

Detta Grundprospekt godkändes av Finansinspektionen den 18 maj 2020 och är giltigt i 12 månader från detta datum. Emittentens skyldighet att tillhandahålla tillägg till Grundprospektet i fall av nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter kommer inte att vara tillämplig när Grundprospektet inte längre är giltigt.

# HUMLEGÅRDEN

ett fastighetsföretag i Länsförsäkringsgruppen 

## MTN-PROGRAM

### **Ledarbank:**

Handelsbanken Capital Markets

### **Emissionsinstitut:**

Handelsbanken Capital Markets

SEB

Swedbank

Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial

Detta grundprospekt ("**Grundprospekt**") har upprättats av Humlegården Fastigheter AB (publ) ("**Bolaget**" eller "**Humlegården**") och avser utgivande av Medium Term Notes ("**MTN**") i euro ("**EUR**"), svenska kronor ("**SEK**") eller norska kronor ("**NOK**") med en löptid om lägst ett år och ett nominellt belopp per MTN som inte får understiga EUR 100 000 (eller motvärdet därav i SEK eller NOK). Grundprospektet har upprättats i enlighet med Europaparlamentets och Rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 ("**Förordningen**") och godkänts av Finansinspektionen som behörig myndighet enligt Förordningen. Finansinspektionen godkänner detta Grundprospekt enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i Förordningen. Finansinspektionens godkännande bör inte betraktas som något slags stöd för den emittent som avses i detta Grundprospekt eller för kvaliteten på de värdepapper som avses i detta Grundprospekt. Investerare bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i dessa värdepapper.

Som del av detta Grundprospekt ingår även de handlingar som införlivas genom hänvisning. Utöver detta ska övriga tillägg till Grundprospektet som Bolaget (såsom definierat nedan) kan komma att göra samt de specifika slutliga villkor ("**Slutliga Villkor**") som upprättas för genomförd emission läsas som en del av detta Grundprospekt. För detta Grundprospekt ska definitionerna i de allmänna villkoren under avsnittet "Allmänna Villkor" ("**Allmänna Villkor**") gälla om inget annat anges.

Varken Emissionsinstitutet eller Ledarbanken har separat verifierat informationen i detta Grundprospekt och ansvarar inte för dess innehåll.

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

I samband med varje emission av MTN kommer en målmarknadsbedömning för MTN att göras och lämpliga distributionskanaler för dessa att bestämmas. Varje person som erbjuder, säljer eller rekommenderar MTN (en "**distributör**") bör beakta målmarknadsbedömningen; dock är en distributör som träffas av direktiv 2014/65/EU ("**MiFID II**") 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, Emissionsinstitutet eller någon av deras respektive dotterbolag som inte medverkar vid en emission, kommer att anses vara producenter enligt MiFID:s produktstyrningskrav.

Om vissa emissioner av MTN skulle anses falla inom tillämpningsområdet för förordning (EU) nr. 1286/2014 ("**PRIIPs-förordningen**") får sådana MTN inte erbjudas, säljas eller på annat sätt göras tillgängliga för någon icke-professionell kund inom europeiska ekonomiska samarbetsområdet ("**EES**"). Detta då något faktablad innehållande nyckelinformation som krävs för erbjudanden till icke-professionella kunder av produkter som faller inom tillämpningsområdet för PRIIPs-förordningen inte kommer att upprättas för några MTN under programmet, vilket är ett krav vid erbjudande till icke-professionella kunder av MTN som träffas av PRIIPs-förordningen. Att trots detta erbjuda, sälja eller på annat sätt göra MTN tillgängliga för icke-professionella kunder inom EES kan strida mot bestämmelserna i nämnda förordning. En icke-professionell kund är en person som uppfyller ett (eller flera) av följande kriterier: (i) en icke-professionell kund enligt definitionen i punkt (11) artikel 4(1) i MiFID II; (ii) en kund som avses i direktiv 2002/92/EG ("**IMD**"), där kunden inte räknas som en professionell kund enligt definitionen i punkt (10) artikel 4(1) i MiFID II; eller (iii) inte utgör en kvalificerad investerare såsom det definieras i Förordningen.

***Erbjudandet riktar sig inte till personer vars deltagande förutsätter ytterligare prospekt, registrerings- eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. Grundprospektet får inte distribueras i något land där distributionen eller erbjudandet kräver åtgärd enligt ovan eller strider mot regler i sådant land. Förvärv av MTN som emitteras i enlighet med detta Grundprospekt i strid med ovanstående kan anses som ogiltigt.***

## **INNEHÅLLSFÖRTECKNING**

BESKRIVNING AV HUMLEGÅRDENS MTN-PROGRAM .....	4
RISKFÄKTORER .....	7
PRODUKTBEKRIVNING .....	14
ALLMÄNNA VILLKOR .....	17
INFORMATION OM HUMLEGÅRDEN .....	41
ÖVRIG INFORMATION .....	48
KONTAKTUPPGIFTER .....	51

## BESKRIVNING AV HUMLEGÅRDENS MTN-PROGRAM

### Allmänt

Detta MTN-program utgör en ram varunder Humlegården Fastigheter AB (publ), i enlighet med styrelsens beslut den 20 december 2019, har möjlighet att på kapitalmarknaden löpande uppta lån i svenska kronor ("SEK"), norska kronor ("NOK") eller euro ("EUR") med en löptid om lägst ett år, totalt utestående Nominellt Belopp av MTN (såsom definierat nedan) får vid varje tidpunkt uppgå till högst SEK 10 000 000 000 eller motsvarande belopp i NOK eller EUR. Bolaget och emissionsinstitutet kan överenskomma om höjning av detta belopp. Detta MTN-program vänder sig till investerare på den svenska kapitalmarknaden.

Lån upptas genom utgivande av löpande skuldebrev, s.k. Medium Term Notes ("MTN"), MTN får emitteras till belopp om minst EUR 100 000, eller motsvarande belopp i SEK eller NOK, eller hela multiplar därav. Programmet är för Bolaget ett av flera finansieringsalternativ i den dagliga affärsverksamheten och vänder sig till investerare på den svenska kapitalmarknaden.

### Gröna MTN

Bolaget kan komma att emittera gröna MTN. För det fall sådant beslut tas, har Bolaget publicerat ett ramverk på sin hemsida (humlegarden.se) som beskriver de särskilda villkor (de "Gröna Villkoren") som är tillämpliga vid emission av gröna MTN. De Gröna Villkoren gäller för visst Lån om det är angivet i de Slutliga Villkoren för sådant Lån att de Gröna Villkoren är tillämpliga. De Gröna Villkoren kan från tid till annan komma att uppdateras av Bolaget. Förändringar i de Gröna Villkoren som sker efter Lånedatumet för visst Lån kommer inte att komma Fordringshavare i Lånet till godo.

Om Bolaget inte skulle uppfylla de Gröna Villkoren i förhållande till visst Lån innebär det inte en uppsägningsgrund för Fordringshavare under sådant Lån, varför Fordringshavare i sådant fall inte heller har rätt till förtida återbetalning eller återköp av MTN eller annan kompensation vid sådan händelse.

### Allmänna Villkor och Slutliga Villkor

För samtliga Lån som ges ut under detta program skall Allmänna Villkor, återgivna i detta Grundprospekt, gälla. Utgivande Institut (i förekommande fall Administrerande Institut) upprättar slutliga villkor ("Slutliga Villkor") med kompletterande lånevillkor för aktuellt MTN, vilka tillsammans med de Allmänna Villkoren utgör fullständiga villkor för respektive MTN. Varje Lån som utges under programmet tilldelas ett lånenummer.

Lån under MTN-programmet kan emitteras med fast ränta, rörlig ränta, realränta eller utan ränta (s.k. nollkuponkonstruktion).

Bolaget har utsett Svenska Handelsbanken AB (publ) ("Ledarbank"), Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Swedbank AB (publ) och Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial samt varje annat emissionsinstitut som ansluter till programmet, till emissionsinstitut i MTN-programmet.

Såsom emissionsinstitut under MTN-programmet har ovannämnda emissionsinstitut inte några ekonomiska eller andra relevanta intressen härvidlag, förutom eventuella avgifter. Såvitt Bolaget känner till finns det inga andra personer som är inblandade vid utgivande av MTN som har några ekonomiska eller andra relevanta intressen.

### Status

MTN utgör en skuldförbindelse utan säkerhet med lika rätt till betalning (*pari passu*) med Bolagets övriga, existerande eller framtida icke efterställda och icke säkerställda betalningsåtaganden för vilka förmånsrätt inte följer av lag.

MTN är enligt sina villkor fritt överlåtbara.

## **Form av värdepapper samt identifiering**

MTN är en dematerialiserad ensidig skuldförbindelse som, avseende MTN emitterade i SEK eller EUR, registreras enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument och, avseende MTN emitterade i NOK, registreras enligt lov av 15. mars 2019 nr 6 om verdipapirsentraler og verdipapiroppgjør. Således utfärdas inga fysiska värdepapper och begäran om viss registreringsåtgärd ska riktas till Kontoförande Institut.

MTN-programmet är anslutet hos Euroclear Sweden och Verdipapirsentralen ASA, och Slutliga Villkor innehåller det från Euroclear Sweden eller Verdipapirsentralen ASA erhållna internationella numret för värdepappersidentifiering, ISIN (*International Securities Identification Number*).

## **Skatt**

Euroclear Sweden eller förvaltare (vid förvaltarregistrerade värdepapper) verkställer avdrag för preliminär skatt, med för närvarande 30 % på utbetald ränta, för fysisk person bosatt i Sverige och för svenskt dödsbo.

Beskrivningen ovan utgör inte skatterådgivning. Beskrivningen är inte uttömmande utan är avsedd som en allmän information om vissa gällande regler. Fordringshavare skall själva bedöma de skattekonsekvenser som kan uppkomma och därvid rådfråga skatterådgivare.

## **Försäljning**

Försäljning sker genom att Utgivande Institut erhåller ett emissions- och försäljningsuppdrag. I samband med uppdraget bestäms emissionskursen som kan vara par eller en emissionskurs som är över eller under Nominellt Belopp. I detta fall används inte förfarande med teckning och teckningsperiod. Köp och försäljning av värdepapper sker normalt genom OTC-handel ("over the counter"). Likvid mot leverans av värdepapper sker genom Utgivande Instituts (i förekommande fall Administrerande Instituts) försorg i VPC-systemet.

Marknadspriset på MTN är rörligt och beror bland annat på gällande ränta för placeringar med motsvarande löptid samt upplupen kupongränta sedan föregående ränteförfallodag. Information om aktuella priser återfinns för relevanta MTN på Nasdaq Stockholms hemsida, [nasdaqomxnordic.com](http://nasdaqomxnordic.com) (informationen på webbplatsen ingår inte i detta Grundprospekt och har inte granskats eller godkänts av Finansinspektionen), eller, om tillämpligt, på hemsidan för annan Reglerad Marknad.

För ytterligare information om MTN-programmet samt erhållande av Grundprospekt, i pappersformat eller elektroniskt media, hänvisas till Bolaget eller Emissionsinstitutet. Grundprospektet hålls även tillgängligt i prospektregistret på Finansinspektionens hemsida [www.fi.se](http://www.fi.se) (informationen på webbplatsen ingår inte i detta Grundprospekt och har inte granskats eller godkänts av Finansinspektionen). Slutliga Villkor offentliggörs på Bolagets respektive Utgivande Instituts hemsidor.

## **Upptagande till handel på reglerad marknad**

Enligt Allmänna Villkor ska eventuellt upptagande till handel på en reglerad marknad anges i Slutliga Villkor och om MTN ska distribueras på reglerad marknad kommer ansökan att inges till Nasdaq Stockholm eller annan reglerad marknad. I Slutliga Villkor angiven marknadsplats kommer att ha rätt att göra en egen bedömning och därefter medge eller avslå att MTN registreras.

Bolaget står för samtliga kostnader i samband med upptagande till handel av MTN under detta MTN-program såsom kostnader för framtagande av Grundprospekt.

Kostnaden för att inregistrera ett Lån på en reglerad marknad kan påverkas av nominellt belopp och löptid och framgår av relevant reglerad marknads vid var tid gällande prislista.

**Preskription**

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

**Tillämplig lag**

Svensk lag ska tillämpas vid tolkningen av Allmänna Villkor och tillämpliga Slutliga Villkor. Tvist rörande tolkning och tillämpning ska avgöras vid svensk domstol och Stockholms tingsrätt som första instans.

## RISKFAKTORER

*Det finns ett flertal faktorer som påverkar och kan komma att påverka Bolagets verksamhet, intäkter, finansiella position, framtida utsikter och resultat och därigenom Bolagets möjligheter att fullgöra sina betalningsskyldigheter under MTN och marknadsvärdet på MTN. Det finns risker både vad avser omständigheter som är hänförliga till Bolaget eller branschen och risker förenade med MTN. Nedan beskrivs de riskfaktorer som bedöms vara av särskild betydelse för Bolaget.*

*Riskfaktorerna är organiserade i olika kategorier där den riskfaktor som bedöms vara mest väsentlig presenteras först i varje kategori, och därefter utan särskild rangordning. Om en riskfaktor kan kategoriseras i mer än en kategori presenteras en sådan riskfaktor endast en gång och i den mest relevanta kategorin för en sådan riskfaktor. Bedömningen av respektive riskfaktor baseras på sannolikheten för dess förekomst och omfattningen av dess förväntade negativa effekter. Bedömningen görs genom en kvalitativ skala med beteckningarna låg, medel eller hög.*

### **Risker relaterade till omvärldsfaktorer och marknad**

Humlegårdens fastighetsbestånd är i huvudsak inriktat mot kontorsverksamhet på den svenska marknaden. Detta betyder att Bolaget är exponerat mot makroekonomiska faktorer såsom hur den svenska ekonomin utvecklas i stort. Exempelvis så kan pandemiutbrottet av coronaviruset SARS-CoV-2 (vilket orsakar sjukdomen Covid-19) i början av år 2020 leda till en omfattande och ihållande nedgång i den allmänna konjunkturen och den globala tillväxten (med bland annat minskad sysselsättningsgrad som konsekvens). Detta kan få en negativ inverkan på Koncernens förmåga att upprätthålla nuvarande lönsamhet och det allmänna konjunkturläget påverkar flera av riskfaktorerna presenterade nedan och i synnerhet sådana riskfaktorer där det finns en hänvisning till konjunkturläget.

Riskbedömning: Hög

### **Risker relaterade till Bolagets verksamhet**

#### Risker relaterade till fastighetsvärden

Humlegårdens tillgångar utgörs till största del av förvaltningsfastigheter som ägs av Koncernen och marknadsvärdet av dess fastighetsbestånd uppgick per den 31 december 2019 till 34,5 miljarder kronor. Humlegården är i stor utsträckning exponerat mot förändringar i fastighetsportföljens marknadsvärde.

Koncernen redovisar sina fastigheter till verkligt värde i balansräkningen och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. En negativ värdeförändring påverkar alltså Koncernens resultat negativt. Kassaflödet påverkas dock inte förrän fastigheterna avyttras.

Marknadsvärdet beräknas utifrån köparens krav på avkastning och de enskilda fastigheternas förväntade driftöverskott. Avkastningskravet bestäms av den riskfria räntan och varje fastighets unika risk. Det förväntade driftöverskottet är det överskott som en potentiell köpare beräknas kunna uppnå. Förutsättningarna för driftöverskottet påverkas även av hur Humlegården lyckas förvalta och utveckla sina fastigheter samt hur Humlegården lyckas med en kostnadseffektiv drift. Avkastningskravet och driftnettot, och därigenom indirekt marknadsvärdet, påverkas vidare av omvärldsfaktorer såsom konjunkturläge och variation av utbuds- och efterfrågebalans på den lokala marknaden. En förändring av avkastningskravet och/eller driftnettot kan leda till en nedgång i värdet för Koncernens fastigheter vilket skulle kunna ha en negativ inverkan på Koncernens resultat och finansiella ställning.

Riskbedömning: Hög

### Risker relaterade till hyresintäkter och uthyrningsgrad

Hyresintäkter står för en stor del av Koncernens omsättning. Humlegården tillhandahåller kommersiella lokaler vilka hyrs ut till marknadshyra. Hyresnivån för lediga kontorslokaler påverkas negativt av en försvagning av konjunkturen. En minskad tillväxt och sysselsättningsgrad kan leda till minskad efterfrågan på lokaler och därmed lägre marknadshyror och ökade vakanser. Det kan även leda till en minskning i värdet på den fastigheten där vakansen uppstår.

Humlegården har cirka 670 kunder men de tio största hyresgästerna står för 36 procent av den kontrakterade hyran per den 31 december 2019. I Humlegårdens bestånd var hyresavtalens längd per den 31 december 2019 i genomsnitt 4,4 år och vissa av avtalen är bundna till ett index som Humlegården har tagit fram. Hyresförändringar sker när avtalen omförhandlas. En lång genomsnittlig avtalstid är en fördel vid sjunkande marknadshyror och en nackdel vid stigande hyror. Om- och avflyttningar medför stora kostnader för lokalanpassningar och sådana kostnader kan inte alltid kompenseras av höjda hyror. Lägre hyresintäkter och högre kostnader för lokalanpassningar skulle ha en negativ inverkan på Koncernens resultat och över tid finansiella ställning.

Riskbedömning: Medel

### Risker relaterade till investeringar och projekt

Humlegården arbetar med fastighetsutveckling genom investeringar i egna fastigheter och byggrätter. Vid ny-, om- och tillbyggnationer finns en risk att projekten blir dyrare på grund av felkalkylering i planeringsfasen eller ändrade förutsättningar i projektet. Konjunkturen påverkar även kostnadsutvecklingen. Det finns också en risk att byggnationen blir mer komplex än beräknat eller att den tekniska standarden blir bristfällig vilket kan medföra oförutsedda förseningar i arbetet och kostnadsökningar i framtiden. I samband med nyproduktion och ombyggnationer finns också en risk att Humlegården inte efterlever de förväntningar hyresgästerna har. Detta kan leda till att färdigställda projekt förblir outhyrda och att den beräknade hyresnivån måste sänkas. Det finns en risk att konsekvenser i form av ökade kostnader, förseningar och minskade hyresintäkter skulle ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet och resultat.

Riskbedömning: Medel

### Risker relaterade till fastighetskostnader

Humlegårdens fastighetskostnader består till stor del av taxebundna kostnader såsom el, vatten och uppvärmning samt driftkostnader i form av renhållning, bevakning, administration, fastighetsskatt och reparationer. En del av fastighetskostnaderna vidaredebiteras hyresgästen genom reglering i hyreskontrakten, varför kostnadsökningar eller besparingar får ett begränsat genomslag i Koncernens resultat. Dock påverkar eventuella vakanser resultatet, inte endast genom uteblivna hyresintäkter, utan även genom kostnader som inte kan debiteras till hyresgäst. Oförutsedda skador och reparationer kan också påverka resultatet negativt. Humlegårdens kostnad för tomträtter uppgick till 9,4 miljoner kronor under 2019. Tomträttsavtalen omförhandlas vanligtvis med 10 eller 20 års intervall och i samband med omförhandlingarna kan tomträttsavgälden öka. Om fastighetskostnaderna och tomträttsavgälden ökar utan att Humlegården kompenseras i motsvarande grad kan det ha en negativ inverkan på Koncernens resultat och finansiella ställning.

Riskbedömning: Låg

## **Finansiella risker**

### Risker relaterade till finansiering och räntor

Med finansieringsrisk avses risken att vid någon tidpunkt inte ha tillgång till, eller endast mot en ökad kostnad ha tillgång till, medel för refinansiering av befintliga skulder, investeringar och



löpande betalningar. Med ränterisk avses risken för att utvecklingen på räntemarknaden ger negativa effekter, till exempel i form av ökande räntekostnader för lån. Betydelsen av dessa risker ökar i en lågkonjunktur.

Koncernens löpande verksamhet finansieras av egna medel, upplåning från kreditinstitut samt av lån på kapitalmarknaden. Humlegården är beroende av att kunna refinansiera existerande finansiering när dessa upphör samt att kunna uppta ny finansiering för att kunna genomföra investeringar i form av ny-, om- och tillbyggnationer och eventuella fastighetsförvärv. Humlegårdens möjligheter att erhålla finansiering är beroende av den allmänna tillgången till finansiering och Koncernens finansiella situation. Skulle Humlegården få svårigheter att uppta ny finansiering eller refinansiera skulder allteftersom de förfaller till betalning innebär det en risk för en negativ påverkan på Koncernens resultat och finansiella ställning.

Humlegårdens upplåning från bank- och kapitalmarknaden är räntebärande och räntekostnader utgör en stor del av Koncernens totala kostnader. Koncernen exponeras därmed för en risk för att nivån på marknadsräntor och lånemarginaler förändras. Om räntenivåerna förändras på ett för Humlegården ofördelaktigt sätt får detta en negativ inverkan såväl på Koncernens kassaflöde som på dess resultat och finansiella ställning. Humlegården uppskattar att en momentan ökning av marknadsräntan med +/- 100 räntepunkter skulle, beräknat på bokslut per den 31 december 2019, motsvara +/- 61 miljoner i räntekostnader med beaktande av utestående räntederivat.

Riskbedömning: Medel

#### Likviditetsrisk

Humlegården är beroende av tillgång till likvida medel eller kreditutrymme för täckande av betalningsåtaganden. Det förekommer avtalade betalningsåtagande som räntebetalningar, låneomsättningar och projektutgifter, men det kan även förekomma oförutsedda betalningsåtaganden. Det finns en risk att brist på likviditet för täckande av betalningsåtaganden kan komma att ha en negativ inverkan på Koncernens resultat och finansiella ställning.

Riskbedömning: Låg

#### Kreditrisk

Kreditrisken är risken för förlust om Koncernens motparter inte fullgör sina förpliktelser och eventuella säkerheter inte täcker Koncernens fordringar. Bolaget är exponerat för kreditrisk i relation till utestående kund- och hyresfordringar, samt fordringar på banker och andra kreditinstitut avseende likvida medel samt finansiella derivatavtal med positiva värden. Förluster relaterade till Koncernens motparter uppstår främst om någon motpart försätts i konkurs eller av andra skäl inte kan fullfölja sina betalningsåtaganden. Betydelsen av denna riskfaktor blir större i en lågkonjunktur. Det finns en risk att kreditförluster kan komma att ha en negativ inverkan på Koncernens resultat.

Riskbedömning: Låg

### **Legala och politiska risker**

#### Miljörisk

Enligt Miljöbalken är huvudregeln att den som bedrivit en verksamhet, eller har vidtagit en åtgärd, som har bidragit till en föroreningsskada eller allvarlig miljöskada är skyldig att göra undersökningar och utföra eller bekosta avhjälpandet. I andra hand kan fastighetsägaren i vissa fall bli ansvarig. Detta innebär att krav under vissa förutsättningar kan riktas mot Koncernen för sanering av förorening för att ställa en fastighet i sådant skick som följer av Miljöbalken. Saneringsåtgärder kan vara mycket kostsamma och riskerar även att föranleda kostsamma förseningar i byggnationsprojekt. Om bolag i Koncernen skulle åläggas ett saneringsansvar skulle

det främst leda till ökade kostnader vilket skulle kunna ha en negativ inverkan på Koncernens löpande verksamhet och resultat.

Riskbedömning: Medel

#### Ändrad lagstiftning

Förändring av lagstiftning avseende bolagsskatt, fastighetsskatt och övriga skatter, exempelvis förändrade möjligheter till skattemässiga avskrivningar, liksom övriga statliga och kommunala pålagor, kan komma att negativt påverka förutsättningarna för Koncernens verksamhet och resultat. Fastighetsskatten som är en statlig skatt baserad på fastigheternas taxeringsvärde är helt avhängig av politiska beslut, såsom skattesats och fastställande av taxeringsvärde, vilket Koncernen inte kan påverka. Fastighetsskatten vidaredebiteras på hyresgästerna för uthyrda ytor men skatten för vakanta ytor bär Koncernen själv. Det finns en risk att skattehöjningar kan komma att ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning. Bolagets verksamhet är vidare i stor uträkning påverkad av olika typer av reglering, främst hyres-, förvärvs- och miljörelaterad lagstiftning, reglering och rättspraxis vilken kan komma att ändras i framtiden. Om någon sådan förändring sker kan det ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och över tid finansiella ställning.

Riskbedömning: Låg

#### **Risker förenade med värdepapperna**

##### Valutarisk

Bolaget kan emittera MTN denominerade i SEK, NOK eller EUR. Detta medför vissa risker kopplade till valutaomräkning om valutan avviker från den valuta vari investerarens finansiella verksamhet främst sker. Detta inkluderar såväl risken för kraftiga valutakursförändringar (inklusive devalvering och revalvering) som införande eller ändringar i valutareglerna. En förstärkning av den egna valutan jämfört med den valuta som MTN är emitterad i minskar investeringens värde för sådan investerare.

Riskbedömning: Hög

##### Marknadsrisk och löptidsrisk

Marknadsriskerna varierar beroende på lånekonstruktion och löptid. Det finns risk för att förändringar i ränteläget kan påverka värdet på ett MTN negativt. MTN ges ut med varierande löptider, dock lägst ett år. Risken i en investering i ett MTN ökar ju längre löptid ett MTN har. Orsaken till detta är att kreditrisken i ett längre MTN är svårare att överblicka än för ett MTN med kortare löptid. Utöver detta ökar även marknadsrisken med ett MTN:s löptid då fluktuation i ett MTN:s pris blir större för ett MTN med längre löptid än ett MTN med kort löptid.

Riskbedömning: Medel

##### Kreditrisk

Fordringshavare har en kreditrisk på Bolaget. Fordringshavarens möjlighet att erhålla betalning under MTN är därför beroende av Bolagets möjlighet att infria sina betalningsåtaganden. Om omständigheter inträffar som har en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat eller finansiella ställning kan det påverka möjligheterna för Bolaget att betala de belopp som förfaller i förhållande till MTN.

Riskbedömning: Låg

##### Risker förenade med gröna MTN

Vad som utgör gröna MTN avgörs med hänsyn till de kriterier som framgår av Bolagets gröna ramverk ("Gröna Villkoren"), enligt dess lydelse på Lånedatumet för visst Lån. Det finns en risk

för att gröna MTN enligt dessa kriterier inte passar alla investerares krav, önskemål eller specifika investeringsmandat.

Såväl de Gröna Villkoren som marknadspraxis kan komma att utvecklas efter Lånedatumet för visst Lån, vilket kan medföra förmånligare villkor för efterkommande Lån eller förändrade krav för Bolaget. Förändringar i de Gröna Villkoren som sker efter Lånedatumet för visst Lån kommer inte att komma Fordringshavare i Lånet till godo.

Det Europeiska Rådet och EU-parlamentet slöt i december 2019 en politisk överenskommelse om den så kallade taxonomiförordningen avseende ett harmoniserat klassificeringssystem med regler kring bedömningen av gröna och hållbara investeringar. Förordningen planeras att antas under 2020 och den träder ikraft stegvis under 2021 och 2022. Per dagen för detta Grundprospekt är den slutliga förordningstexten ännu inte fastställd och det råder osäkerhet kring hur taxonomiförordningen kan komma att påverka utformningen av de Gröna Villkoren och klassificeringen av gröna MTN. Det finns en risk att klassificeringen av Lån som emitteras såsom gröna MTN under de Gröna Villkoren påverkas av taxonomiförordningen och att Lånen efter ikraftträdandet inte längre kommer att vara kvalificerade att klassificeras såsom gröna MTN.

Om Bolaget inte skulle uppfylla de Gröna Villkoren i förhållande till visst Lån eller att ett visst Lån på grund av taxonomiförordningen upphör att klassificeras som gröna MTN innebär inte att det föreligger en uppsägningsgrund för Fordringshavare under sådant Lån. Fordringshavare har alltså i sådana fall ingen rätt till förtida återbetalning eller återköp av gröna MTN eller annan kompensation.

Riskbedömning: Låg

#### Andrahandsmarknad och likviditet

Det nominella beloppet under detta MTN-program uppgår till lägst EUR 100 000 eller motvärdet därav i SEK eller NOK. Värdepapper med ett högt nominellt belopp kan enbart handlas av större investerare. Även om ett MTN är upptagen till handel vid börs eller reglerad marknad uppstår normalt ingen betydande handel med aktuella MTN. Detta kan gälla under hela dess löptid. När det inte utvecklas en marknad kommer likviditeten att försämrats. Därför kan det vara förknippat med svårigheter att snabbt sälja ett MTN eller erhålla ett pris jämfört med liknande investeringar som har en utvecklad andrahandsmarknad. Detta gäller särskilt MTN med speciellt anpassad struktur. Det finns en risk att bristande likviditet i marknaden kan komma att ha en negativ effekt på marknadsvärdet för MTN. Vid försäljning av ett MTN före löptidens slut tar således investeraren en likviditetsrisk, då priset fastställs av marknaden. Detta innebär att det vid försäljning före förfallodagen finns en risk att marknadsvärdet för investeringen är lägre än det nominella beloppet.

Riskbedömning: Låg

#### Fordringshavarmöte

I enlighet med Allmänna Villkor kan viss majoritet av Fordringshavare fatta beslut och vidta åtgärder i förhållande till MTN som binder alla Fordringshavare, inkluderande Fordringshavare som är av annan uppfattning än majoriteten. Följaktligen kan beslut som fattas på Fordringshavarmöte (exempelvis kring ändringar av villkoren för aktuella MTN) komma att ha en ofördelaktig inverkan på vissa Fordringshavare som blir bundna av ett beslut som de inte röstat för eller som de inte deltagit vid omröstningen kring.

Riskbedömning: Låg

#### Benchmarkförordningen

Den 1 januari 2018 trädde den s.k. benchmarkförordningen (EU nr. 2016/1011) utfärdad av EU ikraft vilken reglerar tillhandahållandet av referensvärden, rapportering av dataunderlag för

referensvärden och användningen av referensvärden inom EU. Med hänsyn till att förordningen endast har tillämpats under en begränsad tidsperiod är dess effekter svåra att bedöma men det finns en risk att förordningen kan komma att påverka hur vissa referensräntor bestäms och utvecklas. Detta kan i sin tur bland annat leda till ökad volatilitet för vissa referensräntor. Vidare kan de ökade administrativa kraven och de därtill relaterade regulatoriska riskerna leda till att aktörer i mindre utsträckning vill medverka vid bestämning av referensräntor eller att vissa referensräntor upphör att publiceras. Om det skulle ske för en referensränta som tillämpas för viss MTN skulle det kunna få negativa effekter för en Fordringshavare.

Riskbedömning: Låg

### **Risker förenade med vissa räntekonstruktioner av värdepapperna**

#### MTN med rörlig ränta

För MTN som löper med rörlig ränta innebär generellt en sänkning av den allmänna räntenivån att avkastningen på MTN kan minska. Investeringar i MTN med rörlig ränta kan vara utsatta för snabba och stora ränteförändringar. Risk föreligger att Räntebasen faller till en lägre nivå under MTN:s löptid varpå räntan för MTN minskar eller blir noll.

Riskbedömning: Medel

#### MTN med fast ränta

Investeringar i MTN med fast ränta innebär en risk för att marknadsvärdet för MTN kan påverkas negativt vid förändringar av den allmänna räntenivån. Generellt innebär en höjning av den allmänna räntenivån att MTN kan minska i värde.

Riskbedömning: Låg

#### MTN kopplade till realränta

Vid investeringar i MTN kopplade till realränta är avkastningen, och ibland också återbetalningen av nominellt belopp, beroende av relevant index. Värdet på en MTN med realränta kommer att påverkas av förändringar i relevant index. Detta kan ske både under löptiden och på förfallodagen. Fordringshavares rätt till avkastning försämras därmed om relevant index utvecklas negativt.

Riskbedömning: Låg

#### MTN som emitteras med nollkupongskonstruktion

Generellt gäller att ju längre återstående löptid på värdepapper med nollkupongskonstruktion, desto högre kursvolatilitet i jämförelse med andra räntebärande värdepapper med jämförbara löptider. Marknadsvärdet för värdepapper som utges till över- eller underkurs i förhållande till dess Kapitalbelopp tenderar att fluktuera mer vid allmänna förändringar i ränteläget än värdepapper som emitteras till Kapitalbeloppet. Det finns således en risk för att värdet på MTN kan sjunka plötsligt och snabbt.

Riskbedömning: Låg

### **Risker relaterade till säkerheter och prioritet**

#### MTN är strukturellt efterställda borgenärer till Koncernföretag

Koncernens verksamhet bedrivs huvudsakligen genom Bolagets dotterbolag som är fastighetsägande bolag. Bolagets verksamhet består av försäljning av fastighetsförvaltningstjänster och tillhandahållande av koncernövergripande funktioner till Bolagets dotterbolag. För att Bolaget ska kunna generera vinst och kassaflöde samt för att kunna

uppfylla sina åtaganden under MTN är Bolaget därmed beroende av att dotterbolagen kan betala för tjänster som utförs av Bolaget samt ge lån och utdelning till Bolaget.

Fordringshavare är strukturellt efterställda borgenärer i Bolagets dotterbolag och dotterbolag kommer att ha skulder till andra borgenärer. Detta innebär att om ett dotterbolag blir föremål för företagsrekonstruktion, likvidation eller konkurs kommer dess borgenärer att ha rätt till full betalning av sina fordringar på det relevanta dotterbolaget innan Bolaget (i egenskap av direkt eller indirekt aktie- eller andelsägare i dotterbolaget) har rätt till utbetalning av eventuellt överskott som kan användas till betalning till Fordringshavare.

Företagsrekonstruktion, likvidation eller konkurs i ett dotterbolag kan påverka Bolagets finansiella ställning negativt och kan ha en negativ inverkan på Bolagets möjligheter att fullgöra sina förpliktelser gentemot Fordringshavare.

Riskbedömning: Låg

#### Värdepapperets prioritetsnivå vid konkursförfaranden m.m.

Bolaget finansierar en del av sin verksamhet med banklån med pantsättning av pantbrev i fastigheter. Sådan säkerställd bankfinansiering uppgick till 14 procent av fastigheternas marknadsvärde per den 31 december 2019. Uttagna pantbrev uppgick till 9 281 mkr, varav 46 procent är outnyttjade. En fordran förenad med en pantsättning utgör normalt en prioriterad fordran på låntagaren. MTN utgör en oprioriterad förpliktelse för Bolaget som inte vid någon tid garanteras eller kommer att garanteras av något av Bolagets dotterbolag. Det innebär att en Fordringshavare, i händelse av Bolagets likvidation eller konkurs erhåller betalning först efter det att säkerställda borgenärer fått fullt betalt. Avseende företagsrekonstruktion innebär det att en Fordringshavare kan komma att omfattas av ett offentligt ackord till skillnad från säkerställda fordringshavare.

Riskbedömning: Låg

#### MTN är icke-säkerställd och Bolaget får ställa säkerhet för annan skuld och uppta ny skuld

I MTN-programmet åtar sig Bolaget att inte ställa säkerhet eller låta annan ställa säkerhet för Marknadslån utgivna av Bolaget. Bolaget får dock ställa säkerhet för annan skuld som inte är Marknadslån. Bolaget kan komma att ta upp ny skuld i form av banklån eller andra lån. Det innebär att det finns en risk för Fordringshavare att Bolaget upptar skuld eller ställer säkerhet för skuld vilket innebär att även de nytillkomna borgenärens rättigheter kan komma att prioriteras före Fordringshavares fordran i händelse av Bolagets obestånd. Borgenärer med säkerheter i Bolagets tillgångar har rätt till betalning ur säkerheterna innan Fordringshavarna. Fordringshavare har ingen säkerhet i Bolagets tillgångar och skulle vara oprioriterade borgenärer i händelse av Bolagets konkurs.

Riskbedömning: Låg

## PRODUKTBESKRIVNING

Nedan följer en beskrivning och exempel av vanliga konstruktioner och termer som förekommer vid utgivande av Lån under detta program. Konstruktionen för varje MTN framgår av Slutliga Villkor och ska gälla tillsammans med för MTN-programmet gällande Allmänna Villkor.

### Räntekonstruktioner

Lån under MTN-programmet kan löpa med fast ränta, rörlig ränta, realränta eller utan ränta (s.k. noll-kupongskonstruktion).

Den aktuella räntekonstruktionen för specifikt MTN specificeras i dess Slutliga Villkor. Under MTN-programmet finns möjlighet att i enlighet med Allmänna Villkor punkt 6 (*Ränta*) utge MTN med olika räntekonstruktioner och dessa specificeras då i det för aktuellt MTN tillhörande Slutliga Villkor. MTN emitteras med någon av nedan beskrivna räntekonstruktioner.

#### Lån med fast ränta

Lån i SEK eller EUR specificerat som Lån med Fast Ränta ska löpa med ränta enligt Räntesatsen från (men exklusive) Lånedatum, eller om tillämpligt, Startdag För Ränteberäkning till och med (inklusive) Återbetalningsdagen.

Lån i NOK specificerat som Lån med Fast Ränta ska löpa med ränta enligt Räntesatsen från och med (inklusive) Startdag för Ränteberäkning till (men exklusive) Återbetalningsdagen.

Ränta som upplupit under en Ränteperiod erläggs i efterskott på respektive Ränteförfallodag och beräknas enligt Dagberäkningsmetoden 30/360.

#### Lån med rörlig ränta - FRN (Floating Rate Notes)

Lån i SEK eller EUR specificerat som Lån med Rörlig Ränta ska löpa med ränta från (men exklusive) Lånedatum eller om tillämpligt Startdag För Ränteberäkning till och med (inklusive) Återbetalningsdagen. Räntesatsen för respektive Ränteperiod beräknas av Administrerande Institut på respektive Räntebestämningssdag och utgörs av Räntebasen med tillägg av Räntebasmarginalen för samma period.

Lån i NOK specificerat som Lån med Rörlig Ränta ska Lånet löpa med ränta från och med (inklusive) Startdag För Ränteberäkning till (men exklusive) Återbetalningsdagen. Räntesatsen för respektive Ränteperiod beräknas av IPA på respektive Räntebestämningssdag och utgörs av Räntebasen med tillägg av Räntebasmarginalen för samma period.

Kan Räntesats inte bestämmas på Räntebestämningssdagen på grund av sådant hinder som avses i punkt 16.1 i Allmänna Villkoren ska Lånet fortsätta att löpa med den räntesats som gällde för den närmast förutvarande Ränteperioden. Så snart hindret upphört ska Administrerande Institut (för Lån i SEK och EUR) och IPA (för Lån i NOK) beräkna ny Räntesats att gälla från den andra Bankdagen efter dagen för beräkning till utgången av den då löpande Ränteperioden.

Ränta som upplupit under en Ränteperiod erläggs i efterskott på respektive Ränteförfallodag och beräknas enligt Dagberäkningsmetoden Faktisk/360.

#### Räntebas för rörlig ränta

För Lån i SEK är STIBOR referensränta. På dagen för detta Grundprospekt är inte administratören av STIBOR (Swedish Financial Benchmark Facility AB) inkluderad i ESMA:s register över administratörer i enlighet med artikel 36 i Europaparlamentets och Rådets Förordning (EU) 2016/1011 (den s.k. benchmarkförordningen).

För Lån i EUR är EURIBOR referensränta. På dagen för detta Grundprospekt är administratören av EURIBOR (European Money Market Institute (EMMI)) inkluderad i ESMA:s register över

administratörer i enlighet med artikel 36 i Europaparlamentets och Rådets Förordning (EU) 2016/1011 (den s.k. benchmarkförordningen).

För Lån i NOK är NIBOR referensränta. På dagen för detta Grundprospekt är inte administratören av NIBOR (Norske Finansielle Referenser) inkluderad i ESMA:s register över administratörer i enlighet med artikel 36 i Europaparlamentets och Rådets Förordning (EU) 2016/1011 (den s.k. benchmarkförordningen).

Såvitt Bolaget känner till vid tidpunkten för godkännandet av Grundprospektet är övergångsbestämmelserna i artikel 51 i Benchmarkförordningen tillämpliga. Enligt dessa bestämmelser behöver Swedish Financial Benchmark Facility AB och Norske Finansielle Referenser ännu inte ansöka om auktorisation eller registrering (eller ansöka om likvärdighet, erkännande eller godkännande om referensvärdet tillhandahålls av en administratör som är belägen i tredjeland).

Med STIBOR avses "(a) den årliga räntesats som omkring kl. 11.00 på aktuell dag anges på Nasdaq Stockholms hemsida för STIBOR fixing (eller på sådan annan hemsida som ersätter denna) för depositioner i Svenska Kronor under en period jämförbar med den relevanta Ränzteperioden; eller (b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränzteperioden enligt punkten (a), medelvärdet (avrundat uppåt till fyra decimaler) av den räntesats som Svenska Handelsbanken AB (publ), Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Swedbank AB (publ) och Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial (eller sådana ersättande banker som utses av Administrerande Institut) anger till Administrerande Institut på dennes begäran för depositioner av SEK 100 000 000 för den relevanta Ränzteperioden; eller (c) om ingen räntesats anges enligt punkten (a) och (b), den räntesats som enligt Administrerande Instituts skäligen uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i Svenska Kronor på interbankmarknaden i Stockholm för den relevanta Ränzteperioden".

Med EURIBOR avses "(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 Ränzteperioden; eller (b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränzteperioden enligt punkten (a), medelvärdet (avrundat uppåt till fyra decimaler) av den årliga räntesats som Europeiska Referensbanker 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 punkten (a) och endast en eller ingen kvotering ges under punkten (b), den årliga räntesats som enligt Administrerande Instituts skäligen uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i Euro för den relevanta Ränzteperioden".

Med NIBOR avses "(a) den årliga räntesats som omkring kl. 12.00 (norsk tid) på aktuell dag anges på Reuters sida NIBR (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) för lån eller depositioner i Norska Kronor under en period jämförbar med den relevanta Ränzteperioden; eller (b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränzteperioden enligt punkten (a), medelvärdet (avrundat uppåt till fyra decimaler) av den årliga räntesats som fyra större affärsbanker som vid aktuell tidpunkt kvoterar NIBOR (och som utses av Administrerande Institut) anger till Administrerande Institut på dennes begäran för depositioner av NOK 100 000 000 för den relevanta Ränzteperioden; eller (c) om ingen räntesats anges enligt punkten (a) och endast en eller ingen kvotering ges under punkten (b), den årliga räntesats som enligt Administrerande Instituts skäligen uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i Norska Kronor för den relevanta Ränzteperioden".

#### Lån kopplade till realränta

Lån i SEK eller EUR specificerat som Lån kopplat till realränta löper med inflationsskyddad ränta från (men exklusive) Startdag För Ränzteberäkning till och med (inklusive) Återbetalningsdagen.

Lån i NOK specificerat som Lån kopplat till realränta löper med inflationsskyddad ränta från och med (inklusive) Startdag för Ränteberäkning till (men exklusive) Återbetalningsdagen.

Räntesatsen kan vara fast eller rörlig och beräknas på det sätt som specificeras i punkt 6.2 (a) respektive (b) i de Allmänna Villkoren och multipliceras med ett tal i enlighet med den kvot som beräknats genom att dividera Slutindex med Basindex. Bolaget meddelar Fordringshavarna, i enlighet med punkt 15, det räntebelopp som är kopplat till inflationen för varje Rän-teperiod när Administrerande Institut fastställt densamma.

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

#### Lån utan ränta (s.k. nollkupongs-konstruktion)

Lån specificerat som Nollkupongslån ska löpa utan ränta. Nollkupongslån kan utfärdas till underkurs.

#### **Dagberäkning av ränteperiod**

*"30/360-dagarsbasis"* innebär att beloppet ska 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.

*"Faktiskt antal dagar/360"* innebär att beloppet ska beräknas på det faktiska antalet dagar i den relevanta perioden dividerat med 360.

*"Interpolering"* innebär bestämning av ränta inom två kända variabler enligt vad som anges i Slutliga Villkor.

#### **Återbetalning av kapitalbelopp och ränta**

MTN förfaller till betalning med dess Nominella Belopp på relevant Återbetalningsdag. Ränta (om aktuell) erläggs på aktuell Rän-teförfallodag. Betalning av Nominellt Belopp och ränta ska ske i den Valuta i vilken Lånet upptagits till den som är registrerad som Fordringshavare på Avstämningsdagen före respektive förfallodag eller till sådan annan person som är registrerad hos relevant VP-central som berättigad att erhålla sådan betalning.

Infaller förfallodag för (a) MTN med fast ränta på dag som inte är Bankdag insätts respektive översänds beloppet först följande Bankdag; ränta utgår härvid dock endast till och med förfallodagen; (b) MTN med rörlig ränta eller realränta på dag som inte är Bankdag skall som Rän-teförfallodag anses närmast påföljande Bankdag förutsatt att sådan Bankdag inte infaller i ny kalendermånad, i vilket fall Rän-teförfallodagen istället skall anses vara föregående Bankdag.

#### **MTN med förtida lösen-möjlighet**

Rätt till förtida inlösen av MTN föreligger om LF-Gruppen upphör att äga och kontrollera 90 procent av aktierna och rösterna i Bolaget.



## ALLMÄNNA VILLKOR

Följande allmänna villkor ("**Allmänna Villkor**") ska gälla för lån som Humlegården Fastigheter AB (publ) (org. nr. 556682-1202) ("**Bolaget**" eller "**Humlegården**") emitterar på kapitalmarknaden efter den 10 juni 2019, under emissionsavtal som ursprungligen ingåtts den 29 maj 2017 såsom ändrats därefter genom tilläggsavtal mellan Bolaget och Svenska Handelsbanken AB (publ), Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) och Swedbank AB (publ) om MTN-program ("**MTN-program**") genom att utge obligationer med varierande löptider, dock lägst ett år, s.k. Medium Term Notes.

Genom ett issuing and paying agent-avtal ("**IPA-avtalet**") har Bolaget och Handelsbanken NUF ("**IPA**"), såsom issuing and paying agent, den 10 juni 2019 ingått avtal där IPA, för Bolagets räkning, avseende MTN emitterade i NOK, ska upprätta och förvalta Bolagets emittentkonto i VPS enligt lov av 5. juli 2002 nr. 64 om registrering av finansielle instrumenter ("**Verdipapirregisterloven**") kapitel 2, registrera Bolagets emissioner av MTN i VPS samt utföra betalning av ränte- eller kapitalbelopp avseende MTN emitterade i NOK.

### 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

- a) i förhållande till Euroclear Sweden, den femte Bankdagen (såsom definierad i paragraf a) i sådan definition) 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) avsändande av meddelande, eller (v) annan relevant dag; och
- b) i förhållande till VPS, den tredje Bankdagen (såsom definierad i paragraf b) i sådan definition) före (eller annan Bankdag före den relevanta dagen som generellt kan komma att tillämpas på den norska obligationsmarknaden) (i) förfallodag för kapitalbelopp enligt Lånevillkoren, (ii) annan dag då betalning (förutom räntebetalning) ska ske till Fordringshavare, (iii) dagen för Fordringshavarmöte, (iv) avsändande av meddelande, eller (v) annan relevant dag; och den fjortonde dagen före (eller annan Bankdag före den relevanta dagen som generellt kan komma att tillämpas på den norska obligationsmarknaden) förfallodag för ränta enligt Lånevillkoren.

"**Bankdag**" är

- a) avseende MTN emitterad i SEK eller EUR, 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; och
- b) avseende MTN emitterad i NOK, dag som inte är lördag, söndag eller annan allmän helgdag i Norge eller som beträffande betalning av skuldebrev är dag då norska centralbankens avvecklingsystem är öppet.

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

- 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 Svenska Handelsbanken AB (publ), Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) och Swedbank AB (publ) samt varje annat emissionsinstitut som av Euroclear Sweden erhållit särskilt tillstånd att hantera och registrera emissioner i enlighet med lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument eller av VPS särskilt tillstånd att hantera och registrera emissioner i enlighet med Verdipapirregisterloven 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 Thomson 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
- b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränteperioden enligt punkten (a), medelvärdet (avrundat uppåt till fyra decimaler) av den årliga räntesats som Europeiska Referensbanker anger till Administrerande Institut på dennes begäran för depositioner av EUR 10 000 000 för den relevanta Ränteperioden; eller
- c) om ingen räntesats anges enligt punkten (a) och endast en eller ingen kvotering ges under punkten (b), den årliga räntesats som enligt Administrerande Instituts skäligen uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i Euro för den relevanta Ränteperioden.

**"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).

**"Europeiska Referensbanker"** är fyra större affärsbanker som vid aktuell tidpunkt kvoterar EURIBOR och som utses av Administrerande Institut.

**"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*).

**"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.

**"Koncernen"** är den koncern i vilken Bolaget är moderbolag (med begreppet koncern och moderbolag avses vad som anges i lag (2005:551) om aktiebolag).

**"Koncernföretag"** är varje juridisk person som ingår i Koncernen.

”**Kontoförande Institut**” är bank eller annan som har medgivits rätt att vara kontoförande institut enligt lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument eller Verdipapirregisterloven 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 skall nytt index räknas om till den indexserie på vilken Basindex grundas;

”**Ledarbank**” är Svenska Handelsbanken AB (publ) eller annat Emissionsinstitut vilket enligt överenskommelse med Bolaget kan komma att överta denna roll.

”**LF-Gruppen**” är de bolag som listas i Bilaga 2 (*Bolag inom LF-Gruppen*).

”**Likviddag**” är den dag då emissionslikviden för MTN ska betalas.

”**Lån**” är varje lån, omfattande en eller flera MTN, som Bolaget upptar under detta MTN-program. ”Lånevillkor” för visst Lån, är 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 kan bli föremål för handel på Reglerad Marknad.

”**MTN**” är en ensidig skuldförbindelse om Nominellt Belopp som registrerats enligt lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument eller Verdipapirregisterloven och som utgör del av Lån som utgivits av Bolaget under detta MTN-program.

”**NIBOR**” är

- a) den årliga räntesats som omkring kl. 12.00 (norsk tid) på aktuell dag anges på Thomson Reuters sida NIBR (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) för lån eller depositioner i Norska Kronor under en period jämförbar med den relevanta Ränzteperioden; eller
- b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränzteperioden enligt punkten (a), medelvärde (avrundat uppåt till fyra decimaler) av den årliga räntesats som fyra större affärsbanker som vid aktuell tidpunkt kvoterar NIBOR (och som utses av Administrerande Institut) anger till Administrerande Institut på dennes begäran för depositioner av NOK 100 000 000 för den relevanta Ränzteperioden; eller
- c) om ingen räntesats anges enligt punkten (a) och endast en eller ingen kvotering ges under punkten (b), den årliga räntesats som enligt Administrerande Instituts skäligen uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i Norska Kronor för den relevanta Ränzteperioden.

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

”**Norska Kronor**” och ”**NOK**” är den lagliga valutan i Norge.

”**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*).

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

**"STIBOR"** är:

- a) den årliga räntesats som omkring kl. 11.00 på aktuell dag anges på Nasdaq Stockholms hemsida för STIBOR fixing (eller på sådan annan hemsida som ersätter denna) för depositioner i Svenska Kronor under en period jämförbar med den relevanta Räntheperioden; eller
- b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Räntheperioden enligt punkten a), medelvärde (avrundat uppåt till fyra decimaler) av den räntesats som Svenska Handelsbanken AB (publ), Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Swedbank AB (publ) och Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial (eller sådana ersättande banker som utses av Administrerande Institut) anger till Administrerande Institut på dennes begäran för depositioner av SEK 100 000 000 för den relevanta Räntheperioden; eller
- c) om ingen räntesats anges enligt punkten a) och b), den räntesats som enligt Administrerande Instituts skäliga uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i Svenska Kronor på interbankmarknaden i Stockholm för den relevanta Räntheperioden.

**"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-central"** den värdepapperscentral till vilken MTN är ansluten och anges i Slutliga Villkor och är Euroclear Sweden avseende MTN emitterad i SEK eller EUR och VPS avseende MTN emitterad i NOK.

**"VP-konto"** är det värdepapperskonto hos relevant VP-central 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.

**"VPS"** är Verdipapirscentralen ASA, Postboks 4, 0051 Oslo (org. nr. 985 140 421).

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

**"Återköpsdag"** är den dag som angivits enligt punkt 9.2.

- 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, enligt paragraf a) av sådan definition, närmast före den relevanta tidpunkten och som publiceras på Thomson 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 (riksbank.se).
- 1.3 Ytterligare definitioner såsom Basindex, Ränthe konstruktion, Ränthesats, Ränthebas, Ränthebas marginal, Ränthebestämningdag, Räntheförfallodag/ar, Räntheperiod, 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, Euro eller Norska Kronor 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 Utgivning, clearing, avveckling och registerhållning av MTN (i) i SEK och EUR hanteras av Euroclear Sweden såsom VP-central, och (ii) i NOK hanteras av VPS såsom VP-central.
- 3.3 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.
- 3.4 Administrerande Institut har rätt att erhålla information från relevant VP-central om innehållet i dess avstämningsregister för MTN i syfte att kunna fullgöra sina uppgifter i enlighet med punkt 11 (*Uppsägning av Lån*) eller punkt 12 (*Fordringshavarmöte*). Administrerande Institut ska inte vara ansvarigt 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 av Nominellt Belopp och i förekommande fall ränta ska ske i den Valuta i vilket Lånet upptagits.
- 5.2 Betalningar avseende MTN ska göras till den som är registrerad som Fordringshavare på Avstämningsdagen före respektive förfallodag eller till sådan annan person som är registrerad hos relevant VP-central som berättigad att erhålla sådan betalning.

- 5.3 Bolaget har uppdragit åt IPA att via VPS ombesörja betalningar av ränta och återbetalning av kapitalbelopp för MTN emitterade i NOK och IPA har åtagit sig detta uppdrag under förutsättning att Bolaget tillhandahåller IPA erforderliga medel härför.
- 5.4 Bolaget åtar sig att tillse, så länge någon MTN emitterad i NOK via VPS är utestående, att betalning av ränta eller återbetalning av MTN kan ske hos IPA enligt bestämmelserna i IPA-avtalet, Allmänna Villkor och de av VPS vid var tid tillämpade reglerna för registerföring, clearing och avveckling.
- 5.5 Har Fordringshavaren genom Kontoförande Institut låtit registrera att kapitalbelopp respektive ränta ska insättas på visst bankkonto, sker insättning genom relevant VP-centrals försorg på respektive förfallodag. I annat fall översänder relevant VP-central beloppet på respektive förfallodag till Fordringshavaren på dennes hos relevant VP-central på Avstämningsdagen registrerade adress.
- 5.6 Skulle relevant VP-central 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 genom relevant VP-centrals försorg utbetalas så snart hindret upphört till den som på Avstämningsdagen var Fordringshavare.
- 5.7 Om Bolaget ej kan fullgöra betalningsförpliktelse genom relevant VP-central på grund av hinder för relevant VP-central ska Bolaget ha rätt att skjuta upp betalningsförpliktelsen tills dess hindret har upphört. I sådant fall ska ränta utgå enligt punkt 7.2.
- 5.8 Visar det sig att den som tillställts belopp i enlighet med detta avsnitt 5 saknade rätt att mottaga detta, ska Bolaget och relevant VP-central likväl anses ha fullgjort sina ifrågavarande skyldigheter. Detta gäller dock ej om Bolaget respektive relevant VP-central hade kännedom om att beloppet kom i orätta händer eller inte varit normalt aktsam.

## 6. RÄNTA

- 6.1 Ränta på visst Lån beräknas på Nominellt Belopp och utgår (i förekommande fall) i enlighet med Lånevillkoren.
- 6.2 I Slutliga Villkor ska relevant Räntekonstruktion anges enligt något av följande alternativ:

a) Fast Ränta

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

Om Lån i NOK är specificerat som Lån med Fast Ränta ska Lånet löpa med ränta enligt Räntesatsen från och med (inklusive) Startdag För Ränteberäkning till (men exklusive) Återbetalningsdagen.

Ränta som upplupit under en Ränteperiod erläggs i efterskott på respektive Ränteförfallodag och beräknas enligt Dagberäkningsmetoden 30/360.

b) Rörlig Ränta (FRN)

Om Lån i SEK eller EUR är specificerat som Lån med Rörlig Ränta ska Lånet löpa med ränta från (men exklusive) Lånedatum eller om tillämpligt Startdag För Ränteberäkning till och med (inklusive) Återbetalningsdagen. Räntesatsen för respektive Ränteperiod beräknas av Administrerande Institut på respektive

Räntebestämningssdag och utgörs av Räntebasen med tillägg av Räntebas marginalen för samma period.

Om Lån i NOK är specificerat som Lån med Rörlig Ränta ska Lånet löpa med ränta från och med (inklusive) Startdag För Ränteberäkning till (men exklusive) Återbetalningsdagen. Räntesatsen för respektive Ränteperiod beräknas av IPA på respektive Räntebestämningssdag och utgörs av Räntebasen med tillägg av Räntebas marginalen för samma period.

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 (för Lån i SEK eller EUR) och IPA (för Lån i NOK) beräkna ny Räntesats att gälla från den andra Bankdagen efter dagen för beräkandet till utgången av den då löpande Ränteperioden.

Ränta som upplupit under en Ränteperiod erläggs i efterskott på respektive Ränteförfallodag och beräknas enligt Dagberäkningsmetoden Faktisk/360.

c) Realränta

Om Lån i SEK eller EUR är specificerat som Lån med inflationsskyddad ränta, ska Lånet löpa med inflationsskyddad ränta från (men exklusive) Startdag för Ränteberäkning till och med (inklusive) Återbetalningsdagen. Om Lån i NOK är specificerat som Lån med inflationsskyddad ränta, ska Lånet löpa med inflationsskyddad ränta från och med (inklusive) Startdag För Ränteberäkning till (men exklusive) Återbetalningsdagen.

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 beräkandet till utgången av den då löpande Ränteperioden.

d) Nollkupongslån

Om Lånet är specificerat som Nollkupongslån ska Lånet löpa utan ränta. Nollkupongslån kan utfärdas till underkurs.

6.3 Ränta beräknas och utgår till och med (inklusive) Ränteförfallodagen för Lån i SEK eller EUR och för Lån i NOK till (exklusive) Ränteförfallodagen.

6.4 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.

6.5 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. Ränta beräknas och utgår till och med respektive Ränteförfallodag.

## 7. DRÖJSMÅLSRÄNTA

7.1 Vid betalningsdröjsmål utgår dröjsmålsränta på det förfallna beloppet från (men exklusive) förfallodagen till och med den dag då betalning erläggs efter en räntesats som motsvarar genomsnittet av en veckas STIBOR för MTN utgivna i SEK, NIBOR för MTN utgivna i NOK respektive EURIBOR för MTN utgivna i EUR under den tid dröjsmålet varar,

med tillägg av två procentenheter. STIBOR, NIBOR 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 förfallodagen i fråga med tillägg av två procentenheter. Dröjsmålsränta ska inte kapitaliseras.

- 7.2 Beror dröjsmålet på hinder för Emissionsinstituten eller relevant VP-central utgår dröjsmålsränta efter en räntesats motsvarande (i) för Lån som löper med ränta, den räntesats som gällde för aktuellt Lån på förfallodagen ifråga eller (ii) för Lån som löper utan ränta, genomsnittet av en veckas STIBOR, NIBOR respektive EURIBOR under den tid dröjsmålet varar (varvid STIBOR, NIBOR 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 Ränfeförfallodag.
- 8.2 Slutliga Villkor kan innehålla bestämmelse (som ska anges i eventuellt prospekt) 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 LF-Gruppen upphör att direkt eller indirekt äga och kontrollera 90 procent av aktierna och rösterna i Bolaget.
- 9.2 Det åligger Bolaget att så snart Bolaget fått kännedom om att en faktisk ägarförändring enligt punkt 9.1 har inträffat 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). För MTN som är Nollkupongslån ska istället ett belopp per MTN beräknat i enlighet med punkt 11.4 erläggas.
- 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 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.

## **10.2 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.

## **10.3 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 självt 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 vid eget upptagande av Marknadslån 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).

## **10.4 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 detta vid relevant Reglerad Marknad och att vidta de åtgärder som erfordras för att bibehålla upptagandet till handel så länge det relevanta Lånet är utestående, dock längst så länge detta är möjligt enligt tillämpliga regler.

## **10.5 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.

## **11. UPPSÄGNING AV LÅN**

- 11.1 Administrerande Institut ska (i) om så begärs skriftligt av Fordringshavare som vid tidpunkten för begäran representerar minst en tiondel av Lånebelopp under relevant Lån. Fordringshavare ska vid begäran förete bevis om att denne är Fordringshavare aktuell Bankdag. Begäran om uppsägning kan endast göras av Fordringshavare som ensam representerar en tiondel av Lånebelopp eller av Fordringshavare som gemensamt representerar en tiondel av Lånebelopp vid 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 eller punkten "Gröna Obligationer" i Slutliga Villkor, inte fullgör sina förpliktelser enligt Lånevillkoren avseende relevant Lån, under förutsättning att, om rättelse är möjlig, Bolaget skriftligen uppmanats av Administrerande Institut att vidta rättelse och rättelse inte skett inom 20 Bankdagar;
- c)
  - (i) Koncernföretag inte i rätt tid eller inom tillämplig uppskovsperiod erlägger betalning avseende annat lån och lånet ifråga på grund därav sagts upp, eller kunnat sägas upp, till betalning i förtid eller, om uppsägningsbestämelse 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 25 000 000, eller
  - (ii) annat lån till Koncernföretag förklaras uppsagt till betalning i förtid till följd av en uppsägningsgrund (oavsett karaktär), under förutsättning att summan av förfallna skulder under sådana uppsagda lån uppgår till minst SEK 10 000 000;
- d) Koncernföretag inte inom 15 Bankdagar efter den dag då Koncernföretaget mottagit berättigat skriftligt krav infriar borgen eller garanti som Koncernföretaget ställt för annans förpliktelse, under förutsättning att summan av berättigade krav som inte infriats inom sådan tid uppgår till minst SEK 25 000 000;
- e) tillgångar som ägs av ett Koncernföretag utmäts eller blir föremål för liknande utländskt förfarande och sådan utmätning eller liknande utländskt förfarande inte undanröjs inom 30 Bankdagar från dagen för utmätningensbeslutet eller beslutet om sådant liknande utländskt förfarande;
- f) Koncernföretag ställer in sina betalningar;
- g) Koncernföretag ansöker om eller medger ansökan om företagsrekonstruktion eller liknande förfarande;
- h) Koncernföretag försätts i konkurs;
- i) beslut fattas om att Bolaget ska träda i likvidation eller att Koncernföretag ska försättas i tvångslikvidation; eller
- j) Bolagets styrelse upprättar fusionsplan enligt vilken Bolaget ska uppgå i nytt eller existerande bolag.

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 enligt 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 Vid återbetalning av Lån efter uppsägning enligt punkt 11.1 ska:

- a) Lån som löper med ränta återbetalas till ett belopp per MTN som tillsammans med upplupen ränta skulle återbetalats på den slutliga Återbetalningsdagen; och
- b) Lån som löper utan ränta återbetalas till ett belopp per MTN som bestäms enligt följande formel per dagen för uppsägningen av Lånet:

$$\frac{\text{Nominellt Belopp}}{(1 + r)^t}$$

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

t = återstående löptid för aktuellt Lån, uttryckt i Dagberäkningsmetoden Faktisk/360.

## 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 relevant VP-central 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, göras gemensamt), sammankalla ett Fordringshavarmöte för Fordringshavarna under relevant Lån.

12.2 Administrerande Institut ska sammankalla ett Fordringshavarmöte genom att sända meddelande om detta till varje Fordringshavare och Bolaget inom fem (5) Bankdagar från att det har mottagit en begäran från Bolaget eller Fordringshavare enligt punkt 12.1 (eller sådan senare dag som krävs av tekniska eller administrativa skäl). Administrerande Institut ska utan dröjsmål skriftligen för kännedom underrätta Utgivande Institut om nyss nämnt meddelande.

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 mötet (inkluderande varje begäran om beslut från Fordringshavarna), samt (iv) ett fullmaktsformulär. Endast ärenden som har inkluderats i kallelsen får beslutas om på Fordringshavarmötet. Om det krävs att Fordringshavare meddelar sin avsikt att närvara på Fordringshavarmötet ska sådant krav anges i kallelsen.

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 relevant VP-central förda avstämningsregistret från Avstämningsdagen för Fordringshavarmötet.
- 12.8 Vid Fordringshavarmöte äger Fordringshavare och Administrerande Institut, samt deras respektive ombud och biträden, rätt att närvara. På Fordringshavarmötet kan beslutas att ytterligare personer får närvara. Ombud ska förete behörigen utfärdad fullmakt som ska godkännas av Fordringshavarmötets ordförande. Fordringshavarmöte ska inledas med att ordförande, protokollförare och justeringsmän utses. Ordföranden ska upprätta en förteckning över närvarande röstberättigade Fordringshavare med uppgift om den andel av Justerat Lånebelopp varje Fordringshavare företräder ("**Röstlängd**"). Därefter ska Röstlängden godkännas av Fordringshavarmötet. Fordringshavare som avgivit sin röst via elektroniskt röstningsförfarande, röstsedel eller motsvarande, ska vid tillämpning av dessa bestämmelser anses såsom närvarande vid Fordringshavarmötet. Endast de som på femte Bankdagen före dagen 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:
- 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;
  - ändring av villkoren för Fordringshavarmöte enligt detta avsnitt 12;
  - gäldenärsbyte; och
  - 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 avståenden 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. 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. 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 så snart som möjligt 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 överenskomma om justeringar av klara och uppenbara fel i dessa Allmänna Villkor.
- 13.2 Bolaget och Administrerande Institut får överenskomma om justering av klara och uppenbara fel i Slutliga Villkor för visst Lån.
- 13.3 Ändring eller eftergift av Lånevillkor i andra fall än enligt punkterna 13.1 till 13.2 ska ske genom beslut på Fordringshavarmöte enligt avsnitt 12 (*Fordringshavarmöte*).
- 13.4 Ett godkännande på Fordringshavarmöte av en villkorsändring kan omfatta sakinnehållet av ändringen och behöver inte innehålla en specifik utformning av ändringen.
- 13.5 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 relevant VP-central (i förekommande fall) och publicerats i enlighet med punkt 10.5.

13.6 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 10.5.

#### **14. PRESKRPTION**

14.1 Fordran på kapitalbelopp preskriberas tio år efter Återbetalningsdagen. Fordran på ränta preskriberas tre år efter respektive Ränfeförfallodag. 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 relevant VP-central på Avstämningsdagen före avsändandet. 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 på Avstämningsdagen före avsändandet.

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 Emissionsinstituten 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 lagen om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument eller Verdipapirregisterloven.

#### **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 juni 2019

Humlegården Fastigheter AB (publ)

**BILAGA 1**  
**MALL FÖR SLUTLIGA VILLKOR**

**SLUTLIGA VILLKOR**

för lån nr [●]

**under Humlegården Fastigheter AB (publ) ("Bolaget")  
svenska MTN-program**

För Lånet ska gälla Allmänna Villkor av den 10 juni 2019 för ovan nämnda MTN-program, jämte nedan angivna Slutliga Villkor. De Allmänna Villkoren för Bolagets MTN-program återges i Bolagets grundprospekt daterat den 18 maj 2020 jämte från tid till annan publicerade tillägg som upprättats för MTN-programmet i enlighet med artikel 23 i Europaparlamentets och Rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 ("**Förordningen**") (tillsammans med kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/980 av den 14 mars 2019) ("**Grundprospektet**") för MTN-programmet. Definitioner som används nedan framgår antingen av Allmänna Villkor, dessa Slutliga Villkor eller på annat sätt i Grundprospektet.

Dessa Slutliga Villkor har utarbetats enligt Förordningen. Fullständig information om Bolaget och erbjudandet kan endast fås genom Grundprospektet, dess 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 tilläggsprospekt. Grundprospektet samt tilläggsprospekt finns att tillgå på Bolagets hemsida.

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

**ALLMÄNT**

- 1. Lånenummer:** [●]  
(i) Tranchenummer: [●]
- 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/NOK]
- 5. Nominellt Belopp:** [SEK/EUR/NOK] [●] (Lägst EUR 100 000 eller motvärdet därav i SEK eller NOK)
- 6. Lånedatum:** [●]
- 7. Startdag För Ränteberäkning:** [Ej tillämpligt]/[●]



8. **Likviddag:** [●]
9. **Återbetalningsdag:** [●]
10. **Räntekonstruktion:** [Fast Ränta]  
[Rörlig Ränta (FRN)]  
[Realränta]  
[Nollkupongslån]
11. **Belopp på vilket ränta ska räknas:** [Nominellt Belopp]/[●]

#### BERÄKNINGSGRUNDER FÖR AVKASTNING

12. **Fast Ränta:** [Tillämpligt/Ej tillämpligt]  
*(Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf)*
- (i) **Räntesats:** [●] % årlig ränta beräknat på [Nominellt Belopp]/[●]
- (ii) **Ränteperiod:** [SEK/EUR: Tiden från den [●] till och med den [●] (den första Ränteperioden) och därefter varje tidsperiod om [●] månader med slutdag på en Rönteförfallodag]  
[NOK : Tiden från och med den [●] till den [●] (den första Ränteperioden) och därefter varje tidsperiod om ca [●] månader med slutdag på en Rönteförfallodag]
- (iii) **Rönteförfallodag(ar):** [Årligen/Halvårsvis/Kvartalsvis] den [●], första gången den [●] och sista gången den [●]  
*(Ovan förändras i händelse av förkortad eller förlängd Ränteperiod)*
- (iv) **Riskfaktorer:** [I enlighet med riskfaktorn med rubrik "MTN med fast ränta" i Grundprospektet]
13. **Rörlig Ränta:** [Tillämpligt/Ej tillämpligt]  
*(Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf)*
- (i) **Räntebas:** [●]-månaders [STIBOR/EURIBOR(NIBOR)]  
[Den första kupongens Räntebas ska interpoleras linjärt mellan [●]-månader [STIBOR/EURIBOR/NIBOR] och [●]-månader [STIBOR/EURIBOR/NIBOR]]

- (ii) Räntebasmarginal: [+/-][●] % årlig ränta beräknat på [Nominellt Belopp/[●]]
- (iii) Räntebestämningdag: [Två/[●]] Bankdagar före varje Ränteperiod, första gången den [●]
- (iv) Ränteperiod: [SEK/EUR: Tiden från den [●] till och med den [●] (den första Ränteperioden) och därefter varje tidsperiod om ca [●] månader med slutdag på en Ränteförfallodag]  
[NOK: Tiden från och med den [●] till den [●] (den första Ränteperioden) och därefter varje tidsperiod om ca [●] månader med slutdag på en Ränteförfallodag]
- (v) Ränteförfallodagar Sista dagen i varje Ränteperiod, [den [●], den [●], den [●] och den [●] varje år], första gången den [●] och sista gången [på Återbetalningsdagen/den [●]]
- (vi) Riskfaktorer: [I enlighet med riskfaktorn med rubrik "MTN med rörlig ränta" i Grundprospektet]
- 14. Nollkupongslån:** [Tillämpligt/Ej tillämpligt]  
(Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf)
- (i) Villkor för Nollkupongslån: [●]
- (ii) Riskfaktorer: [I enlighet med riskfaktorn med rubrik "MTN som emitteras med nollkupongskonstruktion" i Grundprospektet]
- 15. Realränta:** [Tillämpligt/Ej tillämpligt]  
(Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf)
- (i) Inflationsskyddat Räntebelopp: [Ej tillämpligt] [Ränta per Lånebelopp är] [Räntesatsen] [Räntebasen plus Räntebasmarginalen] multiplicerad med Lånebeloppet och med en faktor som motsvarar kvoten mellan Realränteindex och Basindex enligt följande formel:

$$r \times \text{Lånebelopp} \times \frac{\text{Realränteindex}}{\text{Basindex}}$$

där  $r$  avser [Räntesatsen][Räntebasen plus Räntebasmarginalen].

- (ii) Inflationsskyddat Lånebelopp: [Ej tillämpligt] [Lånebeloppet multiplicerat med en faktor som motsvarar kvoten mellan Slutindex och Basindex enligt följande formel:

$$\text{Lånebelopp} \times \frac{\text{Slutindex}}{\text{Basindex}}$$

Om kvoten mellan Slutindex och Basindex är mindre än 1 skall den vid beräkning av Inflationsskyddat Lånebelopp enligt denna punkt 14 likväl anses vara 1.]

- (iii) Basindex: [[●] utgörande KPI för [●]]
- (iv) Realränteindex: [KPI för [●] månad (tre månader före Räntebetalningsdag)] [Beräknat enligt (viii) nedan]
- (v) Referensobligation: [Ej tillämpligt] [●]
- (vi) Slutindex: KPI för [●] månad (tre månader före Återbetalningsdag)] [Beräknat enligt (viii) nedan]
- (vii) Återköp: [Ej tillämpligt] [●]
- (viii) Indexberäkning: [Ej tillämpligt] [Beräkning av Realränteindex och Slutindex görs genom interpolering mellan [KPI] två och tre månader före relevant betalningsdatum. Interpolering sker enligt samma metod som används för svenska statens realränteobligationer.]
- (ix) Riskfaktorer: [I enlighet med riskfaktorn med rubrik "MTN kopplade till realränta" i Grundprospektet]

## ÅTERBETALNING

16. **Belopp till vilket MTN ska återbetalas vid den slutliga Återbetalningsdagen:** 100 % av [Nominellt Belopp/[●]]
17. **MTN med frivillig förtida återbetalningsmöjlighet** [Tillämpligt/Ej tillämpligt]  
(Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf)

**för Bolaget före**

**Återbetalningsdagen:**

- (i) Tidpunkter för återbetalning: [●]
- (ii) Pris per MTN vid återbetalning: [●] % av [Nominellt Belopp/[●]]
- (iii) Minsta Nominella Belopp som får återbetalas per MTN: [●]
- (iv) Högsta Nominella Belopp som får återbetalas per MTN: [●]

- 18. MTN med frivillig förtida återbetalningsmöjlighet för Fordringshavare före Återbetalningsdagen:** [Tillämpligt/Ej tillämpligt]  
*(Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf)*

- (i) Tidpunkter för återbetalning: [●]
- (ii) Pris per MTN vid återbetalning: [●]

**ÖVRIGT**

- 19. Gröna Obligationer:** [Tillämpligt/Ej tillämpligt]  
*(Om tillämpligt, specificera enligt nedan)*  
Gröna villkor daterade [●] gäller för detta Lån

- (i) Riskfaktorer: [I enlighet med riskfaktorn med rubrik "Risker förenade med gröna MTN" i Grundprospektet]

- 20. Upptagande till handel på Reglerad Marknad:** [Tillämpligt/Ej tillämpligt]

- (i) Reglerad Marknad: [[Nasdaq Stockholm]/[Annan Reglerad Marknad]]
- (ii) Uppskattning av sammanlagda kostnader i samband med upptagandet till handel: [●]

	(iii) Totalvolym av värdepapper som tas upp till handel:	[●]
	(iv) Tidigaste dagen för upptagande till handel:	[Specificera]
<b>21.</b>	<b>Intressen hos fysiska och juridiska personer som är inblandade i emissionen:</b>	[Specificera/Ej tillämpligt] <i>(Intressen och eventuella intressekonflikter hos personer som är engagerade i emissionen och som har betydelse för Lånet ska beskrivas)</i>
<b>22.</b>	<b>Kreditbetyg för Lån:</b>	[Specificera/Ej tillämpligt]
<b>23.</b>	<b>Beslut till grund för upprättandet av emissionen:</b>	I enlighet med Grundprospektet [Infoga annat datum om beslut om emission tagit vid annat tillfälle]
<b>24.</b>	<b>Utgivande Institut:</b>	[Svenska Handelsbanken AB (publ)]/[Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial]/[Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)]/[Swedbank AB (publ)]/[Specificera]
<b>25.</b>	<b>Administrerande Institut:</b>	[Svenska Handelsbanken AB (publ)]/[Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial]/[Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)]/[Swedbank AB (publ)]/[Specificera]
<b>26.</b>	<b>Uppskattat tillfört nettobelopp:</b>	[Nettobeloppet utgörs av Nominellt Belopp minus eventuella kostnader som åläggs Bolaget i samband med Lånet]/[Specificera]
<b>27.</b>	<b>Användning av tillförda medel:</b>	[Allmän finansiering av verksamhet]/[I enlighet med de Gröna Villkoren som följer av punkten 16]/[Specificera]
<b>28.</b>	<b>Betalnings- och depåombud (IPA):</b>	[Endast tillämpligt om NOK: Handelsbanken NUF, adress: [●]]/[Ej tillämpligt]
<b>29.</b>	<b>VP-central:</b>	[SEK/EUR: Euroclear Sweden] [NOK: Verdipapirsentralen ASA]
<b>30.</b>	<b>ISIN:</b>	SE[●]/NO[●]

Bolaget bekräftar att ovanstående kompletterande 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 marknadens uppfattning om Bolaget har offentliggjorts.

Stockholm den [●]  
Humlegården Fastigheter AB (publ)

**BILAGA 2**  
**BOLAG INOM LF-GRUPPEN**

Länsförsäkringar Blekinge	536201-0505
Dalarnas Försäkringsbolag	583201-4905
Länsförsäkringar Älvsborg	562500-4337
Länsförsäkringar Göinge – Kristianstad	537000-2320
Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän	558500-8039
Länsförsäkringar Halland	549202-0028
Länsförsäkringar Jönköping	526000-5854
Länsförsäkringar Kalmar län	532400-3549
Länsförsäkringar Kronoberg	529501-7189
Länsförsäkringar Skaraborg – ömsesidigt	566000-6866
Länsförsäkringar Stockholm	502002-6265
Länsförsäkringar Södermanland	519000-6519
Länsförsäkringar Uppsala	517600-9529
Länsförsäkringar Jämtland	593200-1828
Länsförsäkringar Gävleborg	585001-3086
Länsförsäkringar Skåne - ömsesidigt	543001-0685
Länsförsäkringar Norrbotten	597000-3884
Länsförsäkringar Västerbotten	594001-3161
Länsförsäkringar Värmland	573201-8329
Länsförsäkringar Västernorrland	588000-3842
Länsförsäkringar Bergslagen ömsesidigt	578000-9956
Länsförsäkringar Östgöta	522001-1224
Länsförsäkringar Gotland	534000-6369
Länsförsäkringar Sak Försäkringsaktiebolag (publ)	502010-9681
Länsförsäkringar Liv Försäkringsaktiebolag (publ)	516401-6627

Länsförsäkringar AB (publ)	556549-7020
Länsförsäkringar Bank Aktiebolag	516401-9878
Länsförsäkringar Hypotek AB (publ)	556244-1781
Försäkringsaktiebolaget AGRIA (publ)	516401-8003



## INFORMATION OM HUMLEGÅRDEN

### Bolaget

Bolagets registrerade firma och kommersiella beteckning är Humlegården Fastigheter AB (publ) (org. nr. 556682-1202). Humlegården är ett aktivt fastighetsbolag med långsiktiga ägare och en väl positionerad fastighets- och projektportfölj i den växande Stockholmsmarknaden. Företaget ingår i länsförsäkringsgruppen, Sveriges enda kundägda och lokalt förankrade bank- och försäkringsgrupp. Humlegården är moderbolag i en koncern bestående av Humlegården som yttersta moderbolag samt 69 direkt eller indirekt helägda svenska dotterbolag. Humlegården äger, förvaltar och utvecklar främst kontorsfastigheter i Stockholmsregionen. Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Stockholm, stiftat den 8 juni 2005 och registrerat hos Bolagsverket den 20 juni 2005. Bolaget bedriver sin verksamhet i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551). Bolagets LEI-kod är 549300GCOLRRHB2V6123.

Humlegårdens adress är Engelbrektsgatan 1, 114 34 Stockholm och dess telefonnummer är 08-6789200. Bolagets webbplats är [www.humlegarden.se](http://www.humlegarden.se). Informationen på webbplatsen ingår inte i detta Grundprospekt (såvida inte viss sådan information införlivas i Grundprospektet genom hänvisning) och har inte granskats eller godkänts av Finansinspektionen.

Humlegården har 87 anställda som genom nära dialog bygger och vårdar långsiktiga relationer med Humlegårdens kunder. Humlegården äger 59 fastigheter vilka är belägna i Stockholms innerstad, Solna strand, Sundbyberg och Hagalund samt i Slakthusområdet vid Globen. Humlegården är en långsiktig fastighetsägare och ser en direkt koppling mellan god arkitektur, hållbarhet och lönsamhet.

Humlegårdens fastigheter ska berika stadsrummet och vara hållbara såväl miljömässigt, estetiskt, socialt som ekonomiskt. Humlegården är den sjätte största fastighetsägaren på Stockholms kontorsmarknad. Bolaget äger fastigheter till ett marknadsvärde om 34,5 miljarder kronor.

Humlegården strävar efter att skapa hållbara och attraktiva arbets- och stadsmiljöer där människor vill bo, arbeta och vistas. Detta vill Humlegården uppnå genom aktiv och innovationsdriven fastighetsförvaltning samt utvecklingsprojekt bestående av nyproduktion och utveckling av befintliga fastigheter. Vid årsskiftet uppgick utvecklingsprojekten i produktion till cirka 2,05 miljarder kronor.

### Affärsidé och vision

#### *Vision*

Genom nytänkande och engagemang vill Humlegården skapa långsiktig och hållbar lönsamhet samt bidra till ökad arbetsglädje och en bättre livsmiljö.

#### *Affärsidé*

Skapa långsiktiga, hållbara värden för Humlegårdens kunder och ägare genom att utveckla och förvalta egna kommersiella fastigheter i Stockholmsområdet.

### Kreditbetyg

Humlegården har av Moody's tilldelats kreditbetyget Baa2, stable outlook (med stabila utsikter). Denna investment grade-rating innebär en måttlig kreditrisk för en investerare på en skala där betyget Aaa utgör en minimal kreditrisk och betyget C innebär en mycket stor kreditrisk där ett bolag vanligtvis ställt in sina betalningar och där chansen är liten att en investerare får tillbaka sin investering. Moody's är etablerat i EU och är registrerat enligt förordning (EU) nr 1060/2009 av den 16 september 2009 om kreditvärderingsinstitut.

Nedan tabell visar de möjliga betyg för långfristig upplåning som kan fås av Moody's avseende kreditvärdighet:

<b>Kreditvärdighet</b>
Aaa
Aa (1-3)
A (1-3)
Baa (1-3)
Ba (1-3)
B (1-3)
Caa (1-3)
Ca
C

## **LEGAL INFORMATION OM BOLAGET OCH KONCERNEN**

### **Koncernen**

Eftersom Bolaget är ett holdingbolag är Bolaget beroende av dess dotterbolags förmåga att generera vinst och kassaflöde. Koncernens verksamhet bedrivs huvudsakligen genom Bolagets dotterbolag som är fastighetsägande bolag. Bolagets verksamhet består av försäljning av fastighetsförvaltningstjänster och tillhandahållande av koncernövergripande funktioner till Bolagets dotterbolag.

### **Principer för bolagsstyrning**

Bolagsstyrningsrapporten har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554). Humlegården omfattas inte av Svensk kod för bolagsstyrning, då endast bolagets skuldebrev är noterade på en reglerad marknad.

### **Aktiekapital och ägarförhållanden**

Bolaget ägs av 23 länsförsäkringsbolag samt Länsförsäkringar Liv Försäkrings AB, Länsförsäkringar Sak Försäkrings AB och Länsförsäkringar Fondliv Försäkrings AB. De tre sistnämnda ägarna är dotterbolag till Länsförsäkringar AB (publ). Länsförsäkringar AB ägs gemensamt av samtliga 23 länsförsäkringsbolag. En förteckning över ägarna i Bolaget per den 31 mars 2020 redovisas i tabellen nedan. Såvitt Bolaget vet finns det inget annat direkt eller indirekt ägande eller kontroll av Bolaget.

Det finns inga arrangemang eller motsvarande som enligt Bolagets kännedom kan leda till att kontrollen över Bolaget ändras vid ett senare datum.

Länsförsäkringsbolag	Aktieägare 2019-02-25	Org. nummer	Ägarandel, %	Antal aktier
Länsförsäkringar Liv	Länsförsäkringar Liv Försäkringsaktiebolag (publ)	516401-6627	13,2	93 432
Älvsborg	Länsförsäkringar Älvsborg Förvaltning AB	556664-7136	10,5	74 153
Länsförsäkringar Sak Dalarna	LF Sak Fastighets AB Dalarnas Försäkringsbolag Förvaltningsaktiebolag	556683-6416 556683-6044	7,5 6,8	52 955 48 032
Bergslagen	Länsförsäkringar Bergslagen Fastigheter AB	556683-5855	6,7	47 624
Göteborg och Bohuslän	Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän Fastigheter AB	556683-5897	5,9	42 001
Östgöta	Östgöta Brandstodsbolag Fastighet AB	556666-1111	5,9	41 909
Södermanland Jönköping	Strimlusen Förvaltnings AB Länet Förvaltning i Jönköping AB	556683-5905 556683-5871	5,5 5,2	38 906 36 603
Skåne	Länsskap Skåne AB	556364-3781	4,2	29 911
Kalmar	LFK Finans AB	556661-7907	4,0	28 359
Halland	Länsförsäkringar Halland Förvaltningsaktiebolag	556596-0837	3,6	25 773
Uppsala	Länsförsäkringar Uppsala Fastighets AB	556683-4023	3,3	23 547
Länsförsäkringar Göinge–Kristianstad	Aktiebolaget Tivoliparken	556684-8247	3,2	22 907
Jämtland	Länsförsäkringar Jämtland Fastigheter AB	556660-2537	2,5	17 511
Blekinge	BLF Fastighet AB	556683-4007	1,9	13 363
Kronoberg	Länsgården AB	556683-4015	1,7	12 392
Gotland	Humlegården Gotland AB	556676-2687	1,3	9 314
Värmland	Länsförsäkringar Värmland Aktieförvaltning AB	556763-7250	1,2	8 536
Stockholm	LFS Fastigheter AB	559170-7855	1,2	8 281
Västernorrland	Fastighetsförvaltningsbolaget Gården 35 AB	556683-4031	1,1	7 520
Skaraborg	LF Skaraborg Förvaltning AB	559171-2095	1,0	7 422
Norrbottnen	Länsförsäkringar Norrbotten Holding AB	556656-7755	0,9	6 253
Länsförsäkringar Fondliv	Länsförsäkringar Fondliv Försäkringsaktiebolag (publ)	516401-8219	0,7	5 107
Västerbotten	Länsförsäkringar Västerbotten Invest AB	559123-9271	0,7	4 872
Gävleborg	LFG Förvaltning AB	559169-3170	0,3	2 436
<b>Totalt</b>			<b>100,0</b>	<b>709 119</b>

## **STYRELSE OCH LEDNING**

### **Styrelse**

Styrelsen består av sex ledamöter valda på två år. Vd ingår inte i styrelsen. Från och med årsstämman 2019 till och med årsstämman 2020 bestod styrelsen av ledamöterna Tomas Eriksson (ordförande), Anders Grånäs, Bengt-Erik Lindgren, Karin Starrin, Sten Dunér och Ola Evensson. Vid årsstämman 2020 utsågs Per-Ove Bäckström till ny styrelseledamot. Från och med årsstämman 2020 består styrelsen av ledamöterna Tomas Eriksson, Anders Grånäs, Karin Starrin, Sten Dunér, Ola Evensson och Per-Ove Bäckström.

Styrelsens sekreterare är en bolagsjurist från Länsförsäkringar AB.

### **Thomas Eriksson**

Styrelseordförande i Humlegården sedan 2013. Vd för Länsförsäkringar Jämtland AB.

Utbildning: Marknadsekonom.

Övriga engagemang: Styrelseordförande i Länsförsäkringar Jämtland Fastigheter AB, SkiAB Invest AB, Scandinavian Mountains AB och Lansa Fastigheter AB. Styrelseledamot i Länsförsäkringar i Norr Holding AB.

### **Anders Grånäs**

Styrelseledamot i Humlegården sedan 2014. Vd för Dalarnas Försäkringsbolag.

Utbildning: Civilingenjör i teknisk fysik, Uppsala Universitet, MBA Stanford University.

Övriga engagemang: Styrelseledamot i Länsförsäkringar Bank AB och Länsförsäkringar Secondary PE Investments S.A och Lansa Fastigheter AB.

### **Per-Ove Bäckström**

Styrelseledamot i Humlegården sedan 2020. Vd för Länsförsäkringar Gävleborg.

Utbildning: Fil. kand., Uppsala Universitet.

Övriga engagemang: Styrelseledamot i Länsförsäkringar Gävleborg och Länsförsäkringar Bank AB.

### **Karin Starrin**

Styrelseledamot i Humlegården sedan 2018. Tidigare generaltulldirektör, landshövding i Hallands län samt riksdagsledamot.

Utbildning: Ekonom och företagskonsult.

Övriga engagemang: Styrelseordförande i Länsförsäkringar Halland. Styrelseledamot i Hallands Akademi.

### **Sten Dunér**

Styrelseledamot i Humlegården sedan 2019. Styrelseordförande i Länsförsäkringar Liv Försäkringsaktiebolag (publ).

Utbildning: Civilekonom, Göteborgs Universitet.

Övriga engagemang: Styrelseledamot i Fastighets AB Balder och Gar-Bo Försäkring AB. Ledamot i Stiftelsen för kunskaps- och kompetensutvecklings kapitalutskott.

### **Ola Evensson**

Styrelseledamot i Humlegården sedan 2019. Vd för Länsförsäkringar Älvsborg.

Utbildning: Ekonomi, juridik och nationalekonomi, Karlstads Universitet.

Övriga engagemang: Styrelseordförande i Älvsborgs Larmcentral Aktiebolag. Styrelseledamot i Skadedjursbekämpning i Väst AB och LFant AB.

### **VD och företagsledning**

Verkställande direktören svarar för den löpande förvaltningen med beaktande av de anvisningar och instruktioner som fastställs av styrelsen och som bland annat framgår av vd-instruktionen och av styrelsens arbetsordning. Företagsledningen består av vd, ekonomichef, finanschef, fastighetschef, HR-chef, marknads- och kommunikationschef och affärsutvecklingschef.

### **Förändringar i företagsledningen under januari 2019 – maj 2020**

Per Rosén, tidigare chef för teknik och hållbarhet, lämnade företagsledningen den 30 juni 2019.

Maria Lidström, tidigare statsutvecklingschef, lämnade företagsledningen den 30 april 2020.

### **Anneli Jansson**

Verkställande direktör, anställd sedan 2016.

Utbildning: Civilingenjör, KTH.

Övriga engagemang: Styrelseledamot i RICS Sverige och Brinova Fastigheter AB.

### **Per Wange**

Ekonomichef, anställd sedan 2016.

Utbildning: Civilekonom, Stockholms Universitet.

### **Mikael Andersson**

Finanschef, anställd sedan 2017.

Utbildning: Ekonomie Magister, Linköpings Universitet

Övriga engagemang: Styrelseledamot i Bryggan Kapital AB.

### **Peter Lind**

Fastighetschef, anställd sedan 2003.

Utbildning: Fastighetsekonomi. Byggnadsadministration, KTH. Ingenjörsexamen, KTH.

### **Marie Edling**

HR-chef, anställd sedan 2015.

Utbildning: Personalvetarlinjen, Stockholms Universitet.

### **Madeleine Castenvik Holt**

Marknad- och kommunikationschef, anställd sedan 2016.

Utbildning: Kandidatexamen Medie- och kommunikationsvetenskap, Högskolan i Väst.

### **Anna Kullendorff**

Affärsutvecklingschef, anställd sedan 2018.

Utbildning: Nationalekonomi, Lunds Universitet.

### **Beroendeförhållanden**

Inga av ovan nämnda personer som beskrivs under avsnitten Styrelse och Ledning i detta Grundprospekt har någon befintlig eller potentiell intressekonflikt vad gäller hans eller hennes skyldigheter gentemot Bolaget och hans eller hennes privata intressen och/eller andra uppdrag.

## **Bolagsstyrning**

Humlegårdens bolagsstyrning syftar till att skapa förutsättningar för långsiktigt värdeskapande för ägarna genom en god riskkontroll och företagskultur. Grunden för bolagsstyrningen i Humlegården utgörs, förutom av tillämpliga lagar, av bolagsordningen, konsortialavtal och ägardirektiv. Dessutom finns ett antal styrdokument såsom styrelsens arbetsordning, policydokument, tydliga mål och strategier.

Ägarna till bolaget har formulerat ägardirektiv som kan sammanfattas enligt nedan.

1. Humlegården ska äga, förvalta och utveckla egna fastigheter.
2. Beståndet ska finnas i attraktiva kontorslägen i Stockholm.
  - a) Tyngdpunkt på kontorsfastigheter – från tid till annan andra fastighetstillgångar, som stödjer kontorsfastigheterna.
3. Verksamheten ska drivas aktsamt, innehavet är långsiktigt (minst 10 år).
  - a) Över en konjunkturcykel ska verksamheten ge en avkastning på substansvärde om 8 procent per år.
4. Ska verka för hållbarhet.
5. Humlegården ska vara ett långsiktigt innehav och verka som börsnoterat i syfte att
  - a) Bygga varumärke
  - b) Ha alternativ till bankfinansiering
  - c) Ha möjlighet till benchmark.

## **Styrelsens arbete**

Styrelsens arbete regleras bland annat av aktiebolagslagen, bolagsordningen och den arbetsordning som styrelsen årligen fastställer för sitt arbete. Enligt aktiebolagslagen är styrelsen ytterst ansvarig för bolagets organisation och förvaltning. I styrelsens arbetsordning anges formerna för styrelsens arbete avseende bland annat antal styrelsemöten, mötesprotokoll och beslut om ersättning till vd. Ordföranden ansvarar enligt arbetsordningen för utvärderingen av styrelsens arbete.

## **Styrelsens utskott**

Bolagets styrelse har ett ersättningsutskott som hanterar vd:s ersättning samt avvikelser från ersättningspolicyn. Ersättningsutskottet består av Tomas Eriksson och Peter Lindgren. Styrelsen har prövat frågan om inrättande av ett revisionsutskott men har valt att inte inrätta något sådant och hanterar istället uppgifter som ankommer på ett sådant utskott inom ramen för ordinarie styrelsearbetet. Detta innebär att hela styrelsen fullgör de uppgifter som ankommer på ett revisionsutskott.

## **ÖVRIG INFORMATION**

### **Försäkran beträffande Grundprospektet**

Humlegården Fastigheter AB (publ) (org. nr. 556682-1202), med säte i Stockholm, Sverige, ansvarar för innehållet i Grundprospektet och enligt Bolagets kännedom överensstämmer den information som ges i Grundprospektet med sakförhållandena och har ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd utelämnats. I den omfattning som följer av lag ansvarar även styrelsen i Bolaget för innehållet i detta Grundprospekt och, enligt styrelsens kännedom, överensstämmer den information som ges i Grundprospektet med sakförhållandena och har ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd utelämnats. Information som har anskaffats från tredje part har återgivits korrekt och, såvitt Bolaget känner till och kan utvärdera av information som offentliggjorts av berörd tredje part, har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande.

### **Godkännande av Grundprospektet**

Grundprospektet har upprättats i enlighet med Europaparlamentets och Rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 ("Förordningen") och godkänts av Finansinspektionen som behörig myndighet enligt Förordningen. Finansinspektionen godkänner detta Grundprospekt enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i Förordningen. Finansinspektionens godkännande bör inte betraktas som något slags stöd för den emittent som avses i detta Grundprospekt eller för kvaliteten på de värdepapper som avses i detta Grundprospekt. Investeringar bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i dessa värdepapper.

### **Historisk finansiell information**

De avsnitt av Bolagets koncernredovisning och årsredovisning för de två senaste räkenskapsåren 2018 och 2019 som anges på sidan 49 nedan under rubriken "Handlingar som införlivats i Grundprospektet genom hänvisning" är införlivade i detta Grundprospekt genom hänvisning. De införlivade avsnitten ska läsas som en del av detta Grundprospekt. Finansiell information finns att tillgå på Bolagets hemsida, [www.humlegarden.se](http://www.humlegarden.se). Informationen på webbplatsen ingår inte i detta Grundprospekt (såvida inte viss sådan information införlivas i Grundprospektet genom hänvisning) och har inte granskats eller godkänts av Finansinspektionen.

Humlegårdens koncernredovisning är upprättad i enlighet med de internationella redovisningsreglerna (IFRS) sådana de antagits av EU och med tillämpning av RFR 1.

Revisionsberättelserna för 2018 och 2019 finns intagna i årsredovisningen för respektive år. Revisionsberättelserna följer standardutformningen och innehåller inga anmärkningar. Utöver revisionen av Bolagets årsredovisningar har Bolagets revisorer inte granskat några andra delar av detta Grundprospekt.

### **Revision av den årliga historiska finansiella informationen**

Den finansiella informationen i årsredovisningen för räkenskapsåret 2018 och 2019 har reviderats av Peter Dahllöf, KPMG, auktoriserad revisor och medlem i FAR. Revisionen av årsredovisningarna har genomförts i enlighet med International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige och revisionsberättelserna har lämnats utan anmärkning.

Vid årsstämman 2015 utsågs Peter Dahllöf, KPMG, till revisor för Humlegården. Peter Dahllöf har varit bolagets revisor sedan dess.

### **Åldern på den senaste finansiella informationen**

Den senaste finansiella informationen är hämtad från års- och hållbarhetsredovisningen för 2019, vilken publicerades den 9 mars 2020.



## **Information om trender**

Inga väsentliga negativa förändringar har ägt rum i Bolagets framtidsutsikter sedan det senaste offentliggjorda reviderade årsbokslutet och inga betydande förändringar av Koncernens finansiella resultat har ägt rum under perioden från utgången av den senaste räkenskapsperiod för vilken finansiell information har offentliggjorts till Grundprospektets datum.

## **Rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden**

Det föreligger inga myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden (inbegripet förfaranden som ännu inte är avgjorda eller som enligt Bolagets kännedom riskerar att bli inledda) under de tolv föregående månaderna, vilka kan få eller under den senaste tiden har haft betydande effekter på Bolagets och/eller Koncernens finansiella ställning eller lönsamhet.

## **Betydande förändringar av emittentens finansiella ställning**

Inga betydande förändringar av Koncernens finansiella ställning har inträffat sedan utgången av den senaste räkenskapsperiod för vilken reviderad finansiell information har offentliggjorts.

## **Händelser relevanta för bedömningen av Bolagets solvens**

Inga händelser har inträffat nyligen som är specifika för Bolaget och som i väsentlig utsträckning är relevanta för bedömningen av Bolagets solvens.

## **Väsentliga kontrakt**

Det förekommer inga väsentliga kontrakt som inte ingåtts inom ramen för Bolagets normala verksamhet och som skulle kunna medföra att en medlem av Koncernen har en skyldighet eller rättighet som är väsentlig för Bolagets förmåga att fullgöra sina skyldigheter gentemot värdepappersinnehavarna i fråga om de värdepapper som emitteras i enlighet med detta Grundprospekt.

## **Rådgivare**

Cirio Advokatbyrå AB har agerat legal rådgivare till Bolaget i samband med upprättandet av Grundprospektet.

## **Jurisdiktion**

Humlegården står under svensk jurisdiktion. Om Humlegården agerar utanför Sveriges gränser styrs den aktuella handlingen och Bolagets verksamhet även av de lagar och riktlinjer som råder i det aktuella landet.

## **Handlingar som införlivats i Grundprospektet genom hänvisning**

Avsnitt som återfinns på nedan angivna sidor i följande handlingar som tidigare offentliggjorts, granskats av revisorer samt ingivits till Finansinspektionen ska ingå i och läsas som en del av detta Grundprospekt.

- Års- och hållbarhetsredovisning för 2018
  - Koncernens resultaträkning och rapporter över totalresultat, sid. 52
  - Koncernens balansräkningar, sid. 54
  - Koncernens kassaflödesanalyser, sid. 57
  - Koncernens förändringar i eget kapital, sid. 56
  - noter, sid. 62-77
  - revisionsberättelse, sid. 79-81
- Års- och hållbarhetsredovisning för 2019
  - Koncernens resultaträkning och rapporter över totalresultat, sid. 48
  - Koncernens balansräkningar, sid. 49

- Koncernens kassaflödesanalyser, sid. 51
- Koncernens förändringar i eget kapital, sid. 50
- noter, sid. 56-73
- revisionsberättelse, sid. 75-77

Handlingar som har införlivats i detta Grundprospekt genom hänvisning finns att tillgå på Bolagets webbplats [www.humlegarden.se](http://www.humlegarden.se) (informationen på webbplatsen ingår inte i detta Grundprospekt och har inte granskats eller godkänts av Finansinspektionen) och kan dessutom erhållas från Bolaget i pappersformat. De delar i ovan angivna dokument som inte har införlivats genom hänvisning finns antingen återgivna i detta Grundprospekt eller saknar enligt gällande prospektförordning relevans för upprättande av ett grundprospekt.

#### **Handlingar som är tillgängliga på webbplats**

Kopior av följande handlingar kommer att finnas tillgängliga på Bolagets webbplats [www.humlegarden.se](http://www.humlegarden.se) under Grundprospektets giltighetstid (informationen på webbplatsen ingår inte i detta Grundprospekt och har inte granskats eller godkänts av Finansinspektionen):

- bolagsordning för Bolaget;
- registreringsbevis för Bolaget;
- Bolagets reviderade årsredovisning och revisionsberättelse för räkenskapsåren 2018 och 2019;
- detta Grundprospekt;
- de Gröna Villkoren; samt
- Ciceros utlåtande över de Gröna Villkoren.

#### **Intressekonflikter**

Emissionsinstitutet har i vissa fall haft och kan komma att ha andra relationer med Koncernen än de som följer av deras roller under MTN-programmet. Ett Emissionsinstitut kan till exempel tillhandahålla tjänster relaterade till annan finansiering än sådan genom MTN-programmet. Emissionsinstitutet kan därför ha delvis sammanfallande intressen med Koncernen och följaktligen finns det en risk att intressekonflikter finns eller kan komma att uppstå i framtiden.

## KONTAKTUPPGIFTER

---

### EMITTENT

Humlegården Fastigheter AB (publ)

Box 5182

102 44 Stockholm

Tel: 08-678 92 00

*(humlegården.se)*

### LEDARBANK

Handelsbanken Capital Markets

Debt Capital Markets

106 70 Stockholm

Tel: 08-701 10 00

---

### REVISOR

KPMG

Box 382

111 20 Stockholm

Tel: 08-723 91 00

---

### CENTRAL VÄRDEPAPPERSFÖRVARARE

Euroclear Sweden AB

Box 191

101 23 Stockholm

Tel: 08-402 90 00

Verdipapirsentralen ASA

Fred. Olsens gate 1

Postboks 1174 Sentrum

0170 Oslo, Norge

Tel: +47 22 63 53 00

---

### LEGALT OMBUD TILL EMITTENTEN

Cirio Advokatbyrå AB

Mäster Samuelsgatan 20, 103 65 Stockholm

Box 3294

Tel: 08-527 916 00

---

### FÖR KÖP OCH FÖRSÄLJNING KONTAKTA:

---

#### HANDELSBANKEN

*(handelsbanken.se)*

Blasieholmstorg 11, 106 70 Stockholm

Handelsbanken Capital Markets:

08-463 46 09

## Handelsbankens Penningmarknadsbord

Stockholm:	08-463 46 50
Göteborg:	031-743 32 10
Malmö:	040-24 39 50
Gävle:	026-17 20 80
Linköping:	013-28 91 60
Regionbanken Stockholm:	08-701 28 80
Umeå:	090-15 45 80

---

**SEB** (*seb.se*)

Kungsträdgårdsgatan 8, 106 40 Stockholm

Capital Markets:	08-506 232 19
	08-506 232 21

---

**SWEDBANK** (*swedbank.se*)

105 34 Stockholm

MTN-Desk:	08-700 99 85
Stockholm:	08-700 99 98
Göteborg:	031-739 78 20
Malmö:	040-24 22 99

---

**DANSKE BANK A/S, DANMARK, SVERIGE FILIAL** (*danskebank.se*)

Box 7523, Norrmalmstorg 1, 103 92 Stockholm

Stockholm:	08 568 808 98
Köpenhamn:	+45 45 14 3246

**HUMLEGÅRDEN**  
ett fastighetsföretag i Länsförsäkringsgruppen 