

Grundprospektet är giltigt under en tid av tolv månader efter Finansinspektionens godkännande, förutsatt att det kompletteras med tillägg när så krävs enligt artikel 23 i Prospektförordningen. Grundprospektet godkändes av Finansinspektionen den 5 juni 2024. Skyldigheten att tillhandahålla tillägg till detta Grundprospekt vid nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter kommer inte att vara tillämplig efter utgången av Grundprospektets giltighetstid.



Fabege AB (publ) **Grönt MTN-program**

Ledarbank

Svenska Handelsbanken AB (publ)

Emissionsinstitut

Nordea Bank Abp

Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)

Svenska Handelsbanken AB (publ)

Swedbank AB (publ)

VIKTIG INFORMATION

Detta grundprospekt ("Grundprospektet") avser Fabege AB:s ("Bolaget" eller "Fabege") program för utgivning av obligationer i svenska kronor ("SEK" eller "Svenska Kronor"), euro ("EUR") och norska kronor ("NOK") med en löptid om lägst ett år och ett nominellt belopp ("Nominellt Belopp") som inte får understiga EUR 100.000 (eller motsvarande belopp i SEK eller NOK) per MTN ("MTN-programmet" respektive "MTN"). Grundprospektet utgör ett grundprospekt enligt artikel 8 i Europaparlamentets 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"). Med "Lån" avses varje lån omfattande en eller flera MTN, som Bolaget upptar under detta MTN-program.

För Grundprospektet och erbjudanden enligt Grundprospektet gäller svensk rätt. Tvist med anledning av detta Grundprospekt, erbjudanden och därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras av svensk domstol exklusivt.

Ord och uttryck som används i detta Grundprospekt har den innebörd som framgår av avsnittet Allmänna villkor ("Allmänna Villkor") och av avsnittet Mall för slutliga villkor om inte annat framgår av sammanhanget. Grundprospektet ska läsas tillsammans med de dokument som inkorporerats genom hänvisning, eventuella tillägg till Grundprospektet samt tillämpliga slutliga villkor vilka upprättas för ett visst Lån i enlighet med Mall för Slutliga Villkor ("Slutliga Villkor").

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

Viss finansiell och annan information som presenteras i Grundprospektet har avrundats för att göra informationen lättillgänglig för läsaren. Följaktligen överensstämmer inte siffrorna i vissa kolumner exakt med angiven totalsumma.

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

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

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

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

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

Erbjudande av MTN riktar sig inte till personer vars deltagande förutsätter ytterligare prospekt, registrerings- eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. Grundprospektet samt Slutliga Villkor får inte distribueras i något land där distributionen eller erbjudandet kräver åtgärd enligt ovan eller strider mot regler i sådant land.

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

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

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

INNEHÅLL

BESKRIVNING AV DET GRÖNA MTN-PROGRAMMET	4
RISKFAKTORER	11
ALLMÄNNA VILLKOR	17
MALL FÖR SLUTLIGA VILLKOR.....	32
BESKRIVNING AV FABEGE	36
STYRELSE, KONCERNLEDNING OCH REVISORER.....	40
LEGALA FRÅGOR OCH ÖVRIG INFORMATION.....	43
ADRESSER	46

BESKRIVNING AV DET GRÖNA MTN-PROGRAMMET

Allmänt

Fabege har etablerat MTN-programmet för att emittera MTN upp till ett totalt belopp om högst SEK 18.000.000.000 (alternativt motsvarande belopp i EUR eller NOK) eller sådant annat belopp som Emissionsinstitutet och Fabege överenskommer i enlighet med de Allmänna Villkoren. MTN kan emitteras med en löptid om lägst ett år och vänder sig till investerare på den svenska och norska kapitalmarknaden. MTN kan emitteras i SEK, EUR och NOK med fast ränta eller rörlig ränta. MTN får inte emitteras till lägre Nominellt Belopp än EUR 100.000 (alternativt motsvarande belopp i SEK eller NOK). Det förekommer inte några överlåtelsebegränsningar under de Allmänna Villkoren för MTN.

Fabege har utsett Svenska Handelsbanken AB (publ) som ledarbank ("Ledarbanken") och tillsammans med Nordea Bank Abp, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) och Swedbank AB (publ) till emissionsinstitut ("Emissionsinstitutet"). Ytterligare emissionsinstitut kan komma att utses eller utträda.

Allmänna och slutliga villkor

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

Slutliga Villkor som upprättas i anledning av ett erbjudande av MTN eller MTN som avses upptas till handel på Reglerad Marknad kommer att lämnas in för registrering hos Finansinspektionen så snart som möjligt och om möjligt innan eventuell period för erbjudandet börjar löpa och allra senast innan ansökan om upptagande till handel av MTN på Reglerad Marknad görs. Sådana Slutliga Villkor kommer även att offentliggöras på Fabeges hemsida, www.fabege.se/investerare/finansiering/gron-finansiering/.

Gröna MTN

Alla MTN som emitteras under detta MTN-program ska vara förenliga med de gröna villkor (de "Gröna Villkoren") som framgår av Fabeges gröna ramverk för finansiering (det "Gröna Ramverket för Finansiering") som finns publicerade på Fabeges hemsida (www.fabege.se/gronfinansiering) och som gäller vid tidpunkten för först infallande Lånedatum avseende respektive Lån. De Gröna Villkoren kan från tid till annan komma att uppdateras, bland annat för att reflektera Europaparlamentet och rådets förordning (EU) 2020/852 av den 18 juni 2020 om ett EU-omfattande klassificeringssystem (taxonomi) som ska underlätta för företag och investerare att fatta informerade beslut om miljömässigt hållbara investeringar ("Taxonomiförordningen") och European Green Bond Standard samt förändringar i Green Bond Principles ("GBP") och "best practice" på marknaden. De Gröna Villkor som var gällande vid Lånedatumet för visst Lån kommer dock alltså att gälla för sådant Lån, oavsett ändringar i de Gröna Villkor som sker efter det Lånedatumet. Fabege har tillsett att ett Oberoende Institut, Cicero (Center for International Climate Research) som är en del av S&P Global, lämnar ett utlåtande (*second opinion*) avseende de Gröna Villkoren, vilket finns tillgängligt på Fabeges hemsida. Det Oberoende Institutets utlåtande utgör inte en del av detta prospekt och är inte heller en rekommendation om att köpa, sälja eller behålla MTN. Utlåtandet gäller endast för det Gröna Ramverket för Finansiering och per datumet för utlåtandet, och inte för Fabege eller för utgivna Lån. Cicero har certifierat Fabeges Gröna Ramverk för Finansiering i vilket de gröna Villkoren ingår med nivån "Medium Green".

De Gröna Villkoren i dess lydelse per datumet för Grundprospektet har tagits fram i enlighet med huvudkomponenterna i principerna för gröna obligationer som utfärdats 2021 av International Capital Market Association ("ICMA") samt tillhörande riktlinjer för extern granskning. Huvudkomponenterna består i: (i) emissionslikvidens användning, (ii) process för utvärdering och val av projekt, (iii) hantering av emissionslikvid och (iv) rapportering.

Avseende emissionslikvidens användning ska ett belopp motsvarande nettolikviden användas uteslutande för att helt eller delvis finansiera eller refinansiera investeringar och utgifter som främjar övergången till koldioxidsnåla, klimattåliga och hållbara ekonomier ("Kvalificerade Gröna Projekt"). Bolaget är endast verksamt på den svenska marknaden, varför nettolikviden endast kommer att användas för att finansiera och refinansiera Kvalificerade Gröna Projekt i Sverige. Majoriteten av nettolikviden förväntas allokeras till befintliga tillgångar (definierat som tillgångar äldre än 12 månader). Fördelningen mellan nya och befintliga tillgångar och

projekt kommer att redovisas i årsredovisningen. Vidare får inte emissionslikvidens användning allokteras eller kopplas till fossilbaserad energiproduktion, kärnkraftsproduktion, forskning och/eller utveckling inom vapen och försvar, potentiellt miljömässigt negativ resursutvinning (såsom sällsynta jordartsmetaller eller fossila bränslen), hasardspel eller tobak.

Fabege har etablerat en kommitté för Gröna Obligationer (Green Business Council) för att granska och utvärdera projekt för att säkerställa att de uppfyller de Gröna Villkoren och bidrar till Bolagets efterlevnad av relevanta mål för hållbar utveckling. Ett beslut om hur emissionslikviden ska allokteras kräver konsensusbeslut från kommittén. En uppdaterad lista över alla gröna tillgångar kommer att hållas av Treasury Department. Om ett projekt eller en tillgång upphör att uppfylla de Gröna Villkoren kommer det/den att tas bort från listan. Listan kommer också att användas som ett verktyg för att avgöra om det finns en nuvarande eller förväntad kapacitet för ytterligare grön finansiering.

En beskrivning av portföljen av de Kvalificerade Gröna Projekten, vilken typ av finansieringsinstrument som använts och respektive utestående belopp, fördelningen mellan ny finansiering och refinansiering, samt en lista över de Kvalificerade Gröna Projekten inklusive tilldelade och utbetalda belopp per kategori och geografisk fördelning rapporteras i en investerarrapport för gröna obligationer ("**Investerarrapport**"). Investerarrapporten kommer att publiceras på Bolagets hemsida kvartalsvis.

I tillägg till Taxonomiförordningen offentliggjorde EU-kommissionen i juli 2021 ett förordningsförslag (COM/2021/391 final), som EU-rådet antog den 23 oktober 2023, förordning (EU) 2023/2631 om europeiska gröna obligationer ("**EUGB-förordningen**") vars syfte är att skapa en frivillig EU-standard för gröna obligationer och ska börja tillämpas från den 21 december 2024. Under förutsättning att de Gröna Villkoren uppfyller kraven enligt Taxonomiförordningen och EUGB-förordningen, kan lån potentiellt ackrediteras som en European Green Bond i enlighet med EUGB-förordningen. Det är inte möjligt att emittera europeiska gröna obligationer under EUGB-förordningen förrän den 21 december 2024. Det Gröna Ramverket för Finansiering uppfyller inte per dagen för detta Grundprospekt kraven enligt EUGB-förordningen för europeiska gröna obligationer.

Varken det Gröna Ramverket för Finansiering, de Gröna Villkoren, någon oberoende utvärdering (inklusive, men inte begränsat till, sådan utvärdering som genomförts av Cicero) eller någon Investerarrapport är införlivade eller utgör en del av detta Prospekt.

Om Fabege inte skulle uppfylla de åtaganden som görs i de Gröna Villkoren utgör detta inte en grund för Fordringshavare att säga upp Lån varför det således inte i en sådan situation föreligger någon rätt till återbetalning eller återköp av MTN eller annan kompensation.

Form för MTN

MTN är en dematerialiserad ensidig skuldförbindelse som för Fordringshavares räkning antingen registreras enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument (Euroclear MTN) eller enligt den norska Lov av 30 april 2021 nr. 28 om verdipapirsentraler og verdipapiroppgjør mv. (VPS MTN). Euroclear MTN ansluts till Euroclear Sweden AB och VPS MTN ansluts till Verdipapirsentralen ASA.

Bolaget har utsett Svenska Handelsbanken AB (publ) att som betalningsombud (så kallad *initial paying agent*, definierad som IPA i Allmänna Villkor) för Bolagets räkning upprätta och förvalta Bolagets emittentkonto i VPS för VPS MTN samt utföra betalning av Bolagets ränte- eller kapitalbelopp avseende VPS MTN. I Svenska Handelsbanken AB (publ) utförs tjänsten av Handelsbanken NUF (org. nr. 971 171 324) som är Svenska Handelsbanken AB:s (publ) norska filial.

Status för MTN

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

Prissättning av MTN

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

Upptagande till handel på Reglerad Marknad

Ansökan om upptagande till handel på Reglerad Marknad av Lån kan komma att göras om så anges i tillämpliga Slutliga Villkor. För Lån som avses upptas till handel enligt tillämpliga Slutliga Villkor kommer Fabege självt eller genom Administrerande Institutets försorg ansöka om detta vid Nasdaq Stockholm, Sustainable Bonds List eller annan Reglerad Marknad och vidta de åtgärder som kan erfordras för att bibehålla upptagandet till handel så länge Lånet är utelöpande, dock längst så länge detta är möjligt enligt tillämpliga regler.

Fordringshavarmöte

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, sammankalla ett Fordringshavarmöte. Administrerande Institut ska skicka kallelse till Fordringshavarmöte till varje Fordringshavare inom fem Bankdagar från att det mottagit sådan begäran. Datum för Fordringshavarmötet ska vara tidigast 15 och senast 30 Bankdagar från datum för kallelse. Beslut som har fattats vid ett i behörig ordning sammankallat och genomfört Fordringshavarmöte är bindande för samtliga Fordringshavare oavsett om de har varit närvarande vid, och oberoende av om och hur de har röstat på mötet.

Beslut i följande ärenden kräver samtycke av Fordringshavare representerande minst 75 procent av den del av Justerat Lånebelopp för vilket Fordringshavare röstar under det relevanta Lånet vid Fordringshavarmötet:

- (a) ändring av Återbetalningsdagen, nedsättning av Nominellt Belopp, ändring av villkor relaterande till ränta eller belopp som ska återbetalas (annat än enligt vad som följer av Lånevillkoren, inkluderat vad som följer av tillämpningen av avsnitt 13 (*Byte av Räntebas*) i de Allmänna Villkoren) och ändring av föreskriven Valuta för Lånet;
- (b) ändring av villkoren för Fordringshavarmöte;
- (c) gäldenärsbyte; och
- (d) obligatoriskt utbyte av MTN mot andra värdepapper.

Ärenden som inte omfattas av punkterna (a)-(d) ovan kräver samtycke av Fordringshavare representerande mer än 50 procent av den del av Justerat Lånebelopp för vilket Fordringshavare röstar under det relevanta Lånet vid Fordringshavarmötet, med undantag för ändringar som sker i enlighet med avsnitt 13 (*Byte av Räntebas*) och 14 (*Ändring av Villkor m.m.*) i de Allmänna Villkoren.

Ett Fordringshavarmöte är beslutsfört om Fordringshavare representerande minst 50 procent av det Justerade Lånebeloppet under det relevanta Lånet avseende ett ärende i punkterna (a)-(d) ovan och annars 20 procent av det Justerade Lånebeloppet under det relevanta Lånet närvarar vid mötet personligen eller via telefon (eller närvarar genom en befullmäktigad representant).

Preskription

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

Tillämplig lag

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

Produktbeskrivning

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

Räntekonstruktioner

Fast ränta

För Lån med Fast ränta löper Lånet med ränta enligt Räntesatsen:

- (a) avseende Euroclear MTN, från (exklusive) Lånedatum, eller om tillämpligt, Startdag För Ränteberäkningen, till och med (inklusive) Återbetalningsdagen; och

- (b) avseende VPS MTN, från och med (inklusive) Lånedatum, eller om tillämpligt, Startdag För Ränteberäkning, till (exklusive) Återbetalningsdagen.

Ränta som upplupit under en Ränkteperiod erläggs i efterskott på respektive Ränkteförfallodag och beräknas enligt Dagberäkningsmetoden 30/360.

Rörlig ränta – FRN (Floating Rate Notes)

För Lån med Rörlig Ränta löper Lånet med ränta:

- (a) avseende Euroclear MTN, från (exklusive) Lånedatum, eller om tillämpligt Startdag För Ränteberäkning, till och med (inklusive) Återbetalningsdagen; och
- (b) avseende VPS MTN, från och med (inklusive) Lånedatum, eller om tillämpligt Startdag För Ränteberäkning, till (exklusive) Återbetalningsdagen.

Räntesatsen för respektive Ränkteperiod beräknas på respektive Ränktebestämningdag:

- (a) avseende Euroclear MTN, av Administrerande Institut; och
- (b) avseende VPS MTN, av IPA.

Räntesatsen utgörs av Ränktebasen med tillägg av Ränktebasmarginalen för samma period. Om beräkningen av Ränktebasen innebär ett värde lägre än noll, ska Ränktebasen anses vara noll.

Ränta som upplupit under en Ränkteperiod erläggs i efterskott på respektive Ränkteförfallodag och beräknas enligt Dagberäkningsmetoden Faktisk/360 eller enligt sådan annan beräkningsgrund som tillämpas för aktuell Ränktebas.

Ränktebasen för MTN i Svenska Kronor är STIBOR, för MTN i Euro är EURIBOR och för MTN i Norska Kronor är NIBOR. Ränktebasen kan komma att ersättas med en annan ränktebas i enlighet med vad som följer av Allmänna Villkor.

- ”STIBOR” definieras som:
- (a) den räntesats som administreras, beräknas och distribueras av Swedish Financial Benchmark Facility AB (eller ersättande administratör eller beräkningsombud) för aktuell dag och publiceras på informationssystemet Refinitiv:s sida ”STIBOR=” (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system eller sida) för Svenska Kronor under en period jämförbar med den relevanta Ränkteperioden; eller
 - (b) om ingen sådan räntesats är tillgänglig enligt punkten (a), medelvärdet (avrundat uppåt till tre 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 Ränkteperioden; eller
 - (c) om ingen räntesats anges enligt punkterna (a) och (b), den räntesats som enligt Administrerande Instituts skäliga uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i Svenska Kronor på interbankmarknaden i Stockholm för den relevanta Ränkteperioden.

- ”EURIBOR” definieras som:
- (a) den räntesats som omkring kl. 11.00 på aktuell dag anges på informationssystemet Refinitiv:s sida EURIBOR01 (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) för Euro under en period jämförbar med den relevanta Ränkteperioden; eller
 - (b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränkteperioden enligt punkten (a), medelvärdet (avrundat uppåt till tre decimaler) av den räntesats som fyra större affärsbanker som vid tidpunkten kvoterar EURIBOR (och som utses av Administrerande Institut) anger till Administrerande Institut på dennes begäran för depositioner av EUR 10.000.000 för den relevanta Ränkteperioden; eller

- (c) om ingen räntesats anges enligt punkterna (a) och (b), den räntesats som enligt Administrerande Institutets skäliga uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i Euro för den relevanta Ränfteperioden.
- ”NIBOR” definieras som:
- (a) den räntesats som administreras av Norske Finansielle Referanser 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 Ränfteperioden;
- (b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränfteperioden enligt punkten (a), medelvärdet (avrundat uppåt till tre decimaler) av de räntesatser som ledande banker som vid aktuell tidpunkt kvoterar NIBOR (och som utses av Administrerande Institut) anger till Administrerande Institut för depositioner av NOK 100.000.000 för den relevanta Ränfteperioden; eller
- (c) om ingen räntesats anges enligt punkterna (a) och (b), den räntesats som enligt Administrerande Institutets skäliga uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i Norska Kronor på interbankmarknaden i Norge för den relevanta Ränfteperioden.

Ränta som betalas på MTN emitterade under MTN-programmet kan beräknas med hjälp av referensvärdena STIBOR, EURIBOR och NIBOR. Referensvärdena tillhandahålls av Swedish Financial Benchmark Facility AB (STIBOR), European Money Market Institute (EURIBOR) och Norske Finansielle Referanser AS (NIBOR). Vid utfärdande av detta Grundprospekt är Swedish Financial Benchmark Facility AB, European Money Market Institute och Norske Finansielle Referanser AS registrerade i det register över administratörer och referensvärden som tillhandahålls av ESMA i enlighet med art. 36 i Benchmarkförordningen.

Dagberäkning

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

30/360	Året består av 360 dagar som fördelas på tolv månader om vardera 30 dagar. Och vid bruten månad det faktiska antalet dagar som löpt i månaden.
Faktiskt /360	Det faktiska antalet dagar i Ränfteperioden delat med 360.
Interpolering	Bestämning av ränta inom två kända variabler enligt vad som beskrivs i Slutliga Villkor

Återbetalning av kapitalbelopp och betalning av ränta

Lån förfaller till betalning på den relevanta Återbetalningsdagen med det belopp per MTN som anges i Slutliga Villkor, tillsammans med upplupen ränta. Infaller Återbetalningsdagen på dag som inte är Bankdag återbetalas Lånet dock först följande Bankdag, i vilket fall ränta för MTN med Rörlig Ränta belöper fram till och med den faktiska återbetalningsdagen och ränta för MTN med Fast Ränta belöper till den ursprungliga Återbetalningsdagen.

Infaller Ränfeförfalldag för Lån med Fast Ränta på dag som inte är Bankdag utbetalas ränta först följande Bankdag. Infaller Ränfeförfalldag för Lån med Rörlig Ränta på dag som inte är Bankdag ska som Ränfeförfalldag istället anses närmast påföljande Bankdag förutsatt att sådan Bankdag inte infaller i en ny kalendermånad, i vilket fall Ränfeförfalldagen ska anses vara föregående Bankdag. Ränta beräknas och utgår till och med respektive Ränfeförfalldag.

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

Fordringshavares rätt till förtida inlösen

Varje Fordringshavare har rätt att kräva återköp av alla, eller vissa, av MTN som innehas av denne, om aktierna i Bolaget upphör att vara upptagna till handel på en Reglerad Marknad.

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. Återköpsdagen ska infalla tidigast 20 och senast 40 Bankdagar efter att meddelande om att Bolagets aktier har upphört att vara upptagna till handel på en Reglerad Marknad avsänts till Fordringshavare.

Fabeges rätt till förtida inlösen

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

Uppsägning av lån

Administrerande Institut ska:

- (i) om så begärs skriftligt av Fordringshavare som vid tidpunkten för begäran representerar minst en tiondel av Lånebelopp under relevant Lån (sådan begäran kan endast göras av Fordringshavare som ensam representerar en tiondel av Lånebelopp eller av Fordringshavare som gemensamt representerar en tiondel av Lånebelopp vid aktuell Bankdag, samt vid begäran företer bevis om detta); eller
- (ii) om så beslutas av Fordringshavarna under ett Lån på Fordringshavarmöte,

skriftligen förklara relevant Lån tillsammans med ränta 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 Bankdagar;
- (b) Bolaget i något annat avseende än som anges i (a) ovan eller avseende användandet av emissionslikviden inte fullgör sina förpliktelser eller åtaganden enligt Lånevillkoren avseende något Lån under detta MTN-program, under förutsättning att Bolaget skriftligen uppmanats av Administrerande Institut att vidta rättelse och rättelse inte skett inom 20 Bankdagar;
- (c) Väsentligt Koncernföretag inte i rätt tid eller inom tillämplig uppskovsperiod erlägger betalning avseende annat lån och lånet ifråga på grund därav sagts upp till betalning i förtid eller, om uppsägningsbestämmelse saknas eller den uteblivna betalningen skulle utgöra slutbetalning, om betalningsdröjsmålet varar 15 Bankdagar, allt under förutsättning att summan av utestående skuld under de lån som berörs uppgår till minst SEK 50.000.000;
- (d) Väsentligt Koncernföretag inte inom 20 Bankdagar efter den dag då det Väsentliga Koncernföretaget mottagit berättigat krav infriar borgen eller garanti som det Väsentliga Koncernföretaget ställt för annans förpliktelse, under förutsättning att summan av berättigade krav som inte infriats inom sådan tid uppgår till minst SEK 50.000.000;
- (e) anläggningstillgångar som ägs av ett Väsentligt Koncernföretag och som har ett värde överstigande SEK 10.000.000 utmäts eller blir föremål för liknande utländskt förfarande och sådan utmätning eller liknande utländskt förfarande inte undanröjs inom 30 Bankdagar från dagen för utmätningsbeslutet eller beslutet om sådant liknande utländskt förfarande;
- (f) Väsentligt Koncernföretag ställer in sina betalningar;
- (g) Väsentligt Koncernföretag ansöker om eller medger ansökan om företagsrekonstruktion eller liknande förfarande;
- (h) Väsentligt Koncernföretag försätts i konkurs;
- (i) beslut fattas om att Bolaget ska träda i likvidation eller att Väsentligt Koncernföretag ska försättas i tvångslikvidation (med undantag för frivillig likvidation av Väsentligt Koncernföretag som inte sker på grund av att det Väsentliga Koncernföretagets egna kapital understiger hälften av det registrerade aktiekapitalet eller insolvens); eller
- (j) Bolagets styrelse upprättar fusionsplan enligt vilken Bolaget ska uppgå i nytt eller existerande bolag.

Begreppet "lån" 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.

Administrerande Institut får inte förklara relevant Lån tillsammans med ränta förfallet till betalning enligt ovan genom hänvisning till en uppsägningsgrund om det har beslutats på ett Fordringshavarmöte att sådan uppsägningsgrund (tillfälligt eller permanent) inte ska medföra uppsägning.

RISKFaktorER

I detta avsnitt beskrivs och diskuteras riskfaktorer som är väsentliga för Koncernen och MTN. Bedömningen av respektive riskfaktors väsentlighet är baserad på sannolikheten för att risken realiserar och den förväntade negativa omfattningen av risken om den skulle realiserar. Beskrivningen av riskfaktorerna är baserad på tillgänglig information och uppskattningar gjorda per dagen för detta Grundprospekt.

Riskfaktorerna har delats in i kategorier och de riskfaktorer som bedömts mest väsentliga presenteras först i respektive kategori. Efterföljande riskfaktorer i respektive kategori presenteras utan särskild rangordning. I de fall en riskfaktor kan sorteras under mer än en kategori förekommer riskfaktorn endast i den kategori som bedöms mest relevant för den aktuella riskfaktorn.

Bransch- och verksamhetsrelaterade risker

Finansieringsrisk

Fastighetsbranschen är kapitalintensiv och kräver en fungerande kapitalmarknad. Tillgång till finansiering via banker och kapitalmarknad till acceptabla villkor vid varje given tidpunkt är därför av stor vikt för Fabege. Fabege är beroende av möjligheten att kunna refinansiera existerande finansiering när dess löptid upphör samt att kunna uppta ytterligare finansiering vid exempelvis fastighetsförvärv och projektering. Fabege är även beroende av tillgången till likvida medel eller kreditutrymmen för täckande av betalningsåtaganden. Det kan förekomma förutsedda såväl som oförutsedda betalningsåtaganden. Per den 31 mars 2024 uppgick Fabeges skulder till cirka 50.604 Mdkr varav 5.639 Mkr utgjorde kortfristiga skulder och 44.965 Mdkr långfristiga skulder. Det finns en risk att kreditgivare inte vill förlänga nuvarande lån vid dess förfall, att lån enbart kan upptas till en högre kostnad än idag eller att det inte finns några alternativa refinansieringsmöjligheter. Förluster relaterade till finansiella derivat kan även uppstå om motparten inte kan fullgöra sina finansiella åtaganden mot Koncernen eller om Koncernen inte utnyttjar finansiella derivat på ett adekvat sätt. Under hösten 2022 har den höga prissättningen på obligationsmarknaden drivit fastighetssektorn mot en mer säkerställd bankfinansiering och Fabege har i anledning av detta valt ersätta obligationsförfall med bankfinansiering.

Möjligheterna att erhålla finansiering är beroende av den allmänna tillgången till kapital och Fabeges finansiella situation. Spridningen av Coronaviruset Covid-19 har stundtals inneburit försämrade ekonomiska förhållanden på flertalet marknader och riskerar att leda till en omfattande och ihållande nedgång i den allmänna konjunkturen och tillväxten. Den fortsatta spridningen av Coronaviruset Covid-19, eller nya eller muterade utbrott av detta, samt en oförmåga att begränsa pandemin och dess effekter, inklusive på den globala ekonomin, är faktorer som är mycket osäkra och svåra att förutse. Det finns därmed en risk att pandemin även fortsättningsvis kan fortsätta att ha en negativ påverkan på den globala ekonomin. Därutöver kan den globala ekonomin påverkas av exempelvis handelstvister och andra särskilda omständigheter såsom politisk instabilitet, försämrade diplomatiska relationer, terrorism, protektionism samt regionala och gränsöverskridande konflikter. Ett aktuellt exempel är Rysslands militära invasion av Ukraina som startade 24 februari 2022. Kriget samt därmed sammanhängande ökade geopolitiska spänningar har bland annat lett till ökade priser på energi, drivmedel och råvaror, ett ökat inflationstryck samt stigande marknadsräntor, vilket sammantaget har haft en väsentlig inverkan på det allmänna ekonomiska läget. De pågående konflikterna i Mellanöstern är ett annat exempel som skulle kunna leda till ytterligare geopolitisk osäkerhet i ett område med stor påverkan på den globala energimarknaden och riskerar att påverka Fabege genom exempelvis ökade kostnader för varor, drivmedel och energi. I vilken grad makroekonomiska och politiska faktorer, såsom situationen i Ukraina, kan komma att påverka Fabege är osäker. Högre inflation och oro i omvärlden kan på sikt medföra risk för långa leveranstider, materialbrist och högre byggkostnader på både material och arbetskraft vilket kan få effekt på kommande upphandlingar. För det fall tillgången på kapital minskar eller Fabeges finansiella situation försämras kommer Bolagets finansieringskostnader att öka vilket innebär att Bolagets resultat blir lägre. I värsta fall riskerar Bolaget att inte kunna återbetala befintliga lån. Svårigheter att uppta finansiering kan ha en negativ inverkan på Fabeges verksamhet och finansiella ställning.

Värdeförändringar i fastighetsbeståndet

Fabeges fastigheter redovisas till verkligt värde och värdeförändringar ingår i rapporten över totalresultatet. Minst 25 procent av beståndet värderas externt vid varje kvartalsskifte. Resterande fastigheter internvärderas med utgångspunkt från de externa värderingarna. Värdet på fastighetsportföljen uppgick per den 31 mars 2024 till 77,4 Mdkr. Värdet påverkas av Fabeges avtals- och kundstruktur samt av Koncernens förädling av fastighetsportföljen. Värdet påverkas även av yttre faktorer som styr efterfrågan såsom tillgång och villkor för finansiering. Det finns även en risk att effekterna av de omvärldsfaktorer som beskrivs i riskfaktorn "Finansieringsrisk" kan resultera i en negativ effekt på värdet av Koncernens förvaltningsfastigheter. Under 2023 ökade det genomsnittliga avkastningskravet i portföljen till 4,43 procent och den sammanlagda realiserade

värdeförändringen uppgick till -7 831 Mkr. Värdering av fastighetsbeståndet sker genom att varje enskild fastighets verkliga värde bedöms. När Fabege värderar förvaltningsfastigheter och projektfastigheter används i normalfallet en kassaflödesmodell där driftöverskotten minus återstående investeringar nuvärdesberäknas under en längre kalkylperiod. Förändringar i befintliga värderingar kan medföra att Koncernen inte uppfyller relevanta kovenanter och tillämpliga belåningsgrader under befintliga finansieringsavtal vilket kan medföra krav på högre amorteringskrav, vilket i sin tur kan påverka Koncernens likviditet och därmed Fabeges förmåga att uppfylla sina betalningsförpliktelser. Hyresnivåer, vakanser och avkastningskrav på marknaden påverkar Koncernens kassaflöde och det finns en risk för att värdet för Fabeges fastigheter sjunker, vilket i sin tur kan ha en negativ inverkan på Bolagets resultat och finansiella ställning.

Hyresutveckling och vakansgrad

Under perioden 1 januari - 31 december 2023 uppgick de sammanlagda hyresintäkterna i Koncernen till cirka 3,4 Mdkr. Fabeges lönsamhet och verksamhet påverkas till stor del av makroekonomiska faktorer såsom konjunktur och ränteläge och den regionala utvecklingen i Stockholm samt av politiska beslut. Samtidigt är Fabeges intäkter reglerade av långa hyresavtal. Den allmänna hyresnivån för lediga kontorslokaler påverkas snabbt vid en förstärkning eller försvagning av konjunkturen. Förluster relaterade till Koncernens kunder uppstår främst vid kunders konkurs eller då kunder av andra skäl inte kan fullfölja sina betalningsåtaganden. Även nyproduktion av kontorsfastigheter påverkar hyresnivåer och vakansgrad. Fabeges fastighetsbestånd är koncentrerat till Stockholmsområdet, vilket innebär att sysselsättningen och utvecklingen på kontorsmarknaden i Stockholm har stor påverkan på Fabege. En vikande tillväxt kan antas leda till minskad efterfrågan på lokaler och därmed ökade vakanser samt lägre marknadshyror. Vidare har pandemin inneburit en accelererad digital utveckling och ökat möjligheten att arbeta hemifrån vilket kan få konsekvenser för efterfrågan på kontorsplatser i framtiden. Hyresintäkten består oftast dels av en bashyra och dels av olika tillägg och förändras i regel med den årliga förändringen i konsumentprisindex. En nedgång i konsumentprisindex kan leda till lägre hyresintäkter för Fabege. Lägre hyresintäkter riskerar, förutom en negativ resultatpåverkan, även att medföra att Koncernens fastigheter värderas lägre, vilket skulle få en påverkan på Koncernens balansräkning, samt riskerar få till följd att bolag i Koncernen riskerar att bryta mot relevanta finansiella kovenanter under befintliga finansieringar.

Fastighetskostnader

En stor andel av Fabeges kostnader avser fastighetsskatt och tomträttsavgälder där möjligheten att påverka kostnadernas storlek är begränsad. Andra kostnader som löpande drift, underhåll och taxebundna kostnader som el och värme beror på prisnivåer och förbrukning. Kostnader för drift och underhåll av fastigheter är även föremål för säsongsvariationer. Kalla och snörika vintrar innebär exempelvis högre kostnader för uppvärmning och snöröjning, och varma somrar innebär högre kostnader för nedkylning. Under perioden 1 januari – 31 december 2023 uppgick de sammanlagda fastighetskostnaderna i Koncernen till cirka 853 Mkr, varav driftskostnader, underhåll och hyresgäst Anpassningar utgjorde cirka 336 Mkr. Regeringen har fastslagit att Sverige står inför klimatförändringar och genomsnittstemperaturen i Sverige antas öka liksom nederbörden under höst, vinter och vår. Somrarna förväntas däremot bli torrare och havsnivån förväntas att stiga. Detta medför en ökad risk för starka stormar, skyfall, översvämningar, ras, skred, erosion och värmeböljor. Om fastighetskostnaderna ökar utan att Fabege kompenseras i motsvarande grad, finns det en risk för negativ inverkan på Bolagets resultat och över tid finansiella ställning. Bolaget uppskattar att en förändring av fastighetskostnaderna med 1 procentenhet per den 31 mars 2024 skulle medföra en negativ resultat effekt om -8,7 Mkr.

Projektportfölj

Fabege driver sedan många år stora nybyggnads- och ombyggnadsprojekt och genomför projektupphandlingar med investeringar som över tid årligen uppgår till cirka 2,5 Mdkr. Av fastighetsportföljens värde om 77,3 Mdkr per den 31 mars 2024 utgjorde förädlings- och projektfastigheter 14,5 Mdkr. I portföljen ingick per den 31 mars 2024 677.200 kvm helägda kommersiella byggrätter varav 29 procent var planlagda, vilket i framtiden kan komma att öka till följd av stadsutvecklingsprojektet i Flemingsberg. Risker i projektportföljen är främst relaterade till tidplan och kostnadsnivå i upphandling av byggtjänster. Planprocesserna är tidskrävande och beroende av resurser hos kommunerna. Möjligheterna att exploatera byggrätter riskerar att bli en trång sektor och det finns även risk för att nyproducerade ytor inte hyrs ut i beräknad omfattning. Det finns en risk att varje sådan händelse som inträffar har en negativ inverkan på Fabeges verksamhet. Vad gäller bostadsutveckling kan eventuella fördyrningar i upphandlingar och marknadsprissättning av lägenheter ha en betydande påverkan på projektresultat. Riskerna i bostadsprojekten är främst relaterade till kostnadsnivå i upphandling av material och byggtjänster samt marknadsrisk vid försäljning av lägenheter. Projektstart sker på spekulation då försäljning av lägenheter normalt sker i ett relativt sent skede. Bostadsproduktionen förväntas minska väsentligt mot bakgrund av ökade byggkostnader och lägre bostadspriser. Försäljningsgraden i bostadsprojekt uppgick per 31 december 2023 till 95 procent.

Ränterisk

Räntekostnader utgör Fabeges enskilt största kostnadspost och Fabeges upplåningskostnad påverkas av förändringar i marknadsräntorna. Det finns en risk att höjda räntekostnader har en negativ inverkan på Fabeges verksamhet, finansiella ställning och resultat. På kort sikt ökar räntekostnaderna oavsett om den korta räntan stiger eller sjunker. På grund av räntegolv i kreditavtal har Fabege inte möjlighet att dra full nytta av negativa räntor, därav uppstår ett negativt utfall även vid en sänkning av räntan. Bolagets upplåning, som typiskt sett är räntebärande, medför att Koncernen exponeras för en risk att nivån på marknadsräntor och tillämpliga marginaler ökar för vilken Bolaget inte alltid kan skydda sig. Per den 31 mars 2024 beräknade Fabege att en momentan förändring av marknadsräntan om +1 procentenhet skulle medföra en årlig kostnadsökning för en rullande tolv månadersperiod om cirka 139 Mkr.

Miljöcertifiering

Fabege bedömer att krav ökar från både investerare och kunder avseende miljöcertifiering av både befintliga fastigheter och nya projekt. Vid utgången av 2023 var 63 av Koncernens 100 fastigheter certifierade eller i en certifieringsprocess, motsvarande 82 procent av den totala ytan av det befintliga beståndet. De fastigheter som ännu inte påbörjat en certifieringsprocess avser mark- och förädlingsfastigheter för kommande projektutveckling. Vid utgången av 2023 var även 100 procent av fastigheterna i Koncernens förvaltnings- och projektportfölj certifierade. Det finns en risk för att Fabege inte klarar av att certifiera fastighets- och projektportföljen i den takt som motsvarar efterfrågan av miljöcertifierade fastigheter vilket kan resultera i ökade vakanser och minskade hyresintäkter. Det finns även en risk för att tillämpliga krav för olika miljöcertifieringar ändras väsentligt och att Fabeges fastigheter förlorar redan erhållna certifieringar. Det finns en risk att varje sådan händelse som inträffar har en negativ inverkan på Fabeges finansiella ställning.

Ändrad lagstiftning

Koncernens verksamhet är reglerad av, och ska utövas i enlighet med, EU-direktiv och förordningar med tillhörande riktlinjer, samt ett antal lagar och andra regleringar, bland annat aktiebolagslagen (2005:551), dataskyddsförordningen (GDPR), jordabalken (1970:994), miljöbalken (1998:808), plan- och bygglagen (2010:900), detaljplaner, byggnadsstandarder och säkerhetsföreskrifter. Därutöver måste Fabege följa de regler och riktlinjer som Nasdaq ställer på emittenter.

Det finns en risk att Koncernens tolkning av tillämpliga regler är felaktig eller ändras i framtiden. Dessutom finns det en risk att ny lagstiftning och nya regler eller ändringar i tillämpningen av existerande lagstiftning och regler, gällande exempelvis bygglov eller andra frågor som rör Koncernens verksamhet eller dess kunder eller MTN, kan komma att negativt påverka Koncernens löpande verksamhet. Effekten av sådana eventuella förändringar är svåra att ekonomisk kvantifiera men utgör en risk för Koncernens fortsatta lönsamhet då nya lagar och regler kan innebära såväl omfattande och kostsamma förändringar i den dagliga verksamheten som exponering mot nya typer av sanktionsavgifter.

Förändringar i skattelagstiftningen utgör en väsentlig risk för Koncernens verksamhet. Lagar och andra regler om beskattning har historiskt varit föremål för frekventa ändringar. Ibland har sådana förändringar haft en negativ retroaktiv effekt. Följden av eventuella förändringar är svåra att kvantifiera men kan ha en betydande inverkan på Fabeges skattebelastning och således på Fabeges resultat.

Etiska risker

Av fastighetsportföljens värde om 77,3 Mdkr per den 31 mars 2024 utgjorde förädlings- och projektfastigheter 14,5 Mdkr. Fabege driver sedan många år stora nybyggnads- och ombyggnadsprojekt och genomför projektupphandlingar med investeringar som över tid årligen uppgår till cirka 2-2,5 Mdkr. Inom Fabeges stora projekt deltar många aktörer och tjänster samt produkter upphandlas genom underleverantörer i flera led. Trots tydliga krav i samtliga upphandlingar och det faktum att Fabege inte accepterar någon form av mutor, hot eller osunda anställningsavtal blir de långa leverantörsleden svåra att överblicka och risk för aktiviteter som strider mot Fabeges värderingar finns. Det finns en risk att varje sådan händelse som inträffar har en negativ inverkan på Fabeges verksamhet.

Beroende av nyckelpersoner

I förhållande till de värden som förvaltas har Fabege en relativt liten medarbetarstyrka, där ett flertal kompetenser är unika för den funktionen. Per den 31 mars 2024 uppgick antalet anställda i Koncernen till 227 personer. Det är avgörande för Fabeges framtida utveckling att kunna attrahera och behålla kvalificerade medarbetare. Om befintliga nyckelpersoner skulle lämna Fabege eller om Fabege inte skulle kunna anställa eller bibehålla kvalificerade och erfarna medarbetare finns det en risk att Fabeges lönsamhet påverkas negativt.

Informations- och cybersäkerhet

Som börsnoterat bolag måste Fabege förhålla sig till aktuellt regelverk för informationsgivning samtidigt som den alltmer digitaliserade världen ställer krav på att information hanteras på ett korrekt och tillförlitligt sätt. Behovet av kontinuerlig tillgång till Fabeges IT-system ökar både internt och från kunder. Störningar, felaktigheter eller intrång i verksamhetskritiska system kan ha en direkt påverkan på viktiga affärsprocesser. Om hela eller delar av ett eller flera av Fabeges IT-system brister i något avseende finns det en risk att kostnader uppstår för felsökning och reparation av icke-fungerande IT-system. Sådana händelser kan även påverka Fabeges kunders, leverantörers och andra intressenters förtroende för Fabege. Beroende på skadornas omfattning kan detta ha en negativ påverkan på Fabeges anseende, IT-relaterade kostnader och finansiella ställning.

Risker relaterade till MTN

Risker förenade med gröna MTN

Vad som utgör gröna MTN avgörs med hänsyn till kriterierna i de Gröna Villkoren som framgår av Fabeges Gröna Ramverk för Finansiering, enligt dess lydelse på Lånedatumet för visst Lån. Det finns en risk för att gröna 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 gröna MTN.

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

Taxonomiförordningen tillämpas sedan den 1 januari 2022 avseende vissa miljömål och sedan den 1 januari 2023 avseende resterande miljömål. Taxonomiförordningen kan komma att innebära en strängare bedömning av vilka finansiella instrument som tillåts att marknadsföras som ”gröna” produkter. För Fabege kommer Taxonomiförordningen i praktiken sannolikt innebära att vissa MTN som erbjuds som miljömässigt hållbara måste uppfylla kriterierna i Taxonomiförordningen. De närmare konsekvenserna av detta är dock svårbedömda vid datumet för detta Grundprospekt.

Även om Bolaget ska använda ett belopp motsvarande de tillförda medlen från Gröna Obligationer till Kvalificerade Gröna Projekt så finns det en risk att omständigheter utanför Bolagets kontroll resulterar i att Bolaget inte har, eller lyckas identifiera, projekt och tillgångar som uppfyller kraven i de Gröna Villkoren i förväntad utsträckning. Det i sin tur kan leda till att nettolikviden från Gröna Obligationer inte kan användas för att finansiera eller refinansiera en tillgång som uppfyller de Gröna Villkoren för en viss Grön Obligation. Det finns vidare en risk att omständigheter utanför Bolagets kontroll leder till att sådan Kvalificerade Gröna Projekt inte genomförs på utsatt tid eller med de resultat som ursprungligen förväntades av Bolaget. För det fall nettolikviden från Gröna Obligationer inte kan användas för att finansiera eller refinansiera tillgångar som uppfyller de Gröna Villkoren riskerar detta att försämra Bolagets renommé samt strida mot en investerares syfte med en investering i Gröna Obligationer. Sådana omständigheter utanför Bolagets kontroll kan till exempel vara relaterade till ny och ändrad lagstiftning (se vidare ”*Ändrad lagstiftning*”), kostnader för drift och underhåll (se vidare ”*Fastighetskostnader*”) eller utvecklingen av befintliga projekt (se vidare ”*Projektportfölj*” ovan).

Fordringshavare har ingen rätt till återbetalning eller återköp av MTN eller annan kompensation om MTN upphör att klassificeras som gröna enligt tillämpade standarder eller om emissionslikviden används i strid med de Gröna Villkoren. Det kan vidare inte garanteras att gröna MTN vid var tid uppfyller samtliga förutsättningar i GBP, de Gröna Villkoren, Taxonomiförordningen, European Green Bond Standard eller andra motsvarande principer eller standarder. I enlighet med rekommendationerna i GBP bör ett utomstående och oberoende institut (det ”**Oberoende Institutet**”) i ett utlåtande (*second opinion*) bedöma hur det Gröna Ramverket för Finansiering överensstämmer med GBP. Ett sådant utlåtande är avgränsat till en bedömning av det Gröna Ramverket för Finansierings överensstämmelse med relevanta standarder för hållbarhet och gröna obligationer, exempelvis GBP, samt Fabeges mål och ambitioner avseende hållbarhet. Om Fabege inte uppfyller skyldigheter avseende rapportering och användning av nettolikviden från MTN finns det en risk för att det Oberoende Institutet ändrar eller återkallar opinionen vilket kan påverka värdet av MTN och även leda till att MTN inte tillåts vara noterade på marknadsplatser som är avsedda specifikt för gröna eller hållbara tillgångar. Risker för att det Oberoende Institutet ändrar eller återkallar sitt utlåtande kan också få konsekvenser för investerare som har investerat i MTN.

MTN är strukturellt efterställda borgenärer till övriga Koncernföretag och efterställda säkerställd skuld

Fabege är beroende av övriga Koncernföretag för att kunna erlagga betalningar under MTN. För att Fabege ska kunna uppfylla betalningsförpliktelser under MTN fordras det därför att Koncernföretag har möjlighet att ge lån

eller lämna utdelning till Fabege. MTN kommer inte att vara säkerställda och inget Koncernföretag kommer att gå i borgen för betalningsförpliktelser under MTN.

Fabege och Koncernföretag kommer därutöver att ha skulder till andra borgenärer som i stor utsträckning är säkerställd. Om Koncernföretag blir föremål för konkurs kommer dess borgenärer att ha rätt till full betalning av sina fordringar innan Fabege, i egenskap av direkt eller indirekt aktieägare i Koncernföretaget, har rätt till utbetalning av eventuella resterande medel. Fordringshavarna är därmed strukturellt efterställda fordringshavare i Koncernföretag, i tillägg har fordringshavare med säkerhet för sin fordran i Bolaget rätt till betalning ur säkerheterna innan Fordringshavarna. Fordringshavarna har ingen säkerhet i Fabeges tillgångar och skulle vara oprioriterade borgenärer i händelse av Fabeges konkurs.

I de Allmänna Villkoren finns en så kallad negativklausul. Negativklausulen innebär bland annat att Fabege åtar sig att inte ställa säkerhet eller låta annan ställa säkerhet för marknadslån utgivna av Fabege. Det är dock tillåtet för Fabege och Koncernföretag att ställa säkerhet till en kreditgivare för annat än marknadslån, även om kreditgivaren i sin tur kommer att använda fordran på Fabege eller Koncernföretaget, och tillhörande säkerhet, som säkerhet för marknadslån som kreditgivaren i sin tur upptar. Så är fallet till exempel för marknadslån utgivna av Svensk Fastighetsfinansiering AB och liknande strukturer för finansiering kan i framtiden komma att användas.

Andrahandsmarknaden

MTN som emitteras under MTN-programmet kommer inte nödvändigtvis att innehas av flera Fordringshavare och inte heller nödvändigtvis handlas i någon omfattning. Varje MTN som emitteras under MTN-programmet kommer ha ett minsta nominellt belopp om EUR 100.000 (eller ett motsvarande belopp i SEK eller NOK). Notering av en serie MTN på Reglerad Marknad kommer inte att ha föregåtts av någon ordnad handel för MTN och en notering, på särskilda marknadsplatser inrättade för gröna tillgångar eller annars, kan vägras eller dras tillbaka utan att Fordringshavare har några särskilda rättigheter till kompensation, återköp eller återbetalning av MTN eller annat. Det finns därför risk för att en fungerande andrahandsmarknad för MTN inte kommer att uppstå eller kvarstå. Transaktionskostnaderna för handel i MTN kan även visa sig vara höga. Fordringshavare riskerar därför att inte kunna handla med MTN till för dem acceptabla villkor. En investering i MTN ska därför endast göras av investerare som kan stå risken att en fungerande andrahandsmarknad inte uppstår och därför kan behöva inneha MTN till Återbetalningsdagen.

Fordringshavarmöte och avsaknad av fordringshavarerepresentant

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

Utöver Fordringshavarmöte i enlighet med de Allmänna Villkoren saknar Fordringshavarna en representant som företräder dem i förhållande till MTN. Det finns därmed en risk att Fordringshavare utan stöd från majoritetenen kan vidta åtgärder i förhållande till MTN som kan komma att ha en negativ inverkan på marknadsvärdet av MTN.

Benchmarkförordningen

Processen för hur, EURIBOR, STIBOR, NIBOR och andra referensräntor bestäms har varit omdebatterad på senare tid vilket har resulterat i ett antal lagstiftningsåtgärder. Det största initiativet på området är Europaparlamentets och Rådets förordning (EU) 2016/1011 av den 8 juni 2016 om index som används som referensvärden för finansiella instrument och finansiella avtal eller för att mäta investeringsfonders resultat, och om ändring av direktiven 2008/48/EG och 2014/17/EU och förordning (EU) nr 596/2014 ("Benchmarkförordningen") som trädde ikraft den 1 januari 2018 och som reglerar tillhandahållandet av referensvärden, rapportering av dataunderlag för referensvärden och användningen av referensvärden inom EU. Benchmarkförordningen kan komma att påverka hur vissa referensräntor bestäms och utvecklas. De ökade administrativa kraven, och de därtill kopplade regulatoriska riskerna, kan leda till att aktörer inte längre kommer vilja medverka vid bestämning av referensräntor, att ramverk eller metodologier för att bestämma referensräntor förändras eller att vissa referensräntor helt upphör att publiceras. Om så sker för en referensränta som tillämpas för viss MTN skulle det kunna få negativa effekter för en innehavare av MTN. De Allmänna Villkoren innehåller alternativa tillvägagångssätt för att fastställa räntebasen för det fall EURIBOR, STIBOR eller NIBOR, vilka kan tillämpas för viss MTN, inte kan fastställas vid en given tidpunkt. Det finns dock en risk att sådana alternativa tillvägagångssätt inte är lika gynnsamma för innehavare av MTN. Vidare finns en risk att de svårigheter som kan uppstå i samband med att en alternativ räntebas ska bestämmas för utgiven MTN kan leda

till tidskrävande diskussioner och/eller tvister, vilket skulle kunna få negativa effekter för berörda Fordringshavare.

ALLMÄNNA VILLKOR

Följande allmänna villkor ("Allmänna Villkor") ska gälla för lån som Fabege AB (publ) (org. nr 556049-1523) ("Bolaget") emitterar på kapitalmarknaden under avtal som ingåtts mellan Bolaget, Svenska Handelsbanken AB (publ) och Swedbank AB (publ), till vilket Nordea Bank Abp och Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) tillträtt, 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" enligt Slutliga Villkor, är (i) om Lån utgivits genom två eller flera Utgivande Institut, det Utgivande Institut som Bolaget har utsett att ansvara för vissa administrativa uppgifter beträffande Lånet, och (ii) om Lån utgivits genom endast ett Utgivande Institut, det Utgivande Institutet.

"Avstämningsdag" är:

- (a) avseende Euroclear MTN, den femte Bankdagen före (eller annan Bankdag före den relevanta dagen som generellt kan komma att tillämpas på den svenska obligationsmarknaden) (i) förfalldag för ränta eller kapitalbelopp enligt Lånevillkoren, (ii) annan dag då betalning ska ske till Fordringshavare, (iii) dagen för Fordringshavarmöte, (iv) avsändande av meddelande (förutom vid meddelande enligt punkt 12.2), eller (v) annan relevant dag; och
- (b) avseende VPS MTN:
 - (i) den tredje Bankdagen före (eller annan Bankdag före den relevanta dagen som generellt kan komma att tillämpas på den norska obligationsmarknaden) (A) förfalldag för kapitalbelopp enligt Lånevillkoren, (B) annan dag då betalning (förutom avseende ränta) ska ske till Fordringshavare, (C) dagen för Fordringshavarmöte, (D) avsändande av meddelande (förutom vid meddelande enligt punkt 12.2), eller (E) annan relevant dag; och
 - (ii) den fjortonde dagen före (eller annan Bankdag före den relevanta dagen som generellt kan komma att tillämpas på den norska obligationsmarknaden) förfalldag för ränta enligt Lånevillkoren.

"Bankdag" är:

- (a) avseende Euroclear MTN, 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 avseende Euroclear MTN anses vara likställda med allmän helgdag; och
- (b) avseende VPS MTN, dag som inte är lördag, söndag eller annan allmän helgdag i Norge eller annan dag som beträffande betalning av skuldebrev är dag då den Norska Centralbankens och VPS avvecklingssystem är öppet.

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

- (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 Nordea Bank Abp, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Svenska Handelsbanken AB (publ) och Swedbank AB (publ), samt varje annat emissionsinstitut som av Euroclear Sweden erhållit särskilt tillstånd att hantera och registrera emissioner i VPC-systemet och som ansluter sig till detta MTN-program, dock endast så länge sådant institut inte avträtt som emissionsinstitut.

”**EURIBOR**” är:

- (a) den räntesats som omkring kl. 11.00 på aktuell dag anges på informationssystemet Refinitivs sida EURIBOR01 (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) för 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 tre decimaler) av den räntesats som fyra större affärsbanker som vid aktuell tidpunkt kvoterar EURIBOR (och som utses av Administrerande Institut) 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 punkterna (a) och (b), den räntesats som enligt Administrerande Instituts skäligen 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 MTN**” är MTN som är anslutna till Euroclear Sweden.

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

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

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

”**Gröna Villkor**” är, i förhållande till visst Lån, de gröna villkor som framgår i det gröna ramverk för finansiering som på Lånedatum för sådant Lån återfinns på Bolagets hemsida i sin senaste version.

”**IPA**” är Svenska Handelsbanken AB (publ) som Bolaget tecknat avtal med att för Bolagets räkning, avseende MTN emitterade i NOK, upprätta och förvalta Bolagets emittentkonto i VPS enligt Verdipapirregisterloven samt registrera Bolagets emissioner av MTN i VPS samt utföra betalning av ränte- eller kapitalbelopp avseende MTN emitterade i NOK, dock endast så länge sådant Kontoförande Institut inte har avträtt eller ersatts i enlighet med punkt 14.5. I Svenska Handelsbanken AB (publ) utförs tjänsten av Handelsbanken NUF (org nr 971 171 324) som är Svenska Handelsbanken AB:s (publ) norska filial.

”**Justerat Lånebelopp**” är det sammanlagda utestående Nominella Beloppet av MTN avseende visst Lån med avdrag för MTN som ägs av ett Koncernföretag, oavsett om sådant Koncernföretag är direktregistrerat som ägare av sådan MTN.

”**Koncernen**” är den koncern i vilken Bolaget är moderbolag (med begreppet koncern och moderbolag avses vad som anges i lag (2005:551) om aktiebolag).

”**Koncernföretag**” är varje juridisk person som ingår i Koncernen.

”**Kontoförande Institut**” är bank eller annan som har medgivits rätt att vara kontoförande institut enligt LKF eller Verdipapirregisterloven, såsom tillämpligt, och hos vilken Fordringshavare öppnat VP-konto avseende MTN.

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

”**Likviddag**” är den dag då emissionslikviden för MTN ska betalas.

”**LKF**” är lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument.

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

”**Lånevillkor**” för visst Lån, är 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 avses att bli föremål för handel på Reglerad Marknad.

”**MTN**” är en ensidig skuldförbindelse om Nominellt Belopp som utgör del av Lån som utgivits av Bolaget under detta MTN-program och som (i) avseende Euroclear MTN registrerats enligt LKF, alternativt (ii) avseende VPS MTN registrerats enligt Verdipapirregisterloven.

”**NIBOR**” är:

- (a) den 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 ledande banker som vid aktuell tidpunkt kvoterar NIBOR (och som utses av Administrerande Institut) anger till Administrerande Institut för depositioner av NOK 100.000.000 för den relevanta Ränteperioden; eller
- (c) om ingen räntesats anges enligt punkten (a) och (b), den räntesats som enligt Administrerande Instituts skäligen uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i Norska Kronor på interbankmarknaden i Norge för den relevanta Ränteperioden.

”**Nominellt Belopp**” är det belopp för varje MTN som anges i Slutliga Villkor (minskat med eventuellt återbetalt belopp).

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

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

”**Reglerad Marknad**” är en reglerad marknad såsom definieras i Direktiv 2014/65/EG om marknader för finansiella instrument eller rättsakt som ersätter eller kompletterar detta direktiv.

”**Räntebas**” är med avseende på Lån med Rörlig Ränta, räntebasen STIBOR, EURIBOR eller NIBOR som anges i de Slutliga Villkoren eller någon referensränta som ersätter STIBOR, EURIBOR eller NIBOR i enlighet med avsnitt 13 (*Byte av Räntebas*).

”**Slutliga Villkor**” är de slutliga villkor vilka upprättas för ett visst Lån under detta MTN-program i enlighet med Bilaga 1 (*Mall för Slutliga Villkor*) (med de tillägg och ändringar som från tid till annan kan komma att göras).

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

”**STIBOR**” är:

- (a) den räntesats som administreras, beräknas och distribueras av Swedish Financial Benchmark Facility AB (eller ersättande administratör eller beräkningsombud) för aktuell dag och publiceras på informationssystemet Refinitiv:s sida ”STIBOR=” (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system eller sida) för Svenska Kronor under en period jämförbar med den relevanta Ränteperioden; eller
- (b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränteperioden enligt punkten (a), medelvärdet (avrundat uppåt till tre 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 Ränteperioden; eller
- (c) om ingen räntesats anges enligt punkterna (a) och (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.

”**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.

”**Verdipapirregisterloven**” är den norska Lov av 30 april 2021 nr. 28 om verdipapirsentraler og verdipapirproppgjør mv..

”**VP-central**” är den värdepapperscentral till vilken MTN är ansluten och anges i Slutliga Villkor som Euroclear Sweden avseende Euroclear MTN och VPS avseende VPS MTN.

”**VP-konto**” är värdepapperskonto:

- (a) avseende Euroclear MTN, hos Euroclear Sweden i enlighet med LKF; och
- (b) avseende VPS MTN, hos VPS i enlighet med Verdipapirregisterloven,

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.

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

”**VPS MTN**” är MTN som är anslutna till VPS.

”**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 resultat före ränta och skatt utgör minst fem procent av Koncernens konsoliderade resultat före ränta och skatt, i enlighet med senast publicerade årsredovisning.

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

”**Återköpsdag**” är den dag som angivits enligt punkt 8.1.

- 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 Refinitivs 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 Räntekonstruktion, Räntesats, Räntebasmarginal, Räntebestämningdag, Ränteförfallodag/ar, Ränteperiod 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 och Norska Kronor med en löptid på lägst ett år. Under ett Lån kan MTN ges ut i flera trancher utan godkännande från Fordringshavare under förutsättning att villkoren för sådana trancher är identiska förutom Likviddag, Lånebelopp, Pris per MTN och Utgivande Institut.
- 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.

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 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.
- 3.3 Administrerande Institut har rätt att erhålla information från relevant VP-central om innehållet i dess avstämningsregister för MTN i syfte att kunna fullgöra sina uppgifter i enlighet med punkt 11 (*Uppsägning av Lån*) och 12 (*Fordringshavarmöte*), och om relevant VP-central tillåter, även för annat ändamål. Administrerande Institut ska inte vara ansvarig 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 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 relevant 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 VPS MTN och IPA har åtagit sig detta uppdrag under förutsättning att Bolaget tillhandahåller IPA erforderliga medel härför. Bolaget åtar sig att tillse, så länge någon VPS MTN är utestående, att betalning av ränta eller återbetalning av VPS MTN kan ske hos IPA enligt bestämmelserna i Lånevillkoren, de av VPS vid var tid tillämpade reglerna för registerföring clearing och avveckling och relevanta avtal mellan Bolaget och IPA.
- 5.4 Har Fordringshavaren genom Kontoförande Institut låtit registrera att kapitalbelopp respektive ränta ska insättas på visst bankkonto, sker insättning genom relevant VP-centrals försorg på respektive förfallodag.
- 5.5 Skulle IPA eller relevant 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.
- 5.6 Om Bolaget ej kan fullgöra betalningsförpliktelse genom IPA eller relevant VP-central på grund av hinder för relevant 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.
- 5.7 Visar det sig att den som tillställts belopp i enlighet med detta avsnitt 5 saknade rätt att mottaga detta, ska Bolaget, IPA (vid VPS MTN) och relevant VP-central likväl anses ha fullgjort sina ifrågavarande skyldigheter. Detta gäller dock ej om Bolaget, IPA (vid VPS MTN) eller relevant VP-central, såsom tillämpligt, 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:
- (a) Fast Ränta

Om Lånet är specificerat som Lån med Fast Ränta ska Lånet löpa med ränta enligt Räntesatsen:

- (i) avseende Euroclear MTN, från (exklusive) Lånedatum, eller om tillämpligt, Startdag För Ränteberäkning, till och med (inklusive) Återbetalningsdagen; och
- (ii) avseende VPS MTN, från och med (inklusive) Lånedatum, eller om tillämpligt, Startdag För Ränteberäkning, till (exklusive) Återbetalningsdagen

Ränta som upplupit under en Ränteperiod erläggs i efterskott på respektive Ränteförfallodag och beräknas enligt Dagberäkningsmetoden 30/360.

(b) Rörlig Ränta (FRN)

Om Lånet är specificerat som Lån med Rörlig Ränta ska Lånet löpa med ränta:

- (i) avseende Euroclear MTN, från (exklusive) Lånedatum, eller om tillämpligt Startdag För Ränteberäkning, till och med (inklusive) Återbetalningsdagen; och
- (ii) avseende VPS MTN, från och med (inklusive) Lånedatum, eller om tillämpligt Startdag För Ränteberäkning, till (exklusive) Återbetalningsdagen.

Räntesatsen för respektive Ränteperiod beräknas på respektive Räntebestämningdag:

- (i) avseende Euroclear MTN, av Administrerande Institut; och
- (ii) avseende VPS MTN, av IPA.

Räntesatsen utgörs av Räntebasen med tillägg av Räntebasmarginalen för samma period, justerat med hänsyn till tillämpning av avsnitt 13 (*Byte av Räntebas*). 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 18.1 ska Lånet fortsätta att löpa med den räntesats som gällde för den närmast förutvarande Ränteperioden. Så snart hindret upphört ska Administrerande Institut (för Euroclear MTN) eller IPA (för VPS MTN) 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 Dagberäkningsmetoden Faktisk/360, eller enligt sådan annan beräkningsgrund som tillämpas för aktuell Räntebas.

6.3 Infaller Ränteförfallodag för Lån med Fast Ränta på dag som inte är Bankdag utbetalas ränta först följande Bankdag.

6.4 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. Ränta beräknas och utgår till och med respektive Ränteförfallodag.

7. DRÖJSMÅLSRÄNTA

7.1 Vid betalningsdröjsmål utgår dröjsmålsränta på det förfallna beloppet från förfallodagen till och med den dag då betalning erläggs efter en räntesats som motsvarar genomsnittet av en veckas STIBOR för MTN utgivna i 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 förfallodagen i fråga med tillägg av två procentenheter. Dröjsmålsränta ska inte kapitaliseras.

7.2 Beror dröjsmålet på hinder för Emissionsinstitutet, IPA eller relevant VP-central utgår dröjsmålsränta efter en räntesats motsvarande den räntesats som gällde för aktuellt Lån på förfallodagen.

8. ÅTERBETALNING OCH ÅTERKÖP

- 8.1 Lån förfaller till betalning på Återbetalningsdagen med det belopp per MTN som anges i Slutliga Villkor, tillsammans med upplupen ränta. Infaller Återbetalningsdagen på dag som inte är Bankdag återbetalas Lånet dock först följande Bankdag. Ränta enligt avsnitt 6 (*Ränta*) betalas på aktuell Ränteförfalldag.
- 8.2 Slutliga Villkor kan innehålla bestämmelse (som ska anges i eventuellt prospekt) som medför att Bolaget har rätt eller skyldighet att helt eller delvis återbetala Lån tillsammans med upplupen ränta före Återbetalningsdagen.
- 8.3 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.

9. ÅTERKÖP VID INLÖSENHÄNDELSE

- 9.1 Envar Fordringshavare har rätt att begära återköp av alla, eller vissa, av MTN som innehas av denne om (i) aktierna i Bolaget upphör att vara upptagna till handel på en Reglerad Marknad, eller (ii) mer än 50 procent av aktierna och rösterna i Bolaget, direkt eller indirekt, ägs eller kontrolleras av en enskild fysisk eller juridisk person ("Inlösenhändelse").
- 9.2 Det åligger Bolaget att så snart Bolaget fått kännedom om en Inlösenhändelse enligt punkt 9.1 meddela Fordringshavarna om detta genom pressmeddelande, på Bolagets hemsida och i enlighet med avsnitt 16 (*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 20 och senast 40 Bankdagar efter att meddelande om ägarförändringen avsänts till Fordringshavare i enlighet med punkt 9.1, 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.
- 9.5 Meddelande från Fordringshavare avseende påkallande av återköp av MTN ska tillställas Bolaget senast 10 Bankdagar före Återköpsdagen.

10. SÄRSKILDA ÅTAGANDEN

Så länge någon MTN utestår åtar sig Bolaget följande.

10.1 Emissionslikvidens användande

Bolaget ska använda nettolikviden från Lån i enlighet med de Gröna Villkoren.

10.2 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.

10.3 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.

10.4 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 (i) genom ansvarsförbindelse, vilken i sin tur inte får säkerställas, eller (ii) indirekt säkerhet, 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).

10.5 **Upptagande till handel på Reglerad Marknad**

För Lån som enligt Slutliga Villkor ska upptas till handel på Reglerad Marknad kommer Bolaget att ansöka om upptagande till handel vid Nasdaq Stockholm, Sustainable Bonds List eller annan Reglerad Marknad och att vidta de åtgärder som kan 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 skriftligt av Fordringshavare som vid tidpunkten för begäran representerar minst en tiondel av Lånebelopp under relevant Lån (sådan begäran kan endast göras av Fordringshavare som ensam representerar en tiondel av Lånebelopp eller av Fordringshavare som gemensamt representerar en tiondel av Lånebelopp vid aktuell Bankdag, samt vid begäran företer bevis om detta); eller
- (ii) om så beslutas av Fordringshavarna under ett Lån på Fordringshavarmöte, skriftligen förklara relevant Lån tillsammans med ränta 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 Bankdagar;
 - (b) Bolaget i något annat avseende än som anges i (a) ovan eller i punkt 10.1 (*Emissionslikvidens användande*) inte fullgör sina förpliktelser eller åtaganden enligt Lånevillkoren avseende relevant Lån under förutsättning att Bolaget skriftligen uppmanats av Administrerande Institut att vidta rättelse och rättelse inte skett inom 20 Bankdagar;
 - (c) Väsentligt Koncernföretag inte i rätt tid eller inom tillämplig uppskovsperiod erlägger betalning avseende annat lån och lånet ifråga på grund därav sagts upp till betalning i förtid eller, om uppsägningsbestämmelse saknas eller den uteblivna betalningen skulle utgöra slutbetalning, om betalningsdröjsmålet varar 15 Bankdagar, allt under förutsättning att summan av utestående skuld under de lån som berörs uppgår till minst SEK 50.000.000;
 - (d) Väsentligt Koncernföretag inte inom 20 Bankdagar efter den dag då det Väsentliga Koncernföretaget mottagit berättigat krav infriar borgen eller garanti som det Väsentliga Koncernföretaget ställt för annans förpliktelse, under förutsättning att summan av berättigade krav som inte infriats inom sådan tid uppgår till minst SEK 50.000.000;
 - (e) anläggningstillgångar som ägs av ett Väsentligt Koncernföretag och som har ett värde överstigande SEK 10.000.000 utmäts eller blir föremål för liknande utländskt förfarande och sådan utmätning eller liknande utländskt förfarande inte undanröjs inom 30 Bankdagar från dagen för utmätningsbeslutet eller beslutet om sådant liknande utländskt förfarande;
 - (f) Väsentligt Koncernföretag ställer in sina betalningar;

- (g) Väsentligt Koncernföretag ansöker om eller medger ansökan om företagsrekonstruktion eller liknande förfarande;
- (h) Väsentligt Koncernföretag försätts i konkurs;
- (i) beslut fattas om att Bolaget ska träda i likvidation eller att Väsentligt Koncernföretag ska försättas i tvångslikvidation (med undantag för frivillig likvidation av Väsentligt Koncernföretag som inte sker på grund av att det Väsentliga Koncernföretags egna kapital understiger hälften av det registrerade aktiekapitalet eller insolvens); eller
- (j) Bolagets styrelse upprättar fusionsplan enligt vilken Bolaget ska uppgå i nytt eller existerande bolag.

Begreppet ”lån” 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 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 i enlighet med avsnitt 16 (*Meddelanden*) i fall en uppsägningsgrund som anges i punkt 11.1 skulle inträffa. I brist på sådan underrättelse ska varken Administrerande Institut eller Emissionsinstitutet, 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 Bolagets skyldigheter att lämna information enligt föregående stycke gäller i den mån så kan ske utan att Bolaget överträder regler utfärdade av eller intagna i kontrakt med börs eller Reglerad Marknad där Koncernföretags aktier eller skuldförbindelser är noterade eller annars strider mot tillämplig lag eller myndighetsföreskrift.
- 11.5 Vid återbetalning av Lån efter uppsägning enligt punkt 11.1 ska varje MTN återbetalas till det belopp som skulle ha återbetalats på den slutliga Återbetalningsdagen, tillsammans med upplupen men obetald ränta.

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, göras gemensamt), sammankalla ett Fordringshavarmöte för Fordringshavarna under relevant Lån.
- 12.2 Administrerande Institut ska sammankalla ett Fordringshavarmöte så snart som praktiskt möjligt och i varje fall inte senare än tio (10) Bankdagar (eller senare dag som kan fordras av tekniska eller administrativa skäl) efter att det mottagit en giltig begäran från Bolaget eller Fordringshavare, genom att sända en kallelse till varje Fordringshavare som är registrerad som sådan vid det datum som väljs av Administrerande Institut och som infaller minst en (1) Bankdag före dagen då kallelsen skickas. Administrerande Institut ska utan dröjsmål skriftligen för kännedom underrätta Utgivande Institut och IPA (om Lånet består av VPS MTN) 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), (iv) dagordning för Fordringshavarmötet (inklusive eventuella beslutsförslag som tillhandahållits av en eller flera Fordringshavare), (v) datum då en person måste vara registrerad som Fordringshavare för att kunna utöva sin rätt som sådan vid Fordringshavarmötet, samt (vi) 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 Fordringshavare och Administrerande Institut, samt deras respektive ombud och biträden, rätt att närvara. På Fordringshavarmötet kan beslutas att ytterligare personer får närvara. 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 femte Bankdagen före dagen 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 75 procent av den del av Justerat Lånebelopp för vilket Fordringshavare röstar under det relevanta Lånet vid Fordringshavarmötet:
- (a) ändring av Återbetalningsdagen, nedsättning av Nominellt Belopp, ändring av villkor relaterande till ränta eller belopp som ska återbetalas (annat än enligt vad som följer av Lånevillkoren, inkluderat vad som följer av tillämpningen av avsnitt 13 (*Byte av Räntebas*)) 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 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 enligt vad som följer av Lånevillkoren, inkluderat vad som följer av tillämpningen av avsnitt 13 (*Byte av Räntebas*)) och ändringar enligt avsnitt 14 (*Ändringar av villkor, m.m.*) samt förtida uppsägning av Lån.
- 12.11 Ett Fordringshavarmöte är beslutsfört om Fordringshavare representerande minst 50 procent av det Justerade Lånebeloppet under det relevanta Lånet avseende ett ärende i punkt 12.9 och annars 20 procent av det Justerade Lånebeloppet under det relevanta Lånet närvarar vid mötet personligen eller via telefon (eller närvarar genom en befullmäktigad representant). Om beslutsförhet föreligger för vissa men inte alla ärenden som behandlas vid ett Fordringshavarmöte, får beslut fattas i de frågor där beslutsförhet föreligger.

- 12.12 Om Fordringshavarmöte inte är beslutsfört ska Administrerande Institut kalla till nytt Fordringshavarmöte (i enlighet med punkt 12.2) förutsatt att den eller de som initierade Fordringshavarmötet bekräftar att det relevanta förslaget inte har dragits tillbaka. Vid händelse att ett andra Fordringshavarmöte enligt denna punkt 12.12, ska dagen för begäran om ett andra Fordringshavarmöte enligt punkt 12.1 anses vara dagen då beslutsförhet saknades. Kravet på beslutsförhet i punkt 12.11 ska inte gälla för sådant 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 Nominellt 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 16 (*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.

13. BYTE AV RÄNTEBAS

- 13.1 I detta avsnitt 13 (*Byte av Räntebas*) har följande definierade termer den betydelse som anges nedan.

”**Administratör av Räntebas**” är Swedish Financial Benchmark Facility AB (SFBF) i förhållande till STIBOR, Norske Finansielle Referenser AS i förhållande till NIBOR och European Money Markets Institute (EMMI) i förhållande till EURIBOR eller någon aktör som ersätter som administratör av Räntebasen.

”**Ersättande Räntebas**” är:

- (a) den skärm- eller referensränta, och den metodologi för beräkning av löptid samt beräkningsmetoder med hänsyn till skuldinstrument med liknande räntevillkor som MTN, som formellt rekommenderas av Relevant Nomineringsorgan som efterträdare eller ersättare till Räntebasen; eller
- (b) om ingen sådan ränta kunnat utses enligt punkten (a), sådan annan ränta som Bolaget i samråd med Ledarbanken eller den Oberoende Rådgivaren bestämmer är mest jämförbar med Räntebasen.

Om Ersättande Räntebas skulle upphöra att finnas ska denna definition tillämpas *mutatis mutandis* på sådan ny Ersättande Räntebas.

”**Oberoende Rådgivare**” är ett oberoende finansinstitut eller väl ansedd rådgivare på skuld kapitalmarknaderna där Räntebasen vanligen används.

”**Offentliggörande**” är ett offentligt uttalande eller publikt publicerad information enligt vad som anges i punkterna (b) till (e) i definitionen av Triggerhändelse om att händelser eller omständigheter som anges däri kommer att inträffa.

”**Relevant Nomineringsorgan**” är, med förbehåll för tillämplig lagreglering, i första hand relevant tillsynsmyndighet och i andra hand tillämplig centralbank, eller arbetsgrupp eller kommitté på uppdrag av någon av dessa eller, i tredje hand, Finansiella stabilitetsrådet eller någon del därav.

”**Spreadjustering**” är en justeringsmarginal eller en formel eller metod för beräkning av en justeringsmarginal som ska tillämpas på Ersättande Räntebas och som:

- (a) är formellt rekommenderad av Relevant Nomineringsorgan i förhållande till den ersatta Räntebasen; eller
- (b) om punkten (a) inte är tillämplig, den justeringsmarginal som Bolaget i samråd med Ledarbanken eller den Oberoende Rådgivaren anser skälig att använda i syfte att i möjligaste mån eliminera eventuella värdeöverföringar mellan parterna till följd av ett ersättande av Räntebasen och som vanligen tillämpas vid liknande transaktioner på skuldkapitalmarknaden.

13.2 Om en Triggerhändelse har inträffat ska Bolaget i samråd med Ledarbanken initiera åtgärder för att, så snart det rimligen är möjligt, bestämma Ersättande Räntebas och Spreadjustering samt initiera åtgärder för att bestämma nödvändiga administrativa, tekniska och operativa ändringar av Lånevillkoren för att tillämpa, beräkna och slutligt fastställa den tillämpliga Räntebasen. Det föreligger ingen skyldighet för Ledarbanken att medverka till sådant samråd eller bestämmande enligt ovan. Om Ledarbanken inte medverkar i ett sådant samråd eller bestämmande ska Bolaget, på Bolagets bekostnad, snarast utse en Oberoende Rådgivare för att initiera åtgärder för att, så snart det rimligen är möjligt, bestämma det nämnda. Förutsatt att Ersättande Räntebas, Spreadjustering och övriga ändringar har slutligt fastställts senast innan den relevanta Räntebestämningdagen ska ändringarna tillämpas från och med nästkommande Ränteperiod, dock alltid med beaktande av eventuella tekniska begränsningar hos VP-central och beräkningsmetoder som är tillämpliga i förhållande till sådan Ersättande Räntebas.

13.3 En triggerhändelse är en eller flera av följande händelser (”**Triggerhändelse**”) som innebär:

- (a) att Räntebasen (för den relevanta Ränteperioden för aktuellt Lån) har upphört att existera eller upphört att tillhandahållas i minst fem (5) på varandra följande Bankdagar till följd av att Räntebasen (för den relevanta Ränteperioden för aktuellt Lån) upphör att beräknas eller administreras;
- (b) ett offentligt uttalande eller publikt publicerad information från (i) tillsynsmyndigheten för Administratören av Räntebasen eller (ii) Administratören av Räntebasen med information om att Administratören av Räntebasen inte längre tillhandahåller aktuell Räntebas (för den relevanta Ränteperioden för aktuellt Lån) permanent eller på obestämd tid och att vid tidpunkten för uttalandet eller publiceringen ingen efterträdande administratör har utsetts eller förväntas utses att fortsätta tillhandahålla Räntebasen;
- (c) ett offentligt uttalande eller publikt publicerad information i vardera fall från tillsynsmyndigheten för Administratören av Räntebasen att Räntebasen (för den relevanta Ränteperioden för aktuellt Lån) inte längre är representativ för den underliggande marknaden som Räntebasen är avsedd att representera och Räntebasens representativitet kommer inte att kunna återställas, enligt tillsynsmyndigheten för Administratören av Räntebasen;
- (d) ett offentligt uttalande eller publikt publicerad information i vardera fall från tillsynsmyndigheten för Administratören av Räntebasen med konsekvensen att det är olagligt för Bolaget, eller det Administrerande Institutet att beräkna betalning till Fordringshavare genom att använda aktuell Räntebas (för den relevanta Ränteperioden för aktuellt Lån) eller att det av annan orsak blivit förbjudet att använda aktuell Räntebas (för den relevanta Ränteperioden för aktuellt Lån);

- (e) ett offentligt uttalande eller publikt publicerad information från i vardera fall konkursförvaltaren för Administratören för Räntebasen eller från förvaltaren enligt krishanteringsregelverket, eller vad avser EURIBOR och NIBOR, från motsvarande enhet med insolvens- eller resolutionsbefogenhet över Administratören av Räntebasen, med information enligt (b) ovan; eller
 - (f) ett Offentliggörande har gjorts varpå den offentliggjorda Triggerhändelsen som anges i punkterna (b) till (e) ovan kommer att inträffa inom sex (6) månader.
- 13.4 Om ett Offentliggörande har gjorts får Bolaget (utan att någon skyldighet föreligger), om det är möjligt att vid sådan tidpunkt bestämma Ersättande Räntebas, Spreadjustering och övriga ändringar, i samråd med Ledarbanken eller genom att utse en Oberoende Rådgivare, initiera åtgärder som framkommer av punkten 13.2 ovan för att slutligt fastställa Ersättande Räntebas, Spreadjustering och övriga ändringar, för att övergå till Ersättande Räntebas vid en tidigare tidpunkt.
- 13.5 Om en Triggerhändelse som anges i någon av punkterna (a) till (e) i definitionen av Triggerhändelse har inträffat men ingen Ersättande Räntebas och Spreadjustering har slutligen fastställts senast innan efterföljande Rän-tebestämning-sdag eller om sådan Ersättande Räntebas och Spreadjustering har slutligen fastställts men inte kan tillämpas i samband med efterföljande Rän-tebestämning-sdag på grund av tekniska begränsningar hos VP-central, ska räntan för nästkommande Rän-teperiod vara:
- (a) om tidigare Rän-tebas är tillgänglig så ska den bestämmas enligt villkoren som skulle gälla för Rän-tebasen om ingen Triggerhändelse hade inträffat; eller
 - (b) om tidigare Rän-tebas inte är tillgänglig eller inte längre kan användas i enlighet med tillämplig lag eller reglering, den ränta som fastställts för senast föregående Rän-teperiod.

Denna bestämmelse är tillämplig på ytterligare efterföljande Rän-teperioder förutsatt att alla relevanta åtgärder har vidtagits avseende tillämpningen av och de justeringar som framkommer av detta avsnitt 13 (*Byte av Rän-tebas*) inför varje sådan efterföljande Rän-tebestämning-sdag, men utan framgång.

- 13.6 Innan Ersättande Rän-tebas, Spreadjustering och övriga ändringar blir effektiva ska Bolaget meddela Fordringshavare, Administrerande Institut samt relevant VP-central i enlighet med avsnitt 16 (*Meddelanden*) omedelbart efter att Bolaget i samråd med Ledarbanken eller den Oberoende Rådgivaren slutligt fastställt Ersättande Rän-tebas, Spreadjustering och nödvändiga ändringar och av informationen ska även framgå när ändringarna blir tillämpliga. Om MTN är upptagna till handel på Reglerad Marknad ska Bolaget även informera den Reglerade Marknaden om ändringarna.
- 13.7 Ledarbanken, Oberoende Rådgivare och Administrerande Institut som utför åtgärder i enlighet med detta avsnitt 13 (*Byte av Rän-tebas*) ansvarar inte för någon skada eller förlust som orsakas av beslut, åtgärder som vidtas eller utelämnas av denne i samband med bestämmande och slutligt fastställande av Ersättande Rän-tebas, Spreadjustering eller därtill efterföljande ändringar av Lånevillkoren, såvida inte direkt orsakad av dess grova vårdslöshet eller uppsåtliga agerande. Ledarbanken, den Oberoende Rådgivaren och det Administrerande Institutet ansvarar aldrig för indirekt skada eller följdförluster när denne utför åtgärder enligt detta avsnitt.

14. ÄNDRING AV VILLKOR M.M.

- 14.1 Bolaget och Emissionsinstitutet får, utan Fordringshavares medgivande, överenskomma om justeringar av klara och uppenbara fel i dessa Allmänna Villkor.
- 14.2 Bolaget och Administrerande Institut får, utan Fordringshavares medgivande, överenskomma om justering av klara och uppenbara fel i Slutliga Villkor för visst Lån.
- 14.3 Bolaget och Ledarbanken eller den Oberoende Rådgivaren får, utan Fordringshavares medgivande, överenskomma om justeringar i Lånevillkoren och genomföra sådana ändringar i Lånevillkoren i enlighet med vad som framkommer av avsnitt 13 (*Byte av Rän-tebas*), vilka blir bindande för de som omfattas av Lånevillkoren.

- 14.4 Anlitande av Emissionsinstitut ska ske genom överenskommelse mellan Bolaget, aktuellt institut och Emissionsinstitut, och får ske utan Fordringshavares medgivande. Emissionsinstitut kan frånträda som sådant, dock att Administrerande Institut med avseende på visst Lån inte får avträda med mindre än att ett nytt Administrerande Institut utses i dess ställe.
- 14.5 Bolaget, Emissionsinstitutet och IPA får, utan Fordringshavares medgivande, överenskomma om att ersätta IPA med ett annat Kontoförande Institut.
- 14.6 Ändring eller eftergift av Lånevillkor i andra fall än enligt punkterna 14.1 till 14.5 ska ske genom beslut på Fordringshavarmöte enligt avsnitt 12 (*Fordringshavarmöte*).
- 14.7 Ett godkännande på Fordringshavarmöte av en villkorsändring kan omfatta sakinnehållet av ändringen och behöver inte innehålla en specifik utformning av ändringen.
- 14.8 Ett beslut om en villkorsändring ska också innehålla ett beslut om när ändringen träder i kraft.
- 14.9 Ändring eller eftergift av Lånevillkor i enlighet med detta avsnitt 14 ska av Bolaget snarast meddelas till Fordringshavarna i enlighet med avsnitt 16 (*Meddelanden*) och publiceras i enlighet med punkt 10.6.

15. PRESKRIPTION

- 15.1 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.
- 15.2 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).

16. MEDDELANDEN

- 16.1 Meddelanden ska tillställas Fordringshavare för aktuellt Lån på den adress som är registrerad hos relevant VP-central på Avstämningsdagen (förutom vid meddelande enligt punkt 12.2). Ett meddelande till Fordringshavarna ska också offentliggöras genom pressmeddelande och publiceras på Bolagets hemsida.
- 16.2 Meddelande ska tillställas Bolaget och Emissionsinstitut på Avstämningsdagen (förutom vid meddelande enligt punkt 12.2).
- 16.3 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.
- 16.4 För det fall ett meddelande inte sänts på korrekt sätt till viss Fordringshavare ska detta inte påverka verkan av meddelande till övriga Fordringshavare.

17. BEGRÄNSNING AV ANSVAR M.M.

- 17.1 I fråga om de på Emissionsinstitutet och IPA 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 eller IPA själv är föremål för eller vidtar sådan konfliktåtgärd.
- 17.2 Skada som uppkommer i andra fall ska inte ersättas av Emissionsinstitut eller IPA om vederbörande Emissionsinstitut varit normalt aktsamt. Inte i något fall utgår ersättning för indirekt skada.
- 17.3 Föreligger hinder för Emissionsinstitut eller IPA på grund av sådan omständighet som angivits i punkt 17.1 att vidta åtgärd, får åtgärden uppskjutas tills hindret har upphört.
- 17.4 Vad ovan sagts gäller i den mån inte annat följer av LKF eller Verdpapirregisterloven, såsom tillämpligt.

18. TILLÄMPLIG LAG OCH JURISDIKTION

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

Härmed bekräftas att ovanstående Allmänna Villkor är för oss bindande.

Solna den 5 juni 2024

Fabege AB (publ)

MALL FÖR SLUTLIGA VILLKOR

SLUTLIGA VILLKOR för lån nr [•] under Fabege AB (publ) ("Bolaget") svenska gröna MTN-program

För Lånet ska gälla Allmänna Villkor av den 19 maj 2017/23 maj 2018/12 juni 2019/7 juni 2021/7 juni 2022/5 juni 2024 för ovan nämnda MTN-program, jämte nedan angivna Slutliga Villkor. De Allmänna Villkoren för Bolagets gröna MTN-program återges i Bolagets grundprospekt daterat den 5 juni 2024 för MTN-programmet ("Grundprospektet") jämte från tid till annan publicerade tilläggsprospekt som upprättats för det gröna MTN-programmet i enlighet med artikel 8 i Europaparlamentets 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 ("Prospektförordningen"). Definitioner som används nedan framgår antingen av Allmänna Villkor, dessa Slutliga Villkor eller på annat sätt i Grundprospektet. Bolagets LEI-kod är 549300JNPI46XNH0PM97.

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. Bolagets Gröna Villkor, Grundprospektet samt tilläggsprospekt finns att tillgå på www.fabege.se/gronfinansiering.

[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) Tranchbenämning | [•] |
| 2. | Lånebelopp: | |
| | (i) för Lånet: | [•] |
| | (ii) för denna tranch: | [•] |
| | [(iii) tidigare tranch(er):] | [•] |
| 3. | Valuta: | [SEK/EUR/NOK] |
| 4. | Nominellt Belopp: | [SEK/EUR/NOK] [•] |
| 5. | Pris per MTN: | [•] % av [Nominellt Belopp/[•]] |
| 6. | Lånedatum: | [•] |
| 7. | Startdag För Ränteberäkning: | [Ej tillämpligt] [•] |
| 8. | Likviddag: | [•] |
| 9. | Återbetalningsdag: | [•] |
| 10. | Räntekonstruktion: | [Fast Ränta]
[Rörlig Ränta (FRN)] |

BERÄKNINGSGRUND FÖR AVKASTNING

- 11. Fast Ränta:** [Tillämpligt/Ej tillämpligt]
(Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf)
- (i) Räntesats: [•] % årlig ränta beräknat på [Nominellt Belopp/[•]]
- (ii) Ränteperiod: [Euroclear MTN: Tiden från den [•] till och med den [•] (den första Ränteperioden) och därefter varje tidsperiod om [•] månader med slutdag på en Ränteförfallodag]
[VPS MTN: 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
- 12. Rörlig Ränta (FRN):** [Tillämpligt/Ej tillämpligt]
(Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf)
- (i) Räntebas: [•]-månaders [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 [Euroclear MTN: Tiden från den [•] till och med den [•] (den första Ränteperioden) och därefter varje tidsperiod om ca [•] månader med slutdag på en Ränteförfallodag]
[VPS MTN: Tiden från och med den [•] till [•] (den första Ränteperioden) och därefter varje tidsperiod om ca [•] månader med slutdag på en Ränteförfallodag]
- (v) Ränteförfallodagar: Sista dagen i varje Ränteperiod, [den [•], den [•], den [•] och den [•] varje år], första gången den [•] och sista gången [på Återbetalningsdagen/den [•]]
- (vi) Dagberäkningsmetod: [Faktisk/360/Specificera]

ÅTERBETALNING

- 13. MTN med frivillig förtida återbetalningsmöjligheter för** [Tillämpligt/Ej tillämpligt]

- Bolaget före Återbetalningsdagen:** *(Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf)*
- (i) Tidpunkter för återbetalning : [•]
- (ii) Pris per MTN vid återbetalning: [•] % av [Nominellt Belopp/[•]]
- (iii) Minsta Nominella Belopp som får återbetalas per MTN: [•]
- (iv) Högsta Nominella Belopp som får återbetalas per MTN: [•]
- (v) Frister: [•]
- 14. MTN med frivillig förtida återbetalningsmöjligheter för Fordringshavare före Återbetalningsdagen:** *(Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf)*
- (i) Tidpunkter för återbetalning: [•]
- (ii) Pris per MTN vid återbetalning: [•]
- (iii) Frister: [•]
- ÖVRIGT**
- 15. Upptagande till handel på Reglerad Marknad:** [Tillämpligt/Ej tillämpligt]
- (i) Reglerad Marknad: [Nasdaq Stockholm][specificera reglerad marknad]
- (ii) Uppskattning av sammanlagda kostnader i samband med upptagandet till handel: [•]
- (iii) Totalt antal värdepapper som tas upp till handel: [•]
- (iv) Tidigaste dagen för upptagande till handel: [Specificera]
- 16. Intressen hos fysiska och juridiska personer som är inblandade i emissionen:** [Specificera/Ej tillämpligt]
- (Intressen och eventuella intressekonflikter hos personer som är engagerade i emissionen och som har betydelse för Lånet ska beskrivas)*
- 17. Kreditbetyg för Lån:** [Specificera/Ej tillämpligt]
- 18. Beslut till grund för upprättandet av emissionen:** I enlighet med Grundprospektet [Infoga annat datum om beslut om emission tagit vid annat tillfälle]
- 19. Information från tredje part:** [Information i dessa Slutliga Villkor som kommer från tredje part har återgivits korrekt och, såvitt Bolaget känner till och kan utröna av information som offentliggjorts av denne tredje part, har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande. *(Ange vilken information som*

		<i>kommer från tredje part tillsammans med källa.) / Ej tillämpligt]</i>
20.	VP-central:	[Euroclear Sweden/VPS]
21.	Uppskattat tillfört nettobelopp:	[SEK/EUR/NOK] [•] [minus transaktionskostnader och avgifter]
22.	Användning av nettobelopp/likvid:	[Allmän finansiering av verksamhet]/[•] i enlighet med de Gröna Villkoren daterade [datum]
23.	Betalning och depåombud:	
	Administrerande Institut:	[Nordea Bank Abp]/[Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)]/[Svenska Handelsbanken AB (publ)]/[Swedbank AB (publ)]/[•] [Specificera]
	Utgivande Institut:	[Nordea Bank Abp]/[Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)]/[Svenska Handelsbanken AB (publ)]/[Swedbank AB (publ)]/[•][Specificera]
	IPA:	[Handelsbanken NUF /Ej tillämpligt]
24.	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 marknads uppfattning om Bolaget har offentliggjorts.

Solna den [•]

Fabege AB (publ)

BESKRIVNING AV FABEGE

Verksamhetsöversikt

Fabege AB (publ) är ett fastighetsbolag som utvecklar attraktiva och hållbara stadsdelar med fokus på främst kommersiella fastigheter på ett antal välbelägna delmarknader i Stockholmsregionen. Värdeskapande sker genom förvaltning, förädling, projektutveckling och transaktioner. Fabege är en av de största fastighetsägarna i Stockholm med en fastighetsportfölj samlat i kluster. Genom fastighetskluster skapas ökad kundnärlighet och tillsammans med en mycket god marknadskänedom ger det goda förutsättningar för effektiv förvaltning och hög uthyrningsgrad. Fabeges huvudfokus är främst kommersiella fastigheter, men inom koncernen ingår även Birger Bostad, ett fastighetsutvecklingsbolag med fokus på bostäder och samhällsfastigheter.

Verksamhetsbeskrivning

Bolaget

Fabege AB (publ), med handelsbeteckningen Fabege, är ett offentligt aktieföretag registrerat hos Bolagsverket med organisationsnummer 556049-1523 samt LEI-kod 549300JNPI46XNH0PM97. Styrelsen har sitt säte i Stockholm. Bolaget bildades 6 december 1946 i Sverige och registrerades 7 januari 1947. Verksamheten bedrivs i enlighet med aktieföretagslagen (2005:551). Fabege står under svensk jurisdiktion. Bolagets webbplats är www.fabege.se.

Affärsidé, strategi och värdegrund

Fabege ska arbeta med hållbar stadsutveckling med huvudsaklig inriktning på kommersiella fastigheter inom ett begränsat antal välbelägna delmarknader i Stockholmsområdet. Fabege skapar värden genom förvaltning och förädling samt aktivt arbete med fastighetsportföljen med såväl försäljningar som förvärv. Målsättningen är att hela tiden öka potentialen i portföljen.

Fabege arbetar utifrån den gemensamma värdegrunden SPEAK, som genomsyrar hela verksamheten. SPEAK står för Snabbhet, Prestigelöshet, Entreprenörskap, Affärsmässighet och Kundnärlighet. Utbildning och kompetensöverföring av SPEAK sker löpande och är en naturlig del av alla medarbetares utvecklingsplaner.

Verksamhetsområden

Fabeges operativa verksamhet bedrivs inom fyra områden: Förvaltning, Förädling Affärsutveckling/Transaktion samt Bostadsutveckling. Verksamhetsområdena motsvaras av segmentsredovisningen i Fabeges koncernredovisning.

Förvaltning

Att hitta rätt lokal för en kunds specifika behov och sedan säkerställa att kunden trivs i lokalen och närmiljön är kärnan i Fabeges verksamhet. Det sker genom ett långsiktigt arbete, baserat på en nära dialog med kunden, vilket skapar förtroende och ömsesidig lojalitet. Fabege förvaltar sina fastigheter med en egen effektiv drift- och förvaltningsorganisation som är uppdelad i marknadsområden. Fabeges medarbetare har stort eget ansvar för att säkerställa högt engagemang och närhet till kunden. Samtliga förvaltningsfastigheter miljöcertifieras enligt BREEAM-In-Use.

Förädling

Förädling av fastigheter med tillväxtpotential och nyproduktion är en viktig del av Fabeges affärsmodell i syfte att skapa värde. Fabege har lång erfarenhet av att driva omfattande förädlingsprojekt som avser inte bara enstaka fastigheter utan även hela områden och stadsdelar. Fabeges målsättning är att attrahera långsiktiga hyresgäster till icke färdigutvecklade fastigheter som förädlas utifrån kundens specifika behov. Även i förvaltningsportföljen finns fastigheter med framtida utvecklingspotential. Projektvolymen anpassas efter marknadens efterfrågan samt Bolagets strävan att alltid hålla sina finansiella måttal. All ny- och ombyggnation miljöcertifieras enligt BREEAM-SE.

Affärsutveckling/Transaktion

Fastighetsaffärer är en naturlig del av Fabeges affärsmodell och bidrar till att öka potentialen i fastighetsportföljen genom att avyttra lågavkastande färdigutvecklade fastigheter och investera i värdeskapande projektutveckling. Fabege analyserar kontinuerligt sin fastighetsportfölj, förvärvar fastigheter med tillväxtpotentialer och avyttrar fastigheter som är belägna utanför prioriterade områden, eller som har begränsad utvecklingspotential. Fastighetens läge, skick och vakansgrad är viktiga faktorer som avgör tillväxtpotentialen.

Bostadsutveckling

Fabege (genom Birger Bostad) bedriver utveckling av bostäder med tyngdpunkt i Stockholmsområdet. Bostadsproduktionen avser främst bostadsrätter men i mindre skala även hyresrätter. I Fabeges arbete med detaljplaner inkluderas både bostäder och kontor vilket berikar stadsutvecklingen. Genom Birger Bostads tillförda kompetens inom bostäder och samhällsfastigheter kan Fabege vara med längre i värdeskapandet och driva flera olika typer av projekt i egen regi. Fabeges målsättning framåt är att utveckla och förädla Fabeges portfölj av bostadsbyggrätter i Stockholm, samtidigt som Fabege avser att växa genom förvärv och genomförandet av fler lönsamma bostadsprojekt.

Fabeges Områden

Fabeges fastigheter är starkt koncentrerade till sex delmarknader med hög tillväxt i Stockholmsområdet, Stockholms innerstad, Hammarby Sjöstad, Arenastaden, Haga Norra, Solna Business Park och Flemingsberg. De uppgifter som presenteras i detta avsnitt avser förhållanden per den 31 december 2023 om inget annat särskilt anges.

Stockholms innerstad

Stockholms innerstad är den största kontorsmarknaden i Norden. För många företag är ett centralt läge den viktigaste faktorn när de väljer var de lokaliserar sitt kontor. Det avspeglas i en mycket stark efterfrågan på kontor i Stockholms innerstad och vakansgraden är därför mycket låg.

Fabeges bestånd ligger till stor del i kvarteren kring Kungsgatan och Drottninggatan. I Hagastaden/Norrtull äger Fabege flera fastigheter varav Wenner-Gren Center är den mest kända. Fabeges markanvisningar i området ger möjlighet till nyproduktion i innerstaden.

Fabege är en av de större fastighetsägarna av kommersiella fastigheter i området med 26 fastigheter med sammanlagt cirka 312.471 kvm uthyingsbar yta. Beståndet kännetecknas av moderna kontor och butiker i bästa läge. Hyresvärdet uppgår till 1.512 Mkr vilket motsvarar cirka 39 procent av Fabeges totala hyresvärde. Cirka 72 procent av ytan är kontor.

Hammarby Sjöstad

Hammarby Sjöstad har varit ett av de största utvecklingsområdena i Storstockholm under de senaste två decennierna, och är fortfarande i hög grad under utveckling. Nya, moderna kontorsytor tillkommer löpande, vilket har drivit på hyresutvecklingen.

Fabege äger 10 kommersiella fastigheter om totalt 138.585 kvm i Hammarby Sjöstad och är därmed den största fastighetsägaren inom kommersiella lokaler i området. Hyresvärdet uppgår till 431 Mkr vilket motsvarar cirka 11 procent av Fabeges totala hyresvärde. Cirka 73 procent av Fabeges lokaler i Hammarby Sjöstad utgörs av kontor.

Solna

Fabege är den största ägaren av kommersiella fastigheter i Solna. Beståndet är främst beläget i stadsdelarna Arenastaden, Solna Business Park och Haga Norra. Totalt äger Fabege 51 fastigheter med sammanlagt cirka 687.141 kvm i området, där cirka 75 procent av lokalerna är kontor. Hyresvärdet uppgår till cirka 1.772 Mkr vilket motsvarar 46 procent av Fabeges totala hyresvärde. I takt med att Arenastaden och Solna Business Park byggs upp ökar intresset och hyresnivåerna.

Arenastaden

Arenastaden har under de senaste tio åren varit föremål för en betydande stadsutveckling där detta industriområde förvandlats till en mötesplats för affärer och nöjen. I Arenastaden äger Fabege 25 fastigheter med sammanlagt cirka 350.640 kvm uthyingsbar yta. Fabege har under 2022 färdigställt byggnationen av Skandinaviens första nollenergihotell i Arenastaden som tilldelades Solna stads miljöpris 2022.

Haga Norra

Fabege bygger stadsdelen Haga Norra från grunden med en stadsutveckling som har en stark miljöprofil där arkitekturen fångar det bästa från sekelskiftet, men i modern tappning. I februari 2023 offentliggjorde Fabege att man tecknat avtal med JM om 6.526 kvm i kontorsprojektet Kvarter 1 i fastigheten Ackordet 1 i Haga Norra. Avtalet är på sex år med planerad inflytt under tredje kvartalet 2024. Vidare offentliggjorde Fabege i mars 2023 att man tecknat avtal med Randstad om drygt 3.200 kvm i samma kontorsprojekt (Kvarter 1, Ackordet 1). Avtalet är på sju år och inflyttning planeras till den 1 mars 2025. Fastigheten förutses att erhålla certifiering enligt BREEAM-SE på nivån excellent.

En ny detaljplan blev antagen under året, vilket skapar förutsättningar för 15.000 kvm nya bostäder och 76.000 kvm kontor. I Haga Norra kommer det första kontorskvarteret, om cirka 26.000 kvm, stå klart för inflyttning i slutet av 2024.

Fabege äger sju fastigheter i Haga Norra med sammanlagt cirka 15.355 kvm uthyrningsbar yta.

Solna Business Park

Solna Business Park ligger i ett av Stockholms bästa kommunikationslägen. Bolaget och Skanska Sverige tecknade i mars 2021 ett markanvisningsavtal omfattande cirka 150.000 kvm mark som sträcker sig från Solna Business Park och in i Huvudsta. Det skapar förutsättningar för en omfattande stadsutveckling med cirka 52.000 kvm kontorslokaler och cirka 10.000 kvm bostäder.

Fabege har dessutom sedan tidigare en principöverenskommelse med Solna stad både om kommande förvärv och projektutveckling av ett flertal fastigheter. När pendeltågsstationen i Sundbyberg grävs ner och flyttar söderut hamnar en av uppgångarna i Solna Business Park. I anslutning till den nya stationsuppgången kommer ett flertal byggprojekt att initieras. Planerade är bland annat Sliparen 1 och Parkhuset, två kontorshus om 25.000 respektive 24.000 kvm. Dessutom är ett flertal andra ombyggnadsprojekt i gång och detaljplaner börjar vinna laga kraft, bland annat för en första etapp med bostäder omfattande cirka 300 lägenheter. Under 2022 har Fabege tecknat avtal om tecknad yta med CGI om cirka 4.200 kvm och HSB om 2.700 kvm i Solna Business Park. I december 2023 invigdes Scenen konferens, som drivs av Coor, med konferensrum för upp till 150 deltagare samt mindre rum för möten och en lounge.

Fabege äger 10 fastigheter med sammanlagt cirka 366.000 kvm uthyrningsbar yta i Solna Business Park och Fabege utgör den största fastighetsägaren i området.

Flemingsberg

2018 kommunicerade Fabege sitt nästa utvecklingsområde, Flemingsberg. Här kommer bolaget tillsammans med Huddinge kommun att utveckla och förnya området kring Flemingsbergs station med ambitionen att skapa en bättre balans mellan stockholmsregionens norra och södra delar. Fabege äger nio fastigheter med en total uthyrningsbar yta som uppgår till 68.000 kvm. Bolaget och Huddinge kommun har tecknat avtal om markanvisningar i Flemingsbergsdalen. Det aktuella området omfattar totalt ca 220.000 kvm varav 190.000 kvm avser kommersiella ytor och 30.000 kvm avser bostäder. Vidare förvärvade Fabege under juni 2023 en mindre fastighet, Anoden 4.

Under 2024 färdigställer Fabege projektet åt Kungliga Dramatiska Teatern och Kungliga Operan på 27.000 respektive 12.000 kvm och byggnationen av Alfa Laval's kontor och laboratorium fortgår med inflyttning våren 2025.

Bostadsmarknaden

Fabege expanderar på bostadsmarknaden och i oktober 2021 förvärvade Fabege Birger Bostad som är ett fastighetsutvecklingsbolag som sedan 2010 färdigställt över 40 fastighetsprojekt, både hyresrätter och bostadsrätter, men även vård- och omsorgsboenden och skolor. Majoriteten av Fabeges bostadsbyggrätter om cirka 620.100 kvm finns i Storstockholm och framför allt i Solna och Flemingsberg. I Flemingsberg planeras för cirka 270 lägenheter i ett helt nytt bostadskvarter, centralt beläget vid Flemingsbergs centrum. Under 2023 sålde Fabege de sista lägenheterna i Arenastaden/Haga Norras första etapp. Det betyder att samtliga 418 lägenheter nu är sålda. I slutet av året beslutade Fabege att fortsätta sin utveckling av området och började då bygga ytterligare 285 lägenheter, varav 75 hyresrätter. De planeras vara klara för inflyttning under 2025.

Total uthyrningsbar yta i förhållande till Fabeges bostäder är cirka 14.019 kvm.

Legal information om Bolaget och koncernen

Koncernen

Fabege är moderbolag i Koncernen. Totalt fanns per den 31 december 2023 247 helägda, direkt eller indirekt, bolag i Koncernen.

Fabege äger fastigheter genom sina indirekta dotterbolag, varför Bolaget är beroende av dotterbolagens förmåga att generera vinst.

Aktiekapital och ägarförhållanden

Enligt Fabeges bolagsordning ska aktiekapitalet vara lägst SEK 1.670.000.000 och högst SEK 6.680.000.000 fördelat på lägst 133.600.000 och högst 534.400.000 aktier. Fabeges registrerade aktiekapital uppgick per den 31 december 2023 till SEK 5.097.368.249, fördelat på 330.783.144 aktier. Fabeges aktie är noterad på Nasdaq Stockholms reglerade marknad och handlas på Large Cap-listan.

Den 31 mars 2024 hade Fabege cirka 44.086 aktieägare. De tolv största ägarna kontrollerade tillsammans 51,9 procent av antalet utestående aktier.

Större aktieägare per 31 mars 2024

Ägare/förvaltare/depåbank	Antal aktier	Andel av kapital, %	Andel av röster %
Backahill AB	52.108.718	15,75 %	16,56 %
John Fredriksen	37.757.551	11,42 %	12,00 %
Nordea Fonder	12.838.131	3,88 %	4,08 %
Vanguard	10.690.913	3,23 %	3,40 %
Länsförsäkringar Fonder	10.630.978	3,21 %	3,38 %
BlackRock	9.984.296	3,02 %	3,17 %
E.N.A City Aktiebolag	7.144.796	2,16 %	2,27 %
Folksam	7.118.583	2,15 %	2,26 %
Tredje AP-fonden	7.025.429	2,12 %	2,23 %
Norges Bank	6.283.523	1,90 %	2,00 %
APG Asset Management	5.179.041	1,57 %	1,65 %
AFA Försäkring	4.902.453	1,48 %	1,56 %
Totalt 12 största aktieägare	171.664.412	51,89 %	54,56 %
Övriga	142.912.684	48,11 %	45,44 %
Totalt antal utestående aktier	314.577.096	95,10 %	100 %
Fabeges innehav av egna aktier	16.206.048	4,90 %	-
Totalt antal registrerade aktier	330.783.144	100,0	100,0

Erik Paulsson med familj, privat och via bolag, kontrollerar en stor del av rösterna i Fabege. Erik Paulsson har därför betydande inflytande och kontroll över Fabege samt intressen som inte nödvändigtvis sammanfaller med Fordringshavares intressen. Fabege tillämpar Koden för bolagsstyrning och offentliggörande av information ("Koden"). Koden medför bland annat krav på en viss andel oberoende ledamöter i Fabeges styrelse vilket försvårar att kontroll över Fabege missbrukas.

STYRELSE, KONCERNLEDNING OCH REVISORER

Informationen nedan om styrelse och koncernledning är hämtad från Bolagets sammanställning efter beslut på årsstämman den 9 april 2024. Samtliga medlemmar i styrelsen och koncernledningen kan bli kontaktade genom Bolagets postadress, Box 730, 169 27 Solna, Sverige.

Styrelse

Namn	Funktion
Jan Litborn	Ordförande
Anette Asklin	Ledamot
Mattias Johansson	Ledamot
Märtha Josefsson	Ledamot
Bent Oustad	Ledamot
Lennart Mauritzson	Ledamot
Sofia Watt	Ledamot

JAN LITBORN

Född 1951. Styrelseordförande sedan 2018, styrelseledamot sedan 2017.

Utbildning: Jur kand (advokat) vid Stockholms universitet, Handelshögskolan i Stockholm (ej examen).

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande Hedin Mobility Group AB och Arenabolaget i Solna AB. Styrelseledamot i Aimo Holding AB, Backahill AB, Consensus Asset Management AB, Revelop Management AB, Slättö Förvaltning AB och Wihlborgs Fastigheter AB.

ANETTE ASKLIN

Född 1961. Styrelseledamot sedan 2016.

Utbildning: Civilekonom.

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i Aranäs AB och Jernhusen AB. Styrelseledamot i Genova Property Group AB, Elof Hansson Holding AB och Fondstyrelsen vid Göteborgs Universitet.

MATTIAS JOHANSSON

Född 1973. Styrelseledamot sedan 2022.

Utbildning: Civilingenjör Lunds Tekniska Högskola.

Andra pågående uppdrag: VD och koncernchef för Bravida Holding AB samt diverse styrelseuppdrag inom Bravida-koncernen.

MÄRTHA JOSEFSSON

Född 1947. Styrelseledamot sedan 2005.

Utbildning: Fil kand i nationalekonomi.

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i Skandia Fonder AB och Investment AB Öresund. VD och styrelseledamot i Egahult Invest AB.

Bent Oustad

Född 1972 Styrelseledamot sedan 2024.

Utbildning: Civilekonom Norges Handelshögskola

Andra pågående uppdrag: VD Norwegian Property ASA. Styrelseledamot Nordier AS.

LENNART MAURITZSON

Född 1967. Styrelseledamot sedan 2021.

Utbildning: Civilekonom och juridik.

Andra pågående uppdrag: VD Backahill AB. Styrelseordförande Catena AB, Styrelseledamot i Brinova Fastigheter AB (publ), Rögle Marknads AB och Wihlborgs Fastigheter AB.

Sofia Watt

Född 1975 Styrelseledamot sedan 2024.

Utbildning: Executive MBA vid Uppsala Universitet, Civilingenjör vid Kungliga Tekniska Högskolan

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande Catella AB

Koncernledning

Namn	Befattning	Anställd sedan
Stefan Dahlbo	VD och koncernchef	2019
Åsa Bergström	Vice VD, ekonomi-och finanschef.	2007
Gunilla Cornell	HR-chef	Anställd 2011 och konsult sedan 2008
Fred Grönwall	Chef Teknisk drift	2021
Klas Holmgren	Chef för Projekt och förädling	2001
Mia Häggström	Hållbarhetschef	2007 och i nuvarande befattning sedan 2016
Charlotte Liliegren	Chef stads- och fastighetsutveckling	2006
Charlotta Liljefors Rosell	Chef Förvaltning	2014
Johan Zachrisson	Chef Affärsutveckling	2021

STEFAN DAHLBO

Född 1959. VD och koncernchef, anställd sedan 2019. Tidigare styrelseledamot i Fabege mellan 2003-2007.

Utbildning: Civilekonom.

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ) samt Sweden Green Building Council. Medlem i Nordstjernen Kredit KB:s executive committee.

ÅSA BERGSTRÖM

Född 1964. Vice VD, ekonomi-och finanschef, anställd sedan 2007.

Utbildning: Civilekonom.

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i NP3 Fastigheter AB (publ) och John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ).

GUNILLA CORNELL

Född 1969. Chef HR, anställd sedan 2011.

Utbildning: Civilekonom.

Andra pågående uppdrag: Inga väsentliga externa uppdrag.

FRED GRÖNWALL

Född 1981. Chef Teknisk drift, anställd sedan 2021.

Utbildning: Civilingenjör.

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i Accessy Intressenter AB.

KLAS HOLMGREN

Född 1970. Chef för Projekt och förädling, anställd sedan 2001.

Utbildning: Ingenjör.

Andra pågående uppdrag: Vice ordförande Byggherrarna.

MIA HÄGGSTRÖM

Född 1978. Hållbarhetschef, anställd sedan 2007.

Utbildning: Magisterexamen Miljö- och Hälsoskydd

Andra pågående uppdrag: Inga väsentliga externa uppdrag

CHARLOTTE LILIEGREN

Född 1976. Chef Stads- och Fastighetsutveckling, anställd sedan 2006.

Utbildning: Civilingenjör.

Andra pågående uppdrag: Inga väsentliga externa uppdrag.

CHARLOTTA LILJEFORS ROSELL

Född 1963. Chef Förvaltning, anställd sedan 2014.

Utbildning: Civilingenjör Lantmäteri.

Andra pågående uppdrag: Inga väsentliga externa uppdrag.

JOHAN ZACHRISSON

Född 1970. Chef Affärsutveckling, anställd sedan 2021.

Utbildning: Civilingenjör.

Andra pågående uppdrag: Inga väsentliga externa uppdrag.

Övrig information om styrelse och koncernledning

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

Revisorer

Deloitte AB (Rehngatan 11, 113 57 Stockholm) har varit och är Fabeges revisor för den period som täcks av den historiska finansiella informationen i Grundprospektet. Peter Ekberg, auktoriserad revisor och medlem i FAR (branschorganisationen för revisorer i Sverige), är sedan årsstämman 2020 huvudansvarig revisor för Fabege.

På årsstämman 2024 valdes KPMG till ny revisor för Fabege. Huvudansvarig revisor är Mattias Johansson, auktoriserad revisor.

LEGALA FRÅGOR OCH ÖVRIG INFORMATION

Godkännande av grundprospektet

Detta Grundprospekt har godkänts av Finansinspektionen som behörig myndighet enligt förordning (EU) 2017/1129. Finansinspektionen godkänner detta Grundprospekt 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 eller kvalitén på de värdepapper som avses i detta Grundprospekt. Investerarare bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i dessa värdepapper.

Beslut och ansvarsförsäkran

Den 20 augusti 2015 beslutade Fabeges styrelse att etablera MTN-programmet. Fabege ansvarar för innehållet i Grundprospektet och enligt Fabeges 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 styrelsen i Fabege för innehållet i detta Grundprospekt 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.

Väsentliga avtal

Fabege har såvitt kan bedömas inte ingått några avtal av större betydelse som inte ingår i den löpande affärsverksamheten.

Myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden

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

Information om trender

Det har inte skett några väsentliga negativa förändringar i Fabeges framtidsutsikter sedan offentliggörandet av årsredovisningen 2023. Det har inte skett några betydande förändringar i Fabeges finansiella resultat sedan den 31 mars 2024.

Betydande förändringar sedan 31 mars 2024

Inga betydande förändringar har inträffat vad gäller Koncernens finansiella ställning sedan 31 mars 2024, vilket utgör den sista dagen i perioden för vilket delårsinformation har offentliggjorts.

Kreditvärdering

Oberoende kreditbedömningsinstitut ger betyg på företags förmåga att klara av sina finansiella åtaganden. Ett kreditbetyg är inte en rekommendation att köpa, sälja eller inneha värdepapper och kan närsomhelst ändras eller återkallas av kreditvärderingsinstitutet. Det är var och ens skyldighet att inhämta aktuell information om kreditbetyg då den kan vara föremål för ändring. Fabege har per datumet för detta Prospekt erhållit kreditbetyget Baa2 (negative outlook) från Moody's. Moody's är ett registrerat kreditvärderingsinstitut i enlighet med

Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1060/2009 av den 16 september 2009 om kreditvärderingsinstitut. Denna tabell visar de möjliga betyg som kan fås av Moody's avseende kreditvärdighet:

Kreditvärdighet
Aaa
Aa (1-3)
A (1-3)
Baa (1-3)
Ba (1-3)
B (1-3)
Caa (1-3)
Ca
C

Intressekonflikter

Svenska Handelsbanken AB (publ) är Ledarbank för MTN-programmet och Nordea Bank Abp, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Swedbank AB (publ) samt Svenska Handelsbanken AB (publ) utgör Emissionsinstitut och erhåller för detta ersättning från Fabege. Nordea Bank Abp, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Swedbank AB (publ) samt Svenska Handelsbanken AB (publ) (samt till dem närliggande företag) har tillhandahållit, och kan i framtiden komma att tillhandahålla, olika bank-, finansiella, investerings-, kommersiella och andra tjänster åt Fabege för vilka de erhållit, respektive kan komma att erhålla, ersättning. Följaktligen finns det en risk att intressekonflikter finns eller kan uppstå som ett resultat av att Emissionsinstitut från tid till annan tillhandahåller sådana tjänster.

Handlingar införlivande genom hänvisning

Koncernens finansiella rapporter återfinns i Fabeges årsredovisning för räkenskapsåret 2023 (https://www.fabege.se/siteassets/investerare/arsredovisning/2023/fabege_ars-och-hallbarhetsredovisning_2023.pdf), där hänvisning görs till sidorna 92 (Koncernen, Rapport över totalresultat), 93 (Koncernen, Rapport över finansiell ställning), 94 (Koncernen, Rapport över förändring i eget kapital), 95 (Koncernen, Rapport över kassaflödesanalyser), 96-97 (Moderbolaget, Resultaträkning, Balansräkning), 98-99 (Moderbolaget, Förändring i eget kapital, Kassaflödesanalyser), 100-115 (Noter) och 117-118 (Revisionsberättelse)) och Fabeges årsredovisning för räkenskapsåret 2022 (https://www.fabege.se/siteassets/rapporter-och-kvartalspresentioner/fabege_ars-och-hallbarhetsredovisning_2022.v2.pdf), där hänvisning görs till sidorna 78 (Koncernen, Rapport över totalresultat), 79 (Koncernen, Rapport över finansiell ställning), 80 (Koncernen, Rapport över förändring i eget kapital), 81 (Koncernen, Rapport över kassaflödesanalyser), 82 (Moderbolaget, Resultaträkning, Balansräkning), (Moderbolaget, Förändring i eget kapital, Kassaflödesanalyser), 84-101 (Noter) och 117-121 (Revisionsberättelse)) och Fabeges delårsrapport för perioden januari till mars 2024 (<https://mb.cision.com/Main/1568/3967010/2756291.pdf>), där hänvisning görs till sidorna 16 (Koncernens rapport över totalresultatet i sammandrag, Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag), 17 (Koncernens rapport över förändring eget kapital i sammandrag, Koncernens rapport över kassaflödesanalyser) och 22 (Moderbolagets resultaträkning, Moderbolagets balansräkning), vilka är införlivade i Grundprospektet genom hänvisning. De delar som inte har införlivats genom hänvisning finns antingen återgivna i detta Grundprospekt eller saknar enligt gällande prospektförordning relevans för upprättandet av ett grundprospekt.

All finansiell information i Grundprospektet för räkenskapsåret 2023 eller per den 31 december 2023 härrör från Fabeges reviderade årsredovisning för 2023. All finansiell information i Grundprospektet per den 31 mars 2024 härrör från Fabeges oreviderade delårsrapport för perioden januari till mars 2024.

Fabeges årsredovisningar för räkenskapsåren 2022 och 2023 har reviderats av Fabeges revisor och revisionsberättelsen är fogad till årsredovisningen. Förutom Fabeges reviderade koncernredovisning för räkenskapsåren 2022 och 2023 har ingen information i detta prospekt granskats eller reviderats av Fabeges revisor.

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

Information på Fabeges webbplats www.fabege.se eller någon annan webbplats som inte inkorporerats genom hänvisning i detta Grundprospekt ingår inte i Grundprospektet och har inte heller granskats eller godkänts av Finansinspektionen.

I syfte att underlätta utökningar av Lån utgivna under tidigare grundprospekt är de Allmänna Villkor som framgår av Bolagets grundprospekt daterat 19 maj 2017 (<https://www.fabege.se/siteassets/finansiering/fabege-ab-publ--grundprospekt-2017-05-19-slutlig-version.pdf>), där hänvisning görs till sidorna 17-28 (Allmänna villkor), 23 maj 2018 (<https://www.fabege.se/siteassets/finansiering/grundprospekt-2018-05-23-5.pdf>), där hänvisning görs till sidorna 17-27 (Allmänna villkor), 12 juni 2019 (<https://www.fabege.se/siteassets/finansiering/grundprospekt-mtn-program-fabege-ab-per-2019-06-12.pdf>), där hänvisning görs till sidorna 16-27 (Allmänna villkor), 7 juni 2021 (<https://www.fabege.se/siteassets/gront-mtn-program/fabege-ab-publ--grundprospekt-7-juni-2021.pdf>), där hänvisning görs till sidorna 15-26 (Allmänna villkor) införlivade i detta Grundprospekt genom hänvisning och 7 juni 2022 (<https://www.fabege.se/siteassets/gront-mtn-program/fabege-grundprospekt-mtn-programmet-uppdaterat-per-2022-06-07.pdf>), där hänvisning görs till sidorna 15-29 (Allmänna villkor).

Tillgängliga handlingar

Följande dokument finns tillgängliga i elektronisk form på Bolagets hemsida, www.fabege.se under Grundprospektets giltighetstid (informationen på hemsidan ingår inte i detta Grundprospekt och har inte granskats eller godkänts av Finansinspektionen):

- Fabeges bolagsordning.
- Fabeges registreringsbevis.
- Fabeges årsredovisningar för räkenskapsåren 2022 och 2023 (inklusive revisionsberättelse).
- Fabeges delårsrapport för perioden januari till mars 2024.
- De Gröna Villkoren.
- Utlåtande (second opinion) från Oberoende Institut avseende de Gröna Villkoren.
- Kreditbetyg från det registrerande kreditvärderingsinstitutet Moody's.
- Grundprospektet och grundprospekt daterat 21 april 2016, 19 maj 2017, 23 maj 2018, 12 juni 2019, 5 juni 2020, 7 juni 2021, 7 juni 2022 och 7 juni 2023.

Kopior av dessa dokument och kopior av samtliga Koncernföretags årsredovisningar för räkenskapsåren 2022 och 2023 (inklusive revisionsberättelse) hålls tillgängliga på Fabeges huvudkontor under prospektets giltighetstid (ordinarie kontorstid på vardagar).

Information från tredje part

Information i detta Grundprospekt som kommer från tredje part har återgetts korrekt och såvitt Fabege känner till och kan utröna av information som offentliggjorts av relevant tredje part har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande.

ADRESSER

EMITTENT

Fabege AB (publ)

Besöksadress

Gårdsvägen 6, Solna

Postadress

Box 730

169 27 Solna

Telefon: 08-555 148 00

www.fabege.se

REVISOR

Deloitte AB

Besöksadress

Rehmsgatan 11

Postadress

113 57 Stockholm

Telefon: 075 246 20 00

www.deloitte.com

LEDARBANK

Svenska Handelsbanken AB (publ)

Debt Capital Markets

Besöksadress

Blasieholmstorg 11,
Stockholm

Postadress

106 70 Stockholm

Telefon: 08-701 10 00

www.handelsbanken.se/capitalmarkets

VÄRDEPAPPERSCENTRAL

Euroclear Sweden AB

Besöksadress

Klarabergsviadukten
63, Stockholm

Postadress

Box 191

101 23 Stockholm

www.euroclear.eu

IPA FÖR VPS MTN

Handelsbanken NUF

Debt Capital Markets

Besöksadress

Tjuvholmen allè 11,
Oslo

Postadress

Postboks 1249 Vika 0110
Oslo, Norge

Verdipapirsentralen ASA

Besöksadress

Fred Olsens Gate 1
0150 Oslo

Postadress

Box 1174

0107 Oslo, Norge

www.vps.no

För köp och försäljning kontakta:

Svenska Handelsbanken AB (publ)

Blasieholmstorg 11

106 70 Stockholm

www.handelsbanken.se

Credit Sales 08-463 46 50

Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)

Kungsträdgårdsgatan 8

106 40 Stockholm

www.seb.se

08-506 232 19

08-506 230 61

Swedbank AB (publ)

Large Corporates & Institutions

105 34 Stockholm

www.swedbank.se

MTN-Desk 08-700 99 85

Stockholm 08-700 99 98

Göteborg 031-739 78 20

Nordea Bank Abp

Nordea Markets

Smålandsgatan 17

105 71 Stockholm

www.nordeamarkets.com/sv

08-407 90 85

08-407 91 11

08-407 92 03