

STENVALVET

TILLÄGG TILL GRUNDPROSPEKT AVSEENDE FASTIGHETS AB STENVALVETS MTN-PROGRAM

Detta dokument utgör ett tillägg till grundprospekt avseende Fastighets AB Stenvalvet, org.nr 556803-3111 ("Stenvalvet", "Bolaget" respektive "Koncernen" samt dess dotterbolag om annat inte framgår av sammanhanget) program för utgivning av obligationer i svenska kronor ("SEK") eller i euro ("EUR") med en löptid om lägst ett år och ett nominellt belopp som inte får understiga EUR 100 000 (eller motsvarande belopp i SEK) ("MTN-programmet" respektive "MTN"), godkänt och registrerat av Finansinspektionen den 13 januari 2023 (diarienummer 22-35078) ("Grundprospektet").

Detta tillägg har upprättats i enlighet med artikel 23 i Europaparlamentets och Rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 ("Prospektförordningen") samt godkänts och registrerats av Finansinspektionen den 7 juni 2023 och har offentliggjorts på Stenvalvets hemsida (<https://stenvalvet.se/finansiell-information/mtn-program/>) samma dag. Utöver de införlivade handlingarna utgör informationen på hemsidan inte en del av detta tillägg eller av Grundprospektet och har inte granskats eller godkänts av Finansinspektionen.

Tillägget är en del av, och ska läsas tillsammans med, Grundprospektet. Grundprospektet finns tillgängligt på Stenvalvets hemsida (<https://stenvalvet.se/finansiell-information/mtn-program/>).

Tillägget har upprättats med anledning av (i) att Stenvalvet den 29 maj 2023 offentliggjorde förändringar i kapitaliseringen, och (ii) att Stenvalvet den 30 maj 2023 offentliggjorde ett nytt kreditbetyg från ratinginstitutet Nordic Credit Rating ("NCR"). Vidare har Stenvalvet, den 23 maj 2023, offentliggjort sin delårsrapport för januari – mars 2023 samt, den 23 mars 2023, offentliggjort sin årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Vid tidpunkten för offentliggörandet av detta tillägg föreligger inga utestående erbjudanden till allmänheten för vilka prospektskyldighet föreligger och någon rätt till återkallelse föreligger således inte.

I och med detta tillägg ska följande text inkluderas som en ny sjunde riskfaktor i avsnittet "2.2 Risker relaterade till MTN – RISKER RELATERADE TILL OBLIGATIONERNA" på sidan 12 i Grundprospektet (tillägg till texten i Grundprospektet är understruken):

Risker förenade med återköp av MTN vid ägarförändring

Allmänna Villkor innebär att varje Fordringshavare har rätt att begära återköp av alla, eller vissa, MTN som innehas av denne, om en händelse, eller serie av händelser inträffar, som leder till att ingen Befintlig Majoritetsägare, enskilt eller tillsammans med annan Befintlig Majoritetsägare, direkt och/eller indirekt äger mer än 50 procent av antalet aktier och röster i Bolaget. Det finns emellertid serier av MTN utestående som regleras av tidigare versioner av allmänna villkor, vilka har en för dessa fordringshavare mer förmånlig utformning. De allmänna villkor som gäller för dessa tidigare serier av MTN innebär att fordringshavare har rätt att begära återköp av alla, eller vissa, av dessa MTN, om någon av de Befintliga Majoritetsägarna upphör att, direkt eller indirekt, äga eller kontrollera aktier och rösträtter i Bolaget, eller (ii) Befintliga Majoritetsägare upphör att vara direkt och/eller indirekt ägare till 95 procent av antalet aktier och röster i Bolaget.

Vid en framtida eventuell förändring av ägandet av aktier i Stenvalvet kan resultatet således bli att innehavare av sådana tidigare serier av MTN har en rätt att begära återköp, medan detsamma inte gäller för innehavare av MTN utgivna under de Allmänna Villkor som är inkluderade i detta Grundprospekt. Det finns även en risk för att Bolaget inte kommer att ha tillräckliga finansiella resurser för att möta begärda återköp av MTN, vilket i sin tur skulle kunna leda till att MTN och annan finansiering sägs upp till betalning av Fordringshavare och andra långgivare, och resultera i insolvens. Även om Bolaget har tillräckliga finansiella resurser, skulle återköp av emitterade MTN, vare sig de är emitterade under tidigare Allmänna Villkor eller nuvarande Allmänna Villkor, kunna ha en väsentlig negativ effekt på Stenvalvets finansiella ställning och resultat.

I och med detta tillägg utgår texten i avsnittet ”7.3 Revisor och revisionsutskott” på sidan 39 i Grundprospektet och ersätts med följande lydelse (ändringar och tillägg till texten i Grundprospektet är understrukna):

”7.3 Revisor och revisionsutskott

Bolagets revisor väljs av årsstämman för en mandattid om ett år. Vid årsstämman den 19 april 2023 omvaldes det auktoriserade revisionsföretaget KPMG AB (Box 16106, 103 23 Stockholm) till revisorer för perioden fram till och med slutet av årsstämman 2024. Huvudansvarig revisor är sedan oktober 2022 den auktoriserade revisorn Fredrik Westin, som är medlem av FAR. KMPG AB har varit Bolagets revisor under räkenskapsåren 2019–2022 med den auktoriserade revisorn Anders Jerkeryd (medlem av FAR) som huvudansvarig revisor fram till oktober 2022.

Bolaget har inget revisionsutskott. Styrelsen fullgör de uppgifter som hade utförts av ett revisionsutskott om sådant varit inrättat. Minst en ledamot i styrelsen har redovisnings- eller revisionskompetens på det sätt som avses i 8 kap. 49a § aktiebolagslagen (2005:551).”

I och med detta tillägg utgår texten i avsnittet ”8.5 Väsentliga negativa förändringar sedan offentliggörandet av årsredovisningen 2021” på sidan 40 i Grundprospektet och ersätts med följande lydelse (ändringar och tillägg till texten i Grundprospektet är understrukna):

”8.5 Väsentliga negativa förändringar sedan offentliggörandet av årsredovisningen 2022

Det har inte skett några väsentliga negativa förändringar i Stenvalvets framtidsutsikter sedan offentliggörandet av årsredovisningen 2022.”

I och med detta tillägg utgår texten i avsnittet ”8.6 Betydande förändringar i Koncernens finansiella resultat eller ställning sedan 30 september 2022” på sidan 40 i Grundprospektet och ersätts med följande lydelse (ändringar och tillägg till texten i Grundprospektet är understrukna):

”8.6 Betydande förändringar i Koncernens finansiella resultat eller ställning sedan 31 mars 2023

Utöver vad som anges nedan, har det inte skett några betydande förändringar av Koncernens finansiella resultat eller ställning under perioden från den 31 mars 2023 (vilket är utgången av den senaste räkenskapsperioden för vilken finansiell information har offentliggjorts).

Den 29 maj 2023 offentliggjorde Stenvalvet att Bolaget tecknat nya kreditfaciliteter om SEK 1,8 miljarder, att Bolaget genomför omstruktureringar av derivatportföljen samt att Bolaget ingått nya ränteswappavtal. Stenvalvet kommer att använda del av de nya kreditfaciliteterna om SEK 1,8 miljarder till att återbetala lån om SEK 1,6 miljarder till Stenvalvets befintliga ägare Kyrkans Pension och Stiftelsen för Strategisk Forskning. Resterande del av lån från Kyrkans Pension och Stiftelsen för Strategisk Forskning, uppgående till SEK 245 miljoner samt upplupen ränta för andra kvartalet 2023, kommer att konverteras till eget kapital av Kyrkans Pension och Stiftelsen för Strategisk Forskning.”

I och med detta tillägg utgår texten i avsnittet ”8.8 Kreditbetyg” på sidorna 40 – 41 i Grundprospektet

och ersätts med följande lydelse (ändringar och tillägg till texten i Grundprospektet är understrukna):

”8.8 Kreditbetyg

Bolaget har den 30 maj 2023 erhållit kreditbetygen BBB med stabila utsikter (lång sikt) och kreditbetyget N3 (kort sikt) från ratinginstitutet Nordic Credit Rating (”NCR”). NCR är ett kreditvärderingsinstitut etablerat inom EU och registrerat i enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1060/2009 av den 16 september 2009 om kreditvärderingsinstitut. Kreditbetyget avser Stenvalvet. Per den 30 maj 2023 har Stenvalvet även erhållit kreditbetyget BBB på den icke säkerställda skulden.

Rating är det betyg en låntagare kan erhålla från ett oberoende kreditbedömningsinstitut på sin förmåga att klara av sina finansiella åtaganden. Denna förmåga kallas också kreditvärdighet. En närmare förklaring om innebörden av Stenvalvets erhållna kreditbetyg kan erhållas från NCR’s hemsida (nordiccreditrating.com). Informationen på nämnda hemsida utgör inte en del av detta Grundprospekt och har inte granskats eller godkänts av Finansinspektionen. Ett kreditbetyg utgör inte en rekommendation om att köpa, sälja eller inneha värdepapper. Det är var och ens skyldighet att inhämta information om aktuell rating då den kan vara föremål för ändring.

Nedanstående tabell anger den kreditbetygskala som används av NCR för kreditbetyg på kort respektive lång sikt.

LÅNG SIKT²	AAA	AA	A	BBB	BB	B	CCC	CC	C	D/SD
KORT SIKT	N-1+	N-1	N-2	N-3	N-4	N-5				

”

I och med detta tillägg utgår texten i avsnittet ”8.9 Väsentliga kontrakt” på sidan 41 i Grundprospektet och ersätts med följande lydelse (ändringar och tillägg till texten i Grundprospektet är understrukna):

”8.9 Väsentliga kontrakt

Stenvalvet har ingått bilaterala låneavtal med flera banker och kreditmarknadsbolag. Avtalen innehåller sedvanliga informationsförpliktelser; åtaganden och uppsägningsgrunder. Så som uppsägningsgrund kan exempelvis nämnas klausuler avseende s.k. ”change-of-control”, som innebär att långgivaren har rätt att säga upp avtalet vid vissa ägarförändringar. Låneavtalen stadgar även informationsplikt angående vissa finansiella nyckeltal och rätt för långgivarna att påkalla förtida betalning om nyckeltalen inte uppnår avtalade nivåer (s.k. ”financial covenants”). I vissa låneavtal är också räntesatsen för lånet beroende av vissa finansiella nyckeltal. Härutöver har Stenvalvet ett företagscertifikatsprogram för kortfristig upplåning. För ytterligare information om Koncernens finansiella skulder, se Bolagets delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 2023 som, i den utsträckning som anges i punkt 8.12, införlivats genom hänvisning och utgör en del av detta Grundprospekt.”

Genom detta tillägg införlivas följande delar av Stenvalvets årsredovisning för räkenskapsåret 2022 respektive delårsrapport för januari – mars 2023 i, och utgör därigenom en del av, Grundprospektets avsnitt ”8.12 Handlingar som införlivats i Grundprospektet genom hänvisning”. I och med detta tillägg utgår således texten i avsnittet ” 8.12 Handlingar som införlivats i Grundprospektet genom hänvisning” på sidorna 41 – 43 i Grundprospektet och ersätts med följande lydelse (ändringar och tillägg till texten i Grundprospektet är understrukna):

”8.12 Handlingar som införlivats genom hänvisning

Angivna avsnitt i nedanstående handlingar, vilka tidigare offentliggjorts och granskats av revisorer (när så anges), ska läsas som en del av detta Grundprospekt. Investerares bör ta del av all den information

² Plus (+) och minus (-) anges för att visa relativ position inom kreditbetygen AA - B.

som införlivas i Grundprospektet genom hänvisning. De införlivade handlingarna kommer under Grundprospektets giltighetstid att finnas tillgängliga i elektroniskt format på Stenvalvets hemsida (<https://stenvalvet.se/investor-relations/>).

Års- och koncernredovisning för räkenskapsåret 2021 (reviderad)	Sida
<i>Resultaträkning – Koncernen</i>	<i>57</i>
<i>Balansräkning – Koncernen</i>	<i>58</i>
<i>Förändringar i eget kapital – Koncernen</i>	<i>59</i>
<i>Kassaflöde – Koncernen</i>	<i>60</i>
<i>Resultaträkning – Moderbolaget</i>	<i>61</i>
<i>Balansräkning – Moderbolaget</i>	<i>62</i>
<i>Förändringar i eget kapital – Moderbolaget</i>	<i>63</i>
<i>Kassaflöde – Moderbolaget</i>	<i>64</i>
<i>Noter</i>	<i>65-99</i>
<i>Revisionsberättelse</i>	<i>102-105</i>

<u>Års- och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022 (reviderad)</u>	Sida
<u><i>Resultaträkning – Koncernen</i></u>	<u><i>57</i></u>
<u><i>Balansräkning – Koncernen</i></u>	<u><i>58</i></u>
<u><i>Förändringar i eget kapital – Koncernen</i></u>	<u><i>59</i></u>
<u><i>Kassaflöde – Koncernen</i></u>	<u><i>60</i></u>
<u><i>Resultaträkning – Moderbolaget</i></u>	<u><i>61</i></u>
<u><i>Balansräkning – Moderbolaget</i></u>	<u><i>62</i></u>
<u><i>Förändringar i eget kapital – Moderbolaget</i></u>	<u><i>63</i></u>
<u><i>Kassaflöde – Moderbolaget</i></u>	<u><i>64</i></u>
<u><i>Noter</i></u>	<u><i>65-98</i></u>
<u><i>Revisionsberättelse</i></u>	<u><i>102-105</i></u>

<u>Delårsrapporten för perioden 1 januari – 31 mars 2023</u>	Sida
<u><i>Resultaträkning – Koncernen</i></u>	<u><i>12</i></u>
<u><i>Balansräkning – Koncernen</i></u>	<u><i>13</i></u>
<u><i>Förändringar i eget kapital – Koncernen</i></u>	<u><i>14</i></u>
<u><i>Kassaflöde – Koncernen</i></u>	<u><i>15</i></u>
<u><i>Resultaträkning – Moderbolaget</i></u>	<u><i>16</i></u>
<u><i>Balansräkning – Moderbolaget</i></u>	<u><i>17</i></u>
<u><i>Noter till finansiella rapporter i sammandrag</i></u>	<u><i>18</i></u>

Stenvalvets års- och koncernredovisningar för räkenskapsåren 2021 och 2022 har reviderats av Bolagets revisor.

Bolagets års- och koncernredovisningar, respektive delårsrapporter, har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB), sådana de antagits av EU. Vidare har rådet för finansiell rapporteringsrekommendation (RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner) tillämpats. Bolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som sina direkta och indirekta dotterbolag om inte annat anges i relevant redovisningsrapport. För en sammanfattning av väsentliga redovisningsprinciper, se Stenvalvets årsredovisningar för 2021 not 1 och 2022 not 1. Den information som framgår av de delar som inte

införlivas avseende ovan uppräknade års- och koncernredovisningar (för räkenskapsåren 2021 och 2022) samt av delårsrapport (för perioden 1 januari – 31 mars 2023), saknar enligt Prospektförordningen relevans för upprättandet av ett grundprospekt eller återfinns på annan plats i detta Grundprospekt. Utöver årsredovisningarna för 2021 och 2022 har ingen finansiell information i Grundprospektet reviderats av Bolagets revisor. Handlingar som har införlivats genom hänvisning finns att tillgå på Bolagets webbplats stenvallvet.se och kan dessutom erhållas från Bolaget i pappersformat.

I syfte att underlätta utökningar av Lån utgivna under tidigare grundprospekt är de Allmänna Villkor och mallen för Slutliga Villkor som framgår av Bolagets grundprospekt daterat 8 januari 2020, 8 januari 2021 samt 14 januari 2022 införlivade i detta Grundprospekt genom hänvisning. De delar av Bolagets grundprospekt daterat 8 januari 2020, 8 januari 2021 respektive 14 januari 2022 som inte har införlivats genom hänvisning finns antingen återgivna i detta Grundprospekt eller saknar enligt gällande prospektförordning relevans för upprättandet av ett grundprospekt. Grundprospektet daterat 8 januari 2021 finns tillgänglig på Bolagets hemsida (<https://stenvallvet.se/wp-content/uploads/2021/01/Stenvallvet-Grundprospekt-2021-01-08.pdf>.) och grundprospektet daterat 14 januari 2022 finns tillgänglig på Bolagets hemsida (https://stenvallvet.se/wp-content/uploads/2014/10/Stenvallvet-Grundprospekt-2022_01_14.pdf.)”

I och med detta tillägg utgår texten i avsnittet ”8.13 Handlingar som är tillgängliga för inspektion” på sidan 43 i Grundprospektet och ersätts med följande lydelse (ändringar och tillägg till texten i Grundprospektet är understrukna):

”8.13 Handlingar som är tillgängliga för inspektion

Kopior av följande handlingar kommer under Grundprospektets giltighetstid att finnas tillgängliga i elektroniskt format på Stenvallvets hemsida (<https://stenvallvet.se/investor-relations/>).

- Bolagsordning och registreringsbevis för Bolaget;
- Bolagets delårsrapport för perioden mellan 1 januari – 31 mars 2023;
- Koncernens reviderade årsredovisningar och revisionsberättelser för räkenskapsåren 2021 och 2022; och
- detta Grundprospekt samt tillägg till Grundprospektet.”