Tillägg till grundprospekt för Fabege AB (publ)
Grönt MTN-program godkänt av Finansinspektionen den 4 juni 2026

INNEHÅLL

TILLÄGG TILL GRUNDPROSPEKT 3

TILLÄGG TILL FRAMSIDAN 4

TILLÄGG TILL ”BESKRIVNING AV DET GRÖNA MTN-PROGRAMMET” 4

TILLÄGG TILL ”RISKFAKTORER” 6

TILLÄGG TILL ”ALLMÄNNA VILLKOR” 6

TILLÄGG TILL ”MALL FÖR SLUTLIGA VILLKOR” 8

TILLÄGG TILL ”LEGALA FRÅGOR OCH ÖVRIG INFORMATION” 9

TILLÄGG TILL GRUNDPROSPEKT

Detta dokument (”**Tillägget**”) utgör ett tillägg till det av Fabege AB (publ), org. nr. 556049-1523 (”**Bolaget**” eller ”**Fabege**”) upprättade grundprospektet avseende Fabeges program för utgivning av obligationer (”**MTN- programmet**”) som godkändes och registrerades av Finansinspektionen den 4 juni 2026 (Finansinspektionens diarienummer 26-15961) (”**Grundprospektet**”).

Detta Tillägg (Finansinspektionens diarienummer 26-34382) har upprättats i enlighet med artikel 23 i Europaparlamentets och Rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 (”**Prospektförordningen**”) samt godkänts och registrerats av Finansinspektionen den 24 november 2026 och har offentliggjorts på Fabeges hemsida (https://www.fabege.se/om-fabege/investerare/finansiering/gront-mtn-program/) samma dag. Utöver de införlivade handlingarna utgör informationen på hemsidan inte en del av detta Tillägg eller av Grundprospektet och har inte granskats eller godkänts av Finansinspektionen.

Tillägget ska läsas tillsammans med och utgöra en del av Grundprospektet samt andra tillägg till Grundprospektet. Definitioner som används i Grundprospektet gäller även för Tillägget.

Tillägget har upprättats med anledning av att Fabege önskar möjliggöra emission av europeiska gröna obligationer (”**EuGB:er**”) enligt Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2023/2631 (”**EuGB-förordningen**”) under MTN-programmet, och har i samband därmed upprättat ett faktablad för europeiska gröna obligationer daterat 24 november 2026 (”**Faktabladet**”) i enlighet med artikel 10 i EuGB-förordningen. Faktabladet har varit föremål för en granskning av S&P Global Ratings Europe i egenskap av extern granskare i enlighet med EuGB-förordningen, med ett positivt utlåtande, vilket finns tillgängligt på Fabeges hemsida.

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

Ovanstående föranleder förändringar av informationen i Grundprospektets avsnitt ”Beskrivning av det gröna MTN-programmet”, ”Riskfaktorer”, ”Allmänna villkor”, ”Mall för slutliga villkor” och ”Legala frågor och övrig information”.

TILLÄGG TILL FRAMSIDAN

Med anledning av att Bolaget avser möjliggöra emission av obligationer under beteckningen ”europeisk grön obligation” eller ”EuGB” under MTN-programmet ändras informationen på framsidan av Grundprospektet genom att kursiverad text nedan läggs till.

”Fabege AB (publ) Grönt MTN-program *med möjlighet att emittera europeiska gröna obligationer”*

TILLÄGG TILL ”BESKRIVNING AV DET GRÖNA MTN-PROGRAMMET”

Med anledning av att Bolaget avser möjliggöra emission av obligationer under beteckningen ”europeisk grön obligation” eller ”EuGB” under MTN-programmet ändras informationen under avsnittet ”Gröna MTN” på sidan 4 i Grundprospektet enligt nedan (tillagd text är kursiverad, borttagen text är överstruken), och ny text läggs till efter det stycke som inleds ”I tillägg till Taxonomiförordningen...” på sidan 5 i Grundprospektet.

”Alla MTN som emitteras under detta MTN-program *och som inte betecknas som ”europeiska gröna obligationer” eller ”EuGB” (”**Europeiska Gröna Obligationer**” eller ”**EuGB**”) i Slutliga Villkor* ska vara förenliga med de gröna villkor (de ”**Gröna Villkoren**”) som framgår av Fabeges gröna ramverk för finansiering (uppdaterat 2025) (det ”**Gröna Ramverket för Finansiering**”) som finns publicerade på Fabeges hemsida (www.fabege.se/gronfinansiering) och som gäller vid Lånedatumet avseende respektive Lån (eller, avseende ytterligare trancher av samma Lån, vid likviddatum för sådan tranch). *Ett belopp motsvarande nettolikviden från varje sådan emission får endast användas i enlighet med de Gröna Villkoren.”*

”I tillägg till Taxonomiförordningen har ~~förordning (EU) 2023/2631 av den 22 november 2023 om europeiska gröna obligationer~~ Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2023/2631 av den 22 november 2023 om europeiska gröna obligationer och frivilligt upplysningslämnande för obligationer som marknadsförs som miljömässigt hållbara och för hållbarhetslänkade obligationer (”**EuGB-förordningen**”) antagits. EuGB-förordningens syfte är att skapa en frivillig EU-standard för gröna obligationer och förordningen började tillämpas den 21 december 2024. ~~Under förutsättning att de Gröna Villkoren uppfyller kraven enligt Taxonomiförordningen, EU-standarden i EuGB-förordningen samt att Grundprospektet uppdateras i enlighet med kraven i EuGB-förordningen och övriga krav som följer av EuGB-förordningen uppfylls kan lån potentiellt ackrediteras som en European Green Bond.~~ Det Gröna Ramverket för Finansiering uppfyller inte per dagen för detta Grundprospekt kraven enligt EuGB-förordningen för Europeiska Gröna Obligationer.

*Bolaget kan komma att emittera Lån som betecknas som ”europeiska gröna obligationer” eller ”EuGB” under MTN-programmet i enlighet med EuGB-förordningen. MTN som utges under detta MTN-program och som (i) uppfyller de krav som uppställs i det ifyllda faktabladet (som avses i artikel 10 i EuGB-förordningen) för EuGB (”**Faktabladet**”) som anges i tillämpliga Slutliga Villkor, (ii) betecknas som ”europeiska gröna obligationer" eller ”EuGB” i enlighet med EuGB-förordningen, samt (iii) har angivits som Europeiska Gröna Obligationer i Slutliga Villkor, utgör europeiska gröna obligationer och är emitterade i enlighet med EuGB-förordningen. Det innebär vidare att det Faktablad som anges i de Slutliga Villkoren för respektive emission av EuGB är tillämpligt för sådan EuGB. Ett belopp motsvarande intäkterna från varje emission av EuGB får endast användas i enlighet med Faktabladet som anges i de Slutliga Villkoren. En MTN som betecknas som EuGB utgör inte i sig en Grön MTN enligt de Gröna Villkoren, såvida inte annat särskilt anges i tillämpliga Slutliga Villkor. Om en MTN som i Slutliga Villkor angivits som EuGB efter relevant Lånedatum inte längre uppfyller kraven i EuGB-förordningen förväntas Bolaget därefter klassificera om sådan MTN som Grön MTN enligt de Gröna Villkoren, under förutsättning att MTN:en även uppfyller dessa villkor.*

I enlighet med EuGB-förordningen har Bolaget upprättat Faktabladet och, tillsammans med det tillhörande positiva utlåtandet från den externa granskaren, offentliggjort och tillgängliggjort det på Bolagets hemsida (www.fabege.se/gronfinansiering). Ett Faktablad kan omfatta ett eller flera Lån som emitteras som EuGB under MTN-programmet. Den externa granskarens utlåtande om Faktabladet utgör inte en del av detta Grundprospekt.

Faktabladet har, i syfte att säkerställa efterlevnad av EuGB-förordningen, granskats av en extern granskare i enlighet med artikel 10.1 b i EuGB-förordningen och den externa granskarens förhandsgranskning har resulterat i ett positivt utlåtande. Eftersom förhandsgranskningen enligt EuGB-förordningen ska genomföras innan emission, och Faktabladet kan omfatta flera emissioner, gäller det positiva utlåtandet för samtliga EuGB som emitteras under det aktuella Faktabladet. Om Faktabladet vid ett senare tillfälle uppdateras eller ersätts av ett nytt Faktablad, ska en extern granskare genomföra en ny förhandsgranskning innan den första EuGB emitteras under det uppdaterade eller nya Faktabladet.

Om den externa granskarens utlåtande om hur pass anpassad användningen av intäkterna från en EuGB är till EuGB-förordningen blir negativt, till exempel till följd av ändrade lagar, förordningar eller branschstandarder, får sådan EuGB inte längre betecknas som ”EuGB” eller ”europeiska gröna obligationer”. Om Fabege inte skulle uppfylla de krav som uppställs i EuGB-förordningen i förhållande till visst Lån utgör detta inte en grund för Fordringshavare att säga upp Lånet, varför det inte i en sådan situation föreligger någon rätt till förtida återbetalning eller återköp av EuGB eller annan kompensation.”

De kriterier och processer som anges i Faktabladet överensstämmer med GBP, utgivna av International Capital Market Association, och en extern granskare har inom ramen för förhandsgranskningen av Faktabladets efterlevnad av EuGB-förordningen även verifierat dess överensstämmelse med GBP. MTN som emitteras som EuGB kommer därmed även att vara förenliga med GBP.

Vidare ändras informationen under rubriken ”Form för MTN” på sidan 6 i Grundprospektet genom att överstruken text nedan tas bort och kursiverad text nedan läggs till.

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

TILLÄGG TILL ”RISKFAKTORER”

Med anledning av att Bolaget avser möjliggöra emission av obligationer under beteckningen ”europeiska gröna obligationer” eller ”EuGB” under MTN-programmet införs en ny riskfaktor under rubriken ”RISKFAKTORER”, under kategorin ”Risker relaterade till MTN” på sidan 14–15 i Grundprospektet, genom att ny text enligt nedan läggs till direkt efter riskfaktorn ”Risker förenade med gröna MTN” och före riskfaktorn ”MTN är strukturellt efterställda borgenärer till övriga Koncernföretag och efterställda säkerställd skuld”.

Risker förenade med EuGB

Beteckningen ”europeiska gröna obligationer” eller ”EuGB” får endast användas om de krav som följer av EuGB-förordningen är uppfyllda. Det råder per dagen för detta Tilläggsprospekt osäkerhet kring den fullständiga inverkan som Taxonomiförordningen och EuGB-förordningen kommer att ha på utformningen och tillämpningen av Faktablad, liksom på möjligheten att beteckna ett under MTN-programmet utgivet Lån som ”europeiska gröna obligationer” eller ”EuGB”. En EuGB som uppfyller dessa kriterier motsvarar därför inte nödvändigtvis varje investerares individuella krav, preferenser eller investeringsmandat. Både utformningen av Faktablad och rådande marknadspraxis kan vidare komma att förändras efter Likviddagen för ett visst Lån som betecknats ”europeiska gröna obligationer” eller ”EuGB”, vilket i sin tur kan medföra att senare Lån får förmånligare villkor eller att nya krav ställs på Bolaget.

Det går inte att garantera att nettolikviden från en EuGB i sin helhet kan användas för att finansiera eller refinansiera projekt som uppfyller de krav som följer av tillämpligt Faktablad respektive EuGB-förordningen, eftersom detta kan påverkas av omständigheter som ligger utanför Fabeges kontroll. Motsvarande osäkerhet gäller om en tillgång som finansierats med nettolikvid från en EuGB senare avyttras: det finns då en risk att de medel som frigörs genom avyttringen inte helt, eller alls, kan användas för att finansiera tillgångar som vid den tidpunkten uppfyller kraven i det aktuella Faktabladet och EuGB-förordningen på ekonomiskt försvarbara villkor.

Skulle den externa granskarens utlåtande avseende användningen av intäkterna från en EuGB bli negativt, exempelvis till följd av ändrad lagstiftning, nya föreskrifter eller förändrad branschpraxis, får beteckningen ”EuGB” eller ”europeiska gröna obligationer” inte längre användas för den aktuella obligationen, vilket riskerar att skada Fabeges anseende och motverka syftet med investeringen. Det finns ingen garanti för att Fabege i en sådan situation kan vidta de åtgärder som krävs för att redan emitterade obligationer på nytt ska kunna betecknas ”EuGB” eller ”europeiska gröna obligationer”. Fabege bedömer att denna risk är förhöjd, eftersom tillämpningen av EuGB-förordningen – inklusive den externa granskarens granskning, fortfarande är förenad med osäkerhet per dagen för detta Tilläggsprospekt. Vissa överträdelser av EuGB-förordningen kan dessutom medföra sanktionsavgifter enligt lagen (2024:1085) med kompletterande bestämmelser till EU:s förordning om europeiska gröna obligationer. Sanktionsavgiften för en juridisk person ska fastställas till det högsta av (i) ett belopp motsvarande 500 000 euro, (ii) 0,5 procent av Koncernens omsättning närmast föregående räkenskapsår, eller (iii) två gånger den vinst som gjorts till följd av överträdelsen, om beloppet går att fastställa.

TILLÄGG TILL ”ALLMÄNNA VILLKOR”

Vidare ändras definitionerna i avsnitt 1 (Definitioner) på sidan 18-20 i Grundprospektet genom att kursiverad text nedan läggs till i följande definitioner.

””**Emissionsinstitut**” är Nordea Bank Abp, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Svenska Handelsbanken AB (publ) och Swedbank AB (publ), samt varje annat emissionsinstitut som av Euroclear ~~Sweden~~ *Nordics* 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.”

*””**EuGB**” eller ”**Europeiska Gröna Obligationer**” är MTN som utges under MTN-programmet, som uppfyller de krav som uppställs i Faktabladet, betecknas som ”europeiska gröna obligationer” eller ”EuGB” i enlighet med EuGB-förordningen och som angivits som EuGB i Slutliga Villkor.”*

*””**EuGB-förordningen**” är Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2023/2631 av den 22 november 2023 om europeiska gröna obligationer och frivilligt upplysningslämnande för obligationer som marknadsförs som miljömässigt hållbara och för hållbarhetslänkade obligationer.”*

””**Euroclear MTN**” är MTN som är anslutna till Euroclear ~~Sweden~~ *Nordics*.”

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

*””**Faktablad**” är det faktablad som upprättats för en EuGB i enlighet med artikel 10 i EuGB-förordningen”.*

””**MTN**” är en ensidig skuldförbindelse om Nominellt Belopp *inklusive men inte begränsat till sådana skuldförbindelser som betecknas som ”europeiska gröna obligationer” eller ”EuGB” i enlighet med EuGB-förordningen, med en löptid om lägst ett år* ~~s~~om utgör del av Lån som utgivits av Bolaget under detta MTN-program och som (i) avseende Euroclear MTN registrerats enligt LKF, alternativt (ii) avseende VPS MTN registrerats enligt Verdipapirregisterloven*”*

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

””**VP-konto**” är värdepapperskonto (a) avseende Euroclear MTN, hos Euroclear ~~Sweden~~ *Nordics* i enlighet med LKF; och (b) avseende VPS MTN, hos VPS i enlighet med Verdipapirregisterloven, i vilket (i) en ägare av ett värdepapper är direktregistrerad som ägare av värdepapper eller (ii) en ägares innehav av värdepapper är förvaltarregistrerat i en förvaltares namn.”

Vidare läggs en ny punkt 10.1 till i avsnitt 10 (Särskilda åtaganden) på sidan 23 i Grundprospektet, med följande lydelse.

”10.1 Bolaget ska använda nettolikviden från Lån *(i) för gröna obligationer,* i enlighet med de Gröna Villkoren, *eller (ii) för EuGB, i enlighet med EuGB-förordningen och Faktabladet.”*

Vidare ändras informationen i avsnitt 11.1(b) (Uppsägning av Lån) på sidan 24 i Grundprospektet genom att kursiverad text nedan läggs till.

”(b) Bolaget i något annat avseende än som anges i (a) ovan, i punkt 10.1 (*Emissionslikvidens användande*), ~~eller~~ punkt 23 (*Användning av nettobelopp/likvid*) i Slutliga Villkor eller *i Faktabladet* 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;”

Med anledning av att Bolaget avser att ändra de Allmänna Villkoren för möjliggöra emission av obligationer under beteckningen europeisk grön obligation eller EuGB under MTN-programmet kommer de Allmänna Villkoren att dateras om till:

Härmed bekräftas att ovanstående Allmänna Villkor är för oss bindande
Solna den 24 november 2026.

TILLÄGG TILL ”MALL FÖR SLUTLIGA VILLKOR”

Med anledning av att Bolaget avser möjliggöra emission av obligationer under beteckningen ”europeisk grön obligation” eller ”EuGB” under MTN-programmet ändras informationen i punkt 16 under rubriken ”ÖVRIGT” i Mall för Slutliga Villkor på sidan 34 i Grundprospektet enligt nedan (tillagd text är kursiverad, borttagen text är överstruken).

För Lånet ska gälla Allmänna Villkor av den [12 juni 2019/7 juni 2021/7 juni 2022/5 juni 2024/5 juni 2025/24 november 2026] för ovan nämnda MTN-program, jämte nedan angivna Slutliga Villkor. De Allmänna Villkoren för Bolagets gröna MTN-program återges antingen direkt i, eller införlivas genom hänvisning i, Bolagets grundprospekt daterat den 4 juni 2026 för MTN-programmet (”**Grundprospektet**”) jämte från tid till annan publicerade tilläggsprospekt som upprättats för det gröna MTN-programmet i enlighet med artikel 8 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 om prospekt som ska offentliggöras när värdepapper erbjuds till allmänheten eller tas upp till handel på en reglerad marknad (**Prospektförordningen**). Definitioner som används nedan framgår antingen av Allmänna Villkor, dessa Slutliga Villkor eller på annat sätt i Grundprospektet. Bolagets LEI-kod är 549300JNPI46XNH0PM97.

Nuvarande lydelse: ”16. Gröna Villkor”

Ny lydelse:

”16. *Gröna Villkor/Europeiska Gröna Obligationer: [Gröna Villkor Tillämpligt/Ej tillämpligt] [Europeiska Gröna Obligationer Tillämpligt/Ej tillämpligt] (endast ett av alternativen är tillämpligt för visst Lån) (i) Om Gröna Villkor är tillämpligt*: Se information om användning av nettobelopp/likvid i punkt 23 nedan. *(ii) Om Europeiska Gröna Obligationer är tillämpligt, specificera enligt nedan: (a) Särskilda risker hänförliga till Europeiska Gröna Obligationer: Se under rubriken "Risker förenade med EuGB" i Riskfaktorerna. (b) Faktablad: [Faktabladet daterat [•]]/[Specificera] (c) Användning av tillförda medel: I enlighet med Faktabladet.*

”21. VP-central: [Euroclear ~~Sweden~~ *Nordics*/VPS]”

Vidare ändras informationen i punkt 23 (Användning av nettobelopp/likvid) på sidan 35 i Grundprospektet genom att överstruken text nedan tas bort och kursiverad text nedan läggs till.

”23. Användning av nettobelopp/likvid: ~~[Allmän finansiering av verksamhet]/[•]~~ I enlighet med de Gröna Villkoren daterade [•] */ [i enlighet med Faktabladet som anges i punkt 16 och EuGB-förordningen].”*

TILLÄGG TILL ”LEGALA FRÅGOR OCH ÖVRIG INFORMATION”

Med anledning av att Bolaget avser möjliggöra emission av obligationer under beteckningen ”europeisk grön obligation” eller ”EuGB” under MTN-programmet ändras informationen under rubriken ”Tillgängliga handlingar” på sidan 46 i Grundprospektet genom att kursiverad text nedan läggs till.

- Fabeges bolagsordning.
- Fabeges registreringsbevis.
- Fabeges årsredovisningar för räkenskapsåren 2024 och 2025 (inklusive revisionsberättelse).
- De Gröna Villkoren.
- Utlåtande (second opinion) från Oberoende Institut avseende de Gröna Villkoren.
- *För emissioner av EuGB: Faktablad samt tillhörande utlåtande från extern granskare.*
- Kreditbetyg från det registrerande kreditvärderingsinstitutet Moody's.
- Grundprospektet och grundprospekt daterat 12 juni 2019, 7 juni 2021, 7 juni 2022, 5 juni 2024 och 5 juni 2025.

Vidare ändras informationen under rubriken ”Handlingar införlivande genom hänvisning” på sidan 45 i Grundprospektet genom att kursiverad text nedan läggs till och borttagen text är överstruken.

”I syfte att underlätta utökningar av Lån utgivna under tidigare grundprospekt är de Allmänna Villkor som framgår av Bolagets grundprospekt daterat 12 juni 2019 (https://www.fabege.se/siteassets/finansiering/grundprospekt-mtn-program-fabege-ab-per-2019-06-12.pdf), där hänvisning görs till sidorna 16-27 (Allmänna villkor), 7 juni 2021 (https://www.fabege.se/siteassets/gront-mtn-program/fabege-ab-publ--grundprospekt-7-juni-2021.pdf), där hänvisning görs till sidorna 15-26 (Allmänna villkor) införlivade i detta Grundprospekt genom hänvisning, 7 juni 2022 (https://www.fabege.se/siteassets/gront-mtn-program/fabege-grundprospekt-mtn-programmet-uppdaterat-per-2022-06-07.pdf), där hänvisning görs till sidorna 15-29 (Allmänna villkor), ~~och~~ 5 juni 2024 (fabege-ab-publ-556049-1523--grundprospekt-final-version 05062024.pdf), där hänvisning görs till sidorna 17-31 (Allmänna villkor), *5 juni 2025 (https://www.fabege.se/siteassets/investerare/gront-mtn-program/fabege-ab-publ-556049-1523-grundprospekt-2789-2725-4030.pdf), där hänvisning görs till sidorna 16-30 (Allmänna villkor), och avsnitt 4 i Faktabladet, där hänvisning görs till sidorna 3–6 (Avsedd allokering av obligationsintäkterna)*, införlivade i detta Grundprospekt genom hänvisning.”