

Detta grundprospekt är daterat och godkänt av Finansinspektionen den 16 februari 2024. Grundprospektet är giltigt i 12 månader efter godkännandet, förutsatt att det kompletteras med tillägg när så krävs enligt artikel 23 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129. Skyldigheten att tillhandahålla tillägg till detta grundprospekt i fall av nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter kommer inte att vara tillämpligt efter giltighetstidens utgång.



**HEBA FASTIGHETS AB (PUBL)**

**GRUNDPROSPEKT**

**AVSEENDE**

**MTN-PROGRAM OM HÖGST 5 000 000 000 SEK ELLER  
MOTSVARANDE BELOPP I EUR ELLER NOK**

**Ledarbank**

**Handelsbanken**

**Emissionsinstitut**

**Handelsbanken**

**Nordea**



# Viktig information

Detta grundprospekt ("Grundprospektet") avser Heba Fastighets AB:s (publ) program för obligationer i svenska kronor ("SEK"), euro ("EUR") eller norska kronor ("NOK") med varierande löptider, dock lägst ett (1) år, s.k. Medium Term Notes ("MTN" och "MTN-programmet"). Med "Heba", "Bolaget" eller "Koncernen" avses i Grundprospektet, beroende på sammanhanget, Heba Fastighets AB (publ) eller den koncern i vilken Heba Fastighets AB (publ) är moderbolag. Grundprospektet har godkänts av Finansinspektionen som behörig myndighet enligt Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 ("Prospektförordningen"). Detta innebär dock inte någon garanti från Finansinspektionen om att sakuppgifterna i Grundprospektet är riktiga eller fullständiga. Grundprospektet har upprättats i enlighet med Prospektförordningen och kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/980 och utgör ett grundprospekt enligt artikel 8 i Prospektförordningen.

För Grundprospektet och erbjudanden enligt Grundprospektet gäller svensk rätt. Tvist med anledning av Grundprospektet, erbjudanden och därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras av svensk domstol, med Stockholms tingsrätt som första instans. Förutom när så uttryckligen anges har ingen information, inklusive finansiell information, i Grundprospektet granskats eller reviderats av Bolagets revisor. Vissa siffror och finansiell information i Grundprospektet kan ha avrundats och därmed kan totalsumman variera något från den exakta sammanräkningen av de siffror som föregår dem.

För Grundprospektet gäller definitionerna som framgår av avsnittet allmänna villkor ("Allmänna Villkor") om inte annat framgår av sammanhanget. Grundprospektet ska läsas tillsammans med eventuella tilläggsprospekt till Grundprospektet, samtliga dokument som införlivats genom hänvisning och tillämpliga slutliga villkor ("Slutliga Villkor") som är gällande för varje emitterat Lån. Grundprospektet och de dokument som blivit en del av Grundprospektet genom hänvisning finns tillgängliga på [www.hebafast.se](http://www.hebafast.se) och kan även kostnadsfritt rekvideras från Bolagets huvudkontor.

Varken Bolaget, Ledarbank eller Emissionsinstitut har vidtagit eller kommer att vidta några åtgärder för att tillåta ett erbjudande till allmänheten i några andra jurisdiktioner än Sverige och Norge. Inga MTN som omfattas av Grundprospektet får erbjudas, tecknas, säljas eller överföras, direkt eller indirekt, i eller till USA och har inte registrerats, och kommer inte registreras, enligt U.S. Securities Act 1933. Erbjudandet riktar sig inte till personer med hemvist i USA, Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Schweiz, Singapore, Sydafrika eller Nya Zeeland eller i någon annan jurisdiktion där deltagande skulle kräva ytterligare prospekt, registreringsåtgärder eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. Grundprospektet samt Slutliga Villkor får följaktligen inte distribueras i eller till något land eller någon jurisdiktion där distribution eller erbjudanden enligt detta Grundprospekt kräver sådana åtgärder eller strider mot reglerna i sådant land respektive sådan jurisdiktion. Teckning och förvärv av MTN i strid med ovanstående begränsningar kan vara ogiltig. Personer som mottar detta Grundprospekt måste informera sig om och följa sådana restriktioner. Åtgärder i strid med restriktionerna kan utgöra brott mot tillämplig värdepapperslagstiftning. Försäljningsrestriktioner kan komma att läggas till eller modifieras genom godkännande av Bolaget.

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

I förhållande till varje emission av MTN kommer en målmarknadsbedömning att göras för MTN och lämpliga distributionskanaler för MTN kommer att bestämmas. En person som senare erbjuder, säljer eller rekommenderar MTN (en "Distributör") bör beakta målmarknadsbedömningen. En Distributör som träffas av direktiv 2014/65/EU (MiFID II) är dock skyldig att genomföra sin egen målmarknadsbedömning för de aktuella MTN (genom att antingen tillämpa eller anpassa producentens målmarknadsbedömning) och att fastställa lämpliga distributionskanaler. Enligt MiFID II:s produktstyrningskrav under det delegerade direktivet 2017/593 ("MiFID:s produktstyrningskrav"), ska det i förhållande till varje emission fastställas huruvida Ledarbanken eller något Emissionsinstitut som medverkar vid emissionen av MTN är en producent av sådana MTN. Varken Ledarbanken, Administrerande Institut, Emissionsinstitutet eller någon av deras respektive dotterbolag, som inte medverkar vid en emission, kommer att anses vara producenter enligt MiFID:s produktstyrningskrav.

Om vissa 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 investerare inom EES. Detta då något faktablad innehållande nyckelinformation som krävs för erbjudande till icke-professionella investerare av produkter som faller inom tillämpningsområdet enligt PRIIPs-förordningen inte kommer att upprättas för MTN-programmet, vilket är ett krav vid erbjudanden till icke-professionella investerare av MTN som träffas av PRIIPs-förordningen. Att trots detta erbjuda, sälja eller på annat sätt göra MTN tillgängliga för icke-professionella investerare i EES kan strida mot bestämmelser i nämnda förordning. En icke-professionell investerare 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 2016/97/EU, där en kund inte räknas som en professionell kund enligt definitionen i punkt 10 artikel 4(1) i MiFID II; eller (iii) inte utgör en kvalificerad investerare såsom det definieras i Prospektförordningen.

Grundprospektet innehåller framåtriktade uttalanden som återspeglar Bolagets nuvarande syn på framtida händelser och finansiell, operationell och övrig utveckling. Framåtriktade uttalanden kan identifieras genom att de inte uteslutande hänvisar till historiska eller aktuella sakförhållanden och händelser, eller genom att de innehåller ord som "kan", "ska", "förväntas", "tros", "uppskattas", "planeras", "förbereds", "förutsägs", "avses", "prognosiseras", "försöker" och "kunna" eller negationer av sådana begrepp eller av liknande begrepp eller liknande terminologi. Alla framåtriktade uttalanden görs per Grundprospektets datum. Bolaget fransäger sig uttryckligen alla skyldigheter eller åtaganden att uppdatera dessa framåtriktade uttalanden så att de återspeglar eventuella ändrade uppgifter eller händelser eller motsvarande omständigheter, utöver vad som följer av lag. Även om Bolaget bedömer att de förväntningar som uttrycks i dessa framåtriktade uttalanden är rimliga, finns det ingen garanti vad gäller påståendenas utfall eller riktighet. Följaktligen ska eventuella investerare inte förlita sig i alltför hög grad på dessa eller andra framåtriktade uttalanden.

Vissa siffror i Grundprospektet har varit föremål för avrundning. Detta medför bland annat att vissa tabeller inte synes summera korrekt. Detta är fallet då belopp anges i tusen-, miljon- eller miljardtal och förekommer särskilt i avsnittet "Riskfaktorer" samt i de avsnitt ur de årsredovisningar och den delårsrapport som införlivats genom hänvisning.

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

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

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

Bolaget och Emissionsinstitutet kan komma att samla in och behandla personuppgifter om Fordringshavarna. Information om Bolagets behandling av personuppgifter kommer att finnas på Bolagets webbplats. För information om Emissionsinstitutets behandling av personuppgifter, se respektive Emissionsinstitutets webbplats eller ta kontakt med respektive part för sådan information.

# Innehållsförteckning

Beskrivning av Hebas MTN-program .....	1
Riskfaktorer .....	10
Allmänna Villkor .....	20
Mall för Slutliga Villkor .....	39
Information om Heba .....	45
Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden .....	51
Styrelse, ledande befattningshavare och revisor.....	52
Bolagsstyrning .....	55
Legala frågor och kompletterande information .....	57
Historisk finansiell information .....	60
Adresser.....	63

# Beskrivning av Hebas MTN-program

## Allmänt

Detta MTN-program utgör en del av Hebas skuldfinansiering och utgör en ram under vilken Heba har möjlighet att på kapitalmarknaden löpande uppta lån i svenska kronor (SEK), euro (EUR) eller norska kronor (NOK) med en löptid om lägst ett (1) år. Totalt utestående Nominellt Belopp av MTN får per dagen för överenskommelse mellan Bolaget och Utgivande Institut om placering av MTN uppgå till högst 5 000 000 000 SEK<sup>1</sup> eller motsvarande belopp i EUR eller NOK ("**Rambeloppet**"). Lån upptas genom ett samtidigt utgivande av flera likalydande kontoförda ensidiga skuldförbindelser, s.k. MTN. MTN får emitteras till ett Nominellt Belopp om minst 100 000 EUR eller hela multiplar därav (eller motsvarande värde i SEK eller NOK). MTN-programmet vänder sig till investerare på kapitalmarknaden. Lån under MTN-programmet kan emitteras med fast ränta, rörlig ränta, realränta eller utan ränta (s.k. nollkupongskonstruktion) och beslut att uppta Lån fattas av Bolagets styrelse.

För samtliga MTN som ges ut under detta MTN-program ska härtill bilagda Allmänna Villkor gälla. Dessutom ska för varje MTN gälla kompletterande Slutliga Villkor vilka tillsammans med de Allmänna Villkoren utgör fullständiga Lånevillkor för respektive Lån. Varje Lån som utges under MTN-programmet tilldelas ett lånenummer. Slutliga Villkor för MTN som erbjuds allmänheten inges till Finansinspektionen och kommer att offentliggöras samt finnas tillgängliga på Hebas webbplats [www.hebafast.se](http://www.hebafast.se) i elektroniskt format samt på Hebas huvudkontor i pappersformat.

Bolaget har utsett Svenska Handelsbanken AB (publ) till Ledarbank och Svenska Handelsbanken AB (publ), Nordea Bank Abp, och Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) till Emissionsinstitut, tillsammans med varje annat Emissionsinstitut som ansluter sig till detta MTN-program, dock endast så länge sådant institut inte avträtt som Emissionsinstitut.

## Gröna Obligationer

Bolaget kan komma att emittera gröna Lån under MTN-programmet ("**Gröna Obligationer**") i enlighet med sitt från tid till annan publicerade gröna ramverk som beskriver de särskilda villkor som är tillämpliga för en viss emission av Gröna Obligationer under det gröna ramverket ("**Gröna Ramverket**"). För det fall Heba antar och publicerar Grönt Ramverk kommer detta samt eventuella utvärderingsrapporter av ramverket att publiceras på Hebas webbplats [www.hebafast.se](http://www.hebafast.se). Det Gröna Ramverket gäller för visst Lån om det är angivet i Slutliga Villkor för sådant Lån att det Gröna Ramverket är tillämpligt. Det Gröna Ramverket kan från tid till annan komma att uppdateras av Bolaget. Förändringar i det Gröna Ramverket som sker efter Lånedatumet för visst Lån kommer inte komma gälla i relation till Fordringshavare i Lånet. Om Bolaget inte skulle uppfylla det Gröna Ramverket 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.

För mer detaljerad information om Hebas vid var tid gällande Gröna Ramverk, vänligen se publicerade Gröna Ramverk på Hebas webbplats [www.hebafast.se](http://www.hebafast.se).

I juni 2020 publicerades Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2020/652 av den 18 juni 2020 ("**Taxonomiförordningen**") om inrättande av en ram för att underlätta hållbara investeringar och om en ändring av förordning (EU) 2019/208, vilken utgör ett gemensamt klassificeringssystem som syftar till att underlätta klassificeringen av hållbara investeringar. Taxonomiförordningen trädde ikraft fullt ut den 1 januari 2023 och medför strängare regler vid bedömningen av hållbara finansiella produkter och aktiviteter.

I tillägg till Taxonomiförordningen antogs i november 2023 Europaparlamentets och rådets förordning (EU)

---

<sup>1</sup> Genom tilläggsavtal daterat den 21 januari 2022 höjdes Rambeloppet för MTN-programmet från SEK 2 000 000 000 till SEK 5 000 000 000.

2023/2631 om europeiska gröna obligationer ("EUGB-förordningen"). Syftet med EUGB-förordningen är att skapa en frivillig EU-standard för gröna obligationer. Om det Gröna Ramverket uppfyller kraven enligt Taxonomiförordningen och EU-standarderna i EUGB-förordningen kan Lån även ackrediteras som en European Green Bond. Det är inte möjligt att emittera European Green Bond under EUGB-förordningen förrän den 21 december 2024. Innan en eventuell emission av European Green Bond kommer Heba att söka ackreditering av ett faktablad upprättat för European Green Bond från en auktoriserad extern granskare.

### **Gröna Ramverket 2021**

Heba har antagit och publicerat ett Grönt Ramverk daterat januari 2021 ("Gröna Ramverket 2021") som är tillämpligt för Bolagets Lån med nr 101, 102, 103, 104 och 106. Det Gröna Ramverket 2021 kan komma att vara tillämpligt för Gröna Obligationer som emitteras under detta Grundprospekt. Det Gröna Ramverket 2021 har utvecklats i linje med Green Bond Principles utgivna i juni 2018 och Green Loan Principles utgivna i maj 2020. Green Bond Principles har fastställts av International Capital Markets Association och Green Loan Principles har fastställts av Loan Syndications & Trading Association, och utgör frivilliga riktlinjer för emissioner av gröna obligationer. Det Gröna Ramverket 2021 är anpassat till de fyra rekommenderade komponenterna i Green Bond Principles och Green Loan Principles; (i) användning av intäkter, (ii) process för utvärdering och urval av tillgångar, (iii) hantering av emissionslikvid och (iv) rapportering. Det Gröna Ramverket 2021 utvärderades under 2021 av det oberoende analysföretaget CICERO Shades of Green som betygsatt ramverket som "Medium Green". Det Gröna Ramverket 2021 och CICEROs utvärderingsrapport finns tillgängliga på Hebas webbplats [www.hebafast.se/artikel/gron-finansiering](http://www.hebafast.se/artikel/gron-finansiering).

Enligt det Gröna Ramverket 2021 ska ett belopp motsvarande nettolikviden från en emission av Gröna Obligationer under ramverket användas uteslutande till att helt eller delvis finansiera eller refinansiera investeringar och kostnader som främjar övergången till koldioxidsnåla, klimatbeständiga och hållbara ekonomier (sådana finansierade tillgångar, "Gröna Tillgångar (2021)"). Finansiering av Gröna Tillgångar (2021) måste avse något av följande kriterium: (i) hållbara transporter, (ii) energieffektivitet, (iii) gröna byggnader (nya fastigheter, befintliga fastigheter eller omfattande större renoveringar), (iv) anpassning till klimatförändringar, (v) miljömässigt hållbar förvaltning av levande naturresurser och markanvändning, och (vi) förnybar energi. Nettolikviden från en emission av Gröna Obligationer får inte användas för finansiering av bland annat energiproduktion från fossila bränslen eller kärnkraft, vapen eller försvarsindustrier, potentiellt miljöskadlig resursutvinning, spel eller tobak. Se det Gröna Ramverket 2021 för en mer detaljerad beskrivning av kraven för finansiering av Gröna Tillgångar (2021).

Enligt det Gröna Ramverket 2021 hanteras alla åtgärdsförslag och projekt- och investeringsstatus i listor, och Hebas Gröna Affärsråd använder listorna för att utvärdera vilka projekt och investeringar som kan kvalificera för grön finansiering. Hebas Gröna Affärsråd har beslutanderätt avseende vilka projekt och investeringar som kvalificerar som Gröna Tillgångar (2021), och hållbarhetsansvarig har vetorätt. Eventuella årliga rapporter kommer att publiceras på Hebas webbplats [www.hebafast.se](http://www.hebafast.se) och innehålla upplysningar om fördelning, innefattandes bland annat summan av utestående Gröna Obligationer och summan av saldot i den gröna portföljen samt en redogörelse av resultatindikatorer för tillgångsnivån.

### **Gröna Ramverket 2024**

Heba har även antagit och publicerat ett Grönt Ramverket daterat februari 2024 ("Gröna Ramverket 2024"). Det Gröna Ramverket 2024 ingår som en separat del i Hebas gröna och hållbarhetslänkade finansieringsramverk (EU Green and Sustainability-Linked Financing Framework) daterat februari 2024 som finns tillgängligt på Hebas webbplats. Det Gröna Ramverket 2024 kan komma att vara tillämpligt för Gröna Obligationer som emitteras under detta Grundprospekt. Det Gröna Ramverket 2024 har utvecklats i linje med Green Bond Principles utgivna i juni 2021, Green Loan Principles utgivna i februari 2023, Taxonomiförordningen och EUGB-förordningen. Green Bond Principles har fastställts av International Capital Markets Association och Green Loan Principles har fastställts av bland andra Loan Syndications & Trading Association, och utgör frivilliga riktlinjer för emissioner av gröna obligationer. Det Gröna Ramverket 2024 är anpassat till de fyra rekommenderade komponenterna i Green

Bond Principles och Green Loan Principles; (i) användning av intäkter, (ii) process för utvärdering och urval av tillgångar, (iii) hantering av emissionslikvid och (iv) rapportering. Det Gröna Ramverket 2024 utvärderades under 2024 av det oberoende analysföretaget Morningstar Sustainability som bekräftade att Heba efterlever Green Bond Principles och Green Loan Principles. Det Gröna Ramverket 2024 och Morningstar Sustainability utvärderingsrapport finns tillgängliga på Hebas webbplats [www.hebafast.se/artikel/gron-finansiering](http://www.hebafast.se/artikel/gron-finansiering).

Enligt det Gröna Ramverket 2024 ska ett belopp motsvarande nettolikviden från en emission av Gröna Obligationer under ramverket användas uteslutande till att finansiera eller refinansiera investeringar och kostnader som främjar övergången till koldioxidsnåla, klimatbeständiga och hållbara ekonomier (sådana finansierade tillgångar, ”**Gröna Tillgångar (2024)**”). Finansiering av Gröna Tillgångar (2024) måste avse vissa bygg- och fastighetsverksamheter, innefattandes något av följande kriterium: (i) uppförande av nya byggnader, (ii) renovering av befintliga byggnader, (iii) installation, underhåll och reparation av energieffektivitetsutrustning, laddningsstationer för elfordon, instrument och anordningar för mätning, reglering och kontroll av byggnaders energiprestanda eller teknik för förnybar energi, och (iv) förvärv och ägande av byggnader. För att ett Lån efter 21 december 2024 även ska ackrediteras som en European Green Bond måste de Gröna Tillgångarna (2024) även uppfylla de tekniska screeningkriterierna i Taxonomiförordningen, inklusive ”väsentligt bidrag” och ”gör ingen betydande skada”, samt efterleva de i Taxonomiförordningen angivna minimiskyddsåtgärderna. Nettolikviden från en emission av Gröna Obligationer får inte användas för finansiering av bland annat energiproduktion från fossila bränslen eller kärnkraft, vapen eller försvarsindustrier, potentiellt miljökadlig resursutvinning, spel eller tobak. Se det Gröna Ramverket 2024 för en mer detaljerad beskrivning av kraven för finansiering av Gröna Tillgångar (2024).

Enligt det Gröna Ramverket 2024 hanteras alla åtgärdsförslag och projekt- och investeringsstatus i listor, och Hebas Gröna Affärsråd använder listorna för att utvärdera vilka projekt och investeringar som kan kvalificera för grön finansiering. Hebas Gröna Affärsråd har beslutanderätt avseende vilka projekt och investeringar som kvalificerar som Gröna Tillgångar (2024), och hållbarhetsansvarig har vetorätt. Eventuella årliga rapporter kommer att publiceras på Hebas webbplats [www.hebafast.se](http://www.hebafast.se) och innehålla upplysningar om fördelning innefattandes bland annat summan av utestående Gröna Obligationer och summan av saldot i den gröna portföljen samt en effektrapport avseende bland annat energiprestanda, byggnadscertifieringar och koldioxidutsläpp.

## Hållbarhetslänkade Obligationslån

Bolaget kan komma att emittera Hållbarhetslänkade Obligationslån under MTN-programmet i enlighet med sitt från tid till annan publicerade Hållbarhetslänkade Ramverk som bland annat beskriver de Hållbarhetsmål som är tillämpliga på relevanta Hållbarhetslänkade Obligationslån under det Hållbarhetslänkade Ramverket. För det fall Heba antar och publicerar ett Hållbarhetslänkat Ramverk kommer detta att publiceras på Hebas webbplats [www.hebafast.se](http://www.hebafast.se). Ett Hållbarhetsmål är det eller de hållbarhetsmål som gäller för visst Lån. Alla Hållbarhetsmål som gäller för ett visst Lån är angivna i de Slutliga Villkoren för sådant Lån. I Slutliga Villkor i förhållande till Hållbarhetslänkade Obligationslån kommer det även att specificeras antingen Ränthöjning eller Förhöjt Återbetalningsbart Lånebelopp.

För Hållbarhetslänkade Obligationslån där Ränthöjning är angivet i Slutliga Villkor, ska, från och med den Ränteperiod som börjar löpa närmast efter ett Rapporteringsdatum till den Ränteperiod som börjar löpa närmast efter nästa Rapporteringsdatum, den i Slutliga Villkor angivna Räntesatsen (för Lån med Fast Ränta) eller Rändebasmarginal (för Lån med Rörlig Ränta) höjas med den Ränthöjning som anges i Slutliga Villkor, om inte (i) specificerat Hållbarhetsmål uppnåtts senast på relevant Kontrolldatum, (ii) Bolaget publicerat Hållbarhetsrapporten i enlighet med det Hållbarhetslänkade Ramverket, (iii) Bolaget publicerat det årliga utlåtande som tagits fram av den Externa Granskaren i enlighet med det Hållbarhetslänkade Ramverket och (iv) den Externa Granskaren har fastställt att Hållbarhetsmål uppnåtts i Hållbarhetsrapporten senast på Rapporteringsdatum.

För Hållbarhetslänkade Obligationslån där Förhöjt Återbetalningsbart Lånebelopp är angivet i Slutliga Villkor, ska det i Slutliga Villkor angivna Förhöjt Återbetalningsbart Lånebelopp erläggas på den tidpunkt för betalning av Förhöjt Återbetalningsbart Lånebelopp som anges i Slutliga Villkor, om inte (i) specificerat Hållbarhetsmål

uppnåtts senast på relevant Kontrolldatum, (ii) Bolaget publicerat Hållbarhetsrapporten i enlighet med det Hållbarhetslänkade Ramverket, (iii) Bolaget publicerat det årliga utlåtande som tagits fram av den Externa Granskaren i enlighet med det Hållbarhetslänkade Ramverket och (iv) den Externa Granskaren har fastställt att Hållbarhetsmål uppnåtts i Hållbarhetsrapporten senast på Rapporteringsdatumet.

Bolaget kan vidta justering och/eller omräkning för att anpassa relevant Hållbarhetsindikator, Hållbarhetsmål och/eller rapporterade värden till interna eller externa förändringar (såsom, men ej begränsat till, förändringar i Koncernens sammansättning och tillgångar, förändringar i lagstiftning eller tillämpning av befintliga lagar och regleringar eller förändrad metod eller indata) förutsatt att (i) en sådan justering och/eller omräkning sker i enlighet med principerna för omräkning, vilka närmare beskrivs i det Hållbarhetslänkade Ramverket under rubriken ”Fallback Mechanism” och (ii) sådan justering och/eller omräkning bekräftas av den Externa Granskaren i en Särskild Granskningsrapport som publiceras och offentliggörs av Bolaget i samband med Hållbarhetsrapporten.

Det Hållbarhetslänkade Ramverket kan från tid till annan komma att uppdateras av Bolaget. Förändringar i det Hållbarhetslänkade Ramverket som sker efter Lånedatumet för visst Lån kommer inte att bli tillämpliga i förhållande till redan utgivna Lån. Om Bolaget inte skulle uppfylla ett Hållbarhetsmål som framgår av Slutliga Villkor och det Hållbarhetslänkade Ramverket i förhållande till visst Lån innebär det inte en uppsägningsgrund för Fordringshavare under sådant Lån, varför Fordringshavare i sådant fall inte har rätt till förtida återbetalning eller återköp av MTN eller annan kompensation vid sådan händelse.

#### **Hållbarhetslänkade Ramverket 2024**

Heba har även antagit och publicerat ett Hållbarhetslänkat Ramverk daterat februari 2024 (**”Hållbarhetslänkade Ramverket 2024”**). Det Hållbarhetslänkade Ramverket 2024 ingår som en separat del i Hebas gröna och hållbarhetslänkade finansieringsramverk (EU Green and Sustainability-Linked Financing Framework) daterat februari 2024 som finns tillgängligt på Hebas webbplats. Det Hållbarhetslänkade Ramverket 2024 har utvecklats i linje med Sustainability-Linked Bond Principles utgivna i juni 2023, Sustainability-Linked Loan Principles utgivna i februari 2023, Taxonomiförordningen och EUGB-förordningen. Sustainability-Linked Bond Principles har fastställts av International Capital Markets Association och Green Loan Principles har fastställts av bland andra Loan Syndications & Trading Association, och utgör frivilliga riktlinjer för emissioner av hållbarhetslänkade lån.

Det Hållbarhetslänkade Ramverket 2024 är anpassat till de fem rekommenderade komponenterna i Sustainability-Linked Bond Principles; (i) val av Hållbarhetsindikatorer (Hållbarhetsindikatorer är vad som benämns som ”Key Performance Indicator” i Hållbarhetslänkade Ramverket 2024), (ii) kalibrering av Hållbarhetsmål (Hållbarhetsmål är vad som benämns som ”Sustainability Performance Target” i Hållbarhetslänkade Ramverket 2024), (iii) finansiella egenskaper, (iv) rapportering och (v) verifiering. Det Hållbarhetslänkade Ramverket 2024 utvärderades under 2024 av det oberoende analysföretaget Morningstar Sustainability som bekräftade att Heba efterlever Sustainability-Linked Bond Principles och Sustainability-Linked Loan Principles. Det Hållbarhetslänkade Ramverket 2024 och Morningstar Sustainability utvärderingsrapport finns tillgängliga på Hebas webbplats [www.hebafast.se/artikel/gron-finansiering](http://www.hebafast.se/artikel/gron-finansiering).

Heba har under det Hållbarhetslänkade Ramverket 2024 valt två Hållbarhetsindikatorer. Den första Hållbarhetsindikatorn (**”Hållbarhetsindikator 1”**) avser minskningen av Hebas direkta och indirekta utsläpp av växthusgas inom scope 1 och scope 2 från dess fordonsflotta och produktion av inköpt energi, och beräknas enligt Science Based Target initiative-kriterierna och Greenhouse Gas-protokollet med hjälp av den marknadsbaserade metoden för växthusgasutsläpp i scope 2. Hållbarhetsindikator 1 mäts i absoluta minskningar där 2018 års värde används som basvärde, och Hållbarhetsmålet är en minskning av utsläppen med 50 % till 2030 (**”Hållbarhetsmål 1”**). Den andra Hållbarhetsindikatorn (**”Hållbarhetsindikator 2”**) avser minskningen av indirekta utsläpp från byggverksamheten baserat på en livscykelanalys som omfattar stegen A1–A5, och mäts både under och efter färdigställandet av byggverksamhet för att effektivt övervaka och hantera miljöpåverkan. Hållbarhetsindikator 2 omfattar 70 % av Hebas totala scope 3-utsläpp, och information om växthusgasutsläpp från uppströms scope 3 samlas in och rapporteras i enlighet med Greenhouse Gas-protokollet, med tillämpning av den operativa kontrollmetoden. Byggverksamheten kommer att mätas både under och efter färdigställandet för att effektivt

övervaka och hantera miljöpåverkan. Hållbarhetsmålet för Hållbarhetsindikator 2 är en minskning av utsläppen med 50 % till 2030 jämfört med Boverkets referensvärden för byggnaders klimatpåverkan såsom uppdaterade 2023, där genomsnittet för bostadshus med värdet 310 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> BTA (bruttoarea) används som basvärde ("Hållbarhetsmål 2").

De finansiella egenskaperna hos Hållbarhetslänkade Obligationslån som emitteras under Hållbarhetslänkade Ramverket 2024, inklusive relevanta Hållbarhetsindikator och Hållbarhetsmål samt deras påverkan på eventuellt förhöjt återbetalningsbart lånebelopp, anges i Slutliga Villkor.

Enligt det Hållbarhetslänkade Ramverket 2024 ska Heba söka extern verifiering av resultatnivån för relevant Hållbarhetsindikator mot relevant Hållbarhetsmål av en eller flera kvalificerade externa granskare med relevant expertis. Heba ska även publicera årliga rapporter innefattande bland annat Hållbarhetsindikatorernas resultat i förhållande till Hållbarhetsmålen, beräkningsmetod och information om utestående Hållbarhetslänkade Obligationslån. Eventuella årliga verifieringar samt eventuella årliga rapporter kommer att publiceras på Hebas webbplats [www.hebafast.se](http://www.hebafast.se).

## Motiv och användning av tillförda medel

Motivet med och användningen av tillförda medel från de MTN (inklusive Hållbarhetslänkade Obligationslån) som kommer att utges är att allmänt finansiera den verksamhet som Heba bedriver eller i enlighet med vad som anges i Slutliga Villkor.

Motivet med och användningen av tillförda medel från Gröna Obligationer är i enlighet med det Gröna Ramverket. Enligt det Gröna Ramverket 2021 och det Gröna Ramverket 2024 ska ett belopp motsvarande nettoemissionslikviden från Gröna Obligationer användas uteslutande av Heba för att helt eller delvis finansiera eller refinansiera investeringar och kostnader som främjar övergången till koldioxidsnåla, klimatbeständiga och hållbara ekonomier.

## Status

En MTN utgör en kontoförd ensidig skuldförbindelse utan säkerhet. Den medför rätt till betalning jämsides (*pari passu*) med Bolagets övriga, existerande eller framtida icke efterställda och icke säkerställda betalningsförpliktelser, förutom sådana förpliktelser som enligt gällande rätt har bättre förmånsrätt.

## Form av värdepapper samt identifiering

MTN emitteras i dematerialiserad kontoförd form under MTN-programmet och kommer för Fordringshavares räkning att anslutas till Euroclear Swedens kontobaserade system i det fall MTN ges ut i SEK eller EUR eller till Verdipapirscentralen ASA:s ("VPS") kontobaserade system i det fall MTN ges ut i NOK. Fysiska värdepapper kommer därför inte att utges. MTN-programmet är anslutet hos Euroclear Sweden och VPS och Slutliga Villkor för varje MTN innehåller det från Euroclear Sweden eller VPS erhållna internationella numret för värdepappersidentifiering, ISIN (*International Securities Identification Number*). Fordringshavare till MTN är den som är antecknad på VP-konto som direktregistrerad ägare eller förvaltare av en MTN. Clearing och avveckling vid handel sker i Euroclear Swedens system i det fall MTN ges ut i SEK eller EUR eller till VPS:s system i det fall MTN ges ut i NOK, liksom utbetalningar av ränta och återbetalning av kapitalbelopp. Euroclear Swedens och VPS:s adress återfinnes i avsnittet "Adresser" nedan.

## Betalningsombud

Betalningsombud är den bank som Bolaget utsett i enlighet med vad som anges i Slutliga Villkor att för Bolagets räkning upprätta och förvalta Bolagets emittentkonto i VPS enligt den norska lagen lov 15. mars 2019 nr. 6 om verdipapirsentraler og verdipapiroppgjør mv. (såsom ändrad från tid till annan) samt registrera Bolagets emissioner av MTN i VPS samt utföra betalning av Bolagets ränte- eller Lånebelopp i de fall MTN ges ut i NOK.



## Skatt

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

Beskrivningen ovan utgör inte skatterådgivning och är inte uttömmande utan är avsedd som en allmän information om vissa gällande regler. Skattelagstiftningen i en Fordringshavares medlemsstat kan även inverka på inkomsten från MTN. Fordringshavare måste 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 pris per MTN som kan motsvara det Nominella Beloppet (par) eller överstiga respektive understiga Nominellt Belopp. I detta fall används inte förfarande med teckning och teckningsperiod. Likvid mot leverans av MTN sker genom Utgivande Instituts försorg i Euroclear Sweden-systemet i det fall MTN ges ut i SEK eller EUR och i VPS-systemet i det fall MTN ges ut i NOK. Eventuell handel i MTN påbörjas först då dessa levererats.

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

Bolaget samtycker till att Grundprospektet används i samband med ett erbjudande avseende Lån under MTN-programmet i enlighet med följande villkor:

- (a) samtycket gäller endast under giltighetstiden för detta Grundprospekt och endast under denna period kan de finansiella mellanhänderna återförsälja eller slutligt placera MTN;
- (b) de enda finansiella mellanhänder som får använda Grundprospektet för erbjudanden är Emissionsinstitutet; och
- (c) samtycket berör endast användning av Grundprospektet för erbjudanden i Sverige.

Bolaget och dess styrelse åtar sig ansvaret för Grundprospektets innehåll även i samband med en efterföljande återförsäljning eller slutlig placering av MTN av en finansiell mellanhand som fått ett godkännande att använda Grundprospektet.

**När ett erbjudande lämnas av en finansiell mellanhand kommer denna att informera investerarna om villkoren för erbjudandet vid den tidpunkt då erbjudandet lämnas.**

Ny information om finansiella mellanhänder som inte var påtänkta vid tidpunkten för godkännandet av detta Grundprospekt eller de inlämnade Slutgiltiga Villkoren ska offentliggöras på Bolagets webbplats.

Distribution av detta Grundprospekt och försäljning av MTN kan i vissa länder vara begränsade av lag. Innehavare av Grundprospekt och/eller MTN måste därför informera sig om och iaktta eventuella restriktioner. Lånevillkoren innehåller inga inskränkningar avseende MTN:s fria överlåtbarhet.

För ytterligare information om MTN-programmet samt erhållande av Grundprospekt, i pappersformat eller elektroniskt, hänvisas till Bolaget eller Emissionsinstitutet. Grundprospektet hålls även tillgängligt på Finansinspektionens webbplats. Slutliga Villkor offentliggörs på Bolagets webbplats samt ges in till Finansinspektionen.

## Upptagande till handel på reglerad marknad

Om ett Lån avses upptas till handel kommer detta att anges i tillämpliga Slutliga Villkor. Bolaget kommer då att ansöka om upptagande till handel av sådant Lån vid Nasdaq Stockholm eller vid annan relevant Reglerad Marknad. Den marknadsplats till vilken ansökan riktas gör en egen bedömning av ansökan och medger eller avslår ansökan.

Bolaget står för samtliga kostnader i samband med upptagande till handel av Lån under detta MTN-program såsom kostnader för framtagande av grundprospekt, upptagande till handel, dokumentation och avgifter till Euroclear Sweden och VPS.

## Preskription

Fordran på kapitalbelopp preskriberas tio (10) år efter Återbetalningsdagen. Fordran på ränta preskriberas tre (3) år efter respektive Ränfeförfallodag. De medel som avsatts för betalning för en fordran som preskriberats tillkommer Bolaget. Om preskriptionsavbrott sker löper ny preskriptionstid om tio (10) år i fråga om kapitalbelopp och tre (3) år beträffande räntebelopp, i båda fallen räknat från den dag som framgår av bestämmelser om verkan av preskriptionsavbrott i preskriptionslagen (1981:130).

## Tillämplig lag

Svensk rätt ska tillämpas på Lånevillkoren. Tvist ska avgöras av svensk domstol. Stockholms tingsrätt ska vara första instans.

## Personuppgifter

Bolaget och Emissionsinstitut kan komma att samla in och behandla personuppgifter om Fordringshavarna. Behandlingen av personuppgifter baseras på Bolagets och Emissionsinstituts berättigade intresse att kunna tillvarata sina respektive rättigheter och kunna fullgöra sina respektive skyldigheter enligt MTN samt för att Bolaget och Emissionsinstitut ska kunna fullgöra sina skyldigheter enligt tillämplig lagstiftning. Insamlade personuppgifter kommer endast att sparas så länge det är nödvändigt utifrån ändamålet med behandlingen om inte annat krävs eller tillåts enligt lag. För mer information om behandlingen av personuppgifter, se Bolagets respektive Emissionsinstituts webbplats eller ta kontakt med respektive part för sådan information.

## Produktbeskrivning

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

### Räntekonstruktioner

Under MTN-programmet finns möjlighet att i enlighet med avsnitt 6 (*Ränta*) i Allmänna Villkor utge MTN med fast ränta, rörlig ränta, realränta eller utan ränta (s.k. nollkupongskonstruktion). Dessa räntekonstruktioner beskrivs nedan. Räntekonstruktion för det aktuella Lånet specificeras i tillhörande Slutliga Villkor.

### MTN med fast ränta

Om Lånet är specificerat som Lån med fast ränta i SEK eller EUR ska Lånet löpa med ränta enligt Räntesatsen från (men exklusive) Startdag för Ränteberäkning till (och inklusive) Återbetalningsdagen.

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

Ränta som upplupit under en Ränteperiod erläggs i efterskott på respektive Ränfeförfallodag och beräknas enligt den Dagberäkningsmetod som anges i Slutliga Villkor (se avsnitt *Dagberäkning av ränteperiod* nedan). Infaller Ränfeförfallodag på dag som inte är Bankdag utbetalas ränta först följande Bankdag. Röntan för Lån i SEK eller EUR beräknas och utgår dock endast till (och inklusive) Ränfeförfallodagen och röntan för Lån i NOK beräknas och utgår dock endast till (men exklusive) Ränfeförfallodagen.

### MTN med rörlig ränta (FRN)

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

Om Lånet är specificerat som Lån med rörlig ränta i NOK ska Lånet löpa med ränta från (och inklusive) Startdag för Ränteberäkning till (men exklusive) Återbetalningsdagen.

Räntesatsen för respektive Räntheperiod beräknas av Administrerande Institut (för Lån i SEK eller EUR) och IPA (för Lån i NOK) på respektive Ränthebestämningdag och utgörs av Ränthebasen med tillägg av Ränthebas marginalen för samma period.

Kan Ränthesats inte bestämmas på Ränthebestämningdagen på grund av sådant hinder som avses i punkt 17.1 i Allmänna Villkor ska Lånet fortsätta att löpa med den räntesats som gällde för den närmast förutvarande Räntheperioden. Så snart hindret upphört ska Administrerande Institut (för Lån i SEK eller EUR) och IPA (för Lån i NOK) beräkna ny Ränthesats att gälla från den andra Bankdagen efter dagen för beräkandet till utgången av den då löpande Räntheperioden.

Ränta som upplupit under en Räntheperiod erläggs i efterskott på respektive Räntheförfallodag och beräknas enligt den Dagberäkningmetoden som anges i Slutliga Villkor (se avsnitt *Dagberäkning av räntheperiod nedan*).

Infaller Räntheförfallodag för Lån med rörlig ränta på dag som inte är Bankdag ska som Räntheförfallodag istället anses närmast påföljande Bankdag förutsatt att sådan Bankdag inte infaller i en ny kalendermånad, i vilket fall Räntheförfallodagen ska anses vara föregående Bankdag. Röntan för Lån i SEK eller EUR beräknas och utgår dock endast till (och inklusive) Räntheförfallodagen och röntan för Lån i NOK beräknas och utgår dock endast till (men exklusive) Räntheförfallodagen.

Vid MTN med rörlig ränta kan interpolering av referensröntan förekomma, vanligtvis i anslutning till en kort/lång första/sista räntheperiod. Interpolering av referensröntan innebär bestämning av ränta inom två kända variabler enligt vad som beskrivs i Slutliga Villkor.

#### ***Ränthebas för rörlig ränta***

Ränthebas för rörlig ränta avser den referensrönta som specificeras i Slutliga Villkor eller sådan annan Ersättande Ränthebas som till följd av en Triggerhändelse eller ett Offentliggörande ersätter den ursprungliga Ränthebasen. Vanligen avses STIBOR för Lån i svenska kronor, EURIBOR för Lån i euro och NIBOR för Lån i norska kronor. STIBOR, EURIBOR och NIBOR utgör ett referensvärde enligt Europaparlamentets och Rådets förordning (EU) 2016/1011 ("**Benchmarkförordningen**").

STIBOR tillhandahålls av Swedish Financial Benchmark Facility AB som, per dagen för detta Grundprospekt, ingår såsom administratör i det register som förs av Europeiska värdepappers- och marknadsmyndigheten (ESMA) i enlighet med artikel 36 i Benchmarkförordningen.

EURIBOR tillhandahålls av European Money Market Institute (EMMI) som, per dagen för detta Grundprospekt, ingår såsom administratör i det register som avses i artikel 36 i Benchmarkförordningen.

NIBOR tillhandahålls av Norske Finansielle Referenser AS som, per dagen för detta Grundprospekt, ingår såsom administratör i det register som avses i artikel 36 i Benchmarkförordningen.

#### **MTN kopplade till realränta**

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

Om Lånet är specificerat som Lån kopplade till realränta i NOK ska Lånet löpa med inflationsskyddad ränta från (och inklusive) Startdag för Ränteberäkning till (men exklusive) Återbetalningsdagen.

Räntesatsen kan vara fast eller rörlig och beräknas på det sätt som specificeras i avsnitt 6 (*Ränta*) i Allmänna Villkor och multipliceras med ett tal i enlighet med den kvot som beräknats genom att dividera Slutindex med Basindex. Bolaget meddelar Fordringshavarna, i enlighet med avsnitt 16 (*Meddelanden*) i Allmänna Villkor, det ränthebelopp som är kopplat till inflationen för varje Räntheperiod när Administrerande Institut fastställt densamma.

Kan Ränthesats inte bestämmas på Ränthebestämningdagen på grund av sådant hinder som avses i avsnitt 17.1 i Allmänna Villkor ska Lånet fortsätta att löpa med den räntesats som gällde för den närmast förutvarande

Ränteperiod. 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.

Infaller Ränteförfallodag för Lån kopplade till realränta 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 dock endast till (och inklusive), vad avser betalningar i SEK och EUR, och till (men exklusive), vad avser betalningar i NOK, Ränteförfallodagen.

### **MTN utan ränta (s.k. nollkupongskonstruktion)**

Om Lånet är specificerat som nollkupongslån ska Lånet löpa utan ränta. Nollkupongslån kan utfärdas till underkurs och lösas in till ett belopp per MTN motsvarande Nominellt Belopp eller en andel därav.

### **Dagberäkning av ränteperiod**

Ränta som upplupit under en Ränteperiod erläggs i efterskott på respektive Ränteförfallodag och beräknas enligt någon av nedan beskrivna Dagberäkningsmetoder.

- Om ”30/360” anges som tillämplig Dagsberäkningsmetod 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.
- Om ”Faktisk/360” anges som tillämplig Dagberäkningsmetoden ska beloppet beräknas på det faktiska antalet dagar i den relevanta perioden dividerat med 360.
- Om ”Interpolering” anges som tillämplig Dagsberäkningsmetod innebär det att beloppet ska bestämmas inom två kända variabler.

## **Återbetalning av kapitalbelopp och ränta**

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.

Slutliga Villkor kan innehålla bestämmelse som medför att Bolaget har rätt eller skyldighet att helt eller delvis återbetala Lån tillsammans med upplupen ränta (om någon) före Återbetalningsdagen.

## **Fordringshavarmöte samt justering och ändring av villkor**

Bolaget, Emissionsinstitut och Fordringshavare kan under vissa förutsättningar kalla till Fordringshavarmöte. Fordringshavarmötet kan med bindande verkan för samtliga Fordringshavare fatta beslut som påverkar alla Fordringshavares rättigheter under ett Lån oavsett om viss Fordringshavare har varit närvarande eller representerad vid Fordringshavarmötet och oberoende av om och hur Fordringshavaren har röstat på mötet. Fordringshavarmötet kan även utse och ge instruktioner till en företrädare för Fordringshavarna att företräda samtliga Fordringshavare såväl vid som utom domstol eller exekutiv myndighet och i andra sammanhang. Detta kan innebära att åtgärder vidtagna på ett Fordringshavarmöte med bindande verkan kan påverka en Fordringshavare under ett Lån på ett sätt som inte är önskvärt för Fordringshavaren.

# Riskfaktorer

*I detta avsnitt beskrivs riskfaktorer som är specifika för Heba och/eller värdepapperen och som Heba anser är väsentliga för Hebas verksamhet och framtida utveckling och för investerare i MTN för att fatta ett välgrundat investeringsbeslut. Riskfaktorerna är uppdelade i olika kategorier såsom risker relaterade till Hebas finansiella ställning, risker relaterade till branschen och marknaden, legala och regulatoriska risker samt riskfaktorer hänförliga till värdepapperen.*

*Riskfaktorer som bedöms mest väsentliga presenteras först i varje kategori, medan riskfaktorerna därefter presenteras utan särskild rangordning. I de fall en riskfaktor kan kategoriseras in under mer än en kategori, förekommer riskfaktorn endast under den kategori som är mest relevant för riskfaktorn i fråga. Väsentligheten bedöms huvudsakligen utifrån två kriterier, sannolikheten att risken inträffar och omfattningen av den negativa effekten som riskens inträffande kan ha för Bolaget, Koncernen och eventuella investerare.*

## VÄSENTLIGA OCH SPECIFIKA RISKER FÖR HEBA

### Risker relaterade till Hebas finansiella ställning

#### Fastigheternas värdeförändring

Heba är exponerat mot förändringar av fastighetsportföljens marknadsvärde. Heba redovisar sitt fastighetsinnehav till verkligt värde enligt redovisningsstandarden IFRS 13 och samtliga fastigheter har värderats enligt nivå 3, vilket innebär att fastigheternas koncernmässiga bokförda värde motsvarar deras bedömda marknadsvärde och baseras på en analys av varje fastighets status och hyres- och marknadssituation. Koncernens fastighetsbestånd är beläget i Stockholmsregionen och Mälardalen, och enligt utförda värderingar uppgick marknadsvärdet för Hebas fastighetsbestånd per 31 december 2023 till 12 773,2 miljoner kronor.

Bolagets värderingar är framtagna av externa värderingsinstitut och baseras på ett antal antaganden kring bland annat inflationstakt, hyresutveckling, vakansgrad, kalkylränta och avkastningsgrad. Det finns därmed en risk att värderingarna har baserats på antaganden som helt eller delvis inte stämmer, vilket kan ge en felaktig bild av värdet på Koncernens fastighetsportfölj och därmed även av Koncernens finansiella ställning. Värdet på Koncernens fastigheter påverkas vidare av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika faktorer som hyresnivå, avtalsperiod, vakansnivå, kostnader för drift och underhåll samt planerade eller nyligen utförda investeringar eller reparationer (se *Fastighetskostnader och fastighetskostnadsförändringar* nedan), dels marknadsspecifika som utbud och efterfrågan på fastigheter samt direktavkastningskrav, kalkylräntor och räntenivå i jämförbara transaktioner på de fastighetsmarknader där Koncernen är verksam (se *Ränterisk* nedan). Stora minskningar i fastighetsvärdet kan försämra Koncernens kreditbetyg och möjligheter att erhålla finansiering (se *Likviditets- och refinansieringsrisker* nedan) samt Koncernens utrymme att investera i nya fastigheter och fastighetsutvecklingsprojekt, som är en del av Koncernens löpande verksamhet.

Om fastighetsspecifika och/eller marknadsspecifika faktorer inträffar som påverkar värdet på Koncernens fastigheter väsentlig negativt, bedömer Bolaget att det skulle få en väsentlig negativ påverkan i första hand på Koncernens finansiella ställning mot bakgrund av att Koncernens balansräkning till övervägande del utgörs av fastigheter och att flera negativa konsekvenser kan uppstå vid en negativ värdeutveckling.

#### Ränterisk

Koncernens sammanlagda räntekostnader för skulder uppgick under räkenskapsåret 2023 till 177,0 miljoner kronor och är en av Koncernens största kostnadsposter. Räntekostnader påverkas i huvudsak av förändring i marknadsräntan men även av förändrade förutsättningar på kreditmarknaden som i sin tur påverkar kreditmarginalen som långivare kräver i ersättning för att låna ut pengar. Av Koncernens totala räntebärande skulder per 31 december 2023 om 5 628,5 miljoner kronor löpte lån om 203,9 miljoner kronor per 31 december 2023 med rörlig ränta och ränteförändringar kan därmed leda till ökade räntekostnader för Koncernen. Koncernens

genomsnittliga räntenivå under räkenskapsåret 2023 uppgick till 2,21 procent. Räntor har historiskt ändrats på grund av, och kommer sannolikt i framtiden att påverkas av, flertalet olika faktorer. Sådana faktorer omfattar såväl makroekonomiska faktorer, som inflationsförväntningar, hushållens finansiella kapacitet och självförtroende samt valutapolitik (se *Makroekonomiska faktorer* och *Likviditets- och refinansieringsrisker* nedan) som faktorer kopplade till Koncernens verksamhet och bransch.

Om en höjning av räntenivån inträffar som ökar Koncernens räntekostnader och negativt påverkar värdet på Koncernens fastigheter, bedömer Bolaget mot bakgrund av Koncernens totala räntebärande skulder och att räntekostnader är en av Koncernens största kostnadsposter, att det skulle få en negativ påverkan i första hand på Koncernens resultat.

### **Likviditets- och refinansieringsrisker**

Koncernen är beroende av extern finansiering bl.a. för dess likviditet, för att refinansiera dess skulder när de förfaller och för att finansiera fastighetsförvärv samt projekt- och fastighetsutveckling. Under räkenskapsåret 2023 gjorde Koncernen investeringar i förvaltningsfastigheter uppgående till totalt 327,4 miljoner kronor. Om finansiering inte kan erhållas på för Koncernen acceptabla villkor finns det en risk att såväl förvärv som projekt- och fastighetsutveckling skjuts på framtiden, vilket kan negativt påverka värdetillväxten för Bolagets fastigheter (se *Fastigheternas värdeförändring* ovan).

Som en del av Koncernens strategi att söka finansiering på kapitalmarknaden på goda villkor erhåller Bolaget kreditbetyg från kreditvärderingsinstitutet Nordic Credit Rating. Enligt den senaste rapporten från Nordic Credit Rating daterad mars 2023 erhöll Heba ”BBB” (negativa utsikter) på grund av relativt hög känslighet för stigande räntor, vilket riskerar att bidra till att räntetäckningsgraden sjunker samtidigt som ökningarna i EBITDA riskerar att inte kan hålla jämna steg under de kommande kvartalen. Om Nordic Credit Rating sänker Koncernens kreditbetyg eller om andra kreditvärderingsinstitut ger Bolaget eller dess utestående skuldinstrument lägre kreditbetyg, kan det innebära att Koncernen erhåller finansiering på sämre villkor, framförallt i form av högre ränta (se *Ränterisk* ovan).

Koncernens möjlighet att erhålla finansiering påverkas inte bara av Koncernens finansiella ställning utan kan även påverkas av makroekonomiska faktorer. Exempelvis kan störningar på kapitalmarknaden och räntemarknaden negativt påverka Koncernens möjlighet att erhålla finansiering (se *Ränterisk* ovan och *Makroekonomiska faktorer* nedan). Koncernens andel låneförfall kommande 12 månader från 31 december 2023 uppgick till cirka 13 procent av totala lån.

Gentemot vissa långgivare har Heba även särskilda åtaganden och för det fall dessa särskilda åtaganden inte uppfylls av Heba kan kreditgivaren ha rätt att påkalla återbetalning av lämnade krediter i förtid eller begära ändrade villkor. Låneavtalen innehåller också bestämmelser som innebär att om något låneavtal sägs upp har andra långgivare rätt att säga upp sina låneavtal, s.k. *cross-default*. Koncernens räntebärande bruttoskulder till banker och institutionella investerare uppgick per den 31 december 2023 till 5 628,5 miljoner kronor motsvarande 44,1 procent av fastighetsbeståndets marknadsvärde per samma datum.

Om Koncernen inte skulle kunna erhålla finansiering eller inte kunna förlänga, utöka eller refinansiera dess utestående finansiering alternativt enbart kunna erhålla finansiering på villkor som anses oförmånliga för Koncernen, bedömer Bolaget mot bakgrund av Koncernens beroende av extern finansiering, att det skulle få en negativ påverkan på Koncernen. Den primära negativa effekten av riskens inträffande beror därvid på vilken specifik omständighet som inträffar. Exempelvis påverkas primärt Koncernens resultat om finansiering inte kan erhållas på för Koncernen acceptabla villkor eftersom det ökar Koncernens finansiella kostnader.

### **Makroekonomiska faktorer**

Hebas huvudsakliga verksamhet är att äga och förvalta fastigheter, vilket är en bransch som i stor utsträckning påverkas av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, regionalekonomisk utveckling, sysselsättningsutveckling, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt och andra demografiska trender, inflation, räntenivåer, tillgång till finansiering och andra faktorer utanför Koncernens kontroll. Koncernens

likviditet är till stor del beroende av intäkter från dess hyresfastigheter och sjunkande hyresintäkter och ökade uthyrningsvakanser kan leda till sjunkande fastighetspriser på marknaden generellt (se *Fastigheternas värdeförändring* ovan).

Rysslands invasion av Ukraina och efterföljande sanktioner mot Ryssland av bland andra USA, Storbritannien och EU samt Rysslands motåtgärder har lett till ökade byggmaterialspriser samt ökat globalt inflations- och räntetryck. Heba kan vara oförmögna att delvis eller alls överföra ökade kostnader för byggmaterial till sina hyresgäster, och ökade kostnader för byggmaterial kan även fördyra planerade projekt till sådan grad att dessa tvingas avbrytas. Inflationen riskerar även att påverka Koncernens lönsamhet och Hebas operativa kostnader. Kostnaden för räntebärande skulder är en av Hebas största kostnadsposter och uppgick för räkenskapsåret 2023 till 177,0 miljoner kronor. Utöver detta påverkar förändringar i ränta och inflation även avkastningskraven och därmed fastigheternas marknadsvärde. Merparten av Hebas hyresavtal är bostadshyresavtal som årligen omförhandlas med hyresgästföreningar. Det föreligger en risk att Hebas kostnader ökar mer på grund av inflation och andra orsaker än vad Heba kompenseras för genom höjda hyror.

Den negativa effekten av makroekonomiska risker beror på vilken specifik makroekonomisk faktor som aktualiseras och i vilken omfattning. Om flera makroekonomiska faktorer inträffar kan det få en väsentlig negativ påverkan på Koncernen. Däremot om enbart någon makroekonomisk faktor inträffar kan den negativa påverkan på Koncernen bli lägre. Exempelvis kan förhöjda marknadsräntor (se *Ränterisk* ovan) eller försämrad tillgång till finansiering (se *Likviditets- och refinansieringsrisker* ovan) primärt få en högre negativ effekt på Koncernens resultat, medan förändringar i infrastruktur eller befolkningsstruktur kan få en lägre negativ effekt primärt på Koncernens verksamhet.

### **Finansiella åtaganden**

Koncernens finansiering sker från bank- och kapitalmarknaden. Per 31 december 2023 uppgick Koncernens räntebärande skulder till banker och institutionella investerare till 5 628,5 miljoner kronor varav lån från flertalet banker uppgick till 75 procent av Koncernens finansiering, obligationslån uppgick till 24 procent av Koncernens finansiering och företagscertifikat uppgick till 1 procent av Koncernens finansiering. Per 31 december 2023 hade Koncernen ställt säkerheter för de räntebärande skulderna uppgående till 4 422,3 miljoner kronor. Bolaget har därtill ingått borgensåtaganden för kreditfaciliteter om totalt 500 miljoner kronor avseende bostadsprojekt.

Om Koncernen skulle bryta mot något eller några av dess åtaganden i låneavtalen kan det leda till att lånet eller lånen tvingas till delvis återbetalning alternativt sägs upp till omedelbar betalning eller att säkerheter, bestående av bl.a. pant över Koncernens fastigheter, ianspråkats av långgivare, vilket kan få en negativ påverkan i första hand på Koncernens finansiella ställning.

## **Risker relaterade till branschen och marknaden**

### **Projektutveckling**

Heba arbetar kontinuerligt med att förädla fastighetsbeståndet och under räkenskapsåret 2023 investerade Heba 327,4 miljoner kronor i sina förvaltningsfastigheter och 3,8 miljoner kronor i övriga anläggningstillgångar. Hebas samlade investeringsvolym för pågående hyresrätts- och äldreboendeprojekt uppgick vid utgången av räkenskapsåret 2023 till cirka 1 600 miljoner kronor. Heba arbetar även kontinuerligt med att söka markanvisningar och långsiktiga partnerskap med etablerade aktörer i utvalda Stockholmskommuner. Sedan 2020 har Heba ingått flertalet projektsamarbeten med Åke Sundvall (se vidare avsnitt ”*Väsentliga avtal*” nedan), och vid utgången av 2023 pågick tre gemensamma nybyggnadsprojekt tillsammans med Åke Sundvall. Totalt omfattar projekten via partnerskap och samarbeten cirka 1 000 lägenheter och byggtiden är preliminärt mellan 1 – 7 år. Projektens totala omfattning uppgår till cirka 3 050 miljoner kronor. Vid utgången av 2023 var Heba involverat i pågående nyproduktioner av totalt cirka 1 400 nya lägenheter.

Hebas möjlighet att genomföra förädling av befintliga fastigheter och genomföra projekt/investeringsprogram med ekonomisk lönsamhet är bl.a. beroende av att Heba har tillgång till nödvändig kompetens inom bl.a. bygg, projektering och arkitektur, tillstånds- och myndighetsfrågor, upphandling av entreprenader samt att Heba kan

upphandla entreprenader för projektens genomförande på för Koncernen acceptabla villkor.

Vidare är projektutvecklingen beroende av löpande tillförsel och finansiering av nya projekt på för Bolaget acceptabla villkor. Möjligheten att genomföra projekt med ekonomisk lönsamhet kan dessutom påverkas av om projekten inte i tillräcklig grad svarar mot marknadens efterfrågan, om efterfrågan eller hyresnivåer generellt förändras, bristande planering, analys och kostnadskontroll, förändringar i skatter och avgifter eller andra faktorer som kan leda till ökade eller oförutsedda kostnader hänförliga till projekten. Bolaget kan komma att inte erhålla nödvändiga myndighetsbeslut eller tillstånd för projektutveckling. Vidare kan förändringar i tillstånd, planer, föreskrifter eller lagstiftning leda till att projekt försenas, fördröjas, avviker från förväntansbilden eller inte alls kan genomföras.

Om Koncernen inte kan genomföra fastighetsutvecklingsprojekt med ekonomisk lönsamhet på grund av förseningar eller hinder relaterade till myndighetsbeslut och tillstånd eller bristande kompetens och arbetskraft, bedömer bolaget att det skulle få en negativ påverkan på både Koncernens verksamhet, då den inte kan bedrivas som planerat, och Koncernens resultat, då förväntade hyresintäkter kan försenas eller utebli.

### **Hyresintäkter och hyresutveckling**

Hebas huvudsakliga verksamhet är att äga, förvalta och utveckla fastigheter. Koncernen är beroende av att dess fastigheter genererar hyresintäkter, vilket bl.a. påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad och hyresnivåer. Sjunkande hyresintäkter och ökade uthyrningsvakanser kan leda till lägre fastighetspriser på marknaden generellt och för Heba specifikt (se *Fastigheternas värdeförändring* ovan). Hebas hyresintäkter uppgick under räkenskapsåret 2023 till 565,7 miljoner kronor och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per den 31 december 2023 till cirka 99 procent. Under räkenskapsåret 2023 kom cirka 75 procent av Hebas totala hyresintäkter från bostadshyresgäster och en procents förändring av bostadshyresintäkterna skulle motsvara cirka 4,2 miljoner kronor. Hebas motpartsrisk avser risken att en hyresgäst inte kan fullgöra sitt åtagande och därmed åsamkar koncernen en förlust. Den enskilt största hyresgästen svarar för knappt 6 procent av Koncernens totala hyresintäkter.

Om uthyrningsgrad eller hyresnivåer sjunker, Hebas uthyrningsvakanser ökar eller att hyresgäster inte kan fullgöra sitt åtagande vilket påverkar Hebas hyresintäkter negativt, bedömer Bolaget att det skulle få en negativ påverkan på i första hand Koncernens resultat.

### **Fastighetskostnader och fastighetskostnadsförändringar**

Koncernens fastighetskostnader utgörs huvudsakligen av el, värme, vatten och underhåll samt fastighetsskatt. Hebas fastighetskostnader uppgick under räkenskapsåret 2023 till 163,5 miljoner kronor. Hebas enskilt största driftskostnadspost är värmekostnaden som utgjorde ungefär 13 procent av de totala driftskostnaderna. Övervägande del av fastighetsbeståndet är anslutet till fjärrvärmenätet och totalt 8 fastigheter använder bergvärme som värmekälla. Värmekostnaderna kan variera kraftigt år från år beroende på väderlek och energipris. För leverans av fjärrvärme är Heba till stor del beroende av en leverantör som har en i det närmaste monopolposition. En procents ökning av värmekostnaden motsvarar en kostnadsökning om cirka 2 miljoner kronor. Fastighetsskatten inklusive fastighetsavgift för räkenskapsåret 2023 uppgick till 6,1 miljoner kronor.

Om fastighetskostnader skulle öka och resultera i stigande kostnader för drift eller höjd fastighetsskatt som medför ökade kostnader för Koncernen, bedömer Bolaget att det skulle få en negativ effekt primärt på Koncernens resultat.

### **Fastighetsförsäljning**

Heba utvärderar löpande möjliga åtgärder för att förbättra totalresultatet, inklusive försäljning av fastigheter och bolag som äger fastigheter i syfte att reducera Koncernens räntekostnader.

Sett till rådande ränte- och marknadsläge och för att stärka bolagets finansiella ställning har Heba under 2023 valt att sälja 19 fastigheter och närmare 25 procent av samtliga bostäder. I juni 2023 överläts tio fastigheter i ett samlat bestånd i Hökarängen med en köpeskilling om cirka 325 miljoner kronor baserat på ett underliggande fastighetsvärde om cirka 605 miljoner kronor. I oktober 2023 överläts fem bostadsfastigheter i Årsta och Hägersten



till en köpeskilling om cirka 638 miljoner kronor baserat på ett underliggande fastighetsvärde om cirka 774 miljoner kronor. Vidare, också i oktober 2023, överläts fyra fastigheter belägna i Nyköping, Vallentuna och Uppsala till en köpeskilling om cirka 55 miljoner kronor baserat på ett underliggande fastighetsvärde om 760 miljoner kronor. Heba har slutligen genom två JV-bolag ingått avtal om överlåtelse av fyra bostäder genom två bolagsaffärer med en köpeskilling baserad på ett underliggande fastighetsvärde om 402 miljoner kronor, även här har överlåtelse skett under oktober 2023.

Kostnaden för räntebärande skulder är en av Hebas största kostnadsposter och uppgick för räkenskapsåret 2023 till 177,0 miljoner kronor. Förändringar i ränta och inflation påverkar avkastningskraven och därmed fastigheternas marknadsvärde. Erhållen köpeskilling ska användas för att reducera räntebärande skulder som per 31 december 2023 uppgick till 5 628,5 miljoner kronor. Stigande räntor och andra åtgärder utanför Hebas kontroll kan medföra att Heba behöver överlåta fastigheter eller bolag som äger fastigheter vid tidpunkter då marknadsvärdet är ogynnsamt. Resultatet av en sådan överlåtelse riskerar att inte motsvara Hebas förväntningar vid förvärvstidpunkten, och värdet av den överlåtna tillgången kan även understiga det pris till vilket Heba förvärvat tillgången. Avyttringar till följd av plötsligt sjunkande fastighetspriser kan även försämra Hebas förmåga att identifiera de långsiktigt minst gynnsamma fastigheterna, samt påverka Hebas förhandlingsposition och tvinga Heba att exempelvis ställa garantier som inte följer av marknadspraxis eller som går längre än vad som är brukligt. Fastighetsförsäljningar reducerar även Koncernens intjäningsförmåga, och det finns ingen garanti att Koncernen kan återinvestera köpeskillingen i för Koncernen lika gynnsamma tillgångar. Om risken skulle inträffa i förhållande till en större försäljning eller flera mindre försäljningar som gemensamt är av väsentlig storlek för Koncernen bedömer Bolaget att det skulle få en negativ påverkan på Koncernens finansiella ställning.

### **Fastighetsförvärv**

Heba utvärderar löpande förvärvs- och investeringsmöjligheter i fastigheter eller bolag som äger fastigheter främst i Stockholmsregionen och Mälardalen. Inga fastigheter har förvärvats under 2023. Under februari 2024 har Heba tecknat avtal om förvärv av två äldreboenden på Tyresö. Affären genomförs som en bolagsaffär och planerat tillträde under mars 2024.

I samband med utvärdering av potentiella förvärv genomför Heba en operationell, teknisk, legal och miljö due diligence-granskning. Omfattningen av due diligence-granskningen varierar beroende på behovet för det aktuella förvärvet.

Vid genomförande av en due diligence-process är Heba till viss del beroende av att information kring fastigheten eller det fastighetsägande bolaget tillhandahålls av säljaren och, i vissa fall, utredningar och due diligence-rapporter från tredje part. Information som tillhandahålls från tredjepartskällor kan vara begränsad och felaktig eller vilseledande. Det är följaktligen inte säkert att den due diligence Heba genomför av potentiella förvärv belyser alla relevanta fakta, möjligheter eller risker, inklusive bl.a. miljöförhållanden, tekniska problem och befintliga hyresavtal med för Koncernen ogynnsamma villkor. Det finns därför en risk att det framtida resultatet av ett förvärv inte motsvarar Hebas förväntningar vid förvärvstillfället eller att värdet av den förvärvade tillgången understiger det pris Heba betalat. Om risken skulle inträffa i förhållande till ett större förvärv eller flera mindre förvärv som gemensamt är av väsentlig storlek för Koncernen bedömer Bolaget att det skulle få en negativ påverkan på Koncernens finansiella ställning.

## **Legala och regulatoriska risker**

### **Exponering mot ändrad lagstiftning**

Koncernens verksamhet består huvudsakligen av att äga, förvalta och utveckla fastigheter, vilket innebär att Koncernens verksamhet är föremål för åtskilliga lagar och regler samt processer och beslut, både på politisk- och tjänstemannanivå. Som ett led i Hebas verksamhet ingår även kontinuerlig utveckling av fastigheterna och detaljplanearbete i projekt/investeringsprogram (se *Projektutveckling* ovan). De regelverk som påverkar Koncernens verksamhet utgörs därmed bl.a. av plan- och bygglagen, hälso- och miljöregler, hyreslagstiftning, byggnormer, säkerhetsföreskrifter, regler kring tillåtna byggmaterial, antikvarisk byggnadsklassning och olika

former av kulturmärkningar. Om sådana regelverk skulle ändras kan det medföra ökade kostnader för Koncernen och begränsa möjligheterna att utveckla dess fastigheter på önskvärt sätt. Dessutom påverkas Koncernens verksamhet av förändrade redovisningsprinciper. För att Koncernens fastigheter ska kunna utvecklas kan vidare olika tillstånd och beslut krävas avseende bl.a. detaljplaner och olika former av fastighetsbildningar, vilka godkänns och lämnas av kommuner och myndigheter, och som beslutas både på politisk- och tjänstemannanivå. Det finns en risk att Koncernen i framtiden inte beviljas de tillstånd eller erhåller de beslut som krävs för att använda och utveckla dess fastigheter på ett önskvärt sätt. Vidare kan beslut överklagas och därmed väsentligen fördröjas. Dessutom kan beslutspraxis och den politiska viljan eller inriktningen i framtiden förändras på ett för Koncernen negativt sätt.

Hyresregleringen är en utmaning för Koncernen. Skillnaderna mellan hyresnivåerna i nyproduktion och äldre bestånd kan vara mycket stora. Hyror i äldre bostadsbestånd inom tullarna i Stockholm är ofta i nivå med, eller till och med lägre än, motsvarande bostad i närförort. Den så kallade lägesfaktorn, det vill säga där efterfrågan är som störst, återspeglas idag inte i hyresnivån till skillnad från nyproduktion där situationen är annorlunda. Svårigheten att få avkastning på investeringar i äldre bestånd skapar ekonomiska incitament för fastighetsägare att sälja sina fastigheter till bostadsrättsföreningar och när kommunala taxor och driftskostnader ökar i en snabbare takt än hyresnivåerna och inte lägesfaktorn får ett större genomslag på hyressättningen finns risk att hyresrätter i Stockholms innerstad och närförorter ombildas till bostadsrätter. De flesta av Hebas hyresbostäder byggdes på 1940-, 1950- och 1960-talet och har därmed haft en förhållandevis låg hyra till följd av den reglerade hyressättningen. Tidigare uppgraderades lägenheterna till modern standard och därmed högre hyresnivå i samband med byte av hyresgäst. Från och med år 2010 utför Heba i stället omfattande ombyggnader av hela fastigheten, där Heba inte bara byter stammar utan moderniserar och energieffektiviserar samtidigt som befintliga kvaliteter bevaras. Efter en sådan renovering kan hyrorna normalt höjas. Vid utgången av räkenskapsåret 2023 utgjordes nästan 90 procent av beståndet av nybyggda fastigheter eller fastigheter renoverade till nyskick medan Hebas renoveringsprogram bestod av cirka 138 lägenheter, varav 40 lägenheter blir färdigställda under våren 2024 och 98 lägenheter ska stambytas och renoveras efter 2025.

Om förändringar i lagar och regler inträffar som medför ökade kostnader för Koncernen eller att Koncernen inte kan vidta nödvändiga åtgärder för att höja hyrorna motsvarande hyror för nyproduktion eller fastigheter som genomgått helrenovering, bedömer Bolaget mot bakgrund av den bedömda exponeringen för Koncernen mot sådana förändringar i lagar och regler, att det skulle få en negativ påverkan i första hand på Koncernens resultat men även på Koncernens verksamhet eftersom den inte kan bedrivas som planerat om risken inträffar.

## **Skatterisker**

Skatt utgör en betydande kostnadspost för Koncernen. Förändringar i skatter, som bolags- och fastighetsskatt, eller andra offentliga pålagor kan påverka förutsättningarna för Koncernens verksamhet negativt, inklusive möjligheten att genomföra fastighetsutvecklingsprojekt. Det finns en risk att skattesatser förändras i framtiden eller att andra ändringar sker i de statliga och kommunala systemen som påverkar fastighetsägandet. En förändring av skattelagstiftning eller praxis som exempelvis innebär förändrade möjligheter till skattemässiga avskrivningar eller till att utnyttja underskottsavdrag kan få en negativ inverkan på Koncernens skattesituation. Även om Koncernens verksamhet bedrivs i enlighet med Koncernens tolkning av tillämpliga lagar och regler på skatteområdet kan det inte heller uteslutas att Koncernens tolkning är felaktig eller att sådana regler ändras med eventuell retroaktiv verkan.

Den 1 januari 2019 trädde exempelvis nya skatteregler avseende bl.a. ränteavdragsbegränsningar för företagssektorn i kraft i Sverige. Reglerna baseras på EU:s direktiv 2016/1164 om fastställande av regler mot skatteflyktsmetoder som direkt inverkar på den inre marknads funktion och innebär en generell begränsning av ränteavdrag i bolagssektorn. Enligt reglerna ska ett bolags negativa räntenetto, dvs. mellanskillnaden mellan bolagets skattepliktiga ränteinkomster och avdragsgilla ränteutgifter, endast vara avdragsgillt upp till 30,0 procent av bolagets skattemässiga EBITDA (dvs. rörelseresultat före räntor, skatt, nedskrivningar och avskrivningar). Reglerna innebär att Koncernens slutliga skattemässiga avdrag hänförliga till ränta kan minska på grund av det minskade avdragsutrymme som reglerna medför. I samband med att reglerna trädde i kraft sänktes även

bolagsskatten till 21,4 procent och bolagsskatten har sänkts ytterligare till 20,6 procent från och med 2021. Koncernen hade per den 31 december 2023 räntebärande skulder om 5 628,5 miljoner kronor med en genomsnittlig räntenivå om 2,21 procent (se *Ränterisk* ovan). Om förändringar sker i skattelagstiftning eller i praxis bedömer Bolaget att det skulle få en negativ påverkan i första hand på Koncernens resultat.

## VÄSENTLIGA OCH SPECIFIKA RISKER FÖR VÄRDEPAPPEREN

### Risker relaterade till säkerheter och återbetalningsförmåga

#### Fordringshavare har ingen säkerhet i Koncernens tillgångar och MTN är strukturellt efterställda borgenärer till Koncernen

Innehavare av MTN har ingen säkerhet i Bolaget och dess tillgångar och kommer i händelse av Bolagets obestånd att vara en oprioriterad borgenär. Säkerställda borgenärer till Bolaget kommer att ha rätt till betalning ur säkerheter före innehavare av MTN. Bolaget är moderbolag i Koncernen och äger utöver aktierna i övriga Koncernföretag och intresseföretag en del men inte alla av Koncernens fastigheter. För att göra betalningar under MTN är Bolaget därför i viss utsträckning beroende av övriga Koncernföretags förmåga att lämna lån och utdelningar till Bolaget. Övriga Koncernföretags förmåga att lämna lån och utdelningar är bland annat avhängigt utdelningsbara medel, regler kring värdeöverföringar, villkoren i Koncernföretags finansieringsavtal och lagstiftning.

De övriga Koncernföretagen är självständiga juridiska personer och har inte ställt någon borgen, säkerhet eller liknande för Bolagets skyldighet att betala förfallna belopp och uppfylla andra förpliktelser enligt relevanta Lånevillkor. Fordringshavare har därför ingen rätt att rikta krav i anledning av relevanta Lånevillkor mot övriga Koncernföretag.

Bolaget har och kan i framtiden komma att ha lån. Bolaget har och kan i framtiden också komma att ha lån för vilka Bolaget ställer säkerhet. Andra Koncernföretag har och kommer att ha lån. Genom att lån upptas av andra Koncernföretag än Bolaget eller säkerställs kommer sådana lån typiskt sett att ge sådana borgenärer en fördelaktig ställning vid eventuell framtida konkurs, utmätning, rekonstruktion eller annat insolvensförfarande i Bolaget. Bolaget och övriga Koncernföretag kan från tid till annan även ha andra säkerställda eller icke säkerställda förpliktelser. Om ett annat Koncernföretag än Bolaget blir föremål för konkurs, utmätning, rekonstruktion eller annat insolvensförfarande kommer Fordringshavare inte ha någon direkt rätt till tillgångarna i detta Koncernföretag.

Det finns en risk att Bolagets finansiella ställning samt Bolagets möjligheter att göra betalningar till investerarna under MTN påverkas negativt om Bolagets eller övriga Koncernföretags betalningsförmåga utvecklas negativt. Om risken skulle inträffa bedömer Heba att det skulle få en väsentlig negativ påverkan för en investering i MTN. Vidare bedömer Heba att om Bolaget upptar annan skuld som är säkerställd kan det få en negativ påverkan på marknadsvärdet för av Bolagets utgivna MTN.

### Marknadsrisker kopplade till MTN

#### Valutarisk

Bolaget kan emittera MTN denominerade i antingen svenska kronor, euro eller norska kronor. Emission av MTN i viss valuta medför vissa risker kopplade till valutaomräkning om valutan avviker från den valuta vari investerarens finansiella verksamhet främst bedrivs. Detta inkluderar såväl risk för kraftiga valutakursförändringar (såsom devalvering och revalvering) som införande av eller ändringar i valutaregleringar. En förstärkning av den valuta som verksamheten bedrivs i jämfört med den valuta som MTN är emitterad i minskar investeringens värde för sådan investerare. Regeringar och myndigheter kan införa valutakontroller/-regleringar som får effekt på valutakursen. Resultatet av detta kan innebära att innehavare i MTN erhåller lägre avkastning, slutlikvid eller nominellt belopp än förväntat eller ingen avkastning, slutlikvid eller nominellt belopp över huvud taget. Om risken skulle inträffa bedömer Heba att det skulle få en negativ påverkan för en investering i MTN.

## Risker kopplade till Gröna Obligationer

Vad som utgör Gröna Obligationer avgörs med hänsyn till de kriterier som framgår av Bolagets Gröna Ramverk, enligt dess lydelse på Lånedatumet för visst Lån. Det finns en risk för att Gröna Obligationer enligt dessa kriterier inte passar alla investerarens krav, önskemål eller specifika investeringsmandat. Såväl det Gröna Ramverket 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 det Gröna Ramverket som sker efter Lånedatumet för visst Lån kommer inte komma Fordringshavare i Lånet till godo.

Det finns en risk att nettolikviden från Gröna Obligationer endast delvis eller inte alls kan användas för att finansiera eller refinansiera projekt som uppfyller villkoren enligt det för vissa Gröna Obligationer gällande Gröna Ramverket till följd av omständigheter utanför Hebas kontroll. Om en tillgång avyttras som finansierats med nettolikvid från Gröna Obligationer för vilka Gröna Ramverket 2021 respektive Gröna Ramverket 2024 är tillämpliga kan Heba återinvestera ett belopp som motsvarar de medel som ursprungligen tilldelades tillgången om sådan återinvestering uppfyller Gröna Ramverket 2021 respektive Gröna Ramverket 2024. Det finns en risk att medel för sådan återinvestering endast delvis eller inte alls kan användas för att finansiera tillgångar som vid den tidpunkten uppfyller Gröna Ramverket 2021 respektive Gröna Ramverket 2024 på ekonomiskt lönsamma villkor. Det finns även en risk att definitionen av vad som utgör Gröna Tillgångar (2021) och Gröna Tillgångar (2024) förändras till följd av ändrade lagar, förordningar eller branschstandarder såsom Miljöbyggnad ”Silver”, Svanen eller Skanska Hållbar Hyresbostad. Eventuell nettolikvid från Gröna Obligationer som inte kan användas för sådan finansiering eller refinansiering kommer fortsatt innebära räntekostnader för Heba. Det finns även en risk att projekt finansierade genom nettolikviden från Gröna Obligationer endast delvis eller inte alls uppnår de miljöfordelar som motiverat investeringen, vilket riskerar försämra Hebas renommé samt strida mot syftet med en investering i Gröna Obligationer.

Per dagen för detta Grundprospekt råder osäkerhet om hur Taxonomiförordningen och EUGB-förordningen fullt ut kommer att påverka utformningen av gröna villkor och klassificeringen av gröna obligationer. Det finns en risk att klassificeringen av Lån som emitteras såsom Gröna Obligationer under det Gröna Ramverket påverkas av Taxonomiförordningen och EUGB-förordningen och att Lånen efter ikraftträdandet inte längre kommer att vara kvalificerade att klassificeras såsom Gröna Obligationer. Om Bolaget inte skulle uppfylla det Gröna Ramverket i förhållande till visst Lån eller att ett visst Lån på grund av Taxonomiförordningen och/eller EUGB-förordningen upphör att klassificeras som Gröna Obligationer innebär det 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 Obligationer eller annan kompensation. Om risken skulle inträffa bedömer Heba att det skulle få en negativ påverkan för en investering i Gröna Obligationer.

## Risker förenade med Hållbarhetslänkade Obligationsslån

Bolaget kan, i enlighet med de Allmänna Villkoren, emittera Hållbarhetslänkade Obligationsslån under MTN-programmet. Hållbarhetslänkade Obligationsslån ska följa de kriterier som Bolaget ställt upp i det relevanta Hållbarhetslänkade Ramverket kopplat till ett visst Lån. Hållbarhetslänkade Obligationsslån är kopplade till vissa prestationsmål rörande hållbarhet, s.k. Hållbarhetsmål. Om en Ränthöjning eller Förhöjt Återbetalningsbart Lånebelopp gäller för Hållbarhetslänkade Obligationsslån förutsätter det att därtill kopplade Hållbarhetsmål inte uppfylls för att Ränthöjningen eller Förhöjt Återbetalningsbart Lånebelopp ska aktualiseras och det finns därmed en risk att sådan Ränthöjning eller Förhöjt Återbetalningsbart Lånebelopp inte inträffar vilket kan ha en negativ effekt för en investerare. Underlåtenhet att uppnå visst Hållbarhetsmål på relevant Kontrolldatum kan komma att medföra ökade räntenivåer under Lån eller att beloppet till vilket ett Lån ska återbetalas höjs vid dess förfallodatum, vilket i sin tur skulle öka Bolagets totala finansieringskostnad. Det finns en risk att sådana ökade finansieringskostnader negativt inverkar på Bolagets finansiella ställning och resultat och således möjligheten att fullgöra sina förpliktelser gentemot investerare. Att inte uppnå uppsatta Hållbarhetsmål skulle även kunna medföra en negativ inverkan på Bolagets renommé och i sin tur inverka på Bolagets möjligheter att attrahera framtida investerare.

Vidare finns det en risk att Hållbarhetslänkade Obligationslån inte uppfyller en investerares krav, önskemål eller specifika investeringsmandat avseende investering i tillgångar med hållbarhetsmål. Bolaget uttalar sig inte om Låns lämplighet för att uppfylla särskilda hållbarhetskriterier som krävs av potentiella investerare och inte heller lämnar Bolaget eller något Emissionsinstitut någon försäkran eller förklaring om lämpligheten eller tillförlitligheten för något syfte av någon eller något yttrande, rapport, verifiering eller validering av någon tredje part i samband med erbjudande av Hållbarhetslänkade Obligationslån eller de relevanta Hållbarhetsmålen.

Externa Granskare och andra utfärdare av liknande yttranden, certifieringar och valideringar (i varje fall ett "Yttrande") är för närvarande inte föremål för något specifikt regelverk eller tillsyn. Varje återkallande av något Yttrande kan ha en väsentligt negativ påverkan på värdet av Lån och/eller resultera i negativa konsekvenser för vissa investerare med särskilda investeringsmandat. Inget Yttrande är, och ska inte anses, vara, införlivat i och/eller utgöra del av detta Grundprospekt.

Det finns ingen garanti att Heba kan nå det för varje Hållbarhetslänkat Obligationslån angivna Hållbarhetsmålet. Det finns till exempel en risk att Heba inte kan uppnå Hållbarhetsmål 1 på grund av bland annat en svårpåverkad bränslemix för direktuppvärmning, svårigheter att genomföra kostnadseffektiva åtgärder för fastigheter som varken är nya eller står inför renovering samt att svenskt klimat medför att byggnader behöver värmas upp, varvid det finns en gräns för hur mycket växthusgasutsläppen kan minskas. Därtill har Heba redan vidtagit flertalet åtgärder för de fastigheter som haft störst utrymme för förbättringar, och det finns en risk att framtida åtgärder som vidtas i syfte att uppfylla Hållbarhetsmål 1 (eller annat relevant Hållbarhetsmål under vid var tid gällande Hållbarhetslänkade Ramverk) är otillräckliga för att uppnå relevant Hållbarhetsmål, eller att sådana åtgärder inte är kostnadseffektiva. Det finns även en risk att Heba inte kan uppnå Hållbarhetsmål 2 eftersom inte alla leverantörer kan tillhandahålla en miljövarudeklaration varvid mätningen av miljöpåverkan således försvåras, eller att planerade ombyggnationer, vilka planeras flera år i förväg, inte kan dra nytta av ny teknik som stöder klimatomställning och minskning av växthusgaser. Därtill föreligger ett finansiellt incitament för Heba att välja Externa Granskare vars Yttrande minskar sannolikheten för en Ränthöjning, vilket kan negativt inverka på Bolagets renommé om det eller sådana Externa Granskare blir föremål för anklagelser om grönmålning.

Per dagen för detta Grundprospekt råder osäkerhet om hur Taxonomiförordningen och EUGB-förordningen fullt ut kommer att påverka utformningen och tillämpningen av Hållbarhetslänkade Ramverk samt klassificeringen av Hållbarhetslänkade Obligationslån. Om Bolaget inte skulle uppfylla det Hållbarhetslänkade Ramverket för Hållbarhetslänkade Obligationslån eller att Hållbarhetslänkade Obligationslån på grund av Taxonomiförordningen eller annan normgivning upphör att klassificeras på samma sätt som idag, så innebär det 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 Hållbarhetslänkade Obligationslån eller annan kompensation. Hebas samlade bedömning är att ovan beskrivna risker kan få en negativ inverkan för en investering i MTN.

## Övriga risker kopplade till MTN

### Risker förenade med "referensräntor"

Benchmarkförordningen reglerar tillhandahållandet av referensräntor (såsom STIBOR, EURIBOR och NIBOR) samt rapporteringen av dataunderlag och användningen av referensräntor inom EU. Ränthebas för rörlig ränta är den referensränta som specificeras i Slutliga Villkor, antingen STIBOR, EURIBOR eller NIBOR. Om sådan referensränta inte kan fastställas vid en given tidpunkt eller om en Triggerhändelse eller ett Offentliggörande inträffar finns det alternativa tillvägagångssätt i Allmänna Villkor för att fastställa räntebasen respektive ersätta den tillämpliga räntebasen. Det finns en risk att sådana alternativa tillvägagångssätt eller tillämpning av en ny räntebas inte är lika gynnsamma för innehavare av MTN. Vidare finns det en risk för att de svårigheter som kan uppstå i samband med att en alternativ ränta ska bestämmas för utgiven MTN kan leda till tidskonsumerande diskussioner och/eller tvister. Om risken skulle inträffa bedömer Heba att det skulle få en negativ påverkan för en investering i MTN.

Enligt Benchmarkförordningen är STIBOR, EURIBOR och NIBOR s.k. kritiska referensvärden och finns därmed registrerade i EU-kommissionens förteckning över kritiska referensvärden. Reglerna för kritiska referensvärden

ställer bland annat långtgående krav på kontroll och övervakning samt på dokumentation och transparens för administratörerna av räntan. Det föreligger en risk att Benchmarkförordningen kan påverka hur referensräntor bestäms och utvecklas och därmed föreligger även en risk att tillämpningen av Benchmarkförordningen kan leda till större volatilitet för MTN:s referensräntor. Detta i samband med att ökade administrativa krav och framtida överlåtelse av administrationen kan leda till ett minskat antal aktörer som deltar vid bestämningen av referensräntor, vilket i sin tur kan leda till att vissa referensräntor som används för MTN helt upphör att publiceras, eller att metoden för att fastställa referensräntan förändras till nackdel för en investerare i MTN. Om risken skulle inträffa bedömer Heba att det skulle få en negativ påverkan för en investering i MTN.

# ALLMÄNNA VILLKOR

## för lån under Heba Fastighets AB:s (publ) ("Bolaget") MTN-program

Följande allmänna villkor ("Allmänna Villkor") ska gälla för lån som Heba Fastighets AB (publ) (org. nr 556057-3981) ("Bolaget") emitterar på kapitalmarknaden efter den 16 februari 2024 under avtal som ingåtts den 21 januari 2022 mellan Bolaget och Svenska Handelsbanken AB (publ), Nordea Bank Abp samt Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) om MTN-program ("MTN-program") genom att utge obligationer med varierande löptider, dock lägst ett år, s.k. *Medium Term Notes*.

### 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 i förhållande till:

- (a) Euroclear Sweden, den femte Bankdagen före (eller annan Bankdag före den relevanta dagen som generellt kan komma att tillämpas på den svenska obligationsmarknaden) (i) förfallodag för ränta eller kapitalbelopp enligt Lånevillkoren, (ii) annan dag då betalning ska ske till Fordringshavare, (iii) dagen för Fordringshavarmöte, (iv) dagen för avsändande av meddelande, eller (v) annan relevant dag.
- (b) VPS, den tredje Bankdagen 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 avseende MTN emitterad i:

- (a) Svenska Kronor eller Euro, 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.
- (b) Norska Kronor, dag som inte är lördag, söndag eller annan allmän helgdag i Norge eller som beträffande betalning av skuldebrev är dag då norska centralbankens avvecklingssystem är öppet.

"**Beräkningsmetod för Hållbarhetsindikatorer**" är den eller de beräkningsmetoder som, i förekommande fall och i förhållande till ett Hållbarhetslänkat Obligationslån, anges i Slutliga Villkor.

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

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

- (b) om beräkningsgrunden ”**Faktisk/360**” anges som tillämplig ska beloppet beräknas på det faktiska antalet dagar i den relevanta perioden dividerat med 360.

”**Emissionsinstitut**” är Svenska Handelsbanken AB (publ), Nordea Bank Abp och Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), samt varje annat emissionsinstitut som av relevant VP-central erhållit särskilt tillstånd att hantera och registrera emissioner och som ansluter sig till detta MTN-program, dock endast så länge sådant institut inte avträtt som emissionsinstitut.

”**EURIBOR**” är:

- (a) den räntesats som omkring kl. 11.00 på aktuell dag anges på informationssystemet Refinitivs sida EURIBOR01 (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) för 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 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 (b), den räntesats som enligt Administrerande Instituts skäligen uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i Euro för den relevanta Ränzteperioden.

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

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

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

”**Extern Granskare**” är, i relation till ett Hållbarhetslänkat Obligationslån, den externa granskare med uppgift att lämna ett utlåtande gällande det Hållbarhetslänkade Ramverket, fastställa om Hållbarhetsmål uppnåtts, granska Hållbarhetsrapporten, eller bekräfta en Omräkning och som utses av Bolaget.

”**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*).

”**Förhöjt Återbetalningsbart Lånebelopp**” är det förhöjda återbetalningsbara Lånebelopp som, i förekommande fall och i relation till ett Hållbarhetslänkat Obligationslån, anges i Slutliga Villkor.

”**Grön Obligation**” är Lån som enligt Slutliga Villkor är Grön Obligation.

”**Gröna Ramverket**” är Bolagets ramverk för Gröna Obligationer (såsom tillämpat från tid till annan) som på Lånedatum är publicerat på Bolagets hemsida och som anges i Slutliga Villkor. EU Green and Sustainability-Linked Financing Framework är det gemensamma ramverket för Gröna Obligationer och Hållbarhetslänkade Obligationslån.

”**Hållbarhetsindikator**” är den eller de hållbarhetsindikatorer som tillämpas i förhållande till ett Hållbarhetslänkat Obligationslån och som anges i Slutliga Villkor för sådant Lån (som justerade i samband med en eventuell Omräkning). Benämns Key Performance Indicator i det Hållbarhetslänkade Ramverket.

”**Hållbarhetslänkat Obligationslån**” är ett Lån vars villkor är kopplade till tillämpliga Hållbarhetsindikatorer (vilka närmare beskrivs i det Hållbarhetslänkade Ramverket) och som anges i



Slutliga Villkor.

”**Hållbarhetslänkade Ramverket**” är Bolagets ramverk för hållbarhetslänkade obligationslån (såsom tillämpat från tid till annan) som på Lånedatum är publicerat på Bolagets hemsida och som anges i Slutliga Villkor. EU Green and Sustainability-Linked Financing Framework är det gemensamma ramverket för Gröna Obligationer och Hållbarhetslänkade Obligationslån.

”**Hållbarhetsmål**” är det eller de hållbarhetsmål som anges i Slutliga Villkor och som tillämpas i förhållande till ett Hållbarhetslänkat Obligationslån och vars uppfyllande beräknas på basis av relevant Hållbarhetsindikator och med tillämpning av relevant Beräkningsmetod för Hållbarhetsindikatorer (som justerade i samband med en eventuell Omräkning). Benämns Sustainability Performance Target (SPT) i det Hållbarhetslänkade Ramverket.

”**Hållbarhetsrapport**” är den årliga hållbarhetsrapport som offentliggörs och publiceras på Bolagets hemsida vid den tidpunkt som anges i Slutliga Villkor. Benämns Sustainability-Linked Progress Report i det Hållbarhetslänkade Ramverket.

”**Huvudägare**” betyder Birgitta Härnblad (född 26 augusti 1945), Charlotte Ericsson (född 3 oktober 1969), Christina Holmbergh (född 30 maj 1967), Anders Eriksson (född 2 juli 1974), Margareta Sundström (född 26 oktober 1934), Johan Vogel (född 21 november 1974), Anna Vogel (född 9 februari 1971), Steve Danielsson (född 6 februari 1943) och/eller någon av deras bröstarvingar eller, efter dödsfall, dödsbon.

”**IPA**” är den bank som Bolaget tecknat avtal med att för Bolagets räkning, avseende MTN emitterade i Norska Kronor, upprätta och förvalta Bolagets emittentkonto i VPS enligt lov av 15. mars 2019 nr 6 om verdipapirsentraler og verdipapiroppgjør mv. samt registrera Bolagets emissioner av MTN i VPS samt utföra betalning av ränte- eller kapitalbelopp avseende MTN emitterade i Norska Kronor.

”**IPA-avtalet**” är ett issuing and paying agent-avtal som ingåtts på eller omkring dagen för detta Avtal mellan Bolaget och IPA (såsom ändrat och uppdaterat från tid till annan).

”**Justerat Lånebelopp**” är Lånebeloppet med avdrag för MTN som ägs av ett Koncernföretag, oavsett om sådant Koncernföretag är direktregistrerat som ägare av sådan MTN eller ej.

”**Koncernen**” är den koncern i vilken Bolaget är moderbolag (med begreppet koncern och moderbolag avses vad som anges i aktiebolagslagen (2005:551), såsom ändrad från tid till annan).

”**Koncernföretag**” är varje juridisk person som från tid till annan 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 lov av 15. mars 2019 nr 6 om verdipapirsentraler og verdipapiroppgjør mv. och hos vilken Fordringshavare öppnat VP-konto avseende MTN.

”**Kontrolldatum**” är det eller de datum som, i förekommande fall och i relation till ett Hållbarhetslänkat Obligationslån, anges i Slutliga Villkor då Bolaget ska ha uppfyllt Hållbarhetsmål. Benämns Target Observation Date i det Hållbarhetslänkade Ramverket.

”**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.

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

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

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

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

”**Marknadslån**” är lån mot utgivande av certifikat, obligationer eller andra värdepapper (inklusive lån under MTN- eller annat marknadslåneprogram), som säljs, förmedlas eller placeras i organiserad form och vilka är eller 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 lov av 15. mars 2019 nr 6 om verdipapirsentraler og verdipapiroppgjør mv. och som utgör del av Lån som utgivits av Bolaget under detta MTN-program.

”**NIBOR**” är:

- (a) den räntesats som administreras av Norske Finansielle Referanser AS och beräknas och publiceras av Global Rate Set Systems (eller ersättande administratör eller beräkningsombud) omkring kl. 12.15 (norsk tid) på aktuell dag, och publiceras på informationssystemet Refinitivs sida ”OIBOR” (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system eller sida) för depositioner i Norska Kronor under en period jämförbar med den relevanta Ränzteperioden;
- (b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränzteperioden enligt punkten (a), medelvärdet (avrundat uppåt till tre decimaler) av de räntesatser som Referensbankerna 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 (b), den räntesats som enligt Administrerande Instituts skäliga uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i Norska Kronor hos affärsbanker på interbankmarknaden i Norge för den relevanta Ränzteperioden.

”**Nominellt Belopp**” är det belopp för varje MTN som anges i Slutliga Villkor.

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

”**Omräkning**” är en justering och/eller omräkning av Bolaget för att anpassa relevant Hållbarhetsindikator, Hållbarhetsmål och/eller rapporterade värden till interna eller externa förändringar (såsom, men ej begränsat till, förändringar i Koncernens sammansättning och tillgångar, förändringar i lagstiftning eller tillämpning av befintliga lagar och regleringar eller förändrad metod eller indata) förutsatt att:

- (a) en sådan justering och/eller omräkning sker i enlighet med principerna för omräkning, vilka närmare beskrivs i det Hållbarhetslänkade Ramverket under rubriken ”Fallback Mechanism”; och
- (b) sådan justering och/eller omräkning bekräftas av den Externa Granskaren i en Särskild Granskningsrapport som publiceras och offentliggörs av Bolaget i samband med Hållbarhetsrapporten.

”**Rapporteringsdatum**” är det eller de datum såsom anges i Slutliga Villkor per vilket/vilka Bolaget senast ska ha rapporterat om Hållbarhetsmål har uppnåtts eller inte.

”**Referensbanker**” är (i) de Emissionsinstitut (eller Emissionsinstituts relevanta filial) som är utsedda under detta MTN-program och som kan agera referensbank eller (ii) om inget eller endast ett

Emissionsinstitut anger STIBOR eller NIBOR, sådana ersättande banker som vid aktuell tidpunkt uppger räntesats för STIBOR eller NIBOR och som utses av Administrerande Institut.

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

”**Räntebas**” är med avseende på Lån med Rörlig Ränta, räntebasen STIBOR, NIBOR eller EURIBOR som anges i de Slutliga Villkoren eller någon referensränta som ersätter STIBOR, NIBOR eller EURIBOR i enlighet med avsnitt 13 (*Byte av Räntebas*).

”**Räntehöjning**” är den räntehöjning som, i förekommande fall och i relation till ett Hållbarhetslänkat Obligationslån, anges i Slutliga Villkor.

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

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

”**STIBOR**” är:

- (a) den räntesats som administrerats, beräknats och distribuerats av Swedish Financial Benchmark Facility AB (eller ersättande administratör eller beräkningsombud) för aktuell dag och publiceras på informationssystemet Refinitiv:s sida ”STIBOR=” (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system eller sida) för Svenska Kronor under en period jämförbar med den relevanta Rän-teperioden; eller
- (b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Rän-teperioden enligt punkten (a), medelvärdet (avrundat uppåt till fyra decimaler) av den räntesats som Referensbankerna (eller sådana ersättande banker som utses av Administrerande Institut) anger till Administrerande Institut på dennes begäran för depositioner av SEK 100.000.000 för den relevanta Rän-teperioden; eller
- (c) om ingen räntesats anges enligt punkterna (a) och (b), den räntesats som enligt Administrerande Instituts skäliga uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i Svenska Kronor på interbankmarknaden i Stockholm för den relevanta Rän-teperioden.

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

”**Särskild Granskningsrapport**” är den rapport som den Externa Granskaren upprättar i syfte att bekräfta en Omräkning.

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

”**VP-central**” är den värdepapperscentral till vilken MTN är ansluten och anges i Slutliga Villkor och är Euroclear Sweden avseende MTN emitterad i Svenska Kronor eller Euro och VPS avseende MTN emitterad i Norska Kronor.

”**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, i båda fallen i enlighet med respektive lands lag.

”**VPS**” är Verdipapirscentralen ASA (org. nr 985 140 421).

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

- (i) totala konsoliderade tillgångar utgör minst fem procent av Koncernens totala konsoliderade tillgångar, i enlighet med senast publicerade årsredovisning; eller

- (ii) konsoliderade omsättning utgör minst fem procent av Koncernens konsoliderade omsättning, i enlighet med senast publicerade årsredovisning.

”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 närmast före den relevanta tidpunkten och som publiceras på Refinitivs sida ”SEKFIX=” (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) eller, om sådan kurs inte publiceras, enligt den kurs för Svenska Kronor mot den aktuella valutan på nämnda dag som publiceras av Riksbanken på sin hemsida ([www.riksbank.se](http://www.riksbank.se)).
- 1.3 Ytterligare definitioner såsom Basindex, Inflationsskyddat Lånebelopp, Inflationsskyddat Räntebelopp, Realränteindex, Referensobligation, Räntekonstruktion, Räntesats, Räntebas, Räntebasmarginal, Räntebestämningssdag, Ränteförfallodag/ar, Ränteperiod, Slutindex och Valuta återfinns (i förekommande fall) i Slutliga Villkor.
- 1.4 De definitioner som återfinns i dessa Allmänna Villkor ska tillämpas också för Slutliga Villkor.

## **2. UPPTAGANDE AV LÅN**

- 2.1 Under detta MTN-program får Bolaget ge ut MTN i Svenska Kronor, 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.
- 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.
- 2.5 För varje Lån ska upprättas Slutliga Villkor vilka tillsammans med dessa Allmänna Villkor utgör fullständiga Lånevillkor för Lånet.

## **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 Svenska Kronor och Euro hanteras av Euroclear Sweden såsom VP-central, och (ii) i Norska Kronor 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 Euroclear Sweden eller VPS om innehållet i dess avstämningsregister för MTN i syfte att kunna fullgöra sina uppgifter i enlighet med avsnitt 11 (*Uppsägning av lån*) och avsnitt 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 avseende MTN utgivna i Svenska Kronor ska ske i Svenska Kronor, avseende MTN utgivna i Euro ska ske i Euro och avseende MTN utgivna i Norska Kronor ska ske i Norska Kronor.
- 5.2 Betalningar avseende MTN ska göras till den som är registrerad som Fordringshavare på Avstämningsdagen för respektive förfallodag eller till sådan annan person som är registrerad hos aktuell 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 Norska Kronor 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 Norska Kronor 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 aktuell VP-centrals försorg på respektive förfallodag.
- 5.6 Skulle aktuell 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 utbetalas så snart hindret upphört till den som på Avstämningsdagen var Fordringshavare.
- 5.7 Om Bolaget ej kan fullgöra betalningsförpliktelse genom aktuell VP-central på grund av hinder för aktuell 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 aktuell VP-central likväl anses ha fullgjort sina ifrågavarande skyldigheter. Detta gäller dock ej om Bolaget respektive VP-centralen 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 eller en kombination därav:

- (a) Fast Ränta

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

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

Ränta som upplupit under en Räntheperiod erläggs i efterskott på respektive Räntheförfallodag och beräknas enligt den Dagberäkningsmetod som anges i Slutliga Villkor.

(b) Rörlig Ränta (FRN)

Om Lån i Svenska Kronor eller Euro är specificerat som Lån med Rörlig Ränta ska Lånet löpa med ränta från (exklusive) Startdag För Ränteberäkning till och med (inklusive) Återbetalningsdagen. Räntesatsen för respektive Räntheperiod beräknas av Administrerande Institut på respektive Ränthebestämningdag och utgörs av Ränthebasen med tillägg av Ränthebasmarginalen för samma period, justerat med hänsyn till tillämpning i avsnitt 13 (*Byte av Ränthebas*).

Om Lån i Norska Kronor är specificerat som Lån med Rörlig Ränta ska Lånet löpa med ränta från och med (inklusive) Startdag För Ränteberäkning till (exklusive) Återbetalningsdagen. Räntesatsen för respektive Räntheperiod beräknas av IPA på respektive Ränthebestämningdag och utgörs av Ränthebasen med tillägg av Ränthebasmarginalen för samma period.

Om beräkningen av räntesatsen innebär ett värde lägre än noll, ska räntesatsen anses vara noll.

Kan räntesats inte bestämmas på Ränthebestämningdagen på grund av sådant hinder som avses i punkt 17.1 ska Lånet fortsätta att löpa med den räntesats som gällde för den närmast förutvarande Räntheperioden. Så snart hindret upphört ska, för MTN emitterade i Svenska Kronor eller Euro, Administrerande Institut och för MTN emitterade i Norska Kronor, IPA beräkna ny räntesats att gälla från den andra Bankdagen efter dagen för beräkandet till utgången av den då löpande Räntheperioden.

Ränta som upplupit under en Räntheperiod erläggs i efterskott på respektive Räntheförfallodag och beräknas enligt den Dagberäkningsmetod som anges i Slutliga Villkor eller enligt sådan annan beräkningsgrund som tillämpas för aktuell Ränthebas.

(c) Realränta

Om Lånet är specificerat som Lån med Realränta ska Lånet löpa med Inflationsskyddat Ränthebelopp från (exklusive) Startdag För Ränteberäkning till och med (inklusive) Återbetalningsdagen. Inflationsskyddat Ränthebelopp består av Räntesatsen (vid Fast Ränta) respektive Ränthebasen och Ränthebasmarginalen (vid Rörlig Ränta) vilka beräknas på det sätt som specificeras i punkt 6.2 (a) respektive (b) ovan och multipliceras med ett tal i enlighet med den kvot som beräknats genom att multiplicera Räntesatsen (vid Fast Ränta) respektive Ränthebasen och Ränthebasmarginalen (vid Rörlig Ränta) dels med Lånebelopp och dels med en faktor som motsvarar kvoten mellan Realränteindex och Basindex. Administrerande Institut fastställer Inflationsskyddat Ränthebelopp.

Kan Inflationsskyddat Ränthebelopp inte bestämmas på Ränthebestämningdagen på grund av sådant hinder som avses i punkt 16.1 ska Lånet fortsätta att löpa med Räntesatsen som gällde för den närmast förutvarande Räntheperioden. Så snart hindret upphört ska Administrerande Institut beräkna nytt Inflationsskyddat Ränthebelopp att gälla från den andra Bankdagen efter dagen för beräkandet till utgången av den då löpande Räntheperioden.

(d) Nollkupongslån

Om Lånet är specificerat som Nollkupongslån ska Lånet löpa utan ränta.

6.3 I tillägg till vad som i övrigt gäller enligt detta avsnitt 6, ska följande gälla för Hållbarhetslänkade Obligationslån.

(a) För Hållbarhetslänkade Obligationslån där Räntehöjning är angivet i Slutliga Villkor, ska, från och med den Ränteperiod som börjar löpa närmast efter ett Rapporteringsdatum till den Ränteperiod som börjar löpa närmast efter nästa Rapporteringsdatum, den i Slutliga Villkor angivna Räntesatsen (för Lån med Fast Ränta) eller Räntebasmarginal (för Lån med Rörlig Ränta) höjas med den Räntehöjning som anges i Slutliga Villkor, om inte (i) specificerat Hållbarhetsmål uppnåtts senast på relevant Kontrolldatum, (ii) Bolaget publicerat Hållbarhetsrapporten i enlighet med det Hållbarhetslänkade Ramverket, (iii) Bolaget publicerat det årliga utlåtande som tagits fram av den Externa Granskaren i enlighet med det Hållbarhetslänkade Ramverket och (iv) den Externa Granskaren har fastställt att Hållbarhetsmål uppnåtts i Hållbarhetsrapporten senast på Rapporteringsdatum.

(b) För Hållbarhetslänkade Obligationslån där Förhöjt Återbetalningsbart Lånebelopp är angivet i Slutliga Villkor, ska det i Slutliga Villkor angivna Förhöjt Återbetalningsbart Lånebelopp erläggas på den tidpunkt för betalning av Förhöjt Återbetalningsbart Lånebelopp som anges i Slutliga Villkor, om inte (i) specificerat Hållbarhetsmål uppnåtts senast på relevant Kontrolldatum, (ii) Bolaget publicerat Hållbarhetsrapporten i enlighet med det Hållbarhetslänkade Ramverket, (iii) Bolaget publicerat det årliga utlåtande som tagits fram av den Externa Granskaren i enlighet med det Hållbarhetslänkade Ramverket och (iv) den Externa Granskaren har fastställt att Hållbarhetsmål uppnåtts i Hållbarhetsrapporten senast på Rapporteringsdatumet.

6.4 Bolaget ska så snart det är praktiskt möjligt meddela Administrerande Institut för det relevanta Lånet samt relevanta Fordringshavare i enlighet med avsnitt 16 (*Meddelanden*) om något villkor i punkt 6.3 uppfyllts.

6.5 Ränta beräknas och utgår till och med respektive Ränteförfallodag.

6.6 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 (inklusive), vad avser betalningar i Svenska Kronor och Euro, och till (exklusive), vad avser betalningar i Norska Kronor, Ränteförfallodagen.

6.7 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 (inklusive), vad avser betalningar i Svenska Kronor och Euro, och till (exklusive), vad avser betalningar i Norska Kronor, Ränteförfallodagen.

## 7. DRÖJSMÅLSRÄNTA

7.1 Vid betalningsdröjsmål utgår dröjsmålsränta på det förfallna beloppet från förfallodagen till och med den dag då betalning erläggs efter en räntesats som motsvarar genomsnittet av en veckas STIBOR för MTN utgivna i Svenska Kronor, EURIBOR för MTN utgivna i Euro respektive NIBOR för MTN utgivna i Norska Kronor under den tid dröjsmålet varar, med tillägg av två procentenheter. STIBOR, EURIBOR respektive NIBOR ska därvid avläsas den första Bankdagen i varje kalendervecka under vilket 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 Emissionsinstitutet eller Euroclear Sweden utgår dröjsmålsränta efter en räntesats motsvarande (i) för Lån som löper med ränta, den räntesats som gällde för aktuellt Lån på förfallodagen ifråga eller (ii) för Lån som löper utan ränta, genomsnittet av en veckas STIBOR, EURIBOR respektive NIBOR under den tid dröjsmålet varar (varvid STIBOR, EURIBOR respektive NIBOR ska avläsas den första Bankdagen i varje kalendervecka under vilken dröjsmålet varar).
- 7.3 Om beräkningen av räntesatsen enligt punkt 7.1 eller punkt 7.2 innebär ett värde lägre än noll, ska räntesatsen anses vara noll.

## **8. ÅTERBETALNING OCH ÅTERKÖP**

- 8.1 Lån förfaller till betalning med dess (i) Lånebelopp eller (ii) med Inflationsskyddat Lånebelopp, såsom tillämpligt enligt relevanta Slutliga Villkor, 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.
- 8.2 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.
- 8.3 Återköp av Lån med Realränta kan vidare ske om de index som ligger till grund för beräkningen av Realräntan har upphört att fastställas eller offentliggöras eller att reglerna för fastställande eller offentliggörande av sådant index leder till att Realräntan blir uppenbart missvisande till Fordringshavarnas nackdel, i enlighet med vad som anges i Slutliga Villkor.

## **9. ÅTERKÖP VID ÄGARFÖRÄNDRING**

- 9.1 Envar Fordringshavare har rätt att begära återköp av alla, eller vissa, av MTN som innehas av denne, om:
- (a) aktierna i Bolaget upphör att vara upptagna till handel på den Reglerade Marknaden vid Nasdaq Stockholm AB eller annan Reglerad Marknad; eller
  - (b) en händelse eller serie av händelser inträffar som leder till att en fysisk eller juridisk person, själv eller tillsammans med sådan närstående som avses i lag (2006:451) om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden, och som inte är eller inkluderar Huvudägarna, direkt eller indirekt, vid någon tidpunkt:
    - (i) förvärvar eller kontrollerar, direkt eller indirekt, mer än 50 procent av rösterna i Bolaget; eller
    - (ii) genom avtal eller på annat sätt själv (eller tillsammans med sådan närstående som ovan nämnts) har möjlighet att utse en majoritet av Bolagets styrelseledamöter; eller
    - (iii) genom avtal, rösträtt eller på annat sätt ensam (eller tillsammans med sådan närstående som ovan nämnts) har möjlighet att bestämma innehållet i väsentliga affärsmässiga beslut i Bolaget.
- 9.2 Det åligger Bolaget att så snart Bolaget fått kännedom om en ägarförändring enligt punkt 9.1 meddela Fordringshavarna om detta genom pressmeddelande, på Bolagets hemsida och i enlighet med avsnitt 16 (*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 tjugo (20) och senast fyrtio (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) och Förhöjt Återbetalningsbart Lånebelopp (om tillämpligt). 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 (dvs ha kommit Bolaget tillhanda) senast tio (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 av nya Marknadslån i andra Koncernföretag**

Bolaget ska tillse att annat Koncernföretag än Bolaget inte upptar nya Marknadslån. Detta avsnitt 10.4 ska inte hindra Bolaget eller annat Koncernbolag från att förvärva bolag med redan utgivna Marknadslån.

### **10.5 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.

### **10.6 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 skriftligen av Fordringshavare som vid tidpunkten för begäran representerar minst en tiondel av Justerat Lånebelopp under relevant Lån (sådan begäran kan endast göras av Fordringshavare som är registrerade i det av relevant VP-central förda avstämningsregistret den Bankdag som infaller närmast efter den dag då begäran inkom till Administrerade Institut och måste, om den görs av flera Fordringshavare som var för sig representerar mindre än en tiondel av Justerat Lånebelopp under relevant Lån, göras gemensamt) 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 (3) Bankdagar;
- (b) Bolaget i något annat avseende än som anges i (a) ovan eller i punkten Gröna Obligationer i Slutliga Villkor, i punkten "Hållbarhetslänkat Obligationslån" i Slutliga Villkor, eller i punkt 6.3 i dessa Allmänna 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 tjugo (20) Bankdagar från sådan uppmaning:
- (c) (i) Väsentligt 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 uppsägningsbestämmelse saknas eller den uteblivna betalningen skulle utgöra slutbetalning, om betalningsdröjsmålet varar femton (15) Bankdagar;
  - (ii) annat lån till Väsentligt Koncernföretag förklaras uppsagt till betalning i förtid till följd av en uppsägningsgrund (oavsett karaktär); eller
  - (iii) Väsentligt Koncernföretag inte inom femton (15) Bankdagar efter den dag då Väsentligt Koncernföretag mottagit berättigat krav infriar borgen eller garanti som Väsentligt Koncernföretag ställt för annans förpliktelse,

under förutsättning att summan av utestående skuld under de lån eller åtaganden som berörs under punkten (c)(i)-(iii), gemensamt uppgår till minst SEK 50.000.000 eller motvärdet därav i annan valuta;

- (d) tillgångar som ägs av ett Väsentligt Koncernföretag och som har ett värde överstigande SEK 20.000.000 utmäts eller blir föremål för liknande utländskt förfarande och sådan utmätning eller liknande utländskt förfarande inte undanröjs inom trettio (30) Bankdagar från dagen för utmätningbeslutet eller beslutet om sådant liknande utländskt förfarande;
- (e) Väsentligt Koncernföretag ställer in sina betalningar;

- (f) Väsentligt Koncernföretag ansöker om eller medger ansökan om företagsrekonstruktion eller liknande förfarande;
- (g) Väsentligt Koncernföretag försätts i konkurs;
- (h) beslut fattas om att Bolaget ska träda i likvidation eller att Väsentligt Koncernföretag ska försättas i tvångslikvidation; eller
- (i) Bolagets styrelse upprättar fusionsplan enligt vilken Bolaget är överlåtande bolag eller där Väsentligt Koncernföretag är överlåtande bolag i förhållande till ett bolag utanför Koncernen om, för det fall ett Väsentligt Koncernföretag är överlåtande bolag, det påverkar Bolagets förmåga att fullgöra sina förpliktelser gentemot Fordringshavarna.

Begreppet ”lån” och ”förpliktelse” 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 enlighet med avsnitt 16 (*Meddelanden*) i fall en uppsägningsgrund som anges i punkt 11.1 skulle inträffa. I brist på sådan underrättelse ska varken Administrerande Institut eller Emissionsinstitut, 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 och Förhöjt Återbetalningsbart Lånebelopp (om tillämpligt) 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 enlighet med 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 Administrerade Institut och måste, om den görs av flera Fordringshavare som var för sig representerar mindre än en tiondel av Justerat Lånebelopp, göras gemensamt), sammankalla ett Fordringshavarmöte för

Fordringshavarna under relevant Lån.

- 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 fullmactsformulär. 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 Fordringshavarmöte som detta finner lämpligt. Sådana bestämmelser kan bland annat innefatta möjlighet för Fordringshavare att rösta utan att personligen närvara vid mötet (inklusive i förväg), att röstning kan ske genom elektroniskt förfarande 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 Bolaget, Fordringshavare och Administrerande Institut, samt deras respektive ombud och biträden, rätt att närvara. På Fordringshavarmötet kan beslutas att ytterligare personer får närvara. Det kan beslutas att Bolaget endast får närvara under en del av Fordringshavarmötet. Ombud ska förete behörigen utfärdad fullmakt som ska godkännas av Fordringshavarmötets ordförande. Fordringshavarmöte ska inledas med att ordförande, protokollförare och justeringsmän utses. Ordföranden ska upprätta en förteckning över närvarande röstberättigade Fordringshavare med uppgift om den andel av Justerat Lånebelopp varje Fordringshavare företräder ("**Röstlängd**"). Därefter ska Röstlängden godkännas av Fordringshavarmötet. Fordringshavare som avgivit sin röst via elektroniskt röstningsförfarande, röstsedel eller motsvarande, ska vid tillämpning av dessa bestämmelser anses såsom närvarande vid Fordringshavarmötet. Endast de som på Avstämningsdagen för Fordringshavarmöte var Fordringshavare, respektive ombud för sådan Fordringshavare och som omfattas av Justerat Lånebelopp, är röstberättigade och ska tas upp i Röstlängden. Bolaget ska få tillgång till relevanta röstberäkningar och underlaget för dessa. Protokollet ska snarast färdigställas och hållas tillgängligt för Fordringshavare, Bolaget och Administrerande Institut.
- 12.9 Beslut i följande ärenden kräver samtycke av Fordringshavare representerande minst 90 procent av den del av Justerat Lånebelopp för vilket Fordringshavare röstar under det relevanta Lånet vid Fordringshavarmötet:
  - (a) ändring av Återbetalningsdagen, nedsättning av Lånebelopp, ändring av villkor relaterande till

ränta eller belopp som ska återbetalas (annat än enligt vad som följer av Lånevillkoren, inkluderat vad som följer av tillämpningen av avsnitt 13 (*Byte av Räntebas*)) och ändring av föreskriven Valuta för Lånet;

- (b) ändring av villkoren för Fordringshavarmöte enligt detta avsnitt 12;
  - (c) gäldenärsbyte och
  - (d) obligatoriskt utbyte av MTN mot andra värdepapper.
- 12.10 Ärenden som inte omfattas av punkt 12.9 kräver samtycke av Fordringshavare representerande mer än femtio (50) procent av den del av Justerat Lånebelopp för vilket Fordringshavare röstar under det relevanta Lånet vid Fordringshavarmötet. Detta inkluderar, men är inte begränsat till, ändringar och avstående av rättigheter i förhållande till Lånevillkoren som inte fordrar en högre majoritet (annat än ändringar enligt avsnitt 14 (*Ändringar av villkor m.m.*)) samt förtida uppsägning av Lån.
- 12.11 Ett Fordringshavarmöte är beslutsfört om Fordringshavare representerande minst femtio (50) procent av det Justerade Lånebeloppet under det relevanta Lånet avseende ett ärende i punkt 12.9 och avseende övriga ärenden tjugo (20) procent av det Justerade Lånebeloppet under det relevanta Lånet närvarar vid mötet personligen eller via telefon (eller närvarar genom en befullmäktigad representant).
- 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 utan dröjsmål tillhandahålla det Administrerande Institutet ett intyg som anger sammanlagt belopp för samtliga MTN som ägs av Koncernföretag på sådan Bankdag som anges i punkt 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 16 (*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. BYTE AV RÄNTEBAS

- 13.1 Om en Triggerhändelse som anges i 13.2 nedan har inträffat ska Bolaget i samråd med Ledarbanken initiera åtgärder för att, så snart det rimligen är möjligt, bestämma Ersättande Räntebas, Spreadjustering samt initiera åtgärder för att bestämma nödvändiga administrativa, tekniska och operativa ändringar av Lånevillkoren för att tillämpa, beräkna och slutligt fastställa den tillämpliga Räntebasen. Det föreligger ingen skyldighet för Ledarbanken att medverka till sådant samråd eller bestämmande enligt ovan. Om Ledarbanken inte medverkar i ett sådant samråd eller bestämmande ska Bolaget, på Bolagets bekostnad, snarast utse en Oberoende Rådgivare för att initiera åtgärder för att, så snart det rimligen är möjligt, bestämma det nämnda. Förutsatt att Ersättande Räntebas, Spreadjustering och övriga ändringar har slutligt fastställts senast innan den relevanta Räntebestämningdagen ska ändringarna tillämpas från och med nästkommande Ränteperiod, dock alltid med beaktande av eventuella tekniska begränsningar hos VP-central och beräkningsmetoder som är tillämpliga i förhållande till sådan Ersättande Räntebas.
- 13.2 En triggerhändelse är en eller flera av följande händelser ("Triggerhändelse") som innebär:
- (a) att Räntebasen (för den relevanta Ränteperioden för aktuellt Lån) har upphört att existera eller upphört att tillhandahållas i minst fem (5) på varandra följande Bankdagar till följd av att Räntebasen (för den relevanta Ränteperioden för aktuellt Lån) upphör att beräknas eller administreras;
  - (b) ett offentligt uttalande eller publikt publicerad information från (i) tillsynsmyndigheten för Administratören av Räntebasen eller (ii) Administratören av Räntebasen med information om att Administratören av Räntebasen inte längre tillhandahåller aktuell Räntebas (för den relevanta Ränteperioden för aktuellt Lån) permanent eller på obestämd tid och att det vid tidpunkten för uttalandet eller publiceringen ingen efterträdande administratör har utsetts eller förväntas utses att fortsätta tillhandahålla Räntebasen;
  - (c) ett offentligt uttalande eller publikt publicerad information i vardera fall från tillsynsmyndigheten för Administratören av Räntebasen att Räntebasen (för den relevanta Ränteperioden för aktuellt Lån) inte längre är representativ för den underliggande marknaden som Räntebasen är avsedd att representera och Räntebasens representativitet kommer inte att kunna återställas, enligt tillsynsmyndigheten för Administratören av Räntebasen;
  - (d) ett offentligt uttalande eller publikt publicerad information i vardera fall från tillsynsmyndigheten för Administratören av Räntebasen med konsekvensen att det är olagligt för Bolaget eller det Administrerande Institutet att beräkna betalning till Fordringshavare genom att använda aktuell Räntebas (för den relevanta Ränteperioden för aktuellt Lån) eller att det av annan orsak blivit förbjudet att använda aktuell Räntebas (för den relevanta Ränteperioden för aktuellt Lån);
  - (e) ett offentligt uttalande eller publikt publicerad information från i vardera fall konkursförvaltaren för Administratören för Räntebasen eller från förvaltaren enligt krishanteringsregelverket, eller vad avser EURIBOR, från motsvarande enhet med insolvens- eller resolutionsbefogenhet över Administratören av Räntebasen, med information enligt (b) ovan; eller
  - (f) ett Offentliggörande har gjorts varpå den offentliggjorda Triggerhändelsen som anges i (b) till (e) ovan kommer att inträffa inom sex (6) månader.
- 13.3 Om ett Offentliggörande har gjorts får Bolaget (utan att någon skyldighet föreligger), om det är möjligt att vid sådan tidpunkt bestämma Ersättande Räntebas, Spreadjustering och övriga ändringar, i samråd med Ledarbanken eller genom att utse en Oberoende Rådgivare, initiera åtgärder som framkommer av 13.1 ovan för att slutligt fastställa Ersättande Räntebas, Spreadjustering och övriga ändringar, för att övergå

till Ersättande Ränthebas vid en tidigare tidpunkt.

- 13.4 Om en Triggerhändelse som anges i någon av paragraferna (a) till (e) i definitionen av Triggerhändelse har inträffat men ingen Ersättande Ränthebas och Spreadjustering har slutligen fastställts senast innan efterföljande Ränthebestämningdag eller om sådan Ersättande Ränthebas och Spreadjustering har slutligen fastställts men inte kan tillämpas i samband med efterföljande Ränthebestämningdag på grund av tekniska begränsningar hos VP-central, ska räntan för nästkommande Räntheperiod vara:
- (a) om tidigare Ränthebas är tillgänglig så ska den bestämmas enligt villkoren som skulle gälla för Ränthebasen som om ingen Triggerhändelse hade inträffat; eller
  - (b) om tidigare Ränthebas inte är tillgänglig eller inte längre kan användas i enlighet med tillämplig lag eller reglering, den ränta som fastställts för senast föregående Räntheperiod.

Denna bestämmelse är tillämplig på ytterligare efterföljande Räntheperioder förutsatt att alla relevanta åtgärder har vidtagits avseende tillämpningen av och de justeringar som framkommer av detta avsnitt 13 (*Byte av Ränthebas*) inför varje sådan efterföljande Ränthebestämningdag, men utan framgång.

- 13.5 Innan Ersättande Ränthebas, Spreadjustering och övriga ändringar blir effektiva ska Bolaget meddela Fordringshavare, Administrerande Institut samt VP-central i enlighet med avsnitt 16 (*Meddelanden*) omedelbart efter att Bolaget i samråd med Ledarbanken eller den Oberoende Rådgivaren slutligen fastställt Ersättande Ränthebas, Spreadjustering och nödvändiga ändringar och av informationen ska även framgå när ändringarna blir tillämpliga. Om MTN är upptagna till handel på Reglerad Marknad ska Bolaget även informera börserna om ändringarna.
- 13.6 Ledarbanken, Oberoende Rådgivare och Administrerande Institut som utför åtgärder i enlighet med detta avsnitt 13 ansvarar inte för någon skada eller förlust som orsakas av beslut, åtgärder som vidtas eller utelämnas av denne i samband med bestämmande och slutligen fastställande av Ersättande Ränthebas, Spreadjustering eller därtill efterföljande ändringar av Lånevillkoren, såvida inte direkt orsakad av dess grova vårdslöshet eller uppsåtliga agerande. Ledarbanken, den Oberoende Rådgivaren och det Administrerande Institutet ansvarar aldrig för indirekt skada eller följdförluster när denne utför åtgärder enligt detta avsnitt.
- 13.7 I detta avsnitt 13 har följande definierade termer den betydelse som anges nedan:

”**Administratör av Ränthebas**” är Swedish Financial Benchmark Facility AB (SFBF) i förhållande till STIBOR, Norske Finansielle Referenser AS i förhållande till NIBOR och European Money Markets Institute (EMMI) i förhållande till EURIBOR eller någon aktör som ersätter som administratör av Ränthebasen.

”**Ersättande Ränthebas**” är:

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

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

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

”**Offentliggörande**” är ett offentligt uttalande eller publikt publicerad information enligt vad som anges i 13.2 (b) till 13.2 (e) om att händelser eller omständigheter som anges däri kommer att inträffa.

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

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

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

## **14. ÄNDRING AV VILLKOR M.M.**

- 14.1 Bolaget och Emissionsinstitutet får överenskomma om justeringar av klara och uppenbara fel i dessa Allmänna Villkor.
- 14.2 Bolaget och Administrerande Institutet får överenskomma om justering av klara och uppenbara fel i Slutliga Villkor för visst Lån.
- 14.3 Ändring eller eftergift av Lånevillkor i andra fall än enligt punkterna 14.1 till 14.2 ska ske genom beslut på Fordringshavarmöte enligt avsnitt 12 (*Fordringshavarmöte*).
- 14.4 Ett godkännande på Fordringshavarmöte av en villkorsändring kan omfatta sakinnehållet av ändringen och behöver inte innehålla en specifik utformning av ändringen.
- 14.5 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 10.6.
- 14.6 Bolaget och Ledarbanken eller den Oberoende Rådgivaren får, utan Fordringshavarens medgivande, överenskomma om justeringar i Lånevillkoren och genomföra sådana ändringar i Lånevillkoren i enlighet med vad som framkommer av avsnitt 13 (*Byte av Ränthebas*), vilka blir bindande för de som omfattas av Lånevillkoren.
- 14.7 Ändring eller eftergift av Lånevillkor i enlighet med detta avsnitt 14 ska av Bolaget snarast meddelas till Fordringshavarna i enlighet med avsnitt 16 (*Meddelanden*) och publiceras i enlighet med punkt 10.6.

## **15. PRESKRIPTION**

- 15.1 Fordran på kapitalbelopp preskriberas tio år efter Återbetalningsdagen. Fordran på ränta preskriberas tre år efter respektive Ränteförfalldag. Om fordran preskriberas tillkommer de medel som avsatts för betalning av sådan fordran Bolaget.
- 15.2 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).

## **16. MEDDELANDEN**



- 16.1 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.
- 16.2 Meddelande ska tillställas Bolaget och Emissionsinstitut på den adress som är registrerad hos Bolagsverket på Avstämningsdagen före avsändandet.
- 16.3 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.
- 16.4 För det fall ett meddelande inte sänts på korrekt sätt till viss Fordringshavare ska detta inte påverka verkan av meddelande till övriga Fordringshavare.

## **17. BEGRÄNSNING AV ANSVAR M.M.**

- 17.1 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.
- 17.2 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.
- 17.3 Föreligger hinder för Emissionsinstitut på grund av sådan omständighet som angivits i punkt 17.1 att vidta åtgärd, får åtgärden uppskjutas tills hindret har upphört.
- 17.4 Vad ovan sagts gäller i den mån inte annat följer av lagen om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument och lov 15. mars 2019 nr. 6 om verdipapirsentraler og verdipapiroppgjør mv.

## **18. TILLÄMPLIG LAG OCH JURISDIKTION**

- 18.1 Svensk rätt ska tillämpas på Lånevillkoren och samtliga icke kontraktuella förpliktelser som uppkommer i samband med tillämpning av Lånevillkoren.
- 18.2 Tvist ska avgöras av svensk domstol. Stockholms tingsrätt ska vara första instans.

---

Härmed bekräftas att ovanstående Allmänna Villkor är för oss bindande

Stockholm den 16 februari 2024

HEBA FASTIGHETS AB (publ)

# Mall för Slutliga Villkor

## för lån nr [•] under Heba Fastighets AB:s (publ) ("Bolaget") svenska MTN-program

För Lånet ska gälla Allmänna Villkor av den [18 januari 2021/21 januari 2022/16 februari 2024] för ovan nämnda MTN-program, jämte nedan angivna Slutliga Villkor. [Allmänna Villkor för Bolagets MTN-program återges i Bolagets grundprospekt daterat den 16 februari 2024 ("Grundprospektet") som upprättats i enlighet med artikel 8 i Europaparlamentet och rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 om prospekt som ska offentliggöras när värdepapper erbjuds till allmänheten eller tas upp till handel på en reglerad marknad, och om upphävande av direktiv 2003/71/EG ("Prospektförordningen") (tillsammans med kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/980 av den 14 mars 2019) jämte från tid till annan publicerade tilläggsprospekt som upprättats till Grundprospektet.] Definitioner som används nedan framgår antingen av Allmänna Villkor, dessa Slutliga Villkor eller på annat sätt i Grundprospektet.

Dessa Slutliga Villkor har utarbetats i enlighet med Prospektförordningen. 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 [www.hebafast.se](http://www.hebafast.se).

[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) Tranchebenämning: [•]
2. **Lånebelopp:**
  - (i) för Lånet: [•]
  - (ii) för tranch [•]: [•]
  - [(iii) för tranch [•] (*ange tidigare trancher*): [•]]
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:** [Lånedatum/[•]]
8. **Likviddag:** [Lånedatum/[•]]
9. **Återbetalningsdag:** [•]
10. **Räntekonstruktion:** [Fast Ränta]  
[Floating Rate (FRN)]

- [Nollkupongslån]  
[Realränta]
11. **Belopp på vilken ränta ska beräknas:** [Nominellt Belopp/[•]]
12. **Återbetalningskonstruktion:** [Återbetalning av Lånebelopp/Återbetalning av Inflationsskyddat Lånebelopp]

## BERÄKNINGSGRUNDER FÖR AVKASTNING

13. **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 Ränteförfallodag]  
[NOK: Tiden från och med den [•] till den [•] (den första Ränteperioden) och därefter varje tidsperiod om [•] månader med slutdag på en Ränteförfallodag]
- (iii) **Ränteförfallodag(ar):** [Årligen/Halvårsvis/Kvartalsvis] den [•], första gången den [•] och sista gången den [•]  
*(Ovan förändras i händelse av förkortad eller förlängd Ränteperiod)*
- (iv) **Dagberäkningsmetod:** 30/360 [*Specificera*]
14. **Rörlig Ränta (FRN):** [Tillämpligt/Ej tillämpligt]  
*(Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf)*
- (i) **Räntebas:** [•]-månader [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) **Ränteförfallodag(ar):** Sista dagen i varje Ränteperiod, [den [•], den [•], den [•] och den [•].] första gången den [•] och sista gången [den

- [•]/på Återbetalningsdagen].
- (vi) Dagberäkningsmetod: Faktiskt/360 [*Specificera*]
15. **Nollkupongslån:** [Tillämpligt/Ej tillämpligt]  
*(Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf)*
- (i) Villkor för Nollkupongslån: [•]
16. **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]  
Om kvoten mellan Realränteindex och Basindex är mindre än 1 ska den vid beräkning av Inflationsskyddat Räntebelopp enligt denna punkt likväl anses vara 1]
- (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 15 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]

## ÖVRIGT

17. **Gröna Obligationer:** [Tillämpligt/Ej tillämpligt]  
*(Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf)*
- [Gröna Ramverket 2021]/[Gröna Ramverket 2024]/[Gröna Ramverket daterat [•]] gäller för detta Lån.
- Riskfaktorer: I enlighet med riskfaktor med rubrik [”*infoga rubriken på relevant riskfaktor*”] i Grundprospektet.
18. **Hållbarhetslänkat Obligationslån** [Tillämpligt/Ej tillämpligt]  
*(Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf)*
- Hållbarhetslänkade Ramverket daterat [•] gäller för detta Lån.
- (i) Ränthöjning: [[•] % årlig ränta (i tillägg till [[Räntesats] (*om Fast Ränta*)/[Räntebasmarginal] (*om Rörlig Ränta (FRN)*))] [Ej tillämpligt].
- (ii) Förhöjt Återbetalningsbart Lånebelopp: [[•] % av Nominellt Belopp/SEK/EUR/NOK [•] per Nominellt Belopp] [Ej tillämpligt]
- (iii) Tidpunkt för betalning av Förhöjt Återbetalningsbart Lånebelopp: [Återbetalningsdagen/[•]] [Ej tillämpligt]
- (iv) Hållbarhetsindikator/-er: Hållbarhetsindikator [•] [, i enlighet med vad som framgår av Hållbarhetslänkade Ramverket].  
*(Hållbarhetsindikatorer är vad som benämns som ”Key Performance Indicator (KPI)” i Hållbarhetslänkade Ramverket)*
- (v) Hållbarhetsmål: SPT [•] [, i enlighet med vad som framgår av Hållbarhetslänkade Ramverket]  
*(Hållbarhetsmål är vad som benämns som ”Sustainability Performance Target” (SPT) i Hållbarhetslänkade Ramverket)*
- (vi) Beräkningsmetoder för Hållbarhetsindikator/-er: [•] [, i enlighet med vad som framgår av Hållbarhetslänkade Ramverket].  
*(Beräkningsmetoder är vad som beskrivs som ”Calculation Methodology” i Hållbarhetslänkade Ramverket)*
- (vii) Kontrolldatum: [•]  
*(Kontrolldatum är vad som benämns ”Target Observation Date” i Hållbarhetslänkade Ramverket och är det eller de datum SPT ska vara uppnått)*
- (viii) Rapporteringsdatum: [Det/de datum som inträffar [•] Bankdagar efter Kontrolldatum/Specificera annat/andra datum]
- (x) Riskfaktor: I enlighet med riskfaktor med rubrik [”*infoga rubriken på*”

- relevant riskfaktor*”] i Grundprospektet.
19. **Upptagande till handel på Reglerad Marknad:** [Tillämpligt/Ej tillämpligt]  
*(Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf)*
- (i) Reglerad Marknad: [Nasdaq Stockholm/Specificera annan Reglerad Marknad]
- (ii) Uppskattning av sammanlagda kostnader i samband med upptagande till handel: [•]
- (iii) Totalt antal värdepapper som tas upp till handel: [•]
- (iv) Tidigaste dagen för upptagande till handel: [•]
20. **Intressen:** [Specificera/Ej tillämpligt]  
*(Intressen och eventuella intressekonflikter hos personer som är engagerade i emissionen och som har betydelse för Lånet ska beskrivas)*
21. **Kreditbetyg för Lån:** [Specificera/Ej tillämpligt]
22. **Datum för beslut till grund för upptagande av emissionen:** I enlighet med Grundprospektet/Beslut avseende detta Lån fattades den [*infoga datum*]/*Specificera*]
23. **Uppskattat tillfört nettobelopp:** [SEK/EUR/NOK] [•] minus transaktionskostnader och avgifter.
24. **Användning av tillförda medel:** [Allmän finansiering av Bolagets verksamhet/I enlighet med det Gröna Ramverk som anges i punkt 17/I enlighet med det Hållbarhetslänkade Ramverk som anges i punkt 18/*Specificera*]
25. **Information från tredje part:** [Information i dessa Slutliga Villkor som har anskaffats från en tredje part har återgivits korrekt och, såvitt Bolaget känner till och kan utröna av information som offentliggjorts av denna tredje part, har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande. Information lämnad av tredje part härrör från [*specificera informationskällan*]] [Ej tillämpligt]
26. **Utgivande Institut:**
- (i) för tranch 1: [*Specificera (initialt, en eller flera av följande:* Svenska Handelsbanken AB (publ), Nordea Bank Abp, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)]
- [(ii) följande trancher] [*Specificera*]
27. **Administrerande Institut:** [*Specificera en av följande:* Svenska Handelsbanken AB (publ), Nordea Bank Abp, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)]

28. **Betalnings- och depåombud (IPA):** [Endast tillämpligt om NOK: [*Infoga namn på IPA*],  
adress [•]/[Ej tillämpligt]  
**VP-central:** [SEK/EUR: Euroclear Sweden]  
[NOK: Verdipapirsentralen ASA]
29. **ISIN:** 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 [•]

HEBA FASTIGHETS AB (publ)

# Information om Heba

## Allmän information om Heba

Heba Fastighets Aktiebolag (publ) är ett publikt aktiebolag med säte i Stockholm som bildades den 18 november 1952 och registrerades hos Bolagsverket den 21 november 1952. Bolagets bildande ägde rum i Sverige. Bolagets registrerade firma och handelsbeteckning är Heba Fastighets Aktiebolag (publ). Bolagets organisationsnummer är 556057-3981, LEI koden är 549300B1UZTBDU27UJ88 och dess associationsform regleras av aktiebolagslagen (2005:551). Bolagets webbplats är [www.hebafast.se](http://www.hebafast.se) och informationen på webbplatsen ingår inte i detta Grundprospekt och har inte granskats av eller godkänts av Finansinspektionen såvida denna information inte införlivas i Grundprospektet genom hänvisning. Andra webbplatser till vilka hänvisning görs i Grundprospektet, ingår inte i detta Grundprospekt och har inte granskats av eller godkänts av Finansinspektionen.

## Historik

Den 21 november 1952 registrerades Heba under företagsnamnet Heba Byggnads AB då byggmästarna Karl Holmberg och Folke Ericsson gick samman och bildade det nya gemensamma företaget vars namn står för Holmberg Ericsson Byggnads AB. Det första bygget var Datumblocket 1, Skattegårdsvägen 49-55 i Vällingby som med 96 lägenheter stod klart 1954. Heba uppförde under en tioårsperiod 900 lägenheter i Vällingby, Hässelby och på Södermalm i Stockholm. De flesta av dessa fastigheter är än idag i bolagets ägo. Efter bygget av Åsögatan 180 i början av 1960-talet upphörde Heba med egen byggnadsverksamhet och övergick till att vara byggherre och förvaltande bolag. Under 1960-talet uppträdde Heba för första gången som byggherre. Då byggdes Timmermansgatan 29-31 på Södermalm och Selmedalsvägen 54-56 i Axelsberg, Stockholm. I Borlänge uppförde Byggnadsfirman Eskil Sundström, som då var ett fristående bolag, vid samma tid det bestånd som Heba sedan förvärvade under 1980-talet.

I och med förvärvet av ett antal fastigheter på Lidingö började Heba expandera genom att köpa färdigbyggda fastigheter. I Axelsberg köptes en grannfastighet till den som bolaget själv byggt några år tidigare. Under 1970-talet gjorde Byggnadsfirman Eskil Sundström förvärv på Stockholms fastighetsmarknad genom köp av två fastigheter på Södermalm och två i Västertorp, fastigheter som idag ägs av Heba. Heba expanderade kraftigt under 1980-talet. Bolaget förvärvade Byggnadsfirman Eskil Sundström med fastigheter i Borlänge, Säter, Hedemora, Västerås och Stockholm. År 1994 bytte bolaget namn till Heba Fastighets AB (publ) och den 13 juni noterades aktien på börsens O-lista (idag NASDAQ Stockholm AB, Nordic Mid Cap). Fastigheterna i Säter och Hedemora såldes och 2001 såljs även fastigheterna i Västerås. Heba inriktades i än högre grad på bostadsfastigheter i Stockholmsområdet och fortsatte att göra långsiktiga förvärv av bostadsfastigheter i starkt efterfrågade lägen och i en kontrollerad takt. 2010 såldes fastigheterna i Borlänge. Det gjorde Heba till ett renodlat Stockholmsbaserat fastighetsbolag fram till 2020 då det geografiska området utvidgades till att omfatta Stockholm och Mälardalen. Under 2022 förvärvade Heba sina två första fastigheter i Uppsala respektive Nyköping, vilket ligger i linje med Hebas strategi att fortsätta växa i Stockholmsregionen och Mälardalen. Under 2023 avyttrades flertalet fastigheter i syfte att bland annat reducera bolagets räntekostnader och kortfristiga räntebärande skuld.

Idag är flera av Folke Ericssons och Karl Holmbergs ättlingar fortfarande starkt engagerade i bolagets verksamhet som fortsätter framåt på den inslagna vägen.

## Beskrivning av verksamheten och huvudsakliga marknader

### Introduktion

Hebas strategi bygger på lönsam och hållbar tillväxt genom att bygga nytt, bygga om fastigheter samt förvärva nya fastigheter med bra avkastning. Tack vare den demografiska utvecklingen och urbaniseringen finns det en stor potential inom samhällsfastigheter (bland annat äldreboenden, LSS-boenden, förskolor och bostadsbedömda



trygghetsboenden) och det är Hebas ambition att växa inom denna kategori. Heba förvaltar alla fastigheter själva för att försäkra kostnadseffektivitet och att verksamheten lever upp till Hebas kärnvärden: närvarande, trygga och engagerade.

Per 31 december 2023 ägde Heba 56 fastigheter med ett sammanlagt värde om 12 773,2 miljoner kronor. Fastighetsbeståndet bestod av segmenten hyresbostadsfastigheter och samhällsfastigheter. Av dessa 56 fastigheter utgör 46 fastigheter bostadsfastigheter och 10 fastigheter samhällsfastigheter i form av LSS- och äldreboende. En av fastigheterna är projektfastighet. Drygt hälften av fastigheterna är uppförda under 1940-, 1950-, samt 1960-talet. Genom löpande ombyggnader och förvärv av nybyggda fastigheter håller en betydande del av lägenhetsbeståndet en modern standard. Närmare 90 procent av beståndet utgörs av antingen nybyggda fastigheter eller fastigheter renoverade till nyskick.

**250 600**

Total uthyrningsbar area, kvm

**3 148**

Bostäder

**336**

Lokaler

**0,67%**

Vakansgraden för lokaler

**0,31%**

Vakansgraden för bostäder

## Hebas vision

Heba ska vara bäst i Sverige på att skapa trygga och attraktiva bostäder och livsmiljöer.

## Hebas affärsidé

Heba är en långsiktig och erfaren fastighetsägare som utvecklar, äger och förvaltar bostäder och samhällsfastigheter i Stockholmsregionen, Uppsala och Mälardalen. Genom Hebas kunskaper och engagemang erbjuds hållbara och trygga boenden att trivas i under livets olika faser. Heba skapar värde för ägare och samhälle genom nöjda hyresgäster, tryggare och attraktivare bostadsområden och förtroendefulla partnerskap.

## Innehavsstrategi i korthet

Hebas innehavsstrategi är att äga fastigheter i eftertraktade och trygga områden med närhet till kollektivtrafik, helst spårbunden. Heba prioriterar nyetablering i redan befintliga områden eftersom det gör förvaltningen effektiv. Fastigheterna i Stockholms närförorter har dessutom potential till ökade hyresnivåer i takt med att staden växer ihop och förtätas.

## Nya finansiella mål beslutades under 2023

Hebas finansiella målsättning är att årligen under perioden 2024 – 2025:

- Ha ett förvaltningsresultat som överstiger 200 mkr rensat för bostadsintäkter.
- Ha en belåningsgrad som inte överstiger 50 procent.
- Ha en överskottsgrad över 70 procent.
- Under perioden ska andel driftnetto från samhällsfastigheter öka.
- Utdelningen under perioden ska vara minst 40 procent av förvaltningsresultatet justerat för skatt.

## Hyresbostäder och samhällsfastigheter

Hebas fastighetsbestånd baserat på fördelning av hyresintäkter består till 71 procent av hyresbostäder, till 21 procent av samhällsfastigheter, främst i form av äldreboende och förskolor, till 6 procent av lokaler och till 2

procent av p-platser och garage. Totalt är cirka 24 procent av Hebas hyresintäkter reglerat av konsumentprisindex. Hebas hyresbostadsfastigheter är till drygt hälften byggda på 1940-, 1950- och 1960-talet. Hebas fastighetsbestånd bestod vid utgången av räkenskapsåret 2023 till 45 procent av nybyggda fastigheter. Sedan tio år tillbaka genomför Heba omfattande helrenoveringar som inkluderar både stambyte, modernisering, energieffektivisering och bevarande av befintliga kvaliteter, och Heba har efter genomförda renoveringar och försäljningar av fastigheter endast 98 lägenheter kvar att renovera under sitt renoveringsprogram. Totalt sett är cirka 92 procent av Hebas lägenhetsbestånd antingen nyproduktion eller renoverade 2007 eller senare.

Per 31 december 2023 hade Heba 10 samhällsfastigheter med ett snitt om cirka 50–80 lägenheter. Hebas samhällsfastigheter är belägna i Farsta, Årstadal, Sollentuna, Täby, Salem, Österåker, Vallentuna, Norrtälje och Uppsala. De flesta är äldreboenden. I fastighetsbeståndet ingår även ett LSS-boende och förskolor. Av bolagets totala årshyra står samhällsfastigheterna för 19 procent. Hyreskontrakten är 15–20-åriga indexavtal. Målsättning är att utöka andelen samhällsfastigheter till 20 procent till år 2025. De finansiella målen uppdaterades under hösten 2023 och där med målsättning är att öka andel driftnetto från samhällsfastigheter under perioden 2024 – 2025. De samhällsfastigheter som är äldreboenden är moderna och uppförda mellan 2010–2022.

Under februari 2024 har Heba tecknat avtal om förvärv av två äldreboenden på Tyresö. Affären genomförs som en bolagsaffär och planerat tillträde under mars 2024. Med detta förvärv kommer 27 procent av Hebas driftnetto från samhällsfastigheter och förbättrar intjäningsförmågan ytterligare.

## Ungdomsbostäder

Heba äger och förvaltar 155 ungdomslägenheter i Tullinge, som ligger i två nybyggda loftgångshus med gångavstånd till Tullinge pendeltågsstation. Heba äger och förvaltar även 84 ungdomslägenheter i Hökarängen. Fastigheten ligger i direkt anslutning till Hökarängens tunnelbanestation. Unga står ofta långt från bostadsmarknaden och har begränsat kapital och kort kötid i bostadsköer. Med ungdomsbostäder får de en möjlighet till ett första eget boende.

## Projekt, nyproduktion och samarbeten

Hebas strategi omfattar både att förtäta på egen mark, att förvärva mark och projekt samt att söka markanvisningar från de kommuner som Heba har definierat som särskilt intressanta. I Hebas bestånd är målsättningen med fastighetsutveckling att skapa mer uthyrbar yta. Heba har även initierat ett samarbete med Åke Sundvall Byggnads AB ("Åke Sundvall") gällande bostads- och hyresrätter och under 2020 och 2021 har Heba ingått fem samarbetsprojekt med Åke Sundvall i samägda bolag (50/50). I samarbetsprojekten ingår en variation av upplåtelseformer och fastigheter av olika karaktär i Stockholm och Uppsala.

I februari 2020 tecknades det första samarbetsavtalet med Åke Sundvall avseende ett bostadsrättsprojekt i Bredäng om cirka 200 lägenheter fördelade i tre punkthus. Projektet byggstartades under kvartal fyra 2020. Investeringen uppgår till cirka 500 miljoner kronor och hela projektet färdigställdes under 2023. Under första halvåret 2023 har inflyttning skett i de första två husen om totalt 144 bostadsrätter. Det tredje och sista huset om 56 hyresrätter har frånträtts till Resinova Bostads AB den 30 november 2023.

I september 2020 tecknades det andra samarbetsavtalet med Åke Sundvall avseende ett hyresrätts- och bostadsrättsprojekt i Uppsala. Projektet som består av fyra byggnader har färdigställts under våren 2023 varav en byggnad om 42 lägenheter är avyttrade bostadsrätter. Övriga tre byggnader är hyresfastigheter om totalt 117 lägenheter vilka frånträtts till Resinova Bostads AB den 29 september 2023. Investeringen beräknas totalt uppgå till cirka 376 miljoner kronor.

I oktober 2020 tecknades det tredje samarbetsavtalet med Åke Sundvall avseende ett hyresrättsprojekt i Vårbergstoppen. Hyresrättsprojektet om 300 lägenheter är fördelade i två fastigheter. Projektet byggstartades under kvartal två 2021. Investeringen beräknas totalt uppgå till cirka 800 miljoner kronor och kommer färdigställas under 2024 respektive 2025.

I november 2020 tecknades det fjärde samarbetsavtalet med Åke Sundvall avseende att bygga 600 bostäder i

Framtidens Stora Sköndal, etapp 2a. Bostadsprojektet är uppdelat i 260 hyresrätter och 340 bostadsrätter. Investeringen beräknas totalt uppgå till cirka 2 miljarder kronor.

I september 2021 tecknades det femte samarbetsavtalet med Åke Sundvall avseende ett bostadsrättsprojekt i Skarpnäck. I november 2020 tilldelades Heba och Åke Sundvall en markanvisning i Skärgårdsskogen, Skarpnäck. I ett gemensamt projektbolag kommer bolagen bygga cirka 100 bostadsrätter i stadsdelområdet. Investeringen beräknas totalt uppgå till cirka 250 miljoner kronor.

Högst avkastning genereras vid egen nyproduktion och därför prioriteras Hebas portfölj av projekt i tidiga skeden. Projektportföljen bestod per utgången av räkenskapsåret 2023 av cirka 1 400 lägenheter i egen produktion och via partnerskap. Fördelningen mellan samarbeten och egna projekt är cirka 1 000 lägenheter via samarbeten respektive 400 lägenheter i egna projekt.

Med ambitionen att växa och successivt förbättra direktavkastningen har Heba som mål att föryngra fastighetsbeståndet. Föryngringen av fastighetsbeståndet görs antingen genom förvärv, nyproduktion eller renovering av det befintliga beståndet (ROT). Renovering har fortlöpt under 2023 men tillväxten och förvärvstakten pausades sett till rådande läge och ett fokus lades i stället på att avyttra fastigheter och därmed stärka bolagets nyckeltal och finansiella ställning. Den totala investeringen för 2023 uppgick till 331,2 miljoner.

Per 31 december 2023 bestod Bolagets fastighetsbestånd av nästan 89 procent nybyggda eller renoverade fastigheter. Nyproducerade fastigheter ger högre avkastning och har lägre driftkostnad jämfört med äldre fastighetsbestånd. Investeringarna stöds av Hebas starka balansräkning och ger högre avkastning än andra föryngringsprojekt. Nyproduktionsprojekt ställer högre krav på Heba som fastighetsutvecklare, än förvärv av fastigheter, men genererar på sikt högre lönsamhet och ger Heba en större möjlighet att påverka fastigheternas utformning och utveckling, då bolaget är med från start i hela produktionsprocessen. Per 31 december 2023 uppgick Hebas samlade investeringsvolymen för pågående hyresrätts och äldreboendeprojekt till drygt 1 600 miljoner kronor, vilket inkluderar både pågående och planerade projekt från 2024 till 2030. Om samtliga projekt skulle genomföras genereras ett driftöverskott om cirka 72 miljoner per år.

## Hållbarhet

Heba bedriver ett aktivt hållbarhetsarbete som återspeglas i samtliga delar av verksamheten. Hållbarhetsarbetet bedrivs utifrån tre fokusområden:

1. Organisation  
Heba arbetar för att vara en jämställd, inkluderande arbetsplats som skapar förutsättningar för ett hållbart och kundnära företag. Bolagets arbetsmiljö ska vara trygg ur fysiskt, psykiskt såväl som socialt perspektiv, och Heba arbetar proaktivt för att undvika arbetsrelaterade olyckor, ohälsa och förebyggda risker.
2. Samhällsansvar  
Hebas roll i samhället handlar om att bedriva verksamheten på ett etiskt, socialt och miljömässigt korrekt sätt. Bolaget erbjuder en möjlighet till ett tryggt och ändamålsenligt boende för människor i olika åldrar och med olika vård- eller servicebehov, samt gör samhällsinsatser i form av att samarbeta och ge bidrag till organisationer, som på olika sätt gör skillnad för klimatet eller jämställdhet.
3. Miljö  
Heba tar ansvar för den miljö som verksamheten påverkar. Bolaget arbetar systematiskt med att ställa om för att på sikt inte lämna något negativt avtryck på miljön. Hebas långsiktiga hållbarhetsmål är att vara en klimatneutral verksamhet senast år 2045 och bidra till det svenska klimatmålet om netto-noll växthusgasutsläpp.

Under första halvåret av 2021 emitterades Hebas första gröna obligationer under sitt MTN-program och gröna finansiella ramverk. Den 31 december 2023 var den utestående volymen gröna obligationer 1 352 miljoner kronor. Per utgången för räkenskapsåret 2023 uppgick den totala godkända investeringsvolymen för gröna investeringar till 5 776 miljoner kronor. Emissionslikviden från emissionerna av Hebas Lån med nr 101, 102, 103, 104 och 106

är öronmärkt för gröna investeringar så som finansiering av åtgärder för att minska energianvändningen, klimatanpassning av fastigheter eller miljömärkta nyproducerade fastigheter.

Under våren 2021 erhöll Heba ISO-certifikat för bolagets miljö- och kvalitetsledningssystem. Heba har som mål att energianvändningen ska minska med 18 procent till 2028, beräknat med 2021 som basår. Under det fjärde kvartalet 2023 uppgick Hebas energianvändning till 81 kWh/kvm, en minskning med cirka 13 procent jämfört med 2021.

## Kreditbetyg

Heba erhöll i mars 2023 en officiell rating om ”BBB” (negativa utsikter) av Nordic Credit Rating. Heba har erhållit kreditratingen ”negativa utsikter” på grund av relativt hög känslighet för stigande räntor, vilket sannolikt kommer bidra till att räntetäckningsgraden sjunker samtidigt som ökningarna i EBITDA inte kan hålla jämna steg under de kommande kvartalen.

Nordic Credit Rating är kreditvärderingsinstitut etablerade inom EU och registrerat i enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1060/2009 av den 16 september 2009 om kreditvärderingsinstitut. Heba har därmed erhållit ett kreditbetyg motsvarande ”Investment Grade”. En officiell rating i kategorin ”Investment Grade” bedöms vara till godo för Heba då det möjliggör en förbättrad tillgång till kapitalmarknaden vilket innebär lägre refinansieringsrisk och möjliggör lägre finansieringskostnader och längre kapitaldurationer.

## Koncernstruktur

Per 31 december 2023 var Heba moderbolag till 44 direkt eller indirekt ägda dotterbolag samt fem joint ventures med tre tillhörande dotterbolag. I nedanstående tabell anges Hebas samtliga direkt och indirekt ägda dotterbolag samt joint ventures per 31 december 2023.

Namn	Organisationsnummer	Säte	Andel (%)
Heba Förvaltnings AB	556601-0657	Stockholm	100
Heba Stockholm AB	556793-0374	Stockholm	100
Heba Hyresrätten AB	556861-6121	Stockholm	100
Heba Bostads AB	559067-9543	Stockholm	100
Heba Hyreshus AB	559099-4207	Stockholm	100
Heba Hyresfastigheter AB	559152-9358	Stockholm	100
Heba Bostadsfastigheter AB	559183-3727	Stockholm	100
Heba Hyreslägenheter AB	559183-3610	Stockholm	100
Heba Fastighetsutveckling AB	559239-0115	Stockholm	100
Heba Fastighetsutveckling Söderort AB	559272-3570	Stockholm	100
Heba Förvaltning 10 AB	559325-3973	Stockholm	100
Heba Förvaltning 11 AB	559336-6064	Stockholm	100
Heba Equity AB	559345-5776	Stockholm	100
Heba Foxtrot AB	559408-0854	Stockholm	100
Heba Hägernäs Strand AB	556694-1786	Stockholm	100
Heba Liljeholmsplan AB	556675-5509	Stockholm	100
Heba Huddinge AB	556988-2508	Stockholm	100
Heba Räcksta AB	556847-7730	Stockholm	100
Heba Farsta AB	556866-2794	Stockholm	100
Heba Enhagen AB	556896-7466	Stockholm	100
Heba Viby AB	556987-6260	Stockholm	100
Heba Flemingsberg AB	556950-2163	Stockholm	100
Heba Enköping Ilian AB	559334-6595	Stockholm	100
Heba Enköping Romberga AB	559194-9036	Stockholm	100
Heba Tullinge AB	559075-2753	Stockholm	100
Heba Årstaberget AB	556829-1016	Stockholm	100
Heba Tibble AB	556877-6024	Stockholm	100
Heba Salem AB	556957-5763	Stockholm	100
Heba Hökarängen Ungdomsbostäder AB	559159-9898	Stockholm	100
Heba Norr 1 AB	559090-6607	Stockholm	100

<b>Namn</b>	<b>Organisationsnummer</b>	<b>Säte</b>	<b>Andel (%)</b>
Heba Norrtälje AB	559041-8504	Stockholm	100
Heba Silverdal AB	559160-5943	Stockholm	100
Heba Norr 2 AB	559142-6407	Stockholm	100
Heba Täby Park AB	559107-8372	Stockholm	100
Heba Österåker AB	556951-8003	Stockholm	100
Heba Gråalen AB	559041-8538	Stockholm	100
Heba Vallentuna Blå AB	559152-8939	Stockholm	100
Heba Liljefors Torg AB	556802-9747	Stockholm	100
Heba Gränby Bostad AB	559262-8472	Stockholm	100
Heba Sittersta Gul AB	559323-7687	Stockholm	100
Heba Sittersta Vit AB	559332-6001	Stockholm	100
Heba Sittersta Röd AB	559332-6027	Stockholm	100
Heba Close to Home Coworking AB	559461-4231	Stockholm	100
ÅSF 2 AB	556952-8382	Stockholm	50
<i>VFG 4 AB</i>	<i>559245-6361</i>	<i>Stockholm</i>	<i>50</i>
Åke Sundvall i Rosendahl 1 AB	559257-1607	Stockholm	50
VBT Utveckling AB	559273-5160	Stockholm	50
<i>FAB Lomholmen 1 AB</i>	<i>559280-7233</i>	<i>Stockholm</i>	<i>50</i>
<i>FAB Viggsholmen 1 AB</i>	<i>559280-7225</i>	<i>Stockholm</i>	<i>50</i>
Big Valley AB	559274-0244	Stockholm	50
Fastighets AB Arcipelwald	559307-3736	Stockholm	50

Bolaget bedriver egen verksamhet och har egna tillgångar utöver aktierna i hel- och delägda Koncernföretag och intresseföretag. Bolaget är inte beroende av dessa företags förmåga att lämna lån och utdelningar till Bolaget.

# Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden

## Aktier och aktiekapital

Enligt Bolagets bolagsordning ska aktiekapitalet uppgå till lägst 16 000 000 kronor och högst 64 000 000 kronor fördelat på lägst 82 560 000 aktier och högst 330 240 000 aktier. Per dagen för detta Grundprospekt uppgår aktiekapitalet i Bolaget till 34 400 000 kronor fördelat på totalt 165 120 000 aktier och 308 945 760 röster, varav 15 980 640 är stamaktier av serie A med tio (10) röster vardera och 149 139 360 är stamaktier av serie B med en (1) röst vardera. Bolagets aktier är denominerade i svenska kronor och har ett kvotvärde om cirka 0,21 kronor. Samtliga aktier i Bolaget är utgivna enligt svensk rätt och är fullt betalda och fritt överlåtbara.

Bolagets stamaktier av serie B är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm Nordic Midcap. ISIN-koden för Bolagets stamaktier av serie B är SE0017911480 och handlas under kortnamnet HEBA B.

## Ägarförhållanden

Nedanstående tabell visar Bolagets ägarstruktur per den 31 december 2023. Det finns enligt Bolagets kännedom inga fysiska eller juridiska personer som äger fem (5) procent eller mer av samtliga aktier eller röster i Bolaget utöver vad som framgår enligt tabellen nedan.

<b>Namn</b>	<b>Totalt antal A-aktier</b>	<b>Totalt antal B-aktier</b>	<b>Kapital %</b>	<b>Antal röster %</b>
IC Industricentralen Holding AB	0	38 164 498	23,1 %	12,4 %
Ericsson, Charlotte	1 988 320	8 628 744	6,4 %	9,3 %
Vogel, Johan	1 866 240	8 273 992	6,1 %	8,7 %
Vogel, Anna	1 866 240	8 220 992	6,1 %	8,7 %
Holmbergh, Christina	1 848 320	7 819 608	5,9 %	8,5 %
Eriksson, Anders	1 828 320	6 621 836	5,1 %	8,1 %
Härnblad, Birgitta Maria	2 065 640	6 059 936	4,9 %	8,7 %

Såvitt Bolaget känner till har ingen person, eller personer som agerar tillsammans, kontroll över Bolaget där ”kontroll” innebär att inneha eller kontrollera, direkt eller indirekt, mer än femtio procent av Bolagets totala röster eller rätten att, direkt eller indirekt, utse eller avsätta hela eller en majoritet av styrelseledamöterna i Bolaget.

För att säkerställa att kontrollen över Bolaget inte missbrukas följer Bolaget tillämpliga regler för bolagsstyrning, vilka återfinns bl.a. i aktiebolagslagen, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter och Koden (se vidare avsnittet *Bolagsstyrning* nedan). Genom att följa sådana regler säkerställer Bolaget att en god bolagsstyrning upprätthålls där ansvaret är tydligt fördelat mellan ägare, styrelse och bolagsledning.

## Aktieägaravtal

Såvitt Bolagets styrelse känner till finns inte några aktieägaravtal eller motsvarande avtal i syfte att skapa ett gemensamt inflytande över Bolaget. Bolagets styrelse känner inte heller till några avtal eller motsvarande arrangemang som skulle kunna leda till att kontrollen över Bolaget förändras.

# Styrelse, ledande befattningshavare och revisor

## Styrelse

Styrelsen består vid dagen för detta Grundprospekt av fem ledamöter. I nedanstående tabell visas namn, födelseår, befattning, det år personen blev invald i styrelsen och aktieinnehav i Bolaget per dagen för detta Grundprospekt.

<b>Namn</b>	<b>Födelseår</b>	<b>Styrelseledamot sedan</b>	<b>Befattning</b>	<b>Aktieinnehav i Bolaget<sup>1)</sup></b>
Lennart Karlsson	1954	2017	Ordförande	160 000 B-aktier
Christina Holmbergh	1967	2005	Ledamot	1 848 320 A-aktier 7 819 608 B-aktier
Johan Vogel	1974	2014	Ledamot	1 866 240 A-aktier 8 273 992 B-aktier
Tobias Emanuelsson	1978	2016	Ledamot	-
Lena Hedlund	1961	2008	Ledamot	49 500 B-aktier

<sup>1)</sup> Avser eget och närstående fysiska och juridiska personers innehav.

### **Lennart Karlsson (född 1954)**

Styrelseordförande sedan 2017.

**Utbildning:** Civilingenjör, MBA.

**Andra pågående uppdrag:** Styrelseledamot i Galären Luleå AB.

**Aktieinnehav i Bolaget:** 160 000 B-aktier.

### **Christina Holmbergh (född 1967)**

Styrelseledamot sedan 2005.

**Utbildning:** Jur kand.

**Andra pågående uppdrag:** Delägare, VD och ledamot i Lansen Förvaltnings AB. Ledamot i Brandkontoret och LFE Fastighets AB.

**Aktieinnehav i Bolaget:** 1 848 320 A-aktier och 7 819 608 B-aktier.

### **Johan Vogel (född 1974)**

Styrelseledamot sedan 2014.

**Utbildning:** Fastighetsmäklare.

**Andra pågående uppdrag:** Fastighetsmäklare, delägare och ledamot i Sjönära Fastigheter AB och Sjönära Fastighetsmäklare Johan Vogel AB. Ledamot i Mirmor Holding AB och dess fastighetsägande dotterbolag.

**Aktieinnehav i Bolaget:** 1 866 240 A-aktier och 8 273 992 B-aktier.

### **Tobias Emanuelsson (född 1978)**

Styrelseledamot sedan 2016.

**Utbildning:** Idrottsgymnasium.

**Andra pågående uppdrag:** Grundare av och ledamot i Randviken Fastigheter AB, Vault Investment Partners AB och Polar Structure AB. Medgrundare av Scandinavian Property Group A/S (SPG).

**Aktieinnehav i Bolaget:** -

### **Lena Hedlund (född 1961)**

Styrelseledamot sedan 2008.

**Utbildning:** Civilekonom, byggnadsingenjör.

**Andra pågående uppdrag:** Ordförande i Cleova Consulting AB och Stubboda Bostad AB. Kommunikationschef Länsförsäkringar AB.

**Aktieinnehav i Bolaget:** 49 500 B-aktier.

## Ledande befattningshavare

I nedanstående tabell visas namn, födelseår, nuvarande befattning, det år personen fick sin nuvarande befattning och aktieinnehav i Bolaget per dagen för detta Grundprospekt.

<b>Namn</b>	<b>Födelseår</b>	<b>Nuvarande befattning sedan</b>	<b>Befattning</b>	<b>Aktieinnehav i Bolaget<sup>1)</sup></b>
Patrik Emanuelsson	1966	2017	Verkställande direktör	40 600 B-aktier
Hanna Franzén	1977	2021	CFO	848 B-aktier
Ulrika Thorildsson	1968	2019	Fastighetschef	1 200 B-aktier
Henrik Fernström	1984	2017	Fastighetsutvecklingschef	1 500 B-aktier
Eva Wase	1969	2020	Kommunikationschef	600 B-aktier
Sanna Göthlin	1993	2022	Hållbarhetschef	1 905 B-aktier

<sup>1)</sup> Avser eget och närstående fysiska och juridiska personers innehav.

### **Patrik Emanuelsson (född 1966)**

Verkställande direktör sedan 2017.

**Utbildning:** Studier vid Militärhögskolan och IHM.

**Andra pågående uppdrag:** Styrelseledamot i Södersjukhuset AB, Danderyds sjukhus AB, Södertälje sjukhus AB.

**Aktieinnehav i Bolaget:** 40 600 B-aktier.

### **Hanna Franzén (född 1977)**

Anställd sedan 2019, CFO sedan 2021.

**Utbildning:** Civilekonom.

**Andra pågående uppdrag:** -

**Aktieinnehav i Bolaget:** 848 B-aktier.

### **Ulrika Thorildsson (född 1968)**

Fastighetschef sedan 2019.

**Utbildning:** Driftingenjör.

**Andra pågående uppdrag:** -

**Aktieinnehav i Bolaget:** 1 200 B-aktier.

### **Henrik Fernström (född 1984)**

Fastighetsutvecklingschef sedan 2017.

**Utbildning:** Byggnadsingenjör.

**Andra pågående uppdrag:** -

**Aktieinnehav i Bolaget:** 1 500 B-aktier.

### **Eva Wase (född 1969)**

Kommunikationschef sedan 2020.

**Utbildning:** Journalist.

**Andra pågående uppdrag:** -

**Aktieinnehav i Bolaget:** 600 B-aktier.

### **Sanna Göthlin (född 1993)**

Anställd sedan 2020, Hållbarhetschef sedan 2022.

**Utbildning:** Fastighet och Finans på KTH.

**Andra pågående uppdrag:** -

**Aktieinnehav i Bolaget:** 1 905 B-aktier.



## Övrig information om styrelse och ledande befattningshavare

Styrelsens ordförande och tidigare vd Lennart Karlsson är oberoende i förhållande till såväl bolaget som större aktieägare. Johan Vogel är beroende i förhållande till större aktieägare (Birgitta Härnblad) men oberoende av bolaget. Samtliga övriga ledamöter är oberoende av såväl bolaget som större aktieägare. Det föreligger inga intressekonflikter eller potentiella intressekonflikter mellan styrelseledamöternas och ledande befattningshavarnas åtaganden gentemot Bolagets och deras privata intressen och/eller andra åtaganden. Vissa styrelseledamöter och ledande befattningshavare har emellertid finansiella intressen i Bolaget till följd av deras aktieinnehav. Utöver ledande befattningshavare har även andra anställda ett finansiellt intresse i Bolaget till följd av visst aktieinnehav inom ramen för ett aktiesparprogram som beslutades om på årsstämman 2023.

Samtliga av Bolagets styrelseledamöter och ledande befattningshavare kan nås på Bolagets postadress Box 17006, 104 62 Stockholm samt Bolagets besöksadress Timmermansgatan 31 i Stockholm.

## Revisor

Ernst & Young AB har varit Bolagets revisor sedan 2011. Huvudansvarig revisor är Fredric Hävrén som är auktoriserad revisor och medlem i FAR (den svenska branschorganisationen för redovisningskonsulter, revisorer och rådgivare). Postadress till Ernst & Young AB är Box 7850, 103 99 Stockholm och besöksadress är Hamngatan 26, våning 11, 111 47 Stockholm.

# Bolagsstyrning

## Allmänt

Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag. Bolagets bolagsstyrning grundar sig på svensk lag, främst aktiebolagslagen (2005:551), Bolagets bolagsordning, interna regler (innefattande instruktioner och policyer) och Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter. Eftersom Bolagets aktier är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm behöver Bolaget även följa Svensk kod för bolagsstyrning ("**Koden**"). Bolag behöver dock inte följa alla regler i Koden utan kan välja alternativa lösningar som de anser är bättre lämpade för det aktuella Bolagets specifika omständigheter, under förutsättning att Bolaget rapporterar avvikelser, beskriver den alternativa lösningen och orsaken till avvikelsen förklaras i bolagsstyrningsrapporten (den s.k. "följ eller förklara principen"). Heba tillämpar Koden fullt ut utan avvikelser.

## Bolagsstämma

Enligt aktiebolagslagen är bolagsstämman Bolagets högsta beslutsfattande organ och aktieägarna utövar där sin rösträtt i nyckelfrågor, exempelvis fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av Bolagets resultat, beviljande av ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och verkställande direktör, val av styrelseledamöter och revisorer samt arvode till styrelse och revisorer.

Årsstämma måste hållas inom sex månader från utgången av räkenskapsåret. Utöver årsstämman kan kallelse även ske till extra bolagsstämma. Enligt bolagsordningen sker kallelse till bolagsstämma genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på Bolagets webbplats. Att kallelse har skett ska samtidigt annonseras i Svenska Dagbladet.

## Valberedning

Enligt Koden ska Bolaget ha en valberedning som har till syfte att lämna förslag beträffande ordföranden på bolagsstämmor, kandidater till styrelseledamöter, inklusive styrelseordförande, arvode och övrig ersättning till varje styrelseledamot samt ersättning för utskottsarbete, val av och ersättning till externa revisorer samt förslag till valberedning, eller principer för utseende av valberedning, för den nästföljande årsstämman. Till ledamöter i valberedningen har Heba Fastighets AB:s årsstämma den 26 april 2023 utsett Leif Mellqvist, Charlotte Ericsson, Rolf H Andersson och Lennart Karlsson (styrelsens ordförande).

## Styrelsen

Styrelsen är Bolagets näst högsta beslutsfattande organ efter bolagsstämman. Styrelseledamöter väljs normalt av årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. För närvarande består Bolagets styrelse av fem ordinarie ledamöter som presenteras i avsnittet "*Styrelse, ledande befattningshavare och revisor - Styrelse*".

Styrelsens uppgifter regleras av aktiebolagslagen, Bolagets bolagsordning och Koden. Styrelsens arbete regleras dessutom av den arbetsordning som styrelsen årligen fastställer. Arbetsordningen reglerar arbetsfördelningen mellan styrelsen, styrelsens ordförande och verkställande direktören. Styrelsen antar även en instruktion för verkställande direktören (inklusive instruktion avseende verkställande direktörens ekonomiska rapportering).

Styrelsen ansvarar för Bolagets organisation och förvaltningen av Bolagets angelägenheter, vilket bl.a. innefattar ansvar för upprättande av övergripande, långsiktiga strategier och mål, fastställandet av riktlinjer för att säkerställa att Bolagets verksamhet är långsiktigt värdeskapande, fatta beslut i frågor rörande investeringar och försäljningar, kapitalstruktur och utdelningspolicy. Styrelsen ansvarar även för utveckling och antagande av Bolagets centrala policyer, att tillse att kontrollsystem finns för uppföljning av att policyer och riktlinjer efterlevs, att utse Bolagets verkställande direktör och fastställa lön och annan ersättning till denne och andra ledande befattningshavare i

enlighet med riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare som antagits av bolagsstämman.

Styrelsens ordförande ansvarar bl.a. för att tillse att styrelseledamöterna får alla nödvändiga handlingar och den information de behöver för att kunna följa Bolagets ställning, resultat, likviditet, ekonomiska planering och utveckling i övrigt. Styrelseordföranden ska i nära samarbete med verkställande direktören övervaka Bolagets resultat och förbereda samt vara ordförande på styrelsemöten. Styrelseordföranden är också ansvarig för att styrelsen årligen utvärderar sitt och verkställande direktörens arbete.

Styrelsen träffas enligt ett årligt förutbestämt schema. Utöver dessa möten kan det komma att kallas till ytterligare styrelsemöten för att hantera frågor som inte kan skjutas upp till nästa ordinarie styrelsemöte.

## **Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare**

Verkställande direktören är underordnad styrelsen och ansvarar för Bolagets löpande förvaltning och den dagliga driften av Bolaget. Arbetsfördelningen mellan styrelsen och den verkställande direktören framgår av arbetsordningen för styrelsen och instruktionen för den verkställande direktören.

Verkställande direktören ansvarar för att leda verksamheten i enlighet med styrelsens riktlinjer och anvisningar samt för att styrelsen erhåller information och nödvändigt beslutsunderlag. Verkställande direktören leder arbetet i bolagsledningen samt fattar beslut efter samråd med dess ledamöter. Vidare är verkställande direktören föredragande vid styrelsens sammanträden och ska tillse att styrelseledamöterna löpande tillställs den information som behövs för att följa Bolagets och Koncernens finansiella ställning, resultat, likviditet och utveckling.

Den verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare presenteras närmare i avsnittet ”*Styrelse, ledande befattningshavare och revisor - Ledande befattningshavare*” ovan.

## **Revision**

Revisorn ska granska Bolagets årsredovisningar, räkenskaper, bokföring och hållbarhetsrapporter samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Revision av Hebas finansiella rapporter, räkenskaper och hållbarhetsrapporter samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning utförs i enlighet med i Sverige accepterade revisionsstandarder.

Enligt Bolagets bolagsordning ska Bolaget utse ett registrerat revisionsbolag för granskning av Bolagets årsredovisning jämte räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Revisorn utses av bolagsstämman. Bolagets revisor är Ernst & Young AB med Fredric Hävrén som huvudansvarig revisor. För mer information om Bolagets revisor se avsnittet ”*Styrelse, ledande befattningshavare och revisor – Revisor*” ovan. Revisorn erhåller ersättning för sitt arbete i enlighet med beslut på årsstämman.

# Legala frågor och kompletterande information

## Beslut och ansvarsförsäkran

Heba Fastighets Aktiebolag (publ), org.nr 556057-3981, med säte i Stockholm ansvarar för innehållet i Grundprospektet och enligt Bolagets kännedom överensstämmer den information som ges i Grundprospektet med sakförhållandena och ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd har utelämnats. I den omfattning som följer av lag ansvarar även Bolagets styrelse för innehållet i Grundprospektet och enligt styrelsens kännedom överensstämmer den information som ges i Grundprospektet med sakförhållandena och ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd har utelämnats.

## Nyligen inträffade händelser och betydande förändringar

Inga nyligen inträffade händelser har inträffat som är specifika för Bolaget och som i väsentlig utsträckning är relevanta för bedömningen av Bolagets solvens. Inga väsentliga negativa förändringar har ägt rum i Bolagets framtidsutsikter sedan utgången av räkenskapsperioden 1 januari 2022 – 31 december 2022 för vilket Bolaget har offentliggjort den reviderade årsredovisningen för 2022 och inga betydande förändringar har inträffat vad gäller Koncernens finansiella ställning eller finansiella resultat sedan utgången av räkenskapsperioden 1 januari 2023 – 31 december 2023 till dagen för detta Grundprospekt.

## Myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden

Bolaget är inte och har inte varit part i några myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden (inklusive förfaranden som ännu inte är avgjorda eller som enligt Bolagets kännedom riskerar att bli inledda) under de senaste tolv månaderna som haft eller skulle kunna få betydande effekter på Bolagets eller Koncernens finansiella ställning eller lönsamhet.

## Information om trender

Rysslands invasion av Ukraina har påverkat samhället och Bolagets verksamhet med bland annat en kraftigt ökad inflation, stigande räntor, fallande börser och stigande kostnadsökning. Kriget i Ukraina har påverkat Bolaget främst genom ökade kostnadsökningar inom många områden, inte minst inom bygg och energi, vilket även har en negativ påverkan på pågående projekt vilka riskerar att försenas. Spridningen av COVID-19 har sammanvägt inte medfört väsentligt negativa effekter för Bolaget. Dock då spridningen fortfarande pågår och nya mutationer kan uppstå får det anses vara oklart och förknippat med osäkerhet hur detta kan komma att påverka Koncernen på sikt. Utöver ovan känner Bolaget inte till några kända trender, osäkerheter, krav, åtaganden eller händelser som med rimlig sannolikhet kommer få en väsentlig inverkan på Koncernens utsikter för innevarande räkenskapsår.

## Väsentliga avtal

Bolaget och Koncernen har inga avtal av större betydelse som inte ingår i den löpande affärsverksamheten och som kan leda till att Bolaget eller Koncernen tilldelas en rättighet eller åläggs en skyldighet som väsentligen kan påverka Bolagets eller Koncernens förmåga att uppfylla sina förpliktelser gentemot innehavarna av de värdepapper som emitteras, utöver de avtal som anges nedan.

### *MTN-program*

I januari 2021 etablerade Bolaget MTN-programmet för att möjliggöra obligationsemissioner under ett ramverk om upp till 5 000 miljoner kronor (MTN-programmet utökades från 2 000 miljoner kronor till 5 000 miljoner kronor i januari 2022). Bolaget har per 31 december 2023 totalt fem lån utestående under programmet med ett sammanlagt belopp om totalt 1 352 miljoner kronor.

### ***Företagscertifikatprogram***

Bolaget har upprättat ett svenskt företagscertifikatprogram innefattande en kreditram om 4 000 miljoner kronor (företagscertifikatprogrammet utökades från 2 000 miljoner kronor till 4 000 miljoner kronor i oktober 2021), varav 50 miljoner kronor var utnyttjade per den 31 december 2023. Bolaget har under programmet möjlighet att emittera certifikat på löptider upp till ett år. Heba har utnyttjade kreditlöften som vid var tillfälle täcker utestående certifikat.

### ***Projektsamarbete med Åke Sundvall***

Heba har under 2020 och 2021 tecknat fem gemensamma projekt med Åke Sundvall som omfattar nyproduktion av bostadsfastigheter i fem gemensamägda bolag där parterna äger 50 procent vardera i respektive bolag. Se avsnitt ”Projekt, nyproduktion och samarbeten” för mer information om samarbetsprojekten.

## **Rådgivare**

Emissionsinstitut och dess närstående har och kan komma att ha andra relationer till Bolaget än de som följer av deras roller under MTN-programmet. Ett Emissionsinstitut kan till exempel tillhandahålla andra finansieringstjänster än MTN-programmet. Det kan därför inte garanteras att intressekonflikter inte kommer att uppstå i framtiden.

## **Information från tredje part**

Ingen information i Grundprospektet har anskaffats från en tredje part.

## **Upprättande och registrering av Grundprospektet**

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

## **Grundprospektets giltighetstid**

Grundprospektet är giltigt upp till ett år efter Finansinspektionens godkännande av Grundprospektet och MTN kan ges ut under Grundprospektets giltighetstid. Bolaget har inga skyldigheter att tillhandahålla tillägg till Grundprospektet i fall det uppkommer eller uppmärksammas nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter efter Grundprospektets giltighetstid.

## **Handlingar som är tillgängliga för inspektion**

Kopior av följande handlingar hålls på begäran tillgängliga i pappersform på Bolagets huvudkontor under Grundprospektets giltighetstid, Timmermangatan 31 i Stockholm, på vardagar under Bolagets ordinarie kontorstid och i elektronisk form på Bolagets webbplats [www.hebafast.se](http://www.hebafast.se).

- Bolagets registreringsbevis och bolagsordning;
- Koncernens konsoliderade och reviderade årsredovisningar och revisionsberättelser för räkenskapsåren 2021 och 2022;
- Koncernens konsoliderade ej reviderade eller granskade bokslutskommuniké för perioden 1 januari – 31 december 2023;
- Bolagets dotterbolags reviderade årsredovisningar och revisionsberättelser för räkenskapsåren 2021 och 2022

(i förekommande fall);<sup>2</sup>

- Grundprospektet, inklusive eventuella tillägg till Grundprospekt samt Slutliga Villkor utgivna under Grundprospektet,
- det Gröna Ramverket 2021,
- det Gröna Ramverket 2024,
- det Hållbarhetslänkade Ramverket 2024,
- Bolagets grundprospekt daterat och godkänt av Finansinspektionen den 18 januari 2021,
- Bolagets grundprospekt daterat och godkänt av Finansinspektionen den 16 december 2022,
- Bolagets allmänna villkor för Bolagets MTN-program daterade 18 januari 2021,
- Bolagets allmänna villkor för Bolagets MTN-program daterade 21 januari 2022,
- Bolagets slutliga villkor under Bolagets MTN-program för lån 101 daterade 22 februari 2021,
- Bolagets slutliga villkor under Bolagets MTN-program för lån 102 daterade 22 februari 2021,
- Bolagets slutliga villkor under Bolagets MTN-program för lån 103 daterade 22 februari 2021,
- Bolagets slutliga villkor under Bolagets MTN-program för lån 104 daterade 11 maj 2021, samt
- Bolagets slutliga villkor under Bolagets MTN-program för lån 106 daterade 13 april 2022.

---

<sup>2</sup> Dessa dokument kommer inte att vara tillgängliga i elektroniskt format. Dokumenten kommer vidare endast vara tillgängliga på Bolagets kontorsadress i den mån respektive bolag upprättat en årsredovisning för respektive period.

# Historisk finansiell information

## Historisk finansiell information

Koncernens konsoliderade och reviderade årsredovisningar för 2021 och 2022 samt Koncernens konsoliderade ej reviderade eller översiktligt granskade bokslutskommuniké för perioden 1 januari – 31 december 2023 har tidigare offentliggjorts och getts in till Finansinspektionen i samband med ansökan om godkännande av Grundprospektet. Endast de delar av Koncernens finansiella rapporter som anges under rubriken ”*Handlingar införlivade genom hänvisning*” nedan införlivas genom hänvisning enligt artikel 19 i Prospektförordningen och utgör en del av Grundprospektet. De delar av Koncernens finansiella rapporter som inte införlivas genom hänvisning utgör inte del av Grundprospektet.

All finansiell information i Grundprospektet för räkenskapsåret 2022 eller per den 31 december 2022 härrör från Koncernens konsoliderade och reviderade årsredovisningar för 2022. All finansiell information i Grundprospektet för perioden 1 januari 2023 – 31 december 2023 eller per den 31 december 2023 härrör antingen från Koncernens ej reviderade eller översiktligt granskade bokslutskommuniké för perioden 1 januari – 31 december 2023 eller från Koncernens interna finansiella information och har inte varit föremål för revision.

## Redovisningsprinciper

Koncernens konsoliderade och reviderade årsredovisningar för 2021 och 2022 har upprättats i enlighet med av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av International Financial Reporting Interpretations Committée (IFRIC) per den 31 december 2022. Vidare tillämpar Koncernen även Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner vilken specificerar de tillägg till IFRS upplysningar som krävs enligt bestämmelserna i årsredovisningslagen. Nya eller reviderade IFRS samt tolkningsuttalanden från IFRIC som trätt ikraft 2021 och 2022 har inte haft någon väsentlig effekt på Koncernens finansiella ställning eller resultat.

Koncernens konsoliderade ej reviderade eller översiktligt granskade bokslutskommuniké för perioden 1 januari – 31 december 2023 har upprättats i enlighet med enligt IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen (1995:1554).

## Revision av den årliga historiska finansiella informationen

Koncernens konsoliderade årsredovisning samt Bolagets reviderade årsredovisning för 2021 och 2022 har granskats av auktoriserade revisorn Fredric Hävrén. Koncernens konsoliderade bokslutskommuniké för perioden 1 januari – 31 december 2023 har inte reviderats eller översiktligt granskats av revisorn. Revisionen av årsredovisningarna har genomförts i enlighet med god revisions sed i Sverige och revisionsberättelserna har lämnats utan anmärkning.

Utöver revisionen av Koncernens finansiella rapporter enligt ovan har Bolagets revisor inte reviderat eller granskat några delar av Grundprospektet.

## Handlingar införlivade genom hänvisning

---

Koncernens konsoliderade årsredovisning 2022	Sida
Rapport över totalresultatet	86
Rapport över finansiell ställning	88
Rapport över förändringar i eget kapital	90
Kassaflödesanalys	90

Redovisningsprinciper	94-96
Noter	94-111
Revisionsberättelse	114-117

<b>Koncernens konsoliderade årsredovisning 2021</b>	<b>Sida</b>
Rapport över totalresultatet	74
Rapport över finansiell ställning	76-77
Rapport över förändringar i eget kapital	78
Kassaflödesanalys	78
Redovisningsprinciper	82-84
Noter	82-97
Revisionsberättelse	100-103

<b>Konsoliderad bokslutskommuniké perioden 1 januari – 31 december 2023</b>	<b>Sida</b>
Rapport över totalresultatet	19
Rapport över finansiell ställning	20
Kassaflödesanalys	22
Rapport över förändringar i eget kapital	21
Redovisningsprinciper	13

De delar av ovan nämnda konsoliderade årsredovisningar som inte införlivats genom hänvisning är antingen inte relevanta för investerare eller omfattas av andra delar av Grundprospektet. Ovan nämnda konsoliderade årsredovisningar och bokslutskommuniké finns tillgängliga i elektronisk form på Bolagets webbplats: [www.hebafast.se \(https://www.hebafast.se/Res/Themes/Heba/Pages/Reports.aspx?cmguid=fac00400-bb80-4922-84cb-5deaac3aeb8d\)](https://www.hebafast.se/Res/Themes/Heba/Pages/Reports.aspx?cmguid=fac00400-bb80-4922-84cb-5deaac3aeb8d).

<b>Grundprospekt daterat och godkänt av Finansinspektionen den 18 januari 2021</b>	<b>Sida</b>
Allmänna villkor	15-29

Enbart i syfte att emittera ytterligare trancher i nedan angivna lån utgivna under Bolagets allmänna villkor av den 18 januari 2021 införlivas dessa allmänna villkor såsom publicerats i Bolagets grundprospekt daterat den 18 januari 2021 samt för respektive lån tillhörande slutliga villkor:

Lån nr	Datering	Återbetalningsdag	ISIN-kod
101	22 februari 2021	2 mars 2026	SE0013882875
102	22 februari 2021	2 mars 2026	SE0013882867
103	22 februari 2021	1 mars 2024	SE0013882859
104	11 maj 2021	19 maj 2025	SE0013883022

<b>Grundprospekt daterat och godkänt av Finansinspektionen den 21 januari 2022</b>	<b>Sida</b>
Allmänna villkor	15-32

Enbart i syfte att emittera ytterligare trancher i nedan angivna lån utgivet under Bolagets allmänna villkor av den 21 januari 2022 införlivas dessa allmänna villkor såsom publicerats i Bolagets grundprospekt daterat den 21 januari 2022 samt för nedan angivet lån tillhörande slutliga villkor:



<b>Lån nr</b>	<b>Datering</b>	<b>Återbetalningsdag</b>	<b>ISIN-kod</b>
106	13 april 2022	26 april 2024	SE0013360773

De delar av ovan grundprospekt som inte införlivats genom hänvisning är antingen inte relevanta för investerare eller omfattas av andra delar av Grundprospektet. Ovan nämnda grundprospekt och slutliga villkor finns tillgängliga i elektronisk form på Bolagets webbplats: [www.hebafast.se](http://www.hebafast.se) (<https://www.hebafast.se/artikel/mtn-program>).

# Adresser

## Bolaget

### **Heba Fastighets Aktiefbolag (publ)**

Box 17006, 104 62 Stockholm

Tel: 08-442 44 40

## Bolagets revisor

### **Ernst & Young AB**

Box 7850, 103 99 Stockholm

Tel: 08-520 590 00

## Legal rådgivare till Bolaget

### **Gernandt & Danielsson Advokatbyrå KB**

Hamngatan 2

Box 5747, 114 87 Stockholm

Tel: 08-670 66 00

## Central värdepappersförvarare

### **Euroclear Sweden AB**

Klarabergsviadukten 63

Box 191, 101 23 Stockholm

Tel: 08-402 90 00

### **Verdipapirsentralen ASA**

Fred Olsens Gate 1

0150 Oslo, Norge

Tel: +47 22 63 53 00

## Ledarbänk

### **Svenska Handelsbanken AB (publ)**

Debt Capital Markets

106 70 Stockholm

Tel: 08-701 10 00

## Emissionsinstitut

### **Svenska Handelsbanken AB (publ)**

Handelsbanken Capital Markets

Blasieholmstorg 11, 106 70 Stockholm

Credit Sales: 08-463 46 50

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

### **Nordea Bank Abp**

#### **Nordea Markets**

Smålandsgatan 17

105 71 Stockholm

Tel: 08 407 90 85 / 08 407 91 11 /

08 407 92 03

[www.nordeamarkets.com/sv](http://www.nordeamarkets.com/sv)

### **Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)**

#### **Large Corporates & Financial Institutions**

Kungsträdgårdsgatan 8

106 40 STOCKHOLM

Tel: 08-506 230 82

08-506 232 19

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