

STENHUS

Fastigheter

FÖRETAGSCERTIFIKAT

SEK 1 000 000 000

Med möjlighet att emittera i SEK

Arrangerat av



Emissionsinstitut

Nordea



Issuing and Paying Agent



Villkor i sammandrag och övrig information

Emittent:	Stenhus Fastigheter I Norden AB, org. nr. 559269–9507 (" Bolaget ")
Rambelopp:	Det högsta sammanlagda nominella belopp av Företagscertifikat som vid någon tidpunkt får vara utestående är SEK EN MILJARD (1 000 000 000)
Valörer:	Nominellt SEK EN MILJON (1 000 000) i hela multiplar därav
Valuta:	Svenska kronor (" SEK ")
Löptid:	Minst en (1) dag men kortare än ett (1) år
Form av värdepapper samt registrering:	Ensidig skuldförbindelse som registreras enligt lag (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument och som utgivits av Bolaget under detta företagscertifikatprogram ("Företagscertifikat"). Företagscertifikaten utges i dematerialiserad form och är anslutna till Euroclear Sweden AB, varför inga fysiska värdepapper kommer att utfärdas. Varje Företagscertifikat med samma Förfallodag åsätts från Euroclear Sweden ett internationellt nummer för värdepappersidentifiering, ISIN (International Securities Identification Number). Företagscertifikat ska för Fordringshavares räkning registreras hos Euroclear Sweden på ett Avstämningskonto.
Gröna Företagscertifikat:	Bolaget kan välja att identifiera Företagscertifikat som gröna Företagscertifikat ("Gröna Företagscertifikat"). Alla Gröna Företagscertifikat som emitteras under företagscertifikatprogrammet ska vara förenliga med de gröna villkor (de "Gröna Villkoren") som framgår av Bolagets ramverk för grön finansiering ("Gröna Ramverket") och som finns på Bolagets hemsida vid tidpunkten för emissionstillfället. I övrigt ska Allmänna Villkor gälla för Gröna Företagscertifikat. Gröna Ramverket kan från tid till annan komma att uppdateras, bland annat för att reflektera förändringar i Green Bond Principles 2021 ("GBP"), European Green Bond Standard och "best practice" på marknaden. Om Bolaget inte skulle uppfylla de Gröna Villkoren utgör det i sig inte en grund för Fordringshavare att säga upp Gröna Företagscertifikat. Fordringshavare har således ingen rätt till återbetalning eller återköp av Gröna Företagscertifikat eller annan kompensation om Bolaget inte uppfyller sina åtaganden under de Gröna Villkoren. Ett oberoende institut (det "Oberoende Institutet") har lämnat ett utlåtande (second opinion) avseende det Gröna Ramverket per det datum som framgår av utlåtandet, vilket finns tillgängligt på Bolagets hemsida. Det utgör inte en rekommendation att köpa, sälja eller behålla Gröna Företagscertifikat.

Avkastning:	Företagscertifikat utges som diskonteringspapper d.v.s. att de löper utan kupong. Företagscertifikaten emitteras till ett belopp understigande, lika med eller överstigande det nominella värdet av Företagscertifikatet. Avkastningen på Företagscertifikatet är skillnaden mellan emissionspriset och nominellt belopp som återbetalas på Förfallodagen
Avgifter, etc:	Avgifter, kommission och andra kostnader för köp av Företagscertifikat fastställs vid köpet av Företagscertifikatet
Emissionsinstitut:	Swedbank AB (publ) och Nordea Bank Abp samt varje annan part som ansluter sig till detta företagscertifikatprogram såsom emissionsinstitut (gemensamt kallade "Emissionsinstitut" och vart och ett "Emissionsinstitut") enligt särskilt tilläggsavtal mellan Bolaget, befintliga Emissionsinstitut samt sådant nytt emissionsinstitut.
Issuing and Paying Agent:	Swedbank AB (publ), Corporations & Institutions, Securities Services.
Marknad:	Emissionsinstitutet utbjuder, för Bolagets räkning, Företagscertifikat för placering på penningmarknaden. Emissionsinstitutet upprätthåller andrahandsmarknad för Företagscertifikat genom att, när så är möjligt, vara beredda att ange köpräntor och säljräntor. Emissionsinstitutet upprätthåller marknad i Företagscertifikaten så länge de bedömer att Företagscertifikaten, och av andra svenska banker eller svenska kreditinstitut utgivna certifikat, kan placeras till normala marknadsvillkor. Marknadspriset på Företagscertifikaten är rörligt och beror på marknadsläget.
Villkor:	För Företagscertifikaten ska gälla allmänna villkor (" Allmänna Villkor ") som återges i denna Informationsbroschyr.
Försäljningsrestriktioner:	Personer som tillhandahåller denna informationsbroschyr förpliktigar sig i förhållande till Bolaget och aktuellt Emissionsinstitut att följa alla tillämpliga lagar, förordningar och regler i varje land och jurisdiktion där de köper, erbjuder, säljer eller levererar Företagscertifikat eller innehar eller distribuerar sådant erbjudandematerial, i samtliga fall på deras egen bekostnad och risk.
Målmarknad:	I förhållande till varje emission av Företagscertifikat kommer en målmarknadsbedömning att göras för sådant Företagscertifikat och lämpliga distributionskanaler för Företagscertifikatet kommer att bestämmas. Varje person som senare erbjuder, säljer eller rekommenderar Företagscertifikat (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 Företagscertifikat (genom att antingen tillämpa eller anpassa producentens målmarknadsbedömning) och att fastställa lämpliga distributionskanaler.

Enligt MiFID:s produktstyrningskrav under det delegerade direktivet 2017/593 ("**MiFID:s produktstyrningskrav**"), ska det i förhållande till varje emission fastställas huruvida de Emissionsinstitut som medverkar vid emissionen av Företagscertifikat är en producent av sådana Företagscertifikat. Emissionsinstitut eller någon av deras respektive dotterbolag som inte medverkar vid en emission, kommer inte anses vara producenter enligt MiFID:s produktstyrningskrav.

Ersättning:

Emissionsinstituten kan tillhandahålla tjänster både till Bolaget och till investerare. Emissionsinstituten erhåller en ersättning för att arrangera, sälja och distribuera Företagscertifikat. Ersättningen beräknas som en procentuell andel av storleken på emissionen med hänsyn till löptid. Ersättningar kan också erläggas för administration, upprättande av dokumentation samt utförande av s.k. market making-tjänster.

Intressen:

Emissionsinstituten har i vissa fall haft och kan komma att ha andra relationer med Bolaget än de som följer av deras roller under företagscertifikatprogrammet. Ett Emissionsinstitut kan till exempel tillhandahålla tjänster relaterade till annan finansiering än sådan genom företagscertifikatprogrammet. Följaktligen finns det en risk att intressekonflikter finns eller kommer att uppstå i framtiden.

Behandling av personuppgifter:

Bolaget och Emissionsinstituten kan komma att samla in och behandla personuppgifter om Fordringshavarna. För information om behandling, se Bolagets respektive Emissionsinstitutens hemsidor eller ta kontakt med respektive part för sådan information.

Företagscertifikatens status:

Företagscertifikat är icke säkerställda förpliktelser och ska i förmånsrätts hänseende vara jämställda (pari passu) med Bolagets övriga icke säkerställda, oprioriterade skulder.

Särskilda åtaganden:

Bolaget har förbundit sig att inte ställa säkerhet för annat Penningmarknadslån som upptagits eller kan komma att upptas av Bolaget eller annat bolag i Koncernen.

Risker:

Ett antal faktorer påverkar och kan komma att påverka verksamheten i Bolaget liksom Företagscertifikaten.

Nedanstående är endast en kortfattad och icke uttömmande redogörelse av vissa riskfaktorer som är hänförliga till Företagscertifikat utgivna under företagscertifikatprogrammet och är inte avsett att utgöra grund för ett beslut, eller en rekommendation, att investera i Företagscertifikaten.

Risker förenade med Bolagets verksamhet hänför sig främst till kredit- och marknadsrisker, men det finns även andra risker såsom exempelvis operativa- samt likviditetsrisker.

Kreditrisk innebär (i) att Bolagets motparter inte kan uppfylla sina betalningsförpliktelser gentemot Bolaget, vilket kan påverka Bolagets förmåga att i sin tur fullgöra sina betalningsförpliktelser, eller (ii) att

värdet på en säkerhet Bolaget erhållit inte är fullgod och därför inte kan täcka en utestående fordran.

Marknadsrisken innebär en risk för att värdet på Bolagets tillgångar, skulder och/eller finansiella kontrakt påverkas genom förändringar i allmänna ekonomiska betingelser eller händelser som påverkar en stor del av marknaden. Marknadsrisken kan även innebära en risk att Företagscertifikatinnehavaren på grund av rörligheten i räntan inte kan sälja Företagscertifikatet under dess löptid eller att priset påverkas negativt.

Likviditetsrisk innebär bland annat risken att Bolaget endast kan fullgöra betalningsförpliktelser till ökad kostnad eller i värsta fall inte alls.

Operativ risk avser bland annat risker kopplade till fel eller brister i verksamheten, bristfälliga interna kontroller eller tekniska system, mänskliga fel och oklara ansvarsförhållanden samt olika former av brottsliga angrepp. Operativ risk inkluderar legal risk.

Riskerna i Bolagets verksamhet är relevanta för investerare i Företagscertifikat eftersom investerare alltid har en kreditrisk på Bolaget. Därmed är Bolagets fortsatta ekonomiska välstånd en förutsättning för att återbetalning av Företagscertifikatets nominella belopp ska ske på Förfallodagen, som i sin tur bland annat påverkas av vad som beskrivits ovan. Risker förenade med Företagscertifikat har även att göra med bland annat ränteförändringar eller den finansiella marknaden.

Vissa av de förekommande riskerna är hänförliga till företagscertifikat i allmänhet och omständigheter utanför Bolagets kontroll såsom förekomsten av en effektiv sekundärmarknad, stabiliteten i det aktuella systemet för clearing och avveckling samt den ekonomiska situationen och utvecklingen av densamma i Sverige och i omvärlden i stort.

Investerarna har ingen säkerhet i Bolagets tillgångar och skulle vara oprioriterade borgenärer i händelse av Bolagets konkurs.

Ansvar för bedömningen och utfallet av en investering i företagscertifikat vilar på investeraren. Varje investerare måste, med beaktande av sin egen finansiella situation, bedöma lämpligheten av en investering i företagscertifikat, och vid osäkerhet rådgöra med finansiell rådgivare.

**Särskilda risker
avseende Gröna
Företagscertifikat:**

Det finns en risk att Gröna Företagscertifikat enligt kriterierna som framgår av de Gröna Villkoren inte passar alla investerares krav, önskemål eller specifika investeringsmandat. Det är var och ens skyldighet att inhämta aktuell information om risker och principer för gröna investeringar då dessa kan vara föremål för ändring.

Förändringar i de Gröna Villkoren som sker efter emissionsdagen för visst Grönt Företagscertifikat kommer inte att komma Fordringshavare

i sådant Grönt Företagscertifikat till godo. Fordringshavare har ingen rätt till återbetalning eller återköp av Gröna Företagscertifikat eller annan kompensation om Gröna Företagscertifikat upphör att klassificeras som gröna. Det kan inte garanteras att Gröna Företagscertifikat vid var tid uppfyller samtliga förutsättningar i GBP, European Green Bond Standard eller andra motsvarande principer eller standarder.

I juni 2020 publicerades Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2020/852 av den 18 juni 2020 ("Taxonomiförordningen") om inrättande av en ram för att underlätta hållbara investeringar och om en ändring av förordning (EU) 2019/2082019/2088, vilken utgör ett gemensamt klassificeringssystem som syftar till att underlätta klassificeringen av hållbara investeringar. Taxonomiförordningen medför strängare regler vid bedömningen av hållbara finansiella produkter och aktiviteter. Taxonomiförordningen tillämpas fullt ut sedan den 1 januari 2023.

Rating:	Bolaget har inte ansökt om rating (kreditvärderingsbetyg) för företagscertifikatprogrammet eller Företagscertifikat utgivna därunder.
Beskattning:	Det ankommer på varje investerare att bedöma de skattekonsekvenser som kan uppkomma genom teckning, förvärv, innehav och försäljning av Företagscertifikat som ges ut under företagscertifikatprogrammet och därvid rådfråga skatterådgivare.
Information:	Mer information om Bolaget såsom årsredovisningar och annan finansiell information kan erhållas via Bolagets hemsida: www.stenhusfastigheter.se

Härutöver hänvisas till omstående "Allmänna Villkor för Företagscertifikat".

Bolaget har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i informationsmaterialet, såvitt Bolaget känner till, överensstämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd.

Distribution av denna informationsbroschyr och försäljning av Företagscertifikat kan i vissa länder vara begränsade av lag. Innehavare av informationsbroschyren och/eller Företagscertifikat måste därför informera sig om och iakttaga eventuella restriktioner.
--

Stockholm den 17 januari 2025

Stenhus Fastigheter i Norden AB

Här bifogas Allmänna Villkor

Emittent

Stenhus Fastigheter I Norden AB
Box 44102
100 73 Stockholm

Ledarbank

Swedbank AB (publ)
Corporates & Institutions
SE-105 34 STOCKHOLM
Telefon: 08-585 900 00
www.swedbank.se

Emissionsinstitut för köp och försäljning:**Swedbank AB (publ)**

Stockholm 08-700 99 00

Nordea Bank Abp

Stockholm 08-407 91 15
Göteborg 031-62 85 09
Malmö 040-660 82 06

Issuing and Paying Agent

Swedbank AB (publ)
Corporations & Institutions
Securities Services
SE-105 34 STOCKHOLM
E-mail: settlements@swedbank.se

Värdepapperscentral

Euroclear Sweden AB
Box 191
SE-101 23 STOCKHOLM
Telefon: 08-402 90 00