

Detta grundprospekt godkändes av Finansinspektionen den 20 september 2021 och är giltigt i 12 månader från detta datum. Skyldigheten att tillhandahålla tillägg till ett prospekt i fall av nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter kommer inte att vara tillämpligt efter att ett prospekt inte längre är giltigt.



LSTH Svenska Handelsfastigheter AB (publ)

MTN-program

Ledarbank

Nordea Bank Abp

Emissionsinstitut

Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial

Nordea Bank Abp

Swedbank AB (publ)

VIKTIG INFORMATION

Detta grundprospekt ("Grundprospektet") har upprättats av LSTH Svenska Handelsfastigheter AB (publ) ("Bolaget" eller "Svenska Handelsfastigheter") och innehåller information om Bolagets program för Medium Term Notes ("MTN") i svenska kronor ("SEK") eller euro ("EUR") med en löptid om lägst ett (1) år och ett nominellt belopp per obligation som inte får understiga 100 000 EUR (eller motsvarande i SEK) ("MTN-programmet"). Grundprospektet utgör ett grundprospekt enligt artikel 8 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"). Med "Lån" avses varje lån omfattande en eller flera MTN, som Bolaget upptar under detta MTN-program.

För Grundprospektet och erbjudanden enligt Grundprospektet gäller svensk rätt. Tvist med anledning av detta Grundprospekt, erbjudanden och därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras av svensk domstol exklusivt.

Ord och uttryck som används i detta Grundprospekt har den innebörd som framgår av avsnittet Allmänna villkor ("Allmänna Villkor") och av avsnittet Mall för slutliga villkor om inte annat framgår av sammanhanget. Grundprospektet ska läsas tillsammans med de dokument som inkorporerats genom hänvisning, eventuella tillägg till Grundprospektet samt tillämpliga slutliga villkor vilka upprättas för ett visst Lån i enlighet med Mall för Slutliga Villkor ("Slutliga Villkor").

En investering i MTN är förenad med vissa risker (se avsnittet Riskfaktorer). När investerare fattar ett investeringsbeslut måste de förlita sig på sin egen bedömning av Bolaget och erbjudandet enligt detta Grundprospekt, inklusive föreliggande sakförhållanden och risker. Inför ett investeringsbeslut bör potentiella investerare anlita sina egna professionella rådgivare samt 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. Inte heller har Emissionsinstitutet separat verifierat informationen i detta Grundprospekt och ansvarar inte för dess innehåll. Om det sker väsentliga förändringar av informationen i detta Grundprospekt kommer sådana förändringar att offentliggöras enligt bestämmelserna om tillägg till Grundprospekt i Prospektförordningen och/eller genom annat offentliggörande.

Viss finansiell och annan information som presenteras i Grundprospektet har avrundats för att göra informationen lättillgänglig för läsaren. Följaktligen överensstämmer inte siffrorna i vissa kolumner exakt med angiven totalsumma.

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

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

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 förvärf av MTN i strid med ovanstående begränsningar kan vara ogiltig. Personer som mottar exemplar av detta Grundprospekt måste informera sig om och följa sådana restriktioner. Åtgärder i strid med restriktionerna kan utgöra brott mot tillämplig värdepapperslagstiftning.

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

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

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.

Inom det Europeiska ekonomiska samarbetsområdet ("EES") lämnas inget erbjudande till allmänheten av MTN i andra länder än Sverige. I andra medlemsländer i den Europeiska Unionen ("EU") kan ett sådant erbjudande endast lämnas i enlighet med undantag i Prospektförordningen. I andra länder i EES som har implementerat Prospektförordningen i nationell lagstiftning kan ett sådant erbjudande endast lämnas i enlighet med undantag i Prospektförordningen och/eller i enlighet med varje relevant implementeringsåtgärd i den nationella lagstiftningen. I övriga länder i EES som inte har implementerat Prospektförordningen i nationell lagstiftning kan ett sådant erbjudande endast lämnas i enlighet med tillämpligt undantag i den nationella lagstiftningen.

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

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. BESKRIVNING AV MTN-PROGRAMMET	4
FÖRSÄKRAN BETRÄFFANDE GRUNDPROSPEKTET	4
ALLMÄNT	4
FORM FÖR MTN	4
STATUS FÖR MTN	4
UPPTAGANDE TILL HANDEL PÅ REGLERAD MARKNAD	4
KOSTNADER	5
FÖRSÄLJNING, PRIS OCH YTTRELIGARE INFORMATION	5
STRUKTUR OCH KASSAFLÖDE	5
RÅDGIVARE.....	5
BESKRIVNING AV RÄNTA OCH FÖRTIDA INLÖSEN M.M.	5
RÄNTEKONSTRUKTIONER	5
2. RISKFAKTORER	8
RISKER RELATERADE TILL BOLAGET.....	8
FINANSIELLA RISKER.....	9
LEGALA OCH POLITISKA RISKER	10
RISKER RELATERADE TILL MTN UTGIVNA UNDER MTN-PROGRAMMET	11
3. ÖVERSIKT	13
4. INFORMATION OM BOLAGET	15
VISS GRUNDINFORMATION AVSEENDE SVENSKA HANDELSFASTIGHETER	15
SAMMANFATTANDE BESKRIVNING AV VERKSAMHETEN.....	15
ORGANISATIONSSTRUKTUR	18
FÖRVALTNINGS-, LEDNINGS- OCH KONTROLLORGAN.....	18
LEGAL STRUKTUR	20
AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN	23
5. FINANSIELL INFORMATION.....	24
HISTORISK FINANSIELL INFORMATION	24
REVISION AV DEN HISTORISKA FINANSIELLA INFORMATIONEN	24
BETYDANDE FÖRÄNDRINGAR FÖR KONCERNEN.....	24
VÄSENTLIGA FÖRÄNDRINGAR I BOLAGETS FRAMTIDSUTSIKTER.....	24
6. LEGAL INFORMATION.....	25
GODKÄNNANDE AV GRUNDPROSPEKT	25
VÄSENTLIGA AVTAL	25
MYNDIGHETSFÖRFARANDEN, RÄTTSLIGA FÖRFARANDEN OCH SKILJEFÖRFARANDEN	25
INTRESSEKONFLIKT MED EMISSIONSINSTITUTEN.....	26
7. ALLMÄNNA VILLKOR OCH MALL FÖR SLUTLIGA VILLKOR.....	27
8. INFORMATION SOM INFÖRLIVATS GENOM HÄNVISNING SAMT HANDLINGAR TILLGÄNGLIGA FÖR INSPEKTION	44
TILLGÄNGLIGA DOKUMENT.....	44

1. BESKRIVNING AV MTN-PROGRAMMET

Försäkran beträffande Grundprospektet

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

Allmänt

Detta MTN-program utgör en ram under vilken Bolaget har möjlighet att, i enlighet med styrelsens beslut fattat den 15 juli 2020, löpande uppta MTN i SEK eller EUR med en löptid om lägst ett år och inom ett vid varje tid högsta utestående belopp om 5 000 000 000¹ SEK eller motvärdet därav i EUR. Bolagets styrelse förbehåller sig rätten att höja eller sänka rambeloppet, efter godkännande av Emissionsinstitutet.

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

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

Under MTN-programmet kan Bolaget emittera MTN som löper med fast eller rörlig ränta. Ränteberäkningar utförs i förekommande fall av Emissionsinstitutet på uppdrag av Bolaget.

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

MTN utgivna under MTN-programmet och därtill hörande dokumentation ska styras av och tolkas i enlighet med svensk rätt. Värdepapperen är utgivna i enlighet med tillämpliga bestämmelser i aktiebolagslagen (2005:551) och lag (1991:980) om handel med finansiella instrument. Beslut om att etablera MTN-programmet fattades av Bolagets styrelse den 15 juli 2020. Bolagets styrelse beslutade den 3 juni 2021 att höja rambeloppet från 3 000 000 000 SEK till 5 000 000 000 SEK eller motvärdet därav i EUR.

Form för MTN

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

Status för MTN

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

Upptagande till handel på reglerad marknad

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

¹ Styrelsen beslutade den 3 juni 2021 att höja rambeloppet från 3 000 000 000 SEK till 5 000 000 000 SEK eller motvärdet därav i EUR.

Gröna obligationer

Bolaget har etablerat ett ramverk för gröna obligationer. Ramverket ger Svenska Handelsfastigheter möjligheten att emittera gröna obligationer, med tillägget att emissionslikviden enbart används för finansiering av de projekt och tillgångar som omfattas av ramverket. Ramverket har av Cicero Shades of Green bekräftats vara i linje med International Capital Markets Association:s Green Bond Principles från 2018. Ramverket kan från tid till annan komma att uppdateras. Det ramverk som är gällande vid emissionsdagen för ett visst Lån kommer alltså gälla för sådant Lån, oavsett ändringar i ramverket efter emissionsdagen. Bolaget förbinder sig att ha ramverket så länge det finns utestående gröna obligationer. Det gröna ramverket finns tillgängligt på Bolagets hemsida (www.handelsfastigheter.se). Informationen på Bolagets hemsida ingår inte i Grundprospektet såvida sådan inte införlivats i Grundprospektet genom hänvisning.

Kostnader

Bolaget står för samtliga kostnader i samband med upptagandet till handel såsom kostnader för framtagande av Grundprospekt, börsregistrering, dokumentation, avgifter till Euroclear Sweden etc. De sammanlagda kostnaderna för framtagande av Grundprospekt och dokumentation uppskattas högst uppgå till 500 000 SEK.

Försäljning, pris och ytterligare information

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

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

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

Struktur och kassaflöde

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

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

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

Rådgivare

Advokatfirman Glimstedt Stockholm KB har i samband med etablerandet av MTN-programmet agerat legal rådgivare till Bolaget.

Beskrivning av ränta och förtida inlösen m.m.

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

Räntekonstruktioner

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

Lån med fast ränta

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

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

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

Lån med rörlig ränta (FRN)

Lånet löper med ränta från (exklusive) Startdag För Ränfteberäkning till och med (inklusive) Återbetalningsdagen. Räntesatsen för respektive Ränfteperiod beräknas på respektive Ränftebestämningdag och utgörs av Ränftebasen med tillägg av Ränftebasmarginalen för samma period.

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

Ränftebas för rörlig ränta

Avser den referensränta som specificeras i Slutliga Villkor (STIBOR för Lån i SEK och EURIBOR för Lån i EUR).

”STIBOR” är (a) den räntesats som administrerats, beräknats och distribuerats av Swedish Financial Benchmark Facility AB (eller ersättande administratör eller beräkningsombud) för aktuell dag och publiceras på informationssystemet Reuters sida ”STIBOR=Q” (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system eller sida); eller (b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränfteperioden enligt punkten (a), medelvärdet (avrundat uppåt till fyra decimaler) av de räntesatser som Referensbankerna anger till Administrerande Institut på dennes begäran för depositioner av SEK 100 000 000 för den relevanta Ränfteperioden; eller (c) om ingen räntesats anges enligt punkterna (a) och (b), den räntesats som enligt Administrerande Instituts skäliga uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i Svenska Kronor på interbankmarknaden i Stockholm för den relevanta Ränfteperioden.

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

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 (som tillhandahålls av Swedish Financial Benchmark Facility AB, ett nybildat dotterbolag till Global Rate Set Systems) samt EURIBOR (som tillhandahålls av European Money Market Institute). Vid tidpunkten för utgivandet av Grundprospektet är inte Swedish Financial Benchmark Facility AB registrerade i register över administratörer och referensvärden, tillhandahållet av ESMA i enlighet med artikel 36 i Europaparlamentets och Rådets förordning (EU) 2016/1011 (”Benchmarkförordningen”). European Money Market Institute är registrerade i register över administratörer och referensvärden, tillhandahållet av ESMA i enlighet med artikel 36 i Benchmarkförordningen. Såvitt Bolaget känner till vid tidpunkten för godkännandet av detta Grundprospekt, är övergångsbestämmelserna i artikel 51 i Benchmarkförordningen tillämpliga, enligt vilka Swedish Financial Benchmark Facility AB ännu inte behöver ansöka om auktorisation eller registrering. European Money Market Institute är registrerat i sådant register.

Dagberäkning av ränfteperiod

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

”30/360” innebär att man utgår ifrån att ett år består av 360 dagar fördelat på tolv månader med vardera 30 dagar och vid bruten månad det faktiska antalet dagar som löpt i månaden.

”Faktisk/360” innebär att det faktiska antalet dagar i den relevanta ränfteperioden dividerat med 360.

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

Återbetalning

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

Eventuell ränta erläggs på den aktuella Ränfeförfalldagen. Betalning av kapitalbelopp och ränta ska ske i den valuta i vilket Lånet upptagits till den som är registrerad som Fordringshavare på Avstämningsdagen för respektive

förfalldag eller till sådan annan person som är registrerad hos Euroclear Sweden som berättigad att erhålla sådan betalning.

Förtida inlösen

Rätt till förtida inlösen av MTN föreligger om en händelse, eller serie av händelser, inträffar som leder till att en fysisk eller juridisk person, förutom Lennart Sten, Thomas Holm och Johan Röhss, eller varje juridisk person som ägs direkt eller indirekt av någon av dem, själv eller tillsammans med sådan närstående som avses i lag (2006:451) om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden, direkt eller indirekt, vid någon tidpunkt (i) förvärvar mer än 50 procent av aktierna eller rösterna i Bolaget; genom avtal eller på annat sätt själv (eller tillsammans med sådan närstående som ovan nämnts) har möjlighet att utse en majoritet av Bolagets styrelseledamöter; eller genom avtal, rösträtt eller på annat sätt ensam (eller tillsammans med sådan närstående som ovan nämnts) har möjlighet att bestämma innehållet i väsentliga affärsmässiga beslut i Bolaget. I övrigt hänvisas till Allmänna Villkor under avsnitt 7.

Uppsägning av lån

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

2. RISKFAKTORER

Nedan beskrivs de risker som bedöms vara av väsentlig betydelse och specifika för Svenska Handelsfastigheter i den mening som avses i Prospektförordningen. Riskerna är organiserade i fyra huvudkategorier, med efterföljande underkategorier. De riskfaktorer som bedöms mest väsentliga presenteras först i varje kategori, medan riskfaktorerna därefter presenteras utan särskild rangordning. Om en riskfaktor kan kategoriseras i mer än en kategori anges en sådan riskfaktor endast en gång och i den mest relevanta kategorin för en sådan riskfaktor. Bedömningen av respektive risk baseras på sannolikheten för dess förekomst och den förväntade omfattningen av riskens potentiella negativa effekter. Bedömning görs genom en kvalitativ skala med beteckningarna låg, medel eller hög.

Risker relaterade till Bolaget

Fastigheternas värdeförändring

Värdeförändringar i Bolagets fastighetsbestånd kan uppstå antingen till följd av makroekonomiska orsaker, mikroekonomiska orsaker eller fastighetspecifika orsaker (oftast kassaflödesrelaterade). Utöver detta finns risk att fastigheter inom fastighetsbeståndet är felaktigt värderade. Oavsett orsak påverkar värdeförändringar såväl resultaträkning som finansiell ställning. Koncernens fastighetsportföljs värde uppgick per den 30 juni 2021 till 14 320 478 000 SEK. Fastigheternas värdeförändring uppgick för perioden januari till juni 2021 till 187 454 000 SEK.

Stora negativa värdeförändringar kan medföra att avtalade villkor och åtaganden i Bolagets kreditavtal bryts, vilket kan leda till dyrare upplåning, eller i värsta fall, att krediterna kan sägas upp av kreditgivarna i fråga. Bolaget följer IFRS och redovisar fastigheterna till verkligt värde i balansräkningen och eventuella värdeförändringar i fastighetsbeståndet redovisas över resultaträkningen.

Riskbedömning: Medel

Risker relaterade till fastighetstransaktioner

En naturlig del av Bolagets verksamhet utgörs av förvärv och avyttringar av fastigheter och fastighetsägande bolag. Under år 2020 ökade Bolagets fastighetsvärde med 1 968 104 000 SEK, primärt genom fastighetsinvesteringar, till 10 544 700 000 SEK.

Möjligheten att verkställa övergripande förvärvsstrategier kan begränsas av yttre faktorer såsom konkurrens, efterfrågan på attraktiva objekt, möjlighet till finansiering, konjunkturläge och prisnivåer på investeringsobjekt. Effekten kan då bli att strategin inte kan efterlevas eller att det ekonomiska resultatet av genomförda transaktioner påverkar Bolaget negativt. Genomförda förvärv kan få negativ inverkan på Bolagets verksamhet om exempelvis oväntade vakanser uppstår, bokföringsmässiga och/eller ekonomiska antaganden inte stämmer och/eller oförutsedda miljökrav och skattekrav uppkommer. Felbedömer Bolaget någon av dessa effekter kan det negativt påverka Bolagets verksamhet och lönsamhet. Vid integration av verksamhet och personal i samband med förvärv kan prognostiserade positiva effekter utebli och processer kan ta längre tid samt ta mer resurser i anspråk än vad Bolaget förutsatt. Om Bolaget inom någon eller några av de ovan beskrivna transaktionsriskerna gör felbedömningar kan det innebära att Bolagets verksamhet och resultat påverkas mycket negativt.

Vid sidan av förvärv kan Bolaget från tid till annan komma att avyttra fastigheter, bland annat för att optimera och anpassa sitt fastighetsbestånd. Bolaget kan dessutom komma att avyttra fastigheter för att finansiera investeringar såsom exempelvis förvärv av nya fastigheter eller ny-, till- och ombyggnationer. Bolaget är därvid beroende av en likvid fastighetsmarknad, som i sin tur är beroende av ett antal olika faktorer, exempelvis makroekonomiska förhållanden, förändringar i potentiella köparens finansiella ställning och finansieringsförutsättningar, förändringar i nationella eller internationella ekonomiska villkor och förändringar i lagar, regelverk eller skattepolicys. En illikvid fastighetsmarknad kan påverka Bolagets resultat och verksamhet negativt samt påverka Bolagets förmåga att fullfölja attraktiva investeringsmöjligheter.

Riskbedömning: Låg

Risker relaterade till kostnader för drift och underhåll

Drifts- och underhållskostnader uppstår främst för att underhålla fastigheter eller modernisera gamla fastigheter. Eftersom Bolaget är ett fastighetsbolag är kostnader för drift och underhåll oundvikliga. Under räkenskapsåret 2020

uppgick Bolagets drifts- och underhållskostnader till totalt 112 432 000 SEK. Under samma period 2019 uppgick kostnaderna till totalt 99 749 000 SEK.

Drifts- och underhållskostnader består främst av kostnader för el, städning, vatten, sophantering, värme och reparation och underhåll. Kostnaderna varierar beroende på säsong. Det första och fjärde kvartalets driftnetto är oftast lägre, främst orsakat av högre kostnader för uppvärmning samt snöröjning och sandning.

Elpriset styrs av utbud och efterfrågan på en öppen, avreglerad och delvis internationell marknad och övriga driftkostnader styrs delvis av lokala monopol, vilket skapar osäkerhet i framtida kostnader. Kostnader kan även uppkomma som en följd av bestämmelser i hyresavtal eller regulatoriska krav och om Bolaget inte genomför underhåll och reparationer i enlighet med sådana bestämmelser kan Bolaget ådra sig skadeståndsansvar eller böter. Att anpassa fastigheter till nya regler är generellt sett förenat med olika kostnader.

Fastighetsdriften kan vidare påverkas av konstruktionsfel, andra dolda fel eller brister (till exempel elavbrott, asbest eller mögel), skador (till exempel på grund av brand eller naturpåverkan) och föroreningar, och Bolaget kan behöva åtgärda eller reparera sådana brister med anledning av kontraktuella eller regulatoriska krav. Om någon av dessa risker skulle förverkligas kan det resultera i oförutsedda kostnader som är väsentliga för Bolaget, påverkar Koncernens fastigheters attraktionskraft negativt, kräver betydande kostnader att avhjälpa eller åtgärda samt minskar uthyrningsgraden och hyresintäkterna.

Riskbedömning: Låg

Risker relaterade till hyresintäkter

Hyresintäkterna är direkt relaterade till hyrespriser och vakansgrader. Koncernens hyresintäkter uppgick under räkenskapsåret 2020 till 670 374 000 SEK. Hyreskontrakt upprättas initialt normalt på en hyrestid som omfattar 5-15 år och den genomsnittliga återstående kontraktstiden för Bolagets hyreskontrakt uppgick vid årsskiftet 2020–2021 till 5,4 år. Per den 31 december 2020 uppgick Koncernens vakansgrad till 6,7 procent.

Hyresintäkter från Bolagets hyresgäster kan påverkas negativt av en mängd olika faktorer såsom sjunkande marknadshyror, uteblivna indexuppräknningar, minskade ytbehov, ökade vakanser, minskad efterfrågan eller ökade kundförluster. Om investeringarna blir dyrare än beräknat eller om tidsplaner inte hålls kan det innebära en risk att lönsamheten sjunker eftersom avtalsenliga hyresintäkter inte täcker uppkommen kostnad. Bolaget är därvid beroende av att hyresgäster betalar avtalade hyresavgifter i tid. Om en eller flera av Koncernens största hyresgäster, vilka är ICA, Bergendahl, Coop och Axfood, inte förlänger ett hyresavtal som gått ut, kommer det resultera i minskade hyresintäkter och högre vakansgrad om Koncernen inte kan få motsvarande hyresintäkter från nya hyresgäster.

Hyresintäkterna är beroende av utvecklingen av nuvarande marknadshyror. En långsiktig nedåtgående trend i marknadshyror påverkar Koncernens hyresintäkter negativt och en lågkonjunktur ökar risken för vakanta fastigheter. Minskade hyresintäkter leder till sämre finansiell ställning för Bolaget.

Riskbedömning: Medel

Legala risker

Bolagets verksamhet är i hög utsträckning styrd av lagar och förordningar, föreskrifter samt myndighetsbeslut avseende exempelvis plan- och byggåtgärder, miljöhänsyn, säkerhet och uthyrning. För att Koncernens fastigheter ska kunna användas och utvecklas som avsetts kan det krävas tillstånd och beslut, innefattande bland annat detaljplaner och olika former av fastighetsbildningar. Det finns en risk att Bolaget i framtiden inte beviljas de tillstånd eller erhåller de beslut som krävs för att bedriva och utveckla verksamheten på ett önskvärt sätt, vilket kan påverka Bolagets resultat och finansiella ställning negativt. Det finns även risk att förändringar sker i tillämplig lagstiftning och att Bolaget eller kunder till Bolaget måste följa dessa, vilket innebär att det finns en risk att Bolaget kan behöva lägga betydande resurser på att anpassa sig därefter.

Riskbedömning: Låg

Finansiella risker

Likviditets- och refinansieringsrisker

Fastigheter är en långfristig tillgång som kräver långfristig finansiering med fördelning mellan eget kapital och räntebärande skulder. För att säkerställa Bolagets behov av långfristig finansiering och likviditet arbetar Bolaget

kontinuerligt med att omförhandla och vid behov tillföra nya krediter. Bolagets räntebärande skulder uppgick till 8 905 301 000 SEK den 30 juni 2021. Cirka 0,3 procent av dessa kommer förfalla under de kommande tolv månaderna.

Bolaget är exponerat för krav i dess ingångna kreditavtal vad gäller det allmänna ekonomiska klimatet eller störningar på kapital- och kreditmarknaderna och om dessa krav inte uppfylls kan bland annat Bolagets möjligheter att utnyttja befintliga krediter begränsas väsentligt. Bolagets kreditavtal exponerar även Bolaget för motpartsrisker. En nedgång i det allmänna ekonomiska klimatet eller störningar på kapital- och kreditmarknaderna kan därutöver leda till att Bolagets tillgång till finansiering begränsas. Om Bolaget i framtiden misslyckas med att erhålla nödvändig finansiering, eller om Bolaget inte har tillräcklig likviditet för att uppfylla sina förpliktelser, möjlighet att refinansiera sina låneavtal, fullfölja fastighetsförvärv på grund av likviditetsbrist eller endast kan refinansiera sina låneavtal på för Bolaget oförmånliga villkor, kan det leda till att Bolagets finansiella ställning påverkas negativt.

Riskbedömning: Hög

Ränterisk

Det finns risk att värdet på Bolagets tillgångar och skulder förändras på ett ofördelaktigt sätt när räntenivåer ändras. Bolagets verksamhet finansieras förutom av eget kapital till stor del av upplåning från kreditinstitut. Räntekostnader utgör Bolagets enskilt största kostnadspost. Koncernens räntebärande skulder uppgick per den 30 juni 2021 till 8 905 301 000 SEK. En samtidig ökning av samtliga relevanta marknadsräntor med 100 räntepunkter skulle öka koncernens årliga räntekostnader med cirka 33 372 000 SEK, beräknat utifrån skuldernas storlek (8 905 301 000 SEK) per den 30 juni 2021.

Räntekostnaderna påverkas, förutom av omfattningen av Bolagets räntebärande skulder, främst av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler samt av vilken strategi Bolaget väljer för bindningstiden på de lån som Bolaget upptar. Marknadsräntor påverkas främst av den förväntade inflationstakten. I tider med stigande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas stiga och i tider med sjunkande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas sjunka. Ju längre genomsnittlig räntebindningstid som Bolaget har på sina lån desto längre tid tar det innan en förändring av marknadsräntan får genomslag i Bolagets räntekostnader. En ändrad räntenivå och ökade räntekostnader kan få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet och resultat.

Riskbedömning: Medel

Legala och politiska risker

Miljörisker

Fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering medför miljöpåverkan. Enligt miljöbalken (1998:808) är den som bedriver eller har bedrivit en verksamhet eller vidtagit en åtgärd som har bidragit till en föroreningsskada eller allvarlig miljöskada (verksamhetsutövaren) primärt ansvarig för avhjälpande som ska ske enligt nämnda lag. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta avhjälpande av en förorenad eller miljöskadad fastighet är den som har förvärvat fastigheten och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna ansvarig för avhjälpande.

Bolaget äger och förvaltar 292 fastigheter per dagen för Grundprospektet, vilket innebär att krav, under vissa förutsättningar, kan riktas mot Bolaget för marksanering eller efterbehandling avseende förekomst av eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten för att ställa fastigheten i sådant skick som följer av miljöbalken. Sådant krav kan påverka Bolagets möjlighet att använda fastigheten, svårigheter att exploatera fastigheter eller svårigheter att avyttra fastigheter. Det kan således påverka Koncernens verksamhet och finansiella ställning negativt.

Riskbedömning: Låg

Ändrad lagstiftning

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

Benchmarkförordningen trädde i kraft den 1 januari 2018 och reglerar tillhandahållandet av referensräntor och hur referensräntor bestäms. Benchmarkförordningen har endast tillämpats under en kort tidsperiod och dess effekter kan inte bedömas fullt ut.

För MTN som utges med rörlig ränta bestäms ränta, enligt de Allmänna Villkoren, bland annat utifrån en referensränta, antingen STIBOR eller EURIBOR, och dessa utgör referensvärden enligt Benchmarkförordningen.

Det finns en risk att Benchmarkförordningen kan komma att påverka en referensränta som tillämpas på en viss MTN. Det kan leda till ökade administrativa kostnader och ökade regulatoriska risker, vilket kan leda till att aktörer framöver inte medverkar vid bestämningen av referensräntor eller att viss referensränta upphör att publiceras.

Riskbedömning: Låg

Risker relaterade till MTN utgivna under MTN-programmet

Risker med icke säkerställda MTN

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

Riskbedömning: Medel

MTN är strukturellt efterställda borgenärer till Koncernföretag

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

Riskbedömning: Medel

Bolaget och Koncernföretag kan ställa säkerhet för Marknadslån och annan skuld

I MTN-programmet förekommer en negativklausul som innebär att Bolaget åtar sig att inte ställa säkerhet eller låta annan ställa säkerhet för Marknadslån utgivna av Bolaget samt inte ställa säkerhet (i annan form än genom ansvarsförbindelse, vilken i sin tur inte får säkerställas) för Marknadslån utgivna av annan än Bolaget. Under Bolagets MTN-program är Bolaget dock inte förhindrat att låta säkerhet som ställts för sedan tidigare utgivna säkerställda Marknadslån kvarstå och Bolaget och Koncernföretag är inte heller förhindrat att säkerställa annan skuld, i form av banklån eller andra lån eller annan tredje part, vilken säkerhet i sin tur får användas som säkerhet för Marknadslån som upptas av sådan tredje part.

Per den 30 juni 2021 uppgick Bolagets utestående säkerställda skuld till 40 procent av fastigheternas redovisade värde och till 38 procent i förhållande till Koncernens redovisade totala tillgångar. Således kan till Koncernen tillhörig egendom även svara som säkerhet för Marknadslån på kapitalmarknaden. Borgenärer som har säkerställda fordringar på Bolaget har rätt till betalning ur säkerheterna innan Fordringshavarna och en ökad andel säkerställd skuld kan komma att påverka kreditrisken och marknadsvärdet på Bolagets MTN negativt.

Riskbedömning: Medel

Upptagande till handel, andrahandsmarknad och likviditet

Bolaget är sedan tidigare godkänd som emittent på Nasdaq Stockholm med anledning av att Bolaget tidigare gett ut företagsobligationer som varit upptagna till handel vid Nasdaq Stockholm. Någon handel i företagsobligationerna har dock inte förekommit eftersom samma investerare som tecknat sig för företagsobligationerna innehåft dem till dess att dessa kvittats mot nya preferensaktier av serie B i Bolaget.

Nasdaq Stockholms regelverk innehåller noteringskrav såväl för Bolaget som för MTN. Uppfyller inte Bolaget alternativt MTN noteringskraven finns det en risk för utebliven notering av MTN. Utebliven notering innebär inte rätt till

återbetalning eller återköp av MTN eller annan kompensation och påverkar exempelvis Fordringshavares möjligheter att förvara MTN på investeringssparkonto.

Bolaget måste även vidta de åtgärder som kan erfordras för att bibehålla upptagandet till handel så länge relevanta Lån är utestående. MTN kan även komma att avnoteras i det fall Bolaget framgent inte lever upp till Nasdaq Stockholms regelverk.

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

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

Riskbedömning: Medel

Risker relaterade till gröna obligationer

Vad som utgör gröna obligationer avgörs med hänsyn till de kriterier som framgår av Bolagets från tid till annan gällande ramverk för gröna obligationer enligt dess lydelse per datumet för visst Lån. Det finns en risk att gröna obligationer enligt dessa kriterier inte passar alla investerares krav eller investeringsmandat.

Såväl ramverket för gröna obligationer som marknadspraxis kan komma att utvecklas efter datumet för visst Lån, vilket kan medföra förändrade villkor för efterkommande Lån eller förändrade krav för Bolaget. Förändringar i ramverket för gröna obligationer som sker efter datumet för visst Lån kommer inte att komma fordringshavare i Lånet tillgodo.

I december 2019 enades Europeiska Rådet och EU-parlamentet om den så kallade taxonomiförordningen, ett gemensamt klassificeringssystem som syftar till att underlätta klassificeringen av hållbara investeringar. Taxonomiförordningen förväntas medföra strängare regler vid bedömningen av gröna och hållbara finansiella produkter och aktiviteter. Förordningen planeras träda i kraft den 31 december 2021. Per dagen för detta Grundprospekt är den slutliga förordningstexten ännu inte fastställd och det råder osäkerhet kring hur taxonomiförordningen kan komma att påverka klassificeringen av gröna obligationer. Det finns en risk att klassificeringen av ett Lån som emitteras som gröna obligationer påverkas av taxonomiförordningen och att Lån efter ikraftträdandet inte längre kommer att vara klassificerade som gröna obligationer.

Ett eventuellt misslyckande av Bolaget att följa ramverket för gröna obligationer i relation till ett specifikt Lån eller att ett specifikt Lån på grund av den föreslagna taxonomiförordningen upphör att klassificeras som grön obligation ger inte fordringshavare rätt till återbetalning eller återköp av MTN eller annan kompensation. Det medför bland annat en risk för att investeraren bryter mot interna regelverk och investeringsmandat.

Riskbedömning: Medel

3. ÖVERSIKT

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

Emittent:	<p>LSTH Svenska Handelsfastigheter AB (publ) (org.nr 559009-2325) har till föremål för sin verksamhet att äga och förvalta fastigheter samt därmed förenlig verksamhet.</p> <p>Bolagets registrerade aktiekapital uppgår till 1 864 975 SEK fördelat på 1 864 975 aktier. Aktierna är uppdelade i fyra aktieslag, stamaktier av serie A, preferensaktier av serie B-AP, preferensaktier av serie B-KÅ och preferensaktier av serie B-LF (gemensamt "Preferensaktierna"). Varje stamaktie av serie A medför tio röster och varje Preferensaktie medför en röst. Medel vid vinstutdelning eller likvidation i Bolaget ska i första hand fördelas till Preferensaktierna.</p> <p>Styrelsen består vid dagen för undertecknande av detta Grundprospekt av fem ledamöter med Arja Taaveniku som ordförande. Verkställande direktör är Lennart Sten och vice verkställande direktör är Thomas Holm.</p>
Emissionsinstitut:	<p>Swedbank AB (publ), (org.nr 502017-7753), Nordea Bank Abp (org.nr 2858394-9) och Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial (org.nr 516401-9811). Ytterligare emissionsinstitut kan ansluta och befintliga emissionsinstitut kan avträda. Varken Emissionsinstitutet eller Ledarbanken har separat verifierat informationen i Grundprospektet och ansvarar därmed inte för dess innehåll.</p>
Emissionslikvidens användande:	<p>Syftet med MTN-programmet är att genom kapitalmarknadsfinansiering sprida refinansieringsrisker för Bolaget och minska det bankberoende som finns i nuvarande upplåningsstrukturer. Emissionslikviden ska användas för refinansiering av existerande krediter samt investeringar i nya och befintliga fastigheter.</p>
Rambelopp:	<p>5 000 000 000 SEK, eller motvärdet därav i EUR.</p>
Nominellt belopp för varje MTN:	<p>Minst 100 000 EUR, eller motvärdet därav i SEK.</p>
Typ av värdepapper:	<p>MTN är en dematerialiserad ensidig skuldförbindelse som registreras enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument och som utgivits av Bolaget under detta MTN-program, i den valör och med de villkor som framgår av Allmänna Villkor och relevanta Slutliga Villkor.</p> <p>Skuldebrev som ges ut under MTN-programmet är anslutna till Euroclear Sweden AB:s ("Euroclear Sweden"), (org.nr 556112-8074), kontobaserade system, varför inga fysiska värdepapper kommer att utfärdas. Clearing och avveckling sker i VPC-systemet. Varje Lån tilldelas ett unikt ISIN (International Securities Identification Number).</p>
Rättigheter:	<p>MTN utgivna under MTN-programmet är icke säkerställda förpliktelser för Bolaget som i förmånsrättshänseende är jämställda med (<i>pari passu</i>) Bolagets oprioriterade borgenärer.</p>
Valuta:	<p>Svenska kronor ("SEK") eller euro ("EUR").</p>
Emissionskurs:	<p>MTN emitteras till Nominellt Belopp eller till över- eller underkurs i förhållande till det tillämpliga Nominella Beloppet och framgår av Slutliga Villkor för aktuell MTN.</p>
Räntekonstruktion:	<p>Lån under MTN-programmet kan löpa med fast eller rörlig ränta (FRN).</p>
Återbetalning:	<p>MTN förfaller till betalning enligt Slutliga Villkor för aktuell MTN, se avsnitt 7.</p>
Jurisdiktion:	<p>MTN och därtill hörande dokumentation ska styras av och tolkas i enlighet med svensk rätt. MTN är utgivna i enlighet med tillämpliga bestämmelser i aktiebolagslagen (2005:551) och lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument.</p>
Upptagande till	<p>Bolaget kan komma att inge ansökan om upptagande till handel av vissa MTN hos Nasdaq</p>

handel på reglerad marknad:	Stockholm, Sustainable Bonds List eller annan reglerad marknad. Aktuell marknadsplats kommer efter ansökan om upptagande till handel göra en egen bedömning och därefter medge eller avslå att MTN registreras.
Kostnader:	Bolaget står för samtliga kostnader i samband med upptagandet till handel såsom kostnader för framtagande av Grundprospekt, börsregistrering, dokumentation, avgifter till Euroclear Sweden etc. De sammanlagda kostnaderna för framtagande av Grundprospekt och dokumentation uppskattas högst uppgå till 500 000 SEK.
Riskfaktorer:	Riskfaktorer påverkar och kan komma att påverka såväl verksamheten i Bolaget som MTN som ges ut av Bolaget. Se vidare avsnittet ”Riskfaktorer” under avsnitt 2.
Villkor för MTN:	De villkor som gäller för MTN utgivna under MTN-programmet specificeras i Allmänna Villkor. De lånespecifika villkoren som gäller för varje Lån specificeras i tillämpliga slutliga villkor (” Slutliga Villkor ”). De Slutliga Villkor som gäller för varje Lån kommer baseras på den i Grundprospektet bifogade mallen för Slutliga Villkor men med de tillägg, ändringar eller ersättningar som framgår för aktuell MTN. Allmänna Villkor och mall för Slutliga Villkor återfinns under avsnitt 7.

4. INFORMATION OM BOLAGET

Viss grundinformation avseende Svenska Handelsfastigheter

Uppgifter om Svenska Handelsfastigheter	
Bolagsform	Publikt aktiebolag
Organisationsnummer	559009-2325
LEI-kod	549300LTE2I4FCH11858
Bildat	I Sverige den 24 mars 2015, registrerat hos svenska Bolagsverket den 30 mars 2015
Säte	Stockholms kommun
Postadress	Box 5050, 102 41 Stockholm
Besöksadress	Holländargatan 10, 111 36 Stockholm
Telefonnummer	010-101 41 00
Webbadress	www.handelsfastigheter.se
Företagsnamn och kommersiella beteckning	Informationen på Bolagets hemsida ingår inte i Grundprospektet såvida sådan inte införlivats i Grundprospektet genom hänvisning. LSTH Svenska Handelsfastigheter AB (publ), registrerad hos Bolagsverket den 31 augusti 2015
Verksamhetsföremål enligt bolagsordningen	Bolagets verksamhet ska bestå i att äga och förvalta fastigheter samt därmed förenlig verksamhet

Sammanfattande beskrivning av verksamheten

Svenska Handelsfastigheter grundades 2015 av Lennart Sten, Thomas Holm och Johan Röhss. Bolaget är ett publikt svenskt aktiebolag och dess verksamhet bedrivs i enlighet med svensk lagstiftning, däribland aktiebolagslagen (2005:551) och årsredovisningslagen (1995:1554).

Bolaget är ett fastighetsbolag inriktat på långsiktig förvaltning av kommersiella handelsfastigheter, särskilt inom dagligvaruhandel och andra grenar av detaljhandel. Bolagets målsättning är att med god lönsamhet vara den mest efterfrågade hyresvärden främst bland handelskedjor och handlare inom volymhandel och livsmedel. Verksamheten syftar till att konsolidera svenska externhandelsområden för att över tiden göra denna fastighetstyp till en erkänd investeringsklass inom fastigheter. Förvärv och avyttringar av fastigheter utgör vidare en naturlig del av Bolagets löpande verksamhet.

Bolagets övergripande strategi är att verksamheten i Koncernen ska generera ett högt kassaflöde och ge avkastning till Bolagets investerare. Verksamheten finansieras främst av ett antal institutionella investerare (se närmare avsnitt 6 "Legal information – Väsentliga avtal - Aktieägaravtal"). Bolaget har för avsikt att dess investerare ska tillförsäkras hög löpande avkastning på investerat kapital och att en stor del av kassaflödet löpande återförs till investerarna.

I april 2021 offentliggjorde Svenska Handelsfastigheter ett offentligt erbjudande till aktieägarna i Tre Kronor Property Investment AB (publ) ("Tre Kronor") att överlåta samtliga aktier i Tre Kronor till Svenska Handelsfastigheter till ett värde om 163 kronor per aktie (motsvarar ett totalt värde om ca 1 675 MSEK för samtliga utestående aktier). Under andra kvartalet skedde tillträde av Tre Kronor samt tillhörande 138 fastigheter i Sverige och 25 fastigheter i Norge.

Det har inte nyligen inträffat några händelser som är specifika för Bolaget som i väsentlig utsträckning är relevanta för bedömningen av Bolagets solvens.

Huvudsakliga marknader

Svenska Handelsfastigheter äger genom dotterbolag cirka 270 fastigheter belägna inom olika geografiska marknader i Sverige. Bolaget finns i drygt 100 kommuner och etablerar sig i attraktiva handelslägen på svenska tillväxtorter. Bolagets fastigheter är indelade i kategorierna; livsmedelsfastigheter, samhällsfastigheter och handelsplatser. Fastigheterna hyrs främst ut till detaljhandelsföretag och utvecklas i nära samverkan med hyresgästerna. Fastigheterna vidareutvecklas genom nyinvesteringar och kompletterande förvärv i närområden. Bolagets övergripande målsättning är att säkra en långsiktigt attraktiv utveckling för handelsplatserna till förmån för konsumenter, hyresgäster och kommuner.

Fastighetsbestånd

Bolagets fastigheter är indelade i livsmedelsfastigheter, samhällsfastigheter och handelsplatser. Fastigheterna är främst uthyrda till detaljhandelsföretag. Enligt delårsrapporten för perioden 1 januari – 30 juni 2021 hade Koncernens fastighetsbestånd ett sammanlagt redovisat värde om cirka 14 320 478 000 SEK. Nedan följer en förteckning över Koncernens fastigheter per dagen för Grundprospektet.

Fastighetsbeteckning	Ort	Fastighetsbeteckning	Ort
Skjutmättet 1	Kristianstad	Gästgivaregården 8:1	Sävsjö
Skjutmättet 2	Kristianstad	Svarven 6	Valdemarsvik
Skjutmättet 3	Kristianstad	Broby 55:2	Vetlanda
Skjutmättet 4	Kristianstad	Fröhuset 12	Umeå
Skjutmättet 5	Kristianstad	Gesällen 1	Växjö
Skjutmättet 6	Kristianstad	Gesällen 2	Växjö
Storlien 1:293	Åre	Glasbruket 1	Linköping
Storlien 1:194	Åre	Göinge 1	Ystad
Storlien1:263	Åre	Göksholm 1	Helsingborg
Översten 3	Falun	Stenalyckan 3	Halmstad
Hemlingby 71:7	Gävle	Högländ 6:30	Örn skjöldsvik
Kranföraren 4	Västerås	Järnet 4	Skövde
Skårby 3:32	Kungsbacka	Kranskötaren 7	Ystad
Vinkeln 1	Huddinge	Kungsbacka 4:64	Kungsbacka
Vinkeln 10	Huddinge	Mo 3:30	Hudiksvall
Vinkeln 2	Huddinge	Plåten 2	Ängelholm
Duwall 1	Strängnäs	Silvret 3	Norrköping
Kvarnstenen 3	Borlänge	Silvret 8	Norrköping
Gräset 19	Landskrona	Klöverm 1	Trelleborg
Gräset 20	Landskrona	Strömpilen 1	Umeå
Majoren 1	Falun	Söderala Sund 1:30	Söderhamn
Kranskötaren 6	Ystad	Valbo-ÖN 31:2	Gävle
Mullvaden 10	Botkyrka	Valbo-ÖN 31:3	Gävle
Mullvaden 12	Botkyrka	Valbo-ÖN 32:2	Gävle
Slagsta 1:21	Eskilstuna	Varla 2:423	Kungsbacka
Kumla 69:33	Tyresö	Viken 120:1	Höganäs
Näntuna 5:45	Uppsala	Skolgärdet 1	Karlskoga
Kronan 6	Vaggeryd	Stanstorp 13:12	Staffanstorp
Bävern 3	Boden	Stanstorp 18:1	Staffanstorp
Södra Edsbyn 13:174	Ovanåker	Stanstorp 20:1	Staffanstorp
Ånge 60:132	Ånge	Rälßen 1	Kungälv
Brunflo-Backen 1:178	Östersund	Storheden 1:109	Luleå
Städet 15	Flen	Vinkeln 8	Huddinge
Sörby Urfjäll 18:12	Gävle	Kofoten 1	Kristianstad
Yrkesskolan 5	Härnösand	Kofoten 3	Kristianstad
Bilen 22	Luleå	Passaren 2	Kristianstad
Thalia 1	Skara	Passaren 3	Kristianstad
Diariet 7	Stockholm	Passaren 4	Kristianstad
Söderala Sund 1:29	Söderhamn	Passaren 6	Kristianstad
Tröskan 12	Östersund	Rinken 2	Södertälje
Svalan 2	Höganäs	Passaren 1	Kristianstad
Storheden 1:110	Luleå	Passaren 5	Kristianstad
Bilen 24	Luleå	Alhagen 3	Kalmar
Elestorp 7:89	Bjuv	Boländerna 28:3	Uppsala
Ölmestad 19:11	Gislaved	Boländerna 28:4	Uppsala
Markheden 4:47	Gävle	Boländerna 35:1	Uppsala
Boländerna 35:2	Uppsala	Fodret 14	Alingsås
Buffeln 7	Kristinehamn	Gästgivaren 1	Vaggeryd
Framnäs 1:31	Bollnäs	Hornabo 1:119	Gnosjö
Glaskolven 1	Linköping	Horred 4:58	Mark
Glaskolven 6	Linköping	Hästdroskan 4	Malmö
Hova 52:1	Gullspång	Kotten 1	Värnamo
Ljusta 7:4	Sundsvall	Höghuset 2	Motala
Noret 1:97	Mora	Gavotten 1	Motala
Skridskon 1	Södertälje	Othem concordia 1	Gotland
Sannerud 1:511	Kil	Djurgårdsplatån 4	Kristinehamn
Svalan 2	Mellerud	Snickaren 24	Eskilstuna

Tuntorp 4:178	Lysekil	Öraberget 11:86	Ludvika
Kina 12	Örnsköldsvik	Agen 17:5	Degerfors
Svartby 2:229	Örnsköldsvik	Deje 5:13	Forshaga
Köpmannen 1	Åre	Grundet 1	Valdemarsvik
Hårstorp 3:326	Finspång	Skogen 20:1	Gagnef
Barken 18	Katrineholm	Fridhem 23:1	Hudiksvall
Ametisten 1	Katrineholm	Närlanda 4:67	Skövde
Barken 22	Katrineholm	Tierp 25:4	Tierp
Merkurius 1	Motala	Tapprännan 3	Vänersborg
Zinken 1	Skövde	Östra sälen 1:8	Malung
Busken 1	Laholm	Apan 2	Ronneby
Grossbol 1:302	Forshaga	Posten 13	Smedjebacken
Lagaholm 3:15	Laholm	Tierp 75:5	Tierp
Stenskvätten 6	Trollhättan	Söbacken 3:3	Stenungsund
Tre länkar 14	Vansbro	Öregrund 4:123	Östhammar
Vargen 11	Norberg	Täppan 2	Norrtälje
Högsby 1:158	Högsby	Hallsta 30:1	Norrtälje
Konstbacken östra 18	Ljusnarsberg	Grönsiskan 10	Vimmerby
Dalen 19	Uppvidinge	Lärkan 5	Forshaga
Foss 2:91	Munkedal	Vargen 10	Norberg
Plåtslagaren 15	Töreboda	Falken 6	Laholm
Bjursnäs 1:257	Laxå	Tranemo 2:225	Tranemo
Sunnansjö 18:7	Ludvika	Vinstorp 37:1	Lomma
Siskan 10	Tingsryd	Östhammar 25:1	Östhammar
Liljan 8	Emmaboda	Rabatten 4	Laholm
Sannerud 1:860	Kil	Kolbäcks-vallby 1:31	Hallstahammar
Grönberg 1:211	Grums	Konstsmeden 4	Rättvik
Arkitekten 4	Hultsfred	Hertigen 1	Söderköping
Kräftan 2	Sävsjö	Tälle 24:6	Ljusdal
Gudarp 3:10	Tranemo	Bagaren 6	Norrtälje
Funäsdalen 30:30	Härjedalen	Lärkträdet 1	Mariestad
Centrum 4	Hagfors	Åkaren 29	Borgholm
Alfta kyrkby 26:10	Ovanåker	Barnängen västra 2	Eksjö
Hov 46:1	Heby	Kyndeln 2	Tyresö
Merkurius 7	Askersund	Ribby 2:184	Haninge
Katedern 2	Västervik	Hotellet 9	Vadstena
Kronan 5	Mellerud	Kvarnbacka 3:84	Västerås
Orsa kyrkby 24:11	Orsa	Fisken 5	Malung
Hjärtat 3	Klippan	Vildanden 10	Landskrona
Spiken 22	Norberg	Utby 39:10	Göteborg
Stinsen 1	Forshaga	Ingeborgbo 65:1	Avesta
Hyttan 7	Säffle	Linjalen 13	Katrineholm
Brännmästaren 1	Bromölla	Säningsmannen 4	Hagfors
Sandarna 8	Härjedalen	Värmaren 6	Fagersta
Fjugesta 25:10	Lekeberg	Abrahamslund 1	Ystad
Silverkronan 7	Gullspång	Mejeriet 1	Hallsberg
Göta 3	Orsa	Rostbrännaren 1	Sandviken
Svea 7	Orsa	Tullen 1	Strängnäs
Tre kronor 15	Örkelljunga	Rådhuset 21	Sala
Björnen 2	Bräcke	Hemse göken 5	Gotland
Östra ärmäs 9:23	Malung	Myggan 2	Årjäng
Härden 3	Lessebo	Löparen 8	Sala
Lärkan 2	Vara	Sippan 10	Södertälje
Söderbärke kyrkby 12:11	Smedjebacken	Bromsaren 1	Falun
Byggmästaren 6	Vansbro	Borren 13	Båstad
Kooperatören 1	Osby	Östra torp 1:247	Karlstad
Hallsta 30:2	Norrtälje	Tigern 7	Gislaved
Hemse göken 7	Gotland	Östra via 1:62	Örebro
Orren 10	Filipstad	Tynnered 27:2	Göteborg
Länsmannen 20	Halmstad	Viktor 26	Ronneby
Mörmon 5:61	Hammarö	Glada änkan 1	Stockholm
Eken 9	Säter	Kålfjärilen 2	Norrköping
Stenskvätten 4	Trollhättan	Steinsviksvegen 256	Bergen, Norge
Hermosdal 9	Malmö	Fenesveien 10	Bodø, Norge
Visby tärnan 25	Gotland	Havnegaten 2-4	Båtsfjord, Norge

Gravarne 3:31	Sotenäs	Eliesongate 4	Drammen, Norge
Vallda-backa 1:159	Kungsbacka	Løvåsveien 20	Bergen, Norge
B R A Veien 55	Halden, Norge	Storgata 17	Rjukan, Norge
Strandåkeren 15	Harstad, Norge	Jernbanegaten 19	Saltdal, Norge
Raufossveien 223	Gjøvik, Norge	Andebu Sentrum 20/21	Sandefjord, Norge
Leira 6	Vefsn, Norge	Reirveien 5	Skoppum, Norge
Nyrudvegen 4	Vefsn, Norge	Strusshamn Senter	Askøy, Norge
Nordmoveien 9	Narvik, Norge	Vikaveien 10	Sørreisa, Norge
Sentervegen 7	Nes, Norge	Stakkevollveien 321	Tromsø, Norge
Kapellveien 2	Nesodden, Norge	Søbstadvegen 12	Trondheim, Norge
Olsvikskjenet 155/157	Bergen, Norge	Tessems veg 2	Trondheim, Norge
Storgata 16/18	Rjukan, Norge	Leksand	Köpmannen 14
Bryggaren 6	Arvika	Vänernsborg	Malörten 1
Buntmakaren 10	Motala	Rättvik	Konstsmeden 3
Eldsroda 1:126	Hallstahammar	Trollhättan	Stenskvättan 5
Gagnef Högsveden 5:81	Gagnef	Stenungsund	Söbacken 3:2
Gävle 10	Karlshamn	Stenungsund	Söbacken 5:1
Vadstena	Hotellet 8	Svalöv	Södra Svalöv 9:170
Gislaved	Tigern 6	Fagersta	Värmaren 7

Organisationsstruktur

Bolagets operativa organisation leds av Bolagets verkställande direktör, Lennart Sten, samt vice verkställande direktör, Thomas Holm. Den verkställande direktören ansvarar för att leda verksamheten i enlighet med styrelsens riktlinjer och anvisningar samt är underställd en av styrelsen utfärdad instruktion för verkställande direktör. Vidare är den verkställande direktören föredragande vid styrelsens sammanträden och ska tillse att styrelsens ledamöter löpande tillställs den information som behövs för att följa Bolagets och Koncernens ställning, resultat, likviditet och utveckling.

Den verkställande direktören och vice verkställande direktören svarar för den operativa driften av bolaget samt koordinerar och leder resterande funktioner. Bolagets personal sköter fastighetsförvaltningen innefattande såväl skötsel och drift av Koncernens fastigheter som hantering och förhandling av Bolagets hyresavtal. Bolagets fastighetstransaktioner hanteras av en intern transaktionsgrupp i samråd med verkställande direktör och vice verkställande direktör. Per dagen för Grundprospektet uppgick antalet anställda i Bolaget till 25 personer.

Förvaltnings-, lednings- och kontrollorgan

Enligt Bolagets bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst tre och högst sju styrelseledamöter. Styrelsen består för närvarande av fem styrelseledamöter. Samtliga styrelsemedlemmar är valda av årsstämman den 2 juni 2021 för tiden intill slutet av årsstämman 2022. Nedan följer en kortfattad presentation av styrelseledamöter och övriga ledande befattningshavare i Bolaget per dagen för Grundprospektet.

Styrelseledamöter

Arja Taaveniku (1968)

Uppdrag: Styrelseordförande sedan 2020.
 Innehav: 6 000 direktägda stamaktier serie A.
 Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i Nobia AB, Svenska Handelsbanken AB, Handelsbanken Plc och Dunelm Plc.

Lennart Sten (1959)

Uppdrag: Styrelseledamot och verkställande direktör sedan 2015.
 Innehav: 566 660 direktägda stamaktier serie A.
 Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i KlaraBo Sverige AB. Styrelseledamot i Elivågor AB, LS Långsiktigt Studentboende AB, Vestigia Fastigheter AB, VestigiaHus Egendom AB, Vestigia Development AB, With Young Attitude Media Group AB, Museion Förvaltning AB, Xtraworks AB, COOD Investments AB, Elivågor AB, Rasstaf Sweden AB. Styrelsesuppleant i Vestigia Development AB.

Johan Röhss (1958)

Uppdrag: Styrelseledamot sedan 2015. Styrelseordförande från 2015 till 2017.
Innehav: Indirekt ägande av 113 340 stamaktier serie A genom Johan Röhss Förvaltning AB.
Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i KungSängen Group AB och KungSängen Sweden AB. Styrelseordförande och verkställande direktör i Röhss & Co AB. Styrelseledamot i Johan Röhss Förvaltning AB.

Bo Liffner (1948)

Uppdrag: Styrelseledamot sedan 2015.
Innehav: Indirekt ägande av 30 000 stamaktier serie A genom BOMANU AB.
Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i Svenska Handelsfastigheter i Sverige Förvaltning AB. Styrelseledamot i Vectura Fastigheter AB, BOMANU AB, BOMANU 2 AB, Stockholm-Saltsjön Aktiebolag, Aktiebolaget Näckström, Näckström Fastigheter AB, Vectura AB och NF Projektering och Förvaltning AB.

Thomas Holm (1980)

Uppdrag: Styrelseledamot sedan 2017 och dessförinnan styrelsesuppleant sedan 2015. Vice verkställande direktör sedan 2015.
Innehav: 250 000 direktägda stamaktier serie A.
Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i Postamentet Holding AB och Fastighetsbolaget Postamentet AB. Styrelseledamot i Utbildningsinstitutet i Sverige AB, Regulus Pharma Fas 1 AB, Fastighets AB Stenvalvet (publ), Valerie Invest AB och Postamentet Svaneberg AB. Styrelsesuppleant i Postamentet 1 AB, Postamentet 2 AB, The View Storlien AB och Luleå 24 Fastighetsförvaltning AB.

*Övriga ledande befattningshavare***Monica Fallenius (1972)**

Uppdrag: Fastighetsdirektör sedan 2020.
Innehav: 24 000 direktägda stamaktier serie A.
Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i Korsbol Invest AB, RANAVERKEN AB, Aktiebolaget Västanfors Industrier, Göinge Mekaniska AB, STÅLAB i Trollhättan AB, SWL Stålkonstruktioner AB och Nordiska Industribyggen & Fasad NIFAB Aktiebolag.

Anna Jepson (1983)

Uppdrag: CFO sedan 2020.
Innehav: -
Andra pågående uppdrag: Styrelsesuppleant i Exerton AB.

Övrig information om styrelse och ledning

Samtliga styrelseledamöter och övriga ledande befattningshavare kan nås via Bolagets adress Holländargatan 10, 111 36 Stockholm. Det föreligger inga familjeband mellan styrelseledamöterna och/eller de övriga ledande befattningshavarna. Med undantag för att styrelseledamoten Johan Röhss är styrelseordförande och aktieägare i KungSängen Group AB, som alltså är Bolagets hyresgäst, har inte några överenskommelser gjorts mellan Bolaget och andra bolag som företräds av någon styrelseledamot eller övrig ledande befattningshavare. Hyresavtalet mellan KungSängen Group AB och Bolaget har ingåtts på marknadsmässiga villkor. Ingen styrelseledamot eller övrig ledande befattningshavare har några privata intressen som skulle kunna innebära en intressekonflikt med Bolaget. Vissa styrelseledamöter och övriga ledande befattningshavare har emellertid finansiella intressen i Bolaget till följd av deras aktieinnehav. Utöver vad som i övrigt finns beskrivet i Grundprospektet finns inte heller några andra fysiska eller juridiska personer som är involverade i emissionen av MTN som har några ekonomiska eller andra intressen som har betydelse för MTN-programmet. Bolaget har inom styrelsen inrättat ett revisionsutskott bestående av styrelseledamöterna Johan Röhss och Bo Liffner, vilka inte är anställda av Bolaget. Något ersättningsutskott har inte

inrättats. Bolaget innefattas inte av Svensk kod för bolagsstyrning, då endast Bolagets skuldebrev är noterade på en reglerad marknad.

Revisor

Enligt Bolagets bolagsordning ska Bolaget ha en eller två revisorer med eller utan revisorssuppleanter. Bolagets revisor utses av årsstämman för en period om fyra (4) år. Innevarande period inleddes vid årsstämman den 2 juni 2021 och nästa val av revisor sker i samband med årsstämman 2025. Bolagets revisor är KPMG AB, med huvudansvarig revisor Mattias Johansson (född 1973). Mattias Johansson är auktoriserad revisor och medlem i FAR (den svenska branschorganisationen för redovisningskonsulter, revisorer och rådgivare). KPMG AB:s adress är Box 382, 101 27 Stockholm och huvudkontoret är beläget på Evenemangsgatan 17, 169 56 Solna. Mattias Johanssons adress är c/o KPMG AB, Box 382, 101 27 Stockholm.

Legal struktur

Svenska Handelsfastigheter är moderbolag i en koncern i vilken fastigheter ägs och förvaltas av Bolagets dotterbolag. Per dagen för Grundprospektet hade Svenska Handelsfastigheter etthundrasextio (160) helägda dotterbolag genom vilka verksamheten bedrivs. Eftersom Bolagets verksamhet huvudsakligen bedrivs genom dessa dotterbolag är Bolaget beroende av dotterbolagen för att kunna generera vinst och kassaflöde och för att kunna uppfylla sina åtaganden under MTN-programmet. I nedanstående förteckning anges Bolagets samtliga direkt och indirekt ägda dotterbolag per dagen för Grundprospektet.

Bolag, organisationsnummer, säte	Antal aktier	Andel i procent (%)
LSTH Svenska Handelsfastigheter AB, 559009-2325, Stockholm	500 000	100 %
Svenska Handelsfastigheter 18 AB, 559254-6104, Stockholm	50 000	100 %
LSTH Handelsfastigheter 1 AB, 559016-8836, Stockholm	500 000	100 %
LSTH Handelsfastigheter 2 AB, 559016-8901, Stockholm	500 000	100 %
LSTH Handelsfastigheter 3 AB, 559016-8893, Stockholm	50 000	100 %
Svenska Handelsfastigheter 4 AB, 556812-0900, Stockholm	500	100 %
Skolgärdet Handelsfastighet (Karlskoga) AB, 556737-7790, Stockholm	1 000	100 %
Barken 18 Handelsfastighet AB, 556759-7835, Stockholm	100	100 %
Rinken Handelsfastighet AB, 556791-8502, Stockholm	1 000	100 %
Luleheden Handelsfastighet AB, 556788-6451, Stockholm	1 000	100 %
Promus Livsmedelsfastigheter AB, 556658-3174, Stockholm	1 000	100 %
SHF Varla 2:423 AB, 556123-3338, Stockholm	2 600	100 %
SHF Kungsbacka 4:64 AB, 556703-3146, Stockholm	1 000	100 %
Svenska Handelsfastigheter 5 AB, 556828-8376, Stockholm	500	100 %
Svenska Handelsfastigheter 11 AB, 556819-6868, Stockholm	500	100 %
Handelsfastigheter Kranskötaren Kommanditbolag, 969737-0428, Stockholm	-	99 % ⁽¹⁾
Handelsbolag Landskrona Handelsfastighet, 969630-6167, Stockholm	-	99 % ⁽²⁾
Stanstorp (Staffanstorp) Handelsfastighet AB, 556406-1405, Stockholm	1 000	100 %
Höganäs Svalan Handelsfastighet AB, 556562-4821, Stockholm	1 000	100 %
Kristianstad Kofoten Handelsfastighet AB, 556542-9296, Stockholm	1 000	100 %
Luleheden II Handelsfastighet AB, 556803-3103, Stockholm	50 000	100 %
Kungälv Rälsen Handelsfastighet AB, 556403-0350, Stockholm	5 500	100 %
SHF Passaren 5 AB, 556946-8845, Stockholm	500	100 %
SHF Passaren 1 AB, 559023-3986, Stockholm	500	100 %
Svenska Handelsfastigheter 6 AB, 556904-5940, Stockholm	500	100 %
SHF Högländ 6:30 AB, 559069-8816, Stockholm	50 000	100 %
Svenska Handelsfastigheter 7 AB, 556904-5932, Stockholm	500	100 %
Svenska Handelsfastigheter 8 AB, 556904-5601, Stockholm	500	100 %
HF Luleå Bilen AB, 556883-5580, Stockholm	500	100 %
HF Söderhamn Söderala AB, 556883-5549, Stockholm	500	100 %
HF Härnösand Yrkesskolan AB, 556891-1464, Stockholm	500	100 %
Handelsfastigheter Norrland AB, 556883-5572, Stockholm	500	100 %
Luleå 24 Fastighetsförvaltning AB, 559100-3990, Stockholm	500	100 %
Svenska Handelsfastigheter 9 AB, 556904-5957, Stockholm	500	100 %
HF Stockholm Diariet AB, 556891-1498, Stockholm	500	100 %
HF Gävle Sörby AB, 556883-5556, Stockholm	500	100 %
HF Skara Thalia AB, 556883-5457, Stockholm	500	100 %
HF Östersund Tröskan AB, 556883-5473, Stockholm	500	100 %
Svenska Handelsfastigheter 10 AB, 556904-5973, Stockholm	500	100 %
HF Flen Städet AB, 556883-5531, Stockholm	500	100 %
HF Huddinge Vinkeln AB, 556891-1456, Stockholm	500	100 %

Handelsfastigheter Mälardalen AB, 556883-5564, Stockholm	500	100 %
HF Finspång Härstorp AB, 556818-6331, Stockholm	500	100 %
Svenska Handelsfastigheter 12 AB, 559094-9599, Stockholm	50 000	100 %
SHF Glasbruket 1 AB, 559101-2264, Stockholm	50 000	100 %
SHF Göinge 1 AB, 559101-2256, Stockholm	50 000	100 %
Handelsfastigheten Majoren 1 Falun AB, Stockholm	10 000	100 %
SHF Järnet 4 AB, org.nr 556716-2192, Stockholm	1 000	100 %
SHF Gesällen 1 & 2 AB, 559110-7361, Stockholm	50 000	100 %
SHF Fröhuset 12 AB, 556962-8943, Stockholm	500	100 %
SHF Mo 3:30 AB, 559045-1455, Stockholm	500	100 %
SHF Söderala-Sund AB, 556708-3331, Stockholm	1 000	100 %
SHF Singelklövern AB, 559131-0965, Stockholm	50 000	100 %
SHF Viken 120:1, 556888-4109, Stockholm	500	100 %
SHF Göksholm 1 AB, 559124-6524, Stockholm	500	100 %
SHF Halmstad Stenalyckan 3 AB, 559118-8460, Stockholm	50 000	100 %
Svenska Handelsfastigheter 13 AB, 559111-7972, Stockholm	50 000	100 %
SHF Kranskötaren 7 AB, 556953-5510, Stockholm	500	100 %
SHF Plåten 2 AB, 559025-2176, Stockholm	500	100 %
SHF Valbo Holding AB, 559041-8496, Stockholm	50 000	100 %
SHF Valbo Ön 32:2 AB, 556749-0650, Stockholm	100	100 %
SHF Valbo Ön 31:2 AB, 556876-2891, Stockholm	500	100 %
SHF Valbo Ön 31:3 AB, 556977-0869, Stockholm	500	100 %
SHF Silvret 3 & 8 AB, 556590-2607, Stockholm	151 666	100 %
SHF Umeå Holding AB, 559015-8951, Stockholm	50 000	100 %
SHF Strömpilen 1 AB, 556601-1291, Stockholm	1 000	100 %
LSTH Handelsfastigheter 14 AB, 559113-2625, Stockholm	50 000	100 %
SHF Vinkeln 2 & 10 AB, 556733-5723, Stockholm	1 000	100 %
Handelsfastigheter Västerås Holding AB, 556693-6364, Stockholm	1 000	100 %
SHF Falun 8:26 AB, 556678-6462, Stockholm	1 000	100 %
SHF Kranföraren 4 AB, 556675-0914, Stockholm	1 000	100 %
SHF Skårby 3:32 AB, 556678-7197, Stockholm	1 000	100 %
SHF Vinkeln 1 AB, 556727-4724, Stockholm	1 000	100 %
Handelsfastigheter Gävle Holding AB, 556693-6935, Stockholm	1 000	100 %
SHF Hemlingby 71:7 AB, 556697-1759, Stockholm	1 000	100 %
SHF Kvarnstenen 3 AB, 559114-9819, Borlänge	1 000	100 %
SHF Duwall 1 AB, 556986-2237, Stockholm	500	100 %
Svenska Handelsfastigheter 15 AB, 559114-8555, Stockholm	50 000	100 %
Storlien Handelspark AB, 556745-0837, Stockholm	100	100 %
Svenska Handelsfastigheter 16 AB, 559139-6352, Stockholm	50 000	100 %
SHF Alhagen 3 AB, 556638-7758, Stockholm	1 000	100 %
SHF Noret 1:97 AB, 556792-9798, Stockholm	1 000	100 %
SHF Ljusta 7:4 AB, 556666-5054, Stockholm	1 000	100 %
SHF Tuntorp 4:178 AB, 556989-5815, Stockholm	500	100 %
SHF Framnäs 1:31 AB, 556776-8683, Stockholm	100	100 %
SHF Hova 52:1 AB, 559177-5480, Stockholm	500	100 %
SHF Buffeln 7 AB, 559178-5315, Stockholm	50 000	100 %
SHF Örnsköldsvik AB, 559183-3255, Stockholm	500	100 %
SHF Boländerna 28:3 AB, 556575-0261, Stockholm	1 000	100 %
SHF Boländerna 28:4 AB, 559034-8396, Stockholm	500	100 %
SHF Boländerna 35:2 AB, 559157-8702, Stockholm	500	100 %
SHF Boländerna 35:1 AB, 559199-5088, Stockholm	50 000	100 %
SHF Skridskon 1 AB, 559082-3299, Stockholm	50	100 %
SHF Glaskolven 6 AB, 559248-2136, Stockholm	50 000	100 %
SHF Glaskolven 1 AB, 559248-2128, Stockholm	50 000	100 %
SHF Projekt Leaf AB, 559139-6345, Stockholm	50 000	100 %
Svenska Handelsfastigheter 17 AB, 559229-6585, Stockholm	50 000	100 %
SHF Anderstorp 9:193 AB, 556196-5061, Stockholm	1 000	100 %
SHF Hornabo 1:119 AB, 556326-0313, Stockholm	20	100 %
SHF Gästgivaren 1 AB, 556206-2082, Stockholm	1 000	100 %
SHF Kotten 1 AB, 556137-9248, Stockholm	12 000	100 %
SHF Horred 4:58 AB, 556216-5323, Stockholm	1 000	100 %
SHF Ametisten 1 AB, 559238-4563, Stockholm	50 000	100 %
SHF Zinken AB, 559260-2022, Stockholm	25 000	100 %
SHF Motala AB, 556242-6154, Stockholm	3 000	100 %
SHF Hästroskan AB, 559265-7232, Stockholm	250	100 %

SHF Bolltorp AB, 556754-9299, Stockholm	1 000	100 %
Sörmlands Bo Handelsfastighet AB, 556018-5158, Stockholm	15 000	100 %
Goldcup 27735 AB, 559314-8462, Stockholm	25 000	100 %
Tre Kronor Property Investment AB, 559106-4760, Stockholm	10 278 952	90 % ⁽³⁾
3KR Property Holding AB, 559116-6474	50 000	100 %
3 KR Alva 1 AB, 556715-8414	1 000	100 %
3KR Alva 7 AB, 559105-8440	1 000	100 %
Plåtskruven AB, 559015-3630	1 000	100 %
Takbalken AB, 556289-4005	1 000	100 %
Broräcket AB, 559000-0765	500	100 %
Månviolen Fastighets AB, 556833-0459	50 000	100 %
Bromsaren AB, 559024-8992	500	100 %
3KR Alva 8 AB, 559039-8177	1 000	100 %
Fastighetsbolaget, 969675-4614		99% ⁽⁴⁾
Gävle 10 KB, 969675-1479		99% ⁽⁵⁾
Buntmakaren 10 i Motala KB, 969675-3442		99% ⁽⁶⁾
Malörten 1 i Vänersborg, 967575-1842		99% ⁽⁷⁾
Tärnan 25 KB, 967575-1529		99% ⁽⁸⁾
Östra Via 1:62 i Örebro KB, 969691-2212		99% ⁽⁹⁾
3KR Norwegian Retail AS, 915,648,037		100%
Butikkbygg Sørøst AS, 890,195,822		100%
Handelshuset Rjukan AS, 959,842,353		100%
Havnegaten Eiendom AS, 990,195,927		100%
Jernbanegaten 17 Eiendom AS, 990,195,897		100%
Kapellveien 2 AS, 890,673,562		100%
Nordmoveien 9 Bjerkvik AS, 982,106,613		100%
Strandåkern 15 Harstad AS, 996,097,404		100 %
Auli Naersenter Eidenom AS, 991,693,076		100 %
3KR Nyrudveien 4 AS, 918,138,064		100 %
Nyrudveien 4 Eiendom AS, 914,983,657		100 %
Söbstadveien 12 Eiendom AS, 991,692,924		100 %
Tessemsvei 2 AS, 943,554,439		100 %
Leira 6 Eiendom AS, 914,983,622		100 %
Steinsviken 256 Eiendom AS, 914,983,762		100 %
3KR Stakkevollveien 321 AS, 914,983,606		100 %
3KR Eiendom Andebu AS, 993,441,899		100 %
Kirkegata 73 Levanger AS, 986,631,518		100 %
Vikaveien 10 Eiendom AS, 990,195,862		100 %
E Vermelid AS, 942,185,960		100 %
Fenesveien 10 AS, 999,295,649		100 %
3KR Property Holding II AB, 559169-9086	500	100 %
3KR Grocery Stores Sweden, 556710-2768	100 000	100 %
3KR Grocery Stores Sweden II AB, 559031-2939	50 000	100 %
3KR Borren 13 AB, 556927-6065	1 000	100 %
3KR Kålfjärilen AB, 556928-4408	1 000	100 %
3KR Stenskvättan AB, 556927-6073	1 000	100 %
3KR Tappprännen KB, 969700-5198		100 %
3KR Trappprännen Komplementär AB, 556956-5509	100 000	99 % ⁽¹⁰⁾
3KR Property Holding III AB, 559187-7708	500	100 %
3KR Alva 10 AB, 559186-6008	50 000	100 %
3KR Mockfjärd Fastighets AB, 559246-2344	500	100 %
Systlom Fastigheter AB, 556786-8400	20 000	100 %
Åkaren 29 Borgholm AB, 556867-6810	500	100 %
3KR Alva 11 AB, 559290-7256	500	100 %
3KR Alva 12 AB, 559290-7249	500	100 %

(1) Resterande andel om en (1) procent ägs av Svenska Handelsfastigheter 11 AB.

(2) Resterande andel om en (1) procent ägs av Handelsfastigheter Kranskötaren Kommanditbolag.

(3) Resterande andel om en (10) procent ägs av diverse aktieägare. För närvarande pågår tvångsinlösen avseende de utestående 10 procenten.

(4) Resterande andel om en (1) procent ägs av 3KR Alva 7 AB.

(5) Resterande andel om en (1) procent ägs av 3KR Alva 7 AB.

(6) Resterande andel om en (1) procent ägs av 3KR Alva 7 AB.

(7) Resterande andel om en (1) procent ägs av 3KR Alva 7 AB.

(8) Resterande andel om en (1) procent ägs av 3KR Alva 7 AB.

(9) Resterande andel om en (1) procent ägs av 3KR Alva 7 AB.

(10) Resterande andel om en (1) procent ägs av 3KR Tappprännen KB.

Aktiekapital och ägarförhållanden

Enligt Bolagets registrerade bolagsordning ska aktiekapitalet uppgå till lägst 1 000 000 SEK och högst 4 000 000 SEK och antalet aktier ska uppgå till lägst 1 000 000 stycken och högst 4 000 000. Aktierna är uppdelade i fyra aktieslag, stamaktier av serie A, preferensaktier av serie B-AP, preferensaktier av serie B-KÅ och preferensaktier av serie B-LF (gemensamt "Preferensaktierna"). Varje stamaktie av serie A medför tio röster och varje Preferensaktie medför en röst. Bolagets registrerade aktiekapital uppgår till 1 864 975 SEK fördelat på 1 864 975 stycken aktier av vilka 1 010 000 är stamaktier av serie A, 356 258 är preferensaktier av serie B-AP, 356 258 är preferensaktier av serie B-KÅ och 142 459 är preferensaktier av serie B-LF. Preferensaktierna uppgår således till totalt 854 975 stycken. Varje aktie har ett kvotvärde om en (1) krona. Bolagets registrerade bolagsordning finns tillgänglig på Bolagets hemsida.

Den största aktieägaren i Bolaget är Lennart Sten som äger cirka 51,7 procent av rösterna och 30,4 procent av kapitalet och samtliga aktier. Lennart Sten har därmed kontroll över Bolaget. I och med att aktieägaravtal ingåtts (nedan beskrivna under Aktieägaravtal), med bland annat sedvanliga begränsningar avseende att vissa beslut avseende Bolaget kräver enighet mellan parterna, säkerställs att kontrollen inte missbrukas.

Nedanstående tabell visar Bolagets aktieägare.

Aktieägare	Antal stamaktier	Antal Preferensaktier	Röster, %	Aktier, %
Lennart Sten	566 660	-	51,73	30,4
Thomas Holm	250 000	-	22,82	13,4
Kåpan pensioner försäkringsförening	-	356 258	3,25	19,1
Fjärde AP-fonden	-	356 258	3,25	19,1
Länsförsäkringar Liv Försäkringsaktiebolag	-	142 459	1,30	7,7
Johan Röhss gnm Johan Röhss Förvaltning AB	133 340	-	12,17	7,1
Bo Liffner gnm BOMANU AB	30 000	-	2,74	1,6
Monica Fallenius	24 000	-	2,19	1,3
Arja Taaveniku	6 000	-	0,55	0,3
	1 010 000	854 975	100	100

5. FINANSIELL INFORMATION

Historisk finansiell information

Del av Bolagets årsredovisningar och upprättade koncernredovisningar för räkenskapsåren 2019 och 2020, samt delårsrapport för perioden 1 januari – 30 juni 2021, är genom hänvisning införlivade i Grundprospektet. Den finansiella informationen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) såsom de antagits av EU.

Revision av den historiska finansiella informationen

Den finansiella informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen för räkenskapsåren 2019 och 2020 har granskats av Bolagets revisor, KPMG AB med huvudansvarig revisor Mattias Johansson. Revisionen har utförts i enlighet med ISA (International Standards on Auditing) samt god redovisningssed i Sverige och revisionsberättelsen har lämnats utan anmärkning. Inga andra delar av Grundprospektet har varit föremål för revisorsgranskning. KPMG AB har varit revisor och Mattias Johansson har varit huvudansvarig revisor under hela den period som täcks av den historiska finansiella informationen i Grundprospektet.

Betydande förändringar för Koncernen

Inga betydande förändringar har inträffat vad gäller Koncernens finansiella ställning eller finansiella resultat sedan den finansiella informationen för den senaste räkenskapsperioden, per den 30 juni 2021, till och med godkännandet av detta Grundprospekt.

Väsentliga förändringar i Bolagets framtidsutsikter

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

6. LEGAL INFORMATION

Godkännande av Grundprospekt

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

Väsentliga avtal

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

Kreditavtal

Ett dotterbolag inom Koncernen har under början av 2017 ingått ett låneavtal till ett betydande belopp. Låneavtalet är ett revolverande kreditfacilitetsavtal med sedvanliga villkor. Aktuell skuld per dagen för detta Grundprospekt är cirka 2 474 000 000 SEK. Därtill finns en outnyttjad del av faciliteten om cirka 726 000 000 SEK. I avtalet finns även en capexfacilitet om 300 000 000 SEK som är outnyttjad. För lånet har dotterbolag inom Koncernen i huvudsak ställt säkerhet i form av aktiepant och andelspant i fastighetsägande dotterbolag samt pantbrev i fastigheter.

Utöver ovanstående låneavtal har Bolaget lån med en utestående skuld om cirka 3 394 000 000 SEK hos olika kreditgivare.

Aktieägaravtal

Bolagets aktieägare har ingått aktieägaravtal enligt nedan. Bakgrunden och syftet med aktieägaravtalen är att skapa goda förutsättningar för en långsiktig förvaltning av Bolagets fastigheter och utveckla verksamheten i övrigt.

Fjärde AP-fonden, Kåpan pensioner försäkringsförening, Länsförsäkringar Liv Försäkringsaktiebolag (publ), Lennart Sten, Thomas Holm och Johan Röhss har ingått ett aktieägaravtal daterat den 27 januari 2017. Avtalet reglerar bland annat åtaganden om refinansiering av Koncernen, omstrukturering av ägandet i Bolaget, förutsättningar för parternas överlåtelse av aktier i Bolaget, principer för Koncernens framtida utveckling samt beslut vid bolagsstämma och styrelsens sammansättning i Bolaget. Brott mot avtalet kan under vissa förutsättningar leda till inlösen av parts aktier i Bolaget. Aktieägaravtalet innehåller därtill vissa bestämmelser avseende verkställande direktörens och vice verkställande direktörens anställningsvillkor vilka kan ändras endast under särskilda förutsättningar.

Tilläggsavtal till ovan aktieägaravtal har ingåtts den 30 juni 2020, innebärandes bland annat att tidigare av Bolaget utgivna företagsobligationer kvittades mot nya preferensaktier av serie B i Bolaget.

Vidare har Lennart Sten, Thomas Holm, Johan Röhss Förvaltning AB och BOMANU AB (den sistnämnda benämnd "minoritetsaktieägaren") ingått ett aktieägaravtal daterat den 16 december 2016. Aktieägaravtalet reglerar bland annat förutsättningar för minoritetsaktieägarens överlåtelse av aktier i Bolaget. I avtalet finns även för ett aktieägaravtal sedvanliga begränsningar avseende att vissa beslut avseende Bolaget kräver enighet mellan parterna.

Såvitt Bolaget känner till existerar inga andra aktieägaravtal eller motsvarande avtal mellan aktieägare i Bolaget i syfte att skapa ett gemensamt inflytande över Bolaget.

För att säkerställa att kontrollen över Bolaget inte missbrukas följer Bolaget aktiebolagens bestämmelser samt tillämpar de arbetsordningar och instruktioner för styrelsen och verkställande direktören som Bolaget antagit.

Myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden

Bolaget är inte och har inte under de senaste tolv månaderna varit part i några myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden som haft eller skulle kunna få betydande effekter på Bolagets eller Koncernens finansiella ställning eller lönsamhet. Bolaget känner heller inte till något myndighetsförfarande, rättsligt förfarande eller skiljeförfarande som skulle kunna uppkomma och som skulle kunna få betydande effekter på Bolagets eller Koncernens finansiella ställning eller lönsamhet.

Intressekonflikt med Emissionsinstitutet

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

7. ALLMÄNNA VILLKOR OCH MALL FÖR SLUTLIGA VILLKOR

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

För varje lån upprättas slutliga villkor ("Slutliga Villkor"), innehållande kompletterande lånevillkor, vilka tillsammans med dessa Allmänna Villkor utgör fullständiga lånevillkor för lånet. Referenserna nedan till "Lånevillkor" eller "Lånevillkoren" ska således med avseende på ett visst lån anses inkludera bestämmelserna i aktuella Slutliga Villkor

1. DEFINITIONER

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

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

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

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

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

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

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

"**EURIBOR**" är:

- (a) den årliga räntesats som omkring kl. 11.00 på aktuell dag anges på Reuters sida EURIBOR01 (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) för lån eller depositioner i Euro under en period jämförbar med den relevanta Ränteperioden; eller

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

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

- (b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränzteperioden enligt punkten (a), medelvärdet (avrundat uppåt till fyra decimaler) av de räntesatser som fyra större affärsbanker som vid aktuell tidpunkt kvoterar EURIBOR (och som utses av Administrerande Institut) anger till Administrerande Institut på dennes begäran för depositioner av EUR 10 000 000 för den relevanta Ränzteperioden; eller
- (c) om ingen räntesats anges enligt punkterna (a) och (b), den räntesats som enligt Administrerande Instituts skäliga uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i Euro för den relevanta Ränzteperioden.

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

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

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

”Fordringshavarmöte” är ett möte med Fordringshavarna i enlighet med avsnitt 12 (*Fordringshavarmöte*).

”God Redovisningssed” är god redovisningssed i Sverige tillämplig på Bolaget från tid till annan.

”Gröna Villkor” är, i förhållande till visst Lån, de gröna villkor som framgår i det gröna ramverk för finansiering som på Lånedatum för sådant Lån återfinns på Bolagets hemsida i sin senaste version.

”Huvudägarna” är Lennart Sten (pers.nr 590318-4819), Thomas Holm (pers.nr 801126-0372) och Johan Röhss (pers.nr 580913-5097) eller varje juridisk person som ägs direkt eller indirekt av någon av dem.

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

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

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

”Kontoförande Institut” är bank eller annan som har medgivits rätt att vara kontoförande institut enligt LKF och hos vilken Fordringshavare öppnat VP-konto avseende MTN.

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

”Ledarbank” är Nordea Bank Abp eller annat Emissionsinstitut vilket enligt överenskommelse med Bolaget kan komma att överta denna roll för MTN-programmet.

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

”LKF” är lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument.

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

”Lånebelopp” är det sammanlagda utestående Nominella Beloppet av MTN avseende visst Lån, men minskat med eventuellt återbetalt belopp.

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

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

”**MTN**” är en ensidig skuldförbindelse om Nominellt Belopp som registrerats enligt LKF och som utgör del av Lån som utgivits av Bolaget under detta MTN-program.

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

”**Referensbanker**” är Nordea Bank Abp, filial i Sverige, Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial, Svenska Handelsbanken AB (publ), Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) och Swedbank AB (publ) (eller sådana ersättande banker som utses av Administrerande Institut).

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

”**Slutliga Villkor**” är de slutliga villkor vilka upprättas för ett visst Lån under detta MTN-program i enlighet med Bilaga 1 (*Mall för Slutliga Villkor*) (med de tillägg och ändringar som från tid till annan kan komma att göras).

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

”**STIBOR**” är:

- (a) den räntesats som administrerats, beräknats och distribuerats av Swedish Financial Benchmark Facility AB (eller ersättande administratör eller beräkningsombud) för aktuell dag och publiceras på informationssystemet Reuters sida ”STIBOR=Q” (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system eller sida); eller
- (b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränteperioden enligt punkten (a), medelvärdet (avrundat uppåt till fyra decimaler) av de räntesatser som Referensbankerna anger till Administrerande Institut på dennes begäran för depositioner av SEK 100 000 000 för den relevanta Ränteperioden; eller
- (c) om ingen räntesats anges enligt punkterna (a) och (b), den räntesats som enligt Administrerande Instituts skäliga uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i Svenska Kronor på interbankmarknaden i Stockholm för den relevanta Ränteperioden.

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

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

”**VP-konto**” är det värdepapperskonto hos Euroclear Sweden enligt LKF i vilket (i) en ägare av ett värdepapper är direktregistrerad som ägare av värdepapper eller (ii) en ägares innehav av värdepapper är förvaltarregistrerat i en förvaltares namn.

”**Väsentligt Koncernföretag**” är (a) Bolaget och (b) varje Koncernföretag vars:

- (i) totala konsoliderade tillgångar utgör minst fem (5) procent av Koncernens totala konsoliderade tillgångar, i enlighet med senast publicerade årsredovisning; eller
- (ii) konsoliderade resultat före ränta och skatt utgör minst fem (5) procent av Koncernens konsoliderade resultat före ränta och skatt, i enlighet med senast publicerade årsredovisning.

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

”**Återköpsdag**” är den dag som angivits enligt punkt 8.1.

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

2. UPPTAGANDE AV LÅN

- 2.1 Under detta MTN-program får Bolaget ge ut MTN i Svenska Kronor eller Euro med en löptid på lägst ett år. Under ett Lån kan MTN ges ut i flera trancher utan godkännande från Fordringshavare under förutsättning att villkoren för sådana trancher är identiska förutom Likviddag, Lånebelopp, Pris per MTN och Utgivande Institut.
- 2.2 Genom att teckna sig för MTN godkänner varje initial Fordringshavare att dess MTN ska ha de rättigheter och vara villkorade av de villkor som följer av Lånevillkoren. Genom att förvärva MTN bekräftar varje ny Fordringshavare sådant godkännande.
- 2.3 Bolaget åtar sig att göra betalningar avseende utgivna MTN och även i övrigt följa Lånevillkoren för de Lån som tas upp under detta MTN-program.
- 2.4 Önskar Bolaget ge ut MTN under detta MTN-program ska Bolaget ingå särskilt avtal för detta ändamål med ett eller flera Emissionsinstitut vilka ska vara Utgivande Institut för sådant Lån.

3. REGISTRERING AV MTN

- 3.1 MTN ska för Fordringshavares räkning registreras på VP-konto, varför inga fysiska värdepapper kommer att utfärdas. Begäran om viss registreringsåtgärd avseende MTN ska riktas till Kontoförande Institut.
- 3.2 Den som på grund av uppdrag, pantsättning, bestämmelserna i föräldrabalken, villkor i testamente eller gåvobrev eller annars förvärvat rätt att ta emot betalning under en MTN ska låta registrera sin rätt för att erhålla betalning.
- 3.3 Administrerande Institut har rätt att erhålla information från Euroclear Sweden om innehållet i dess avstämningsregister för MTN i syfte att kunna fullgöra sina uppgifter i enlighet med avsnitt 11 (*Uppsägning av Lån*) och 12 (*Fordringshavarmöte*) samt om Euroclear Sweden tillåter, även för annat ändamål. Administrerande Institut ska inte vara ansvarig för innehållet i sådant utdrag eller på annat sätt vara ansvarigt för att fastställa vem som är Fordringshavare.

4. RÄTT ATT AGERA FÖR FORDRINGSHAVARE

- 4.1 Om annan än Fordringshavare önskar utöva Fordringshavares rättigheter under Lånevillkoren eller rösta på Fordringshavarmöte, ska sådan person kunna uppvisa fullmakt eller annan behörighetshandling utfärdad av Fordringshavaren eller en kedja av sådana fullmakter och/eller behörighetshandlingar från Fordringshavaren.
- 4.2 Fordringshavare, eller annan person som utövar Fordringshavares rättigheter enligt punkt 4.1 ovan, kan befullmäktiga en eller flera personer att representera Fordringshavaren avseende vissa eller samtliga MTN som innehas av Fordringshavaren. Envar sådan befullmäktigad person får agera självständigt.

5. BETALNINGAR

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

- 5.2 Betalningar avseende MTN ska göras till den som är registrerad som Fordringshavare på Avstämningsdagen för respektive förfallodag eller till sådan annan person som är registrerad hos Euroclear Sweden som berättigad att erhålla sådan betalning.
- 5.3 Har Fordringshavaren genom Kontoförande Institut låtit registrera att kapitalbelopp respektive ränta ska insättas på visst bankkonto, sker insättning genom Euroclear Swedens försorg på respektive förfallodag. I annat fall översänder Euroclear Sweden beloppet på respektive förfallodag till Fordringshavaren på dennes hos Euroclear Sweden på Avstämningsdagen registrerade adress. Skulle Euroclear Sweden på grund av dröjsmål från Bolagets sida eller på grund av annat hinder inte kunna utbetala belopp enligt vad nyss sagts, ska Bolaget tillse att beloppet utbetalas så snart hindret upphört till den som på Avstämningsdagen var Fordringshavare.
- 5.4 Om Bolaget ej kan fullgöra betalningsförpliktelse genom Euroclear Sweden på grund av hinder för Euroclear Sweden ska Bolaget ha rätt att skjuta upp betalningsförpliktelsen tills dess hindret har upphört. I sådant fall ska ränta utgå enligt punkt 7.2.
- 5.5 Visar det sig att den som tillställts belopp i enlighet med detta avsnitt 5 saknade rätt att mottaga detta, ska Bolaget och Euroclear Sweden likväl anses ha fullgjort sina ifrågavarande skyldigheter. Detta gäller dock ej om Bolaget respektive Euroclear Sweden hade kännedom om att beloppet kom i orätta händer eller inte varit normalt aktsam.

6. RÄNTEKONSTRUKTION

- 6.1 För Lån som löper med ränta ska räntan beräknas på Nominellt Belopp om inte annat framgår av Slutliga Villkor.
- 6.2 Ränta på visst Lån beräknas på Nominellt Belopp och utgår i enlighet med Lånevillkoren.
- 6.3 I Slutliga Villkor ska relevant Räntekonstruktion anges enligt något av följande alternativ:

(a) Fast Ränta

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

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

(b) Rörlig Ränta (FRN)

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

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

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

- 6.4 Ränta som upplupit under en Ränteperiod erläggs i efterskott på aktuell Ränteförfallodag och beräknas enligt Dagberäkningsmetoden.
- 6.5 Infaller Ränteförfallodag för Lån med Fast Ränta på dag som inte är Bankdag utbetalas ränta först följande Bankdag. Ränta beräknas och utgår dock endast till och med Ränteförfallodagen.

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

7. DRÖJSMÅLSRÄNTA

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

8. ÅTERBETALNING OCH ÅTERKÖP

- 8.1 Lån förfaller till betalning på Återbetalningsdagen med det belopp per MTN som anges i Slutliga Villkor, tillsammans med upplupen ränta (om någon). Infaller Återbetalningsdagen på dag som inte är Bankdag återbetalas Lånet dock först följande Bankdag. Ränta enligt avsnitt 6 (*Ränta*) betalas på aktuell Ränteförfallodag.
- 8.2 Slutliga Villkor kan innehålla bestämmelse som medför att Bolaget har rätt eller skyldighet att helt eller delvis återbetala Lån tillsammans med upplupen ränta (om någon) före Återbetalningsdagen.
- 8.3 Bolaget får efter överenskommelse med Fordringshavare återköpa MTN vid varje tidpunkt under förutsättning att det är förenligt med gällande rätt. MTN som ägs av Bolaget får enligt Bolagets eget val behållas, överlåtas eller lösas in.

9. ÅTERKÖP VID ÄGARFÖRÄNDRING

- 9.1 Envar Fordringshavare har rätt att begära återköp av alla, eller vissa, av MTN som innehas av denne, om en händelse, eller serie av händelser inträffar som leder till att en fysisk eller juridisk person, förutom Huvudägarna, själv eller tillsammans med sådan närstående som avses i lag (2006:451) om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden, direkt eller indirekt, vid någon tidpunkt:
- (i) förvärvar mer än 50 procent av aktierna eller rösterna i Bolaget;
 - (ii) genom avtal eller på annat sätt själv (eller tillsammans med sådan närstående som ovan nämnts) har möjlighet att utse en majoritet av Bolagets styrelseledamöter; eller
 - (iii) genom avtal, rösträtt eller på annat sätt ensam (eller tillsammans med sådan närstående som ovan nämnts) har möjlighet att bestämma innehållet i väsentliga affärsmässiga beslut i Bolaget.
- 9.2 Det åligger Bolaget att så snart Bolaget fått kännedom om en ägarförändring enligt punkt 9.1 meddela Fordringshavarna om detta genom pressmeddelande, på Bolagets hemsida och i enlighet med avsnitt 15 (*Meddelanden*). Meddelandet ska innehålla instruktioner avseende hur en Fordringshavare som vill få MTN återköpta ska agera samt specificera Återköpsdagen.
- 9.3 Återköpsdagen ska infalla tidigast 20 och senast 40 Bankdagar efter att meddelande om ägarförändringen avsänts till Fordringshavare i enlighet med punkt 9.2, dock att om Återköpsdagen inte är en Bankdag ska som Återköpsdag anses närmast påföljande Bankdag.

9.4 Om rätt till återköp föreligger ska Bolaget, om Fordringshavare så begär, återköpa relevanta MTN på Återköpsdagen till det pris per MTN som skulle återbetalats på den slutliga Återbetalningsdagen, tillsammans med upplupen ränta (om någon).

9.5 Meddelande från Fordringshavare avseende påkallande av återköp av MTN ska tillställas Bolaget senast 10 Bankdagar före Återköpsdagen.

10. SÄRSKILDA ÅTAGANDEN

Så länge någon MTN utestår åtar sig Bolaget följande.

10.1 Emissionslikvidens användande

Bolaget ska använda nettolikviden från Lån i enlighet med de Slutliga Villkoren.

10.2 Status

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

10.3 Bolagets verksamhet och anläggningstillgångar

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

10.4 Säkerställande av andra Marknadslån

Bolaget ska:

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

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

10.5 Upptagande av Marknadslån i andra Koncernföretag

Bolaget ska tillse att annat Koncernföretag än Bolaget inte upptar Marknadslån.

10.6 Upptagande till handel på Reglerad Marknad

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

10.7 Tillhandahållande av Lånevillkor

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

10.8 Finansiella åtaganden

Bolaget ska:

- (a) inte uppta ny säkerställd skuld, om detta enligt Bolagets beräkning skulle innebära att andelen säkerställd skuld i förhållande till Koncernens redovisade totala tillgångar skulle överstiga femtio (50) procent. Med ny säkerställd skuld ska inte förstås refinansiering eller omläggning av utestående finansiering;
- (b) publicera kvartals- och årsrapporter, upprättade enligt God Redovisningssed, på Bolagets hemsida, samt tillse att andel säkerställd skuld i förhållande till Koncernens redovisade totala tillgångar framgår av Bolagets publicerade kvartals- och årsrapporter;
- (c) tillse att Koncernens räntetäckningsgrad inte är lägre än 1,5 vilket ska framgå av Bolagets publicerade kvartals- och årsrapporter enligt (b); samt
- (d) tillse att Koncernföretag efterlever bestämmelserna enligt (a), varvid på vederbörande Koncernföretag ska tillämpas det som gäller för Bolaget.

11. UPSÄGNING AV LÅN

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

- (a) Bolaget inte i rätt tid erlägger förfallet kapital- eller räntebelopp avseende något Lån under detta MTN-program, såvida inte dröjsmålet:
 - (i) är en följd av tekniskt eller administrativt fel; och
 - (ii) inte varar längre än tre Bankdagar;
- (b) Bolaget i något annat avseende än som anges i (a) ovan, inte fullgör sina förpliktelser eller åtaganden enligt Lånevillkoren avseende relevant Lån, under förutsättning att:
 - (i) rättelse är möjlig; och
 - (ii) Bolaget skriftligen uppmanats av Administrerande Institut att vidta rättelse och rättelse inte skett inom 20 Bankdagar från uppmaningen;
- (c) Väsentligt Koncernföretag inte i rätt tid eller inom tillämplig uppskovsperiod erlägger betalning avseende annat lån och lånet ifråga på grund därav sagts upp till betalning i förtid eller, om uppsägningsbestämmelse saknas eller den uteblivna betalningen skulle utgöra slutbetalning, om betalningsdröjsmålet varar 15 Bankdagar, allt under förutsättning att summan av utestående skuld under de lån som berörs uppgår till minst SEK 50 000 000 (eller motsvarande värde i annan valuta);
- (d) Väsentligt Koncernföretag inte inom 20 Bankdagar efter den dag då det Väsentliga Koncernföretaget mottagit berättigat krav infriar borgen eller garanti som det Väsentliga Koncernföretaget ställt för annans förpliktelse, under förutsättning att summan av berättigade krav som inte infriats inom sådan tid uppgår till minst SEK 50 000 000 (eller motsvarande värde i annan valuta);
- (e) anläggningstillgångar som ägs av ett Väsentligt Koncernföretag och som har ett värde överstigande SEK 10 000 000 (eller motsvarande värde i annan valuta) utmäts eller blir föremål för liknande utländskt förfarande och sådan utmätning eller liknande utländskt förfarande inte

undanröjs inom 30 Bankdagar från dagen för utmättningsbeslutet eller beslutet om sådant liknande utländskt förfarande;

- (f) Väsentligt Koncernföretag ställer in sina betalningar;
- (g) Väsentligt Koncernföretag ansöker om eller medger ansökan om företagsrekonstruktion eller liknande förfarande;
- (h) Väsentligt Koncernföretag försätts i konkurs;
- (i) beslut fattas om att Bolaget ska träda i likvidation;
- (j) Väsentligt Koncernföretag (annat än Bolaget) ska försättas i tvångslikvidation (med undantag för frivillig likvidation av sådant Väsentligt Koncernföretag som inte sker på grund av att det relevanta Väsentliga Koncernföretags egna kapital understiger hälften av det registrerade aktiekapitalet eller insolvens);
- (k) Bolagets styrelse upprättar fusionsplan enligt vilken Bolaget ska uppgå i nytt eller existerande bolag; eller
- (l) Väsentligt Koncernföretags (annat än Bolagets) styrelse upprättar fusionsplan enligt vilket sådant Väsentligt Koncernföretag är överlåtande bolag och övertagande bolag är ett bolag utanför Koncernen.

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

- 11.2 Administrerande Institut får inte förklara relevant Lån tillsammans med ränta (om någon) förfallet till betalning enligt punkt 11.1 genom hänvisning till en uppsägningsgrund om det har beslutats på ett Fordringshavarmöte att sådan uppsägningsgrund (tillfälligt eller permanent) inte ska medföra uppsägning enligt punkt 11.1.
- 11.3 Det åligger Bolaget att omedelbart underrätta Emissionsinstitutet och Fordringshavarna i enlighet med avsnitt 15 (*Meddelanden*) i fall en uppsägningsgrund som anges i punkt 11.1 skulle inträffa. I brist på sådan underrättelse ska varken Administrerande Institut eller Emissionsinstitutet, oavsett faktisk vetskap, anses känna till en uppsägningsgrund. Varken Administrerande Institut eller Emissionsinstitutet är själva skyldiga att bevaka om förutsättningar för uppsägning enligt punkt 11.1 föreligger.
- 11.4 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 Koncernföretags aktier eller skuldförbindelser är noterade eller annars strider mot tillämplig lag eller myndighetsföreskrift.
- 11.5 Vid återbetalning av Lån efter uppsägning enligt punkt 11.1 ska varje Lån återbetalas till ett belopp per MTN som tillsammans med upplupen ränta skulle ha återbetalats på den slutliga Återbetalningsdagen.

12. FORDRINGSHAVARMÖTE

- 12.1 Administrerande Institut får och ska på begäran från Bolaget eller Fordringshavare som vid tidpunkten för begäran representerar minst en tiondel av Justerat Lånebelopp under ett visst Lån (sådan begäran kan endast göras av Fordringshavare som är registrerade i det av Euroclear Sweden förda avstämningsregistret för MTN den Bankdag som infaller närmast efter den dag då begäran inkom till Administrerande Institut och måste, om den görs av flera Fordringshavare som var för sig representerar mindre än en tiondel av Justerat Lånebelopp, göras gemensamt), sammankalla ett Fordringshavarmöte för Fordringshavarna under relevant Lån.
- 12.2 Administrerande Institut ska sammankalla ett Fordringshavarmöte så snart som praktiskt möjligt och i varje fall inte senare än fem (5) Bankdagar (eller sådan senare dag som kan fordras av tekniska eller administrativa skäl) efter att det mottagit en giltig begäran från Bolaget eller Fordringshavare, genom att sända en kallelse till varje Fordringshavare som är registrerad som sådan på Avstämningsdagen. Administrerande Institut ska utan dröjsmål skriftligen för kännedom underrätta Utgivande Institut om nyss nämnt meddelande.

- 12.3 Administrerande Institut får avstå från att sammankalla ett Fordringshavarmöte om (i) det föreslagna beslutet måste godkännas av någon person i tillägg till Fordringshavarna och denne har meddelat Administrerande Institut att sådant godkännande inte kommer att lämnas, eller (ii) det föreslagna beslutet inte är förenligt med gällande rätt.
- 12.4 Kallelsen enligt punkt 12.2 ska innehålla (i) tid för mötet, (ii) plats för mötet, (iii) dagordning för Fordringshavarmötet (inklusive eventuella beslutsförslag som tillhandahållits av en eller flera Fordringshavare), (iv) datum då en person måste vara registrerad som Fordringshavare för att kunna utöva sin rätt som sådan vid Fordringshavarmötet, samt (v) ett fullmaktsformulär. Endast ärenden som har inkluderats i kallelsen får beslutas om på Fordringshavarmötet. Om det krävs att Fordringshavare meddelar sin avsikt att närvara på Fordringshavarmötet ska sådant krav anges i kallelsen.
- 12.5 Fordringshavarmötet ska inte hållas tidigare än femton (15) Bankdagar och inte senare än trettio (30) Bankdagar från kallelsen. Fordringshavarmöte för flera Lån under MTN-programmet kan hållas vid samma tillfälle.
- 12.6 Utan att avvika från bestämmelserna i dessa Allmänna Villkor får Administrerande Institut föreskriva sådana ytterligare bestämmelser kring kallelse till och genomförande av Fordringshavarmötet som detta finner lämpligt. Sådana bestämmelser kan bland annat innefatta möjlighet för Fordringshavare att rösta utan att personligen närvara vid mötet, att röstning kan ske genom elektroniskt röstningsförfarande eller genom skriftligt röstningsförfarande.
- 12.7 Endast personer som är, eller har blivit befullmäktigad i enlighet med avsnitt 4 (*Rätt att agera för Fordringshavare*) av någon som är, Fordringshavare på Avstämningsdagen för Fordringshavarmötet får utöva rösträtt på sådant Fordringshavarmöte, förutsatt att relevanta MTN omfattas av Justerat Lånebelopp. Administrerande Institut ska tillse att det vid Fordringshavarmötet finns en utskrift av det av Euroclear Sweden förda avstämningsregistret från Avstämningsdagen för Fordringshavarmötet.
- 12.8 Vid Fordringshavarmöte äger Bolaget, Fordringshavare och Administrerande Institut, samt deras respektive ombud och biträden, rätt att närvara. På Fordringshavarmötet kan beslutas att ytterligare personer får närvara. Ombud ska förete behörigen utfärdad fullmakt som ska godkännas av Fordringshavarmötets ordförande. Fordringshavarmöte ska inledas med att ordförande, protokollförare och justeringsmän utses. Ordföranden ska upprätta en förteckning över närvarande röstberättigade Fordringshavare med uppgift om den andel av Justerat Lånebelopp varje Fordringshavare företräder ("**Röstlängd**"). Därefter ska Röstlängden godkännas av Fordringshavarmötet. Fordringshavare som avgivit sin röst via elektroniskt röstningsförfarande, röstsedel eller motsvarande, ska vid tillämpning av dessa bestämmelser anses såsom närvarande vid Fordringshavarmötet. Endast de som på Avstämningsdagen för Fordringshavarmöte var Fordringshavare, respektive ombud för sådan Fordringshavare och som omfattas av Justerat Lånebelopp, är röstberättigade och ska tas upp i Röstlängden. Bolaget ska få tillgång till relevanta röstberäkningar och underlaget för dessa. Protokollet ska snarast färdigställas och hållas tillgängligt för Fordringshavare, Bolaget och Administrerande Institut.
- 12.9 Beslut i följande ärenden kräver samtycke av Fordringshavare representerande minst 90 procent av den del av Justerat Lånebelopp för vilket Fordringshavare röstar under det relevanta Lånet vid Fordringshavarmötet:
- (a) ändring av Återbetalningsdagen, nedsättning av Nominellt Belopp, ändring av villkor relaterande till ränta eller belopp som ska återbetalas (annat än enligt vad som följer av Lånevillkoren) och ändring av föreskriven Valuta för Lånet;
 - (b) ändring av villkoren för Fordringshavarmöte enligt detta avsnitt 12;
 - (c) gäldenärsbyte; och
 - (d) obligatoriskt utbyte av MTN mot andra värdepapper.
- 12.10 Ärenden som inte omfattas av punkt 12.9 kräver samtycke av Fordringshavare representerande mer än 50 procent av den del av Justerat Lånebelopp för vilket Fordringshavare röstar under det relevanta Lånet vid Fordringshavarmötet. Detta inkluderar, men är inte begränsat till, ändringar och avstående av rättigheter i förhållande till Lånevillkoren som inte fordrar en högre majoritet (annat än ändringar enligt avsnitt 13 (*Ändringar av villkor m.m.*)) samt förtida uppsägning av Lån.

- 12.11 Ett Fordringshavarmöte är beslutsfört om Fordringshavare representerande minst 50 procent av det Justerade Lånebeloppet under det relevanta Lånet avseende ett ärende i punkt 12.9 och annars 20 procent av det Justerade Lånebeloppet under det relevanta Lånet närvarar vid mötet personligen eller via telefon (eller närvarar genom en befullmäktigad representant).
- 12.12 Om Fordringshavarmöte inte är beslutsfört ska Administrerande Institut kalla till nytt Fordringshavarmöte (i enlighet med punkt 12.2) förutsatt att det relevanta förslaget inte har dragits tillbaka av den eller de som initierade Fordringshavarmötet. Vid händelse av ett andra Fordringshavarmöte enligt denna punkt 12.12, ska dagen för begäran om ett andra Fordringshavarmöte enligt punkt 12.1 anses vara dagen då beslutsförhet saknades. Kravet på beslutsförhet i punkt 12.11 ska inte gälla för sådant nytt Fordringshavarmöte. Om Fordringshavarmötet nått beslutsförhet för vissa men inte alla ärenden som ska beslutas vid Fordringshavarmötet ska beslut fattas i de ärenden för vilka beslutsförhet föreligger och övriga ärenden ska hänskjutas till nytt Fordringshavarmöte.
- 12.13 Ett beslut vid Fordringshavarmöte som utsträcker förpliktelser eller begränsar rättigheter som tillkommer Bolaget eller Utgivande Institut under Lånevillkoren kräver även godkännande av vederbörande part.
- 12.14 En Fordringshavare som innehar mer än en MTN behöver inte rösta för samtliga, eller rösta på samma sätt för samtliga, MTN som innehas av denne.
- 12.15 Bolaget får inte, direkt eller indirekt, betala eller medverka till att det erläggs ersättning till någon Fordringshavare för att denne ska lämna samtycke enligt Lånevillkoren om inte sådan ersättning erbjuds alla Fordringshavare som lämnar samtycke vid relevant Fordringshavarmöte.
- 12.16 Ett beslut som fattats vid ett Fordringshavarmöte är bindande för samtliga Fordringshavare under det relevanta Lånet oavsett om de närvarat vid Fordringshavarmötet och oavsett om och hur de har röstat vid Fordringshavarmötet. Fordringshavare som inte har röstat för ett beslut ska inte vara ansvarig för skada som beslutet vållar andra Fordringshavare.
- 12.17 På Administrerande Instituts begäran ska Bolaget utan dröjsmål tillhandahålla det Administrerande Institutet ett intyg som anger sammanlagt Nominellt Belopp för samtliga MTN som ägs av Koncernföretag på sådan Bankdag som anges i punkt 12.1 samt relevant Avstämningsdag före ett Fordringshavarmöte, oavsett om sådant Koncernföretag är direktregistrerat som ägare av MTN. Administrerande Institut ska inte vara ansvarigt för innehållet i sådant intyg eller annars vara ansvarigt för att fastställa om en MTN ägs av ett Koncernföretag.
- 12.18 Information om beslut taget vid Fordringshavarmöte ska utan dröjsmål meddelas Fordringshavarna under relevant Lån genom pressmeddelande, på Bolagets hemsida och i enlighet med avsnitt 15 (*Meddelanden*). Administrerande Institut ska på Fordringshavares och Utgivande Instituts begäran tillhandahålla protokoll från relevant Fordringshavarmöte. Underlåtenhet att meddela Fordringshavarna enligt ovan ska inte påverka beslutets giltighet.
- 13. ÄNDRING AV VILLKOR M.M.**
- 13.1 Bolaget och Emissionsinstitutet får, utan Fordringshavares medgivande, överenskomma om justeringar av klara och uppenbara fel i dessa Allmänna Villkor.
- 13.2 Bolaget och Administrerande Institut får, utan Fordringshavares medgivande, överenskomma om justering av klara och uppenbara fel i Slutliga Villkor för visst Lån.
- 13.3 Anlitande av Emissionsinstitut ska ske genom överenskommelse mellan Bolaget, aktuellt institut och Emissionsinstitutet, och får ske utan Fordringshavares medgivande. Emissionsinstitut kan frånträda som sådant, dock att Administrerande Institut med avseende på visst Lån inte får avträda med mindre än att ett nytt Administrerande Institut utses i dess ställe.
- 13.4 Ändring eller eftergift av Lånevillkor i andra fall än enligt punkterna 0 till 0 ska ske genom beslut på Fordringshavarmöte enligt avsnitt 12 (*Fordringshavarmöte*).
- 13.5 Ett godkännande på Fordringshavarmöte av en villkorsändring kan omfatta sakinnehållet av ändringen och behöver inte innehålla en specifik utformning av ändringen.

13.6 Ett beslut om en villkorsändring ska också innehålla ett beslut om när ändringen träder i kraft. En ändring träder dock inte i kraft förrän den registrerats hos Euroclear Sweden (i förekommande fall) och publicerats i enlighet med punkt 10.7.

13.7 Ändring eller eftergift av Lånevillkor i enlighet med detta avsnitt 13 ska av Bolaget snarast meddelas till Fordringshavarna i enlighet med avsnitt 15 (*Meddelanden*) och publiceras i enlighet med punkt 10.7.

14. PRESKRPTION

14.1 Fordran på kapitalbelopp preskriberas tio år efter Återbetalningsdagen. Fordran på ränta preskriberas tre år efter respektive Ränteförfallodag. Om fordran preskriberas tillkommer de medel som avsatts för betalning av sådan fordran Bolaget.

14.2 Om preskriptionsavbrott sker löper ny preskriptionstid om tio år i fråga om kapitalbelopp och tre år beträffande räntebelopp, i båda fallen räknat från dag som framgår av bestämmelser om verkan av preskriptionsavbrott i preskriptionslagen (1981:130).

15. MEDDELANDEN

15.1 Meddelanden ska tillställas Fordringshavare för aktuellt Lån på den adress som är registrerad hos Euroclear Sweden på Avstämningsdagen. Ett meddelande till Fordringshavarna ska också offentliggöras genom pressmeddelande och publiceras på Bolagets hemsida.

15.2 Meddelande ska tillställas Bolaget och Emissionsinstitut på den adress som är registrerad hos Bolagsverket (eller motsvarande register för utländska Emissionsinstitut) på Avstämningsdagen.

15.3 Ett meddelande till Bolaget eller Fordringshavare enligt Lånevillkoren som sänds med normal post till angiven adress ska anses ha kommit mottagaren tillhanda tredje Bankdagen efter avsändande och meddelande som sänds med bud ska anses ha kommit mottagaren tillhanda när det avlämnats på angiven adress.

15.4 För det fall ett meddelande inte sänts på korrekt sätt till viss Fordringshavare ska detta inte påverka verkan av meddelande till övriga Fordringshavare.

16. BEGRÄNSNING AV ANSVAR M.M.

16.1 I fråga om de på Emissionsinstitutens ankommande åtgärderna gäller att ansvarighet inte kan göras gällande för skada som beror av svenskt eller utländskt lagbud, svensk eller utländsk myndighetsåtgärd, krigshändelse, strejk, blockad, bojkott, lockout eller annan liknande omständighet. Förbehållet i fråga om strejk, blockad, bojkott och lockout gäller även om vederbörande Emissionsinstitut själv är föremål för eller vidtar sådan konfliktåtgärd.

16.2 Skada som uppkommer i andra fall ska inte ersättas av Emissionsinstitut om vederbörande Emissionsinstitut varit normalt aktsamt. Inte i något fall utgår ersättning för indirekt skada.

16.3 Föreligger hinder för Emissionsinstitut på grund av sådan omständighet som angivits i punkt 16.1 att vidta åtgärd, får åtgärden uppskjutas tills hindret har upphört.

16.4 Vad ovan sagts gäller i den mån inte annat följer av LKF.

17. TILLÄMPLIG LAG OCH JURISDIKTION

17.1 Svensk rätt ska tillämpas på Lånevillkoren och samtliga icke kontraktuella förpliktelser som uppkommer i samband med tillämpning av Lånevillkoren.

17.2 Tvist ska avgöras av svensk domstol. Stockholms tingsrätt ska vara första instans.

Härmed bekräftas att ovanstående Allmänna Villkor är för oss bindande

Stockholm den 10 september 2020

LSTH Svenska Handelsfastigheter AB (publ)

Namn:

Namn:

BILAGA 1

MALL FÖR SLUTLIGA VILLKOR

SLUTLIGA VILLKOR

**för lån nr [•]
under LSTH Svenska Handelsfastigheter AB (publ) ("Bolaget")
svenska MTN-program**

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

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

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

ALLMÄNT

1.	Lånenummer:	[•]
	(i) Tranchbenämning	[•]
2.	Lånebelopp:	
	(i) för Lånet:	[•]
	(ii) för denna tranch:	[•]
	[(iii) tidigare tranch(er):]	[•]
3.	Pris per MTN:	[•] % av Nominellt Belopp [plus upplupen ränta från och med [infoga datum], om tillämpligt]
4.	Valuta:	[SEK/EUR]
5.	Nominellt Belopp:	[SEK/EUR] [•] (Lägst EUR 100 000 eller motvärdet därav i SEK.)
6.	Lånedatum:	[•]
7.	Startdag För Räntebereäkning:	[Ej tillämpligt][•]
8.	Likviddag:	[•]
9.	Återbetalningsdag:	[•]
10.	Räntekonstruktion:	[Fast Ränta] [Rörlig Ränta (FRN)]
11.	Belopp på vilket ränta ska beräknas:	[Nominellt Belopp/[•]]

BERÄKNINGSGRUNDER FÖR AVKASTNING

<p>12.</p>	<p>Fast Ränta:</p> <p>(i) Räntesats:</p> <p>(ii) Ränateperiod:</p> <p>(iii) Ränateförfallodag(ar):</p> <p>(iv) Dagberäkningsmetod:</p> <p>(v) Riskfaktorer:</p>	<p>[Tillämpligt/Ej tillämpligt] (Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf)</p> <p>[•] % årlig ränta beräknat på [Nominellt Belopp/[•]]</p> <p>Tiden från den [•] till och med den [•] (den första Ränateperioden) och därefter varje tidsperiod om ca [•] månader med slutdag på en Ränateförfallodag</p> <p>[Årligen/Halvårsvis/Kvartalsvis] den [•], första gången den [•] och sista gången den [•] (Ovan förändras i händelse av förkortad eller förlängd Ränateperiod)</p> <p>30/360</p> <p>I enlighet med riskfaktorn med rubrik "MTN med fast ränta" i Grundprospektet.</p>
<p>13.</p>	<p>Rörlig Ränta (FRN):</p> <p>(i) Ränatebas:</p> <p>(ii) Ränatebas marginal:</p> <p>(iii) Ränatebestämningdag:</p> <p>(iv) Ränateperiod</p> <p>(v) Ränateförfallodagar:</p> <p>(vi) Dagberäkningsmetod:</p> <p>(vii) Riskfaktorer:</p>	<p>[Tillämpligt/Ej tillämpligt] (Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf)</p> <p>[•]-månader [STIBOR/EURIBOR]</p> <p>[Den [första]/[sista] kupongens Ränatebas ska interpoleras linjärt mellan [•]-månader [STIBOR]/[EURIBOR] och [•]-månader [STIBOR]/[EURIBOR].]</p> <p>[+/-][•] % årlig ränta beräknat på [Nominellt Belopp/[•]]</p> <p>[Två] Bankdagar före varje Ränateperiod, första gången den [•]</p> <p>Tiden från den [•] till och med den [•] (den första Ränateperioden) och därefter varje tidsperiod om ca [•] månader med slutdag på en Ränateförfallodag</p> <p>Sista dagen i varje Ränateperiod, första gången den [•] och sista gången den [•]</p> <p>Faktisk/360</p> <p>I enlighet med riskfaktorn med rubrik "MTN med rörlig ränta" i Grundprospektet.</p>

ÅTERBETALNING

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

ÖVRIGT

17.	Gröna obligationer	[Tillämpligt/Ej tillämpligt] <i>(Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf, om tillämpligt, specificera enligt nedan)</i> [Gröna Villkor daterade [•] gäller för detta Lån. Brott mot denna punkt 17 (<i>Gröna obligationer</i>) utgör inte uppsägningsgrund enligt punkt 11.1 (b) i Allmänna Villkor]
	(i) Riskfaktorer:	I enlighet med riskfaktorn ”Risker relaterade till gröna obligationer” i Grundprospektet.
18.	Upptagande till handel på Reglerad Marknad: (i) Reglerad Marknad: (ii) Uppskattning av sammanlagda kostnader i samband med upptagandet till handel: (iii) Totalt antal värdepapper som tas upp till handel: (iv) Tidigaste dagen för upptagande till handel:	[Tillämpligt/Ej tillämpligt] [Nasdaq Stockholm] [Sustainable Bonds List] [specificera reglerad marknad] [•] [•] [Specificera/Ej tillämpligt]
19.	Intressen:	[Specificera/Ej tillämpligt] <i>(Intressen och eventuella intressekonflikter hos personer som är engagerade i emissionen och som har betydelse för Lånet ska beskrivas)</i>

20.	Kreditbetyg för Lån:	[Specificera/Ej tillämpligt]
21.	Beslut till grund för upprättandet av emissionen:	I enlighet med Grundprospektet [Infoga annat datum om beslut om emission tagits vid annat tillfälle]
22.	Information från tredje man:	[Informationen i dessa Slutliga Villkor som kommer från tredje part har återgetts korrekt och, såvitt Bolaget känner till och kan utröna av information som offentliggjorts av denna tredje part har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande. (Ange vilken information som kommer från tredje part tillsammans med källa.)/Ej tillämpligt]
23.	Uppskattat tillfört nettobelopp:	[SEK/EUR] [•] [minus transaktionskostnader och avgifter]
24.	Användning av nettobelopp/likvid:	[Finansiera den löpande verksamheten som Bolaget bedriver] [I enlighet med de Gröna Villkoren som följer av punkt 17.][•][Specificera]
25.	Utgivande Institut:	[Nordea Bank Abp]/[Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial]/[Swedbank AB (publ)][•][Specificera]
26.	Administrerande Institut:	[Nordea Bank Abp]/[Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial]/ [Swedbank AB (publ)][•][Specificera]
27.	ISIN:	SE[•]

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

Stockholm den [•]

LSTH SVENSKA HANDELSFASTIGHETER AB (PUBL)

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

I Grundprospektet förekommer hänvisningar till Bolagets årsredovisning avseende räkenskapsåren 2019 och 2020, samt till Koncernens delårsrapport för perioden 1 januari – 30 juni 2021, som införlivas genom hänvisning enligt följande.

<u>Årsredovisning 2019</u>	Sida
Resultat och övrigt totalresultat för Koncernen	6
Balansräkning för Koncernen	7
Förändringar i eget kapital för Koncernen	8
Kassaflödesanalys för Koncernen	9
Resultaträkning för Bolaget	10
Balansräkning för Bolaget	11
Förändringar i eget kapital för Bolaget	12
Kassaflödesanalys för Bolaget	13
Noter	14-40
Revisionsberättelse	42-44

<u>Årsredovisning 2020</u>	Sida
Resultat och övrigt totalresultat för Koncernen	6
Balansräkning för Koncernen	7
Förändringar i eget kapital för Koncernen	8
Kassaflödesanalys för Koncernen	9
Resultaträkning för Bolaget	10
Balansräkning för Bolaget	11
Förändringar i eget kapital för Bolaget	12
Kassaflödesanalys för Bolaget	13
Noter	14-43
Revisionsberättelse	45-47

<u>Delårsrapport 1 januari – 30 juni 2021</u>	Sida
Resultat och övrigt totalresultat för Koncernen i sammandrag	4
Balansräkning för Koncernen i sammandrag	5
Förändringar i eget kapital för Koncernen i sammandrag	6
Kassaflödesanalys för Koncernen i sammandrag	7
Resultaträkning för Bolaget i sammandrag	8
Balansräkning för Bolaget i sammandrag	9
Noter	10-12

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

Koncernredovisningarna har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats. Koncernredovisningarna avseende räkenskapsåren 2019 och 2020 har reviderats av Bolagets revisor. Inga andra delar av Grundprospektet har varit föremål för revisorsgranskning.

Tillgängliga dokument

Kopior av följande dokument finns tillgängliga, under hela Grundprospektets giltighetstid, på Bolagets hemsida, (www.handelsfastigheter.se), och kan under hela Grundprospektets giltighetstid granskas hos LSTH Svenska Handelsfastigheter AB (publ), Hölländargatan 10, 111 36 Stockholm, under ordinarie kontorstid och kan beställas i fysiskt format.

- Bolagets bolagsordning och registreringsbevis,
- Bolagets årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåren 2019 och 2020,
- Bolagets delårsrapport 1 januari – 30 juni 2021.

ADRESSER

EMITTENT

LSTH Svenska Handelsfastigheter AB (publ)
Besöksadress: Holländargatan 10, 111 36 Stockholm
Postadress: Box 5050, 102 41 Stockholm
Tel: 010 – 101 41 00
www.handelsfastigheter.se

LEDARBANK

Nordea Bank Abp
c/o Nordea Bank Abp, filial i Sverige
Smålandsgatan 17
105 71 Stockholm
Sverige
www.nordea.se

EMISSIONSINSTITUT

Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial
Norrholmstorg 1
103 92 Stockholm
Sverige
www.danskebank.se

Nordea Bank Abp

c/o Nordea Bank Abp, filial i Sverige
Smålandsgatan 17
105 71 Stockholm
Sverige
www.nordea.se

Swedbank AB (publ)

105 34 Stockholm
Sverige
www.swedbank.se

REVISOR

KPMG AB

Besöksadress: Vasagatan 16, 111 20 Stockholm
Postadress: Box 382, 101 27 Stockholm
Tel: 08 – 723 91 00

JURIDISK RÅDGIVARE

Advokatfirman Glimstedt Stockholm KB

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

CENTRAL VÄRDEPAPPERSFÖRVARARE

Euroclear Sweden AB

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