

**TILLÄGGSPROSPEKT**

**5 mars 2024**

**LSTH Svenska Handelsfastigheter AB (publ)**

**MTN-program**

**Tilläggsprospekt till grundprospekt av den 8 september 2023**

**Ledarbank**

Nordea Bank Abp

**Emissionsinstitut**

Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial

Nordea Bank Abp

Swedbank AB (publ)

## **Tilläggsprospekt till grundprospekt avseende LSTH Svenska Handelsfastigheter AB (publ) MTN-program**

---

Detta dokument utgör ett tillägg ("Tilläggsprospekt") till grundprospektet avseende LSTH Svenska Handelsfastigheter AB (publ):s ("Bolaget") icke säkerställda MTN-program daterat och godkänt av Finansinspektionen den 8 september 2023 ("Grundprospektet") (Finansinspektionens diarienummer: FI Dnr 23-20688).

Detta Tilläggsprospekt är en del av Grundprospektet och ska läsas tillsammans med Grundprospektet. De definitioner som används i Grundprospektet är tillämpliga även i detta Tilläggsprospekt. För det fall det förekommer diskrepans mellan detta Tilläggsprospekt och Grundprospektet eller andra dokument som införlivats genom hänvisning i Grundprospektet ska Tilläggsprospektet äga företräde.

Tilläggsprospektet upprättas med anledning av den i Grundprospektet beskrivna omstruktureringen under avsnitt 6 "Legal information – Väsentliga avtal - Aktieägaravtal" i Grundprospektet, vilket föranlett en ändring i Bolagets kapitalstruktur, närmare i enlighet med vad som beskrivs nedan.

Tilläggsprospektet har upprättats i enlighet med artikel 23 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juli 2017 samt godkänts och registrerades av Finansinspektionen den 5 mars 2024 (Finansinspektionens diarienummer: FI Dnr 24-6606).

För att underlätta läsningen har nytillkommen information **strukits under**, medan information som har tagits bort har ~~strukits igenom~~ i detta Tilläggsprospekt.

Grundprospektet och Tilläggsprospektet finns tillgängliga på Bolagets webbplats [www.handelsfastigheter.se](http://www.handelsfastigheter.se).

Investerare som före offentliggörandet av Tilläggsprospektet har gjort en anmälan om eller på annat sätt samtyckt till köp eller teckning av de värdepapper som omfattas av Grundprospektet har enligt artikel 23 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juli 2017 rätt att återkalla sin anmälan eller sitt samtycke inom två arbetsdagar från offentliggörandet av Tilläggsprospektet, det vill säga till och med den 7 mars 2024. Återkallande ska meddelas till LSTH Svenska Handelsfastigheter AB, ämne: Tilläggsprospekt, e-post: [malin.ekwall@handelsfastigheter.se](mailto:malin.ekwall@handelsfastigheter.se). Det datum som tas i beaktande är det datum då e-posten inkommit till Bolaget. Investerare som gjort en anmälan om eller på annat sätt samtyckt till köp eller teckning av värdepapper genom förvaltare ska kontakta sina förvaltare gällande återkallelse.

### **ÄNDRINGAR I GRUNDPROSPEKTET**

#### **1. Översikt**

I avsnitt 3 ("Översikt") på sidan 10 under rubriken "Emittent" i Grundprospektet justeras följande:

LSTH Svenska Handelsfastigheter AB (publ) (org.nr 559009-2325) har till föremål för sin verksamhet att äga och förvalta fastigheter samt därmed förenlig verksamhet. Bolagets registrerade aktiekapital uppgår till ~~2 040 607,9~~ **2 218 384,538750** SEK fördelat på ~~1 840 054~~ **28 418 607** aktier. **Det finns endast ett aktieslag, uppdelade i ett aktieslag 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 aktie av serie A medför tio röster **en (1) röst** och varje Preferensaktie medför en röst.

#### **2. Information Om Bolaget**

2.1 I avsnitt 4 ("Information om Bolaget") på sidan 20 under rubriken "Aktiekapital och ägarförhållanden" i Grundprospektet justeras följande och tabellen på s. 20 i Grundprospektet avseende ägarförhållandena ersätts med ny tabell enligt nedan:

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~~ **10 000 000** stycken och högst ~~4 000 000~~ **40 000 000** stycken. **En aktie berättigar till en (1) röst, 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 2 040 607,9 SEK fördelat på 1 840 054 stycken aktier av vilka 821 270 är stamaktier av serie A, 424 493 är preferensaktier av serie B-AP, 424 493 är preferensaktier av serie B-KÅ och 169 798 är preferensaktier av serie B-LF. Preferensaktierna uppgår således till totalt 1 018 784 stycken. Varje aktie har ett kvotvärde om **ca 0,0780 kronor**. Bolagets registrerade bolagsordning finns tillgänglig på Bolagets hemsida.

Den största aktieägarna i Bolaget är **Kåpan tjänstepensionsförening och Fjärde AP-fonden som envar äger cirka 41% av rösterna och aktierna i Bolaget**. Lennart Sten som direkt och indirekt via sitt bolag Elivågor AB, äger cirka 44,2 procent av rösterna och 22,2 procent av kapitalet och samtliga aktier. Lennart Sten har dock i ett aktieägaravtal daterat 19 mars 2023 åtagit sig att inte rösta för några av sina samtliga aktier och har i samband därmed utfärdat en rösträttsfullmakt för Kåpan tjänstepensionsförening och Thomas Holm varigenom dessa givits fullmakt att rösta för hans samtliga direkta och indirekta aktier. Kåpan tjänstepensionsförening kontrollerar, på basis av sina egna aktier och rösträttsfullmakten, 49% av alla röster i Bolaget, och Thomas Holm kontrollerar på basis av sina egna aktier och rösträttsfullmakten, 30% av alla röster i Bolaget. Det finns ingen aktieägare som **ensam** direkt eller indirekt kontrollerar mer än 50% av rösterna eller aktierna i Bolaget.

Ägare LSTH Svenska Handelsfastigheter AB (publ)	Aktier	Antal röster	Kapital, %	Röster, %
Fjärde AP-fonden	11 778 774	11 778 774	41,45	41,45
Kåpan tjänstepensionsförening	11 808 531	11 808 531	41,55	41,55
Länsförsäkringar Liv Försäkringsaktiebolag (publ)	4 711 561	4 711 561	16,58	16,58
Thomas Holm gnm SHF Enterprise AB	119 741	119 741	0,42	0,42
<b>Summa</b>	<b>28 418 607</b>	<b>28 418 607</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

2.2 I avsnitt 4 ("Information om Bolaget") på sidan 23 under rubriken "Aktieägaravtal" i Grundprospektet justeras följande:

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

Fjärde AP-fonden, Kåpan tjänstepensionsförening, Länsförsäkringar Liv Försäkringsaktiebolag (publ), Lennart Sten, och Thomas Holm och Johan Röhss har ingått ett aktieägaravtal daterat den 27 januari 2017 **26 april 2023, vilket ersatt tidigare gällande aktieägaravtal. Det nya aktieägaravtalet, reviderat genom tilläggsavtal av den 15 februari 2024, reglerar bland annat refinansiering, bolagsstyrning, informationsgivning, rapportering etc. Det finns även ett sidoavtal till det nya aktieägaravtalet avseende implementering av ägarförändringsklausuler i Bolagets finansieringsavtal.** ("Huvudaktieägaravtalet"), till vilket tillägg och ändringar har gjorts genom fem tilläggsavtal, daterade den 6 december 2018 (Tillägg 1), den 30 juni 2020 (Tillägg 2), den 21 december 2020 (Tillägg 3), den 19 mars 2023 (Tillägg 4) samt den 26 april 2023 (Tillägg 5). Huvudaktieägaravtalet (såsom ändrat av tilläggsavtalen) reglerar bland annat åtaganden om refinansiering av Koncernen, finansieringsfrågor, värderingsfrågor, strukturering 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.

Vidare har Lennart Sten, Thomas Holm, Johan Röhss Förvaltning AB, Arja Taaveniku och innehavarna av teckningsoptioner i Bolaget ingått ett aktieägaravtal ursprungligen daterat den 16 december 2016. I avtalet finns 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.

Fjärde AP-fonden, Kåpan tjänstepensionsförening, Länsförsäkringar Liv Försäkringsbolag (publ) och Thomas Holm har vidare ingått ytterligare ett nytt aktieägaravtal daterat den 26 april 2023. Detta avtal träder i kraft under 2024 givet att vissa förutsättningar är uppfyllda och avtalet kommer då att ersätta Huvudaktieägaravtalet (med tilläggen). Det nya avtalet kommer huvudsakligen att reglera samma frågor som Huvudaktieägaravtalet (med tilläggen).

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.

- 2.3 I avsnitt 4 ("Information om Bolaget") på sidan 23 - 24 under rubriken "Arrangemang som enligt Bolagets kännedom kan leda till att kontrollen över emittenten ändras vid ett senare datum" i Grundprospektet tas följande stycke bort i sin helhet:

~~Av Tillägg 4 (såsom definierat ovan under "Aktieägaravtal") följer att en kommande omstrukturering är planerad att genomföras i Bolaget under första kvartalet 2024, på villkor som kommer att fastställas inför omstruktureringen. Omstruktureringen syftar till att förenkla Bolagets kapitalstruktur genom att ersätta samtliga aktieslag med ett enda aktieslag, vilket kan komma att påverka kontrollen över emittenten. Bolaget kommer att meddela en detaljerad redogörelse för omstruktureringen i samband med att styrelsen fastställt marknadsvärdet för Bolagets instrument, vilket förväntas ske under februari 2024.~~

- 2.4 I avsnitt 4 ("Information om Bolaget") på sidan 15 - 16 under rubriken "Förvaltnings-, lednings- och kontrollorgan" tas Johan Röhss bort i sin helhet från listan över styrelseledamöter och ersätts av Thomas Evertsson enligt nedan ny beskrivning:

***Thomas Evertsson (1964)***

Uppdrag: Styrelseledamot sedan 2024.

Innehav: -

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i Eurocash Food AB och NAX AB. Styrelseledamot i Best Transport Holding AB, Sub 18 Holding AB, Näringslivets Producentansvar i Sverige AB, City Gross Sverige AB och Jula AB. Styrelsesuppleant i Svensk Dagligvaruhandel Ekonomisk förening.

Vidare justeras följande text enligt nedan:

***Arja Taaveniku (1968)***

Uppdrag: Styrelseordförande sedan 2020.

Innehav: ~~6 000 direktägda stamaktier serie A.~~ -

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande Polarn Holding AB **och Polarn BidCo AB**. Styrelseledamot i Svenska Handelsbanken AB, Handelsbanken plc. samt Dunhelm Plc.

***Thomas Holm (1980)***

Uppdrag: Styrelseledamot sedan 2017 och dessförinnan styrelsesuppleant sedan 2015. Verkställande direktör sedan 2023.

Innehav: ~~250 000 direktägda stamaktier serie A samt indirekt ägande av 6 630 stamaktier serie A genom Utbildningsinstitutet i Sverige AB.~~ **119 741 aktier genom SHF Enterprise AB.**

Uppdrag: Styrelseordförande i Postamentet Holding AB och Fastighetsbolaget Postamentet AB. Styrelseledamot i Utbildningsinstitutet i Sverige AB, Regulus Pharma Fas 1 AB, Postamentet Svaneberg AB, Kåpan Fastigheter AB, Stunge AB, **SHF Enterprise AB, Postamentet 1 AB, Postamentet 2 AB** och valerie invest AB. Styrelsesuppleant i The View Storlien AB.

- 2.5 I avsnitt 4 ("Information om Bolaget") på sidan 17 under rubriken "Övrig information om styrelse och ledning" justeras texten enligt nedan:

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 alltjämt är Bolagets hyresgäst. Det har inte skett 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 och innehav av teckningsoptioner. 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 Rönss~~ **Pontus Sundin** och Staffan Unge, vilka inte är anställda av Bolaget. Något ersättningsutskott har inte inrättats. Bolaget omfattas inte av Svensk kod för bolagsstyrning, då endast Bolagets skuldebrev är noterade på en reglerad marknad.