

Detta grundprospekt är daterat och godkänt av Finansinspektionen den 18 januari 2021 och är giltigt i 12 månader från detta datum. Skyldigheten att tillhandahålla tillägg till detta grundprospekt i fall av nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter kommer inte att vara tillämpligt efter giltighetstidens utgång.

HEBA

FASTIGHETS AB

HEBA FASTIGHETS AB (PUBL)

GRUNDPROSPEKT

AVSEENDE

MTN-PROGRAM OM HÖGST 2 000 000 000 SEK ELLER
MOTSVARANDE BELOPP I EUR ELLER NOK

Ledarbank

Handelsbanken

Emissionsinstitut

Handelsbanken

Nordea



Viktig information

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

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

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

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

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

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

Om vissa MTN skulle anses falla inom tillämpningsområdet för förordning (EU) nr 1286/2014 (PRIIPs-förordningen) får sådana MTN inte erbjudas, säljas eller på annat sätt göras tillgängliga för någon icke-professionell investerare inom EES. Detta då något faktablad innehållande nyckelinformation som krävs för erbjudande till icke-professionella investerare av produkter som faller inom tillämpningsområdet enligt PRIIPs-förordningen inte kommer att upprättas för MTN-programmet, vilket är ett krav vid erbjudanden till icke-professionella investerare av MTN som träffas av PRIIPs-förordningen. Att trots detta erbjuda, sälja eller på annat sätt göra MTN tillgängliga för icke-professionella investerare i EES kan strida mot bestämmelser i nämnda förordning. En icke-professionell investerare är en person som uppfyller ett, eller flera, av följande kriterier: (i) en icke-professionell kund enligt definitionen i punkt 11 artikel 4(1) i MiFID II; (ii) en kund som avses i direktiv 2016/97/EU, där en kund inte räknas som en professionell kund enligt definitionen i punkt 10 artikel 4(1) i MiFID II; eller (iii) inte utgör en kvalificerad investerare såsom det definieras i Prospektförordningen.

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

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

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

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

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

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

Innehållsförteckning

Beskrivning av Hebas MTN-program	1
Risikfaktorer	7
Allmänna Villkor.....	15
Mall för Slutliga Villkor	30
Information om Heba	35
Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden	40
Styrelse, ledande befattningshavare och revisor.....	41
Bolagsstyrning	44
Legala frågor och kompletterande information	46
Historisk finansiell information	49
Adresser.....	51

Beskrivning av Hebas MTN-program

Allmänt

Detta MTN-program utgör en del av Hebas skuldfinansiering och utgör en ram under vilken Heba har möjlighet att på kapitalmarknaden löpande uppta lån i svenska kronor (SEK), euro (EUR) eller norska kronor (NOK) med en löptid om lägst ett (1) år. Totalt utestående Nominellt Belopp av MTN får per dagen för överenskommelse mellan Bolaget och Utgivande Institut om placering av MTN uppgå till högst 2 000 000 000 SEK eller motsvarande belopp i EUR eller NOK ("**Rambeloppet**"). Lån upptas genom ett samtidigt utgivande av flera likalydande kontoförda ensidiga skuldförbindelser, s.k. MTN. MTN får emitteras till ett Nominellt Belopp om minst 100 000 EUR eller hela multiplar därav (eller motsvarande värde i SEK eller NOK). MTN-programmet vänder sig till investerare på kapitalmarknaden. Lån under MTN-programmet kan emitteras med fast ränta, rörlig ränta, realränta eller utan ränta (s.k. nollkupongskonstruktion) och beslut att uppta Lån fattas av Bolagets styrelse.

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

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

Gröna MTN

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

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

Motiv och användning av tillförda medel

Motivet med och användningen av tillförda medel från de MTN som kommer att utges är att allmänt finansiera den verksamhet som Heba bedriver eller i enlighet med vad som anges i Slutliga Villkor. Motivet med och användningen av tillförda medel från gröna MTN är i enlighet med de Gröna Villkoren.

Status

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

Form av värdepapper samt identifiering

MTN emitteras i dematerialiserad kontoförd form under MTN-programmet och kommer för Fordringshavares räkning att anslutas till Euroclear Swedens kontobaserade system i det fall MTN ges ut i SEK eller EUR eller till Verdipapirscentralen ASA:s ("**VPS**") kontobaserade system i det fall MTN ges ut i NOK. Fysiska värdepapper

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

Betalningsombud

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

Skatt

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

Beskrivningen ovan utgör inte skatterådgivning och är inte uttömmande utan är avsedd som en allmän information om vissa gällande regler. Skattelagstiftningen i en Fordringshavares medlemsstat kan även inverka på inkomsten från MTN. Fordringshavare måste själva bedöma de skattekonsekvenser som kan uppkomma och därvid rådfråga skatterådgivare.

Försäljning

Försäljning sker genom att Utgivande Institut erhåller ett emissions- och försäljningsuppdrag. I samband med uppdraget bestäms pris per MTN som kan motsvara det Nominella Beloppet (par) eller överstiga respektive understiga Nominellt Belopp. I detta fall används inte förfarande med teckning och teckningsperiod. Likvid mot leverans av MTN sker genom Utgivande Instituts försorg i Euroclear Sweden-systemet i det fall MTN ges ut i SEK eller EUR och i VPS-systemet i det fall MTN ges ut i NOK. Eventuell handel i MTN påbörjas först då dessa levererats.

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

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

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

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

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

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

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

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

Upptagande till handel på reglerad marknad

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

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

Preskription

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

Tillämplig lag

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

Personuppgifter

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

Produktbeskrivning

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

Räntekonstruktioner

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

MTN med fast ränta

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

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

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

MTN med rörlig ränta (FRN)

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

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

Räntesatsen för respektive Ränteperiod beräknas av Administrerande Institut (för Lån i SEK eller EUR) och IPA (för Lån i NOK) på respektive Räntebestämningdag och utgörs av Räntebasen med tillägg av Räntebasmarginalen för samma period. Kan Räntesats inte bestämmas på Räntebestämningdagen på grund av sådant hinder som avses i avsnitt 16.1 i Allmänna Villkor ska Lånet fortsätta att löpa med den räntesats som gällde för den närmast förtutvarande Ränteperioden. Så snart hindret upphört ska Administrerande Institut (för Lån i SEK eller EUR) och IPA (för Lån i NOK) beräkna ny Räntesats att gälla från den andra Bankdagen efter dagen för beräkandet till utgången av den då löpande Ränteperioden.

Ränta som upplupit under en Ränteperiod erläggs i efterskott på respektive Ränteförfallodag och beräknas enligt den Dagberäkningsmetoden som anges i Slutliga Villkor (se avsnitt *Dagberäkning av ränteperiod* nedan).

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

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

Räntebas för rörlig ränta

Avser den referensrönta som specificeras i Slutliga Villkor. Vanligen avses STIBOR för Lån i svenska kronor, EURIBOR för Lån i euro och NIBOR för Lån i norska kronor. STIBOR, EURIBOR och NIBOR utgör ett referensvärde enligt Europaparlamentets och Rådets förordning (EU) 2016/1011 ("**Benchmarkförordningen**").

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

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

om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränteperioden enligt punkten (a), medelvärdet (avrundat uppåt till fyra decimaler) av den räntesats som Europeiska Referensbanker anger till Administrerande Institut på dennes begäran för depositioner av 10 000 000 EUR för den relevanta Ränteperioden, eller (c) om ingen räntesats anges enligt punkten (a) och endast en eller ingen kvotering ges under punkten (b), den räntesats som enligt Administrerande Instituts skäliga uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i Euro för den relevanta Ränteperioden.

Med NIBOR avses (a) den årliga räntesats som administreras av Norske Finansielle Referenser AS och beräknas och publiceras av Global Rate Set Systems (eller ersättande administratör eller beräkningsombud) omkring kl. 12.15 (norsk tid) på aktuell dag för depositioner i Norska Kronor under en period jämförbar med den relevanta Ränteperioden, (b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränteperioden enligt punkten (a), medelvärdet (avrundat uppåt till tre decimaler) av de räntesatser som Referensbankerna anger till Administrerande Institut på dennes begäran för depositioner av 100 000 000 NOK för den relevanta Ränteperioden, eller (c) om ingen räntesats anges enligt punkten (a) och (b), den räntesats som enligt Administrerande Instituts skäliga uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i Norska Kronor hos affärsbanker på interbankmarknaden i Norge för den relevanta Ränteperioden.

STIBOR tillhandahålls av Swedish Financial Benchmark Facility AB som, per dagen för detta Grundprospekt, inte utgör en administratör som ingår i det register som förs av den Europeiska värdepappers- och marknadsmyndigheten (ESMA) i enlighet med artikel 36 i Benchmarkförordningen. Såvitt Bolaget känner till vid tidpunkten för godkännandet av detta Grundprospekt, är övergångsbestämmelserna i artikel 51 i Benchmarkförordningen tillämpliga, enligt vilka Swedish Financial Benchmark Facility AB ännu inte behöver ansöka om auktorisation eller registrering.

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

NIBOR tillhandahålls av Norske Finansielle Referenser som, per dagen för detta Grundprospekt, inte utgör en administratör som ingår i det register som förs av den Europeiska värdepappers- och marknadsmyndigheten (ESMA) i enlighet med artikel 36 i Benchmarkförordningen. Såvitt Bolaget känner till vid tidpunkten för godkännandet av detta Grundprospekt, är övergångsbestämmelserna i artikel 51 i Benchmarkförordningen tillämpliga, enligt vilka Norske Finansielle Referenser ännu inte behöver ansöka om auktorisation eller registrering.

MTN kopplade till realränta

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

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

Räntesatsen kan vara fast eller rörlig och beräknas på det sätt som specificeras i avsnitt 6 (*Ränta*) i Allmänna Villkor och multipliceras med ett tal i enlighet med den kvot som beräknats genom att dividera Slutindex med Basindex. Bolaget meddelar Fordringshavarna, i enlighet med avsnitt 15 (*Meddelande*) i Allmänna Villkor, det räntebelopp som är kopplat till inflationen för varje Ränteperiod när Administrerande Institut fastställt densamma.

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

Infaller Ränteförfalldag för Lån kopplade till realränta på dag som inte är Bankdag ska som Ränteförfalldag istället anses närmast påföljande Bankdag förutsatt att sådan Bankdag inte infaller i en ny kalendermånad, i vilket fall Ränteförfalldagen ska anses vara föregående Bankdag. Ränta beräknas och utgår dock endast till (och

inklusive), vad avser betalningar i SEK och EUR, och till (men exklusive), vad avser betalningar i NOK, Ränteförfallodagen.

MTN utan ränta (s.k. nollkupongskonstruktion)

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

Dagberäkning av ränteperiod

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

- Om ”30/360” anges som tillämplig Dagsberäkningsmetod ska beloppet beräknas på ett år med 360 dagar bestående av tolv månader med vardera 30 dagar och vid bruten månad det faktiska antalet dagar som löpt i månaden.
- Om ”Faktisk/360” anges som tillämplig Dagberäkningsmetoden ska beloppet beräknas på det faktiska antalet dagar i den relevanta perioden dividerat med 360.
- Om ”Interpolering” anges som tillämplig Dagsberäkningsmetod innebär det att beloppet ska bestämmas inom två kända variabler.

Återbetalning av kapitalbelopp och ränta

Lån förfaller till betalning på Återbetalningsdagen med det belopp per MTN som anges i Slutliga Villkor, tillsammans med upplupen ränta (om någon). Infaller Återbetalningsdagen på dag som inte är Bankdag återbetalas Lånet dock först följande Bankdag.

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

Fordringshavarmöte samt justering och ändring av villkor

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

Riskfaktorer

I detta avsnitt beskrivs riskfaktorer som är specifika för Heba och/eller värdepapperen och som Heba anser är väsentliga för Hebas verksamhet och framtida utveckling och för investerare i MTN för att fatta ett välgrundat investeringsbeslut. Utöver nedanstående riskfaktorer uppmanas investerare att ta del av övrig information i detta Grundprospekt och av tillämpliga Slutliga Villkor som gäller för varje MTN. Riskfaktorer beskrivna i detta avsnitt kan enskilt eller sammantaget få en väsentlig negativ inverkan på Hebas verksamhet, finansiella ställning och/eller resultat och kan även medföra att en investerare i MTN förlorar hela eller delar av sitt investerade kapital.

Riskfaktorerna är uppdelade i olika kategorier såsom risker relaterade till Hebas finansiella ställning, risker relaterade till branschen och marknaden, legala och regulatoriska risker samt riskfaktorer hänförliga till värdepapperen. Riskfaktorer som bedöms mest väsentliga presenteras först i varje kategori, medan riskfaktorerna därefter presenteras utan särskild rangordning. I de fall en riskfaktor kan kategoriseras in under mer än en kategori, förekommer riskfaktorn endast under den kategori som är mest relevant för riskfaktorn i fråga. Väsentligheten bedöms huvudsakligen utifrån två kriterier, sannolikheten att risken inträffar och omfattningen av den negativa effekten som riskens inträffande kan ha för Bolaget, Koncernen och eventuella investerare.

VÄSENTLIGA OCH SPECIFIKA RISKER FÖR HEBA

Risker relaterade till Hebas finansiella ställning

Fastigheternas värdeförändring

Heba är exponerat mot förändringar av fastighetsportföljens marknadsvärde. Heba redovisar sitt fastighetsinnehav till verkligt värde enligt redovisningsstandarden IFRS 13 och samtliga fastigheter har värderats enligt nivå 3, vilket innebär att fastigheternas koncernmässiga bokförda värde motsvarar deras bedömda marknadsvärde och baseras på en analys av varje fastighets status och hyres- och marknadssituation. Koncernens fastighetsbestånd är beläget uteslutande i Stockholmsregionen och enligt externa värderingsinstitut uppgick marknadsvärdet för Hebas fastighetsbestånd per 31 december 2019 till cirka 10 135,3 miljoner kronor.

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

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

Ränterisk

Koncernens sammanlagda räntekostnader för skulder uppgick under räkenskapsåret 2019 till 49 miljoner kronor och är en av Koncernens största kostnadsposter. Räntekostnader påverkas i huvudsak av förändring i marknadsräntan men även av förändrade förutsättningar på kreditmarknaden som i sin tur påverkar kreditmarginalen som långivare kräver i ersättning för att låna ut pengar. Av Koncernens totala räntebärande skulder om 3 359 miljoner kronor löper lån om 870 miljoner kronor med rörlig ränta och ränteförändringar kan

leda till ökade räntekostnader för Koncernen. Koncernens genomsnittliga räntenivå under räkenskapsåret 2019 uppgick till 1,34 procent och en förändring i marknadsräntan med en procentenhet skulle medföra en resultatpåverkan med 9,2 miljoner kronor för år 2020. Räntor har historiskt ändrats på grund av, och kommer sannolikt i framtiden att påverkas av, flertalet olika faktorer. Sådana faktorer omfattar såväl makroekonomiska faktorer, som inflationsförväntningar, hushållens finansiella kapacitet och självförtroende samt valutapolitik (se *Makroekonomiska faktorer* och *Likviditets- och refinansieringsrisker* nedan) som faktorer kopplade till Koncernens verksamhet och bransch.

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

Likviditets- och refinansieringsrisker

Koncernen är beroende av extern finansiering bl.a. för dess likviditet, för att refinansiera dess skulder när de förfaller och för att finansiera fastighetsförvärv samt projekt- och fastighetsutveckling. Under räkenskapsåret 2019 gjorde Koncernen investeringar i förvaltningsfastigheter uppgående till totalt 605,6 miljoner kronor. Om finansiering inte kan erhållas på för Koncernen acceptabla villkor finns det en hög risk att såväl förvärv som projekt- och fastighetsutveckling skjuts på framtiden, vilket kan negativt påverka värdetillväxten för Bolagets fastigheter (se *Fastigheternas värdeförändring* ovan).

Som en del av Koncernens strategi att söka finansiering på kapitalmarknaden på goda villkor har Bolaget erhållit kreditbetyget "A-" (stabila utsikter) från kreditvärderingsinstitutet Nordic Credit Rating. Om Nordic Credit Rating sänker Koncernens kreditbetyg eller om andra kreditvärderingsinstitut ger Bolaget eller dess utestående skuldinstrument lägre kreditbetyg, kan det innebära att Koncernen erhåller finansiering på sämre villkor, framförallt i form av högre ränta (se *Ränterisk* ovan).

Koncernens möjlighet att erhålla finansiering påverkas inte bara av Koncernens finansiella ställning utan kan även påverkas av makroekonomiska faktorer. Exempelvis kan störningar på kapitalmarknaden och räntemarknaden negativt påverka Koncernens möjlighet att erhålla finansiering (se *Ränterisk* ovan och *Makroekonomiska faktorer* nedan). Koncernens andel låneförfall kommande 12 månader uppgår till 48 procent av totala lån.

Gentemot vissa långgivare har Heba även särskilda åtaganden och för det fall dessa särskilda åtaganden inte uppfylls av Heba kan kreditgivaren ha rätt att påkalla återbetalning av lämnade krediter i förtid eller begära ändrade villkor. Låneavtalen innehåller också bestämmelser som innebär att om något låneavtal sägs upp har andra långgivare rätt att säga upp sina låneavtal, s.k. *cross-default*. Koncernens räntebärande bruttoskulder till banker och institutionella investerare uppgick per den 31 december 2019 till 3 359 miljoner kronor motsvarande 33,1 procent av fastighetsbeståndets marknadsvärde och bestod av banklån samt utestående certifikat om 675 miljoner kronor under ett företagscertifikatprogram med en beloppsram om 2 000 miljoner kronor.

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

Makroekonomiska faktorer

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

uthyrningsvakanser kan leda till sjunkande fastighetspriser på marknaden generellt (se *Fastigheternas värdeförändring* ovan).

Förväntningar om inflationen har en påverkan på räntan och därmed finansnettot. Kostnaden för räntebärande skulder är en av Hebas största kostnadsposter och uppgick för räkenskapsåret 2019 till 49 miljoner kronor. Inflationen påverkar också Hebas operativa kostnader. Utöver detta påverkar förändringar i ränta och inflation även avkastningskraven och därmed fastigheternas marknadsvärde. Merparten av Hebas hyresavtal är bostadshyresavtal som årligen omförhandlas med hyresgästföreningar. Det föreligger en risk att Hebas kostnader ökar mer på grund av inflation och andra orsaker än vad Heba kompenseras för genom höjda hyror.

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

Finansiella åtaganden

Koncernens finansiering sker från bank-, kapital- och privatmarknaden. Totalt har Koncernen per den 31 december 2019 räntebärande skulder uppgående till 3 359 miljoner kronor varav lån från flertalet banker uppgår till 80 procent av Koncernens finansiering och ett företagscertifikatprogram som uppgår till 20 procent av Koncernens finansiering. Koncernen har ställt säkerheter och lämnat garantier för de räntebärande skulderna uppgående till 3 011,7 miljoner kronor. Det finns en risk att Koncernen inte kommer att kunna uppfylla sina åtaganden enligt låneavtalen.

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

Risker relaterade till branschen och marknaden

Projektutveckling

Heba arbetar kontinuerligt med att förädla fastighetsbeståndet och under räkenskapsåret 2019 investerade Heba 605,6 miljoner kronor i sina förvaltningsfastigheter och 4,9 miljoner kronor i övriga anläggningstillgångar. Hebas samlade investeringsvolym för projekt i genomförandeskede uppgick vid utgången av räkenskapsåret 2019 till cirka 1 500 miljoner kronor. Dessutom pågick detaljplanearbete i projekt/investeringsprogram med uppskattad potentiell investering om totalt cirka 550 miljoner kronor. Heba arbetar även kontinuerligt med att söka markanvisningar och långsiktiga partnerskap med etablerade aktörer i utvalda Stockholmskommuner. Heba har under räkenskapsåret 2019 varit aktiv inom markanvisningar och Heba hade uppemot 20 projekt där detaljplanearbete pågår eller förväntades påbörjas, med en potential på nästan 2 000 lägenheter. Under 2020 ingick Heba tre projektsamarbeten med Åke Sundvall (se vidare avsnitt "*Väsentliga avtal*" nedan). Totalt omfattar projekten ca 800 lägenheter och byggtiden är preliminärt mellan 2 – 2,5 år. Heba kommer att finansiera projektens tre markförvärv och projektens totala omfattning är cirka 1 740 miljoner kronor.

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

Vidare är projektutvecklingen beroende av löpande tillförsel och finansiering av nya projekt på för Bolaget acceptabla villkor. Möjligheten att genomföra projekt med ekonomisk lönsamhet kan dessutom påverkas av om projekten inte i tillräcklig grad svarar mot marknadens efterfrågan, om efterfrågan eller hyresnivåer generellt förändras, bristande planering, analys och kostnadskontroll, förändringar i skatter och avgifter eller andra faktorer

som kan leda till ökade eller oförutsedda kostnader hänförliga till projekten. Bolaget kan komma att inte erhålla nödvändiga myndighetsbeslut eller tillstånd för projektutveckling. Vidare kan förändringar i tillstånd, planer, föreskrifter eller lagstiftning leda till att projekt försenas, fördras, avviker från förväntansbilden eller inte alls kan genomföras.

Om Koncernen inte kan genomföra fastighetsutvecklingsprojekt med ekonomisk lönsamhet utan förseningar eller hinder relaterade till myndighetsbeslut och tillstånd eller bristande kompetens och arbetskraft för att genomföra projekten, bedömer Bolaget att det skulle få en väsentlig negativ påverkan på Koncernens verksamhet eftersom den inte kan bedrivas som planerat men även på Koncernens resultat eftersom möjligheten till hyresintäkter på de fastigheter som är under utveckling kan försenas.

Hyresintäkter och hyresutveckling

Hebas huvudsakliga verksamhet är att äga och förvalta fastigheter. Koncernen är beroende av att dess fastigheter genererar hyresintäkter, vilket bl.a. påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad och hyresnivåer (se *Makroekonomiska faktorer* ovan). Sjunkande hyresintäkter och ökade uthyrningsvakanser kan leda till lägre fastighetspriser på marknaden generellt och för Heba specifikt (se *Fastigheternas värdeförändring* ovan). Hebas hyresintäkter uppgick under räkenskapsåret 2019 till 388,4 miljoner kronor och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per den 31 december 2019 till cirka 99 procent. Av Hebas totala hyresintäkter kommer drygt 79 procent från bostadshyresgäster och en procents förändring av bostadshyresintäkterna motsvarar cirka 3 miljoner kronor. Hebas motpartrisk avser risken att en hyresgäst inte kan fullgöra sitt åtagande och därmed åsamkar koncernen en förlust. Den enskilt största hyresgästen svarar för cirka 3 procent av koncernens totala hyresintäkter.

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

Fastighetskostnader och fastighetskostnadsförändringar

Koncernens fastighetskostnader utgörs huvudsakligen av el, värme, vatten och underhåll samt fastighetsskatt. Hebas fastighetskostnader uppgick under räkenskapsåret 2019 till 127,3 miljoner kronor. Hebas enskilt största driftskostnadspost är värmekostnaden som utgör ungefär 20 procent av de totala driftskostnaderna. Övervägande del av fastighetsbeståndet är anslutet till fjärrvärmenätet och totalt sex fastigheter använder bergvärme som värmekälla. Värmekostnaderna kan variera kraftigt år från år beroende på väderlek och energipris. För leverans av fjärrvärme är Heba till stor del beroende av en leverantör som har en i det närmaste monopolsituation. En procents ökning av värmekostnaden motsvarar en kostnadsökning om cirka 0,2 miljoner kronor. Fastighetsskatten inklusive fastighetsavgift för räkenskapsåret 2019 uppgick till 5,7 miljoner kronor.

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

Fastighetsförvärv

Heba utvärderar löpande förvävs- och investeringsmöjligheter i fastigheter eller bolag som äger fastigheter främst i Stockholmsregionen. Under räkenskapsåret 2019 har Heba tecknat avtal om uppförande av två fastigheter i Norrtälje respektive Österåker för totalt cirka 700 miljoner kronor. Projektet i Norrtälje avser ett äldreboende med 84 lägenheter och en hyresbostadsfastighet med 83 hyreslägenheter som ska stå klara under 2022. Fastigheten ligger centralt vid hamnen och ökar Hebas uthyrningsbara yta med cirka 10 000 kvadratmeter. Projektet i Näs, Österåker avser en fastighet där det ska uppföras ett äldreboende med 60 lägenheter och en förskola. Affären ökar Hebas uthyrningsbara yta med cirka 5 000 kvadratmeter och inflyttning sker under 2021. Affären inkluderar totalentreprenadavtal och värdet uppgår till drygt 700 miljoner kronor, varav cirka 500 miljoner kronor avser projektet i Norrtälje. Heba förvärvade även under räkenskapsåret 2019 ett äldreboende från Salems kommun. Fastigheten Salem Parken 6 omfattar en byggnad från 2015 med 54 lägenheter och en total yta om cirka 3 700 kvadratmeter. Heba tillträdde fastigheten under 2019 och kommunen har tecknat ett 20-årigt hyresavtal med en årshyra om cirka 8 miljoner kronor och årlig indexjustering. I samband med utvärdering av potentiella förvärv

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

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

Legala och regulatoriska risker

Exponering mot ändrad lagstiftning

Koncernens verksamhet består huvudsakligen av att äga och förvalta fastigheter, vilket innebär att Koncernens verksamhet är föremål för åtskilliga lagar och regler samt processer och beslut, både på politisk- och tjänstemannanivå. Som ett led i Hebas verksamhet ingår även kontinuerlig utveckling av fastigheterna och detaljplanearbete i projekt/investeringsprogram (se *Projektutveckling* ovan). De regelverk som påverkar Koncernens verksamhet utgörs därmed bl.a. av plan- och bygglagen, hälso- och miljöregler, hyreslagstiftning, byggnormer, säkerhetsföreskrifter, regler kring tillåtna byggmaterial, antikvarisk byggnadsklassning och olika former av kulturmärkningar. Om sådana regelverk skulle ändras kan det medföra ökade kostnader för Koncernen och begränsa möjligheterna att utveckla dess fastigheter på önskvärt sätt. Dessutom påverkas Koncernens verksamhet av förändrade redovisningsprinciper. För att Koncernens fastigheter ska kunna utvecklas kan vidare olika tillstånd och beslut krävas avseende bl.a. detaljplaner och olika former av fastighetsbildningar, vilka godkänns och lämnas av kommuner och myndigheter, och som beslutas både på politisk- och tjänstemannanivå. Det finns en risk att Koncernen i framtiden inte beviljas de tillstånd eller erhåller de beslut som krävs för att använda och utveckla dess fastigheter på ett önskvärt sätt. Vidare kan beslut överklagas och därmed väsentligen fördröjas. Dessutom kan beslutspraxis och den politiska viljan eller inriktningen i framtiden förändras på ett för Koncernen negativt sätt.

Hyresregleringen är en stor utmaning för Koncernen. Skillnaderna mellan hyresnivåerna i nyproduktion och äldre bestånd kan vara mycket stora. Hyror i äldre bostadsbestånd inom tullarna i Stockholm är ofta i nivå med, eller till och med lägre än, motsvarande bostad i närförort. Den så kallade lägesfaktorn, det vill säga där efterfrågan är som störst, återspeglas idag inte i hyresnivån till skillnad från nyproduktion där situationen är annorlunda. Svårigheten att få avkastning på investeringar i äldre bestånd skapar ekonomiska incitament för fastighetsägare att sälja sina fastigheter till bostadsrättsföreningar och när kommunala taxor och driftskostnader ökar i en snabbare takt än hyresnivåerna och inte lägesfaktorn får ett större genomslag på hyressättningen finns risk att hyresrätter i Stockholms innerstad och närförorter ombildas till bostadsrätter. De flesta av Hebas hyresbostäder byggdes på 1940-, 1950- och 1960-talet och har därmed haft en förhållandevis låg hyra till följd av den reglerade hyressättningen. Tidigare uppgraderades lägenheterna till modern standard och därmed högre hyresnivå i samband med byte av hyresgäst. Från och med år 2010 utför Heba i stället omfattande ombyggnader av hela fastigheten, där Heba inte bara byter stammar utan moderniserar och energieffektiviserar samtidigt som befintliga kvaliteter bevaras. Efter en sådan renovering kan hyrorna normalt höjas. I slutet av räkenskapsåret 2019 var 67 procent av Hebas hyresbostäder nyproducerade fastigheter eller fastigheter som genomgått helrenovering.

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

Skatterisker

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

Den 1 januari 2019 trädde exempelvis nya skatteregler avseende bl.a. ränteavdragsbegränsningar för företagssektorn i kraft i Sverige. Reglerna baseras på EU:s direktiv 2016/1164 om fastställande av regler mot skatteflyktsmetoder som direkt inverkar på den inre marknads funktion och innebär en generell begränsning av ränteavdrag i bolagssektorn. Enligt reglerna ska ett bolags negativa räntenetto, dvs. mellanskillnaden mellan bolagets skattepliktiga ränteinkomster och avdragsgilla ränteutgifter, endast vara avdragsgillt upp till 30,0 procent av bolagets skattemässiga EBITDA (dvs. rörelseresultat före räntor, skatt, nedskrivningar och avskrivningar). Reglerna innebär att Koncernens slutliga skattemässiga avdrag hänförliga till ränta kan minska på grund av det minskade avdragsutrymme som reglerna medför. I samband med att reglerna trädde i kraft sänktes även bolagsskatten till 21,4 procent och bolagsskatten kommer sänkas ytterligare till 20,6 procent från och med 2021. Koncernen hade per den 30 september 2020 räntebärande skulder om 3 920,6 miljoner kronor med en genomsnittlig räntenivå om 1,34 procent (se *Ränterisk* ovan). Om förändringar sker i skattelagstiftning eller i praxis bedömer Bolaget att det skulle få en negativ påverkan i första hand på Koncernens resultat.

VÄSENTLIGA OCH SPECIFIKA RISKER FÖR VÄRDEPAPPEREN

Risker relaterade till säkerheter och återbetalningsförmåga

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

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

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

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

Det finns en risk att Bolagets finansiella ställning samt Bolagets möjligheter att göra betalningar till investerarna under MTN, påverkas negativt om Bolagets eller övriga Koncernföretags betalningsförmåga utvecklas negativt.

Om Bolaget upptar annan skuld som är säkerställd kan det ha en negativ påverkan på marknadsvärdet för av Bolaget utgivna MTN. Om risken skulle inträffa bedömer Heba att det skulle få en väsentlig negativ påverkan för en investering i MTN.

Marknadsrisker kopplade till MTN

Valutarisk

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

Risker kopplade till gröna MTN

Vad som utgör gröna MTN avgörs med hänsyn till de kriterier som framgår av Bolagets Gröna Villkor, enligt dess lydelse på Lånedatumet för visst Lån. Det finns en risk för att gröna MTN enligt dessa kriterier inte passar alla investerarens krav, önskemål eller specifika investeringsmandat.

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

Det Europeiska Rådet och EU-parlamentet slöt i december 2019 en politisk överenskommelse om den så kallade taxonomiförordningen avseende ett harmoniserat klassificeringssystem med regler kring bedömningen av gröna och hållbara investeringar. Förordningen träder ikraft stegvis under 2021 och 2022. Det finns en risk att klassificeringen av Lån som emitteras såsom gröna MTN under de Gröna Villkoren påverkas av taxonomiförordningen och att Lånen efter ikraftträdelsen inte längre kommer att vara kvalificerade att klassificeras såsom gröna MTN.

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

Övriga risker kopplade till MTN

Risker förenade med "referensräntor"

Benchmarkförordningen reglerar tillhandahållandet av referensräntor (såsom STIBOR, EURIBOR och NIBOR) samt rapporteringen av dataunderlag och användningen av referensräntor inom EU. Benchmarkförordningen har endast tillämpats under kort tid och effekterna kan ännu inte bedömas fullt ut. Räntebas för rörlig ränta är den referensränta som specificeras i Slutliga Villkor, antingen STIBOR, EURIBOR eller NIBOR. Enligt Benchmarkförordningen är STIBOR, EURIBOR och NIBOR s.k. kritiska referensvärden och finns därmed registrerade i EU-kommissionens förteckning över kritiska referensvärden. Reglerna för kritiska referensvärden ställer bland annat långtgående krav på kontroll och övervakning samt på dokumentation och transparens för administratörerna av räntan.

Det föreligger en risk att Benchmarkförordningen kan påverka hur referensräntor bestäms och utvecklas och därmed föreligger även en risk att tillämpningen av Benchmarkförordningen kan leda till större volatilitet för MTN:s referensräntor. Detta i samband med att ökade administrativa krav och framtida överlåtelse av administrationen kan leda till ett minskat antal aktörer som deltar vid bestämningen av referensräntor, vilket i sin

tur kan leda till att vissa referensräntor som används för MTN helt upphör att publiceras, eller att metoden för att fastställa referensräntan förändras till nackdel för en investerare i MTN. Om risken skulle inträffa bedömer Heba att det skulle få en negativ påverkan för en investering i MTN.

ALLMÄNNA VILLKOR

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

Följande allmänna villkor ("Allmänna Villkor") ska gälla för lån som Heba Fastighets AB (publ) (org. nr 556057-3981) ("Bolaget") emitterar på kapitalmarknaden under avtal som ingåtts den 18 januari 2021 mellan Bolaget och Svenska Handelsbanken AB (publ), Nordea Bank Abp samt Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) om MTN-program ("MTN-program") genom att utge obligationer med varierande löptider, dock lägst ett år, s.k. *Medium Term Notes*.

1. DEFINITIONER

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

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

"**Avstämningsdag**" är i förhållande till:

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

"**Bankdag**" är avseende MTN emitterad i:

- (a) Svenska Kronor eller Euro, dag som inte är söndag eller annan allmän helgdag i Sverige eller som beträffande betalning av skuldebrev inte är likställd med allmän helgdag i Sverige. Lördagar, midsommarafton, julafton och nyårsafton ska för denna definition anses vara likställda med allmän helgdag.
- (b) Norska Kronor, dag som inte är lördag, söndag eller annan allmän helgdag i Norge eller som beträffande betalning av skuldebrev är dag då norska centralbankens avvecklingssystem är öppet.

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

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

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

”**EURIBOR**” är:

- (a) den årliga räntesats som omkring kl. 11.00 på aktuell dag anges på informationssystemet Reuters sida EURIBOR01 (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) för lån eller depositioner i Euro under en period jämförbar med den relevanta Ränzteperioden; eller
- (b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränzteperioden enligt punkten (a), medelvärdet (avrundat uppåt till fyra decimaler) av den räntesats som Europeiska Referensbanker anger till Administrerande Institut på dennes begäran för depositioner av EUR 10.000.000 för den relevanta Ränzteperioden; eller
- (c) om ingen räntesats anges enligt punkten (a) och endast en eller ingen kvotering ges under punkten (b), den räntesats som enligt Administrerande Instituts skäliga uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i Euro för den relevanta Ränzteperioden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

”**Koncernföretag**” är varje juridisk person som från tid till annan ingår i Koncernen.

”**Kontoförande Institut**” är bank eller annan som har medgivits rätt att vara kontoförande institut enligt lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument eller lov av 15. mars

2019 nr 6 om verdipapirsentraler og verdipapiroppgjør och hos vilken Fordringshavare öppnat VP-konto avseende MTN.

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

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

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

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

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

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

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

”**MTN**” är en ensidig skuldförbindelse om Nominellt Belopp som registrerats enligt lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument eller lov av 15. mars 2019 nr 6 om verdipapirsentraler og verdipapiroppgjør och som utgör del av Lån som utgivits av Bolaget under detta MTN-program.

”**NIBOR**” är:

- (a) den årliga räntesats som administreras av Norske Finansielle Referenser AS och beräknas och publiceras av Global Rate Set Systems (eller ersättande administratör eller beräkningsombud) omkring kl. 12.15 (norsk tid) på aktuell dag för depositioner i Norska Kronor under en period jämförbar med den relevanta Rän-teperioden;
- (b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Rän-teperioden enligt punkten (a), medelvärdet (avrundat uppåt till tre decimaler) av de räntesatser som Referensbankerna anger till Administrerande Institut på dennes begäran för depositioner av NOK 100.000.000 för den relevanta Rän-teperioden; eller
- (c) om ingen räntesats anges enligt punkten (a) och (b), den räntesats som enligt Administrerande Instituts skäliga uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i Norska Kronor hos affärsbanker på interbankmarknaden i Norge för den relevanta Rän-teperioden.

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

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

”**Referensbanker**” är (i) de Emissionsinstitut (eller Emissionsinstituts relevanta filial) som är utsedda under detta MTN-program och som kan agera referensbank eller (ii) om inget eller endast ett Emissionsinstitut anger STIBOR eller NIBOR, sådana ersättande banker som vid aktuell tidpunkt uppger räntesats för STIBOR eller NIBOR och som utses av Administrerande Institut.

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

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

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

”**STIBOR**” är:

- (a) den räntesats som omkring kl. 11.00 på aktuell dag administrerats, beräknats och distribuerats av Swedish Financial Benchmark Facility AB (eller ersättande administratör eller beräkningsombud) för aktuell dag och publiceras på informationssystemet Reuters sida ”STIBOR=Q” (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system eller sida); eller om ingen sådan räntesats är tillgänglig; eller
- (b) medelvärdet (avrundat uppåt till fyra decimaler) av den räntesats som Referensbankerna (eller sådana ersättande banker som utses av Administrerande Institut) anger till Administrerande Institut på dennes begäran för depositioner av SEK 100.000.000 för den relevanta Räntheperioden; eller
- (c) om ingen räntesats anges enligt punkten (a) och endast en eller ingen kvotering ges under punkten (b), den räntesats som enligt Administrerande Instituts skäligen uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i Svenska Kronor på interbankmarknaden i Stockholm för den relevanta Räntheperioden.

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

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

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

”**VP-konto**” är det värdepapperskonto hos relevant VP-central i vilket (i) en ägare av ett värdepapper är direktregistrerad som ägare av värdepapper eller (ii) en ägares innehav av värdepapper är förvaltarregistrerat i en förvaltares namn, i båda fallen i enlighet med respektive lands lag.

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

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

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

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

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

- 1.2 Vid beräkningen av huruvida en gräns beskriven i Svenska Kronor har blivit uppnådd eller överskriden ska ett belopp i annan valuta beräknas utifrån den växlingskurs som gällde Bankdagen närmast före den relevanta tidpunkten och som publiceras på Thomson Reuters sida ”SEKFIX=” (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) eller, om sådan kurs inte publiceras, enligt den kurs för Svenska Kronor mot den aktuella valutan på nämnda dag som publiceras av Riksbanken på sin hemsida (www.riksbank.se).

- 1.3 Ytterligare definitioner såsom Basindex, Inflationsskyddat Lånebelopp, Inflationsskyddat Räntebelopp, Realränteindex, Referensobligation, Räntekonstruktion, Räntesats, Räntebas, Räntebasmarginal, Räntebestämningdag, Ränteförfallodag/ar, Ränteperiod, Slutindex och Valuta återfinns (i förekommande fall) i Slutliga Villkor.
- 1.4 De definitioner som återfinns i dessa Allmänna Villkor ska tillämpas också för Slutliga Villkor.

2. UPPTAGANDE AV LÅN

- 2.1 Under detta MTN-program får Bolaget ge ut MTN i Svenska Kronor, Euro eller Norska Kronor med en löptid på lägst ett år. Under ett Lån kan MTN ges ut i flera trancher utan godkännande från Fordringshavare.
- 2.2 Genom att teckna sig för MTN godkänner varje initial Fordringshavare att dess MTN ska ha de rättigheter och vara villkorade av de villkor som följer av Lånevillkoren. Genom att förvärva MTN bekräftar varje ny Fordringshavare sådant godkännande.
- 2.3 Bolaget åtar sig att göra betalningar avseende utgivna MTN och även i övrigt följa Lånevillkoren för de Lån som tas upp under detta MTN-program.
- 2.4 Önskar Bolaget ge ut MTN under detta MTN-program ska Bolaget ingå särskilt avtal för detta ändamål med ett eller flera Emissionsinstitut vilka ska vara Utgivande Institut för sådant Lån.
- 2.5 För varje Lån ska upprättas Slutliga Villkor vilka tillsammans med dessa Allmänna Villkor utgör fullständiga Lånevillkor för Lånet.

3. REGISTRERING AV MTN

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

4. RÄTT ATT AGERA FÖR FORDRINGSHAVARE

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

5. BETALNINGAR

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

6. RÄNTA

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

(a) Fast Ränta

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

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

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

(b) Rörlig Ränta (FRN)

Om Lån i Svenska Kronor eller Euro är specificerat som Lån med Rörlig Ränta ska Lånet löpa med ränta från (exklusive) Startdag För Ränteberäkning till och med (inklusive) Återbetalningsdagen. Räntesatsen för respektive Ränteperiod beräknas av Administrerande Institut på respektive Räntebestämningdag och utgörs av Räntebasen med tillägg av Räntebasmarginalen för samma period.

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

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

Kan räntesats inte bestämmas på Räntebestämningdagen på grund av sådant hinder som avses i punkt 16.1 ska Lånet fortsätta att löpa med den räntesats som gällde för den närmast förutvarande Ränteperioden. Så snart hindret upphört ska, för MTN emitterade i Svenska Kronor eller Euro, Administrerande Institut och för MTN emitterade i Norska Kronor, IPA beräkna ny räntesats att gälla från den andra Bankdagen efter dagen för beräkandet till utgången av den då löpande Ränteperioden.

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

(c) Realränta

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

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

(d) Nollkupongslån

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

- 6.3 Ränta beräknas och utgår till och med respektive Rönteförfallodag.
- 6.4 Infaller Rönteförfallodag för Lån med Fast Ränta på dag som inte är Bankdag utbetalas ränta först följande Bankdag. Ränta beräknas och utgår dock endast till och med (inklusive), vad avser betalningar i Svenska Kronor och Euro, och till (exklusive), vad avser betalningar i Norska Kronor, Rönteförfallodagen.
- 6.5 Infaller Rönteförfallodag för Lån med Rörlig Ränta på dag som inte är Bankdag ska som Rönteförfallodag istället anses närmast påföljande Bankdag förutsatt att sådan Bankdag inte infaller i en ny kalendermånad, i vilket fall Rönteförfallodagen ska anses vara föregående Bankdag. Ränta beräknas och utgår till och med (inklusive), vad avser betalningar i Svenska Kronor och Euro, och till (exklusive), vad avser betalningar i Norska Kronor, Rönteförfallodagen.

7. DRÖJSMÅLSRÄNTA

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

8. ÅTERBETALNING OCH ÅTERKÖP

- 8.1 Lån förfaller till betalning med dess (i) Lånebelopp eller (ii) med Inflationsskyddat Lånebelopp, såsom tillämpligt enligt relevanta Slutliga Villkor, på Återbetalningsdagen med det belopp per MTN som anges i Slutliga Villkor, tillsammans med upplupen ränta (om någon). Infaller Återbetalningsdagen på dag som inte är Bankdag återbetalas Lånet dock först följande Bankdag.
- 8.2 Bolaget får efter överenskommelse med Fordringshavare återköpa MTN vid varje tidpunkt under förutsättning att det är förenligt med gällande rätt. MTN som ägs av Bolaget får enligt Bolagets eget val behållas, överlåtas eller lösas in.
- 8.3 Återköp av Lån med Realränta kan vidare ske om de index som ligger till grund för beräkningen av Realräntan har upphört att fastställas eller offentliggöras eller att reglerna för fastställande eller offentliggörande av sådant index leder till att Realräntan blir uppenbart missvisande till Fordringshavarnas nackdel, i enlighet med vad som anges i Slutliga Villkor.

9. ÅTERKÖP VID ÄGARFÖRÄNDRING

- 9.1 Envar Fordringshavare har rätt att begära återköp av alla, eller vissa, av MTN som innehas av denne, om:
- (a) aktierna i Bolaget upphör att vara upptagna till handel på den Reglerade Marknaden vid Nasdaq Stockholm AB eller annan Reglerad Marknad; eller
 - (b) en händelse eller serie av händelser inträffar som leder till att en fysisk eller juridisk person, själv eller tillsammans med sådan närstående som avses i lag (2006:451) om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden, och som inte är eller inkluderar Huvudägarna, direkt eller indirekt, vid någon tidpunkt:
 - (i) förvärvar eller kontrollerar, direkt eller indirekt, mer än 50 procent av rösterna i Bolaget; eller
 - (ii) genom avtal eller på annat sätt själv (eller tillsammans med sådan närstående som ovan nämnts) har möjlighet att utse en majoritet av Bolagets styrelseledamöter; eller

- (iii) genom avtal, rösträtt eller på annat sätt ensam (eller tillsammans med sådan närstående som ovan nämnts) har möjlighet att bestämma innehållet i väsentliga affärsmässiga beslut i Bolaget.

- 9.2 Det åligger Bolaget att så snart Bolaget fått kännedom om en ägarförändring enligt punkt 9.1 meddela Fordringshavarna om detta genom pressmeddelande, på Bolagets hemsida och i enlighet med avsnitt 15 (*Meddelanden*). Meddelandet ska innehålla instruktioner avseende hur en Fordringshavare som vill få MTN återköpta ska agera samt specificera Återköpsdagen.
- 9.3 Återköpsdagen ska infalla tidigast tjugo (20) och senast fyrtio (40) Bankdagar efter att meddelande om ägarförändringen avsänts till Fordringshavare i enlighet med punkt 9.2, dock att om Återköpsdagen inte är en Bankdag ska som Återköpsdag anses närmast påföljande Bankdag.
- 9.4 Om rätt till återköp föreligger ska Bolaget, om Fordringshavare så begär, återköpa relevanta MTN på Återköpsdagen till det pris per MTN som skulle återbetalats på den slutliga Återbetalningsdagen, tillsammans med upplupen ränta (om någon). För MTN som är Nollkupongslån ska istället ett belopp per MTN beräknat i enlighet med punkt 11.4 erläggas.
- 9.5 Meddelande från Fordringshavare avseende påkallande av återköp av MTN ska tillställas Bolaget (dvs ha kommit Bolaget tillhanda) senast tio (10) Bankdagar före Återköpsdagen.

10. SÄRSKILDA ÅTAGANDEN

Så länge någon MTN utestår åtar sig Bolaget följande.

10.1 Status

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

10.2 Bolagets verksamhet och anläggningstillgångar

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

10.3 Säkerställande av andra Marknadslån

Bolaget ska:

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

10.4 Upptagande av nya Marknadslån i andra Koncernföretag

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

10.5 Upptagande till handel på Reglerad Marknad

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

10.6 Tillhandahållande av Lånevillkor

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

11. UPPSÄGNING AV LÅN

11.1 Administrerande Institut ska (i) om så begärs skriftligen av Fordringshavare som vid tidpunkten för begäran representerar minst en tiondel av Justerat Lånebelopp under relevant Lån (sådan begäran kan endast göras av Fordringshavare som är registrerade i det av relevant VP-central förda avstämningsregistret den Bankdag som infaller närmast efter den dag då begäran inkom till Administrerade Institut och måste, om den görs av flera Fordringshavare som var för sig representerar mindre än en tiondel av Justerat Lånebelopp under relevant Lån, göras gemensamt) eller (ii) om så beslutas av Fordringshavarna under ett Lån på Fordringshavarmöte, skriftligen förklara relevant Lån tillsammans med ränta (om någon) förfallet till betalning omedelbart eller vid den tidpunkt Administrerande Institut eller Fordringshavarmötet (såsom tillämpligt) beslutar, om:

- (a) Bolaget inte i rätt tid erlägger förfallet kapital- eller räntebelopp avseende något Lån under detta MTN-program, såvida inte dröjsmålet:
 - (i) är en följd av tekniskt eller administrativt fel; och
 - (ii) inte varar längre än tre (3) Bankdagar;
- (b) Bolaget i något annat avseende än som anges i (a) ovan eller i punkten Gröna Obligationer i Slutliga Villkor inte fullgör sina förpliktelser enligt Lånevillkoren avseende relevant Lån, under förutsättning att, om rättelse är möjlig, Bolaget skriftligen uppmanats av Administrerande Institut att vidta rättelse och rättelse inte skett inom tjugo (20) Bankdagar från sådan uppmaning:
- (c)
 - (i) Väsentligt Koncernföretag inte i rätt tid eller inom tillämplig uppskovsperiod erlägger betalning avseende annat lån och lånet ifråga på grund därav sagts upp, eller kunnat sägas upp, till betalning i förtid eller, om uppsägningsbestämmelse saknas eller den uteblivna betalningen skulle utgöra slutbetalning, om betalningsdröjsmålet varar femton (15) Bankdagar;
 - (ii) annat lån till Väsentligt Koncernföretag förklaras uppsagt till betalning i förtid till följd av en uppsägningsgrund (oavsett karaktär); eller
 - (iii) Väsentligt Koncernföretag inte inom femton (15) Bankdagar efter den dag då Väsentligt Koncernföretag mottagit berättigat krav infriar borgen eller garanti som Väsentligt Koncernföretag ställt för annans förpliktelse,

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

- (d) tillgångar som ägs av ett Väsentligt Koncernföretag och som har ett värde överstigande SEK 20.000.000 utmäts eller blir föremål för liknande utländskt förfarande och sådan utmätning eller liknande utländskt förfarande inte undanröjs inom trettio (30) Bankdagar från dagen för utmättningsbeslutet eller beslutet om sådant liknande utländskt förfarande;
- (e) Väsentligt Koncernföretag ställer in sina betalningar;
- (f) Väsentligt Koncernföretag ansöker om eller medger ansökan om företagsrekonstruktion eller liknande förfarande;
- (g) Väsentligt Koncernföretag försätts i konkurs;
- (h) beslut fattas om att Bolaget ska träda i likvidation eller att Väsentligt Koncernföretag ska försättas i tvångslikvidation; eller
- (i) Bolagets styrelse upprättar fusionsplan enligt vilken Bolaget är överlåtande bolag eller där Väsentligt Koncernföretag är överlåtande bolag i förhållande till ett bolag utanför Koncernen om, för det fall ett Väsentligt Koncernföretag är överlåtande bolag, det påverkar Bolagets förmåga att fullgöra sina förpliktelser gentemot Fordringshavarna.

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

- 11.2 Administrerande Institut får inte förklara relevant Lån tillsammans med ränta (om någon) förfallet till betalning enligt punkt 11.1 genom hänvisning till en uppsägningsgrund om det har beslutats på ett Fordringshavarmöte att sådan uppsägningsgrund (tillfälligt eller permanent) inte ska medföra uppsägning enligt punkt 11.1.
- 11.3 Det åligger Bolaget att omedelbart underrätta Emissionsinstitutet och Fordringshavarna enlighet med avsnitt 15 (*Meddelanden*) i fall en uppsägningsgrund som anges i punkt 11.1 skulle inträffa. I brist på sådan underrättelse ska varken Administrerande Institut eller Emissionsinstitut, oavsett faktisk vetskap, anses känna till en uppsägningsgrund. Varken Administrerande Institut eller Emissionsinstitutet är själva skyldiga att bevaka om förutsättningar för uppsägning enligt punkt 11.1 föreligger.
- 11.4 Vid återbetalning av Lån efter uppsägning enligt punkt 11.1 ska:
 - (a) Lån som löper med ränta återbetalas till ett belopp per MTN som tillsammans med upplupen ränta skulle återbetalats på den slutliga Återbetalningsdagen; och
 - (b) Lån som löper utan ränta återbetalas till ett belopp per MTN som bestäms enligt följande formel per dagen för uppsägningen av Lånet:

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

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

t = återstående löptid för aktuellt Lån, uttryckt i enlighet med Dagberäkningsmetoden Faktisk/360 för MTN utgivna i Svenska Kronor eller Euro.

12. FORDRINGSHAVARMÖTE

- 12.1 Administrerande Institut får och ska på begäran från Bolaget eller Fordringshavare som vid tidpunkten för begäran representerar minst en tiondel av Justerat Lånebelopp under ett visst Lån (sådan begäran kan endast göras av Fordringshavare som är registrerade i det av relevant VP-central förda avstämningsregistret för MTN den Bankdag som infaller närmast efter den dag då begäran inkom till Administrerade Institut och måste, om den görs av flera Fordringshavare som var för sig representerar mindre än en tiondel av Justerat Lånebelopp, göras gemensamt), sammankalla ett Fordringshavarmöte för Fordringshavarna under relevant Lån.
- 12.2 Administrerande Institut ska sammankalla ett Fordringshavarmöte genom att sända meddelande om detta till varje Fordringshavare och Bolaget inom fem (5) Bankdagar från att det har mottagit en begäran från Bolaget eller Fordringshavare enligt punkt 12.1 (eller sådan senare dag som krävs av tekniska eller administrativa skäl). Administrerande Institut ska utan dröjsmål skriftligen för kännedom underrätta Utgivande Institut om nyss nämnt meddelande.
- 12.3 Administrerande Institut får avstå från att sammankalla ett Fordringshavarmöte om (i) det föreslagna beslutet måste godkännas av någon person i tillägg till Fordringshavarna och denne har meddelat Administrerande Institut att sådant godkännande inte kommer att lämnas, eller (ii) det föreslagna beslutet inte är förenligt med gällande rätt.
- 12.4 Kallelsen enligt punkt 12.2 ska innehålla (i) tid för mötet, (ii) plats för mötet, (iii) dagordning för mötet (inkluderande varje begäran om beslut från Fordringshavarna), samt (iv) ett fullmaktsformulär. Endast ärenden som har inkluderats i kallelsen får beslutas om på Fordringshavarmötet. Om det krävs att Fordringshavare meddelar sin avsikt att närvara på Fordringshavarmötet ska sådant krav anges i kallelsen.
- 12.5 Fordringshavarmötet ska inte hållas tidigare än femton (15) Bankdagar och inte senare än trettio (30) Bankdagar från kallelsen. Fordringshavarmöte för flera lån under MTN-programmet kan hållas vid samma tillfälle.
- 12.6 Utan att avvika från bestämmelserna i dessa Allmänna Villkor får Administrerande Institut föreskriva sådana ytterligare bestämmelser kring kallelse till och genomförande av Fordringshavarmötet som detta finner lämpligt. Sådana bestämmelser kan bland annat innefatta möjlighet för Fordringshavare att rösta utan att personligen närvara vid mötet, att röstning kan ske genom elektroniskt röstningsförfarande eller genom skriftligt röstningsförfarande.
- 12.7 Endast personer som är, eller har blivit befullmäktigad i enlighet med avsnitt 4 (*Rätt att agera för Fordringshavare*) av någon som är, Fordringshavare på Avstämningsdagen för Fordringshavarmötet får utöva rösträtt på sådant Fordringshavarmöte, förutsatt att relevanta MTN omfattas av Justerat Lånebelopp. Administrerande Institut ska tillse att det vid Fordringshavarmötet finns en utskrift av det av relevant VP-central förda avstämningsregistret från Avstämningsdagen för Fordringshavarmötet.
- 12.8 Vid Fordringshavarmöte äger Bolaget, Fordringshavare och Administrerande Institut, samt deras respektive ombud och biträden, rätt att närvara. På Fordringshavarmötet kan beslutas att ytterligare personer får närvara. Det kan beslutas att Bolaget endast får närvara under en del av Fordringshavarmötet. Ombud ska förete behörigen utfärdad fullmakt som ska godkännas av Fordringshavarmötets ordförande. Fordringshavarmöte ska inledas med att ordförande, protokollförare och justeringsmän utses. Ordföranden ska upprätta en förteckning över närvarande röstberättigade Fordringshavare med uppgift om den andel av Justerat Lånebelopp varje Fordringshavare företräder ("**Röstlängd**"). Därefter ska Röstlängden godkännas av Fordringshavarmötet. Fordringshavare som avgivit sin röst via elektroniskt

röstningsförfarande, röstsedel eller motsvarande, ska vid tillämpning av dessa bestämmelser anses såsom närvarande vid Fordringshavarmötet. Endast de som på Avstämningsdagen för Fordringshavarmöte var Fordringshavare, respektive ombud för sådan Fordringshavare och som omfattas av Justerat Lånebelopp, är röstberättigade och ska tas upp i Röstlängden. Bolaget ska få tillgång till relevanta röstberäkningar och underlaget för dessa. Protokollet ska snarast färdigställas och hållas tillgängligt för Fordringshavare, Bolaget och Administrerande Institut.

- 12.9 Beslut i följande ärenden kräver samtycke av Fordringshavare representerande minst 90 procent av den del av Justerat Lånebelopp för vilket Fordringshavare röstar under det relevanta Lånet vid Fordringshavarmötet:
- (a) ändring av Återbetalningsdagen, nedsättning av Lånebelopp, ändring av villkor relaterande till ränta eller belopp som ska återbetalas (annat än enligt vad som följer av Lånevillkoren) och ändring av föreskriven Valuta för Lånet;
 - (b) ändring av villkoren för Fordringshavarmöte enligt detta avsnitt 12;
 - (c) gäldenärsbyte och
 - (d) obligatoriskt utbyte av MTN mot andra värdepapper.
- 12.10 Ärenden som inte omfattas av punkt 12.9 kräver samtycke av Fordringshavare representerande mer än femtio (50) procent av den del av Justerat Lånebelopp för vilket Fordringshavare röstar under det relevanta Lånet vid Fordringshavarmötet. Detta inkluderar, men är inte begränsat till, ändringar och avstående av rättigheter i förhållande till Lånevillkoren som inte fordrar en högre majoritet (annat än ändringar enligt avsnitt 13 (*Ändringar av villkor m.m.*)) samt förtida uppsägning av Lån.
- 12.11 Ett Fordringshavarmöte är beslutsfört om Fordringshavare representerande minst femtio (50) procent av det Justerade Lånebeloppet under det relevanta Lånet avseende ett ärende i punkt 12.9 och avseende övriga ärenden tjugo (20) procent av det Justerade Lånebeloppet under det relevanta Lånet närvarar vid mötet personligen eller via telefon (eller närvarar genom en befullmäktigad representant).
- 12.12 Om Fordringshavarmöte inte är beslutsfört ska Administrerande Institut kalla till nytt Fordringshavarmöte (i enlighet med punkt 12.2) förutsatt att det relevanta förslaget inte har dragits tillbaka av den eller de som initierade Fordringshavarmötet. Kravet på beslutsförhet i punkt 12.11 ska inte gälla för sådant nytt Fordringshavarmöte. Om Fordringshavarmötet nått beslutsförhet för vissa men inte alla ärenden som ska beslutas vid Fordringshavarmötet ska beslut fattas i de ärenden för vilka beslutsförhet föreligger och övriga ärenden ska hänskjutas till nytt Fordringshavarmöte.
- 12.13 Ett beslut vid Fordringshavarmöte som utsträcker förpliktelser eller begränsar rättigheter som tillkommer Bolaget eller Utgivande Institut under Lånevillkoren kräver även godkännande av vederbörande part.
- 12.14 En Fordringshavare som innehar mer än en MTN behöver inte rösta för samtliga, eller rösta på samma sätt för samtliga, MTN som innehas av denne.
- 12.15 Bolaget får inte, direkt eller indirekt, betala eller medverka till att det erläggs ersättning till någon Fordringshavare för att denne ska lämna samtycke enligt Lånevillkoren om inte sådan ersättning erbjuds alla Fordringshavare som lämnar samtycke vid relevant Fordringshavarmöte.
- 12.16 Ett beslut som fattats vid ett Fordringshavarmöte är bindande för samtliga Fordringshavare under det relevanta Lånet oavsett om de närvarat vid Fordringshavarmötet. Fordringshavare som inte har röstat för ett beslut ska inte vara ansvarig för skada som beslutet vållar andra Fordringshavare.
- 12.17 På Administrerande Instituts begäran ska Bolaget utan dröjsmål tillhandahålla det Administrerande Institutet ett intyg som anger sammanlagt belopp för samtliga MTN som ägs av Koncernföretag på sådan Bankdag som anges i punkt 12.1 samt relevant Avstämningsdag före ett Fordringshavarmöte, oavsett om

sådant Koncernföretag är direktregistrerat som ägare av MTN. Administrerande Institut ska inte vara ansvarigt för innehållet i sådant intyg eller annars vara ansvarigt för att fastställa om en MTN ägs av ett Koncernföretag.

- 12.18 Information om beslut taget vid Fordringshavarmöte ska utan dröjsmål meddelas Fordringshavarna under relevant Lån genom pressmeddelande, på Bolagets hemsida och i enlighet med avsnitt 15 (*Meddelanden*). Administrerande Institut ska på Fordringshavares och Utgivande Instituts begäran tillhandahålla protokoll från relevant Fordringshavarmöte. Underlåtenhet att meddela Fordringshavarna enligt ovan ska inte påverka beslutets giltighet.
- 12.19 Utan att avvika från bestämmelserna i dessa Allmänna Villkor får Administrerande Institut föreskriva sådana ytterligare bestämmelser kring kallelse till och genomförande av Fordringshavarmöte som detta finner lämpligt. Sådana bestämmelser kan bland annat innefatta möjlighet för Fordringshavare att rösta utan att personligen närvara vid mötet, att röstning kan ske genom elektroniskt förfarande eller genom skriftligt röstningsförfarande.

13. ÄNDRING AV VILLKOR M.M.

- 13.1 Bolaget och Emissionsinstitutet får överenskomma om justeringar av klara och uppenbara fel i dessa Allmänna Villkor.
- 13.2 Bolaget och Administrerande Institut får överenskomma om justering av klara och uppenbara fel i Slutliga Villkor för visst Lån.
- 13.3 Ändring eller eftergift av Lånevillkor i andra fall än enligt punkterna 13.1 till 2 ska ske genom beslut på Fordringshavarmöte enligt avsnitt 12 (*Fordringshavarmöte*).
- 13.4 Ett godkännande på Fordringshavarmöte av en villkorsändring kan omfatta sakinnehållet av ändringen och behöver inte innehålla en specifik utformning av ändringen.
- 13.5 Ett beslut om en villkorsändring ska också innehålla ett beslut om när ändringen träder i kraft. En ändring träder dock inte i kraft förrän den registrerats hos relevant VP-central (i förekommande fall) och publicerats i enlighet med punkt 10.6.
- 13.6 Ändring eller eftergift av Lånevillkor i enlighet med detta avsnitt 13 ska av Bolaget snarast meddelas till Fordringshavarna i enlighet med avsnitt 15 (*Meddelanden*) och publiceras i enlighet med punkt 10.6.

14. PRESKRIPTION

- 14.1 Fordran på kapitalbelopp preskriberas tio år efter Återbetalningsdagen. Fordran på ränta preskriberas tre år efter respektive Ränteförfallodag. Om fordran preskriberas tillkommer de medel som avsatts för betalning av sådan fordran Bolaget.
- 14.2 Om preskriptionsavbrott sker löper ny preskriptionstid om tio år i fråga om kapitalbelopp och tre år beträffande räntebelopp, i båda fallen räknat från dag som framgår av bestämmelser om verkan av preskriptionsavbrott i preskriptionslagen (1981:130).

15. MEDDELANDEN

- 15.1 Meddelanden ska tillställas Fordringshavare för aktuellt Lån på den adress som är registrerad hos relevant VP-central på Avstämningsdagen före avsändandet. Ett meddelande till Fordringshavarna ska också offentliggöras genom pressmeddelande och publiceras på Bolagets hemsida.
- 15.2 Meddelande ska tillställas Bolaget och Emissionsinstitutet på den adress som är registrerad hos Bolagsverket på Avstämningsdagen före avsändandet.

- 15.3 Ett meddelande till Bolaget eller Fordringshavare enligt Lånevillkoren som sänds med normal post till angiven adress ska anses ha kommit mottagaren tillhanda tredje Bankdagen efter avsändande och meddelande som sänds med bud ska anses ha kommit mottagaren tillhanda när det avlämnats på angiven adress.
- 15.4 För det fall ett meddelande inte sänts på korrekt sätt till viss Fordringshavare ska detta inte påverka verkan av meddelande till övriga Fordringshavare.

16. BEGRÄNSNING AV ANSVAR M.M.

- 16.1 I fråga om de på Emissionsinstitutens ankommande åtgärderna gäller att ansvarighet inte kan göras gällande för skada som beror av svenskt eller utländskt lagbud, svensk eller utländsk myndighetsåtgärd, krigshändelse, strejk, blockad, bojkott, lockout eller annan liknande omständighet. Förbehållet i fråga om strejk, blockad, bojkott och lockout gäller även om vederbörande Emissionsinstitut själv är föremål för eller vidtar sådan konfliktåtgärd.
- 16.2 Skada som uppkommer i andra fall ska inte ersättas av Emissionsinstitut om vederbörande Emissionsinstitut varit normalt aktsamt. Inte i något fall utgår ersättning för indirekt skada.
- 16.3 Föreligger hinder för Emissionsinstitut på grund av sådan omständighet som angivits i punkt 16.1 att vidta åtgärd, får åtgärden uppskjutas tills hindret har upphört.
- 16.4 Vad ovan sagts gäller i den mån inte annat följer av lagen om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument.

17. TILLÄMPLIG LAG OCH JURISDIKTION

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

Härmed bekräftas att ovanstående Allmänna Villkor är för oss bindande

Stockholm den 18 januari 2021

HEBA FASTIGHETS AB (publ)

Mall för Slutliga Villkor

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

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

Dessa Slutliga Villkor har utarbetats i enlighet med Prospektförordningen. Fullständig information om Bolaget och erbjudandet kan endast fås genom Grundprospektet, dess tilläggsprospekt och dessa Slutliga Villkor i kombination, varför investerare som överväger att investera i MTN bör läsa dessa Slutliga Villkor tillsammans med Grundprospektet och dess tilläggsprospekt. Grundprospektet samt tilläggsprospekt finns att tillgå på www.hebafast.se.

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

ALLMÄNT

1. **Lånenummer:** [•]
 - (i) Tranchebenämning: [•]
2. **Lånebelopp:**
 - (i) för Lånet: [•]
 - (ii) för tranch [•]: [•]
 - [(iii) för tranch [•] (*ange tidigare trancher*): [•]]
3. **Pris per MTN:** [•] % av Nominellt Belopp [plus upplupen ränta från och med [infoga datum] om tillämpligt]
4. **Valuta:** [SEK/EUR/NOK]
5. **Nominellt Belopp:** [SEK/EUR/NOK] [•] (*Lägst EUR 100 000 eller motvärdet därav i SEK eller NOK.*)
6. **Lånedatum:** [•]
7. **Startdag för Ränteberäkning:** [Lånedatum/[•]]
8. **Likviddag:** [Lånedatum/[•]]
9. **Återbetalningsdag:** [•]
10. **Räntekonstruktion:** [Fast Ränta]
[Floating Rate (FRN)]

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

BERÄKNINGSGRUNDER FÖR AVKASTNING

13. **Fast Ränta:** [Tillämpligt/Ej tillämpligt]
(Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf)
- (i) **Räntesats:** [•] % årlig ränta beräknat på [Nominellt Belopp/ [•]].
- (ii) **Ränteperiod:** [SEK/EUR: Tiden från den [•] till och med den [•] (den första Ränteperioden) och därefter varje tidsperiod om [•] månader med slutdag på en Ränteförfallodag]
[NOK: Tiden från och med den [•] till den [•] (den första Ränteperioden) och därefter varje tidsperiod om [•] månader med slutdag på en Ränteförfallodag]
- (iii) **Ränteförfallodag(ar):** [Årligen/Halvårsvis/Kvartalsvis] den [•], första gången den [•] och sista gången den [•]
(Ovan förändras i händelse av förkortad eller förlängd Ränteperiod)
- (iv) **Dagberäkningsmetod:** 30/360 [*Specificera*]
14. **Rörlig Ränta (FRN):** [Tillämpligt/Ej tillämpligt]
(Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf)
- (i) **Räntebas:** [•]-månader [STIBOR/EURIBOR/NIBOR]
[Den första kupongens Räntebas ska interpoleras linjärt mellan [•]-månader [STIBOR/EURIBOR/NIBOR] och [•]-månader [STIBOR/EURIBOR/NIBOR].]
- (ii) **Räntebasmarginal:** [+/-][•] % årlig ränta beräknat på [Nominellt Belopp/[•]]
- (iii) **Räntebestämningdag:** [Två] Bankdagar före varje Ränteperiod, första gången den [•]
- (iv) **Ränteperiod:** [SEK/EUR: Tiden från den [•] till och med den [•] (den första Ränteperioden) och därefter varje tidsperiod om ca [•] månader med slutdag på en Ränteförfallodag.]
[NOK: Tiden från och med den [•] till den [•] (den första Ränteperioden) och därefter varje tidsperiod om ca [•] månader med slutdag på en Ränteförfallodag.]

- (v) Ränteförfallodag(ar): Sista dagen i varje Ränteperiod, [den [•], den [•], den [•] och den [•],] första gången den [•] och sista gången [den [•]/på Återbetalningsdagen].
- (vi) Dagberäkningsmetod: Faktiskt/360 [*Specificera*]
15. **Nollkupongslån:** [Tillämpligt/Ej tillämpligt]
(*Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf*)
- (i) Villkor för Nollkupongslån: [•]
16. **Realränta:** [Tillämpligt/Ej tillämpligt]
(*Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf*)
- (i) Inflationsskyddat Räntebelopp: [Ej tillämpligt/Ränta per Lånebelopp är [Räntesatsen/Räntebasen plus Räntebasmarginalen] multiplicerad med Lånebeloppet och med en faktor som motsvarar kvoten mellan Realränteindex och Basindex enligt följande formel:
- $$r \times \text{Lånebelopp} \times \frac{\text{Realränteindex}}{\text{Basindex}}$$
- där r avser [Räntesatsen/Räntebasen plus Räntebasmarginalen]
Om kvoten mellan Realränteindex och Basindex är mindre än 1 ska den vid beräkning av Inflationsskyddat Räntebelopp enligt denna punkt likväl anses vara 1]
- (ii) Inflationsskyddat Lånebelopp: [Ej tillämpligt] [Lånebeloppet multiplicerat med en faktor som motsvarar kvoten mellan Slutindex och Basindex enligt följande formel:
- $$\text{Lånebelopp} \times \frac{\text{Slutindex}}{\text{Basindex}}$$
- Om kvoten mellan Slutindex och Basindex är mindre än 1 skall den vid beräkning av Inflationsskyddat Lånebelopp enligt denna punkt 15 likväl anses vara 1]
- (iii) Basindex: [[•] utgörande KPI för [•]]
- (iv) Realränteindex: [KPI för [•] månad (tre månader före Räntebetalningsdag)]
[Beräknat enligt (viii) nedan]
- (v) Referensobligation: [Ej tillämpligt] [•]
- (vi) Slutindex: [KPI för [•] månad (tre månader före Återbetalningsdag)]
[Beräknat enligt (viii) nedan]
- (vii) Återköp: [Ej tillämpligt/[•]]
- (viii) Indexberäkning: [Ej tillämpligt/Beräkning av Realränteindex och Slutindex görs genom interpolering mellan [KPI] två och tre månader före relevant betalningsdatum. Interpolering sker

enligt samma metod som används för svenska statens
realränteobligationer]

ÖVRIGT

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

- | | |
|---|---|
| (i) för tranch 1: | [<i>Specificera (initialt, en eller flera av följande: Svenska Handelsbanken AB (publ), Nordea Bank Abp, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)</i>] |
| [(ii) följande trancher] | [<i>Specificera</i>] |
| 26. Administrerande Institut: | [<i>Specificera en av följande: Svenska Handelsbanken AB (publ), Nordea Bank Abp, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)</i>] |
| 27. Betalnings- och depåombud (IPA): | [Endast tillämpligt om NOK: [<i>Infoga namn på IPA</i>], adress [•] / [Ej tillämpligt] |
| VP-central: | [SEK/EUR: Euroclear Sweden]
[NOK: Verdipapirsentralen ASA] |
| 28. ISIN: | SE[•] / NO[•] |

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

Stockholm den [•]

HEBA FASTIGHETS AB (publ)

Information om Heba

Allmän information om Heba

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

Historik

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

I och med förvärvet av ett antal fastigheter på Lidingö, som ägts av avlidne Karl Holmberg, började Heba expandera genom att köpa färdigbyggda fastigheter. I Axelsberg köptes en grannfastighet till den som bolaget själv byggt några år tidigare. Under 1970-talet gjorde Byggnadsfirman Eskil Sundström förvärv på Stockholms fastighetsmarknad genom köp av två fastigheter på Södermalm och två i Västertorp som idag ägs av Heba. Heba expanderade kraftigt under 1980-talet. Byggnadsfirman Eskil Sundström köptes med fastigheter i Borlänge, Säter, Hedemora, Västerås och Stockholm. Vidare förvärvades ett större bestånd i Stockholms södra förorter. År 1994 bytte bolaget namn till Heba Fastighets AB (publ) och den 13 juni noterades aktien på börsens O-lista (idag NASDAQ Stockholm AB, Nordic Mid Cap). Fastigheterna i Säter och Hedemora såldes och 2001 säljs även fastigheterna i Västerås. Heba inriktades i än högre grad på bostadsfastigheter i Stockholmsområdet och fortsatte att göra långsiktiga förvärv av bostadsfastigheter i starkt efterfrågade lägen och i en kontrollerad takt. 2010 såldes fastigheterna i Borlänge. Därmed är Heba ett renodlat Stockholmsbaserat fastighetsbolag.

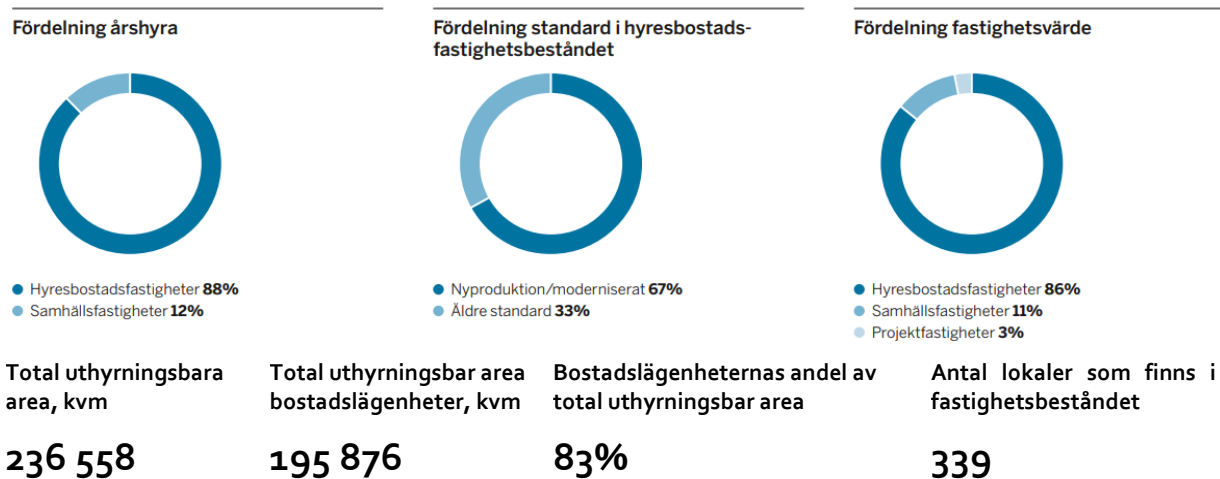
Idag är flera av Folke Ericssons och Karl Holmbergs ättlingar fortfarande starkt engagerade i bolagets verksamhet som fortsätter framåt på den inslagna vägen.

Beskrivning av verksamheten och huvudsakliga marknader

Introduktion

Hebas strategi bygger på lönsam och hållbar tillväxt genom att bygga nytt, bygga om fastigheter samt förvärva nya fastigheter med bra avkastning. Tack vare den demografiska utvecklingen och urbaniseringen finns det en stor potential inom samhällsfastigheter (bland annat äldreboenden, LSS-boenden, förskolor och biståndsbedömda trygghetsboenden) och det är Hebas ambition att växa inom denna kategori. Heba förvaltar alla fastigheter själva för att försäkra kostnadseffektivitet och att verksamheten lever upp till Hebas kärnvärden: nära, lyhörda, trygga och engagerade.

I slutet av 2019 ägde Heba 65 fastigheter värderade till 10 135 miljoner kronor, varav 86 procent var hyresbostadsfastigheter och 11 procent samhällsfastigheter. Projektfastigheter motsvarar 3 procent av totala fastighetsvärdet. Samtliga fastigheter är belägna i Storstockholm. Cirka två tredjedelar av de 3 085 bostadslägenheterna har modern standard, varav 24 procent är nyproduktion och 43 procent har byggts om 1997 eller senare.



Hebas vision

Heba ska vara Sveriges mest välrenommerade företag inom hyresbostäder.

Hebas affärsidé

Heba ska erbjuda människor i Stockholmsområdet ett hållbart, attraktivt och tryggt boende. Det gör Heba genom att vara en långsiktig fastighetsägare med engagerad förvaltning och fastighetsutveckling.

Innehavsstrategi i korthet

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

Hyresbostäder

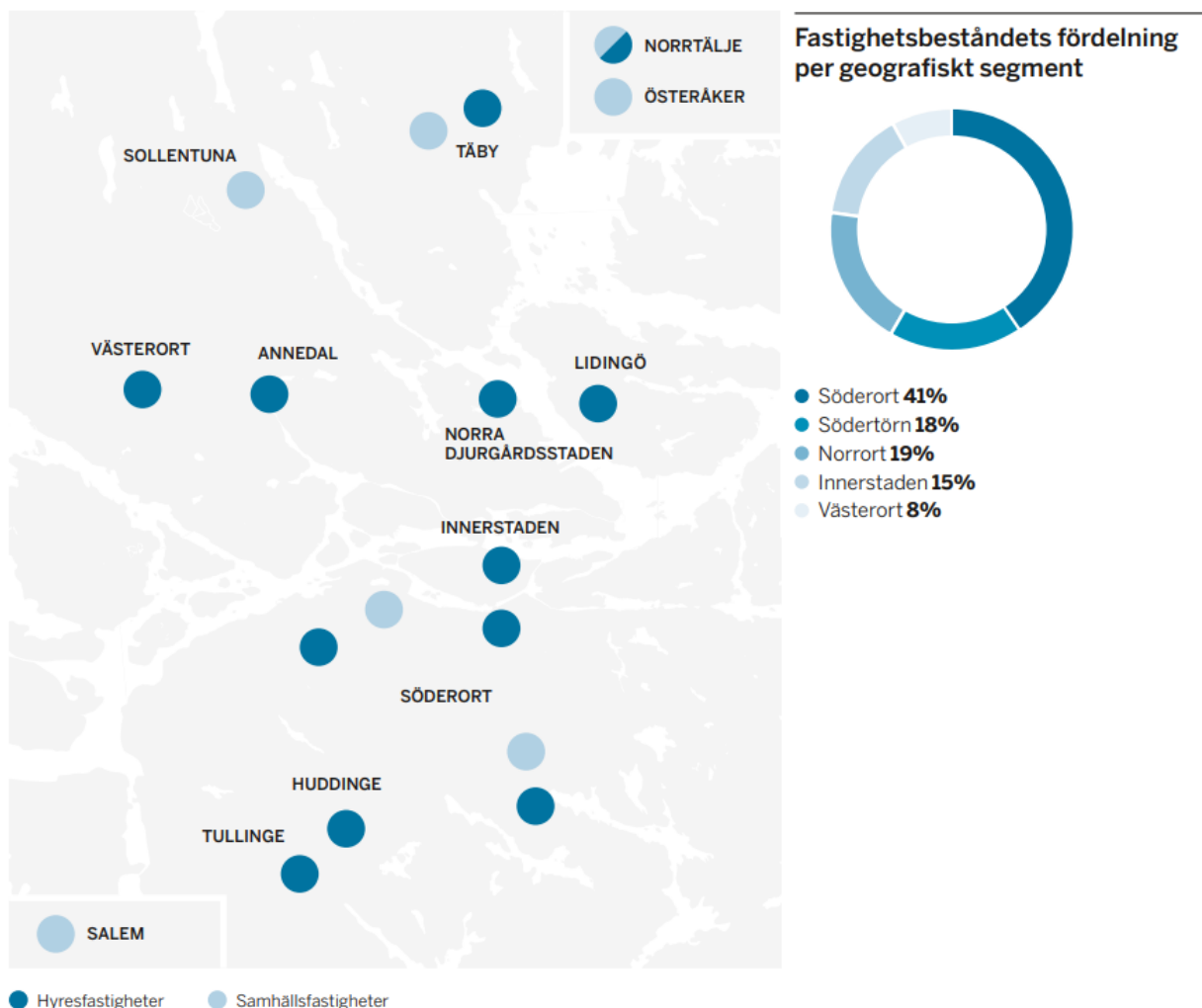
Hebas hyresbostadsfastigheter är till övervägande del byggda på 1940-, 1950- och 1960-talet. Av hyresbostäderna är 22 procent byggda på 2010-talet. Av de äldre hyresbostäderna är 43 procent uppgraderade till modern standard med högre hyresnivå som följd. Sedan tio år tillbaka genomför Heba omfattande helrenoveringar som inkluderar både stambyte, modernisering, energieffektivisering och bevarande av befintliga kvaliteter. 1 312 lägenheter i 48 fastigheter har genomgått en sådan renovering sedan 2010.

Samhällsfastigheter

Hebas samhällsfastigheter är belägna i Farsta, Årstadal, Norrtälje, Sollentuna, Täby, Salem och Österåker. De flesta samhällsfastigheter är äldreboenden, en är LSS-boende och en är förskola under uppförande. Majoriteten är uppförda 2014–2016 och har cirka 50–80 lägenheter. Äldreboendena i Österåker och Norrtälje är under uppförande och förvärvades 2019 med planerad inflyttning 2021 respektive 2022. Förvärvet i Österåker inkluderar även en förskola under uppförande. Av total årshyra utgör samhällsfastigheterna 12 procent. Fastigheterna är uthyrda med 15–20-åriga indexerade hyresavtal med snitthyra om drygt 2 000 kr per kvm.

Ungdomsbostäder

Heba äger 239 ungdomslägenheter avsedda för personer i åldern 18–25 år. De ligger dels i två nybyggda loftgångshus med gångavstånd till Tullinge pendeltågsstation och dels i Hökarängen intill tunnelbanestationen. Unga står ofta långt från bostadsmarknaden och har begränsat kapital och kort kötid i bostadsköer. Med ungdomsbostäder får de en möjlighet till ett första eget boende.



Projekt och nyproduktion

Hebas strategi omfattar både att förtäta på egen mark, att förvärva mark och projekt samt att söka markanvisningar från de kommuner som Heba har definierat som särskilt intressanta. I Hebas bestånd är målsättningen med fastighetsutveckling att skapa mer uthyrbar yta. Heba har även initierat ett samarbete med Åke Sundvall Byggnads AB ("Åke Sundvall") gällande bostadsrätter.

Fastighetsutveckling är en del av kärnverksamheten och Heba har under 2019 analyserat befintligt bestånd för att identifiera om- och nybyggnadsmöjligheter. Detta resulterade i ungefär 20 markanvisningsansökningar, både på egna fastigheter och fastigheter i anslutning till vårt eget bestånd. Under 2020 har Heba även förvärvat två nyproduktionsprojekt – Norrtälje hamn och Österåker, vilket också är de första fastigheterna i kommunerna. Heba förvärvade även ett äldreboende i Salem. Målsättningen framgent är att öka Hebas medverkan i markanvisningstävlingar. I november 2020 tilldelades Heba och Åke Sundvall Projekt AB den första gemensamma markanvisningen i Skärgårdsskogen, Skarpnäck. I ett gemensamt projektbolag kommer bolagen bygga cirka 100 bostadsrätter i området.

Förvärv av nyproduktionsprojekt möjliggörs av låga finansieringskostnader i kombination med högre direktavkastningskrav vid nyproduktion jämfört med befintligt bestånd. Detta är även i linje med Hebas mål att förnygra beståndet – nyproducerade fastigheter genererar högre avkastning och lägre driftskostnader. Heba arbetar fortsatt aktivt och framgångsrikt med förvärv av projekt.

Vid utgången av 2019 pågick nyproduktion av 502 nya lägenheter för Heba. Av dessa är 140 lägenheter äldreboende. Under 2020 har och kommer Heba att tillträda 279 hyreslägenheter. Total planerad investering uppgår till cirka 1,5 miljarder kronor. Den 16 oktober 2020 tillträdde Heba fastigheten Murklan i Silverdal, Sollentuna med 52 hyreslägenheter som förvärvats från Skanska Hyresbostäder. Totalt investerar Heba 179 miljoner kronor i projektet varav 173 miljoner kronor avser avtalet med Skanska Hyresbostäder.

Heba har under 2020 ingått flera projektsamarbeten med Åke Sundvall. Ett projektsamarbete startades i februari 2020 tillsammans med Åke Sundvall om att utveckla bostadsrätter i Bredäng och projektets totala omfattning är cirka 500 miljoner kronor. I september 2020 tecknade Heba samarbetsavtal med Åke Sundvall som omfattar ett samägt bolag (50/50) med avsikt att uppföra 158 bostadsrätter och 146 hyresrätter i Rosendal, Uppsala. Projektets totala omfattning är cirka 640 mkr. I oktober 2020 ingick Heba ytterligare ett samarbetsavtal med Åke Sundvall som omfattar ett samägt bolag (50/50) med avsikt att uppföra cirka 300 lägenheter i Vårbergstoppen. Projektets totala omfattning är cirka 600 miljoner kronor. Därutöver har Heba och Åke Sundvall i november 2020 tecknat ett samarbetsavtal om att via ett samägt bolag (50/50) uppföra ca 600 bostäder i Framtidens Stora Sköndal. Projektets totala omfattning är ca 2 miljarder kronor.

I december 2020 tillträdde Heba den sedan tidigare förvärvade fastigheten Opalen i Täby park. Husen med 142 hyresrätter har färdigställts under hösten och inflyttning har skett i etapper. Lägenheterna i Opalen är ettor till fyror, fördelade på fyra olika hus som ligger väl integrerade i området. Till varje lägenhet hör balkong eller uteplats. Heba förvärvade fastigheten som ett projekt 2018 från tidigare ägaren Skanska Hyresbostäder som utfört bygget.

Heba Fastighets AB tecknade i slutet av december 2020 avtal med Vallentuna Utvecklings AB, ett samägt bolag mellan Åke Sundvall och Hemgården, gällande förvärv av ett äldreboende med 60 lägenheter samt 64 hyresrätter i Åby ängar, Vallentuna. Köpeskillingen uppgår till ca 78 miljoner kronor med ett underliggande fastighetsvärde om 403 miljoner kronor. Tillträde planeras till juni 2021 och äldreboendet kommer att drivas av omsorgsföretaget Humana.

Högst avkastning genereras vid egen nyproduktion och därför prioriteras Hebas portfölj av projekt i tidiga skeden. Portföljen består idag av cirka 20 projekt där detaljplanearbete pågår eller förväntas påbörjas. Potentialen är cirka 1 600 lägenheter i Stockholms stad i blandad upplåtelseform. Under 2019 ansökte Heba om 14 markanvisningar i Stockholms stad. I slutet av 2019 erhöll Heba en markanvisning från Stockholms stad för utveckling av cirka 140 lägenheter i Axelsberg. Under 2019 har Heba även tillsammans med Stockholms stad drivit planarbete för projektet Skridskon i Västertorp där cirka 50 hyresbostäder med hyresvärde omkring 6,2 miljoner kronor skapas.

Miljöinitiativ

Heba ingick i december 2020 ett samarbetsavtal med Stockholm Exergi, gällande ett projekt med biokol för fjärrvärme med noll- eller minusutsläpp. Biokol produceras av trädgårdsavfall och binder koldioxid. Processen vid framtagningen skapar värme som Stockholm Exergi tar vara på och distribuerar genom fjärrvärmesystemet. Heba är en av parterna som förbinder sig att köpa fjärrvärmesystemet med noll- eller minusutsläpp. Biokolet i sin tur kan användas som jordförbättring i trädgårdar. Utöver Heba är ytterligare fem bolag med i projektet: Akademiska hus med KTH och Stockholms universitet, AMF Fastigheter, Fabege, Riksbyggen och Vasakronan.

Kreditbetyg

Heba har i maj 2020 erhållit en officiell rating om ”A-” (stabila utsikter) av Nordic Credit Rating. Kreditratingen bygger på Hebas starka finansiella ställning och historia som långsiktig fastighetsägare med inriktning bostäder. Kreditratingen som har ”stabla utsikter” reflekterar även Nordic Credit Ratings bedömning att Hebas kreditrating

kommer att vara oförändrad med den fortsatta planerade tillväxt som Hebas utökade investeringar i såväl bostäder som den successivt växande andelen samhällsfastigheter innebär.

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

Koncernstruktur

Per 30 september 2020 var Heba moderbolag till 27 direkt eller indirekt ägda dotterbolag samt 5 joint ventures. I nedanstående tabell anges Hebas samtliga direkt och indirekt ägda dotterbolag samt joint ventures per 30 september 2020.

Namn	Organisationsnummer	Säte	Andel (%)
Heba Förvaltnings AB	556601-0657	Stockholm	100
Heba Stockholm AB	556793-0374	Stockholm	100
Heba Hyresrätten AB	556861-6121	Stockholm	100
Heba Bostads AB	559067-9543	Stockholm	100
Heba Hyreshus AB	559099-4207	Stockholm	100
Heba Hyresfastigheter AB	559152-9358	Stockholm	100
Heba Bostadsfastigheter AB	559183-3727	Stockholm	100
Heba Hyreslägenheter AB	559183-3610	Stockholm	100
Heba Hägernäs Strand AB	556694-1786	Stockholm	100
Heba Liljeholmsplan AB	556675-5509	Stockholm	100
Heba Huddinge AB	556988-2508	Stockholm	100
Heba Hökarängen AB	556699-8968	Stockholm	100
Heba Räcksta AB	556847-7730	Stockholm	100
Heba Farsta AB	556866-2794	Stockholm	100
Heba Enhagen AB	556896-7466	Stockholm	100
Heba Viby AB	556987-6260	Stockholm	100
Heba Flemingsberg AB	556950-2163	Stockholm	100
Heba Tullinge AB	559075-2753	Stockholm	100
Heba Årstaberget	556829-1016	Stockholm	100
Heba Tibble AB	556877-6024	Stockholm	100
Heba Salem AB	556957-5763	Stockholm	100
Heba Hökarängen Ungdomsbostäder AB	559159-9898	Stockholm	100
Heba Norr 1 AB	559090-6607	Stockholm	100
Heba Norrtälje AB	559041-8504	Stockholm	100
Heba Norr 2 AB	559142-6407	Stockholm	100
Heba Österåker AB	556951-8003	Stockholm	100
Heba Fastighetsutveckling AB	559239-0115	Stockholm	100
ÅSF 2 AB	556952-8382	Stockholm	50
VFG 2 AB	559245-6387	Stockholm	50
VFG 3 AB	559245-6379	Stockholm	50
VFG 4 AB	559245-6361	Stockholm	50
Åke Sundvall i Rosendahl 1 AB	559257-1607	Stockholm	50

I och med att Bolaget bedriver huvuddelen av sin verksamhet genom hel- och delägda Koncernföretag och intresseföretag och inte äger några väsentliga tillgångar utöver aktierna i sådana företag är Bolaget beroende av dessa företags förmåga att lämna lån och utdelningar till Bolaget.

Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden

Aktier och aktiekapital

Enligt Bolagets bolagsordning ska aktiekapitalet uppgå till lägst 16 000 000 kronor och högst 64 000 000 kronor fördelat på lägst 38 400 000 aktier och högst 153 600 000 aktier. Per dagen för detta Grundprospekt uppgår aktiekapitalet i Bolaget till 34 400 000 kronor fördelat på totalt 82 560 000 aktier och 154 472 880 röster, varav 7 990 320 är stamaktier av serie A med tio (10) röster vardera och 74 569 680 är stamaktier av serie B med en (1) röst vardera. Bolagets aktier är denominerade i svenska kronor och har ett kvotvärde om cirka 0,42 kronor. Samtliga aktier i Bolaget är utgivna enligt svensk rätt och är fullt betalda och fritt överlåtbara.

Bolagets stamaktier av serie B är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm Nordic Midcap. ISIN-koden för Bolagets stamaktier av serie B är SE0012676336 och handlas under kortnamnet HEBA B.

Ägarförhållanden

Nedanstående tabell visar Bolagets ägarstruktur per den 30 september 2020. Det finns enligt Bolagets kännedom inga fysiska eller juridiska personer som äger fem procent eller mer av samtliga aktier eller röster i Bolaget utöver vad som framgår enligt tabellen nedan.

Namn	Totalt antal A-aktier	Totalt antal B-aktier	Kapital %	Antal röster %
Carlbergssjön AB	0	17 014 280	20,6 %	11,0 %
Härnblad, Birgitta Maria	2 230 320	8 029 968	12,4 %	19,6 %
Ericsson, Charlotte	974 160	4 314 372	6,4 %	9,1 %
Holmbergh, Christina	924 160	3 909 804	5,9 %	8,5 %
Eriksson, Anders	914 160	3 634 423	5,5 %	8,3 %
Ericsson, Ulf	0	3 200 000	3,9 %	2,1 %
Sundström, Margareta	953 520	1 945 980	3,5 %	7,4 %

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

Aktieägaravtal

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

Styrelse, ledande befattningshavare och revisor

Styrelse

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

Namn	Födelseår	Styrelseledamot sedan	Befattning	Aktieinnehav i Bolaget¹⁾
Lennart Karlsson	1954	2017	Ordförande	70 000 B-aktier
Christina Holmbergh	1967	2005	Ledamot	924 160 A-aktier 3 909 804 B-aktier
Rolf H Andersson	1950	2003	Ledamot	2 117 812 B-aktier
Johan Vogel	1974	2019	Ledamot	298 800 A-aktier 1 517 040 B-aktier
Tobias Emanuelsson	1978	2016	Ledamot	-
Lena Hedlund	1961	2008	Ledamot	18 800 B-aktier

¹⁾ Avser eget och närstående fysiska och juridiska personers innehav.

Lennart Karlsson (född 1954)

Styrelseordförande sedan 2017.

Utbildning: Civilingenjör, MBA.

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i Galären Luleå AB.

Aktieinnehav i Bolaget: 70 000 B-aktier.

Christina Holmbergh (född 1967)

Styrelseledamot sedan 2005.

Utbildning: Jur kand.

Andra pågående uppdrag: Ledamot i Lansen Förvaltnings AB, ledamot i Brandkontoret, ledamot i LFE Fastighets AB.

Aktieinnehav i Bolaget: 924 160 A-aktier och 3 909 804 B-aktier.

Rolf H Andersson (född 1950)

Styrelseledamot sedan 2003.

Utbildning: Byggnadsingenjör.

Andra pågående uppdrag: Ledamot i bl.a. Bro Byggnads AB och Fastighets AB Prästgården.

Aktieinnehav i Bolaget: 2 117 812 B-aktier.

Johan Vogel (född 1974)

Styrelseledamot sedan 2019.

Utbildning: Fastighetsmäklare.

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

Aktieinnehav i Bolaget: 298 800 A-aktier och 1 517 040 B-aktier.

Tobias Emanuelsson (född 1978)

Styrelseledamot sedan 2016.

Utbildning: Idrottsgymnasium.

Andra pågående uppdrag: VD i Polar Structure AB, ledamot i Randviken Fastigheter och grundare av Vault Investment Partners och SPG.

Aktieinnehav i Bolaget: -

Lena Hedlund (född 1961)

Styrelseledamot sedan 2008.

Utbildning: Civilekonom, byggnadsingenjör.

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

Aktieinnehav i Bolaget: 18 800 B-aktier.

Ledande befattningshavare

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

Namn	Födelseår	Nuvarande befattning sedan	Befattning	Aktieinnehav i Bolaget¹⁾
Patrik Emanuelsson	1966	2017	Verkställande direktör	11 200 B-aktier
Frank Sadleir	1956	2019	CFO	2 400 B-aktier
Hanna Franzén	1977	2019	Ekonomichef	-
Ulrika Thorildsson	1968	2019	Fastighetschef	-
Henrik Fernström	1984	2017	Fastighetsutvecklingschef	-
Eva Wase	1969	2020	Kommunikationschef	-

¹⁾ Avser eget och närstående fysiska och juridiska personers innehav.

Patrik Emanuelsson (född 1966)

Verkställande direktör sedan 2017.

Utbildning: Studier vid Militärhögskolan och IHM.

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

Aktieinnehav i Bolaget: 11 200 B-aktier.

Frank Sadleir (född 1956)

CFO sedan 2019 och tidigare ekonomichef sedan 1999.

Utbildning: Civilekonom.

Andra pågående uppdrag: -

Aktieinnehav i Bolaget: 2 400 B-aktier.

Hanna Franzén (född 1977)

Ekonomichef sedan 2019.

Utbildning: Civilekonom.

Andra pågående uppdrag: -

Aktieinnehav i Bolaget: -

Ulrika Thorildsson (född 1968)

Fastighetschef sedan 2019.

Utbildning: Driftingenjör.

Andra pågående uppdrag: -

Aktieinnehav i Bolaget: -

Henrik Fernström (född 1984)

Affärsutvecklingschef sedan 2017.

Utbildning: Byggnadsingenjör.

Andra pågående uppdrag: -

Aktieinnehav i Bolaget: -

Eva Wase (född 1969)

Kommunikationschef sedan 2020.

Utbildning: Journalist.

Andra pågående uppdrag: -

Aktieinnehav i Bolaget: -

Övrig information om styrelse och ledande befattningshavare

Styrelsens ordförande och tidigare vd Lennart Karlsson är beroende i förhållande till bolaget men oberoende av större aktieägare. Johan Vogel är beroende i förhållande till större aktieägare (Birgitta Härnblad) men oberoende av bolaget. Samtliga övriga ledamöter är oberoende av såväl bolaget som större aktieägare. Det föreligger inga intressekonflikter eller potentiella intressekonflikter mellan styrelseledamöternas och ledande befattningshavarnas åtaganden gentemot Bolagets och deras privata intressen och/eller andra åtaganden. Vissa styrelseledamöter och ledande befattningshavare har emellertid finansiella intressen i Bolaget till följd av deras aktieinnehav.

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

Revisor

Ernst & Young AB har varit Bolagets revisor sedan 2011. Huvudansvarig revisor är Fredric Hävrén som är auktoriserad revisor och medlem i FAR (den svenska branschorganisationen för redovisningskonsulter, revisorer och rådgivare). Postadress till Ernst & Young AB är Box 7850, 103 99 Stockholm och besöksadress är Jakobsbergsgatan 24, 111 44 Stockholm.

Bolagsstyrning

Allmänt

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

Bolagsstämma

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

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

Valberedning

Enligt Koden ska Bolaget ha en valberedning som har till syfte att lämna förslag beträffande ordföranden på bolagsstämmor, kandidater till styrelseledamöter, inklusive styrelseordförande, arvode och övrig ersättning till varje styrelseledamot samt ersättning för utskottsarbete, val av och ersättning till externa revisorer samt förslag till valberedning, eller principer för utseende av valberedning, för den nästföljande årsstämman. Till ledamöter i valberedningen har Heba Fastighets AB:s årsstämma den 5 maj 2020 utsett Sören Härnblad, Leif Mellqvist, Leif Edlund, Charlotte Ericsson och Lennart Karlsson (styrelsens ordförande). Den 1 december 2020 lämnade Leif Edlund sitt uppdrag som ledamot och valberedningen har utsett Anders Edlund till ny ledamot. Valberedningen har utsett Sören Härnblad till ordförande i valberedningen.

Styrelsen

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

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

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

verkställande direktör och fastställa lön och annan ersättning till denne och andra ledande befattningshavare i enlighet med riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare som antagits av bolagsstämman.

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

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

Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare

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

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

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

Revision

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

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

Legala frågor och kompletterande information

Beslut och ansvarsförsäkran

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

Nyligen inträffade händelser och betydande förändringar

Inga nyligen inträffade händelser har inträffat som är specifika för Bolaget och som i väsentlig utsträckning är relevanta för bedömningen av Bolagets solvens. Inga väsentliga negativa förändringar har ägt rum i Bolagets framtidsutsikter sedan Bolagets reviderade årsredovisning för 2019 offentliggjordes och inga betydande förändringar har inträffat vad gäller Koncernens finansiella ställning eller finansiella resultat sedan utgången av räkenskapsperioden 1 januari 2020 – 30 september 2020 till dagen för detta Grundprospekt.

Myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden

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

Information om trender

Den pågående spridningen av COVID-19 har påverkat och kan komma att påverka Koncernen på olika sätt. Spridningen av COVID-19 har negativa effekter på den globala ekonomin. Merparten av Hebas hyresgäster tillhör inte den grupp eller de verksamheter som har påverkats mest av COVID-19. En handfull hyresgäster har dock fått övergå till månadsbetalningar i stället för kvartalsbetalningar. Dock påverkas allt företagande av den rådande situationen och det kommer att krävas stora insatser från näringslivet för att begränsa effekterna av pandemin. Heba har fortsatt fullfölja pågående projekt, honorera alla ingångna avtal och i tid betala samtliga leverantörer och långivare. Även om den sammanvägda effekten av ovanstående på kort sikt för Koncernen inte har varit negativ, får det anses vara oklart och förknippat med stor osäkerhet hur spridningen av COVID-19 kan komma att påverka Koncernen under innevarande räkenskapsår och på medellång sikt.

Utöver ovan känner Bolaget inte till några kända trender, osäkerheter, krav, åtaganden eller händelser som med rimlig sannolikhet kommer få en väsentlig inverkan på Koncernens utsikter för innevarande räkenskapsår.

Väsentliga avtal

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

Företagscertifikatprogram

Bolaget har upprättat ett svenskt företagscertifikatprogram innefattande en kreditram om 2 000 miljoner kronor, varav 675 miljoner kronor var utnyttjade per den 31 december 2019. Bolaget har under programmet möjlighet att

emittera certifikat på löptider upp till ett år. Heba har utnyttjade kreditlöften som vid var tillfälle täcker utestående certifikat.

Projektsamarbete med Åke Sundvall

Heba har under 2020 tecknat tre gemensamma projekt med Åke Sundvall som omfattar nyproduktion av bostadsfastigheter i tre gemensamägda bolag där parterna äger 50 procent vardera i respektive bolag. Samarbetsprojekten avser följande tre projekt:

- Panorama i Bredäng (avtal tecknat i februari 2020), 200 bostadsrätter. Planerad byggstart hösten 2020 och byggtid cirka 2,5 år. Heba har finansierat projektets markförvärv om 100 miljoner kronor. Projektets totala omfattning är cirka 500 miljoner kronor. Kreditfacilitet om 400 miljoner kronor har tecknats med bank.
- Norra Rosendal i Uppsala (avtal tecknat i september 2020), 158 bostadsrätter och 146 hyresrätter. Planerad byggstart är till sista kvartalet 2020 och byggtiden är cirka 2 år. Heba kommer att finansiera projektets markförvärv om 75 miljoner kronor. Projektets totala omfattning är cirka 640 miljoner kronor.
- Vårbergstoppen i Vårberg (avtal tecknat i oktober 2020), 300 bostadsrätter. Planerad byggstart är till sista kvartalet 2020 och byggtiden är cirka 2 år. Heba kommer att finansiera projektets markförvärv om 90 miljoner kronor. Projektets totala omfattning är cirka 600 miljoner kronor.

Rådgivare

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

Information från tredje part

Information i Grundprospektet som har anskaffats från en tredje part har återgivits korrekt och, såvitt Bolaget känner till och kan utvärdera av information som offentliggjorts av denna tredje part, har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande. Information lämnad av tredje part härrör från Bolagets revisor.

Upprättande och registrering av Grundprospektet

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

Grundprospektets giltighetstid

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

Handlingar som är tillgängliga för inspektion

Kopior av följande handlingar hålls på begäran tillgängliga i pappersform på Bolagets huvudkontor under Grundprospektets giltighetstid, Timmermansgatan 31 i Stockholm, på vardagar under Bolagets ordinarie kontorstid och i elektronisk form på Bolagets webbplats www.hebafast.se.

- Bolagets registreringsbevis och bolagsordning;
- Koncernens konsoliderade och reviderade årsredovisningar och revisionsberättelser för räkenskapsåren 2018 och 2019;
- Koncernens konsoliderade ej reviderade men översiktligt granskade delårsrapport för perioden 1 januari – 30 september 2020;
- Bolagets dotterbolags reviderade årsredovisningar och revisionsberättelser för räkenskapsåren 2018 och 2019 (i förekommande fall);¹
- Grundprospektet, inklusive eventuella tillägg till Grundprospekt samt Slutliga Villkor utgivna under Grundprospektet, samt
- de Gröna Villkoren (om tillämpligt).

¹ Dessa dokument kommer inte att vara tillgängliga i elektroniskt format. Dokumenten kommer vidare endast vara tillgängliga på Bolagets kontorsadress i den mån respektive bolag upprättat en årsredovisning för respektive period.

Historisk finansiell information

Historisk finansiell information

Koncernens konsoliderade och reviderade årsredovisningar för 2018 och 2019 samt Koncernens konsoliderade ej reviderade men översiktligt granskade delårsrapport för perioden 1 januari – 30 september 2020 har tidigare offentliggjorts och getts in till Finansinspektionen i samband med ansökan om godkännande av Grundprospektet. Endast de delar av Koncernens finansiella rapporter som anges under rubriken ”*Handlingar införlivade genom hänvisning*” nedan införlivas genom hänvisning enligt artikel 19 i Prospektförordningen och utgör en del av Grundprospektet. De delar av Koncernens finansiella rapporter som inte införlivas genom hänvisning utgör inte del av Grundprospektet.

All finansiell information i Grundprospektet för räkenskapsåret 2019 eller per den 31 december 2019 härrör från Koncernens konsoliderade och reviderade årsredovisningar för 2019. All finansiell information i Grundprospektet för perioden 1 januari 2019 – 30 september 2020 eller per den 30 september 2020 härrör antingen från Koncernens ej reviderade men översiktligt granskade delårsrapport för perioden 1 januari – 30 september 2020 eller från Koncernens interna finansiella information och har inte varit föremål för revision.

Redovisningsprinciper

Koncernens konsoliderade och reviderade årsredovisningar för 2018 och 2019 har upprättats i enlighet med av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av International Financial Reporting Interpretations Committée (IFRIC) per den 31 december 2019. Vidare tillämpar Koncernen även Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner vilken specificerar de tillägg till IFRS upplysningar som krävs enligt bestämmelserna i årsredovisningslagen. Nya eller reviderade IFRS samt tolkningsuttalanden från IFRIC som trätt ikraft 2018 och 2019 har inte haft någon väsentlig effekt på Koncernens finansiella ställning eller resultat.

Koncernens konsoliderade ej reviderade men översiktligt granskade delårsrapport för perioden 1 januari – 30 september 2020 har upprättats i enlighet med enligt IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen (1995:1554).

Revision av den årliga historiska finansiella informationen

Koncernens konsoliderade årsredovisning samt Bolagets reviderade årsredovisning för 2018 och 2019 har granskats av auktoriserade revisorn Fredric Hävrén. Koncernens konsoliderade delårsrapport för perioden 1 januari – 30 september 2020 har översiktligt granskats av revisorn. Revisionen av årsredovisningarna har genomförts i enlighet med god revisionssed i Sverige och revisionsberättelserna har lämnats utan anmärkning.

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

Handlingar införlivade genom hänvisning

Koncernens konsoliderade årsredovisning 2018	Sida
Resultaträkning	52
Balansräkning	54-55
Rapport över förändringar i eget kapital	56
Kassaflödesanalys	56
Redovisningsprinciper	60-61

Noter	60-71
Revisionsberättelse	75-77

Koncernens konsoliderade årsredovisning 2019 **Sida**

Resultaträkning	56
Balansräkning	58-59
Rapport över förändringar i eget kapital	60
Kassaflödesanalys	60
Redovisningsprinciper	64-66
Noter	64-78
Revisionsberättelse	80-82

Konsoliderad delårsrapport perioden 1 januari – 30 september 2020 **Sida**

Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	9
Rapport över förändringar i eget kapital	8
Redovisningsprinciper	6
Granskningsrapport	13

De delar av ovan nämnda konsoliderade årsredovisningar som inte införlivats genom hänvisning är antingen inte relevanta för investerare eller omfattas av andra delar av Grundprospektet. Ovan nämnda konsoliderade årsredovisningar och delårsrapport finns tillgängliga i elektronisk form på Bolagets webbplats: www.hebafast.se (<https://www.hebafast.se/Res/Themes/Heba/Pages/Reports.aspx?cmguid=fac00400-bb80-4922-84cb-5deac3aeb8d>).

Adresser

Bolaget

Heba Fastighets Aktiebolag (publ)

Box 17006, 104 62 Stockholm

Tel: 08-442 44 40

Bolagets revisor

Ernst & Young AB

Box 7850, 103 99 Stockholm

Tel: 08-520 590 00

Legal rådgivare till Bolaget

Gernandt & Danielsson Advokatbyrå KB

Hamngatan 2

Box 5747, 114 87 Stockholm

Tel: 08-670 66 00

Central värdepappersförvarare

Euroclear Sweden AB

Klarabergsviadukten 63

Box 191, 101 23 Stockholm

Tel: 08-402 90 00

Verdipapirsentralen ASA

Fred Olsens Gate 1

0150 Olso, Norge

Tel: +47 22 63 53 00

Ledarbank

Svenska Handelsbanken AB (publ)

Debt Capital Markets

106 70 Stockholm

Tel: 08-701 10 00

Emissionsinstitut

Svenska Handelsbanken AB (publ)

Handelsbanken Capital Markets

Blasieholmstorg 11, 106 70 Stockholm

Capital Markets: 08-463 46 09

Stockholm: 08-463 46 50

Göteborg: 031-774 80 00

Malmö: 040-24 56 00

Gävle: 026-17 20 80

Linköping: 013-28 91 60

Regionbanken Stockholm: 08-701 28 80

Umeå: 090-15 45 80

www.handelsbanken.se

Nordea Bank Abp

Nordea Markets

Smålandsgatan 17

105 71 Stockholm

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

08 407 92 03

www.nordeamarkets.com/sv

Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)

Large Corporates & Financial Institutions

Kungsträdgårdsgatan 8

106 40 STOCKHOLM

Tel: 08-506 230 82

08-506 232 19

www.seb.se