

Grundprospektet godkändes av Finansinspektionen den 19 maj 2017 och är giltigt i tolv månader från detta datum.



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

***Ledarbank***

Svenska Handelsbanken AB (publ)

***Emissionsinstitut***

Nordea Bank AB (publ)

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 i euro ("EUR") 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) ("MTN-programmet" respektive "MTN"). Grundprospektet har godkänts och registrerats av Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i 2 kap. 25 och 26 §§ lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument. Godkännandet och registreringen innebär inte att Finansinspektionen garanterar att sakuppgifterna är riktiga eller fullständiga. Med "Lån" avses varje lån omfattande en eller flera MTN, som Bolaget upptar under detta MTN-program.

För Grundprospektet och erbjudanden enligt prospektet 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 erbjudandet 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. Om det sker väsentliga förändringar av informationen i detta Grundprospekt kommer sådana förändringar att offentliggöras enligt bestämmelserna om tillägg till Grundprospekt i lagen om handel med finansiella instrument 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 beteckning hos relevanta index och finansiella marknader; samt
- vara kapabel att utvärdera (själv eller med hjälp av finansiell rådgivare) möjliga scenarion 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 allmänheten 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. Teckning och 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.

### Information till investerare i EES

Inom det Europeiska ekonomiska samarbetsområdet ("EES") lämnas inget erbjudande till allmänheten av MTN i andra länder än Sverige. I andra medlemsländer i EES som har implementerat Europaparlamentets och rådets direktiv 2003/71/EG (tillsammans med relevanta implementeringsåtgärder i respektive medlemsstat och i dess nuvarande lydelse, inklusive ändringar, i den mån implementerat i den relevanta medlemsstaten benämmt "Prospektdirektivet") kan ett erbjudande av MTN endast lämnas i enlighet med undantag i Prospektdirektivet. Erbjudande av MTN riktar sig följaktligen 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.

### Framåtriktad information

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**

RISKFAKTORER .....	4
BESKRIVNING AV DET GRÖNA MTN-PROGRAMMET .....	10
ALLMÄNNA VILLKOR .....	17
MALL FÖR SLUTLIGA VILLKOR.....	29
BESKRIVNING AV FABEGE .....	33
STYRELSE, KONCERNLEDNING OCH REVISORER.....	36
LEGALA FRÅGOR OCH ÖVRIG INFORMATION.....	38
ADRESSER .....	40

## RISKFAKTORER

*Innan en investerare beslutar sig för att förvärva MTN emitterade av Fabege är det viktigt att noggrant analysera de riskfaktorer som bedöms vara av betydelse för den framtida utvecklingen för Bolaget och MTN. Nedan beskrivs några av de risker som bedöms vara av särskild betydelse för Bolaget, utan särskild rangordning. Det finns risker både vad avser omständigheter som är hänförliga till Bolaget eller branschen och sådana som är av mer generell karaktär samt risker förenade med MTN. Vissa risker ligger utanför Bolagets kontroll. Redovisningen nedan gör inte anspråk på att vara fullständig och samtliga riskfaktorer kan av naturliga skäl inte förutses eller beskrivas i detalj, varför en samlad utvärdering även måste innefatta övrig information i Grundprospektet samt en allmän omvärldsbedömning. Nedanstående risker och osäkerhetsfaktorer kan ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat. De kan även medföra att MTN minskar i värde, vilket skulle kunna leda till att investerare förlorar hela eller delar av sin investering i MTN. Ytterligare risker som för närvarande inte är kända för Bolaget, eller som för närvarande bedöms vara obetydliga, kan också komma att ha motsvarande negativ påverkan. I Bolagets årsredovisning beskrivs hur några av riskerna och osäkerhetsfaktorerna hanteras.*

### Bransch- och verksamhetsrelaterade risker

#### Risker relaterade till affärsverksamheten

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. Om Fabege inte lyckas anpassa Koncernens intäkter och kostnader tillräckligt snabbt finns det en risk för negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

#### Värddeförändringar i fastighetsbeståndet

Fabeges fastigheter redovisas till verkligt värde och värdeförändringar ingår i rapporten över totalresultatet. Värdet på fastighetsportföljen påverkas av Fabeges avtals- och kundstruktur, av Koncernens förädling av fastighetsportföljen samt av yttre faktorer som styr efterfrågan. 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. Cirka 25 procent av beståndet värderas externt vid varje kvartalsskifte. Resterande fastigheter internvärderas med utgångspunkt från de externa värderingarna. 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 verksamhet, finansiella ställning och resultat.

#### Hyresutveckling och vakansgrad

Den allmänna hyresnivån för lediga kontorslokaler påverkas snabbt vid en förstärkning eller försvagning av konjunkturen. 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. Förutom en negativ resultatpåverkan finns det en risk att detta även leder till en minskning i värdet på den fastigheten där vakansen uppstår. Lägre hyresintäkter inverkar negativt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

#### 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. Om fastighetskostnaderna ökar utan att Fabege kompenseras i motsvarande grad, finns det en risk för negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

#### Projektportfölj

Fabege driver sedan många år stora nybyggnads- och ombyggnadsprojekt och genomför projektupphandlingar till betydande belopp. Risker i projektportföljen är främst relaterade till tidplan och kostnadsnivå i upphandling av byggtjänster. Vid större nybyggnadsprojekt finns det 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, finansiella ställning och resultat.

### 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. Möjligheten till att erhålla finansiering är beroende av den allmänna tillgången till finansiering och Fabeges finansiella situation. Det finns en risk att Fabege får svårigheter att uppta finansiering och att detta har en negativ inverkan på Fabeges verksamhet, finansiella ställning och resultat.

### Likviditetsrisk

Fabege är beroende av tillgång till likvida medel eller kreditutrymme för täckande av betalningsåtaganden. Det kan förekomma avtalade betalningsåtaganden som räntebetalningar, låneomsättningar och projektutgifter såväl som oförutsedda betalningsåtaganden. Det finns en risk att brist på likviditet för täckande av större betalningsåtaganden har en negativ inverkan på Fabeges verksamhet, finansiella ställning och resultat.

### Ränterisk

Räntekostnader utgör Fabeges enskilt största kostnadspost och Fabeges upplåningskostnad påverkas av förändringar i marknadsräntorna. 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. Det finns en risk att höjda räntekostnader har en negativ inverkan på Fabeges verksamhet, finansiella ställning och resultat.

### Kreditrisk

Risken för förluster om Koncernens motparter inte fullgör sina förpliktelser och eventuella säkerheter inte täcker Koncernens fordringar kan till stor del hänföras till utestående kund/hyresfordringar och till finansiella derivat. Förluster relaterade till Koncernens kunder uppstår främst vid kunders konkurs eller då kunder av andra skäl inte kan fullfölja sina betalningsåtaganden. Förluster relaterade till finansiella derivat kan till exempel uppstå om motparten inte kan fullgöra sina finansiella åtaganden mot Koncernen eller om Koncernen inte utnyttjar finansiella derivat på ett adekvat sätt. Det finns en risk att ökade kreditförluster har en negativ inverkan på Fabeges verksamhet, finansiella ställning och resultat.

### Miljörisk

Fastigheter påverkar miljön i form av dess uppförande, löpande skötsel och den verksamhet som bedrivs i den. Enligt miljöbalken har den som bedrivit en verksamhet som har bidragit till föroreningen ett ansvar för efterbehandling. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling är den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till eller borde känt till föroreningen ansvarig för efterbehandlingen. Detta innebär att krav under vissa förutsättningar kan riktas mot Fabege för sanering av föroreningen för att ställa fastigheten i sådant skick som följer av miljöbalken. Om Fabege skulle åläggas ett sådant ansvar finns det en risk för negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

### Klimatrisk

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 översvämningar, ras, skred, erosion och värmeböljor. Temperaturförändringar påverkar energiförbrukningen i Fabeges fastigheter. Användningen av komfortkyla och processkyla kan öka i samband med ökad solvärmelast på kontorsbyggnader och i samband med hyresgästernas ökade krav på termisk och visuell komfort. Ökad användning av komfortkyla och processkyla innebär en risk för ökad energiförbrukning i Fabeges fastigheter och därmed ökade fastighetskostnader. Det finns en risk att ökade fastighetskostnader har en negativ inverkan på Fabeges verksamhet, finansiella ställning och resultat.

### Miljöcertifiering

Fabege bedömer att krav ökar från både investerare och kunder avseende miljöcertifiering av både befintliga fastigheter och nya projekt. 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 verksamhet, finansiella ställning och resultat.

## Ändrad lagstiftning

Förändring av lagstiftning avseende bolagsskatt, fastighetsskatt och övriga skatter, exempelvis förändrade möjligheter till skattemässiga avskrivningar, liksom övriga statliga och kommunala pålagor, kan komma att negativt påverka förutsättningarna för Fabeges verksamhet och resultat. Fastighetsskatten som är en statlig skatt baserad på fastigheternas taxeringsvärde är helt avhängig av politiska beslut, såsom skattesats och fastställande av taxeringsvärde, vilket Fabege inte kan påverka. Fastighetsskatten vidaredebiteras på hyresgästerna för uthyrd ytor men skatten för vakanta ytor bär Fabege själva. Det finns en risk att kostnadshöjningar som denna har en negativ inverkan på Fabeges verksamhet, finansiella ställning och resultat. Även annan lagstiftning, reglering eller rättspraxis, exempelvis avseende hyres-, förvärvs- och miljörelaterad lagstiftning, kan komma att ändras i framtiden. Om någon sådan förändring sker finns det en risk att Fabeges verksamhet, finansiella ställning och resultat påverkas negativt.

## Etiska risker

Fabege accepterar ingen form av mutor, hot eller osunda anställningsavtal. Inom Fabeges stora projekt deltar många aktörer och tjänster samt produkter upphandlas genom underleverantörer i flera led. Trots tydliga krav i samtliga upphandlingar 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, finansiella ställning och resultat.

## Risker relaterade till MTN

### Kreditrisk

En investerare i MTN måste bedöma kreditrisken på Fabege och MTN. Om utsikterna för Koncernen skulle försämrats finns det risk att Fabege inte kan fullfölja sina betalningsförpliktelser under MTN. Försämrade utsikter för Koncernen kan även leda till en nedgång i marknadsvärdet för MTN.

### Risker förenade med gröna MTN

Vad som utgör gröna MTN avgörs med hänsyn till de kriterier som framgår av de Gröna Villkoren, enligt dess lydelse i Grundprospektet 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 då dessa kan förändras eller utvecklas.

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. Fordringshavare har ingen rätt till återbetalning eller återköp av MTN eller annan kompensation om MTN upphör att klassificeras som gröna.

### Sustainalytics utlåtande om de Gröna Villkoren

I enlighet med rekommendationerna i Green Bond Principles (i dess lydelse per juni 2016) ("GBP") bör ett utomstående och oberoende institut bedöma hur villkor för gröna MTN överensstämmer med GBP. På Fabeges begäran har därför det externa analysföretaget Sustainalytics givit ett utlåtande avseende de Gröna Villkoren. Sustainalytics yttrande är avgränsat till en bedömning av de Gröna Villkorens överensstämmelse med relevanta standarder för hållbarhet och gröna obligationer, exempelvis GBP, samt Fabeges mål och ambitioner avseende hållbarhet. Sustainalytics har även tillhandahållit en utvärdering av Fabeges hållbarhetsprestationer per april 2016. Sustainalytics utlåtande finns tillgängligt på Fabeges hemsida ([www.fabege.se](http://www.fabege.se)).

Sustainalytics utlåtande utgör inte en del av detta prospekt och Fabege ansvarar inte för riktigheten eller innehållet i Sustainalytics utlåtande. Sustainalytics utlåtande utgör inte en rekommendation att köpa, sälja eller behålla MTN. Sustainalytics har inte åtagit sig att granska Fabege eller utgivna Lån varför utlåtandet endast gäller för de Gröna Villkoren och per det datumet för utlåtandet. Utlåtandet kan närsomhelst ändras eller återkallas av Sustainalytics utan att Fordringshavare har rätt till återbetalning eller återköp av MTN eller annan kompensation. Det finns en risk för att Sustainalytics utlåtande inte speglar eller tar hänsyn till samtliga risker som är förenade med de Gröna Villkoren. Det är var och ens skyldighet att inhämta aktuell information om risker och principer för gröna investeringar då dessa kan vara föremål för ändring.

Fabege har åtagit sig särskilda skyldigheter avseende rapportering och användning av nettolikviden från MTN. Om Fabege inte uppfyller skyldigheter avseende rapportering och användning av nettolikviden från MTN finns det en risk för att Sustainalytics 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 tillgångar. Risker för att

Sustainalytics återkallar sitt utlåtande kan också få konsekvenser för vissa investerare med investeringsmandat att investera i gröna tillgångar.

### **Brott mot de Gröna Villkoren**

Bolaget har åtagit sig att använda nettolikviden från varje emission av Lån i enlighet med de kriterier som ställs upp i de Gröna Villkoren. Om Fabege inte skulle uppfylla dessa åtaganden utgör detta inte en grund för Fordringshavare att säga upp Lån under de Allmänna Villkoren. Fordringshavare har således ingen rätt till återbetalning eller återköp av MTN eller annan kompensation om Fabege inte uppfyller sina åtaganden under de Gröna Villkoren, annat än vad avser Fabeges åtagande att tillhandahålla Årsrapporter. Om Fabege inte uppfyller åtaganden i de Gröna Villkoren finns en risk för att Sustainalytics återkallar sitt utlåtande, att MTN upphör att betraktas som gröna samt en nedgång i marknadsvärdet för MTN.

### **MTN är strukturellt efterställda borgenärer till Koncernföretag**

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 kan vara säkerställda. 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. Säkerställda borgenärer i Fabege har vidare rätt till betalning ur säkerheterna innan Fordringshavarna. I händelse av Fabeges konkurs finns det således risk för att investerare förlorar hela eller delar av sin investering i MTN.

### **Fabege får ställa säkerhet för annan skuld**

I de Allmänna Villkoren finns en så kallad negativklausul. Negativklausulen innebär bland annat att den relevanta emittenten åtar sig att inte ställa säkerhet eller låta annan ställa säkerhet för marknadslån utgivna av emittenten, men det är normalt tillåtet att ställa säkerhet för annan skuld i form av banklån eller andra lån. Negativklausulen innebär även att Fabege inte får ställa säkerhet för marknadslån som ges ut av annan eller låta Koncernföretag ställa säkerhet för egna markandslån. 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. Borgenärer som har säkerställda fordringar på Fabege har rätt till betalning ur säkerheterna innan Fordringshavarna. Fordringshavarna har ingen säkerhet i Fabeges tillgångar och skulle vara oprioriterade borgenärer i händelse av Fabeges konkurs.

### **Kreditvärdering kanske inte avspeglar alla risker**

Inget kreditvärderingsinstitut har per datumet för detta Prospekt satt betyg på MTN men sådana betyg kan förekomma i framtiden. 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 rating då den kan vara föremål för ändring. Det finns således en risk för att sådana betyg inte har vägt in samtliga risker förenade med placering i MTN samt att kreditbetygen påverkar värdet på MTN negativt.

### **Andrahandsmarknaden**

MTN som emitteras under MTN-programmet kommer inte nödvändigtvis att innehas av flera Fordringshavare och inte heller nödvändigtvis handlas i någon omfattning. 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.

## Valutarisk

Fabege kan emittera MTN denominerade i såväl SEK som EUR. En MTN denominerad i annan valuta än investerarens egen medför risk relaterad till valutaomräkning. Detta inkluderar såväl risken för kraftiga valutakursförändringar, inkluderande devalvering och revalvering, som valutaregleringar. En förstärkning av den valuta MTN är denominerad i jämfört med investerarens egen valuta minskar värdet på MTN för investeraren

## MTN med rörlig ränta

För MTN som löper med rörlig ränta innebär generellt en sänkning av den allmänna räntenivån att avkastningen på MTN kan minska. Investeringar i MTN med rörlig ränta kan vara utsatta för snabba och stora ränteförändringar. Risk föreligger att Räntebasen faller till en lägre nivå under MTN:s löptid varpå räntan för MTN minskar eller blir noll.

## MTN med fast ränta

Investeringar i MTN med fast ränta innebär en risk för att marknadsvärdet för MTN kan påverkas negativt vid förändringar av den allmänna räntenivån. Generellt innebär en höjning av den allmänna räntenivån att MTN kan minska i värde.

## MTN som emitteras som nollkupongare

Generellt gäller att ju längre återstående löptid på värdepappren desto högre kursvolatilitet i jämförelse med andra räntebärande värdepapper med jämförbara löptider. Marknadsvärdet för värdepapper som utges till över- eller underkurs i förhållande till Nominellt Belopp tenderar att fluktuera mer vid allmänna förändringar i ränteläget än värdepapper som emitteras till Nominellt Belopp. Det finns således en risk för att värdet på MTN kan sjunka plötsligt och snabbt.

## MTN kopplade till realränta

Vid investeringar i MTN med realränta är avkastningen, och ibland också återbetalningen av nominellt belopp, beroende av relevant index. Värdet på en MTN med realränta kommer att påverkas av förändringar i relevant index. Detta kan ske både under löptiden och på förfallodagen, och det finns en risk att utvecklingen är negativ för innehavaren. Innehavarens rätt till avkastning är således beroende av utvecklingen för relevant index.

## Löptidsrisk

Risken med en investering i MTN ökar med löptiden. Kreditrisken är svårare att överblicka för MTN med lång återstående löptid än för MTN med kort återstående löptid. Även marknadsrisken ökar vid längre löptid eftersom fluktuationer i priset blir större för MTN med lång återstående löptid än för MTN med kort återstående löptid.

## Förtida återbetalning

Tillämpliga Slutliga Villkor kan ge Fabege rätt att återbetala MTN innan Återbetalningsdagen. Även om lösenbeloppet är högre än tillämpligt Nominellt Belopp för MTN kan lösenbeloppet understiga marknadsvärdet för MTN. Före och under en period då Fabege har rätt att återbetala MTN i förtid kan värdet på MTN komma att påverkas av lösenbeloppet. För det fall Fabege återbetalar MTN i förtid kan investeraren sakna möjlighet att återinvestera det återbetalda beloppet till motsvarande villkor som återbetald MTN.

## Fordringshavarmöte

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.

## Emissionsinstitut

Emissionsinstitutet har i vissa fall haft och kan komma att ha andra relationer med Koncernen än de som följer av dess roll under MTN-programmet. Emissionsinstitutet kan till exempel tillhandahålla tjänster relaterade till annan finansiering än sådan genom MTN-programmet. Följaktligen finns det en risk för att intressekonflikter finns eller kommer att uppstå i framtiden.

## Clearing och avveckling i VPC-systemet

MTN ansluts till Euroclear Swedens kontobaserade system ("VPC-Systemet"). Clearing och avveckling vid handel i MTN såväl som betalningar av ränta och återbetalning av kapitalbelopp sker genom VPC-Systemet. Fabege uppfyller sina betalningsförpliktelser under MTN genom att göra den relevanta betalningen till Euroclear



Sweden som i sin tur distribuerar betalningen vidare till Fordringshavare. Investering i MTN är således beroende av funktionaliteten i VPC-Systemet för att kunna erhålla betalning under MTN.

### **Juridiska överväganden kan begränsa vissa placeringar**

Vissa investerares placeringsverksamhet regleras av lagar och bestämmelser från myndigheter. Sådana lagar och bestämmelser kan begränsa investerares möjlighet att investera i MTN. Varje presumtiv investerare bör rådgöra med sin juridiska rådgivare eller ansvarig tillsynsmyndighet för att besluta om och i vilken omfattning de har möjligheter att investera i MTN.

### **Ändrad lagstiftning**

Villkoren för en MTN baseras på svensk lag. Grundprospektet samt de Allmänna Villkoren är framtagna i enlighet med svensk rätt per datumet för detta Grundprospekt. Risk finns avseende den inverkan som möjliga ändringar av svensk eller utländsk lagstiftning, rörande exempelvis sakrättens område (innefattande lagstiftning rörande skuldebrev och pantar), eller ändringar av rätts- eller administrativ praxis, rörande exempelvis sakrätt kan få efter utgivandet av relevant MTN. Om lagstiftning eller praxis avseende till exempel sakrätt ändras finns en risk att en innehavare av en MTN påverkas negativt.

## BESKRIVNING AV DET GRÖNA MTN-PROGRAMMET

---

### Bakgrund

Fabege har beslutat att integrera villkor för gröna investeringar och finansieringsverksamhet (de ”**Gröna Villkoren**”) i detta Grundprospekt. Alla obligationer som emitteras under detta MTN-program ska därför vara förenliga med de Gröna Villkoren.

Hållbarhetsfrågor är en integrerad del av Fabeges dagliga verksamhet och Fabege arbetar med höga målsättningar för löpande förbättringar. Några av Fabeges prioriterade aktiviteter syftar till att minska den totala energikonsumtionen i fastighetsportföljen och att öka andelen gröna hyresavtal. Alla nya fastigheter som projekteras kommer att miljöcertifieras enligt BREEAM och målet är att även miljöcertifiera alla befintliga fastigheter enligt BREEAM-in-use.

Vid framtagandet av de Gröna Villkoren som redovisas i sin helhet i detta Grundprospekt har Fabege eftersträvat att följa både Green Bond Principles (i dess lydelse per juni 2016) (”**GBP**”) och gällande ”*best practice*” på marknaden.

Fabege har arbetat tillsammans med Handelsbanken och Mannheimer Swartling för att utarbeta de Gröna Villkoren. Sustainability har givit ett utlåtande (*second opinion*) avseende de Gröna Villkoren, vilket finns tillgängligt på Fabeges hemsida.

De Gröna Villkoren kan från tid till annan komma att uppdateras, bland annat för att reflektera förändringar i GBP och ”*best practice*” på marknaden. De Gröna Villkoren som var gällande vid Lånedatumet för visst Lån kommer dock alltså att gälla för sådant Lån, oavsett ändringar i de Gröna Villkoren som sker efter det Lånedatumet.

### Allmänt

Fabege har etablerat MTN-programmet för att emittera MTN upp till ett totalt belopp om högst SEK 2.000.000.000 (eller motsvarande belopp i EUR) 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 kapitalmarknaden. MTN kan emitteras i SEK och EUR med fast ränta, rörlig ränta, utan ränta (nollkupong) eller kopplade till realränta. MTN får inte emitteras till lägre Nominellt Belopp än EUR 100.000 (eller motsvarande belopp i SEK). Det förekommer inte några överlåtelsebegränsningar under de Allmänna Villkoren för MTN. MTN denominerade i SEK och EUR tilldelas ett lånenummer.

Fabege tillämpar en strukturerad process för identifiering av Kvalificerade Projekt och Tillgångar och säkerställande att Kriterierna för Användning, som anges nedan, uppfylls.

Beslut om urval av Kvalificerade Projekt och Tillgångar fattas av en kommitté bestående av medlemmar från finansavdelningen och hållbarhetsgruppen, vars beslut dokumenteras. För att säkerställa legitimitet i denna process kommer Fabege att använda en förteckning över Kvalificerade Projekt och Tillgångar som möter Kriterierna för Användning. Förteckningen kommer att användas som ett arbetsverktyg för att avgöra om det finns utrymme att emittera MTN. En emission av MTN ska enbart ske under detta MTN-program om det enligt Fabege finns en existerande eller bedömd kapacitet att inom rimlig tid bortom emissionstillfället aktivera nettolikviden i enlighet med de Gröna Villkoren och i övrigt i enlighet med Fabeges finanspolicy.

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

### De Gröna Villkoren

Texten under denna rubrik ”De Gröna Villkoren” utgör de Gröna Villkor som det hänvisas till i de Allmänna Villkoren för detta MTN-program.

### Kvalificerade Projekt och Tillgångar

Kvalificerade projekt och tillgångar utgörs av (i) icke färdigutvecklade fastigheter ägda av Koncernföretag som är föremål för nybyggnationer eller mer omfattande projektutveckling (”**Projektfastigheter**”) och (ii) fastigheter ägda av Koncernföretag som innehas och förvaltas i syfte att generera hyresintäkter och värdeökning eller en kombination av dessa (”**Befintliga Förvaltningsfastigheter**”), som i båda fallen möter Kriterierna för Användning (”**Kvalificerade Projekt och Tillgångar**”).

## Kriterierna för Användning

Nettolikviden från varje emission av MTN får enbart användas till Kvalificerade Projekt och Tillgångar givet att följande kriterier är uppfyllda ("Kriterierna för Användning"):

- För Projektfastigheter krävs interimt BREEAM-certifikat eller certifiering efter färdigställande av relevanta fastigheter motsvarande åtminstone Miljöbyggnad Silver eller BREEAM-SE Very Good.
- För Befintliga Förvaltningsfastigheter krävs en certifiering motsvarande åtminstone Miljöbyggnad Silver, BREEAM-SE Very Good eller BREEAM in-use Very Good.

Med "Miljöbyggnad Silver" avses betyget silver inom certifieringssystemet Miljöbyggnad som är administrerat av Sweden Green Building Council (SGBC), enligt dess lydelse på dagen för erhållandet av den relevanta certifieringen.

Med "BREEAM-SE Very Good" avses nivån Very Good inom BREEAM, ett bedömningssystem för bygg- och fastighetssektorn utarbetat av Sweden Green Building Council (SGBC) i samarbete med BRE Global, enligt dess lydelse på dagen för erhållandet av den relevanta certifieringen.

Med "BREEAM in-use Very Good" avses nivån Very Good inom BREEAM in-use, ett bedömningssystem för befintliga byggnader utarbetat av BRE Global, enligt dess lydelse på dagen för erhållandet av den relevanta certifieringen.

## Hantering av nettolikvid

Nettolikviden från emissioner av MTN ska krediteras ett eller flera för ändamålet upprättade konton i Fabeges namn hos ett finansinstitut ("Gröna Konton"). Gröna Konton förhindrar sammanblandning av nettolikviden med andra medel och bidrar till en stark uppföljning av nettolikvidens användning. I det fall det finns en positiv balans på ett Grönt Konto tillåts denna investeras i finansiella instrument med kort löptid (i enlighet med placeringsreglementet i Fabeges finanspolicy, vilken stipulerar att placeringar endast får göras med motparter som har hög kreditvärdighet och en rating motsvarande lägst A- från Standard & Poor's eller motsvarande institut) i avvaktan på aktivering.

En överföring är tillåten från ett Grönt Konto upp till sådant belopp som motsvarar residualen av (1) marknadsvärdet avseende Kvalificerade Projekt och Tillgångar reducerat med existerande extern skuld hänförlig till dessa tillgångar minus (2) summan av utestående MTN reducerat med summan av balansen på Gröna Konton och aktiva korta placeringar.

Fabege kommer att dokumentera överföringar till och från Gröna Konton, för att säkerställa spårning och underlätta uppföljning.

## Rapportering och information

- Fabege ska årligen publicera på sin hemsida, senast i samband med offentliggörandet av Fabeges årsredovisning, en rapport över användningen av nettolikvid från emission av MTN och bekräftelse att de Gröna Villkoren har efterlevts ("Årsrapporten"). Om de Gröna Villkoren av någon anledning inte skulle ha efterlevts ska detta förklaras i Årsrapporten. Årsrapporten publiceras på både svenska och engelska och publicerades för första gången i februari 2017.
- Årsrapporten ska innehålla en förteckning över alla Kvalificerade Projekt och Tillgångar som har finansierats genom MTN, den totala andelen som allokaterats till Befintliga Förvaltningsfastigheter respektive Kvalificerade Projekt och Tillgångar samt eventuella emissioner av MTN under det gångna året ("Förteckningen"). Förteckningen kommer även att redovisa det sammanlagda marknadsvärdet av Kvalificerade Projekt och Tillgångar, det sammanlagda nominella beloppet av existerande extern skuld hänförlig till Kvalificerade Projekt och Tillgångar, den sammanlagda utestående volymen av MTN samt summan av balansen på Gröna Konton och tillåtna placeringar per den 31 december närmast föregående år.
- Fabeges revisor, eller motsvarande aktör med relevant erfarenhet som utsetts av Fabege, (den "Externa Granskaren") ska undersöka och rapportera att informationen som framgår i Årsrapporten avseende Förteckningen är korrekt. Den Externa Granskaren kommer även att undersöka att Kvalificerade Projekt och Tillgångar som anges i Årsrapporten uppfyllt Kriterierna för Användning. Den Externa Granskarens rapport publiceras på Fabeges hemsida i anslutning till publicering av Årsrapporten. Den första rapporten publicerades i februari 2017.

- För varje Kvalificerat Projekt och Tillgång som finansierats med MTN ska Årsrapporten, i den mån data är tillgängligt, innehålla en redogörelse över:
  - (i) certifieringsnivå i BREEAM och/eller Miljöbyggnad;
  - (ii) total energianvändning (kWh per år), energianvändning per kvm (kWh per kvm per år);
  - (iii) totala koldioxidutsläpp (ton per år) och koldioxidutsläpp per kvm (ton per kvm per år);
  - (iv) andelen förnybar energi i förhållande till fastighetens totala elförbrukning; samt
  - (v) procentandelen gröna hyresavtal (baserat på uthyrd area) mellan Fabeges Koncernföretag och dess hyresgäster.

Avseende ii), iii) och iv): För Projektfastigheter rapporteras estimerade nivåer intill dess att ett dataunderlag för den faktiska *förbrukningen, utsläppen* respektive *andelen* finns tillgängligt.

Avseende iii): Fabege redovisar koldioxidutsläpp inklusive klimatkompensation i enlighet med Global Reporting Initiative (GRI) G4, scope 2.

Avseende v): Gröna hyresavtal är en plattform för hyresvärden och hyresgästen att tillsammans minska miljöpåverkan från lokaler. Avtalet innebär att båda parter enas om en gemensam miljöagenda för lokalen genom effektiv resursanvändning och hållbar fastighetsförvaltning. Syftet med gröna hyresavtal är att sätta fokus på och samverka kring miljöfrågorna för att minska både klimatpåverkan och kostnader. Inga data rapporteras avseende denna punkt intill dess att fastigheten är färdigställd och hyresavtal har tecknats.

- För det fall att Årsrapporten har påvisat avvikelser från de Gröna Villkoren förutsätter senare emissioner av MTN att en uppföljande rapport (den ”**Uppföljande Rapporten**”), som ska ha samma form och innehåll som Årsrapporten, publiceras av Fabege på dess hemsida vilken utvisar att de Gröna Villkoren är uppfyllda i förhållande till alla utestående MTN. Den Externa Granskaren ska undersöka och rapportera att informationen som framgår i den Uppföljande Rapporten avseende Förteckningen är korrekt. Den Externa Granskaren kommer även att undersöka att Kvalificerade Projekt och Tillgångar som anges i den Uppföljande Rapporten uppfyllt Kriterierna för Användning. Den Externa Granskarens rapport kommer att publiceras på Fabeges hemsida i anslutning till publicering av den Uppföljande Rapporten.

## Allmänna och slutliga villkor

MTN under MTN-programmet ges ut i enlighet med de Gröna Villkoren 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 de Gröna Villkoren. 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 till allmänheten 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](http://www.fabege.se).

## Form för MTN

MTN är en dematerialiserad ensidig skuldförbindelse som registreras enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. Således utfärdas inga fysiska värdepapper och begäran om viss registreringsåtgärd ska riktas till Kontoförande Institut. MTN ansluts till Euroclear Sweden och tilldelas ett unikt ISIN (International Securities Identification Number).

## 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 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 registreringen 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) 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.

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 från (exklusive) Lånedatum, eller om tillämpligt, Startdag För Ränteberäkningen, till och med (inklusive) Återbetalningsdagen. Ränta som upplupit under en Ränteperiod erläggs i efterskott på respektive Ränteförfallodag och beräknas enligt Dagberäkningsmetoden 30/360 för Lån i Svenska Kronor och Euro.

#### Rörlig ränta – FRN (Floating Rate Notes)

För Lån med Rörlig Ränta löper Lånet med ränta från (exklusive) Lånedatum eller om tillämpligt Startdag För Ränteberäkning till och med (inklusive) Återbetalningsdagen. Räntesatsen för respektive Ränteperiod beräknas av Administrerande Institut på respektive Räntebestämningdag och utgörs av Räntebasen med tillägg av Räntebasmarginalen för samma period. Om beräkningen av Räntesatsen innebär ett värde lägre än noll, ska Räntesatsen anses vara noll. Ränta som upplupit under en Ränteperiod erläggs i efterskott på respektive Ränteförfallodag och beräknas enligt Dagberäkningsmetoden Faktisk/360 för Lån i Svenska Kronor och Euro.

Räntebasen för MTN i Svenska Kronor är STIBOR och Räntebasen för MTN i Euro är EURIBOR.

- ”STIBOR” definieras som:
- (a) den årliga räntesats som omkring kl. 11.00 på aktuell dag anges på NASDAQ Stockholms hemsida för STIBOR fixing (eller på sådan annan hemsida som ersätter denna) för depositioner i 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 fyra decimaler) av den räntesats som Nordea Bank AB (publ), Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Svenska Handelsbanken AB (publ) och Swedbank AB (publ) (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 punkten (a) och (b), den räntesats som enligt Administrerande Instituts skäligen uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i Svenska Kronor på internbankmarknaden i Stockholm för den relevanta Ränteperioden.

- ”EURIBOR” definieras som:
- (a) den årliga räntesats som omkring kl. 11.00 på aktuell dag anges på Reuters sida EURIBOR01 (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) för lån eller depositioner i Euro under en period jämförbar med den relevanta Ränteperioden; eller
  - (b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränteperioden enligt punkten (a), medelvärdet (avrundat uppåt till fyra 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 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 Euro för den relevanta

Ränteperioden.

### **Nollkupong**

För Lån som är specificerat som Nollkupongslån ska lånet löpa utan ränta. Nollkupongslån kan utfärdas till underkurs.

### **Realränta**

För Lån med realränta löper Lånet med inflationsskyddad ränta från (exklusive) Startdag För Ränteberäkning till och med (inklusive) Återbetalningsdagen. Räntesatsen kan vara fast eller rörlig (såsom beskrivits ovan) och multipliceras med ett tal i enlighet med den kvot som beräknats genom att dividera Slutindex med Basindex. Bolaget meddelar Fordringshavarna det räntebelopp som är kopplat till inflationen för varje Ränteperiod när Administrerande Institut fastställt densamma.

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

### **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 (om någon). 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:

- (a) 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
- (b) om så beslutas av Fordringshavarna under ett Lån på Fordringshavarmöte,

skriftligen förklara relevant Lån tillsammans med ränta (om någon) förfallet till betalning omedelbart eller vid den tidpunkt Administrerande Institut eller Fordringshavarmötet (såsom tillämpligt) beslutar, om:

- (a) Bolaget inte i rätt tid erlägger förfallet kapital- eller räntebelopp avseende något Lån under detta MTN-program, såvida inte dröjsmålet

- (i) är en följd av tekniskt eller administrativt fel; och
  - (ii) inte varar längre än tre 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 (om någon) 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.



## 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 den 21 april 2016 mellan bolaget, Svenska Handelsbanken AB (publ) och Swedbank AB (publ), till vilket Nordea Bank AB (publ)<sup>1</sup> och Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)<sup>2</sup> 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 den femte Bankdagen före (eller annan Bankdag före den relevanta dagen som generellt kan komma att tillämpas på den svenska obligationsmarknaden) (i) förfallodag för ränta eller kapitalbelopp enligt Lånevillkoren, (ii) annan dag då betalning ska ske till Fordringshavare, (iii) dagen för Fordringshavarmöte, (iv) avsändande av meddelande (förutom vid meddelande enligt punkt 12.2), eller (v) annan relevant dag.

"**Bankdag**" är dag som inte är söndag eller annan allmän helgdag i Sverige eller som beträffande betalning av skuldebrev inte är likställd med allmän helgdag i Sverige. Lördagar, midsommarafton, julafton och nyårsafton ska för denna definition anses vara likställda med allmän helgdag.

"**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 AB (publ), 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 årliga räntesats som omkring kl. 11.00 på aktuell dag anges på Reuters sida EURIBOR01 (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) för lån eller depositioner i Euro under en period jämförbar med den relevanta Ränteperioden; eller
- (b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränteperioden enligt punkten (a), medelvärdet (avrundat uppåt till fyra 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 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 Euro för den relevanta Ränteperioden.

"**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).

<sup>1</sup> Nordea Bank AB (publ) anslöt till MTN-programmet genom tilläggsavtal daterat 29 juni 2016

<sup>2</sup> Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) anslöt till MTN-programmet genom tilläggsavtal daterat 14 oktober 2016

”**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 en MTN.

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

”**Gröna Villkor**” är Bolagets Gröna Villkor vilket återfinns i det grundprospekt för MTN-programmet som gäller vid först infallande Lånedatum.

”**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 lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument och hos vilken Fordringshavare öppnat VP-konto avseende MTN.

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

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

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

”**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 registrerats enligt lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument och som utgör del av Lån som utgivits av Bolaget under detta MTN-program.

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

”**Reglerad Marknad**” är en reglerad marknad såsom definieras i Direktiv 2004/39/EG om marknader för finansiella instrument.

”**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*).

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

”**STIBOR**” är:

- (a) den årliga räntesats som omkring kl. 11.00 på aktuell dag anges på NASDAQ Stockholms hemsida för STIBOR fixing (eller på sådan annan hemsida som ersätter denna) för depositioner i 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 fyra decimaler) av den räntesats som Nordea Bank AB (publ), Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Svenska Handelsbanken AB (publ) och Swedbank AB (publ) (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 punkten (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 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.

”VP-konto” är det värdepapperskonto hos Euroclear Sweden enligt lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument 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.

”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 Reuters sida ”SEKFIX=” (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) eller, om sådan kurs inte publiceras, enligt den kurs för Svenska Kronor mot den aktuella valutan på nämnda dag som publiceras av Riksbanken på sin hemsida ([www.riksbank.se](http://www.riksbank.se)).
- 1.3 Ytterligare definitioner såsom Basindex, Räntekonstruktion, Räntesats, Räntebas, Räntebas marginal, Räntebestämningssdag, Ränteförfallodag/ar, Ränteperiod, Slutindex och Valuta återfinns (i förekommande fall) i Slutliga Villkor.
- 1.4 De definitioner som återfinns i dessa Allmänna Villkor ska tillämpas också för Slutliga Villkor.

## 2. UPPTAGANDE AV LÅN

- 2.1 Under detta MTN-program får Bolaget ge ut MTN i Svenska Kronor eller Euro 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 Euroclear Sweden 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 Euroclear Sweden 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 och avseende MTN utgivna i Euro ska ske i Euro.
- 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 Euroclear Sweden som berättigad att erhålla sådan betalning.
- 5.3 Har Fordringshavaren genom Kontoförande Institut låtit registrera att kapitalbelopp respektive ränta ska insättas på visst bankkonto, sker insättning genom Euroclear Swedens försorg på respektive förfallodag. I annat fall översänder Euroclear Sweden beloppet på respektive förfallodag till Fordringshavaren på dennes hos Euroclear Sweden på Avstämningsdagen registrerade adress.
- 5.4 Skulle Euroclear Sweden 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.
- 5.5 Om Bolaget ej kan fullgöra betalningsförpliktelse genom Euroclear Sweden på grund av hinder för Euroclear Sweden ska Bolaget ha rätt att skjuta upp betalningsförpliktelsen tills dess hindret har upphört. I sådant fall ska ränta utgå enligt punkt 7.2
- 5.6 Visar det sig att den som tillställts belopp i enlighet med detta avsnitt 5 saknade rätt att mottaga detta, ska Bolaget och Euroclear Sweden likväl anses ha fullgjort sina ifrågavarande skyldigheter. Detta gäller dock ej om Euroclear Sweden 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 Lån är specificerat som Lån med Fast Ränta ska Lånet löpa med ränta enligt Räntesatsen från (exklusive) Lånedatum, eller om tillämpligt, Startdag För Ränteberäkning, till och med (inklusive) Återbetalningsdagen.
- Ränta som upplupit under en Ränteperiod erläggs i efterskott på respektive Ränteförfallodag och beräknas enligt Dagberäkningsmetoden 30/360 för Lån i Svenska Kronor och Euro.

(b) Rörlig Ränta (FRN)

Om Lånet är specificerat som Lån med Rörlig Ränta ska Lånet löpa med ränta från (exklusive) Lånedatum eller om tillämpligt Startdag För Ränteberäkning till och med (inklusive) Återbetalningsdagen. Räntesatsen för respektive Ränteperiod beräknas av Administrerande Institut på respektive Räntebestämningssdag och utgörs av Räntebasen med tillägg av Räntebas marginalen för samma period. Om beräkningen av Räntesatsen innebär ett värde lägre än noll, ska Räntesatsen anses vara noll.

Kan Räntesats inte bestämmas på Räntebestämningssdagen på grund av sådant hinder som avses i punkt 17.1 ska Lånet fortsätta att löpa med den räntesats som gällde för den närmast förutvarande Ränteperioden. Så snart hindret upphört ska Administrerande Institut beräkna ny Räntesats att gälla från den andra Bankdagen efter dagen för beräkning 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 för Lån i Svenska Kronor och Euro.

(c) Realränta

Lånet löper med inflationsskyddad ränta från (exklusive) Startdag För Ränteberäkning till och med (inklusive) Återbetalningsdagen. Räntesatsen kan vara fast eller rörlig och beräknas på det sätt som specificeras i punkt 6.2 (a) respektive (b) ovan och multipliceras med ett tal i enlighet med den kvot som beräknats genom att dividera Slutindex med Basindex. Bolaget meddelar Fordringshavarna, i enlighet med punkt 15, det räntebelopp som är kopplat till inflationen för varje Ränteperiod när Administrerande Institut fastställt densamma.

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

(d) Nollkupongslån

Om Lånet är specificerat som Nollkupongslån ska Lånet löpa utan ränta. Nollkupongslån kan utfärdas till underkurs.

6.3 Infaller Ränteförfallodag för Lån med Fast Ränta på dag som inte är Bankdag utbetalas ränta först följande Bankdag. Ränta beräknas och utgår dock endast till och med Ränteförfallodagen.

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 respektive EURIBOR för MTN utgivna i Euro under den tid dröjsmålet varar, med tillägg av två procentenheter. STIBOR respektive EURIBOR 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 eller Euroclear Sweden utgår dröjsmålsränta efter en räntesats motsvarande (i) för Lån som löper med ränta, den räntesats som gällde för aktuellt Lån på förfallodagen ifråga eller (ii) för Lån som löper utan ränta, genomsnittet av en veckas STIBOR respektive EURIBOR under den tid dröjsmålet varar (varvid STIBOR respektive EURIBOR ska avläsas den första Bankdagen i varje kalendervecka under vilken dröjsmålet varar).

## 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 (om någon). Infaller Återbetalningsdagen på dag som inte är Bankdag återbetalas Lånet dock först följande Bankdag. Ränta enligt avsnitt 6 (*Ränta*) betalas på aktuell Ränteförfallodag.
- 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 (om någon) 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 15 (*Meddelanden*). Meddelandet ska innehålla instruktioner avseende hur en Fordringshavare som vill få MTN återköpta ska agera samt specificera Återköpsdagen.
- 9.3 Återköpsdagen ska infalla tidigast 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 (om någon). För MTN som är Nollkupongslån ska istället ett belopp per MTN beräknat i enlighet med punkt 11.5 erläggas.
- 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 Rapporter under de Gröna Villkoren

Bolaget ska tillhandahålla årsrapporter i enlighet med de Gröna Villkoren.

### 10.2 Emissionslikvidens användande

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

### 10.3 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.

### 10.4 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.

## 10.5 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).

## 10.6 Upptagande till handel på Reglerad Marknad

För Lån som enligt Slutliga Villkor ska upptas till handel på Reglerad Marknad kommer Bolaget att ansöka om registrering vid Nasdaq Stockholm, Sustainable Bonds List eller annan Reglerad Marknad och att vidta de åtgärder som kan erfordras för att bibehålla registreringen så länge det relevanta Lånet är utestående, dock längst så länge detta är möjligt enligt tillämpliga regler.

## 10.7 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 (om någon) förfallet till betalning omedelbart eller vid den tidpunkt Administrerande Institut eller Fordringshavarmötet (såsom tillämpligt) beslutar, om:

- (a) Bolaget inte i rätt tid erlägger förfallet kapital- eller räntebelopp avseende något Lån under detta MTN-program, såvida inte dröjsmålet:
  - (i) är en följd av tekniskt eller administrativt fel; och
  - (ii) inte varar längre än tre Bankdagar;
- (b) Bolaget i något annat avseende än som anges i (a) ovan eller i punkt 10.2 (*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 (om någon) förfallet till betalning enligt punkt 11.1 genom hänvisning till en uppsägningsgrund om det har beslutats på ett Fordringshavarmöte att sådan uppsägningsgrund (tillfälligt eller permanent) inte ska medföra uppsägning enligt punkt 11.1.
- 11.3 Det åligger Bolaget att omedelbart underrätta Emissionsinstitutet och Fordringshavarna i enlighet med avsnitt 15 (*Meddelanden*) i fall en uppsägningsgrund som anges i punkt 11.1 skulle inträffa. I brist på sådan underrättelse ska varken Administrerande Institut eller 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:
- (a) Lån som löper med ränta återbetalas till ett belopp per MTN som tillsammans med upplupen ränta skulle återbetalats på den slutliga Återbetalningsdagen; och
  - (b) Lån som löper utan ränta återbetalas till ett belopp per MTN som bestäms enligt följande formel per dagen för uppsägningen av Lånet:

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

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

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

## 12. FORDRINGSHAVARMÖTE

- 12.1 Administrerande Institut får och ska på begäran från Bolaget eller Fordringshavare som vid tidpunkten för begäran representerar minst en tiondel av Justerat Lånebelopp under ett visst Lån (sådan begäran kan endast göras av Fordringshavare som är registrerade i det av Euroclear Sweden



- 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 fem (5) Bankdagar före dagen då kallelsen skickas. Administrerande Institut ska utan dröjsmål skriftligen för kännedom underrätta Utgivande Institut om nyss nämnt meddelande.
- 12.3 Administrerande Institut får avstå från att sammankalla ett Fordringshavarmöte om (i) det föreslagna beslutet måste godkännas av någon person i tillägg till Fordringshavarna och denne har meddelat Administrerande Institut att sådant godkännande inte kommer att lämnas, eller (ii) det föreslagna beslutet inte är förenligt med gällande rätt.
- 12.4 Kallelsen enligt punkt 12.2 ska innehålla (i) tid för mötet, (ii) plats för mötet, (iii) dagordning för mötet (inkluderande varje begäran om beslut från Fordringshavarna), (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 Euroclear Sweden 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, röstedel 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) 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 ändringar enligt avsnitt 13 (*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 ansvarigt 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 15 (*Meddelanden*). Administrerande Institut ska på Fordringshavares och Utgivande Instituts begäran tillhandahålla protokoll från relevant Fordringshavarmöte. Underlåtenhet att meddela Fordringshavarna enligt ovan ska inte påverka beslutets giltighet.
- 13. ÄNDRING AV VILLKOR M.M.**
- 13.1 Bolaget och Emissionsinstitutet får överenskomma om justeringar av klara och uppenbara fel i dessa Allmänna Villkor.
- 13.2 Bolaget och Administrerande Institut får överenskomma om justering av klara och uppenbara fel i Slutliga Villkor för visst Lån.

- 13.3 Ändring eller eftergift av Lånevillkor i andra fall än enligt punkterna 13.1 till 2 ska ske genom beslut på Fordringshavarmöte enligt avsnitt 12 (*Fordringshavarmöte*).
- 13.4 Ett godkännande på Fordringshavarmöte av en villkorsändring kan omfatta sakinnehållet av ändringen och behöver inte innehålla en specifik utformning av ändringen.
- 13.5 Ett beslut om en villkorsändring ska också innehålla ett beslut om när ändringen träder i kraft.
- 13.6 Ändring eller eftergift av Lånevillkor i enlighet med detta avsnitt 13 ska av Bolaget snarast meddelas till Fordringshavarna i enlighet med avsnitt 15 (*Meddelanden*) och publiceras i enlighet med punkt 10.7.

#### **14. PRESKRIPTION**

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

#### **15. MEDDELANDEN**

- 15.1 Meddelanden ska tillställas Fordringshavare för aktuellt Lån på den adress som är registrerad hos Euroclear Sweden på Avstämningsdagen (förutom vid meddelande enligt punkt 12.2). Ett meddelande till Fordringshavarna ska också offentliggöras genom pressmeddelande och publiceras på Bolagets hemsida.
- 15.2 Meddelande ska tillställas Bolaget och Emissionsinstitut på Avstämningsdagen (förutom vid meddelande enligt punkt 12.2).
- 15.3 Ett meddelande till Bolaget eller Fordringshavare enligt Lånevillkoren som sänds med normal post till angiven adress ska anses ha kommit mottagaren tillhanda tredje Bankdagen efter avsändande och meddelande som sänds med bud ska anses ha kommit mottagaren tillhanda när det avlämnats på angiven adress.
- 15.4 För det fall ett meddelande inte sänts på korrekt sätt till viss Fordringshavare ska detta inte påverka verkan av meddelande till övriga Fordringshavare.

#### **16. BEGRÄNSNING AV ANSVAR M.M.**

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

#### **17. TILLÄMPLIG LAG OCH JURISDIKTION**

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

Härmed bekräftas att ovanstående Allmänna Villkor är för oss bindande.

Solna den 19 maj 2017

**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 för ovan nämnda MTN-program, jämte nedan angivna Slutliga Villkor. De Allmänna Villkoren för Bolagets gröna MTN-program återges i Bolagets grundprospekt daterat den 19 maj 2017 jämte från tid till annan publicerade tilläggsprospekt som upprättats för det gröna MTN-programmet i enlighet med artikel 5.4 i direktiv 2003/71/EG (tillsammans med relevanta implementeringsåtgärder enligt detta direktiv i respektive medlemsstat och i dess nuvarande lydelse, inklusive ändringar genom direktiv 2010/73/EU i den mån implementerat i den relevanta medlemsstaten, benämnt "Prospektdirektivet") ("Grundprospektet") för MTN-programmet. Definitioner som används nedan framgår antingen av Allmänna Villkor, dessa Slutliga Villkor eller på annat sätt i Grundprospektet.

Detta dokument utgör de Slutliga Villkoren för Lån nr [•] och har utarbetats enligt artikel 5.4 i Prospektdirektivet. 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 finns tillgängliga i Grundprospektet. Grundprospektet samt tilläggsprospekt finns att tillgå på [www.fabege.se](http://www.fabege.se).

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

#### ALLMÄNT

- |            |                                     |   |
|------------|-------------------------------------|---|
| <b>1.</b>  | <b>Lånenummer:</b>                  | [•]   |
|            | (i) Tranchbenämning                 | [•]   |
| <b>2.</b>  | <b>Lånebelopp:</b>                  |   |
|            | (i) för Lånet:                      | [•]   |
|            | (ii) för denna tranch:              | [•]   |
|            | [(iii) tidigare tranch(er):]        | [•]   |
| <b>3.</b>  | <b>Valuta:</b>                      | [SEK/EUR]   |
| <b>4.</b>  | <b>Nominellt Belopp:</b>            | [SEK/EUR] [•]   |
| <b>5.</b>  | <b>Pris per MTN:</b>                | [•] % av [Nominellt Belopp/[•]]   |
| <b>6.</b>  | <b>Lånedatum:</b>                   | [•]   |
| <b>7.</b>  | <b>Startdag För Ränteberäkning:</b> | [Ej tillämpligt] [•]  |
| <b>8.</b>  | <b>Likviddag:</b>                   | [•]   |
| <b>9.</b>  | <b>Återbetalningsdag:</b>           | [•]   |
| <b>10.</b> | <b>Räntekonstruktion:</b>           | [Fast Ränta]<br>[Rörlig Ränta (FRN)]<br>[Realränta]<br>[Nollkupongslån] |

## 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) Räntheperiod: Tiden från den [•] till och med den [•] (den första Räntheperioden) och därefter varje tidsperiod om [•] månader med slutdag på en Räntheförfalldag
- (iii) Räntheförfalldag(ar): [Årligen/Halvårsvis/Kvartalsvis] den [•], första gången den [•] och sista gången den [•]  
*(Ovan förändras i händelse av förkortad eller förlängd Räntheperiod)*
- (iv) Dagberäkningsmetod: 30/360
- (v) Riskfaktorer: [I enlighet med riskfaktorn med rubrik "MTN med fast ränta" i Grundprospektet.]
- 12. Rörlig Ränta (FRN):** [Tillämpligt/Ej tillämpligt]  
*(Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf)*
- (i) Ränthebas: [•]-månaders [STIBOR/EURIBOR]  
 [Den första kupongens Ränthebas ska interpoleras linjärt mellan [•]-månader [STIBOR/EURIBOR] och [•]-månader [STIBOR/EURIBOR]]
- (ii) Ränthebas marginal: [+/-][•] % årlig ränta beräknat på [Nominellt Belopp/[•]]
- (iii) Ränthebestämningdag: [Två/[•]] Bankdagar före varje Räntheperiod, första gången den [•]
- (iv) Räntheperiod: Tiden från den [•] till och med den [•] (den första Räntheperioden) och därefter varje tidsperiod om ca [•] månader med slutdag på en Räntheförfalldag
- (v) Räntheförfalldagar: Sista dagen i varje Räntheperiod, [den [•], den [•], den [•] och den [•] varje år], första gången den [•] och sista gången [på Återbetalningsdagen/den [•]]
- (vi) Dagberäkningsmetod: Faktisk/360
- (vii) Riskfaktorer: [I enlighet med riskfaktorn med rubrik "MTN med rörlig ränta" i Grundprospektet.]
- 13. Nollkupongslån:** [Tillämpligt/Ej tillämpligt]  
*(Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf)*
- (i) Villkor för Nollkupongslån: [•]
- (ii) Riskfaktorer: [I enlighet med riskfaktorn med rubrik "MTN som emitteras som nollkupongare" i Grundprospektet.]
- 14. Realränta:** [Tillämpligt/Ej tillämpligt]  
*(Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf)*

- (i) Inflationsskyddat Räntebelopp: [Ej tillämpligt][Ränta per Lånebelopp är][Räntesatsen][Räntebasen plus Räntebasmarginalen] multiplicerad med Lånebeloppet och med en faktor som motsvarar kvoten mellan Realränteindex och Basindex enligt följande formel:
- $$r \times \text{Lånebelopp} \times \frac{\text{Realränteindex}}{\text{Basindex}}$$
- där  $r$  avser [Räntesatsen][Räntebasen plus Räntebasmarginalen].
- (ii) Inflationsskyddat Lånebelopp [Ej tillämpligt][Lånebeloppet multiplicerat med en faktor som motsvarar kvoten mellan Slutindex och Basindex enligt följande formel:
- $$\text{Lånebelopp} \times \frac{\text{Slutindex}}{\text{Basindex}}$$
- Om kvoten mellan Slutindex och Basindex är mindre än 1 skall den vid beräkning av Inflationsskyddat Lånebelopp enligt denna punkt 14 likväl anses vara 1.]
- (iii) Basindex: [[•] utgörande KPI för [•]]
- (iv) Realränteindex: [KPI för [•] månad (tre månader före Räntebetalningsdag)] [Beräknat enligt (viii) nedan].
- (v) Referensobligation: [Ej tillämpligt] [•]
- (vi) Slutindex [KPI för [•] månad (tre månader före Återbetalningsdag)] [Beräknat enligt (viii) nedan].
- (vii) Återköp: [Ej tillämpligt] [•]
- (viii) Indexberäkning [Ej tillämpligt] [Beräkning av Realränteindex och Slutindex görs genom interpolering mellan [KPI] två och tre månader före relevant betalningsdatum. Interpolering sker enligt samma metod som används för svenska statens realränteobligationer.]
- (ix) Riskfaktorer [I enlighet med riskfaktorn med rubrik ”MTN kopp-lade till realränta” i Grundprospektet.]

## ÅTERBETALNING

- 15. MTN med frivillig förtida återbetalningsmöjligheter för Bolaget före Återbetalningsdagen:** [Tillämpligt/Ej tillämpligt]  
(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: [•]

16. **MTN med frivillig förtida återbetalningsmöjligheter för Fordringshavare före Återbetalningsdagen:** [Tillämpligt/Ej tillämpligt]  
(*Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf*)
- (i) Tidpunkter för återbetalning: [•]
- (ii) Pris per MTN vid återbetalning: [•]
- (iii) Frister: [•]
- ÖVRIGT
17. **Upptagande till handel på Reglerad Marknad:** [Tillämpligt/Ej tillämpligt]
- (i) Reglerad Marknad: [Nasdaq Stockholm][Sustainable Bonds List][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]
18. **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*)
19. **Kreditbetyg för Lån:** [Specificera/Ej tillämpligt]
20. **Beslut till grund för upprättandet av emissionen:** I enlighet med Grundprospektet [Infoga annat datum om beslut om emission tagit vid annat tillfälle]
21. **Betalning och depåombud:**
- Administrerande Institut: [Specificera]
- Utgivande Institut: [Specificera]
22. **ISIN:** SE[•]

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

Solna den [•]

**Fabege AB (publ)**



## BESKRIVNING AV FABEGE

---

### Verksamhetsöversikt

Fabege AB (publ) är ett börsnoterat fastighetsbolag med huvudsaklig inriktning mot fastighetsutveckling och förvaltning av egenägda kontorslokaler i Stockholmsområdet. Fabeges fastighetsbestånd omfattar kommersiella fastigheter och Fabege erbjuder moderna lokaler främst för kontor men även för butiker och andra verksamheter. Fastigheterna är starkt koncentrerade till fyra delmarknader med hög tillväxt i Stockholmsområdet, Stockholms innerstad, Arenastaden, Solna Business Park och Hammarby Sjöstad. I samband med förvaltning av Fabeges fastighetsbestånd bedrivs även olika typer av fastighetsprojekt, allt från lokalanpassningar för kunders specifika behov till att planera och utveckla områden.

### Verksamhetsbeskrivning

#### Bolaget

Fabege AB (publ), med handelsbeteckningen Fabege, är ett publikt aktiebolag med organisationsnummer 556049-1523. Styrelse har sitt säte i Stockholm. Bolaget bildades 6 december 1946 i Sverige och registrerades 7 januari 1947. Verksamheten bedrivs i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551). Fabege står under svensk jurisdiktion.

#### 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 ska skapa värde 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.

#### Affärsområden

Fabeges operativa verksamhet bedrivs inom tre affärsområden: Förvaltning, Förädling samt Transaktion. Målsättningen är att samtliga tre affärsområden ska bidra till Fabeges totala resultat. Affärsområdena motsvaras av segmentsredovisningen i Fabeges koncernredovisning.

#### Förvaltning

Att hitta rätt lokal för en kunds specifika behov och sedan säkerställa att kunden trivs i lokalen 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.

#### Förädling

Förädling av fastigheter med tillväxtpotential 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. Även i förvaltningsportföljen finns fastigheter med framtida utvecklingspotential. Projektvolymen anpassas efter marknadens efterfrågan. Nybyggnationer och mer omfattande ombyggnationer ska alltid miljöcertifieras.

#### Transaktion

Fastighetsaffärer är en naturlig del av Fabeges affärsmodell och lämnar ett väsentligt bidrag till Bolagets resultat. Fabege analyserar kontinuerligt sin fastighetsportfölj, förvärvar fastigheter med tillväxtpotentialer och avyttrar fastigheter som är belägna utanför våra prioriterade områden, eller som har begränsad utvecklingspotential. Fastighetensläge, skick och vakansgrad är viktiga faktorer som avgör tillväxtpotentialen.

### Marknader och Fastigheter

#### 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/Norrstull äger Fabege flera fastigheter varav Wenner-Gren Center är den mest kända. På Kungsholmen innehar Fabege bland annat Tidningshuset där DN-skrapan ingår.

Fabege är en av de större fastighetsägarna av kommersiella fastigheter i området med 29 fastigheter om cirka 400.000 kvm uthyrningsbar yta. Beståndet kännetecknas av moderna kontor och butiker i bästa läge. Hyresvärdet uppgår till 1.097 Mkr vilket motsvarar 47 procent av Fabeges totala hyresvärde. Cirka 70 procent av ytan är kontor vilket motsvarar en marknadsandel om 4 procent.

### Solna Business Park och Arenastaden

Fabege är den största ägaren av kommersiella fastigheter i Solna. Beståndet är främst beläget i stadsdelarna Arenastaden och Solna Business Park. Totalt äger Fabege 38 fastigheter om 557.000 kvm i området, där 75 procent av lokalerna är kontor. Det motsvarar en marknadsandel om cirka 30 procent av kontorsmarknaden. Hyresvärdet uppgår till cirka 1.014 Mkr vilket motsvarar 43 procent av Fabeges totala hyresvärde. I takt med att Arenastaden byggs upp ökar intresset och hyresnivåerna.

### 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 11 kommersiella fastigheter om totalt 105.000 kvm i Hammarby Sjöstad och är därmed den största fastighetsägaren inom kommersiella lokaler i området. Hyresvärdet uppgår till 224 Mkr vilket motsvarar cirka tio procent av bolagets totala hyresvärde. 79 procent av Fabeges lokaler utgörs av kontor, vilket motsvarar 70 procent av kontorsmarknaden.

## Legal information om bolaget och koncernen

### Koncernen

Fabege är moderbolag i Koncernen. Totalt fanns per den 31 december 2016 166 bolag i Koncernen. Merparten av dessa var helägda, direkt eller indirekt, av Fabege per samma datum.

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 66.800.000 och högst 267.200.000 aktier. Fabeges registrerade aktiekapital uppgick per den 31 december 2016 till SEK 5.097.369.000, fördelat på 165.391.572 aktier. Fabeges aktie är noterad på Nasdaq Stockholms reglerade marknad.

Den 31 mars 2017 hade Fabege 40.449 aktieägare. De femton största ägarna kontrollerade tillsammans 44,2 procent av antalet utestående aktier.

### Större aktieägare per 31 mars 2017

Ägare/förvaltare/depåbank	Antal aktier	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
Erik Paulsson med familj, privat och via bolag	25.456.763	15,4	15,4
BlackRock Inc.	6.295.015	3,8	3,8
Fjärde AP-fonden	5.710.559	3,5	3,5
Investment AB Öresund	5.500.000	3,3	3,3
Länsförsäkringar Fonder	4.273.594	2,6	2,6
Qviberg Mats med familj	3.747.868	2,3	2,3
Vanguard	3.423.483	2,1	2,1
BNP Paribas Investment Partners	2.895.115	1,8	1,8

Ägare/förvaltare/depåbank	Antal aktier	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
E.N.A City AB	2.890.000	1,7	1,7
Norges Bank	2.802.572	1,7	1,7
Handelsbanken Fonder	2.249.981	1,4	1,4
Standard Life	1.985.406	1,2	1,2
Principal Global Investors	1.975.630	1,2	1,2
Stichting Pensioensfonds ABP	1.972.195	1,2	1,2
Pensionskassan SHB försäkringsförening	1.920.000	1,2	1,2
<b>Totalt 15 största aktieägare</b>	<b>73.098.181</b>	<b>44,2</b>	<b>44,2</b>
Övriga	92.293.391	55,8	55,8
<b>Totalt antal utestående aktier</b>	<b>165.391.572</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
Fabeges innehav av egna aktier	0	0	0
Totalt antal registrerade aktier	165.391.572	100	100

Erik Paulsson med familj, privat och via bolag, kontrollerar en stor del av rösterna i Fabege. Erik Paulsson är därutöver ordförande i Fabeges styrelse. 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 årsredovisning. Samtliga medlemmar i styrelsen och koncernledningen kan bli kontaktade genom Bolagets postadress, Box 730, 169 27 Solna, Sverige.

### Styrelse

Namn	Funktion
Erik Paulsson	Ordförande
Anette Asklin	Ledamot
Anna Engebretsen	Ledamot
Eva Eriksson	Ledamot
Märtha Josefsson	Ledamot
Jan Litborn	Ledamot
Pär Nuder	Ledamot
Mats Qviberg	Ledamot, vice ordförande

#### ERIK PAULSSON

Född 1942. Styrelsens ordförande sedan 2007, styrelseledamot sedan 1998.

**Utbildning:** Folkskola. Företagsledare sedan 1959.

**Andra pågående uppdrag:** Styrelseordförande i Backahill AB, SkiStar AB och Wihlborgs Fastigheter AB. Styrelseledamot i Catena AB.

#### ANNETTE ASKLIN

Född 1961. Styrelseledamot sedan 2016.

**Utbildning:** Civilekonom.

**Andra pågående uppdrag:** Styrelseordförande i GU Ventures AB och RO Gruppen Förvaltning AB. Styrelseledamot i Backa Läkarhus AB och Fondstyrelsen vid Göteborgs Universitet.

#### ANNA ENGEBRETSEN

Född 1982. Styrelseledamot sedan 2016.

**Utbildning:** Civilekonom.

**Andra pågående uppdrag:** Styrelseledamot i Investment AB Öresund, Bilia AB och MQ Holding AB.

#### EVA ERIKSSON

Född 1959. Styrelseledamot sedan 2011.

**Utbildning:** Civilingenjör.

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i Hemsö Fastighets AB.

#### MÄRTHA JOSEFSSON

Född 1947. Styrelseledamot sedan 2005.

**Utbildning:** Fil kand i nationalekonomi.

**Andra pågående uppdrag:** Styrelseledamot i Skandia Fonder AB, Världsnaturfonden, Fastighets AB Norrporten och Investment AB Öresund.

#### JAN LITBORN

Född 1951. Styrelseledamot sedan 2017.

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

**Andra pågående uppdrag:** Styrelseordförande i Arenabolaget i Solna AB, Råsta Holding AB, Erlandsson Holding AB, styrelseledamot i ACity Media AB, Profi Förvaltning AB, Öbergs Färghus AB, Consensus Asset Management AB, Atlant Ocean Racing AB, Anders Hedin Invest AB, LORDS Asset Management Ltd.

**PÄR NUDER**

Född 1963. Styrelseledamot sedan 2010.

**Utbildning:** Jur kand.

**Andra pågående uppdrag:** Styrelseordförande i AMF Pension, Tredje AP-fonden, Öbergs färghus och Hemsö Fastighets AB. Styrelseledamot i SkiStar AB, Beijer Invest AB och Cleanergy. Senior Counselor Albright Stonebridge Group.

**MATS QVIBERG**

Född 1953. Vice ordförande sedan 2012, styrelseledamot sedan 2001.

**Utbildning:** Civilekonom.

**Andra pågående uppdrag:** Styrelseordförande i Bilias AB och i Investment AB Öresund.

**Koncernledning**

<b>Namn</b>	<b>Befattning</b>	<b>Anställd sedan</b>
Christian Hermelin	Verkställande direktör	1998
Klaus Hansen Vikström	Vice VD, Affärsutvecklingschef.	2006
Åsa Bergström	Vice VD, ekonomi-och finanschef.	2007
Anders Borggren	Chef Teknisk drift	2014
Charlotta Liljefors Rosell	Chef Förvaltning	2014
Klas Holmgren	Chef för Projekt och förädling	2001

**CHRISTIAN HERMELIN**

Född 1964. Verkställande direktör, anställd sedan 1998.

**Utbildning:** Fil kand i företagsekonomi.

**KLAUS HANSEN VIKSTRÖM**

Född 1953. Vice VD, Affärsutvecklingschef, anställd sedan 2006.

**Utbildning:** Marknadsekonom (Diploma in Specialized Business Studies).

**ÅSA BERGSTRÖM**

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

**Utbildning:** Civilekonom.

**ANDERS BORGGREN**

Född 1958. Chef Teknisk drift, anställd sedan 2014.

**Utbildning:** Civilingenjör.

**CHARLOTTA LILJEFORS ROSELL**

Född 1963. Chef Förvaltning, anställd sedan 2014.

**Utbildning:** Civilingenjör Lantmäteri.

**KLAS HOLMGREN**

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

**Utbildning:** Ingenjör.

**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 (Rehmsgatan 11, 113 57 Stockholm) är Fabeges revisor. Kent Åkerlund, auktoriserad revisor och medlem i FAR (branschorganisationen för revisorer i Sverige), är sedan årsstämman 2013 huvudansvarig revisor för Fabege.

## LEGALA FRÅGOR OCH ÖVRIG INFORMATION

---

### Beslut och ansvarsförsäkran

Den 20 augusti 2015 beslutade Fabeges styrelse att etablera MTN-programmet.

Fabege ansvarar för innehållet i Prospektet. Härmed försäkras att Fabege har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i Prospektet, såvitt Fabege vet, överensstämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd. Information i Prospektet som anges komma från tredje part har återgivits korrekt och, såvitt Fabege vet och kan bedöma på grundval av annan information som har offentliggjorts av aktuell tredje part, har inte någon information utelämnats som gör att den återgivna informationen är felaktig eller missvisande. Endast under de förutsättningar och i den omfattning som följer av svensk lag svarar även Fabeges styrelseledamöter för innehållet i Prospektet. Härmed försäkras att Fabeges styrelse har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i Prospektet, såvitt styrelsen vet, överensstämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd.

### Väsentliga avtal

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

### 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 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.

### Väsentliga tendenser sedan offentliggörandet av årsredovisningen 2016

Inga väsentliga negativa förändringar har ägt rum i Fabeges framtidsutsikter sedan offentliggörandet av årsredovisningen 2016.

### Väsentliga förändringar sedan offentliggörandet av årsredovisningen 2016

Inga väsentliga förändringar har inträffat vad gäller Koncernens finansiella ställning eller ställning på marknaden sedan offentliggörandet av årsredovisningen 2016.

### Rådgivare

Svenska Handelsbanken AB (publ) är Ledarbank för MTN-programmet och Nordea Bank AB (publ), Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Swedbank AB (publ) samt Svenska Handelsbanken AB (publ) utgör Emissionsinstitut. Nordea Bank AB (publ), 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.

### Införlivande genom hänvisning

Koncernens finansiella rapporter återfinns i Fabeges årsredovisning för räkenskapsåret 2016 (där hänvisning görs till sidorna 63 (Koncernen, Rapport över totalresultat), 64 (Koncernen, Rapport över finansiell ställning), 65 (Koncernen, Rapport över förändringar i eget kapital), 66 (Koncernen, Rapport över kassaflödesanalyser), 67 (Moderbolaget, Resultaträkning, Balansräkning), 68 (Moderbolaget, Förändring i eget kapital, Kassaflödesanalyser), 69 - 81 (Noter), och 95-97 (Revisionsberättelse)), Fabeges årsredovisning för räkenskapsåret 2015 (där hänvisning görs till sidorna 63 (Koncernen, Rapport över totalresultat), 64 (Koncernen, Rapport över finansiell ställning), 65 (Koncernen, Rapport över förändringar i eget kapital), 66 (Koncernen, Rapport över kassaflödesanalyser), 67 (Moderbolaget, Resultaträkningar, Balansräkningar), 68 (Moderbolaget,

Förändringar i eget kapital, Kassaflödesanalyser) 69 - 83 (Noter), och 97 (Revisionsberättelse)) och Fabeges delårsrapport för perioden januari till mars 2017 (där hänvisning görs till sidorna 12 (Koncernens rapport över totalresultatet i sammandrag, Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag, Koncernens rapport över förändring eget kapital i sammandrag), 13 (Koncernens rapport över kassaflödesanalyser) och 15 (Moderbolagets resultaträkningar i sammandrag, Moderbolagets balansräkning i sammandrag), 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

Fabeges årsredovisningar för räkenskapsåren 2015 och 2016 har reviderats av Fabeges revisor och revisionsberättelsen är fogad till årsredovisningen.

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.

Förutom Fabeges reviderade koncernredovisning för räkenskapsåren 2015 och 2016 har ingen information i detta prospekt granskats eller reviderats av Fabeges revisor.

I syfte att underlätta utökningar av Lån utgivna under tidigare grundprospekt är de Allmänna Villkor och Slutliga Villkor som framgår av Bolagets grundprospekt daterat 21 april 2016 införlivade i detta Grundprospekt genom hänvisning.

## **Tillgängliga handlingar**

Följande handlingar finns tillgängliga i elektronisk form på Fabeges hemsida, [www.fabege.se](http://www.fabege.se):

- Fabeges bolagsordning ([www.fabege.se/Om-Fabege/Bolagsstyrning/Bolagsordning/](http://www.fabege.se/Om-Fabege/Bolagsstyrning/Bolagsordning/)).
- Fabeges årsredovisningar för räkenskapsåren 2015 och 2016 (inklusive revisionsberättelse) ([www.fabege.se/Om-Fabege/Finansiell-information/Rapporter/](http://www.fabege.se/Om-Fabege/Finansiell-information/Rapporter/)).
- Fabeges delårsrapport för perioden januari till mars 2017 ([www.fabege.se/Om-Fabege/Finansiell-information/Rapporter/](http://www.fabege.se/Om-Fabege/Finansiell-information/Rapporter/)).
- Grundprospektet ([www.fabege.se/Om-Fabege/Finansiell-information/Finansiering/Gront-MTN-program/](http://www.fabege.se/Om-Fabege/Finansiell-information/Finansiering/Gront-MTN-program/)).
- Sustainalytics utlåtande avseende de Gröna Villkoren ([www.fabege.se/Om-Fabege/Finansiell-information/Finansiering/Gront-MTN-program/](http://www.fabege.se/Om-Fabege/Finansiell-information/Finansiering/Gront-MTN-program/)).

Kopior av dessa handlingar och kopior av samtliga Koncernföretags årsredovisningar för räkenskapsåren 2015 och 2016 (inklusive revisionsberättelse) hålls tillgängliga på Fabeges huvudkontor under prospektets giltighetstid (ordinarie kontorstid på vardagar).

## ADRESSER

---

### EMITTENT

#### Fabege AB (publ)

##### *Besöksadress*

Pyramidvägen 7, Solna

##### *Postadress*

Box 730

169 27 Solna

Telefon: 08-555 148 00

[www.fabege.se](http://www.fabege.se)

### 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](http://www.handelsbanken.se/capitalmarkets)

### REVISOR

#### Deloitte AB

##### *Besöksadress*

Rehmsgatan 11

##### *Postadress*

113 57 Stockholm

Telefon: 075 246 20 00

[www.deloitte.com](http://www.deloitte.com)

### CENTRAL

#### VÄRDEPAPPERSFÖRVARARE

#### Euroclear Sweden AB

##### *Besöksadress*

Klarabergsviadukten 63, Stockholm

##### *Postadress*

Box 191

101 23 Stockholm

[www.euroclear.eu](http://www.euroclear.eu)

### För köp och försäljning kontakta:

#### Svenska Handelsbanken

Blasieholmstorg 11

106 70 Stockholm

[www.handelsbanken.se](http://www.handelsbanken.se)

Capital Markets 08-463 46 09

Stockholm 08-463 46 50

Göteborg 031-743 32 10

Malmö 040-24 39 50

Gävle 026-17 20 80

Linköping 013-28 91 60

Regionbanken Stockholm 08-701 28 80

Umeå 090-15 45 80

#### Skandinaviska Enskilda Banken

Large Corporates and Financial Institutions

Kungsträdgårdsgatan 8

106 40 Stockholm

[www.seb.se](http://www.seb.se)

08-506 232 19

08-506 232 20

08-506 230 61

#### Swedbank

Large Corporates & Institutions

105 34 Stockholm

[www.swedbank.se](http://www.swedbank.se)

MTN-Desk 08-700 99 85

Penningmarknad 08-700 99 00

Stockholm 08-700 99 99

Göteborg 031-739 78 20

Malmö 040-24 22 99

#### Nordea

Capital Markets

Smålandsgatan 17

105 71 Stockholm

[www.nordea.se](http://www.nordea.se)

08-614 90 56