

Investerarrapport avseende Grönt MTN-program daterat 21 april 2016
 Fabege AB (publ)
 2016-12-31

Kvalificerade Projekt och Tillgångar enligt de Gröna Villkoren

Fastighets- beteckning	Fastighets- typ	Område	Färdigställt	Uthyrningsbar yta (kvm)	Certifiering	Certifierings- nivå
Bamhusvader- kvamen 36	Kontor	City	Befintlig	25 970	Breeam-in-Use	Very good
Båtturen 2	Kontor	Hammarby Sjostad	Befintlig	13 267	Miljöbyggnad	Guld
Frasaren 11	Kontor	Solna Business Park	Befintlig	39 305	Breeam-in-Use	Very good
Frasaren 12	Kontor	Solna Business Park	Befintlig	36 605	Breeam-in-Use	Very good
Getingen 13	Kontor	Malmarna	Befintlig	16 914	GreenBuilding / Breeam-in-Use	Very good
Hagem Mindre 7	Kontor	City	Befintlig	13 422	GreenBuilding / Breeam-in-Use	Very good
National- arenan 8	Kontor	Arenastaden	Befintlig	45 774	Breeam-SE	Excellent
Noten 4	Kontor	Solna strand	Befintlig	60 995	Miljöbyggnad	Silver
Pyramiden 4	Kontor	Arenastaden	Q2-2018	72 200	Breeam-SE	Excellent
Signalen 3	Kontor	Arenastaden	Q3 -2018	30 500	Breeam-SE	Excellent
Svetsaren 1	Hotell	Solna Business Park	Befintlig	15 981	Miljöbyggnad	Silver
Uarda 1	Kontor	Arenastaden	Befintlig	24 232	Miljöbyggnad	Silver
Uarda 6	Kontor	Arenastaden	Q4-2017	18 000	Miljöbyggnad	Guld
Homan (del av Lagerm 2)	Kontor	Solna	Q2-2018	16 300	Breeam-SE	Very good
Orgeln 7	Kontor	Solna Business Park	Q2-2018	36 000	Breeam-SE	Very good
Trikåfabriken 9	Kontor	Hammarby sjostad	Q2-2019	16 762	Breeam-SE	Very good
Pelaren 1	Kontor	Globen	Q3-2018	21 000	Breeam-SE	Very good
Total				503 227		

Totalt marknadsvarde	17 178 Mkr
Existerande extern skuld	8 347 Mkr
Behållning på Gröna konton	0 Mkr
Utrymme för Grön finansiering	8 831 Mkr
Varav utnyttjat	900 Mkr
Återstående utrymme	7 931 Mkr

Av utnyttjat belopp hanfor sig 50% till nybyggnation och resterande 50% till befintliga fastigheter, beraknat på fastigheterna yta

Revisorsyttrande framgår av bilaga 1

Sammanställning av fastigheter och projekt som finansieras via MTN-programmet

Nedan listas de fastigheter och projekt till vilka medlen från emissionerna under MTN-programmet allokaterats. Mer fastighetsspecifik information följer av bilagan till respektive fastighet.

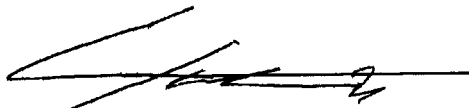
- Solna Nationalarenan 8 – bilaga 2
- Solna Pyramiden 4 – bilaga 3
- Solna Barnhusvaderkvarnen 36 – bilaga 4

Sammanställning utestående lån och emissioner under MTN-programmet per 2016-12-31

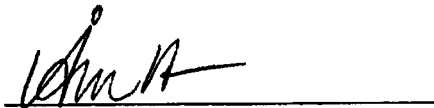
2016-05-23	600 Mkr
2016-11-23	<u>300 Mkr</u>
Summa	900 Mkr

Solna, 2017-02-23

Fabege AB



Christian Hermelin



Åsa Bergstrom

Deloitte.

Oberoende revisors bestyrkanderapport om granskning av sammanställning och utnyttjande av lån i MTN-program daterat 21 april 2016

Till företagsledningen i Fabege AB (publ)

Inriktning och omfattning

Vi har fått i uppdrag av företagsledningen i Fabege AB (publ) att lämna en rapport om vår granskning av huruvida en förteckning ("Förteckningen") över till vilka fastigheter lånen under ett MTN-program daterat den 21 april 2016 har allokerats stämmer överens med den faktiska allokeringen av lånen enligt Fabeges lånereskontra per den 31 december 2016 samt om huruvida en upplysning ("Upplysningen") om det outnyttjade, tillgängliga låneutrymmet i MTN-programmet per den 31 december 2016 stämmer överens med totalt marknadsvärde för kvalificerade tillgångar enligt förteckningen minskat med det utnyttjade lånebeloppet enligt Fabeges lånereskontra. Denna information finns inkluderad i en Investerarrapport per den 31 december 2016 som finns bifogad till denna rapport.

Företagsledningens ansvar

Det är Fabege AB:s (publ) företagsledning som har ansvaret för att ta fram Investerarrapporten i enlighet med villkoren i MTN-programmet inklusive Förteckningen samt Upplysningen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats med begränsad säkerhet om huruvida Förteckningen samt Upplysningen är upprättade i enlighet med villkoren i MTN-programmet och är i överensstämmelse med Fabeges lånereskontra per den 31 december 2016.

Vi har utfört granskningen enligt ISAE 3000 Revised. Denna standard kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå begränsad säkerhet. Vår granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av investerarrapporten, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. De valda åtgärderna beror på revisorns bedömning.

En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt IAASBs standarder för revision och kvalitetskontroll och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas för att uppnå begränsad säkerhet gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på begränsad säkerhet har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Vi har följt kraven på oberoende och andra yrkesetiska krav i International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA) Etik kod, som bygger på grundläggande principer för hederlighet, objektivitet, professionell kompetens och vederbörlig omsorg, sekretess och professionellt uppträdande.

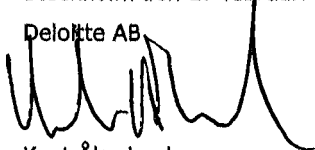
Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Slutsats

Med grund i de utförda åtgärderna och inhämtade bevisen har inget kommit till vår kännedom som får oss att anse att Fabege AB:s (publ) förteckning över till vilka fastigheter lånen har allokerats och informationen avseende outnyttjat, tillgängligt låneutrymme per den 31 december 2016 inte, i allt väsentligt, är korrekt upprättade och i överensstämmelse med Fabeges lånereskontra per den 31 december 2016.

Stockholm den 27 februari 2017

Deloitte AB



Kent Åkerlund
Auktoriserad revisor

Fabege AB (publ)

2017-02-23

Fastigheten Solna Nationalarenan 8

Fastigheten Nationalarenan 8 är inskickad för certifiering enligt BREEAM-SE, nivå Excellent, www.sgbc.se. Uppföljning och slutlig certifiering av färdig byggnad sker ca ett år efter inflyttning, sommaren 2017.

Energiförbrukningen kommer enligt beräkning att uppgå till 47¹ kWh/kvm Atemp vilket är 53 % mindre än nybyggnadskraven enligt BBR 18³ (Boverkets byggregler). Den totala energiförbrukningen uppgår till 2 285 MWh/år⁴.

Fastighetens klimatpåverkan beräknas uppgå till ca 24,4 ton CO₂, eller 0,0005 ton /kvm Atemp⁵.

Andelen förnybar energi är 100%.

Andelen gröna hyresavtal uppgår till 100% av uthyrbar yta.

Generellt om låntagarens hållbarhetsarbete

Som utvecklare av hållbara stadsdelar är det viktigt för Fabege att vara ett långsiktigt ansvarfullt företag. Att ligga i framkant vad gäller hållbarhet är affärskritiskt, bland annat för att bolaget på lång sikt ska kunna attrahera kunder, personal och investerare. Grön finansiering ingår som en välkommen del i detta arbete.

Fabege köper enbart elkraft, värme och kyla producerad med förnybara energislag. All nyproduktion av fastigheter och alla större ombyggnadsprojekt miljöcertifieras. Förra året fattades beslut om att även miljöcertifiera det befintliga fastighetsbeståndet enligt BREEAM-in-Use. Bolaget arbetar aktivt med gröna hyresavtal för sina hyresgäster.

Några övriga exempel på Fabeges hållbarhetsarbete:

- Arbetar systematiskt med energieffektiviseringar och bolagets totala energianvändning ligger idag ca 50% under SCBs genomsnitt för regionen.
- Behovsstyr värme och ventilation
- Erbjuder källsortering
- Kör miljöklassade driftbilar
- Erbjuder lokaler som ligger nära kollektivtrafik

¹ Klimat- och energiberäkning Nationalarenan 8, nybyggnad kontorshus. Relationshandling 2016-03-01

² Beräknat värde är exklusive hyresgästel.

³ BBR 18, Klimatzon 3, 100 kWh/kvm Atemp, år

⁴ Klimat- och energiberäkning Nationalarenan 8, nybyggnad kontorshus. Relationshandling 2016-03-01

⁵ Beräknat på 2016 CO₂ kvoter: Fjärrvärme (Norrenergi 2016) 10g CO₂/kWh, Fjärrkyla (Norrenergi 2016) 0g CO₂/kWh, El (Vattenfall) 18g CO₂/kWh.

- Bidrar till utbyggnad av kollektivtrafik
- Utvecklar cykelparkering och möjligheter till ombyte

Under hosten rankades Fabeges hållbarhetsarbete på andra plats inom sektorn kontor för noterade fastighetsbolag i Europa av GRESB, Global Real Estate Sustainability Benchmark, www.gresb.com.

Läs gärna vidare om Fabeges hållbarhetsarbete på <http://www.fabege.se/Om-Fabege/Hallbarhet/>

Fabege AB (publ)

2017-02-23

Fastigheten Solna Pyramiden 4

Fastigheten Pyramiden 4 ska certifieras enligt BREEAM-SE, nivå Excellent, www.sgbc.se. Uppföljning och slutlig certifiering av färdig byggnad sker ca ett år efter inflyttning, våren 2018.

Preliminärt projekterad energiberäkning uppgår till 37,6¹ kWh/kvm Atemp vilket är 53% mindre än BBR 21³. Den totala energiförbrukningen uppgår till 2 932MWh/år⁴.

Fastighetens klimatpåverkan beräknas uppgå till ca 28,7ton CO₂, eller 0,0004 ton/kvm Atemp⁵.

Andelen förnybar energi är 100%.

Andelen gröna hyresavtal uppgår till 100% av uthyrbar yta.

Generellt om låntagarens hållbarhetsarbete

Som utvecklare av hållbara stadsdelar är det viktigt för Fabege att vara ett långsiktigt ansvarfullt företag. Att ligga i framkant vad gäller hållbarhet är affärskritiskt, bland annat för att bolaget på lång sikt ska kunna attrahera kunder, personal och investerare. Grön finansiering ingår som en välkommen del i detta arbete.

Fabege köper enbart elkraft, värme och kyla producerad med förnybara energislag. All nyproduktion av fastigheter och alla större ombyggnadsprojekt miljöcertifieras. Förra året fattades beslut om att även miljöcertifiera det befintliga fastighetsbeståndet enligt BREEAM-in-Use. Bolaget arbetar aktivt med gröna hyresavtal för sina hyresgäster.

Några övriga exempel på Fabeges hållbarhetsarbete:

- Arbetar systematiskt med energieffektiviseringar och bolagets totala energianvändning ligger idag ca 50% under SCBs genomsnitt för regionen.
- Behovsstyr värme och ventilation
- Erbjuder källsortering
- Kör miljöklassade driftbilar
- Erbjuder lokaler som ligger nära kollektivtrafik
- Bidrar till utbyggnad av kollektivtrafik

¹ Preliminär klimat- och energiberäkning, Pyramiden 4 Bygghandling 2017-02-03

² Beräknat värde är exklusive hyresgästel

³ BBR 21, Klimatzon 3, 80 kWh/kvm Atemp, år

⁴ Preliminär klimat- och energiberäkning, Pyramiden 4 Bygghandling 2017-02-03

⁵ Beräknat på 2016 CO₂ kvoter: Fjärrvärme (Norrenergi 2016) 10g CO₂/kWh, Fjärrkyla (Norrenergi 2016) 0g CO₂/kWh, El (Vattenfall) 18g CO₂/kWh.

- Utvecklar cykelparkering och möjligheter till ombyte

Under hösten rankades Fabeges hållbarhetsarbete på andra plats inom sektorn kontor för noterade fastighetsbolag i Europa av GRESB, Global Real Estate Sustainability Benchmark, www.gresb.com.

Läs gärna vidare om Fabeges hållbarhetsarbete på <http://www.fabege.se/Om-Fabege/Hallbarhet/>

Fastigheten Stockholm Barnhusväderkvarnen 36

Fastigheten Barnhusväderkvarnen 36 är certifierad enligt BREEAM In-Use, nivå Very good, www.sgbc.se.

Energiförbrukningen (värme) uppgår till 88 kWh/kvm Atemp vilket är 25% mindre än en genomsnittlig kontorsfastighet¹. Den totala energiförbrukningen (värme) uppgår till 2 592 000 kWh/år² (värme, kyla och el).

Fastighetens klimatpåverkan uppgick enligt beräkning för 2016 till ca 11 ton CO₂ och 0,001 ton CO₂/kvm Atemp, per år³.

Andelen förnybar energi är 100%.

Andelen gröna hyresavtal uppgår till 47% av uthyrbar yta.

Generellt om låntagarens hållbarhetsarbete

Som utvecklare av hållbara stadsdelar är det viktigt för Fabege att vara ett långsiktigt ansvarfullt företag. Att ligga i framkant vad gäller hållbarhet är affärskritiskt, bland annat för att bolaget på lång sikt ska kunna attrahera kunder, personal och investerare. Grön finansiering ingår som en välkommen del i detta arbete.

Fabege köper enbart elkraft, värme och kyla producerad med förnybara energislag. All nyproduktion av fastigheter och alla större ombyggnadsprojekt miljöcertifieras. Förra året fattades beslut om att även miljöcertifiera det befintliga fastighetsbeståndet enligt BREEAM-in-Use. Bolaget arbetar aktivt med gröna hyresavtal för sina hyresgäster.

Några övriga exempel på Fabeges hållbarhetsarbete:

- Arbetar systematiskt med energieffektiviseringar och bolagets totala energianvändning ligger idag ca 50% under SCBs genomsnitt för regionen.
- Behovsstyr värme och ventilation
- Erbjuder källsortering
- Kör miljöklassade driftbilar
- Erbjuder lokaler som ligger nära kollektivtrafik
- Bidrar till utbyggnad av kollektivtrafik

¹ Energianvändning per kvadratmeter uppvärmd area i lokaler år 2014, fördelad efter uppvärmningssätt, ägarkategori, byggår och temperaturzon, kWh/m². Energistatistik för lokaler 2014. ES 2015:05

² Beräkningen visar resultatet av energiförbrukningen för el, värme och kyla, graddagskorrigerad.

³ Miljörapport Barnhusväderkvarnen 36 2016. CO₂ kvoter: Fjärrvärme (Fortum 2016) 0g CO₂/kWh, Fjärrkyla (Fortum 2016) 0g CO₂/kWh, El (Vattenfall) 18g CO₂/kWh.

- Utvecklar cykelparkering och möjligheter till ombyte

Under hösten rankades Fabeges hållbarhetsarbete som en av de ledande inom sektorn kontor för noterade fastighetsbolag i Europa av GRESB, Global Real Estate Sustainability Benchmark, www.gresb.com.

Läs gärna vidare om Fabeges hållbarhetsarbete på <http://www.fabege.se/Om-Fabege/Hallbarhet/>