

Grundprospektet godkändes av Finansinspektionen den 27 mars 2019 och är giltigt i tolv månader från detta datum.

HUFVUDSTADEN

Hufvudstaden AB (publ)

MTN-program

Ledarbank

Svenska Handelsbanken AB (publ)

Emissionsinstitut

Svenska Handelsbanken AB (publ)

Nordea Bank Abp

Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)

VIKTIG INFORMATION

Detta grundprospekt ("Grundprospektet") avser Hufvudstaden AB:s (publ) ("Bolaget" eller "Hufvudstaden") program för utgivning av obligationer i svenska kronor ("SEK") eller i euro ("EUR") med en löptid om lägst ett och högst femton år och ett nominellt belopp ("Nominellt Belopp") som inte får understiga EUR 100.000 (eller motsvarande belopp i SEK) ("MTN-programmet" respektive "MTN"). Grundprospektet har godkänts och registrerats av Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i 2 kap. 25 och 26 §§ lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument. Godkännandet och registreringen innebär inte att Finansinspektionen garanterar att sakuppgifterna är riktiga eller fullständiga. Med "Lån" avses varje lån omfattande en eller flera MTN som Bolaget upptar under detta MTN-program. För Grundprospektet och erbjudanden enligt prospektet gäller svensk rätt. Tvist med anledning av detta Grundprospekt, erbjudanden och därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras av svensk domstol exklusivt. Ord och uttryck som används i detta Grundprospekt har den innebörd som framgår av avsnittet Allmänna villkor ("Allmänna Villkor") och av avsnittet Mall för slutliga villkor om inte annat framgår av sammanhanget. Grundprospektet ska läsas tillsammans med de dokument som inkorporerats genom hänvisning, eventuella tillägg till Grundprospektet samt tillämpliga slutliga villkor vilka upprättas för ett visst Lån i enlighet med Mall för Slutliga Villkor ("Slutliga Villkor").

En investering i MTN är förenat med vissa risker (se avsnittet Riskfaktorer). När investerare fattar ett investeringsbeslut måste de förlita sig på sin egen bedömning av Bolaget och erbjudandet enligt detta Grundprospekt, inklusive föreliggande sakförhållanden och risker. Inför ett investeringsbeslut bör potentiella investerare anlita sina egna professionella rådgivare samt noga utvärdera och överväga investeringsbeslutet. Investerare får endast förlita sig på informationen i detta Grundprospekt samt eventuella tillägg till detta Grundprospekt. Ingen person har fått tillstånd att lämna någon annan information eller göra några andra uttalanden än de som finns i detta Grundprospekt och, om så ändå sker, ska sådan information eller sådana uttalanden inte anses ha godkänts av Bolaget och Bolaget ansvarar inte för sådan information eller sådana uttalanden. Varken offentliggörandet av detta Grundprospekt eller några transaktioner som genomförs med anledning härav ska under några omständigheter anses innebära att informationen i detta Grundprospekt är korrekt och gällande vid någon annan tidpunkt än per dagen för offentliggörandet av detta Grundprospekt eller att det inte har förekommit någon förändring i Bolagets verksamhet efter nämnda dag.

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

- 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 beteendet hos relevanta index och finansiella marknader; samt
- vara kapabel att utvärdera (själv eller med hjälp av finansiell rådgivare) möjliga scenarion för ekonomiska, räntenivårelaterade eller andra faktorer som kan påverka investeringen och möjligheterna att bära riskerna.

Bolaget har inte vidtagit och kommer inte att vidta några åtgärder för att tillåta ett erbjudande till allmänheten i några andra jurisdiktioner än Sverige. Inga MTN som omfattas av Grundprospektet får erbjudas, tecknas, säljas eller överföras, direkt eller indirekt, i eller till USA förutom i enlighet med ett undantag från registreringskraven i United States Securities Act från 1933. Erbjudandet riktar sig inte till personer med hemvist i USA, Australien, Hongkong, Kanada, Japan, Nya Zeeland, Sydafrika eller i någon annan jurisdiktion där deltagande skulle kräva ytterligare prospekt, registrering eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. Grundprospektet får följaktligen inte distribueras i eller till något land eller någon jurisdiktion där distribution eller erbjudanden enligt detta Grundprospekt kräver sådana åtgärder eller strider mot reglerna i sådant land respektive sådan jurisdiktion. Teckning och förvärv av MTN i strid med ovanstående begränsningar kan vara ogiltigt. Personer som mottar exemplar av detta Grundprospekt måste informera sig om och följa sådana restriktioner. Åtgärder i strid med restriktionerna kan utgöra brott mot tillämplig värdepapperslagstiftning.

Inom det Europeiska ekonomiska samarbetsområdet ("EES") lämnas inget erbjudande till allmänheten av MTN i andra länder än Sverige. I andra medlemsländer i EES som har implementerat Europaparlamentets och rådets direktiv 2003/71/EG (tillsammans med relevanta implementeringsåtgärder i respektive medlemsstat och i dess nuvarande lydelse, inklusive ändringar, i den mån implementerat i den relevanta medlemsstaten benämnt "Prospektdirektiv") kan ett erbjudande av MTN endast lämnas i enlighet med undantag i Prospektdirektivet. Erbjudande av MTN riktar sig följaktligen inte till personer vars deltagande förutsätter ytterligare prospekt, registrerings- eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. Grundprospektet samt Slutliga Villkor får inte distribueras i något land där distributionen eller erbjudandet kräver åtgärd enligt ovan eller strider mot regler i sådant land.

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

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

Om viss emission av MTN skulle anses falla inom tillämpningsområdet för förordning (EU) nr. 1286/2014 ("PRIIPs-förordningen") får sådana MTN inte erbjudas, säljas eller på annat sätt göras tillgängliga för någon icke-professionell kund inom europeiska ekonomiska samarbetsområdet ("EES"). Detta då något faktablad innehållande nyckelinformation som krävs för erbjudanden till icke-professionella kunder av produkter som faller inom tillämpningsområdet för PRIIPs-förordningen inte kommer att upprättas för några MTN under programmet, vilket är ett krav vid erbjudande till icke-professionella kunder av MTN som träffas av PRIIPs-förordningen. Att trots detta erbjuda, sälja eller på annat sätt göra MTN tillgängliga för icke-professionella kunder inom EES kan strida mot bestämmelserna i nämnda förordning. En icke-professionell kund är en person som uppfyller ett (eller flera) av följande kriterier: (i) en icke-professionell kund enligt definitionen i punkt (11) artikel 4(1) i MiFID II; (ii) en kund som avses i direktiv 2002/92/EG ("IMD"), där kunden inte räknas som en professionell kund enligt definitionen i punkt (10) artikel 4(1) i MiFID II; eller (iii) inte utgör en kvalificerad investerare såsom det definieras i direktiv 2003/71/EG ("Prospektdirektivet").

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

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

INNEHÅLL

| | |
|---|----|
| Risikfaktorer | 4 |
| <i>Bransch- och verksamhetsrelaterade risker</i> | 4 |
| <i>Risker relaterade till MTN</i> | 6 |
| Beskrivning av MTN-programmet | 10 |
| <i>Allmänt</i> | 10 |
| <i>Gröna obligationer</i> | 10 |
| <i>Allmänna och slutliga villkor</i> | 10 |
| <i>Form för MTN</i> | 10 |
| <i>Status för MTN</i> | 10 |
| <i>Prissättning av MTN</i> | 10 |
| <i>Upptagande till handel på reglerad marknad</i> | 11 |
| <i>Fordringshavarmöte</i> | 11 |
| <i>Preskription</i> | 11 |
| <i>Tillämplig lag</i> | 11 |
| <i>Kreditvärdering (Rating)</i> | 11 |
| <i>Produktbeskrivning</i> | 11 |
| Allmänna Villkor | 15 |
| Mall för Slutliga Villkor | 26 |
| Beskrivning av Hufvudstaden..... | 30 |
| <i>Marknadsöversikt</i> | 30 |
| <i>Hufvudstadens geografiska delmarknader</i> | 30 |
| <i>Verksamhetsbeskrivning</i> | 31 |
| <i>Legal information om Bolaget och Koncernen</i> | 33 |
| Styrelse, koncernledning och revisorer | 35 |
| Legala frågor och övrig information | 38 |
| <i>Beslut och ansvarsförsäkran</i> | 38 |
| <i>Väsentliga avtal</i> | 38 |
| <i>Rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden</i> | 38 |
| <i>Väsentliga tendenser sedan offentliggörandet av årsredovisningen 2018</i> | 38 |
| <i>Väsentliga förändringar sedan offentliggörandet av årsredovisningen 2018</i> | 41 |
| <i>Rådgivare</i> | 39 |
| <i>Införlivande genom hänvisning</i> | 39 |
| <i>Tillgängliga handlingar</i> | 39 |
| Adresser | 42 |

Riskfaktorer

Innan en investerare beslutar sig för att förvärva MTN emitterade av Hufvudstaden är det viktigt att noggrant analysera de riskfaktorer som bedöms vara av betydelse för den framtida utvecklingen för Bolaget och MTN. Nedan beskrivs några av de risker som bedöms vara av särskild betydelse för Bolaget, utan särskild rangordning. Det finns risker både vad avser omständigheter som är hänförliga till Bolaget eller branschen och sådana som är av mer generell karaktär samt risker förenade med MTN. Redovisningen nedan gör inte anspråk på att vara fullständig och samtliga riskfaktorer kan av naturliga skäl inte förutses eller beskrivas i detalj, varför en samlad utvärdering även måste innefatta övrig information i Grundprospektet samt en allmän omvärldsbedömning. Nedanstående risker och osäkerhetsfaktorer kan ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat. De kan även medföra att MTN minskar i värde, vilket skulle kunna leda till att investerare förlorar hela eller delar av sin investering i MTN. Ytterligare risker som för närvarande inte är kända för Bolaget, eller som för närvarande bedöms vara obetydliga, kan också komma att ha motsvarande negativ påverkan. I Bolagets årsredovisning beskrivs hur någån av riskerna och osäkerhetsfaktorerna hanteras.

BRANSCH- OCH VERKSAMHETSRELATERADE RISKER

Risker relaterade till affärsverksamheten

Hufvudstadens möjligheter att på kort sikt påverka resultatet i den löpande verksamheten är begränsade. Intäkterna är reglerade av relativt långa hyresavtal, vanligen tre till fem år. Hufvudstadens lönsamhet och verksamhet påverkas framför allt av makroekonomiska faktorer såsom konjunktur och ränteläge samt den regionala utvecklingen i Stockholm och Göteborg, men även av politiska beslut. Om Hufvudstaden inte lyckas anpassa Koncernens kostnader tillräckligt snabbt kan det ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Värdetförändringar i fastighetsbeståndet

Värdering av fastighetsbeståndet sker genom att varje enskild fastighets verkliga värde bedöms. När Hufvudstaden värderar sitt fastighetsbestånd används en variant av ortsprismetoden som kallas för nettokapitaliseringsmetoden. Metoden innebär att marknadens avkastningskrav sätts i relation till fastigheters driftnetto.

Hufvudstaden baserar bedömningen av avkastningskraven på information om marknadens förräntningskrav på köp och försäljningar av fastigheter i likartade lägen. Om det gjorts få eller inga affärsavslut i fastighetens område analyseras transaktioner i anslutande områden. Även oavslutade affärer ger vägledning om marknadens avkastningskrav. Hänsyn tas även till olika fastighetstyper, teknisk standard och byggnadskonstruktion.

Driftnettet baseras på marknadsanpassade hyresintäkter. Hyresintäkterna marknadsanpassas genom att befintliga hyror justeras med nyteknade och omförhandlade hyresavtal samt med hänsyn till förväntad hyresutveckling. Intäkterna reduceras för en bedömd långsiktig hyresvakansgrad. Vakansgraden baseras på fastighetsbeståndets verkliga utfall över en konjunkturcykel samt förväntad uthyrningssituation för den enskilda fastigheten. Schablonmässiga avdrag görs för kostnader som drift och underhåll exklusive vidaredebiterbara kostnader samt del av fastighetsadministration.

En förändring av avkastningskraven och/eller driftnettet kan leda till en nedgång i värdet för Hufvudstadens fastigheter vilket kan ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Hyresutvecklingen

Hyresnivån för lediga kontorslokaler påverkas snabbt vid en förstärkning eller försvagning av konjunkturen. En vikande tillväxt kan antas leda till minskad efterfrågan på lokaler och därmed ökande vakanser, samt lägre marknadshyror. Förutom en negativ resultatpåverkan kan det även leda till en minskning i värdet på den fastigheten där vakansen uppstår. Hyresnivån för uthyrda lokaler med avtalstider på tre år eller mer är bundna till konsumentprisindex och många avtal har även en minimiindexering. En minskning i konsumentprisindex kan leda till lägre hyresintäkter för Hufvudstaden. Hyresförändringar sker när avtalen omförhandlas. Vid en avmattning av konjunkturen är risken för ökad vakansgrad större för Hufvudstadens kontorslokaler än för butikslokalerna. En lång genomsnittlig avtalstid är en fördel vid sjunkande marknadshyror och en nackdel vid stigande hyror. Alltför täta om- och avflyttningar medför

stora kostnader för lokalanpassningar. Dessa kostnader kan inte alltid kompenseras av höjda hyror. Lägre hyresintäkter och högre kostnader för lokalanpassningar kan ha en negativ inverkan på Hufvudstadens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Drift och underhåll

Hufvudstadens största driftkostnader utgörs av kostnader för el, bevakning, städning, fjärrvärme, fjärrkyla och renhållning. Kostnaden för el och fjärrvärme har störst resultatpåverkan. Priset på el styrs av utbud och efterfrågan på den öppna elmarknaden vilket kan leda till ökade elkostnader för Hufvudstaden. Vid eventuella vakanser påverkas Hufvudstadens resultat inte bara av förlorade hyresintäkter utan även av kostnader för till exempel energi vilka vid uthyrning hade kunnat debiteras hyresgästen. Om drifts- och underhållskostnader ökar utan att Hufvudstaden kompenseras i motsvarande grad kan det ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Finansieringsrisk

Företagets verksamhet finansieras, förutom av egna medel, även av upplåning från kreditinstitut. Hufvudstadens största finansiella risk är att inte ha tillgång till finansiering vid en given tidpunkt. Hufvudstaden är beroende av möjligheten att kunna refinansiera existerande finansiering när dess löptid upphör samt att kunna uppta ytterligare finansiering vid exempelvis fastighetsförvärv. Möjligheten till att erhålla finansiering är beroende av den allmänna tillgången till finansiering och Hufvudstadens finansiella situation. Svårigheter att uppta finansiering kan ha en negativ inverkan på Hufvudstadens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Ränterisk

Ränterisk avser den resultateffekt som en bestående ränteförändring har på Koncernens finansiella intäkter och kostnader. Hufvudstadens finansieringskällor utgörs i huvudsak av eget kapital, kassaflöde från löpande verksamhet, upplåning och lånelöften. Upplåningen, som typiskt sett är räntebärande, medför att Koncernen exponeras för en risk att nivån på marknadsräntor och tillämpliga marginaler ökar för vilken Koncernen inte alltid kan skydda sig. Höjda räntekostnader kan ha en negativ inverkan på Hufvudstadens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Kreditrisk

Kreditrisken är risken för förlust om Koncernens motparter inte fullgör sina förpliktelser och eventuella säkerheter inte täcker Koncernens fordringar. Kreditrisk kan i huvudsak hänföras till utestående kund/hyresfordringar, likvida medel samt finansiella derivatavtal med positiva värden. Förluster relaterade till Koncernens motparter uppstår främst om denne försätts i konkurs eller av andra skäl inte kan fullfölja sina betalningsåtaganden. Ökade kreditförluster kan ha en negativ inverkan på Hufvudstadens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Likviditetsrisk

Hufvudstaden är beroende av tillgång till likvida medel eller kreditutrymme för täckande av betalningsåtaganden. Det kan förekomma avtalade betalningsåtaganden som räntebetalningar, låneomsättningar och projektutgifter såväl som oförutsedda betalningsåtaganden. Brist på likviditet för täckande av större betalningsåtaganden kan ha en negativ inverkan på Hufvudstadens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Miljörisk

Fastigheter påverkar miljön i form av dess uppförande, löpande skötsel och den verksamhet som bedrivs i den. Enligt miljöbalken har den som bedrivit en verksamhet som har bidragit till föroreningen ett ansvar för efterbehandling. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling är den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till eller borde känt till föroreningen ansvarig för efterbehandlingen. Detta innebär att krav under vissa förutsättningar kan riktas mot Hufvudstaden för sanering av föroreningen för att ställa fastigheten i sådant skick som följer av miljöbalken. Om Hufvudstaden skulle åläggas ett sådant ansvar kan det ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Ändrad lagstiftning

Förändring av lagstiftning avseende bolagsskatt, fastighetsskatt och övriga skatter, exempelvis förändrade möjligheter till skattemässiga avskrivningar, liksom övriga statliga och kommunala pålagor, kan

komma att negativt påverka förutsättningarna för Hufvudstadens verksamhet och resultat. Fastighets-skatten som är en statlig skatt baserad på fastigheternas taxeringsvärde är helt avhängig av politiska beslut, såsom skattesats och fastställande av taxeringsvärde, vilket Hufvudstaden inte kan påverka. Fastighetsskatten vidaredebiteras på hyresgästerna för uthyrda ytor men skatten för vakanta ytor bär Hufvudstaden själva. Kostnadshöjningar som denna kan ha en negativ inverkan på Hufvudstadens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

I detta sammanhang kan det särskilt noteras att den 1 januari 2019 trädde nya skatteregler för företagssektorn i kraft som huvudsakligen innebär införande av en generell begränsning avseende avdragsrätt för negativt räntenetto till 30 % av skattemässigt EBITDA (lag har sitt ursprung i Rådets direktiv (EU) 2016/1164). Dessutom kommer bolagsskatten att sänkas i ett första steg till 21,4 % under åren 2019 – 2020 och därefter 20,6 % år 2021. Om Bolaget eller koncernen har ett negativt räntenetto, efter implementering av den nya lagstiftningen, och detta är väsentligt i förhållande till skattemässigt EBITDA kan Bolagets skattebelastning öka, vilket skulle kunna ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Den 30 mars 2017 presenterades ett annat lagförslag som syftar till att ändra vissa skatteregler på fastighetsområdet, den s.k. fastighetspaketeringsutredningen (SOU 2017:27, Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet). Huvudförslaget innebär i korthet att den skattemässiga behandlingen av en försäljning av fastigheter paketerade i ett bolag ska likställas med en direktförsäljning av fastigheter, d.v.s. skillnaden mellan det skattemässiga restvärdet och marknadsvärdet på fastigheten ska tas upp till beskattning vid avyttring av andelar i ett fastighetsägande bolag. Dessutom föreslås att det avyttrade bolaget ska ta upp en schablonintäkt till beskattning som innebär att en kostnad motsvarande stämpelskatten som utgår vid en direktförsäljning uppkommer. Stämpelskatten föreslås vara 2 % för juridiska personer. De nya reglerna var föreslagna att träda ikraft 1 juli 2018. Det har dock riktats omfattande kritik mot fastighetspaketeringsutredningen och det är i dagsläget oklart om och när förslaget kommer att träda i kraft. Om detta lagförslag skulle träda ikraft skulle det kunna ha en ytterligare negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Även annan lagstiftning, reglering eller rättspraxis, exempelvis avseende hyres-, förvärvs- och miljörelaterad lagstiftning, kan komma att ändras i framtiden. Om någon sådan förändring sker kan det ha en negativ inverkan på Hufvudstadens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Risker relaterade till hantering av personuppgifter

Hufvudstaden samlar i sin verksamhet in och hanterar vissa personuppgifter från sina kunder. Denna information är föremål för dataskyddslagstiftning i Europa. Av särskild vikt är den Allmänna dataskyddsförordningen (Europaparlamentets och rådet förordning (EU) nr 2016/679) ("GDPR") som trädde i kraft i maj 2018. Det innebär en ytterligare kostnad för Hufvudstaden att följa de regler som finns i GDPR och om Hufvudstaden inte följer regelverket kan det leda till höga vitesbelopp (upp till EUR 20,000,000 eller 4 procent av bolagets globala årsomsättning), vilket skulle medföra en risk för väsentlig negativ påverkan på Hufvudstadens verksamhet, finansiella ställning och rörelseresultat, och därmed också utgöra en risk för investerare i MTN.

Inflytande över Hufvudstaden

L E Lundbergföretagen AB och Fredrik Lundberg genom sitt aktieäggande i L E Lundbergföretagen AB kontrollerar en stor del av rösterna i Hufvudstaden. Fredrik Lundberg är därutöver ordförande i Bolagets styrelse. L E Lundbergföretagen AB och Fredrik Lundberg har därför betydande inflytande och kontroll över Bolaget samt intressen som inte nödvändigtvis sammanfaller med Fordringshavarens intressen. Det finns en risk för att kontrollen i framtiden inte kommer att bibehållas av L E Lundbergföretagen AB eller Fredrik Lundberg, eller att L E Lundbergföretagen AB eller Fredrik Lundberg inte önskar fortsätta att utöva en aktiv ägarroll. Varje sådan händelse kan ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

RISKER RELATERADE TILL MTN

Kreditrisk

En investerare i MTN utgivna av bolaget bär en kreditrisk gentemot Bolaget. Investerarens möjlighet att erhålla betalning under MTN är därför beroende av Bolagets möjligheter att infria sina betalningsåtaganden, vilket i sin tur i stor utsträckning är beroende av utvecklingen i Bolagets verksamhet och Bolagets

fortsatta finansiella position. Om Bolagets verksamhet skulle utvecklas negativt eller om Bolagets finansiella position skulle försämrats finns det en risk för investerarens möjlighet att kunna erhålla betalning under MTN. Försämrade utsikter för Koncernen kan även leda till en nedgång i marknadsvärdet för MTN.

Risker förenade med gröna obligationer

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

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

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

MTN är strukturellt efterställda borgenärer till Koncernbolag

Bolaget är beroende av övriga Koncernbolag för att kunna erlägga betalningar under MTN. För att Bolaget ska kunna uppfylla betalningsförpliktelser under MTN fordras det därför att Koncernbolag har möjlighet att ge lån eller lämna utdelning till Bolaget. MTN kommer inte att vara säkerställda och inget Koncernbolag kommer att gå i borgen för betalningsförpliktelser under MTN.

Bolaget och Koncernbolag kommer därutöver att ha skulder till andra borgenärer som kan vara säkerställda. Om Koncernbolag blir föremål för konkurs kommer dess borgenärer att ha rätt till full betalning av sina fordringar innan Bolaget, i egenskap av direkt eller indirekt aktieägare i Koncernbolaget, har rätt till utbetalning av eventuella resterande medel. Säkerställda borgenärer i Bolaget har vidare rätt till betalning ur säkerheterna innan Fordringshavarna. I händelse av Hufvudstadens konkurs finns det således risk för att det inte finns tillräckligt med tillgångar för att ge investerare i MTN full betalning.

Bolaget får ställa säkerhet för annan skuld

I MTN-programmet förekommer en så kallad negativklausul. Negativklausulen innebär att den relevanta emittenten åtar sig att inte ställa säkerhet eller låta annan ställa säkerhet för marknadslån utgivna av emittenten, men det är normalt tillåtet att ställa säkerhet för annan skuld i form av banklån eller andra lån. Borgenärer som har säkerställda fordringar på Bolaget har rätt till betalning ur säkerheterna innan Fordringshavarna. Fordringshavarna har ingen säkerhet i Bolagets tillgångar och skulle vara oprioriterade borgenärer i händelse av Bolagets konkurs.

Kreditvärdering kanske inte avspeglar alla risker

Inget kreditvärderingsinstitut har per datumet för detta Prospekt satt betyg på MTN men sådana betyg kan förekomma i framtiden. Ett kreditbetyg är inte en rekommendation att köpa, sälja eller inneha värdepapper och kan närsomhelst ändras eller återkallas av kreditvärderingsinstitutet. Det är var och ens skyldighet att inhämta aktuell information om rating då den kan vara föremål för ändring. Det finns således en risk för att sådana betyg inte har vägt in samtliga risker förenade med placering i MTN samt att kreditbetygen påverkar värdet på MTN negativt.

Bolagets handlingsfrihet avseende lånebeloppet

MTN utgör en del av Bolagets skuldfinansiering och vänder sig till investerare på kapitalmarknaden. Bolaget har stor handlingsfrihet vad gäller användningen av lånebeloppet. Det finns således risk för att Bolaget inte använder lånebeloppet på ett sätt som genererar ett maximalt, eller ens positivt, resultat för Bolaget vilket innebär en risk för värdet på MTN påverkas negativt.

Andrahandsmarknaden

MTN som emitteras under MTN-programmet kommer inte nödvändigtvis att innehas av flera Fordringshavare och inte heller nödvändigtvis handlas i någon omfattning. Notering av en serie MTN på reglerad marknad kommer inte att ha föregåtts av någon ordnad handel för MTN. Det finns därför risk för att en fungerande andrahandsmarknad för MTN inte kommer att uppstå eller kvarstå. Efter en notering av MTN kan vidare volym och pris påverkas av en rad faktorer. Transaktionskostnaderna för handel i MTN kan även visa sig vara höga. Fordringshavare riskerar därför att inte kunna handla med MTN till för dem acceptabla villkor. En investering i MTN ska därför endast göras av investerare som kan stå risken att en fungerande andrahandsmarknad inte uppstår och därför kan behöva inneha MTN till Återbetalningsdagen.

Valutarisk

Bolaget kan emittera MTN denominerade i såväl SEK som EUR. En MTN denominerad i annan valuta än investerarens egen medför risk relaterad till valutaomräkning. Detta inkluderar såväl risken för kraftiga valutakursförändringar, inkluderande devalvering och revalvering, som valutaregleringar. En förstärkning av den valuta MTN är denominerad i jämfört med investerarens egen valuta minskar värdet på MTN för investeraren.

MTN med rörlig ränta

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

MTN med fast ränta

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

MTN som emitteras som nollkupongare

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

Löptidsrisk

Risken med en investering i MTN ökar med löptiden. Kreditrisken är svårare att överblicka för MTN med lång återstående löptid än för MTN med kort återstående löptid. Även marknadsrisken ökar vid längre löptid eftersom fluktuationer i priset blir större för MTN med lång återstående löptid än för MTN med kort återstående löptid.

Förtida återbetalning

Tillämpliga Slutliga Villkor kan ge Bolaget rätt att återbetala MTN innan Återbetalningsdagen. Även om lösenbeloppet är högre än tillämpligt Nominellt Belopp för MTN kan lösenbeloppet understiga marknadsvärdet för MTN. Före och under en period då Bolaget har rätt att återbetala MTN i förtid kan värdet på MTN komma att påverkas av lösenbeloppet. För det fall Bolaget återbetalar MTN i förtid kan investeraren sakna möjlighet att återinvestera det återbetalda beloppet till motsvarande villkor som återbetald MTN.

Fordringshavarmöte

I enlighet med de Allmänna Villkoren kan viss majoritet av Fordringshavare fatta beslut och vidta åtgärder i förhållande till MTN som binder alla Fordringshavare, inkluderande Fordringshavare som är av annan uppfattning är majoriteten. Följaktligen kan beslut som fattas på fordringshavarmöte komma att ha en ofördelaktig inverkan på vissa Fordringshavare.

Emissionsinstitutet

Emissionsinstitutet, inklusive Ledarbanken, har i vissa fall haft och kan komma att ha andra relationer med Koncernen än de som följer av deras roller under MTN-programmet. Ett Emissionsinstitut kan till exempel

tillhandahålla tjänster relaterade till annan finansiering än sådan genom MTN-programmet. Följaktligen finns det en risk för att intressekonflikter finns eller kommer att uppstå i framtiden.

Clearing och avveckling i VPC-systemet

MTN ansluts till Euroclear Swedens kontobaserade system ("VPC-Systemet"). Clearing och avveckling vid handel i MTN såväl som betalningar av ränta och återbetalning av Kapitalbelopp sker genom VPC-Systemet. Bolaget uppfyller sina betalningsförpliktelser under MTN genom att göra den relevanta betalningen till Euroclear Sweden som i sin tur distribuerar betalningen vidare till Fordringshavare. Investerare i MTN är således beroende av funktionaliteten i VPC-Systemet för att kunna erhålla betalning under MTN.

Juridiska överväganden kan begränsa vissa placeringar

Vissa investerares placeringsverksamhet regleras av lagar och bestämmelser om placering samt granskning eller reglering av vissa myndigheter. Varje presumtiv investerare bör rådgöra med sin juridiska rådgivare eller ansvarig tillsynsmyndighet för att besluta om och i vilken omfattning de har möjligheter att investera i MTN.

Ändrad lagstiftning

Villkoren för en MTN baseras på svensk lag. Grundprospektet samt de Allmänna Villkoren är framtagna i enlighet med svensk rätt per datumet för detta Grundprospekt. Risk finns avseende den inverkan som möjliga ändringar av svensk eller utländsk lagstiftning, rörande exempelvis sakrättens område (innefattande lagstiftning rörande skuldebrev och panter), eller ändringar av rätts- eller administrativ praxis, rörande exempelvis sakrätt kan få efter utgivandet av relevant MTN. Om lagstiftning eller praxis avseende till exempel sakrätt ändras skulle det kunna få negativa effekter för en innehavare av en MTN.

MiFID II och MiFIR

Den 3 januari 2018 trädde den huvudsakliga delen av lagstiftningspaketet MiFID II/MiFIR ikraft. Detta innebär både en översyn av befintliga regler på värdepappersmarknaden samt införande av helt nya regler. Bland annat har rapporterings- och transparenskraven på räntemarknaden ökat. Detta kan leda till att de finansiella institutioner som agerar som mellanhänder vid handel med finansiella instrument blir mindre benägna att köpa in värdepapper i eget lager. Om så sker avseende Hufvudstadens emitterade MTN kan det leda till en sämre likviditet för dessa vilket skulle kunna få negativa effekter för en innehavare av MTN.

Benchmarkförordningen

Efter ett antal större skandaler har processen för hur LIBOR, EURIBOR, STIBOR och andra referensräntor bestäms varit föremål för lagstiftarens uppmärksamhet. Detta har resulterat i ett antal lagstiftningsåtgärder varav vissa redan implementerats och andra är på väg att implementeras. Det största initiativet på området är den s.k. benchmarkförordningen (Europaparlamentets och Rådets förordning (EU) 2016/1011 av den 8 juni 2016 om index som används som referensvärden för finansiella instrument och finansiella avtal eller för att mäta investeringsfonders resultat, och om ändring av direktiven 2008/48/EG och 2014/17/EU och förordning (EU) nr 596/2014) som trädde ikraft den 1 januari 2018 och som reglerar tillhandahållandet av referensvärden, rapportering av dataunderlag för referensvärden och användningen av referensvärden inom EU. I och med att förordningen endast tillämpats en begränsad tidsperiod kan inte dess effekter fullt ut bedömas. Det finns dock en risk att benchmarkförordningen kan komma att påverka hur vissa referensräntor bestäms och utvecklas. Detta kan i sin tur exempelvis leda till ökad volatilitet gällande vissa referensräntor. Vidare kan de ökade administrativa kraven, och de därtill kopplade regulatoriska riskerna, leda till att aktörer inte längre kommer vilja medverka vid bestämning av referensräntor, eller att vissa referensräntor helt upphör att publiceras. Om så sker för en referensränta som tillämpas för viss MTN skulle det kunna få negativa effekter för en innehavare av MTN.

Beskrivning av MTN-programmet

ALLMÄNT

Hufvudstaden har etablerat MTN-programmet för att emittera MTN upp till ett totalt belopp om högst SEK 6.000.000.000 (eller motsvarande belopp i EUR) eller sådant annat belopp som Emissionsinstitutet och Bolaget överenskommer i enlighet med Allmänna Villkor. MTN kan emitteras med en löptid om lägst ett och högst femton år och vänder sig till investerare på den svenska kapitalmarknaden. MTN kan emitteras i SEK och EUR med fast ränta, löpande ränta eller utan ränta (nollkupong). MTN får inte emitteras till lägre Nominellt Belopp än EUR 100.000 (eller motsvarande belopp i SEK).

Beslut att emittera MTN fattas av Hufvudstadens verkställande direktör (med rätt för honom att sätta annan i sitt ställe) med stöd av bemyndigande från Bolagets styrelse.

Hufvudstaden har utsett Svenska Handelsbanken AB (publ) till ledarbank ("Ledarbanken") och Svenska Handelsbanken AB (publ), Nordea Bank Abp, och Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) till emissionsinstitut ("Emissionsinstitutet"). Fler Emissionsinstitut kan komma att utses.

GRÖNA OBLIGATIONER

Bolaget kan komma att emittera gröna obligationer. För det fall sådant beslut tas, ska Bolaget publicera eller ha publicerat ett s.k. Green Bond Framework på sin hemsida (www.hufvudstaden.se) som beskriver de särskilda villkor (de "Gröna Villkoren") som är tillämpliga vid emission av gröna obligationer. För att de Gröna Villkoren ska gälla ett visst lån ska Slutliga Villkor för sådant lån ange att obligation är en grön obligation ("Grön Obligation"). De Gröna Villkoren kan från tid till annan komma att uppdateras av Bolaget. Förändringar i de Gröna Villkoren som sker efter Lånedatumet för visst Lån kommer inte att komma Fordringshavare i Lånet till godo.

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

ALLMÄNNA OCH SLUTLIGA VILLKOR

MTN som ges ut under MTN-programmet lyder under de Allmänna Villkoren samt tillämpliga Slutliga Villkor. De Allmänna Villkoren är standardiserade och gäller för alla MTN som emitteras under MTN-programmet. Tillämpliga Slutliga Villkor tas fram för varje emission av MTN på basis av mallen för Slutliga Villkor (se avsnitt Mall för Slutliga Villkor). Tillämpliga Slutliga Villkor måste därför alltid läsas tillsammans med de Allmänna Villkoren. I vissa fall kommer de tillämpliga Slutliga Villkoren att bestämma huruvida en viss bestämmelse i de Allmänna Villkoren ska vara tillämplig för den emitterade serien MTN. Slutliga Villkor reglerar bland annat Lånedatum, räntemekanism, eventuell möjlighet för Bolaget till förtida återbetalning och Återbetalningsdag.

FORM FÖR MTN

MTN är en dematerialiserad ensidig skuldförbindelse som registreras enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. Således utfärdas inga fysiska värdepapper och begäran om viss registreringsåtgärd ska riktas till Kontoförande Institut. MTN ansluts till Euroclear Sweden och tilldelas ett unikt ISIN (International Securities Identification Number).

STATUS FÖR MTN

Bolagets betalningsförpliktelser enligt MTN medför rätt till betalning för Fordringshavare åtminstone jäm-sides (*pari passu*) med Bolagets övriga betalningsförpliktelser som inte är efterställda eller säkerställda, förutom förpliktelser som enligt tvingande lag har bättre förmånsrätt.

PRISSÄTTNING AV MTN

Priset för MTN kan inte anges på förhand utan fastställs i samband med den faktiska emissionen utifrån rådande marknadsförhållanden. MTN kan emitteras till över- eller underkurs i förhållande till det tillämpliga Nominella Beloppet. Den eventuella ränta som bestäms för MTN är avhängig flera faktorer varav gällande placeringar med motsvarande löptid är en sådan faktor.

UPPTAGANDE TILL HANDEL PÅ REGLERAD MARKNAD

Ansökan om upptagande till handel på reglerad marknad av Lån kan komma att göras om så anges i tillämpliga Slutliga Villkor. För Lån som avses upptas till handel enligt tillämpliga Slutliga Villkor kommer Bolaget självt eller genom Administrerande Institut försorg ansöka om detta vid Nasdaq Stockholm eller annan reglerad marknad och vidta de åtgärder som kan erfordras för att bibehålla registreringen så länge Lånet är utelöpande, dock längst så länge detta är möjligt enligt tillämpliga regler. Sådana Slutliga Villkor kommer även att offentliggöras på Hufvudstadens hemsida, www.hufvudstaden.se.

FORDRINGSHAVARMÖTE

Emissionsinstitutet äger, och skall efter skriftlig begäran från Bolaget eller från Fordringshavare som på dagen för begäran representerar minst en tiondel av Justerat Lånebelopp, kalla till fordringshavarmöte. Kallelsen skall minst 20 Bankdagar i förväg tillställas Bolaget och Fordringshavarna. Beslut som har fattats vid ett i behörig ordning sammankallat och genomfört Fordringshavarmöte är bindande för samtliga Fordringshavare oavsett om de har varit närvarande vid, och oberoende av om och hur de har röstat på mötet. Fordringshavarmötet är beslutfört om Fordringshavare representerande minst en femtedel av Justerat Lånebelopp är närvarande vid Fordringshavarmötet. I följande slag av ärenden erfordras dock att Fordringshavare representerande minst hälften av Justerat Lånebelopp är närvarande vid Fordringshavarmötet: (a) godkännande av överenskommelse med Bolaget eller annan om ändring av Återbetalningsdagen, nedsättning av lånebeloppet, ändring av föreskriven valuta för Lånet (om ej detta följer av lag) samt ändring av Ränteförfallodag eller annat räntevillkor; (b) godkännande av galdenårsbyte; samt (c) godkännande av ändring av bestämmelserna om Fordringshavarmöte. Extraordinärt Beslut är giltigt endast om det har biträtts av minst nio tiondelar av de avgivna rösterna. För samtliga övriga beslut gäller den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna.

PRESKRIPTION

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

TILLÄMPLIG LAG

Svensk lag ska tillämpas på Allmänna Villkor och Slutliga Villkor. Tvist rörande lånevillkoren ska avgöras vid svensk domstol och Stockholms tingsrätt som första instans.

KREDITVÄRDERING (RATING)

Hufvudstaden har vid datumet för detta Grundprospekt ingen rating från något kreditvärderingsinstitut.

PRODUKTBESKRIVNING

Ränta som betalas på MTN emitterade under MTN-programmet kan beräknas med hjälp av vissa referensvärden som definieras i de Allmänna Villkoren. Dessa referensvärden är STIBOR och EURIBOR. Referensvärdena tillhandahålls av Svenska Bankföreningen och/eller dess helägda dotterbolag Financial Benchmarks Sweden AB (STIBOR) och European Money Market Institute (EURIBOR). Vid utfärdande av detta Grundprospekt är varken Svenska Bankföreningen och/eller dess helägda dotterbolag Financial Benchmarks Sweden AB eller European Money Market Institute inkluderade i det register över administratörer och referensvärden som förs av Europeiska värdepappers- och marknadsmyndigheten ("ESMA") i enlighet med artikel 36 i Europaparlamentets och Rådets Förordning (EU) 2016/1011 ("Benchmarkförordningen"). Såvitt Bolaget känner till vid tidpunkten för godkännandet av detta Grundprospekt, är övergångsbestämmelserna i artikel 51 i Benchmarkförordningen tillämpliga, enligt vilka Svenska Bankföreningen och/eller dess helägda dotterbolag Financial Benchmarks Sweden AB och European Money Market Institute, ännu inte behöver ansöka om auktorisation eller registrering (eller ansöka om likvärdighet, erkännande eller godkännande om referensvärdet tillhandahålls av en administratör som är belägen i ett tredjeland).

Nedan följer en beskrivning av vanliga konstruktioner och termer som förekommer vid utgivande av Lån under MTN-programmet. Konstruktionen av varje Lån framgår av tillämpliga Slutliga Villkor som ska läsas tillsammans med de Allmänna Villkoren.

Räntekonstruktioner

Fast ränta

Om inte annat framgår av tillämpliga Slutliga Villkor löper ett Lån med fast ränta med ränta enligt Räntesatsen från Lånedatumet till och med Återbetalningsdagen. Räntan erläggs i efterskott på respektive Rän-
teförfallodag och beräknas på 360/360-dagarsbasis för MTN i SEK och faktiskt antal dagar/faktiskt antal
dagar (act/act) för MTN i EUR.

Rörlig ränta – FRN (Floating Rate Notes)

Räntesatsen för ett Lån med rörlig ränta består av en Räntebas och en Räntebasmarginal och löper med
ränta från Lånedatumet till och med Återbetalningsdagen. Räntesatsen för varje Rän-teperiod beräknas av
Utgivande Institut (eller i förekommande fall, Administrerande Institut) på respektive Rän-tebestäm-nings-
dag.

Räntan erläggs i efterskott på varje Rän-teförfallodag och beräknas på faktiskt antal dagar/360 för MTN i
SEK och MTN i EUR.

Räntebasen för MTN i SEK är STIBOR och Räntebasen för MTN i EUR är EURIBOR.

”STIBOR” definieras som: den räntesats som (1) kl 11.00 aktuell dag publiceras på Reuters sida
”SIOR” (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som
ersätter nämnda system respektive sida) eller - om sådan notering ej
finns - (2) vid nyssnämnda tidpunkt enligt besked från Utgivande Insti-
tut (i förekommande fall, Administrerande Institut) motsvarar (a) ge-
nomsnittet av Referensbankernas kvoterade utlåningsräntor inom mark-
naden för depositioner i SEK för aktuell period på interbankmarknaden
i Stockholm eller, om endast en eller ingen sådan kvotering ges, (b) Ut-
givande Instituts (i förekommande fall, Administrerande Instituts) be-
dömning av den ränta svenska affärsbanker erbjuder för utlåning i SEK
för aktuell period på interbankmarknaden i Stockholm.

”EURIBOR” definieras
som: den räntesats som (1) kl. 11.00 aktuell dag publiceras av informations-
systemet Reuters sida ”EURIBOR01” (eller genom sådant annat system
eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system eller sida) eller –
om sådan notering ej finns – (2) vid nyss nämnda tidpunkt enligt besked
från Utgivande Institut (i förekommande fall Administrerande Institut)
motsvarar (a) genomsnittet av Europeiska Referensbankers kvoterade
utlåningsräntor till ledande affärsbanker i Europa inom marknaden för
depositioner för aktuell period eller - om endast en eller ingen sådan
kvotering ges - (b) Utgivande Instituts (i förekommande fall Admini-
strerande Instituts) bedömning av den ränta som svenska affärsbanker
erbjuder för aktuell periods utlåning av aktuellt belopp på interbank-
marknaden i Europa.

Nollkupong

Lån med nollkupong löper utan kupongränta. Räntan motsvarar skillnaden mellan priset per MTN och
beloppet till vilket MTN ska återbetalas på den slutliga Återbetalningsdagen.

Dagberäkning

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

| | |
|--|---|
| 30/360 eller 360/360-da- garsbasis | Året består av 360 dagar som fördelas på tolv månader om vardera 30 dagar. |
| Faktiskt antal dagar/360 eller act/360 | Det faktiska antalet dagar i Rän-teperioden delat med 360. |
| Faktiskt antal dagar/faktiskt antal dagar eller act/act | Det faktiska antalet dagar i Rän-teperioden delas med 365, eller om nå- gon del av rän-teperioden infaller under ett skottår, summan av (a) det faktiska antalet dagar i den delen av Rän-teperioden som infaller under |

| | |
|---------------|--|
| | ett skottår delat med 366 och (b) det faktiska antalet dagar i den Ränteperiod som infaller under skottåret. |
| Interpolering | Bestämning av ränta inom två kända variabler enligt vad som anges i Slutliga Villkor. |

Återbetalning av Kapitalbelopp och betalning av ränta

Lån förfaller till betalning med dess Kapitalbelopp på den relevanta Återbetalningsdagen. Eventuell Ränta erläggs på aktuella Ränteförfallodag. Betalning av Kapitalbelopp och ränta ska ske i den valuta i vilket Lånet upptagits till den som är Fordringshavare på femte Bankdagen före respektive förfallodag eller på den Bankdag närmare respektive förfallodag som generellt kan komma att tillämpas på den svenska obligationsmarknaden.

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

Fordringshavares rätt till förtida inlösen

Fordringshavare har rätt till förtida inlösen av MTN om Bolagets aktier av såväl serie A som serie C (samt samtliga eventuella andra aktieslag) upphör att vara noterade på en reglerad marknad och Belåningsgraden därefter vid något tillfälle är högre än 50 procent ("**Inlösenhändelse**"). Bolaget skall omedelbart meddela Fordringshavare om en Inlösenhändelse. Vid en Inlösenhändelse skall Bolaget, om Fordringshavare så begär, återbetala MTN till Nominellt Belopp (eller om Lånet löper utan ränta, det belopp som följer av en beräkning enligt punkt 10.4 i Allmänna Villkor) jämte upplupen ränta till och med Lösensdagen till Fordringshavare på Lösensdagen. Meddelande från Fordringshavare avseende påkallande av förtida inlösen av MTN skall tillställas Bolaget senast 30 dagar före Lösensdagen.

Med "**Belåningsgrad**" avses förhållandet mellan Koncernens Nettoskuld och Fastigheternas Redovisade Värde. Med Nettoskuld avses, vid var tid, Koncernens räntebärande skulder minus kortfristiga placeringar samt kassa och bank, på konsoliderad basis. Med "**Fastigheternas Redovisade Värde**" avses värdet av Koncernens samtliga fastigheter, baserat på senast offentliggjorda delårsrapport och beräknat i enlighet med IFRS. Om någon fastighet förvärvats efter utgången av den senaste rapporteringsperioden skall fastighetens anskaffningskostnad läggas till grund för beräkningen. Om någon fastighet avyttrats efter utgången av den senaste rapporteringsperioden skall fastighetens värde exkluderas vid beräkningen av Fastigheternas Redovisade Värde. Med "**Lösensdag**" avses den dag som infaller 90 dagar efter en Inlösenhändelse, dock att om Lösensdagen inte är en Bankdag skall som Lösensdag anses närmast påföljande Bankdag.

Bolagets rätt till förtida inlösen

Om möjlighet för Bolaget till förtida inlösen specificerats i Slutliga Villkor kan Bolaget, i enlighet med vad som föreskrivs i Slutliga Villkor, tidigarelägga Återbetalningsdagen för del eller hela Kapitalbeloppet.

Uppsägning av lån

Emissionsinstitutet skall om så begärs skriftligt av Fordringshavare som representerar minst en tiondel av Justerat Lånebelopp vid tidpunkten för sådan begäran eller om så beslutas vid Fordringshavarmöte, förklara Lånet jämte ränta förfallna till betalning omedelbart eller vid den tidpunkt Fordringshavarmötet beslutar, om;

- (a) Bolaget inte i rätt tid erlägger förfallet Kapital- eller räntebelopp avseende Lån, såvida inte dröjsmålet endast är en följd av tekniskt och administrativt fel och inte varar längre än fem Bankdagar; eller
- (b) Bolaget i något annat avseende än som anges under punkt a) inte fullgör sina förpliktelser enligt dessa villkor - eller eljest handlar i strid mot dem – under förutsättning att Bolaget uppmannats att vidta rättelse och Bolaget inte inom 15 Bankdagar därefter vidtagit rättelse; eller
- (c) Bolaget eller ett Väsentligt Koncernbolag inte i rätt tid erlägger betalning avseende annat lån som upptagits av Bolaget respektive Koncernbolaget och lånet i fråga på grund därav sagts

upp, eller kunnat sägas upp, till betalning i förtid eller - om uppsägningsbestämmelse saknas eller den uteblivna betalningen skulle utgöra slutbetalning - om betalningsdröjsmålet varat i minst 15 Bankdagar förutsatt att de sammanlagda nominella beloppen av de lån som berörs överstiger SEK TRETTIO MILJONER (30.000.000) eller motvärdet därav i annan valuta, eller;

- (d) Bolaget eller ett Väsentligt Koncernbolag inte inom 30 Bankdagar efter den dag då Bolaget respektive Koncernbolaget mottagit berättigat skriftligt krav infriar borgen eller garanti för annans lån eller betalningsförpliktelse rörande ansvarsförbindelse avseende annans lån förutsatt att de sammanlagda nominella beloppen av de lån eller betalningsförpliktelser som berörs överstiger SEK TRETTIO MILJONER (30.000.000) eller motvärdet därav i annan valuta; eller
- (e) anläggningstillgång med ett värde överstigande SEK TIO MILJONER (10.000.000) tillhörande Bolaget eller ett Väsentligt Koncernbolag utmäts och sådan utmätning inte undanröjs inom 30 dagar från dagen för utmätningens beslut; eller
- (f) Bolaget eller ett Väsentligt Koncernbolag inställer sina betalningar; eller
- (g) Bolaget eller ett Väsentligt Koncernbolag ansöker eller medger ansökan om företagsrekonstruktion eller liknande förfarande; eller
- (h) Bolaget eller ett Väsentligt Koncernbolag försätts i konkurs; eller
- (i) beslut fattas om att Bolaget eller ett Väsentligt Koncernbolag skall träda i likvidation (med undantag för frivillig likvidation av Väsentligt Koncernbolag som inte sker på grund av att det egna kapitalet understiger hälften av det registrerade aktiekapitalet eller insolvens); eller
- (j) Bolagets eller ett Väsentligt Koncernbolags styrelse upprättar fusionsplan enligt vilken Bolaget och/eller det Väsentliga Koncernbolaget skall uppgå i annat, nytt eller existerande bolag (beträffande det Väsentliga Koncernbolaget – i bolag utanför Koncernen), såvida Emissionsinstitutens skriftliga medgivande härtill ej inhämtats (efter beslut på Fordringshavarmöte).

Begreppet ”lån” under punkterna c) och d) ovan omfattar även kredit i räkning samt belopp som inte erhållits som lån men som skall erläggas på grund av skuldebrev uppenbarligen avsett för allmän omsättning.

Lån får dock endast sägas upp till betalning i förtid till följd av omständighet som anges under punkterna a) – e) ovan och, avseende Väsentligt Koncernföretag avseende omständighet som anges under punkterna f) – j) ovan, för det fall det inträffade enligt Fordringshavarnas skäligen bedömning i väsentligt hänseende inverkar negativt på Fordringshavarnas intressen.

BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Hufvudstaden och Emissionsinstitutet kan, i egenskap av personuppgiftsansvariga, samla in och behandla personuppgifter. Behandlingen av personuppgifter baseras på Hufvudstadens och Emissionsinstitutets berättigade intressen att uppfylla sina respektive skyldigheter under Allmänna Villkor. Personuppgifter kommer inte att sparas under längre tid än vad som är nödvändigt för att uppnå de syften för vilka de samlades in om det inte föreligger en rätt eller skyldighet att göra så enligt lag. I den mån Allmänna Villkor tillåter kan personuppgifter delas med tredje man (så som Euroclear Sweden) som kommer behandla personuppgifterna som personuppgiftsbiträde. Personuppgiftsägaren har generellt sett rätt att få information om vilka personuppgifter som Hufvudstaden och Emissionsinstitutet behandlar och kan skriftligen efterfråga sådan information hos Hufvudstaden eller något av Emissionsinstitutet vid den adress som finns registrerad hos Bolagsverket. I tillägg så kan personuppgiftsägaren ha rätt att begära att personuppgifter gallras och har rätt att erhålla de personuppgifter som de själva har tillhandahållit i maskinläsbar form. Information om Hufvudstadens och Emissionsinstitutets behandling av personuppgifter kan erhållas genom en skriftlig förfrågan till Hufvudstaden eller något av Emissionsinstitutet vid den adress som finns registrerad hos Bolagsverket.

Allmänna Villkor

Följande allmänna villkor ("Allmänna Villkor") skall gälla för lån som Hufvudstaden AB (publ) (org nr 556012-8240) ("Bolaget") emitterar på kapitalmarknaden under detta MTN-program genom att utge obligationer i svenska kronor ("SEK") eller i euro ("EUR") med en löptid om lägst ett och högst femton år, s.k. Medium Term Notes ("MTN"). Det sammanlagda nominella beloppet av MTN som vid varje tid är utelöpande får ej överstiga SEK SEX MILJARDER (6.000.000.000)¹ eller motvärdet därav i EUR om inte Bolaget och Emissionsinstitutet (såsom definieras nedan) överenskommer om annat i enlighet med dessa Allmänna Villkor.

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

§ 1 Definitioner

1.1 Utöver ovan gjorda definitioner skall i dessa villkor följande benämningar ha den innebörd som anges nedan.

| | |
|----------------------------|---|
| "Administrerande Institut" | enligt Slutliga Villkor - om Lån utgivits genom två eller flera Utgivande Institut, det Utgivande Institut som utsetts av Bolaget att svara för vissa administrativa uppgifter beträffande Lånet; |
| "Affärsdag" | dag då överenskommelse om placering av MTN träffats mellan Bolaget och Utgivande Institut; |
| "Bankdag" | dag i Sverige som inte är lördag eller söndag eller annan allmän helgdag eller som beträffande betalning av skuldebrev inte är likställd med allmän helgdag; |
| "Belåningsgraden" | förhållandet mellan Koncernens Nettoskuld och Fastigheternas Redovisade Värde; |
| "Emissionsinstitut" | Svenska Handelsbanken AB (publ), Nordea Bank AB (publ) ² och Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) samt varje annat institut som ansluter sig till detta MTN-program enligt särskilt tilläggsavtal mellan Bolaget, de befintliga Emissionsinstitutet och sådant nytt emissionsinstitut; |
| "EURIBOR" | den räntesats som (1) kl. 11.00 aktuell dag publiceras av informationssystemet Reuters sida "EURIBOR01" (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system eller sida) eller – om sådan notering ej finns – (2) vid nyss nämnda tidpunkt enligt besked från Utgivande Institut (i förekommande fall Administrerande Institut) motsvarar (a) genomsnittet av Europeiska Referensbankers kvoterade utlåningsräntor till ledande affärsbanker i Europa inom marknaden för depositioner för aktuell period eller - om endast en eller ingen sådan kvotering ges - (b) Utgivande Instituts (i förekommande fall Administrerande Instituts) bedömning av den ränta som svenska affärsbanker erbjuder för aktuell periods utlåning av aktuellt belopp på interbankmarknaden i Europa; |

¹ Rambeloppet höjt genom tilläggsavtal daterat 15 oktober 2013 till SEK FYRA MILJARDER (4.000.000.000) eller motvärdet därav i EUR från tidigare SEK TVÅ MILJARDER (2.000.000.000) eller motvärdet därav i EUR. Rambeloppet därefter höjt genom tilläggsavtal daterat 24 januari 2018 till SEK SEX MILJARDER (6.000.000.000) eller motvärdet därav i EUR.

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

| | |
|--|--|
| ”Euroclear Sweden” | Euroclear Sweden AB (org nr 556112-8074); |
| ”Europeiska Referensbanker” | fyra större affärsbanker, som vid aktuell tidpunkt kvoterar EURIBOR och som utses av Utgivande Institut (i förekommande fall Administrerande Institut); |
| ”Fastigheternas Redovisade Värde” | värdet av Koncernens samtliga fastigheter, baserat på senast offentliggjorda delårsrapport och beräknat i enlighet med IFRS. Om någon fastighet förvärvats efter utgången av den senaste rapporteringsperioden skall fastighetens anskaffningskostnad läggas till grund för beräkningen. Om någon fastighet avyttrats efter utgången av den senaste rapporteringsperioden skall fastighetens värde exkluderas vid beräkningen av Fastigheternas Redovisade Värde; |
| ”Fordringshavare” | den som är antecknad på VP-konto som borgenär eller som berättigad att i andra fall ta emot betalning under en MTN samt den som enligt punkt 14 är att betrakta som Fordringshavare vid tillämpning av punkt 9; |
| ”Justerat Lånebelopp” | det sammanlagda nominella beloppet av utelöpande MTN avseende visst Lån med avdrag för MTN som innehas av Bolaget eller Koncernbolag; |
| ”Kapitalbelopp” | enligt Slutliga Villkor - det belopp varmed Lån skall återbetalas; |
| ”Koncernbolag” | varje bolag som ingår i Koncernen utöver Bolaget; |
| ”Koncernen” | den koncern i vilken Bolaget är moderbolag; |
| ”Kontoförande Institut” | bank eller annan som har medgivits rätt att vara kontoförande institut enligt lag (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument och hos vilken Fordringshavare öppnat VP-konto avseende MTN; |
| ”Ledarbanken” | Svenska Handelsbanken AB (publ); |
| ”Likviddag” | dag då Likvidbeloppet skall betalas, normalt femte Bankdagen efter Affärsdagen; |
| ”Lån” | varje lån av serie 100 för SEK och serie 200 för EUR - omfattande en eller flera MTN - som Bolaget upptar under detta MTN-program; |
| ”Lånedatum” | enligt Slutliga Villkor - dag från vilken ränta (i förekommande fall) skall börja löpa; |
| ”MTN” | ensidig skuldförbindelse som registrerats enligt lagen om kontoföring av finansiella instrument och som utgivits av Bolaget under detta MTN-program; |
| ”Nettoskuld” | vid var tid, Koncernens räntebärande skulder minus kortfristiga placeringar samt kassa och bank, på konsoliderad basis; |
| ”Rambelopp” | SEK SEX MILJARDER (6.000.000.000) eller motvärdet därav i EUR utgörande det högsta sammanlagda nominella belopp av MTN som vid varje tid får vara utestående, varvid MTN i EUR skall omräknas till SEK enligt den kurs som på Affärsdagen för respektive Lån publiceras på Reuters sida ”SEKFIX=” (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) eller – om sådan kurs inte publiceras – omräknas aktuellt belopp till SEK enligt Utgivande Instituts (i förekommande fall Administrerande |

| | |
|----------------------------------|---|
| | Instituts) avistakurs för SEK mot EUR på Affärsdagen, i den mån inte annat följer av överenskommelse mellan Bolaget och Emissionsinstitutet enligt punkt 13; |
| ”Referensbanker” | Nordea Bank AB (publ) ³ , Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Svenska Handelsbanken AB (publ) och Swedbank AB (publ); |
| ”STIBOR” | den räntesats som (1) kl 11.00 aktuell dag publiceras på Reuters sida ”SIOR” (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) eller – om sådan notering ej finns – (2) vid nyssnämnda tidpunkt enligt besked från Utgivande Institut (i förekommande fall, Administrerande Institut) motsvarar (a) genomsnittet av Referensbankernas kvoterade utlåningsräntor inom marknaden för depositioner i SEK för aktuell period på interbankmarknaden i Stockholm eller, om endast en eller ingen sådan kvotering ges, (b) Utgivande Instituts (i förekommande fall, Administrerande Instituts) bedömning av den ränta svenska affärsbanker erbjuder för utlåning i SEK för aktuell period på interbankmarknaden i Stockholm; |
| ”Utgivande Institut” | enligt Slutliga Villkor – Emissionsinstitut varigenom Lån har utgivits; |
| ”Valuta” | SEK eller EUR; |
| ”VP-konto” | avstämningskonto där respektive Fordringshavares innehav av MTN är registrerat enligt lagen om kontoföring av finansiella instrument; |
| ”Väsentligt Koncernbolag” | Koncernbolag vars tillgångar överstiger fem procent av Koncernens totala tillgångar enligt Bolagets senast publicerade konsoliderade årsredovisning, dock att Koncernbolagen AB Nordiska Kompaniet och Fastighets AB Stockholm City (så länge de ingår i Koncernen) alltid ska anses vara Väsentliga Koncernbolag; och |
| ”Återbetalningsdag” | enligt Slutliga Villkor – dag då Kapitalbeloppet avseende Lån skall återbetalas. |

- 1.2 Ytterligare definitioner såsom Nominellt Belopp, Räntekonstruktion, Räntebas, Räntebas-marginal, Räntebestämningdag, Ränteförfallodag/-ar, Ränteperiod och Räntesats återfinns (i förekommande fall) i Slutliga Villkor.

§ 2 Registrering av MTN

- 2.1 MTN skall för Fordringshavares räkning registreras på VP-konto, varför inga fysiska värdepapper kommer att utfärdas.
- 2.2 Begäran om viss registreringsåtgärd avseende MTN skall riktas till Kontoförande Institut.
- 2.3 Den som på grund av uppdrag, pantsättning, bestämmelserna i föräldrabalken, villkor i testamente eller gåvobrev eller eljest förvärvat rätt att ta emot betalning under en MTN skall låta registrera sin rätt för att erhålla betalning.

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

§ 3 Räntekonstruktion

3.1 Slutliga Villkoren anger relevant Räntekonstruktion, normalt enligt något av följande alternativ:

a) Fast ränta

Lånet löper med ränta enligt Räntesatsen från Lånedatum till och med Återbetalningsdagen, om inte annat framgår av Slutliga Villkor.

Räntan erläggs i efterskott på respektive Ränteförfallodag och beräknas på 360/360-dagarsbasis för MTN i SEK och på faktiskt antal dagar/faktiskt antal dagar för MTN i EUR.

b) FRN (Floating Rate Notes)

Lånet löper med ränta från Lånedatum till och med Återbetalningsdagen. Räntesatsen för respektive Räntheperiod beräknas av Utgivande Institut (i förekommande fall, Administrerande Institut) på respektive Ränthebestämningssdag och utgörs av Ränthebasen med tillägg av Ränthebasmarginale för samma period.

Kan räntesats inte beräknas på grund av sådant hinder som avses i punkt 15.1 skall Lånet fortsätta att löpa med den räntesats som gäller för den löpande Räntheperioden. Så snart hindret upphört skall Utgivande Institut (i förekommande fall, Administrerande Institut) beräkna ny räntesats att gälla från den andra Bankdagen efter dagen för beräkningen till utgången av den då löpande Räntheperioden.

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

c) Nollkupong

Lånet löper utan ränta.

3.2 För Lån som löper med ränta skall räntan beräknas på det vid var tid gällande Kapitalbeloppet, om inte annat framgår av Slutliga Villkor.

3.3 Bolaget kan avtala med Utgivande Institut om annan räntekonstruktion än sådan som angivits i punkt 3.1 ovan.

§ 4 Återbetalning av Lån och (i förekommande fall) utbetalning av ränta

4.1 Lån förfaller till betalning med dess Kapitalbelopp på Återbetalningsdagen. Ränta, enligt punkt 3, erläggs på aktuell Ränteförfallodag.

4.2 Betalning av Kapitalbelopp och ränta skall ske i den valuta i vilken Lånet upptagits till den som är Fordringshavare på femte Bankdagen före respektive förfallodag eller på den Bankdag närmare respektive förfallodag som generellt kan komma att tillämpas på den svenska obligationsmarknaden ("Avstämningsdagen").

4.3 Infaller förfallodag för (a) Lån med fast ränta på dag som inte är Bankdag insätts respektive översänds beloppet först följande Bankdag; ränta utgår härvid dock endast till och med förfallodagen; (b) Lån med FRN-konstruktion på dag som inte är Bankdag skall som Ränteförfallodag anses närmast påföljande Bankdag förutsatt att sådan Bankdag inte infaller i ny kalendermånad, i vilket fall Ränteförfallodagen istället skall anses vara föregående Bankdag.

4.4 Har Fordringshavaren genom Kontoförande Institut låtit registrera att Kapitalbelopp respektive ränta skall insättas på visst bankkonto, sker insättning genom Euroclear Swedens försorg på respektive förfallodag. I annat fall översänder Euroclear Sweden beloppet sistnämnda dag till

Fordringshavaren under dennes hos Euroclear Sweden på Avstämningsdagen registrerade adress.

- 4.5 Skulle Euroclear Sweden på grund av dröjsmål från Bolagets sida eller på grund av annat hinder inte kunna utbetala belopp enligt vad nyss sagts, utbetalas detta av Euroclear Sweden så snart hindret upphört till den som på Avstämningsdagen var Fordringshavare.
- 4.6 Om Bolaget ej kan fullgöra betalningsförpliktelse genom Euroclear Sweden enligt ovan på grund av hinder för Euroclear Sweden som avses i punkt 15, skall Bolaget ha rätt att skjuta upp betalningsförpliktelsen tills dess hindret upphört. I sådant fall skall ränta utgå enligt punkt 5.2 nedan.
- 4.7 Visar det sig att den som tillställts belopp enligt vad ovan sagts saknade rätt att mottaga detta, skall Bolaget och Euroclear Sweden likväl anses ha fullgjort sina ifrågavarande skyldigheter. Detta gäller dock ej om Bolaget respektive Euroclear Sweden hade kännedom om att beloppet kom i orätta händer eller inte varit normalt aktsam.
- 4.8 Bolagets betalningsförpliktelser enligt MTN medför rätt till betalning för Fordringshavare åtminstone jämsides (*pari passu*) med Bolagets övriga betalningsförpliktelser som inte är efterställda eller säkerställda, förutom förpliktelser som enligt tvingande lag har bättre förmånsrätt.

§ 5 Dröjsmålsränta

- 5.1 Vid betalningsdröjsmål utgår dröjsmålsränta på det förfallna beloppet från förfallodagen till och med den dag då betalning erläggs efter en räntesats som motsvarar genomsnittet av en veckas STIBOR för MTN utgivna i SEK respektive en veckas EURIBOR för MTN utgivna i EUR under den tid dröjsmålet varar, med tillägg av två procentenheter. STIBOR respektive EURIBOR skall därvid avläsas den första Bankdagen i varje kalendervecka varunder dröjsmålet varar. Dröjsmålsränta enligt denna punkt, för Lån som löper med ränta, skall dock aldrig utgå efter lägre räntesats än som motsvarar den som gällde för aktuellt Lån på förfallodagen i fråga med tillägg av två procentenheter. Dröjsmålsränta kapitaliseras ej.
- 5.2 Beror dröjsmålet av sådant hinder för Emissionsinstitutet respektive Euroclear Sweden som avses i punkt 15.1, skall dröjsmålsränta utgå efter en räntesats som motsvarar (a) för Lån som löper med ränta, den räntesats som gällde för aktuellt Lån på förfallodagen ifråga eller (b) för Lån som löper utan ränta, genomsnittet av en veckas STIBOR respektive EURIBOR under den tid dröjsmålet varar, varvid STIBOR respektive EURIBOR skall avläsas den första Bankdagen i varje kalendervecka varunder dröjsmålet varar.

§ 6 Preskription

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

§ 7 Särskilda åtaganden

- 7.1 Bolaget åtar sig att, så länge någon MTN utestår:
- a) inte självt ställa säkerhet eller låta annan ställa säkerhet – vare sig i form av ansvarsförbindelse eller eljest – för annat marknads lån som upptagits eller kan komma att upptagas av Bolaget;

- b) inte självt ställa säkerhet för marknadslån – i annan form än genom ansvarsförbindelse, vilken i sin tur inte får säkerställas – som upptagits eller kan komma att upptagas av annan än Bolaget; samt
- c) tillse att Koncernbolag vid egen upplåning efterlever bestämmelserna enligt a) och b) ovan, varvid på vederbörande Koncernbolag skall tillämpas det som gäller för Bolaget, dock med det undantaget att Bolaget får ställa ansvarsförbindelse för Koncernbolag, vilken i sin tur inte får säkerställas.

- 7.2 Med ”**marknadslån**” i punkt 7.1 a) och b) avses lån mot utgivande av certifikat, obligationer eller andra värdepapper (inklusive lån under MTN- eller annat marknadslåneprogram), som säljs, förmedlas eller placeras i organiserad form och vilka är eller avses bli föremål för handel på reglerad marknad eller annan marknadsplats.
- 7.3 Bolaget åtar sig vidare att, så länge någon MTN utestår, inte väsentligt förändra karaktären av Koncernens verksamhet.
- 7.4 Emissionsinstitutet har rätt (efter beslut på Fordringshavarmöte) att medge att Bolagets åtaganden enligt punkt 7 helt eller delvis skall upphöra om betryggande säkerhet ställs för betalningen av MTN.

§ 8 Förtida inlösen

- 8.1 Fordringshavare har rätt till förtida inlösen av MTN om Bolagets aktier av såväl serie A som serie C (samt samtliga eventuella andra aktieslag) upphör att vara noterade på en reglerad marknad och Belåningsgraden därefter vid något tillfälle är högre än 50 procent (”**Inlösenhändelse**”). Bolaget skall omedelbart meddela Fordringshavare om en Inlösenhändelse.
- 8.2 Vid en Inlösenhändelse skall Bolaget, om Fordringshavare så begär, återbetala MTN till Nominellt Belopp (eller om Lånet löper utan ränta, det belopp som följer av en beräkning enligt punkt 10.4) jämte upplupen ränta till och med Lösendagen till Fordringshavare på Lösendagen.
- 8.3 Meddelande från Fordringshavare avseende påkallande av förtida inlösen av MTN skall tillställas Bolaget senast 30 dagar före Lösendagen.

Med ”**Lösendag**” i punkt 8.2-8.3 avses den dag som infaller 90 dagar efter en Inlösenhändelse, dock att om Lösendagen inte är en Bankdag skall som Lösendag anses närmast påföljande Bankdag.

- 8.4 Vid förtida inlösen enligt denna paragraf skall vad som stadgas om återbetalning av MTN samt betalning av ränta i punkt 4 äga motsvarande tillämpning.
- 8.5 Om Bolagets aktier av såväl serie A som serie C (samt samtliga eventuella andra aktieslag) upphör att vara noterade på en reglerad marknad och Bolaget inte heller har MTN eller andra överlåtbara värdepapper upptagna till handel på en reglerad marknad, åtar sig Bolaget att offentliggöra delårsrapporter på samma sätt som om Bolaget hade obligationer upptagna till handel på NASDAQ Stockholm (eller sådan marknadsplats som träder i dess ställe) enligt de krav som följer av lag och marknadsplatsens regelverk för noterade obligationer.

§ 9 Fordringshavarmöte

- 9.1 Emissionsinstitutet äger, och skall efter skriftlig begäran från Bolaget eller från Fordringshavare som på dagen för begäran representerar minst en tiondel av Justerat Lånebelopp, kalla till fordringshavarmöte (”**Fordringshavarmöte**”). Kallelsen skall minst 20 Bankdagar i förväg tillställas Bolaget och Fordringshavarna i enlighet med punkt 11.
- 9.2 Kallelsen till Fordringshavarmöte skall ange tidpunkt och plats för mötet samt dagordning för mötet. För det fall att röstning kan ske via ett elektroniskt röstningsförfarande skall de närmare detaljerna för detta tydligt framgå av kallelsen. Vidare skall i kallelsen anges de ärenden som

skall behandlas och beslutas vid mötet. Ärendena skall vara numrerade. Det huvudsakliga innehållet i varje framlagt förslag skall anges. Endast ärenden som upptagits i kallelsen får beslutas vid Fordringshavarmötet. För det fall att förtida anmälan krävs för att Fordringshavare skall äga rätt att delta i Fordringshavarmöte skall detta tydligt framgå av kallelsen. Till kallelsen skall bifogas ett fullmaktsformulär.

- 9.3 Mötet skall inledas med att Ledarbanken utser ordförande, protokollförare och justeringsman om inte Fordringshavarmötet bestämmer annat.
- 9.4 Vid Fordringshavarmöte äger, utöver Fordringshavare samt deras respektive ombud och biträden, även styrelseledamöter, verkställande direktören och andra högre befattningshavare i Bolaget samt Bolagets revisorer och juridiska rådgivare samt Emissionsinstitutet rätt att delta. Ombud skall förete behörigen utfärdad fullmakt som skall godkännas av ordföranden.
- 9.5 Ledarbanken skall tillse att det vid Fordringshavarmötet finns en utskrift av det av Euroclear Sweden förda avstämningsregistret från slutet av femte Bankdagen före dagen för Fordringshavarmötet. Ordföranden skall upprätta en förteckning över närvarande röstberättigade Fordringshavare med uppgift om den andel av Justerat Lånebelopp varje Fordringshavare företräder ("**Röstlängd**"). Fordringshavare som avgivit sin röst via elektroniskt röstningsförfarande, röstsedel eller motsvarande, skall vid tillämpning av dessa bestämmelser anses såsom närvarande vid Fordringshavarmötet. Endast de som på femte Bankdagen före dagen för Fordringshavarmöte var Fordringshavare, respektive ombud för sådan Fordringshavare och som omfattas av Justerat Lånebelopp, är röstberättigade och skall tas upp i Röstlängden. Därefter skall Röstlängden godkännas av Fordringshavarmötet.
- 9.6 Vid Fordringshavarmötet skall föras protokoll, vari skall antecknas dag och ort för mötet, vilka som närvarat, vad som avhandlats, hur omröstning har utfallit och vilka beslut som har fattats. Röstlängden skall nedtecknas i eller biläggas protokollet. Protokollet skall undertecknas av protokollföraren. Det skall justeras av ordföranden om denne inte fört protokollet samt av minst en på Fordringshavarmötet utsedd justeringsman. Därefter skall protokollet överlämnas till Ledarbanken. Senast tio Bankdagar efter Fordringshavarmötet skall protokollet tillställas Fordringshavarna enligt punkt 11. Nya eller ändrade Allmänna Villkor skall biläggas protokollet och tillställas Euroclear Sweden genom Ledarbankens eller annan av Ledarbanken utsedd parts försorg. Protokollet skall på ett betryggande sätt förvaras av Ledarbanken.
- 9.7 Fordringshavarmötet är beslutfört om Fordringshavare representerande minst en femtedel av Justerat Lånebelopp är närvarande vid Fordringshavarmötet.
- 9.8 I följande slag av ärenden erfordras dock att Fordringshavare representerande minst hälften av Justerat Lånebelopp är närvarande vid Fordringshavarmötet ("**Extraordinärt Beslut**"):
 - a) godkännande av överenskommelse med Bolaget eller annan om ändring av Återbetalningsdagen, nedsättning av lånebeloppet, ändring av föreskriven valuta för Lånet (om ej detta följer av lag) samt ändring av Ränteförfallodag eller annat räntevillkor;
 - b) godkännande av gäldenärsbyte; samt
 - c) godkännande av ändring av denna punkt 9.
- 9.9 Om Fordringshavarmöte sammankallats och den för beslutförhet erforderliga andel av Justerat Lånebelopp som Fordringshavarna representerar inte har uppnåtts inom trettio (30) minuter från utsatt tid för Fordringshavarmötet, skall mötet ajourneras till den dag som infaller en vecka senare (eller – om den dagen inte är en Bankdag – nästföljande Bankdag). Om mötet nått beslutförhet för vissa men inte alla frågor som skall beslutas vid mötet skall mötet ajourneras efter det att beslut fattats i frågor för vilka beslutförhet föreligger. Meddelande om att Fordringshavarmöte ajournerats och uppgift om tid och plats för fortsatt möte skall snarast tillställas Fordringshavarna genom Euroclear Swedens försorg. När ajournerat Fordringshavarmöte åter-

upptas äger mötet fatta beslut, inklusive Extraordinärt Beslut, om Fordringshavare som representerar minst en tiondel av Justerat Lånebelopp enligt den utskrift av avstämningsregistret som tillhandahölls enligt punkt 9.5 (med beaktande av punkt 9.12) infinner sig till mötet. Det återupptagna mötet skall inledas med att ordföranden upprättar en ny röstlängd (enligt samma principer som anges i punkt 9.5 och på grundval av nämnda utskrift av avstämningsregistret). Endast Fordringshavare som upptas i sådan ny röstlängd är röstberättigade vid det fortsatta mötet. Ett Fordringshavarmöte kan inte ajourneras mer än en gång.

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

§ 10 Uppsägning av Lån

- 10.1 Emissionsinstitutet skall om så begärs skriftligt av Fordringshavare som representerar minst en tiondel av Justerat Lånebelopp vid tidpunkten för sådan begäran eller om så beslutas vid Fordringshavarmöte, förklara Lånet jämte ränta förfallna till betalning omedelbart eller vid den tidpunkt Fordringshavarmötet beslutar, om:
- Bolaget inte i rätt tid erlägger förfallet Kapital- eller räntebelopp avseende Lån, såvida inte dröjsmålet endast är en följd av tekniskt och administrativt fel och inte varar längre än fem Bankdagar; eller
 - Bolaget i något annat avseende än som anges under punkt a) inte fullgör sina förpliktelser enligt dessa villkor – eller eljest handlar i strid mot dem – under förutsättning att Bolaget uppmanats att vidta rättelse och Bolaget inte inom 15 Bankdagar därefter vidtagit rättelse; eller
 - Bolaget eller ett Väsentligt Koncernbolag inte i rätt tid erlägger betalning avseende annat lån som upptagits av Bolaget respektive Koncernbolaget och lånet i fråga på grund

därav sagts upp, eller kunnat sägas upp, till betalning i förtid eller – om uppsägningsbestämmelse saknas eller den uteblivna betalningen skulle utgöra slutbetalning – om betalningsdröjsmålet varat i minst 15 Bankdagar förutsatt att de sammanlagda nominella beloppen av de lån som berörs överstiger SEK TRETTIO MILJONER (30.000.000) eller motvärdet därav i annan valuta; eller

- d) Bolaget eller ett Väsentligt Koncernbolag inte inom 30 dagar efter den dag då Bolaget respektive Koncernbolaget mottagit skriftligt krav infriar borgen eller garanti för annans lån eller betalningsförpliktelse rörande ansvarsförbindelse avseende annans lån förutsatt att de sammanlagda nominella beloppen av de lån eller betalningsförpliktelser som berörs överstiger SEK TRETTIO MILJONER (30.000.000) eller motvärdet därav i annan valuta; eller
- e) anläggningstillgång med ett värde överstigande SEK TIO MILJONER (10.000.000) tillhörande Bolaget eller ett Väsentligt Koncernbolag utmäts och sådan utmätning inte undanröjs inom 30 Bankdagar från dagen för utmätningsbeslutet; eller
- f) Bolaget eller ett Väsentligt Koncernbolag inställer sina betalningar; eller
- g) Bolaget eller ett Väsentligt Koncernbolag ansöker eller medger ansökan om företagsrekonstruktion eller liknande förfarande; eller
- h) Bolaget eller ett Väsentligt Koncernbolag försätts i konkurs; eller
- i) beslut fattas om att Bolaget eller ett Väsentligt Koncernbolag skall träda i likvidation (med undantag för frivillig likvidation av Väsentligt Koncernbolag som inte sker på grund av att det relevanta Bolaget eller Koncernbolagets egna kapital understiger hälften av det registrerade aktiekapitalet eller insolvens); eller
- j) Bolagets eller ett Väsentligt Koncernbolags styrelse upprättar fusionsplan enligt vilken Bolaget och/eller Koncernbolaget skall uppgå i annat, nytt eller existerande bolag (beträffande Koncernbolag – i bolag utanför Koncernen), såvida Emissionsinstitutens skriftliga medgivande härtill ej inhämtats (efter beslut på Fordringshavarmöte).

Begreppet ”lån” under punkterna c) och d) ovan omfattar även kredit i räkning samt belopp som inte erhållits som lån men som skall erläggas på grund av skuldebrev uppenbarligen avsett för allmän omsättning.

Lån får dock endast sägas upp till betalning i förtid till följd av omständighet som anges under punkterna a) – e) ovan och, avseende Väsentligt Koncernbolag avseende omständighet som anges under punkterna f) – j) ovan, för det fall det inträffade enligt Fordringshavarnas skäligen bedömning i väsentligt hänseende inverkar negativt på Fordringshavarnas intressen.

- 10.2 Det åligger Bolaget att omedelbart underrätta Emissionsinstitutet i fall en omständighet av det slag som anges under punkterna a) – j) ovan skulle inträffa. I brist på sådan underrättelse äger Emissionsinstitutet utgå från att någon sådan omständighet inte har inträffat. Bolaget skall vid de tidpunkter Emissionsinstitutet bestämmer tillstålla Emissionsinstitutet ett intyg rörande förhållanden som behandlas i denna paragraf. Bolaget skall vidare lämna Emissionsinstitutet de närmare upplysningar som Emissionsinstitutet kan komma att begära rörande sådana omständigheter som behandlas i denna punkt samt på begäran av Emissionsinstitutet tillhandahålla alla de handlingar som kan vara av betydelse härvidlag.
- 10.3 Bolagets skyldigheter att lämna information enligt föregående stycke gäller i den mån så kan ske utan att Bolaget överträder regler utfärdade av eller intagna i kontrakt med börs eller reglerad marknad där Bolagets eller Koncernbolags aktier eller skuldförbindelser är noterade eller annars strider mot tillämplig lag eller myndighetsföreskrift.

- 10.4 Vid återbetalning efter förtida uppsägning av Lån som löper utan ränta skall återbetalning ske till ett belopp som bestäms på uppsägningdagen enligt följande formel

nominellt belopp

$$(1+r)^t$$

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

t = återstående löptid för aktuellt Lån, uttryckt i antalet dagar dividerat med 360 (varvid varje månad anses innehålla 30 dagar) för MTN i SEK och faktiskt antal dagar/faktiskt antal dagar för MTN i EUR.

Oavsett vad som ovan i denna paragraf stipulerats beträffande belopp att återbetala vid uppsägning av Lån, kan beloppet komma att beräknas på annat sätt, vilket då framgår av Slutliga Villkor.

§ 11 Meddelanden

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

§ 12 Upptagande till handel på reglerad marknad

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

§ 13 Ändring av dessa villkor, Rambelopp m m

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

§ 14 Förvaltarregistrering

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

§ 15 Begränsning av ansvar m m

- 15.1 I fråga om de på Emissionsinstitutet respektive Euroclear Sweden ankommande åtgärderna gäller – beträffande Euroclear Sweden med beaktande av bestämmelserna i lagen om kontoföring av finansiella instrument – att ansvarighet inte kan göras gällande för skada som beror av svenskt eller utländskt lagbud, svensk eller utländsk myndighetsåtgärd, krigshändelse, strejk, blockad, bojkott, lockout eller annan liknande omständighet. Förbehållet i fråga om strejk, blockad, bojkott och lockout gäller även om vederbörande själv är föremål för eller vidtar sådan konfliktåtgärd.
- 15.2 Skada som uppkommer i andra fall skall inte ersättas av Emissionsinstitutet eller Euroclear Sweden, om vederbörande varit normalt aktsam. Inte i något fall utgår ersättning för indirekt skada.
- 15.3 Föreligger hinder för Emissionsinstitutet eller Euroclear Sweden på grund av sådan omständighet som angivits i punkt 15.1 att vidta åtgärd enligt dessa villkor, får åtgärden uppskjutas tills hindret har upphört.
- 15.4 Vad ovan sagts gäller i den mån inte annat följer av lagen om kontoföring av finansiella instrument.
- 15.5 Emissionsinstitutet skall inte anses ha information om Bolaget, dess verksamheter eller förhållanden som avses i punkt 10 om inte sådan information har lämnats av Bolaget genom särskilt meddelande i enlighet med särskilt avtal med Emissionsinstitutet. Emissionsinstitutet är inte skyldiga att bevaka om förutsättningar för uppsägning enligt punkt 10 föreligger.

§ 16 Tillämplig lag och jurisdiktion

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

Härmed bekräftas att ovanstående Allmänna Villkor är för oss bindande.

Stockholm den 21 november 2012

HUFVUDSTADEN AB (publ)

Mall för Slutliga Villkor

SLUTLIGA VILLKOR

Emission av [beskrivning av lånet] under Hufvudstaden AB (publ) ("Bolaget") svenska MTN-program

För Lånet skall gälla Allmänna Villkor av den 21 november 2012 för ovan nämnda MTN-program, jämte nedan angivna Slutliga Villkor. Definitioner som används nedan framgår [antingen] av Allmänna Villkor eller på annat sätt i grundprospekt ("Grundprospekt") godkänt den [•] jämte från tid till annan publicerade tilläggsprospekt som upprättats för MTN-programmet i enlighet med Artikel 5.4 i direktiv 2003/71/EG (tillsammans med relevanta implementeringsåtgärder i respektive medlemsstat och i dess nuvarande lydelse, inklusive ändringar, i den mån implementerat i den relevanta medlemsstaten, benämnt "Prospektdirektivet").

Detta dokumentet utgör de Slutliga Villkoren och har utarbetats enligt Artikel 5.4 i Prospektdirektivet.

Fullständig information om Bolaget och erbjudandet kan endast fås genom Grundprospektet, vid var tid publicerade tillägg till Grundprospektet och dessa Slutliga Villkor i kombination. Grundprospektet och tillägg finns att tillgå på www.hufvudstaden.se.

[Dessa Slutliga Villkor ersätter Slutliga Villkor daterade den [dag månad år], varvid Kapitalbeloppet höjts till [SEK/EUR] [] från [SEK EUR] [] alternativt Dessa Slutliga Villkor ersätter Slutliga Villkor daterade den [dag månad år], varvid det nya Kapitalbeloppet fastställs till [SEK/EUR] [].]

ALLMÄNT

1. **Lånenummer:** [•]
 - (i) Tranchebenämning: [•] [Ytterligare trancher av MTN under Lån skall sammanföras och tillsammans med nedan utestående tranche/er utgöra ett enda Lån]
2. **Lånebelopp:**
 - (i) Kapitalbelopp för Lån: [•] (Om Euro – [motsvarande SEK [•] enligt kurs [•] på Reuters sida "SEKFIX=" på [Affärsdagen])
 - (ii) Tranche: [•] (Om Euro – [motsvarande SEK [•] enligt kurs [•] på Reuters sida "SEKFIX=" på [Affärsdagen])
 - (iii) Tidigare tranche(er): [•] (Om Euro – [motsvarande SEK [•] enligt kurs [•] på Reuters sida "SEKFIX=" på [Affärsdagen])
3. **Valuta:** [Svenska kronor ("SEK")/Euro ("EUR")]
4. **Nominellt Belopp och multiplar därav:** [SEK/EUR [•]] (lägst EUR 100 000 eller motvärdet därav i SEK)
5. **Pris:** [•] % av Nominellt Belopp plus upplupen ränta från och med [infoga datum], om tillämpligt
6. **Lånedatum:** [•]
7. **Startdag för ränteberäkning:** [•]
8. **Likviddag:** [•]
9. **Återbetalningsdag:** [•]

10. **Räntekonstruktion:** [Fast ränta]
[Rörlig ränta (FRN)]
[Nollkupongsobligation]
11. **Förtida inlösen:** [Tillämpligt/Ej tillämpligt]
[(Om tillämpligt specificeras ytterligare i punkt 15)]
- BERÄKNINGSGRUNDER FÖR AVKASTNING:
12. **Fast ränta:** [Tillämpligt/Ej tillämpligt]
(Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf)
- (i) Räntesats: [•] % p.a.
- (ii) Ränteberäkningsmetod: [(360/360) (vid SEK) / (Act/Act) (vid EUR)]
- (iii) Ränteförfallodag(ar): [Årligen/Halvårsvis] den [•], första gången den [•] och sista gången den [•], dock att om sådan dag inte är Bankdag skall så som Ränteförfallodag anses närmast påföljande Bankdag.
- (iv) Riskfaktorer: [I enlighet med riskfaktorn med rubrik ”MTN med fast ränta” i Grundprospektet.]
13. **Rörlig ränta (FRN):** [Tillämpligt/Ej tillämpligt]
(Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf)
- (i) Räntebas: [•]-månader [STIBOR/EURIBOR]
[Den första kupongen kommer att interpoleras mellan [•] månaders [STIBOR/EURIBOR] och [•]-månader [STIBOR/EURIBOR].]
- (ii) Räntebasmarginal: [+/-] [•] %
- (iii) Räntebestämningdag: [Två] bankdagar före varje Ränteperiod, första gången den [•]
- (iv) Ränteperiod: Tiden från den [•] till och med den [•] (den första Ränteperioden) och därefter varje tidsperiod om ca [•] månader med slutdag på en Ränteförfallodag.
[Notera att den första Ränteperioden är [lång/kort].]
- (v) Ränteförfallodagar: Sista dagen i varje Ränteperiod, första gången den [•] och sista gången på Återbetalningsdagen, dock att om sådan dag inte är Bankdag skall som Ränteförfallodag anses närmast påföljande Bankdag [, förutsatt att sådan Bankdag inte infaller i en ny kalendermånad, i vilket fall Ränteförfallodagen skall anses vara föregående Bankdag].
- (vi) Riskfaktorer: [I enlighet med riskfaktorn med rubrik ”MTN med rörlig ränta” i Grundprospektet.]
14. **Nollkupong:** [Tillämpligt/Ej tillämpligt]
- (i) Riskfaktorer: [I enlighet med riskfaktorn med rubrik ”MTN som emitteras som nollkupongare” i Grundprospektet.]

ÅTERBETALNING VID FÖRTIDA INLÖSEN:

15. **Förtida inlösen på begäran av Bolaget:** [Tillämpligt/Ej tillämpligt]
(Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf)
- (i) Dag(ar) då förtida inlösen kan ske: [•]
- (ii) Lösenbelopp eller villkor för beräkning av förtida inlösenbelopp: [•]
- (iii) Villkor för förtida inlösen: [*Specificera*]

ÖVRIG INFORMATION:

16. **Gröna Obligationer** [Tillämplig/Ej tillämpligt]
(Om tillämpligt, specificera enligt nedan)
 Gröna villkor daterade [•] gäller för detta Lån.
 [Brott mot denna bestämmelse punkt 16 (*Gröna Obligationer*) ska inte utgöra sådan uppsägningsgrund enligt punkt 10.1(b) i Allmänna Villkor.]
17. **Utgivande Institut:** [*Specificera*]
18. **Administrerande Institut:** [*Specificera*]
19. **Intressen:** [Ej tillämpligt/*Specificera*]
(Intressen och eventuella intressekonflikter hos personer som är engagerade i emissionen och som kan ha betydelse för Lånet ska beskrivas)]
20. **Information från tredje man:** [Information i dessa Slutliga Villkor som kommer från tredje man har återgivits exakt och, såvitt Bolaget känner till och kan försäkra genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av berörd tredje man, har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande./Ej tillämplig]
21. **Upptagande till handel:** [Tillämpligt/Ej tillämpligt]
(Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf)
- (i) Relevant marknad: [Ansökan om inregistrering kommer att inges till [Nasdaq Stockholm] /*[specificera reglerad marknad].*]
- (ii) Uppskattning av sammanlagda kostnader i samband med upptagandet till handel: [•]
- (iii) Totalt antal värdepapper som tas upp till handel: [•]
- (iv) Tidigaste dagen för upptagande till handel: [•]
22. **ISIN:** SE[•]

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

Stockholm den [•]

HUFVUDSTADEN AB (publ)

Beskrivning av Hufvudstaden

MARKNADSÖVERSIKT

Hufvudstaden är ett fastighetsbolag och bedriver verksamhet i de mest centrala delarna av Sveriges två största städer, Stockholm och Göteborg. I dessa städer äger Bolaget ett koncentrerat fastighetsbestånd i vilka framgångsrika företag erbjuds högkvalitativa och moderna kontors- och butikslokaler. Hyres- och investerarmarknaden för fastigheter i Sverige, där Hufvudstaden är en framträdande aktör, påverkas av utvecklingen i den svenska ekonomin som i sin tur även påverkas av den internationella ekonomins utveckling.

HUFVUDSTADENS GEOGRAFISKA DELMARKNADER

Stockholm

Stockholm, som ofta kallas Sveriges tillväxtmotor, präglas av ett dynamiskt näringsliv med tyngdpunkt inom tjänstesektorn. I Stockholm ägde Hufvudstaden per 31 december 2018 totalt 24 fastigheter. Det totala utbudet av kommersiella fastigheter innanför tullarna i Stockholm utgörs av ett bestånd som omfattar drygt 5 miljoner kvm kontor, varav cirka 1,8 miljoner kvm är belägna inom det centrala affärsområdet (CBD).⁴ Hufvudstaden är den tredje största kommersiella fastighetsägaren i Stockholm CBD med en uthyrbar yta för samtliga lokalslag om 263.000 kvm per 31 december 2018.

Största fastighetsägarna i Stockholm CBD per 31 december 2018⁵

| Namn | Uthyrbar area, kvm |
|----------------------|--------------------|
| Vasakronan | 369.000 |
| AMF Fastigheter | 294.000 |
| Hufvudstaden | 263.000 |
| Skandia Fastigheter | 119.000 |
| Pembroke Real Estate | 103.000 |
| SEB Trygg Liv | 103.000 |

Göteborg

I Sveriges näst största stad Göteborg ägde Hufvudstaden per 31 december 2018 totalt 5 fastigheter. Hufvudstaden är den fjärde största kommersiella fastighetsägaren i Göteborg CBD med en uthyrbar yta för samtliga lokalslag om 106.000 kvm per 31 december 2018. Bolagets fastigheter ligger välbelägna i stadsdelarna Inom Vallgraven och Östra Nordstan vilket gör Hufvudstadens fastighetsbestånd till ett av de mest koncentrerade i Göteborg.

Största fastighetsägare i Göteborg CBD per 31 december 2018⁶

| Namn | Uthyrbar area, kvm |
|--------------------|--------------------|
| Vasakronan | 266.000 |
| Wallenstam | 215.000 |
| Balder | 109.000 |
| Hufvudstaden | 106.000 |
| Bygg-Göta Göteborg | 91.000 |
| SEB Trygg Liv | 83.000 |

⁴ Källa: Marknadsdata januari 2018, Jones Lang LaSalle.

⁵ Källa: Största fastighetsägarna. Stockholm CBD Januari 2019, Nordanö.

⁶ Källa: Största fastighetsägarna. Stockholm CBD Januari 2018, Nordanö.

VERKSAMHETSBEKRIVNING

Bolaget

Bolagets firma (tillika handelsbeteckning) är Hufvudstaden AB (publ). Bolaget har organisationsnummer 556012-8240 och LEI-nummer 213800UEV5ZAFFVQ4J85. Bolagets styrelse har sitt säte i Stockholm. Bolaget bildades i Sverige under svensk rätt den 20 september 1915 och registrerades vid Bolagsverket den 15 oktober 1915. Bolaget är ett publikt aktiebolag och regleras av aktiebolagslagen (2005:551).

Historik

Hufvudstaden, som grundades 1915, blev snabbt ett av Sveriges ledande fastighetsbolag och är idag ett av landets starkaste varumärken i fastighetsbranschen. Varumärket är välkänt och står för hög kvalitet, god service och långsiktighet i förvaltning och utveckling av egna kommersiella fastigheter i Stockholms och Göteborgs mest attraktiva affärsområden.⁷

Milstolpar i Hufvudstadens historia

- 1915 – Ivar Kreuger grundar Hufvudstaden
- 1938 – Bolaget børsintroduceras
- 1998 – Bolaget förvärvar NK Cityfastigheter
– L E Lundbergföretagen blir ny huvudägare i Bolaget

Affärsidé, vision och mål

Hufvudstadens affärsidé är att i egna fastigheter i centrala Stockholm och centrala Göteborg erbjuda framgångsrika företag högkvalitativa kontors- och butikslokaler på attraktiva marknadsplatser. Hufvudstadens vision är att alltid upplevas som och vara Sveriges mest attraktiva fastighetsbolag.

Bolagets mål är att successivt öka resultatet från den löpande verksamheten, ha branschens nöjdaste kunder, branschens mest välutvecklade fastighetsbestånd och branschens mest professionella medarbetare med stort engagemang för kunden, affärsmannaskapet och yrkeskunnandet.

Hufvudstadens finansiella mål är att ha en god utdelningstillväxt över tiden och utdelningen ska utgöra mer än hälften av nettovinsten från den löpande verksamheten. Soliditeten ska uppgå till minst 40 procent över tiden.

Hufvudstadens strategi för att uppnå målen kan sammanfattas i fyra huvudpunkter.

Kundfokus – Hufvudstaden ska arbeta i nära samverkan med kunderna och kontinuerligt bidra till att förbättra deras affärsmöjligheter och konkurrenskraft.

Kvalitet – Kvalitets- och miljösystem ska säkerställa högsta möjliga kvalitet på företagets samtliga produkter och tjänster.

Kompetensutveckling – Medarbetarnas kompetensutveckling ska på ett systematiskt sätt säkerställas med fokus på både yrkeskunskande och värderingar.

Affärsutveckling – Aktiv affärsutveckling och anpassning till den digitala utvecklingen i omvärlden ska skapa mervärden i fastighetsbeståndet.

Segment och affärsområden

Koncernens verksamhet är indelad i två segment, Fastighetsförvaltning och Parkeringsverksamhet. Segmentet Fastighetsförvaltning är indelat i tre affärsområden som följer den operativa styrningen av verksamheten och huvudsakligen följer hyresmarknadens geografiska uppdelning i delmarknader samt NK-verksamheten. De tre affärsområdena är Affärsområde Stockholm, Affärsområde NK samt Affärsområde Göteborg. Hufvudstadens stabsfunktioner Ekonomi/Finans, Fastighetsutveckling och Personal stödjer den

⁷ Källa: Ipsos marknadsundersökning utförd under 2012 samt undersökning avseende Nöjd Kund Index utförd av CFI Group under 2018.

operativa organisationens verksamhet. Bolaget driver även en egen parkeringsrörelse i dotterbolaget Parkaden AB.

Organisationsstruktur



Affärsområde Stockholm

Affärsområde Stockholm omfattade per 31 december 2018 22 fastigheter och utgörs av tre förvaltningsområden: Norrmalmstorg, Kungsgatan och Väst. Förvaltningsområde Norrmalmstorg omfattar fastigheter i Bibliotekstan. Det är också detta område som historiskt sett utgjort kärnan i Hufvudstadens fastighetsbestånd sedan bolaget grundades 1915. Förvaltningsområde Kungsgatan omfattar fastigheter vid Kungsgatans östra del samt vid korsningen Kungsgatan/Sveavägen och förvaltningsområde Väst består av fastigheter belägna på Drottninggatan, Klarabergsgatan, i Gamla Stan och vid Kungsträdgården. Fastighetsbeståndet är helt kommersiellt och består av kontors- och butiksfastigheter.

Affärsområde NK

Affärsområde NK omfattar NK-fastigheter i Stockholm och Göteborg samt fastigheten Hästskon 10 i Stockholm. Per 31 december 2018 bestod affärsområdet av två fastigheter i Stockholm och en i Göteborg. Fastighetsbeståndet är helt kommersiellt och består av kontors- och butiksfastigheter samt parkeringshuset Parkaden. Fastigheterna är belägna på Hamngatan och Regeringsgatan i Stockholm samt vid Östra Hamngatan i Göteborg.

Affärsområde Göteborg

Affärsområde Göteborg omfattade per 31 december 2018 4 fastigheter, belägna i Göteborgs mest centrala affärsdistrikt. I den största fastigheten ingår gallerian Femman samt Fyran vilka är en del av Nordstans affärscentrum. Hufvudstaden är en av de två större enskilda delägarna i Nordstans Samfällighetsförening, som äger och förvaltar Nordstans parkeringshus samt torg och gågator.

Fastighetsutveckling

Hufvudstaden arbetar aktivt med att utveckla fastighetsbeståndets höga kvalitet och effektivitet. Avsikten är att skapa god värdetillväxt och att i samarbete med kunderna anpassa kontor och butiker efter nya förutsättningar. Utvecklingsprojekten kan huvudsakligen indelas i ombyggnader och investeringar i befintliga fastigheter samt utveckling av befintliga och nya byggrätter. Genom utvecklingsåtgärderna får lokalerna högre teknisk standard och mer yteffektiva planlösningar. Kunderna får en bättre produkt och Hufvudstaden erhåller på längre sikt ett bättre driftnetto och högre avkastning.

Affärsutveckling

Inom Affärsutveckling arbetar man med att initiera och driva kommersiella projekt. Projekten kan vara små och stora inom kontor och butik samt digital utveckling.

LEGAL INFORMATION OM BOLAGET OCH KONCERNEN

Koncernen

Bolaget är moderbolag i Koncernen. I Koncernen ingick per 31 december 2018 följande Koncernbolag:

| Koncernbolag | Organisationsnummer | Kapital (röster) % |
|--|---------------------|--------------------|
| Fastighetsaktiebolaget Medusa | 556018-7238 | 100 |
| Aktiebolaget Hamngatsgaraget | 556068-6601 | 100 |
| Gbg Inom Vallgraven 3-2 AB | 556724-2531 | 100 |
| AB Nordiska Kompaniet | 556008-6281 | 100 |
| Parkaden AB | 556085-3599 | 100 |
| Fastighetsaktiebolaget Stockholms City | 556019-4358 | 100 |
| <i>Vilande bolag</i> | | |
| AB Citypalatset | 556034-7246 | 100 |
| Aktiebolaget Cityparkering | 556020-7440 | 100 |
| Fastighets AB Hufvudstaden | 556014-4411 | 100 |
| Förvaltnings AB Birger Jarl | 556209-4614 | 100 |
| Förvaltnings AB Norrmalmstorg nr. 1 | 556019-5405 | 100 |
| Hotel Stockholm Aktiebolag | 556031-4303 | 100 |
| Huvudstaden Fastighetsförvaltning AB | 556556-7038 | 100 |
| NK Cityfastigheter AB | 556023-1267 | 100 |
| NK Concession Aktiebolag | 556313-8733 | 100 |

Aktiekapital och ägareförhållanden

Enligt Hufvudstadens bolagsordning ska aktiekapitalet vara lägst SEK 500.000.000 och högst SEK 2.000.000.000, fördelat på lägst 100.000.000 och högst 400.000.000 aktier. Bolaget har två aktieslag, serie A och serie C. Aktier av serie A får ges ut till ett antal av högst 400.000.000 aktier och aktier av serie C till ett antal av högst 25.000.000 aktier, dock inte till ett större antal än som motsvarar en sextondedel av hela antalet utgivna aktier. Alla aktier medför lika rätt till andel i Bolagets tillgångar och vinst men varje aktie av serie A berättigar till en röst och varje aktie av serie C till etthundra röster. Aktier av serie C ska på begäran av dess ägare kunna omvandlas (konverteras) till aktier i serie A.

Bolagets registrerade aktiekapital uppgick per 31 december 2018 till SEK 1.056.359.665, fördelat på 202.996.869 aktier av serie A och 8.275.064 aktier av serie C med ett kvotvärde om SEK 5 per aktie. Aktierna i Hufvudstaden är utfärdade enligt svensk rätt, fullt betalda och denominerade i SEK. Per 14 februari 2019 ägde Hufvudstaden 5.006.000 egna aktier av serie A.

Såväl Hufvudstadens aktie av serie A (kortkod: HUFV A) som aktie av serie C (kortkod: HUFV C) är noterade på Nasdaq Stockholms reglerade marknad.

Antalet aktieägare uppgick den 31 december 2018 till 24.079. Den största ägaren var L E Lundbergföretagen AB med 45,3 procent av totalt antal utestående aktier och 88,1 procent av rösterna.

Större aktieägare per 31 december 2018⁸

| Ägare/förvaltare/depåbank | Serie A, antal aktier | Serie C, an- tal aktier | Totalt antal aktier | Utestående aktier % | | Emitterade aktier % | |
|---|--------------------------|----------------------------|------------------------|------------------------|--------------|------------------------|--------------|
| | | | | Kapi- tal | Röster | Kapital | Röster |
| L E Lundbergföretagen | 85 200 000 | 8.177.680 | 93 377 680 | 45,3 | 88,1 | 44,2 | 87,6 |
| State Street Bank and Trust | 13 156 306 | 0 | 13 156 306 | 6,4 | 1,3 | 6,3 | 1,3 |
| JP Morgan Fonder | 10 793 778 | 0 | 10 793 778 | 5,2 | 1,1 | 5,1 | 1,1 |
| AMF Fonder | 9 081 137 | 0 | 9 081 137 | 4,4 | 0,9 | 4,3 | 0,9 |
| BNY Mellon Fonder | 8 118 479 | 0 | 8 118 479 | 3,9 | 0,8 | 3,8 | 0,8 |
| Citi Bank | 8 111 458 | 0 | 8 111 458 | 3,9 | 0,8 | 3,8 | 0,8 |
| Fjärde AP-fonden | 5 546 595 | 0 | 5 546 595 | 2,7 | 0,5 | 2,6 | 0,5 |
| BNP Paribas | 5 127 287 | 0 | 5 127 287 | 2,5 | 0,5 | 2,4 | 0,5 |
| SEB Fonder | 3 342 149 | 6 | 3 342 155 | 1,6 | 0,3 | 1,6 | 0,3 |
| Övriga aktieägare | 49 513 680 | 97 378 | 49 611 058 | 24,1 | 5,7 | 23,5 | 5,7 |
| Utestående aktier | 197.990.869 | 8.275.064 | 206.265.933 | 100,0 | 100,0 | 97,6 | 99,5 |
| Hufvudstadens innehav av egna aktier | 5.006.000 | | 5.006.000 | | | 2,4 | 0,5 |
| Totalt | 202.996.869 | 8.275.064 | 211.271.933 | | | 100,0 | 100,0 |
| Röstetal (exkl. eget innehav) | 197.990.869 | 827.506.400 | 1.025.497.269 | | | | |
| Röstetal (inkl. eget innehav) | 202.996.869 | 827.506.400 | 1.030.503.269 | | | | |

L E Lundbergföretagen AB och Fredrik Lundberg genom sitt aktieägarande i L E Lundbergföretagen AB kontrollerar en stor del av rösterna i Hufvudstaden. Fredrik Lundberg är därutöver ordförande i Bolagets styrelse. L E Lundbergföretagen AB och Fredrik Lundberg har därför betydande inflytande och kontroll över Bolaget samt intressen som inte nödvändigtvis sammanfaller med Fordringshavares intressen. Noteringen av Hufvudstadens aktier på Nasdaq Stockholms reglerade marknad innebär att Bolaget har att följa krav om bland annat oberoende ledamöter i styrelsens sammansättning, Koden för bolagsstyrning och offentliggörande av information. Det försvårar att kontroll över Bolaget missbrukas.

⁸ Källa: Euroclear Sweden.

Styrelse, koncernledning och revisorer

STYRELSE

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

FREDRIK LUNDBERG

Född 1951. Styrelsens ordförande, styrelseledamot sedan 1998.

Utbildning: Civilingenjör, civilekonom, ekon dr h c samt tekn dr h c.

Andra pågående uppdrag: Verkställande direktör och koncernchef i L E Lundbergföretagen AB. Styrelseordförande i Holmen AB, AB och Industrivärden. Vice styrelseordförande i Svenska Handelsbanken AB. Styrelseledamot i L E Lundbergföretagen AB och Skanska AB.

CLAES BOUSTEDT

Född 1962. Styrelseledamot sedan 1998.

Utbildning: Civilekonom.

Andra pågående uppdrag: Vice verkställande direktör i L E Lundbergföretagen AB. Verkställande direktör i L E Lundberg Kapitalförvaltning AB. Styrelseledamot i Sandvik AB.

PETER EGARDT

Född 1949. Styrelseledamot sedan 2003.

Utbildning: Fil kand.

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i Rymdstyrelsen och Försvarshögskolan.

LIV FORHAUG

Född 1970. Styrelseledamot sedan 2016.

Utbildning: Civilekonom

Andra pågående uppdrag: Chief Strategy Officer i ICA Gruppen AB. Styrelseledamot i HUI Research AB, Min Doktor International AB, Skutvik Invest AB och Thule Group AB samt i ICA Gruppens dotterbolag Apotek Hjärtat AB, Hemtex AB, ICA Fastigheter AB och ICA Sverige AB.

LOUISE LINDH

Född 1979. Styrelseledamot sedan 2007.

Utbildning: Civilekonom.

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

FREDRIK PERSSON

Född 1968. Styrelseledamot sedan 2016.

Utbildning: Civilekonom.

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

STEN PETERSON

Född 1956. Styrelseledamot sedan 2006.

Utbildning: Civilingenjör.

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

ANNA-GRETA SJÖBERG

Född 1967. Styrelseledamot sedan 2006.

Utbildning: Civilekonom, MBA.

Andra pågående uppdrag: Verkställande direktör i Olivetta AB. Styrelseledamot i Marginalen Bank Bankaktiebolag och Trygghetsstiftelsen.

IVO STOPNER

Född 1962. Styrelseledamot sedan 1999.

Utbildning: Civilingenjör.

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

KONCERNLEDNING

| Namn | Befattning | Anställd sedan |
|--------------------|--|-----------------------|
| Ivo Stopner | Verkställande direktör | 1990 |
| Henrik Andreasson | Chef Affärsområde NK | 2018 |
| John Lethenström | Chef Fastighetsutveckling | 2017 |
| Christine Lindgren | Chef Personal | 2017 |
| Anders Nygren | Chef Affärsområde Stockholm | 2006 |
| Fredrik Ottosson | Chef Affärsområde Göteborg | 2016 |
| Åsa Roslund | Chef Ekonomi och Finans | 2005 |
| Bo Wikare | Vice verkställande direktör, Chef Affärsutveckling | 1994 |

IVO STOPNER

Född 1962. Verkställande direktör, anställd sedan 1990.

Utbildning: Civilingenjör.

HENRIK ANDREASSON

Född 1981. Chef Affärsområde Nordiska kompaniet, anställd sedan 2018.

Utbildning: Fil. kand.

JOHAN LETHENSTRÖM

Född 1972. Chef Fastighetsutveckling, anställd sedan 2017.

Utbildning: Civilingenjör

CHRISTINE LINDGREN

Född 1969. Chef Personal, anställd sedan 2017.

Utbildning: Fil. kandidatexamen inom personal- och arbetslivsfrågor.

ANDERS NYGREN

Född 1970. Chef Affärsområde Stockholm, anställd sedan 2006.

Utbildning: Civilingenjör.

FREDRIK OTTOSSON

Född 1972. Chef Affärsområde Göteborg, anställd sedan 2016.

Utbildning: Civilingenjör.

ÅSA ROSLUND

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

Utbildning: Civilekonom.

BO WIKARE

Född 1963. Vice verkställande direktör och Chef Affärsutveckling, anställd sedan 1994.

Utbildning: Civilingenjör.

ÖVRIG INFORMATION OM STYRELSE OCH KONCERNLEDNING

Samtliga styrelseledamöter och koncernledningen kan nås via Bolagets postadress, Hufvudstaden AB (publ), NK 100, 111 77 Stockholm.

Ingen styrelseledamot eller medlem av koncernledningen har några privata intressen som kan stå i strid med Bolagets intressen. Styrelseledamöter och medlemmar av koncernledningen kan dock från tid till annan inneha aktier i Bolaget.

REVISORER

KPMG AB (Box 3018, 169 03 Solna) är Bolagets revisor sedan årsstämman 2012. Joakim Thilstedt är sedan årsstämman 2015 huvudansvarig revisor. Joakim Thilstedt är auktoriserad revisor och medlem i FAR, branschorganisationen för revisorer i Sverige. Under perioden från årsstämman 2012 till årsstämman 2015 var George Pettersson, KPMG AB, bolagets huvudansvariga revisor.

Legala frågor och övrig information

BESLUT OCH ANSVARSFÖRSÄKRAN

Den 19 november 2012 beslutade Hufvudstadens styrelse att etablera MTN-programmet. Vid styrelsemöte den 22 augusti 2013 beslöts att höja rambeloppet för MTN-programmet till SEK 4.000.000.000. Vid styrelsemöte den 5 maj 2017 beslöts att höja rambeloppet för MTN-programmet till SEK 6.000.000.000.

Bolaget ansvarar för innehållet i Prospektet. Härmed försäkras att Bolaget har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i Prospektet, såvitt Bolaget vet, överensstämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd. Information i Prospektet som anges komma från tredje part har återgivits korrekt och, såvitt Bolaget vet och kan bedöma på grundval av annan information som har offentliggjorts av aktuell tredje part, har inte någon information utelämnats som gör att den återgivna informationen är felaktig eller missvisande. Endast under de förutsättningar och i den omfattning som följer av svensk lag svarar även Bolagets styrelseledamöter för innehållet i Prospektet. Härmed försäkras att Bolagets styrelse har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i Prospektet, såvitt styrelsen vet, överensstämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd. Emissionsinstitutet har inte verifierat innehållet i Grundprospektet och ansvarar inte för dess innehåll.

VÄSENTLIGA AVTAL

Nedan följer en kort sammanfattning av avtal som Koncernen ingått och som innehåller rättigheter eller förpliktelser som är av väsentlig betydelse för Koncernen (i båda fallen med undantag för avtal som ingåtts i den löpande affärsverksamheten).

Facilitetsavtal med Nordea Bank Abp, filial i Sverige

Hufvudstaden AB har ingått två facilitetsavtal med Nordea Bank Abp, filial i Sverige ("Nordea") som löper till 31 december 2021 respektive 30 december 2019. I facilitetsavtalen åtar sig Nordea att ställa krediter till Hufvudstaden om ett belopp som vid var tidpunkt uppgår till maximalt SEK 500.000.000 (30 december 2019) respektive SEK 1.000.000.000 (31 december 2021). Hufvudstaden har ställt och kan komma att ställa säkerheter för lån under faciliteterna. För faciliteterna gäller svensk lag.

Facilitetsavtal med Svenska Handelsbanken AB

Hufvudstaden har ingått två facilitetsavtal med Svenska Handelsbanken AB ("Handelsbanken") som löper till 26 oktober 2024 respektive 26 april 2020. I respektive facilitetsavtal åtar sig Handelsbanken att ställa krediter till Hufvudstaden om ett belopp som vid var tidpunkt uppgår till vardera maximalt SEK 1.000.000.000. Hufvudstaden har ställt och kan komma att ställa säkerheter för lån under faciliteterna. För faciliteterna gäller svensk lag.

Facilitetsavtal med Skandinaviska Enskilda Banken AB

Hufvudstaden har ingått ett facilitetsavtal med Skandinaviska Enskilda Banken AB ("SEB") som löper till 21 juni 2022. I facilitetsavtalet åtar sig SEB att ställa krediter till Hufvudstaden om ett belopp som vid var tidpunkt uppgår till maximalt SEK 500.000.000. Hufvudstaden kan komma att ställa säkerheter för lån under facilitetsavtalet. För facilitetsavtalet gäller svensk lag.

RÄTTSLIGA FÖRFARANDEN OCH SKILJEFÖRFARANDEN

Inom ramen för den löpande verksamheten blir Koncernen från tid till annan föremål för tvister, krav och administrativa förfaranden. Hufvudstaden har dock inte varit part i några rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden (inklusive ännu icke avgjorda ärenden eller sådana som Hufvudstaden är medvetet om kan uppkomma) under de senaste tolv månaderna, som nyligen haft eller skulle kunna få betydande effekter på Hufvudstadens finansiella ställning eller lönsamhet.

VÄSENTLIGA TENDENSER SEDAN OFFENTLIGGÖRANDET AV ÅRSREDOVISNINGEN 2018

Inga väsentliga negativa förändringar har ägt rum i Hufvudstadens framtidsutsikter sedan offentliggörandet av årsredovisningen 2018.

VÄSENTLIGA FÖRÄNDRINGAR SEDAN 31 DECEMBER 2018

Inga väsentliga förändringar har inträffat vad gäller Koncernens finansiella ställning eller ställning på marknaden sedan 31 december 2018, vilket är den sista dagen i räkenskapsperioden för Koncernens senast offentliggjorda reviderade årsredovisning.

RÅDGIVARE

Svenska Handelsbanken AB (publ) är ledarbank för MTN-programmet. Svenska Handelsbanken AB (publ) (samt till dem närstående företag) har tillhandahållit, och kan i framtiden komma att tillhandahålla, olika bank- finansiella, investerings-, kommersiella och andra tjänster åt Hufvudstaden för vilka de erhållit, respektive kan komma att erhålla, ersättning.

INFÖRLIVANDE GENOM HÄNVISNING

I Grundprospektet ingår följande handlingar som införlivas genom hänvisning. Sidor som inte uttryckligen hänvisas till har inte inkluderats genom hänvisning antingen för att de inte är relevanta för en investerare i MTN eller för att motsvarande information ges på annan plats i detta Grundprospekt. Handlingarna har offentliggjorts och givits in till Finansinspektionen.

Nedanstående förteckning anger sidhänvisningar till olika delar i respektive årsredovisning som införlivas genom hänvisning:

Årsredovisning för 2017

(<https://www.hufvudstaden.se/contentassets/78f3e73d784c44659b4784e94f28067e/hufvudstaden-arsredovisning-2017.pdf>)

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

- 62-63 (Koncernens resultaträkningar);
- 64-65 (Koncernens balansräkningar);
- 66 (Koncernens redogörelse för förändringar i eget kapital);
- 68-69 (Koncernens kassaflödesanalyser);
- 70-71 (Bolagets finansiella rapporter);
- 72-85 (Noter);
- 88 (Förslag till vinstdis-position);
- 89-91 (Revisionsberättelse);
- 97 (Finansiella nyckeltal); och
- 103 (Definitioner och ordlista).

Årsredovisning för 2018

(<https://www.hufvudstaden.se/contentassets/759b07b506334b6ca398f86bc13211f8/hufvudstaden-arsredovisning-2018>)

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

- 58-59 (Koncernens resultaträkningar);
- 60-61 (Koncernens balansräkningar);
- 62 (Koncernens redogörelse för förändringar i eget kapital);
- 64-65 (Koncernens kassaflödesanalyser);
- 66-67 (Bolagets finansiella rapporter);
- 68-81 (Noter);
- 84 (Förslag till vinstdis-position);
- 85-87 (Revisionsberättelse);
- 96-97 (Finansiella nyckeltal); och
- 108 (Definitioner och ordlista).

Tidigare Allmänna och Slutliga Villkor

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

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

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

Hufvudstadens årsredovisningar för räkenskapsåren 2017 och 2018 har reviderats av Bolagets revisor och revisionsberättelsen är fogad till årsredovisningen.

Förutom Hufvudstadens reviderade koncernredovisning för räkenskapsåren 2017 och 2018 har ingen information i detta prospekt granskats eller reviderats av Bolagets revisor.

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) såsom de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats.

Alternativa nyckeltal

Hufvudstaden tillämpar ESMAs riktlinjer för alternativa nyckeltal. Vissa av nyckeltalen som presenteras i de delar av årsredovisningarna för räkenskapsåren 2017 och 2018 som inkorporerats genom hänvisning i Grundprospektet är alternativa nyckeltal, det vill säga ett finansiellt mått som inte definieras enligt IFRS eller årsredovisningslagen och som används för att beskriva verksamhetens utveckling och öka jämförbarheten mellan perioder. Definitioner för sådana alternativa nyckeltal och syftet med användningen av dem presenteras nedan.

| Nyckeltal | Definition | Syfte |
|-----------------------------------|---|---|
| Avkastning på eget kapital | Årets resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital. | Avkastning på eget kapital visar den redovisningsmässiga totalavkastningen på ägarnas kapital. Måttet används främst för att analysera ägarlönsamhet över tid. |
| Avkastning på sysselsatt kapital | Resultat före skatt plus räntekostnader i förhållande till genomsnittligt sysselsatt kapital. | Avkastning på operativt kapital visar hur väl verksamheten använder det nettokapital som binds i rörelsen. Nyckeltalet används främst för att följa koncernens värdeskapande över tid. |
| Nettobelåningsgrad fastigheter | Nettoskuld i förhållande till fastigheternas redovisade värden. | Nettobelåningsgrad är relevant för att visa bolagets finansiella styrka, möjlighet att genomföra investeringar samt bedöma bolagets förmåga att leva upp till sina finansiella åtaganden. |
| Nettoskuld | Räntebärande skulder inklusive beslutad utdelning minus kortfristiga placeringar samt kassa och bank. | Nettoskuld är relevant för att visa verksamhetens skuldutveckling och se storleken på återfinansieringsbehov. |
| Soliditet | Eget kapital vid periodens slut i förhållande till balansomslutning. | Soliditet är relevant för att bedöma bolagets finansiella styrka, möjlighet att genomföra investeringar samt förmåga att leva upp till sina finansiella åtaganden. |
| Nettobelåningsgrad fastigheter, % | Nettoskuld i förhållande till fastigheternas redovisade värden. | Nettobelåningsgrad är relevant för att visa bolagets finansiella styrka, möjlighet att genomföra |

| | | |
|-------------------------|--|---|
| | | investeringar samt förmåga att leva upp till sina finansiella åtaganden. |
| Ränteteckningsgrad, ggr | Resultat efter finansiella poster exklusive orealiserade värdeförändringar plus räntekostnader i förhållande till räntekostnader | Ränteteckningsgrad är relevant för att bedöma bolagets möjlighet att täcka sina räntekostnader. |
| Skuldsättningsgrad | Nettoskuld i förhållande till eget kapital vid årets utgång | Skuldsättningsgrad är relevant för att visa bolagets finansiella styrka, möjlighet att genomföra investeringar samt bedöma bolagets förmåga att leva upp till sina finansiella åtaganden. |
| Överskottsgrad | Bruttoresultat i förhållande till nettoomsättning. | Nyckeltalet återspeglar verksamhetens operativa lönsamhet. Nyckeltalet är en viktig komponent för att följa bolagets värdeskapande. |

TILLGÄNGLIGA HANDLINGAR

Följande handlingar finns tillgängliga i elektronisk form på Hufvudstadens hemsida, www.hufvudstaden.se:

- Bolagets bolagsordning.
- Bolagets årsredovisningar för räkenskapsåren 2017 och 2018 (inklusive revisionsberättelse).

Kopior av dessa handlingarna och kopior av samtliga Koncernbolags årsredovisningar för räkenskapsåren 2017 och 2018 (inklusive revisionsberättelse) hålls också tillgängliga på Hufvudstadens huvudkontor under prospektets giltighetstid (ordinarie kontorstid på vardagar).

Adresser

EMITTENT

Hufvudstaden AB (publ)

Besöksadress

Regeringsgatan 38, Stockholm

Postadress

NK 100
111 77 Stockholm

Telefon: 08-762 90 00

www.hufvudstaden.se

LEDARBANK

Svenska Handelsbanken AB (publ)

Debt Capital Markets

Besöksadress

Blasieholmstorg 11, Stockholm

Postadress

106 70 Stockholm

Telefon: 08-701 10 00

www.handelsbanken.se/capitalmarkets

REVISOR

KPMG AB

Besöksadress

Evenemangsgatan 17, Solna

Postadress

Box 3018
169 03 Solna

Telefon: 08-723 91 00

www.kpmg.se

CENTRAL VÄRDEPAPPERSFÖRVARARE

Euroclear Sweden AB

Besöksadress

Klarabergsviadukten 63, Stockholm

Postadress

Box 191
101 23 Stockholm

www.euroclear.eu

FÖR KÖP OCH FÖRSÄLJNING KONTAKTA:

Handelsbanken

Blasieholmstorg 11
106 70 Stockholm
www.handelsbanken.se

Capital Markets

08-463 46 09

Stockholm

08-463 46 50

Göteborg

031-743 32 10

Malmö

040-24 39 50

Gävle

026-17 20 80

Linköping

013-28 91 60

Regionbanken Stockholm

08-701 28 80

Umeå

090-15 45 80

Nordea

Debt Capital Markets
Smålandsgatan 17
105 71 Stockholm,
www.nordea.com

+46 10 1569361

SEB

Large Corporates & Financial Institutions
Kungsträdgårdsgatan 8
106 40 Stockholm
www.seb.se/mb

08-506 232 19

08-506 232 20

08-506 230 61