

Tillägg godkänt och registrerat av Finansinspektionen den 30 september 2024 (Finansinspektionens diarienummer 24-26666) avseende Hufvudstadens AB:s (publ) grundprospekt godkänt och registrerat av Finansinspektionen den 24 juni 2024 (dnr 24-16401)

# HUFVUDSTADEN

## Tillägg till grundprospekt avseende Hufvudstadens AB:s (publ) MTN-program

Detta dokument utgör ett tillägg till grundprospekt avseende Hufvudstadens AB:s (publ) ("Hufvudstaden") MTN-program, godkänt och registrerat av Finansinspektionen den 24 juni 2024 (dnr 24-16401) ("Grundprospektet").

Detta tillägg har upprättats i enlighet med artikel 23 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juli 2017, godkänts och registrerats av Finansinspektionen den 30 september 2024 och offentliggjorts på Hufvudstadens hemsida <https://hufvudstaden.se/investerare/finansiering/laneprogram/>, samma dag. Utöver de införlivade handlingarna utgör informationen på hemsidan inte en del av detta tillägg eller Grundprospektet och har inte granskats eller godkänts av Finansinspektionen.

Detta tillägg är en del av, och ska läsas tillsammans med, Grundprospektet som finns tillgängligt på Hufvudstadens hemsida, <https://hufvudstaden.se/investerare/finansiering/laneprogram/>.

Tillägget har upprättats med anledning av att Hufvudstaden (i) uppdaterat sitt gröna ramverk, (ii) den 22 augusti 2024 offentliggjort sin halvårsrapport för perioden 1 januari – 30 juni 2024, och (iii) genomfört vissa ändringar i koncernledningen.

Vid tidpunkten för offentliggörandet av detta tilläggsprospekt föreligger inga utestående erbjudanden och någon rätt till återkallelse föreligger således inte.

I och med detta tillägg:

- utgår texten i Grundprospektets avsnitt "**Gröna obligationer**" s. 4 i sin helhet och ersätts med följande lydelse:

*"Bolaget får under detta MTN-program emittera gröna obligationer. Bolaget har upprättat ett s.k. Green Financing Framework daterat september 2024 ("Grönt Ramverk") på sin hemsida ([www.hufvudstaden.se](http://www.hufvudstaden.se)) som beskriver de särskilda villkor (de "Gröna Villkoren") som är tillämpliga vid emission av gröna obligationer. Det Gröna Ramverket har tagits fram i enlighet med huvudkomponenterna i principerna för gröna obligationer, "Green Bond Principles" i dess lydelse per juni 2021 med 2022 års bilaga ("GBP"), som utfärdats av International Capital Market Association ("ICMA"), och i enlighet med huvudkomponenterna i principerna för gröna lån, "Green Loan Principles" i dess lydelse per februari 2023 ("GLP"), som utfärdats av Loan Market Association ("LMA"), Asia Pacific Loan Market Association ("APLMA") och Loan Syndications and Trading Association ("LSTA"). Huvudkomponenterna i GBP och GLP består av (i) emissionslikvidens användning, (ii) process för utvärdering och val av projekt, (iii) förvaltning av emissionslikvid och (iv) rapportering. Obligationer som emitteras under Bolagets MTN-program och som uppfyller kraven enligt de Gröna Villkoren utgör en grön obligation ("Grön Obligation")."*

*De Gröna Villkoren kan från tid till annan komma att uppdateras av Bolaget. Förändringar i de Gröna Villkoren som sker efter Lånedatumet för visst Lån kommer inte att gälla för Fordringshavare i det Lånet.*

*Om Bolaget inte skulle uppfylla de Gröna Villkoren i förhållande till visst Lån innebär det vidare inte en uppsägningsgrund för Fordringshavare under Lånet, varför Fordringshavare i sådant fall*

inte heller har rätt till förtida återbetalning eller återköp av MTN eller annan kompensation vid sådan händelse. För att de Gröna Villkoren ska gälla under ett lån ska det av Lånets Slutliga Villkor framgå att det är en Grön Obligation.

#### **Emissionslikvidens användning**

Ett belopp motsvarande nettolikviden från en Grön Obligation kommer uteslutande att användas av Bolaget för att helt eller delvis finansiera eller refinansiera investeringar och utgifter som främjar övergången till koldioxidsnåla, klimatresilienta och hållbara ekonomier. Sådana projekt ("**Gröna Projekt**") måste uppfylla de kategorier och kriterier som framgår nedan.

Både finansiering och refinansiering av projekt (utan åldersbegränsning) och driftskostnader (upp till 3 år bakåtblickande före startåret för en nyemitterad Grön Obligation). Bolaget är verksamt på den svenska marknaden, och ett belopp motsvarande nettolikviden från en Grön Obligation kommer därmed uteslutande att användas för att finansiera eller refinansiera Gröna Projekt i Sverige.

Beloppet motsvarande nettolikviden från en Grön Obligation kommer föras in och övervakas genom ett register ("**Grönt Register**"). Bolagets Treasury-avdelning kommer att övervaka varje förändring av det Gröna Registret och säkerställa att det totala beloppet riktat mot ett specifikt Grönt Projekt aldrig överstiger dess värde. Om ett Grönt Projekt inte längre kvalificeras eller om det underliggande projektet avyttras eller förloras, kommer de medel som allokerats dit att återföras till det Gröna Registret. Det finns exkluderingskriterier för det Gröna Ramverket som anger att nettolikviderna inte direkt kommer att användas för fossilbaserad energiproduktion, atomenergi, forskning och/eller utveckling inom vapen och försvar, potentiellt miljömässigt negativ resursutvinning (såsom sällsynta jordartsmetaller eller fossila bränslen), hasardspel eller tobaksverksamhet. Medel kan också omfördelas till andra Gröna Projekt under löptiden för en Grön Obligation, såvida inte annat anges i lånedokumentationen. Nettolikviden från en Grön Obligation i avvaktan på allokering till Gröna Projekt kan komma att användas till investeringar i kortfristiga räntebärande värdepapper, såsom svenska statsskuldsväxlar eller svenska kommuncertifikat.

#### **Gröna Projekt**

En Grön Obligation emitterad under det Gröna Ramverket kommer uteslutande att användas av Bolaget för att helt eller delvis finansiera eller refinansiera investeringar och utgifter under följande projektkategorier: (i) Gröna Byggnader, (ii) Förnyelsebar energi, (iii) Hållbara transporter och (iv) Energieffektivisering.

Gröna Byggnader ska uppfylla följande kriterier: Nya byggnader som byggs efter den 31 december 2020 måste antingen uppfylla eller kommer att uppfylla följande kriterier vid färdigställandet för att vara berättigade:

- Ett primärt energibehov (PED) som är minst 20% lägre än det tröskelvärde som fastställts för nära nollenergi-byggnader (NZEB)-krav.
- En certifiering på designstadiet eller (ii) en certifiering efter byggnation eller (iii) en certifiering under användning i något av följande system för byggnadscertifiering med det definierade tröskelvärdet eller bättre: Miljöbyggnad "Silver", BREEAM-SE "Very Good", LEED "Gold".
- Provnings av lufttäthet och termisk integritet.
- Screening av väsentliga klimatrisker i enlighet med taxonomiförordningen (förordning EU 2020/852) ("**Taxonomiförordningen**").
- Genomföra en livscykelanalys av den globala uppvärmningspotentialen (GWP) i enlighet med Taxonomiförordningen. Byggnaden kommer också att bedömas i enlighet med nationell reglering om klimatdeklarationer för byggnader med följande tröskelvärde för inbyggt kol på 301 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>.

Renovering av en befintlig byggnad måste uppfylla eller kommer att uppfylla följande kriterier för att vara berättigad:

- Renoveringen leder till en total minskning av primärt energibehov med minst 30 % eller uppfyller de tillämpliga kraven för större renoveringar.
- En miljöcertifiering av Miljöbyggnad/Miljöbyggnad iDrift "Silver", BREEAM/BREEAM-USE "Very Good", LEED "Gold", eller bättre.

Befintliga byggnader byggda före den 31 december 2020 måste uppfylla följande kriterier för att vara berättigade:

- Ha en energideklaration (EPC) som visar energiklass A eller är bland de 15% bästa i det nationella eller regionala byggnadsbeståndet, eller
- För kulturbyggnader som är markerade som blå måste byggnaden ha en specifik energianvändning per kvadratmeter Atemp mindre än 90 kWh och (ii) 25 % lägre energianvändning än som krävs enligt den nationella byggnadsstandarden (BBR) vid tidpunkten för byggandet (om tillämpligt).
- Utöver energikriterierna måste byggnaden också ha någon av följande miljöcertifieringar: Miljöbyggnad/Miljöbyggnad iDrift "Silver", BREEAM-SE/BREEAM In-use "Very Good", LEED "Gold", eller bättre.
- Byggnaden måste också ha gjort en screening av materiella klimatrisker i enlighet med Taxonomiförordningen.

Förnyelsebar energi ska uppfylla följande kriterier: Förnybar energiproduktion, såsom solkraftsanläggningar på plats och geoenergianläggningar på plats (mark- och ytsystem), samt relaterade infrastrukturinvesteringar t.ex. nätanslutningar, transformatorstationer eller nätverk.

Hållbara transporter ska uppfylla följande kriterier: Stödjande infrastruktur såsom laddningsstationer för elfordon, cykelgarage, gångvägar, cykelbanor eller andra investeringar som stödjer och främjar användningen av hållbara transportlösningar.

Energieffektivisering ska uppfylla följande kriterier: Energirenoveringar som syftar till en lägre total energianvändning och ett förbättrat miljöavtryck. Detta kan inkludera installation av geotermisk uppvärmning/kylning, energieffektiv belysning, IT-teknik (övervakning, effektivitetshantering och fjärrstyrning), energieffektiva fönster eller ett uppgraderat ventilationssystem. Endast direkt associerade utgifter (t.ex. material, installation och arbete) är berättigade till finansiering. För att ett projekt ska vara stödberättigat kommer Bolaget att fastställa följande:

- a) Hög uppskattad energibesparing i det aktuella området (minst 20%).
- b) Minimera långsiktig negativ klimatpåverkan och potentiella rekyleffekter.
- c) Minimal negativ klimatpåverkan från den teknik som används.

#### **Process för projektutvärdering och val**

Gröna Projekt som potentiellt kvalificerar in under de Gröna Villkoren identifieras som en del i den löpande verksamheten. För att säkerställa transparens och ansvarstagande kring urvalet av Gröna Projekt har Bolaget inrättat en kommitté, Hufvudstaden Sustainability Council ("**HSC**"), som ansvarar för att övervaka hållbarhetsarbetet på Bolaget. Identifierade projekt kommer att utvärderas av HSC och ett beslut att fördela nettolikvid kräver ett enhälligt beslut av HSC.

Bolagets hållbarhetsavdelning kommer att hålla ett register över alla Gröna Projekt. Om ett Grönt Projekt upphör att uppfylla de kriterier för Gröna Projekt som anges i det Gröna Ramverket kommer det att exkluderas från registret. Registret kommer även att användas som ett verktyg för att bedöma om det finns ett nuvarande eller förväntat utrymme för ytterligare Grön Obligation.

#### **Rapportering**

För att investerare, långgivare och andra intressenter ska kunna följa utvecklingen av de Gröna Projekt som finansieras med en Grön Obligation kommer en redovisning att göras tillgänglig på Bolagets hemsida ([www.hufvudstaden.se](http://www.hufvudstaden.se)) som ett fristående dokument och publiceras årligen så länge som det finns utestående Grön Obligation ("**Rapporteringen**"). Redovisningen kommer att inkludera en allokeringsrapport med information om allokeringen av nettolikviden för Grön Obligation. Allokeringsrapporten kommer att innehålla information på projektnivå, men när det finns sekretessavtal, konkurrensskäl eller en stor mängd av underliggande kvalificerande projekt som begränsar mängden detaljer som kan tillgängliggöras, kommer informationen istället att presenteras på en aggregerad nivå tillsammans med en förklaring varför information på projektnivå inte kan ges.

### **Extern granskning**

Bolagets externa revisor, eller en av Bolaget utsedd liknande part med relevant kompetens och erfarenhet, kommer att undersöka och rapportera huruvida ett belopp motsvarande nettolikviden har allokerats till de Gröna Projekt som Bolaget har kommunicerat i Rapporteringen. Deras slutsatser kommer att redovisat i ett undertecknat utlåtande, som kommer att publiceras på Bolagets hemsida ([www.hufvudstaden.se](http://www.hufvudstaden.se)).

Bolaget har erhållit ett andrapartsutlåtande från S&P Global Ratings som bekräftar att det Gröna Ramverket överensstämmer med ICMA GBP och LMA, APLMA och LSTA GLP. Utlåtandet har lämnats i enlighet med graderingen "Shades of Green" som sträcker sig mellan mörkgrön, mellangrön, ljusgrön, gul, orange och röd och syftar till att ge insyn till investerare som försöker förstå och agera på potentiell exponering för klimatrisker och klimatpåverkan. Gröna Ramverket har tilldelats omdömet "Medium Green". Ytrandet är daterat den 24 september 2024 och finns tillgängligt på Bolagets hemsida ([www.hufvudstaden.se](http://www.hufvudstaden.se))."

- kvarstår texten i Grundprospektets avsnitt "**Risikfaktorer**" s.14 men kompletteras med nya skrivningar (ändrad text i Grundprospektet är understruken):

### **"Risker förenade med gröna obligationer**

Bolaget kan komma att emittera Gröna Obligationer under detta MTN-Program. Vad som utgör gröna obligationer avgörs av de kriterier som framgår av de Gröna Villkoren, enligt dess lydelse på Lånedatumet för visst Lån. Det finns för nuvarande ingen tydlig definition för vad som utgör ett "grönt" eller liknande namngivet projekt. Det finns därmed en risk för att MTN enligt dessa kriterier inte passar alla investerares krav, önskemål eller specifika investeringsmandat. Det är varje investerares skyldighet att inhämta aktuell information om risker och principer för sådana MTN, då dessa kan förändras eller utvecklas över tid.

Vidare kan framtida utveckling eller legala krav avseende definitionen för "grönt", såsom ikraftträdandet av enhetliga klassificeringssystem avseende hållbarhet som antagits av Europeiska Unionen, medföra att de Gröna Projekten, såsom de beskrivs i det Gröna Ramverket, blir obsoleta. Detta kan leda till att nuvarande eller framtida investerares förväntningar eller krav avseende investeringskriterier eller riktlinjer, oavsett om dessa följer av tillämplig lag eller förordning eller av sådana investerares egna bolagsordningar, styrande regler eller investeringsmandat, inte kan uppfyllas. Som ett exempel trädde Taxonomiförordningen, ett gemensamt klassificeringssystem som syftar till att underlätta klassificeringen av hållbara investeringar, i kraft den 1 januari 2023. Taxonomiförordningen innebär striktare regler vid bedömning av gröna och hållbara finansiella produkter och aktiviteter. Det är osäkert hur Taxonomiförordningen kan komma att påverka utformningen av de Gröna Villkoren och klassificeringen av en Grön Obligation. Det finns en risk att klassificeringen av Lån utgivna som en Grön Obligation under de Gröna Villkoren, eller projekt identifierade som Gröna Projekt under de Gröna Ramverket, kommer att påverkas av Taxonomiförordningen och att Lån inte längre är kvalificerade att klassificeras som en hållbar tillgång i enlighet med Taxonomiförordningen.

Både det Gröna Ramverket, de Gröna Villkoren och marknadspraxis kan utvecklas efter ett visst Lånedatum vilket kan leda till ändrade villkor för ett efterföljande Lån eller ändrade krav från Bolaget. Ändringar i det Gröna Ramverket som görs efter Lånedatumet för ett visst Lån kommer inte att gälla för Fordringshavare i det Lånet. Eftersom marknadsförutsättningarna för gröna instrument snabbt förändras finns det dessutom en risk att nuvarande eller framtida investerares förväntningar inte kommer att uppfyllas, vilket skulle kunna påverka handeln i Gröna Obligationer negativt.

Det finns även en risk att Bolaget misslyckas med att identifiera Gröna Projekt, och att utvalda Gröna Projekt inte uppnår eller uppfyller kraven i det Gröna Ramverket. Om Bolaget gör bedömningen att ett Grönt Projekt inte längre uppfyller kraven i det Gröna Ramverket kommer de medel som allokerats till ett Grönt Projekt att återföras till det Gröna Registret. Det kan finnas en tidsdiskrepans i denna process, vilket kan leda till att den utestående volymen av Gröna Obligationer överstiger Bolagets portfölj av Gröna Projekt. Om nettolikviden från Gröna Obligationer inte kan användas för att finansiera eller refinansiera Gröna Projekt som uppfyller de

Gröna Villkoren riskerar detta att negativt påverka Bolagets anseende och kan strida mot investerarens interna regler eller investeringsmandat.

Bolaget har inhämtat ett utlåtande från S&P Global Ratings som bekräftar att det Gröna Ramverket överensstämmer med ICMA GBP och LMA, APLMA och LSTA GLP. S&P Global Ratings ansvarar inte för hur det Gröna Ramverket implementeras eller följs upp av investerare, myndigheter (i förekommande fall) eller andra intressenter och ansvarar inte heller för utfallet av de Gröna Projekt som beskrivs i det Gröna Ramverket. Det finns en risk att lämpligheten eller tillförlitligheten av ett andrapartsutlåtande ifrågasätts (av emittenten, en investerare eller någon annan tredje part). Vidare är S&P Global Ratings, och andra leverantörer av andrapartsutlåtanden, för närvarande inte föremål för någon reglering eller tillsyn, och det finns en risk att sådana leverantörer i framtiden inte kommer att anses vara tillförlitliga eller objektiva.

Om Bolaget inte uppfyller de Gröna Villkoren i förhållande till ett specifikt Lån eller om ett specifikt Lån, t.ex. på grund av den föreslagna Taxonomiförordningen, upphör att vara klassificerat som en Grön Obligation utgör detta inte en uppsägningsgrund under Lånet och det finns en risk för investerare i en Grön Obligation att Lånet upphör att vara klassificerat som en Grön Obligation. Följaktligen har Fordringshavare varken rätt till förtida betalning, återköp eller inlösen av en Grön Obligation, eller annan typ av kompensation för bristande efterlevnad av de Gröna Villkoren. Följaktligen finns det en risk för investerare i en Grön Obligation att Lånet upphör att klassificeras som en Grön Obligation vilket kan leda till intern bristande efterlevnad för investerare som kräver att Lånet klassificeras som en Grön Obligation.

- utgår texten i Grundprospektets avsnitt ”**Koncernledning**” s. 43 i sin helhet och ersätts med följande lydelse:

#### **”KONCERNLEDNING<sup>1</sup>”**

Koncernledningen består per dagen för detta Grundprospekt av VD, tre affärsområdeschefer samt cheferna för Ekonomi/Finans, Fastighetsutveckling, Affärsutveckling och Personal. Nedan visas namn, födelseår, befattning, anställningsår samt utbildning.

##### **ANDERS NYGREN**

Född 1970. Verkställande direktör, anställd sedan 2006.

**Utbildning:** Civilingenjör.

##### **ULRIKA FRISK**

Född 1970. Chef Personal, anställd sedan 2022.

**Utbildning:** Examen inom HR.

##### **JOHN LETHENSTRÖM**

Född 1972. Chef Fastighetsutveckling, anställd sedan 2017.

**Utbildning:** Civilingenjör.

##### **FREDRIK OTTOSSON**

Född 1972. Chef Affärsområde Göteborg, anställd sedan 2016.

**Utbildning:** Civilingenjör.

##### **KARL PALM**

Född 1984. Chef Affärsutveckling, anställd sedan 2014.

**Utbildning:** Höskoleingenjör.

##### **ÅSA ROSLUND**

Född 1966. Vice verkställande direktör och Chef Ekonomi och Finans, anställd sedan 2005.

---

<sup>1</sup> Bo Wikare lämnade Hufvudstaden och därmed sin roll i koncernledningen per den sista augusti 2024. En rekryteringsprocess för att ersätta honom i koncernledningen och för att fylla en vakant roll som affärsområdeschef pågår.

**Utbildning:** Civilekonom.

**FRIDA WIJKSTRÖM**

Född 1976. Chef Affärsområde Stockholm, anställd sedan 2018.

**Utbildning:** Civilingenjör.”

- kvarstår texten i Grundprospektets avsnitt ”**Information om trender**” s. 46 men kompletteras med nya skrivningar (ändrad text i Grundprospektet är understruken):

”Det har inte skett någon betydande förändring av Koncernens finansiella resultat sedan den 30 juni 2024, vilket motsvarar perioden från utgången av den senaste räkenskapsperiod för vilken finansiell information har offentliggjorts fram till datumet för detta prospekt.”

- kvarstår texten i Grundprospektets avsnitt ”**Betydande förändringar sedan 31 mars 2024**” s. 46 men kompletteras med nya skrivningar (ändrad text i Grundprospektet är understruken):

”**Betydande förändringar sedan 30 juni 2024**

Inga betydande förändringar har inträffat vad gäller Koncernens finansiella ställning eller ställning på marknaden sedan 30 juni 2024, vilket är utgången av den senaste perioden för vilken en delårsrapport har offentliggjorts.”

- införlivas följande delar av Hufvudstadens halvårsrapport för januari-juni 2024 och utgör därigenom en del av, Grundprospektets avsnitt ”**Införlivande genom hänvisning**” s. 46. Genom detta tillägg utgår införlivandet av Hufvudstadens delårsrapport för 1 januari – 31 mars 2024.

<b>Halvårsrapport för 1 januari– 30 juni 2024</b>	<b>Sida</b>
Koncernens resultaträkningar	8
Koncernens balansräkningar	9
Koncernens kassaflödesanalys	9
Nyckeltal	11-13
Definitioner och ordlista	16

- kvarstår texten i sista stycket i Grundprospektets avsnitt ”**Införlivande genom hänvisning**” s. 47 men kompletteras med nya skrivningar (ändrad text i Grundprospektet är understruken):

”Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) såsom de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats. Bolagets halvårsrapport för perioden 1 januari – 30 juni 2024 har upprättats i enlighet med kapitel 9 av årsredovisningslagen (1995:1554).”