

Grundprospektet är giltigt under en tid av tolv månader efter Finansinspektionens godkännande, förutsatt att det kompletteras med tillägg när så krävs enligt artikel 23 i Prospektförordningen. Grundprospektet godkändes av Finansinspektionen den 15 maj 2025. Skyldigheten att tillhandahålla tillägg till detta Grundprospekt vid nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter kommer inte att vara tillämplig efter utgången av Grundprospektets giltighetstid.



## **Vacse AB (publ)**

### **MTN-program**

#### ***Ledarbank***

Nordea Bank Abp

#### ***Emissionsinstitut***

Nordea Bank Abp

Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)

Svenska Handelsbanken AB (publ)

## VIKTIG INFORMATION

Detta grundprospekt ("Grundprospektet") avser Vacse AB:s (publ) ("Bolaget" eller "Vacse") program för utgivning av obligationer i svenska kronor ("SEK" eller "Svenska Kronor") 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 utgör ett grundprospekt enligt artikel 8 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 om prospekt som ska offentliggöras när värdepapper erbjuds till allmänheten eller tas upp till handel på en reglerad marknad, och om upphävande av direktiv 2003/71/EG ("Prospektförordningen"). Med "Lån" avses varje lån av viss serie 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") 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 ("Slutliga Villkor").

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

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, eller är infogad genom hänvisning, i 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 valutorna för lånebelopp eller ränta avviker från investerarens valuta;
- till fullo förstå villkoren för MTN och vara väl förtrogen med beteendet hos relevanta index och finansiella marknader; samt
- vara kapabel att utvärdera (själv eller med hjälp av finansiell rådgivare) möjliga scenarion för ekonomiska, räntnivårelaterade eller andra faktorer som kan påverka investeringen och möjligheterna att bära riskerna.

Detta Grundprospekt utgör inte ett erbjudande eller en uppmaning om att köpa eller sälja MTN. 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 ("Securities Act"). Erbjudanden 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 av MTN 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.

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

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

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

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

Grundprospektet innehåller viss framåtriktad information som återspeglar Bolagets aktuella syn på framtida händelser samt finansiell och operativ utveckling. Ord som "avses", "bedöms", "förväntas", "kan", "planerar", "uppskattar" och andra uttryck som innebär indikationer eller förutsägelser avseende framtida utveckling eller trender, och som inte är grundade på historiska fakta, utgör framåtriktad information. Framåtriktad information är till sin natur förenad med såväl kända som okända risker och osäkerhetsfaktorer eftersom den är avhängig framtida händelser och omständigheter. Framåtriktad information utgör inte någon garanti avseende framtida resultat eller utveckling och verkligt utfall kan komma att väsentligen skilja sig från vad som uttalas i framåtriktad information. Faktorer som kan medföra att Bolagets framtida resultat och utveckling avviker från vad som uttalas i framåtriktad information innefattar, men är inte begränsade till, de som beskrivs i avsnittet "Riskfaktorer". Framåtriktad information i detta Grundprospekt gäller endast per dagen för Grundprospektets offentliggörande. Bolaget lämnar inga utfästelser om att offentliggöra uppdateringar eller revideringar av framåtriktad information till följd av ny information, framtida händelser eller liknande omständigheter annat än vad som följer av tillämplig lagstiftning.

Varken Ledarbanken eller Emissionsinstitutet har separat verifierat informationen i detta Grundprospekt och ansvarar inte för dess innehåll.

Bolaget och Emissionsinstitutet kan komma att samla in och behandla personuppgifter om Fordringshavare. Information om Bolagets behandling av personuppgifter kommer att finnas på Bolagets webbplats. För information om Emissionsinstitutets behandling av personuppgifter, se respektive Emissionsinstitutets webbplats eller ta kontakt med respektive part för sådan information.

**INNEHÅLL**

|   |    |
|---|----|
| Beskrivning av MTN-programmet .....         | 4  |
| Risikfaktorer .....                         | 10 |
| Allmänna Villkor.....                       | 16 |
| Mall för Slutliga Villkor.....              | 30 |
| Beskrivning av Vacse.....                   | 34 |
| Styrelse, koncernledning och revisorer..... | 38 |
| Legala frågor och övrig information .....   | 41 |
| Adresser.....                               | 45 |

## Beskrivning av MTN-programmet

### ALLMÄNT

Vacse har etablerat MTN-programmet för att emittera MTN upp till ett totalt belopp om högst SEK 5 000 000 000 (eller motsvarande belopp i EUR) eller sådant annat belopp som Emissionsinstitutet och Bolaget överenskommer i enlighet med Allmänna Villkor. MTN kan emitteras med en löptid om lägst ett år. MTN kan emitteras i SEK och EUR med fast ränta eller rörlig ränta. MTN får inte emitteras till lägre Nominellt Belopp än EUR 100 000 (eller motsvarande belopp i SEK).

Beslut att emittera MTN fattas av Bolagets styrelse eller i enlighet med delegation från Bolagets styrelse.

Vacse har utsett Nordea Bank Abp som ledarbank ("**Ledarbanken**") och Nordea Bank Abp, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) och Svenska Handelsbanken AB (publ) till emissionsinstitut ("**Emissionsinstitutet**"). Fler Emissionsinstitut kan komma att utses. Emissionsinstitutet, inklusive Ledarbanken, har i vissa fall haft och kan komma att ha andra relationer med Koncernen än de som följer av deras roller under MTN-programmet. Ett Emissionsinstitut kan till exempel tillhandahålla tjänster relaterade till annan finansiering än sådan genom MTN-programmet. Följaktligen kan det inte garanteras att intressekonflikter inte finns eller inte kommer att uppstå i framtiden.

### GRÖNA OBLIGATIONER

Bolaget kan komma att emittera gröna obligationer, som hanteras på portföljnivå. Bolaget har publicerat ett s.k. Green Bond Framework på sin hemsida (<https://vacse.se/investerare/grona-obligationer/>) som beskriver de särskilda villkor (de "**Gröna Villkoren**") som är tillämpliga vid emission av gröna obligationer. För att de Gröna Villkoren ska gälla ett visst lån ska Slutliga Villkor för sådant lån ange att obligation är en grön obligation ("**Grön Obligation**"). De Gröna Villkoren kan från tid till annan komma att uppdateras av Bolaget, bland annat för att reflektera Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2020/852 av den 18 juni 2020 om ett EU-omfattande klassificeringssystem eller "taxonomi" som ska underlätta för företag och investerare att fatta informerade beslut om miljömässigt hållbara investeringar ("**Taxonomiförordningen**") samt förändringar i Green Bond Principles ("**GBP**") från International Capital Market Association ("**ICMA**") och "*best practice*" på marknaden. De Gröna Villkor som var gällande vid Lånedatumet för visst Lån (eller likviddatum avseende ytterligare trancher av samma Lån) kommer dock alltjämt att gälla för sådant Lån (eller tranch av Lån), oavsett efterföljande ändringar i de Gröna Villkoren.

Vacse har tillsett att ett oberoende analysinstitut, Sustainalytics som är en del av Morningstar Group, lämnar ett utlåtande (*second opinion*) avseende de Gröna Villkoren och deras överensstämmelse med GBP i dess lydelse från 2021 med tillägget från juni 2022, vilket utlåtande finns tillgängligt på Vacses hemsida. Sustainalytics har certifierat Vacses Green Bond Framework i vilket de Gröna Villkoren ingår och anser att Vacse är väl positionerade för att emittera gröna obligationer och att de Gröna Villkoren är robusta, transparenta och i linje med de fyra kärnkomponenterna i GBP.

De Gröna Villkoren i dess lydelse per datumet för Grundprospektet har tagits fram i enlighet med huvudkomponenterna i GBP (i dess lydelse per 2021 med tillägget från juni 2022) utfärdad av ICMA samt tillhörande riktlinjer för extern granskning. Huvudkomponenterna består i: (i) emissionslikvidens användning (ii) process för utvärdering och val av projekt, (iii) förvaltning av emissionslikvid, (iv) rapportering.

Avseende emissionslikvidens användning ska ett belopp motsvarande nettolikviden användas för att helt eller delvis finansiera eller refinansiera investeringar och utgifter som främjar övergången till koldioxidsnåla, klimattåliga och hållbara ekonomier ("**Gröna Projekt**"). Gröna Projekt kan ha värdet motsvarande anläggningstillgångar, kapitalutgifter och/eller operativa utgifter. I de Gröna Villkoren delas Gröna Projekt i sin tur i (i) gröna byggnader, (ii) förnybar energi och (iii) energieffektivisering som vart och ett har olika kriterier som ska uppfyllas för att uppnå kriterierna för ett Grönt Projekt.

Bolaget är endast verksamt på den svenska marknaden, varför nettolikviden endast kommer att användas för att finansiera och refinansiera Gröna Projekt i Sverige. Vidare får inte emissionslikvidens användning allokeras till fossilbaserad energiproduktion, kärnkraftsproduktion, forskning och /eller utveckling inom vapen och försvar, potentiellt miljöskadlig resursutvinning (såsom sållsynta jordartsmetaller eller fossila bränslen), spel, vuxenunderhållning eller tobak.

Vacse har etablerat en kommitté för Gröna Obligationer (Sustainable Finance Committee) för att granska och utvärdera projekt för att säkerställa att de uppfyller de Gröna Villkoren och bidrar till Bolagets efterlevnad av relevanta mål för hållbar utveckling. Kommittén beslutar om hur emissionslikviden ska allokeras till Gröna

Projekt som uppfyller de Gröna Villkoren. Kommittén avgör även vilka projekt och investeringar som är förenliga med de Gröna villkoren.

En beskrivning av portföljen av de Gröna Projekten, fördelningen mellan ny finansiering och refinansiering, samt en lista över de Gröna Projekten inklusive tilldelade och utbetalda belopp per kategori och geografisk fördelning rapporteras i en investerarrapport för gröna obligationer ("Investerarrapport"). Investerarrapporten kommer att publiceras på Bolagets hemsida så länge som det finns utestående Gröna Obligationer.

I tillägg till Taxonomiförordningen offentliggjorde EU-kommissionen i juli 2021 ett förordningsförslag (COM/2021/391 final), som EU-rådet antog den 23 oktober 2023, förordning (EU) 2023/2631 om europeiska gröna obligationer ("EUGB-förordningen"), vars syfte är att skapa en frivillig EU-standard för gröna obligationer och har börjat tillämpas från den 21 december 2024. Under förutsättning att de Gröna Villkoren uppfyller kraven enligt Taxonomiförordningen, EU-standarderna 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. Vaces Green Bond Framework uppfyller inte per dagen för detta Grundprospekt kraven enligt EUGB-förordningen för europeiska gröna obligationer.

Om Bolaget inte skulle uppfylla de Gröna Villkoren i förhållande till visst Lån innebär det vidare inte en uppsägningsgrund för Fordringshavare under Lånet, varför Fordringshavare i sådant fall inte heller har rätt till förtida återbetalning eller återköp av MTN eller annan kompensation vid sådan händelse.

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

### **ALLMÄNNA OCH SLUTLIGA VILLKOR**

MTN som ges ut under MTN-programmet 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. 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 Bolaget till förtida återbetalning och Återbetalningsdag.

Slutliga Villkor som upprättas i anledning av MTN som avses upptas till handel på Reglerad Marknad kommer att lämnas in för registrering hos Finansinspektionen så snart som möjligt och allra senast innan ansökan om upptagande till handel av MTN på Reglerad Marknad görs. Sådana Slutliga Villkor kommer även att offentliggöras på Vaces hemsida, [www.vacse.se](http://www.vacse.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**

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

### **SÄKERSTÄLLANDE AV ANDRA MARKNADSLÅN**

Bolaget har åtagit sig att:

- (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 genom ansvarsförbindelse, vilken i sin tur inte får säkerställas, 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 skall tillämpas det som gäller för Bolaget (med

beaktande av att Koncernföretaget får mottaga sådan ansvarsförbindelse som Bolaget äger lämna enligt bestämmelser i (b) ovan).

### **PRISSÄTTNING AV MTN**

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

### **UPPTAGANDE TILL HANDEL PÅ REGLERAD MARKNAD**

Ansökan om upptagande till handel på Reglerad Marknad av Lån kan komma att göras om så anges i tillämpliga Slutliga Villkor. För Lån som avses upptas till handel enligt tillämpliga Slutliga Villkor kommer Bolaget att ansöka om upptagande till handel vid Nasdaq Stockholm eller annan Reglerad Marknad och vidta de åtgärder som kan erfordras för att bibehålla upptagande till handel så länge Lånet är utelöpande.

### **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 80 procent av den del av Justerat Lånebelopp för vilket Fordringshavare röstar under det relevanta Lånet vid Fordringshavarmötet:

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

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. 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).

### **TILLÄMPLIG LAG**

Svensk rätt ska tillämpas vid tolkningen av Allmänna Villkor och tillämpliga Slutliga Villkor. Tvist ska avgöras av svensk domstol. Stockholms tingsrätt ska vara 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, men exklusive, Lånedatum till och inklusive Återbetalningsdagen. Ränta som upplupit under en Rän-teperiod er-läggs i efterskott på respektive Rän-teförfal-lodag och beräknas enligt Dagberäkningsmetoden 30/360.

### Rörlig ränta (FRN)

För Lån med Rörlig Ränta löper Lånet med ränta från men exklusive Lånedatum till och inklusive Återbetalningsdagen. Räntesatsen för respektive Rän-teperiod beräknas av Administrerande Institut på respektive Rän-tebestäm-ningsdag och utgörs av Rän-tebasen med tillägg av Rän-tebasmarginale-n för samma period. Om beräkningen av Rän-te-satsen innebär ett värde lägre än noll, anses rän-te-satsen vara noll. Ränta som upplupit under en Rän-teperiod er-läggs i efterskott på respektive Rän-teförfal-lodag och beräknas enligt Dagberäkningsmetoden Faktisk/360 för Lån i SEK och Euro.

Rän-tebasen för MTN i SEK är STIBOR och Rän-tebasen för MTN i EUR är EURIBOR. Rän-tebasen kan, komma att ersättas med en annan rän-tebas i enlighet med vad som följer av Allmänna Villkor.

- ”STIBOR” definieras som:
- (a) den rän-te-sats som administrerats, beräknats och distribuerats av Swedish Financial Benchmark Facility AB (eller ersättande administratör eller beräkningsombud) för aktuell dag och publiceras på informationssystemet Refinitiv:s sida ”STIBOR=” (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system eller sida) för SEK under en period jämförbar med den relevanta Rän-teperioden; eller
  - (b) om ingen sådan rän-te-sats anges för den relevanta Rän-teperioden enligt punkten (a), medelvärdet (avrundat uppåt till fyra decimaler) av den rän-te-sats som Danske Bank A/S, Danmark, Nordea Bank Abp, filial i Sverige, 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 Rän-teperioden; eller
  - (c) om ingen rän-te-sats anges enligt punkterna (a) och (b), den rän-te-sats som enligt Administrerande Instituts skäligen uppskattning bäst motsvarar rän-te-satsen för depositioner i Svenska Kronor på interbankmarknaden i Stockholm för den relevanta Rän-teperioden.

- ”EURIBOR” definieras som:
- (a) den rän-te-sats som omkring kl. 11.00 på aktuell dag anges på informationssystemet Refinitiv:s sida EURIBOR01 (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) för EUR under en period jämförbar med den relevanta Rän-teperioden; eller
  - (b) om ingen sådan rän-te-sats anges för den relevanta Rän-teperioden enligt punkten (a), medelvärdet (avrundat uppåt till fyra decimaler) av den rän-te-sats 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 Rän-teperioden; eller
  - (c) om ingen rän-te-sats anges enligt punkterna (a) och (b), den rän-te-sats som enligt Administrerande Instituts skäligen uppskattning bäst motsvarar rän-te-satsen för depositioner i Euro för den relevanta Rän-teperioden.

Ränta som betalas på MTN emitterade under MTN-programmet kan beräknas med hjälp av vissa referensvärden som definieras i de Allmänna Villkoren. Dessa referensvärden är STIBOR (som tillhandahålls av Swedish Financial Benchmark Facility AB, ett dotterbolag till Global Rate Set Systems) och EURIBOR (som tillhandahålls av European Money Market Institute). Vid tidpunkten för utgivandet av Grundprospektet är Swedish Financial Benchmark Facility AB och European Money Market Institute registrerade i det register över administratörer och referensvärden som tillhandahålls av ESMA i enlighet med art. 36 i Benchmarkförordningen.

### Dagberäkning

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

|                          |   |
|--------------------------|---|
| 30/360                   | Året består av 360 dagar som fördelas på tolv månader om vardera 30 dagar och vid bruten månad det faktiska antalet dagar som löpt i månaden. |
| Faktiskt antal dagar/360 | Det faktiska antalet dagar i Ränteperioden divideras med 360.   |

### Återbetalning av Lån och betalning av ränta

Lån förfaller till betalning på den relevanta Återbetalningsdagen med det belopp per MTN som anges i Slutliga Villkor, tillsammans med upplupen ränta. Infaller Återbetalningsdagen på dag som inte är Bankdag återbetalas Lånet dock först följande Bankdag. Slutliga Villkor kan innehålla bestämmelse som medför att Bolaget har rätt eller skyldighet att helt eller delvis återbetala Lån tillsammans med upplupen ränta före Återbetalningsdagen.

### Fordringshavares rätt att kräva återköp vid ägarförändring

Varje Fordringshavare har rätt att kräva återköp av alla, eller vissa, av MTN som innehas av denne, om en händelse, eller serie av händelser inträffar som leder till att en fysisk eller juridisk person, själv eller tillsammans med sådan närstående som avses i lag (2006:451) om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden och som inte är eller inkluderar Ericsson Pensionsstiftelse (A), Skanska Trean Allmänna Pensionsstiftelse, Volvo Pensionsstiftelse, Volvo Personvagnars Pensionsstiftelse, Apoteket AB:s Pensionsstiftelse, Stora Ensos Gemensamma Pensionsstiftelse, Telia Pensionsstiftelse eller Sandvik Pensionsstiftelse i Sverige vid någon tidpunkt: (i) äger mer än 50 procent av aktierna eller rösterna i Bolaget; (ii) genom avtal eller på annat sätt själv (eller tillsammans med sådan närstående som ovan nämnts) har möjlighet att utse en majoritet av Bolagets styrelseledamöter; eller (iii) genom avtal, rösträtt eller på annat sätt ensam (eller tillsammans med sådan närstående som ovan nämnts) har möjlighet att bestämma innehållet i väsentliga affärsmässiga beslut i Bolaget.

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. Meddelande från Fordringshavare avseende påkallande av återköp av MTN ska tillställas Bolaget senast 20 Bankdagar före Återköpsdagen.

### Bolagets rätt till förtida återbetalning

Om möjlighet för Bolaget till förtida återbetalning specificerats i Slutliga Villkor kan Bolaget, i enlighet med vad som föreskrivs i Slutliga Villkor, tidigarelägga Återbetalningsdagen för del eller hela Kapitalbeloppet.

### Uppsägning av lån

Administrerande Institut ska

- (i) om så begärs skriftligt av Fordringshavare som vid tidpunkten för begäran representerar minst en tiondel av Lånebelopp under relevant Lån. Fordringshavare ska vid begäran förete bevis om att denne är Fordringshavare aktuell Bankdag. Denna begäran kan endast lämnas av Fordringshavare som ensamt representerar en tiondel av Lånebelopp eller av Fordringshavare som gemensamt representerar en tiondel av Lånebelopp vid aktuell Bankdag; eller
- (ii) om så beslutas av Fordringshavarna under ett Lån på Fordringshavarmöte,

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

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



- (i) är en följd av tekniskt eller administrativt fel; och
  - (ii) inte varar längre än tre Bankdagar; eller
- (b) Bolaget i något annat avseende än som anges i (a) ovan eller punkt 16 (Gröna Obligationer) i Slutliga Villkor inte fullgör sina förpliktelser enligt Lånevillkoren avseende något Lån under detta MTN-program, under förutsättning att, om rättelse är möjlig, Bolaget skriftligen uppmanats att vidta rättelse och rättelse inte skett inom 15 Bankdagar från uppmaningen; eller
- (c) (i) Koncernföretag inte i rätt tid eller inom tillämplig uppskovsperiod erlägger betalning avseende annat lån och lånet ifråga på grund därav sagts upp, eller kunnat sägas upp, till betalning i förtid eller, om uppsägningsbestämmelse saknas eller den uteblivna betalningen skulle utgöra slutbetalning – om betalningsdröjsmålet varar 10 Bankdagar, allt under förutsättning att summan av utestående skuld under de lån som berörs uppgår till minst SEK 50.000.000, eller (ii) annat lån till Koncernföretag förklaras uppsagt till betalning i förtid till följd av en uppsägningsgrund (oavsett karaktär), under förutsättning att summan av förfallna skulder under sådana uppsagda lån uppgår till minst SEK 50.000.000; eller
- (d) Koncernföretag inte inom 10 Bankdagar efter den dag då Koncernföretaget mottagit berättigat krav infriar borgen eller garanti som 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; eller
- (e) anläggningstillgång som ägs av ett Koncernföretag och som har ett värde överstigande SEK 20.000.000 utmäts och sådan utmätning inte undanröjs inom 30 Bankdagar från dagen för utmätningsbeslutet; eller
- (f) Koncernföretag ställer in sina betalningar; eller
- (g) Koncernföretag ansöker om eller medger ansökan om företagsrekonstruktion eller liknande förfarande; eller
- (h) Koncernföretag försätts i konkurs; eller
- (i) beslut fattas om att Bolaget ska träda i likvidation eller att Koncernföretag ska försättas i tvångslikvidation; eller
- (j) Bolagets styrelse upprättar fusionsplan enligt vilken Bolaget ska uppgå i nytt eller existerande bolag.

Begreppet ”lån” i punkten (c) ovan omfattar även kredit i räkning samt belopp som inte erhållits som lån men som ska erläggas på grund av skuldebrev uppenbarligen avsett för allmän omsättning.

Administrerande Institut får inte förklara relevant Lån tillsammans med ränta förfallet till betalning enligt ovan genom hänvisning till en uppsägningsgrund om det har beslutats på ett Fordringshavarmöte att sådan uppsägningsgrund (tillfälligt eller permanent) inte ska medföra uppsägning enligt punkt 11.1 i de Allmänna Villkoren.

## Risikfaktorer

*I detta avsnitt beskrivs och diskuteras riskfaktorer som är specifika för Koncernen och/eller värdepapperen och som Bolaget anser är väsentliga för Koncernens verksamhet och framtida utveckling och för investerare i MTN för att fatta ett välgrundat investeringsbeslut. Bedömningen av respektive riskfaktors väsentlighet är baserad på sannolikheten för risken att realiseras och den förväntade negativa omfattningen av risken om den skulle realiseras. Beskrivningen av riskfaktorerna är baserad på tillgänglig information och uppskattningar gjorda per dagen för detta Grundprospekt.*

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

### RISKER RELATERADE TILL VACSE

#### Finansieringsrisk och makroekonomiska risker

Vacses största finansiella risk är att inte ha tillgång till finansiering vid en given tidpunkt. Vacse är beroende av möjligheten att kunna refinansiera existerande skulder när de förfaller till betalning samt att kunna uppta ytterligare finansiering vid exempelvis fastighetsförvärv och projektutveckling. Vacse är även beroende av tillgång till likvida medel eller kreditutrymme för täckande av betalningsåtaganden. Det kan förekomma förutsedda såväl som oförutsedda betalningsåtaganden. Per den 31 december 2024 uppgick Vacses externa skulder till 3 940 750 000 Svenska Kronor varav 238 750 000 Svenska Kronor utgjorde kortfristiga skulder och 3 702 000 000 Svenska Kronor långfristiga skulder. Det finns en risk att en kreditgivare inte förlänger kredittiden när nuvarande finansiering förfaller till betalning och att finansiering då enbart kan upptas till en högre kostnad än idag eller att det inte finns några alternativa finansieringsmöjligheter.

Möjligheten till att erhålla finansiering är beroende av den allmänna tillgången till kapital och Vacses finansiella situation. Spridningen av Coronaviruset Covid-19 har periodvis inneburit försämrade ekonomiska förhållanden på flertalet marknader och riskerar att leda till en omfattande och ihållande nedgång i den allmänna konjunkturen och tillväxten. Den fortsatta spridningen av Coronaviruset Covid-19, eller nya eller muterade utbrott av detta, samt en oförmåga att begränsa pandemin och dess effekter, inklusive på den globala ekonomin, är faktorer som är mycket osäkra och svåra att förutse. Det finns därmed en risk att pandemin även fortsättningsvis kan fortsätta att ha en negativ påverkan på den globala ekonomin och försvårar för Vacse att få tillgång till finansiering på för Vacse tillfredsställande villkor.

Därutöver kan den globala ekonomin påverkas av exempelvis handelstvister och andra särskilda omständigheter såsom politisk instabilitet, försämrade diplomatiska relationer, terrorism, protektionism samt regionala och gränsöverskridande konflikter. Ett aktuellt exempel är Rysslands militära invasion av Ukraina som startade 24 februari 2022. Kriget samt därmed sammanhängande ökade geopolitiska spänningar har bland annat lett till ökade priser på energi, drivmedel och råvaror, ett ökat inflationstryck samt stigande marknadsräntor, vilket sammantaget har haft en väsentlig inverkan på det allmänna ekonomiska läget. De pågående konflikterna i Mellanöstern är ett annat exempel som skulle kunna leda till ytterligare geopolitisk osäkerhet i ett område med stor påverkan på den globala energimarknaden och riskerar att påverka Vacse genom exempelvis ökade kostnader för varor, drivmedel och energi.

Vidare kan förändringar i handelsrelationer, såsom tidigare föreslagna tullhöjningar på importvaror från bland annat Kina och EU, skapa ytterligare osäkerhet på kapitalmarknaderna och bidra till ökade kostnader inom leverantörskedjan. Även om Vacse inte är direkt beroende av internationell handel i sin kärnverksamhet, kan sådana protektionistiska åtgärder påverka den svenska ekonomin och finansmarknaden negativt, vilket i sin tur kan försvåra bolagets möjligheter att attrahera kapital till konkurrenskraftiga villkor.

Även om Vacse endast bedriver verksamhet i Sverige kan Vacse påverkas negativt till följd av exempelvis höjda räntor och inflation. I vilken grad makroekonomiska och politiska faktorer, såsom situationen i Ukraina, kan komma att påverka Vacse är osäker. För det fall tillgången på kapital minskar eller Vacses finansiella situation försämras kommer Bolagets finansieringskostnader att öka vilket innebär att Bolagets resultat blir lägre. I värsta fall riskerar Bolaget att inte kunna återbetala befintliga lån. Svårigheter att uppta finansiering kan ha en negativ inverkan på Vacses verksamhet, finansiella ställning och resultat.

#### Fastigheternas värdoförändring

Vacse är exponerat mot förändringar av fastighetsportföljens marknadsvärde. Koncernens förvaltningsfastigheter utgör Koncernens största tillgångar. Värdet uppgick per den 31 december 2024 till cirka 10 305 miljoner Svenska Kronor. För att bedöma fastigheternas marknadsvärde använder Vacse externa värderingsföretag. Vacse

redovisar sitt fastighetsinnehav till verkligt värde enligt redovisningsstandarden IAS 40 Förvaltningsfastigheter, vilket innebär att fastigheternas koncernmässiga bokförda värde motsvarar deras bedömda marknadsvärde. För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar. Värdering av förvaltningsfastigheter kan påverkas kraftigt av de bedömningar och antaganden som görs av företagsledningen. Felaktiga antaganden, bedömningar och beräkningar i samband med värderingsarbetet kan ha en negativ inverkan på Vaces verksamhet, finansiella ställning och resultat. Bolaget uppskattar till exempel att ett ökat genomsnittligt direktavkastningskrav för bedömning av restvärde om 0,5 procentenheter i förhållande till det genomsnittliga direktavkastningskravet av restvärde som Bolaget fastställde per den 31 december 2024 skulle innebära en redovisad värdeminskning av Koncernens förvaltningsfastigheter om cirka 9 procent. Det finns även en risk att effekterna av de omvärldsfaktorer som beskrivs i riskfaktorn ”Finansieringsrisk och makroekonomiska risker” kan resultera i en negativ effekt på värdet av Koncernens förvaltningsfastigheter. En sådan negativ värdeförändring hade haft motsvarande negativ inverkan på Bolagets resultat. Förändringar i befintliga värderingar kan även medföra att Koncernen inte uppfyller relevanta kovenanter och tillämpliga belåningsgrader under befintliga finansieringsavtal vilket kan medföra krav på högre amorteringstakt, vilket i sin tur kan påverka Koncernens likviditet och därmed Vaces förmåga att uppfylla sina betalningsförpliktelser.

### Fastighetskostnader

Kostnader för drift och underhåll av fastigheter kan vara antingen förutsedda eller oförutsedda. All fastighetsskötsel av koncernens fastigheter utförs av externa parter. Vissa avtal har långvariga löptider medan andra är föremål för regelbundna omförhandlingar varvid Vaces kostnader för fastighetsskötsel kan öka. Oförutsedda skador och reparationer kan påverka resultatet negativt. Vaces fastighetskostnader består till stor del av kostnader för energi. Kostnader för värme och el har störst resultatpåverkan. Priset på el styrs av utbud och efterfrågan på den öppna elmarknaden vilket kan leda till ökade elkostnader för Vace. Efter att Rysslands invasion av Ukraina inleddes i februari 2022 har priset på energi blivit väsentligt högre och väsentligt mer volatilt, och det går inte att förutse under hur lång tid eller i vilken omfattning detta kommer att bestå. Om fastighetskostnaderna ökar utan att Vace kompenseras i motsvarande grad kan det således ha en negativ inverkan på Koncernens resultat och finansiella ställning.

### Hysesintäkter och hyresutveckling

Vaces löpande intäkter består huvudsakligen av avtalade hyror för de fastigheter som Koncernen äger. Vace har som affärsidé att i första hand förvärva och äga samhällsfastigheter anpassade för vissa bestämda ändamål såsom exempelvis domstolsbyggnader, polishus, kriminalvårdsbyggnader och skolor. Bolagets möjligheter att på kort sikt påverka resultatet i den löpande verksamheten är begränsade eftersom intäkterna är reglerade av förhållandevis långa hyresavtal. Respektive fastighet har i de flesta fall en enda hyresgäst. Om- och avflyttningar kan därför medföra särskilt stora kostnader för Bolaget för lokalanpassning och väsentliga inkomstbortfall kan uppkomma under tiden för lokalanpassning eller vid svårigheter att finna nya hyresgäster. Myndigheter och andra offentliga institutioner som är hyresgäster i Vaces fastigheter påverkas i hög grad av inrikes- och lokalpolitiska beslut. Ett beslut att exempelvis lägga ner eller flytta hela eller delar av en verksamhet som bedrivs i någon av Bolagets fastigheter kan resultera i kostnader och inkomstbortfall för Bolaget. Vid eventuella vakanser påverkas Vaces resultat inte bara av förlorade hyresintäkter utan även av kostnader för till exempel energi vilka vid uthyrning i många fall kunnat debiteras hyresgästen. Hyresförändringar sker även när avtal omförhandlas och kan således komma att påverkas av konjunktur och ränteläge.

Under perioden 1 januari - 31 december 2024 uppgick de sammanlagda hyresintäkterna i Koncernen till cirka 615,5 miljoner Svenska Kronor. Hyresintäkten består oftast dels av en bashyra och dels olika tillägg och förändras i regel med den årliga förändringen i konsumentprisindex. En nedgång i konsumentprisindex kan leda till lägre hyresintäkter för Vace. Lägre hyresintäkter riskerar, förutom en negativ resultatpåverkan, även att medföra att Koncernens fastigheter värderas lägre, vilket skulle få en påverkan på Koncernens balansräkning, samt riskerar få till följd att bolag i Koncernen riskerar att bryta mot relevanta finansiella kovenanter under befintliga finansieringar.

### Transaktions- och projektrelaterade risker

Fastighetsförvärv är en del av Bolagets löpande verksamhet och är till sin natur förenat med osäkerhet. Vid förvärv av fastigheter utgörs riskerna bland annat av framtida bortfall av hyresgäster, miljöförhållanden, begränsningar av nyttjanderätt, samt tekniska brister. Vid förvärv av fastighetsbolag tillkommer risker för till exempel skatter och juridiska tvister. Under perioden 1 januari - 31 december 2024 har Vace genomfört nyförvärv av fastigheter (direkt eller indirekt) till ett värde av cirka 329,3 miljoner Svenska Kronor. Vid fastighetsförsäljningar är det normalt att säljaren lämnar garantier avseende hyresavtalens giltighet, miljörisker med mera. Vid försäljning av fastighetsbolag garanteras normalt även att inga skattetvister eller andra rättsliga

tvister finns som kan komma att bli en framtida belastning för Bolaget. Garantierna är normalt begränsade på olika sätt.

Vacses tillväxt sker i tillägg till förvärv även genom att utveckla befintliga fastigheter i portföljen och uppföra nya byggnader. Vid ny-, till- och ombyggnationer finns en risk att kundernas behov och förväntningar inte uppfylls eller att projekten blir dyrare på grund av förseningar eller brister i projektgenomförandet. Under perioden 1 januari - 31 december 2024 genomfördes utvecklingsprojekt (ny-, till- eller ombyggnation) till en sammanlagd investeringsutgift om cirka 64,7 miljoner Svenska Kronor. Utvecklingsprojekt genomförs huvudsakligen direkt efter beställning av hyresgäst som ett led i ny uthyrning eller förlängning av befintliga hyresavtal. Vid ny-, till- och ombyggnationer finns en risk att kundernas behov och förväntningar inte uppfylls eller att projekten blir dyrare på grund av förseningar eller brister i projektgenomförandet. Vacse genomför samtliga utvecklingsprojekt med upphandlade entreprenörer vilket exponerar Koncernen för motpartsrisiker, det vill säga risken att de anlidade entreprenörerna inte utför sina förpliktelser i tid eller enligt vad som har avtalats. Skulle till exempel en entreprenör hamna i finansiella svårigheter eller försättas i konkurs kan det leda till förseningar i arbetet eller oförutsedda extrakostnader för Koncernen.

Det är svårt att kvantifiera de negativa effekter som kan uppstå vid brister i förvärvade fastigheter och bolag, brister avseende uppfyllande av garantiåtaganden som lämnats vid försäljningar, när förväntningar hos blivande hyresgäster inte infrias eller ökade kostnader till följd av förseningar eller brister i projektgenomförandet. Skulle följden bli att Koncernens kostnader ökar i förhållande till enskilda drabbade fastigheter kan det tillsammans med till exempel minskade hyresintäkter ha en negativ inverkan på Vacses finansiella ställning.

### Ränterisk

Ränterisk avser den resultateffekt som en bestående ränteförändring har på Koncernens finansiella intäkter och kostnader. Vacses finansieringskällor utgörs i huvudsak av kassaflöde från löpande verksamhet och upplåning. Upplåningen medför att Koncernen exponeras för en risk att nivån på marknadsräntor och tillämpliga marginaler ökar. Förändringar i marknadsräntor påverkar även det verkliga värdet av Koncernens utestående derivatinstrument. Höjda räntekostnader kan ha en negativ inverkan på Vacses verksamhet, finansiella ställning och resultat. Bolaget uppskattar baserat på bokslut per den 31 december 2024 att en momentan ökning av marknadsräntan med 100 räntepunkter beräknas medföra en årlig kostnadsökning om cirka 7,0 miljoner Svenska Kronor, givet balansdagens låneportfölj och med beaktande av utestående räntederivat.

### Miljörisk

En fastighet påverkar miljön vid dess uppförande, löpande skötsel och den verksamhet som bedrivs på den. Enligt miljöbalken (1998:808) har den som bedrivit en verksamhet på en fastighet som har bidragit till en förorening 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 komma att riktas mot bolag inom Koncernen för sanering av föroreningar. Saneringsåtgärder kan vara mycket kostsamma och riskerar bland annat förskjuta tidsplaner vid byggstartar. De ekonomiska effekterna är svåra att uppskatta men utgör likväl en ekonomisk risk som kan komma att påverka Koncernens löpande verksamhet och finansiella ställning.

Därutöver har regeringen fastslagit att Sverige står inför klimatförändringar och genomsnittstemperaturen i Sverige antas öka liksom nederbörden under höst, vinter och vår. Somrarna förväntas däremot bli torrare och havsnivån förväntas att stiga. Detta medför en ökad risk för starka stormar, skyfall, översvämningar, ras, skred, erosion och värmeböljor. Klimatförändringar kan innebära en risk för skador på egendom. Det kan på sikt innebära ett ökat behov av investeringar i fastigheter i utsatta områden för att förebygga att fastigheter skadas och inte kan användas som tänkt. Om fastighetskostnaderna ökar utan att Vacse kompenseras i motsvarande grad, finns det en risk för negativ inverkan på Bolagets resultat och över tid finansiella ställning.

### Ändrad lagstiftning

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

Det finns en risk att Koncernens tolkning av tillämpliga regler är felaktig eller ändras i framtiden. Dessutom finns det en risk att ny lagstiftning och nya regler eller ändringar i tillämpningen av existerande lagstiftning och regler, gällande exempelvis bygglov eller andra frågor som rör Koncernens verksamhet eller dess kunder eller MTN, kan komma att negativt påverka Koncernens löpande verksamhet. Effekten av sådana eventuella förändringar är svåra att ekonomiskt kvantifiera men utgör en risk för Koncernens fortsatta lönsamhet då nya

lagar och regler kan innebära såväl omfattande och kostsamma förändringar i den dagliga verksamheten som exponering mot nya typer av sanktionsavgifter.

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

### Medarbetare

Koncernens framtida utveckling är i viss grad beroende av medarbetarnas kunskap, erfarenhet och engagemang. Koncernen kan påverkas negativt om en eller flera viktiga medarbetare, till exempel person inom koncernledningen, väljer att avsluta sin anställning. Det finns dessutom en risk att Bolaget i framtiden inte lyckas rekrytera den personal som är behövlig. Om Bolaget inte lyckas behålla nyckelpersoner inom organisationen, eller rekrytera nya anställda att ersätta dessa med om de väljer att sluta hos Bolaget, kan det leda till exempelvis försämrade möjligheter för Bolaget att hantera risker i verksamheten. Beroende på vilken nyckelperson och kompetens som går förlorad får det olika innebörd för Koncernens verksamhet. Bolaget bedömer att det finns en betydande risk att Koncernens löpande verksamhet och dess möjlighet att uppnå utsatta strategiska mål kan komma att påverkas negativt om nyckelkompetens går förlorad eller nyckelpersoner, så som till exempel den verkställande direktören eller annan person inom koncernledningen skulle upphöra sin anställning. Sådana omständigheter och oförutsedda personalförändringar kan leda till framtida intäktsbortfall, försämrad konkurrenskraft och således också ha en negativ inverkan på Koncernens framtidsutsikter.

### Informationssäkerhetsrisker

Karaktären på merparten av Vaces fastigheter, och verksamheten som bedrivs i dem, är av samhällsviktig karaktär och risken för förlust av konfidentiell information och dataintrång är därför kritisk för samhället i stort, verksamheterna som bedrivs i fastigheterna och i förlängningen för Vaces renommé. Vidare är Vace beroende av en rad IT-system inom ramen för den operativa och administrativa verksamheten. Störningar, felaktigheter eller intrång i verksamhetskritiska system kan ha en direkt påverkan på viktiga affärsprocesser. Om hela eller delar av ett eller flera av Vaces IT-system brister i något avseende finns det en risk att kostnader uppstår för felsökning och reparation av icke-fungerande IT-system. Sådana händelser kan även påverka Vaces kunders, leverantörers och andra intressenters förtroende för Vace. Beroende på skadornas omfattning kan detta ha en väsentlig negativ påverkan på Vaces anseende, IT-relaterade kostnader och finansiella ställning.

### Etiska risker

Vace driver sedan många år stora nybyggnads- och ombyggnadsprojekt och genomför projektupphandlingar med investeringar. Under perioden 1 januari - 31 december 2024 genomfördes utvecklingsprojekt (ny-, till- eller ombyggnation) till en sammanlagd investeringsutgift om cirka 64,7 miljoner Svenska Kronor. Inom Vaces stora projekt deltar många aktörer och tjänster samt produkter upphandlas genom underleverantörer i flera led. Trots tydliga krav i samtliga upphandlingar och det faktum att Vace inte accepterar någon form av mutor, hot eller osunda anställningsavtal blir de långa leverantörsleden svåra att överblicka och risk för aktiviteter som strider mot Vaces värderingar och uppförandekod finns. Vaces varumärke och rykte på marknaden kan skadas om Vace agerar oetiskt eller brister i hanteringen av affäretiska risker, till exempel i samband med val av leverantör, entreprenörer och kunder. Negativ publicitet och ett försämrat rykte bland kunder, leverantörer, anställda och andra aktörer kan försvaga Vaces varumärke och således ha en väsentlig negativ inverkan på Vaces konkurrenskraft och intäkter.

## RISKER RELATERADE TILL MTN

### Ränterisk

MTN påverkas i hög grad av den allmänna räntenivån. För MTN som löper med fast ränta innebär generellt en höjning av den allmänna räntenivån att MTN kan minska i marknadsvärde. För MTN som löper med rörlig ränta innebär generellt en sänkning av den allmänna räntenivån att avkastningen på MTN kan minska, vilket också kan påverka marknadsvärdet på MTN. Längre löptid på värdepappren innebär generellt högre risk. Marknadsräntor så som STIBOR och EURIBOR påverkas i hög grad av nationella och internationella ekonomiska förhållanden som ligger utanför Koncernens kontroll och förändringar kan vara svåra att förutse. Marknadsvärdet på MTN, oavsett räntekonstruktion, kan således komma att förändras negativt för det fall det allmänna ränteläget, och därmed tillämplig marknadsränta, ändras.

### Risker förenade med gröna obligationer

Vad som utgör gröna obligationer avgörs av de kriterier som framgår av de Gröna Villkoren enligt dess lydelse på Lånedatumet för ett visst Lån (eller likviddatum avseende ytterligare trancher av samma Lån). Det finns en risk för att MTN enligt dessa kriterier inte passar alla investerares krav, önskemål eller specifika

investeringsmandat. Det är varje investerarens skyldighet att inhämta aktuell information om risker och principer för sådana MTN, då dessa kan förändras eller utvecklas över tid.

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

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

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

Fordringshavare har ingen rätt till återbetalning eller återköp av MTN eller annan kompensation om MTN upphör att klassificeras som gröna eller om emissionslikviden används i strid med de Gröna Villkoren. Det kan vidare inte garanteras att gröna MTN vid var tid uppfyller samtliga förutsättningar i GBP, de Gröna Villkoren, Taxonomiförordningen eller andra motsvarande principer eller standarder. I enlighet med rekommendationerna i GBP (i dess lydelse per 2021 med tillägget från juni 2022) bör ett utomstående och oberoende institut (det ”**Oberoende Institutet**”) i ett utlåtande (*second opinion*) bedöma hur de Gröna Villkoren överensstämmer med GBP. Ett sådant utlåtande är avgränsat till en bedömning av de Gröna Villkoren för Finansierings överensstämmelse med relevanta standarder för hållbarhet och gröna obligationer, exempelvis GBP, samt Vacses mål och ambitioner avseende hållbarhet. Om Vacse inte uppfyller skyldigheter avseende rapportering och användning av nettolikviden från MTN finns det en risk för att det Oberoende Institutet ändrar eller återkallar opinionen vilket kan påverka värdet av MTN och även leda till att MTN inte tillåts vara noterade på marknadsplatser som är avsedda specifikt för gröna tillgångar. Risken för att det Oberoende Institutet ändrar eller återkallar sitt utlåtande kan också få konsekvenser för vissa investerare med investeringsmandat att investera i gröna tillgångar.

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

Vid datumet för detta Grundprospekt ägs samtliga av Vacses fastigheter genom övriga Koncernföretag. Bolaget är därför beroende av övriga Koncernföretag för att kunna erlägga betalningar under MTN. För att Bolaget ska kunna uppfylla betalningsförpliktelser under MTN fordras det således att Koncernföretag har möjlighet att ge lån eller lämna utdelning till Bolaget. MTN kommer inte att vara säkerställda och inget Koncernföretag kommer att gå i borgen för betalningsförpliktelser under MTN.

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

Ovanstående innebär att det finns en risk att Bolaget och dess tillgångar påverkas av handlingar av fordringshavare med fordringar i Koncernföretagen, samt att en konkurs i Koncernföretagen kan påverka Bolagets finansiella ställning negativt och kan ha en inverkan på Bolagets möjligheter att fullgöra sina förpliktelser gentemot Fordringshavarna.

### Andrahandsmarknaden

MTN som emitteras under MTN-programmet kommer inte nödvändigtvis att innehas av flera Fordringshavare och inte heller nödvändigtvis handlas i någon omfattning. Det finns därför en risk för att en fungerande andrahandsmarknad för MTN inte kommer att uppstå eller kvarstå. Varje MTN som emitteras under MTN-programmet kommer ha ett minst nominellt belopp om EUR 100.000 (eller ett motsvarande belopp i SEK). Efter en notering av MTN kan vidare volym och pris påverkas av en rad faktorer av vilka endast några omnämns i detta avsnitt Riskfaktorer. Transaktionskostnaderna för handel i MTN kan även visa sig vara höga. Fordringshavare riskerar därför att inte kunna handla med MTN till för dem acceptabla villkor. En investering i MTN ska därför endast göras av investerare som kan stå risken att en fungerande andrahandsmarknad inte uppstår och därför kan behöva inneha MTN till Återbetalningsdagen.

### Fordringshavarmöte

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 än majoriteten. Följaktligen finns en risk att beslut som fattas på Fordringshavarmöte kan ha en ofördelaktig inverkan på vissa Fordringshavare.

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

### Benchmarkförordningen

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

## Allmänna Villkor

Följande allmänna villkor ("Allmänna Villkor") ska gälla för lån som Vacse AB (publ) (org. nr 556788-5883) ("Bolaget") emitterar på kapitalmarknaden under detta program ("MTN-program") genom att utge obligationer med en löptid på 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**" är (i) om Lån utgivits genom två eller flera Utgivande Institut, det Utgivande Institut som utsetts av Bolaget att ansvara för vissa administrativa uppgifter beträffande Lånet enligt Slutliga Villkor, och (ii) om Lån utgivits genom endast ett Utgivande Institut, det Utgivande Institutet.

"**Aktieägarna**" är Ericsson Pensionsstiftelse (A), Skanska Trean Allmänna Pensionsstiftelse, Volvo Pensionsstiftelse, Volvo Personvagnars Pensionsstiftelse, Apoteket AB:s Pensionsstiftelse, Stora Ensos Gemensamma Pensionsstiftelse, Telia Pensionsstiftelse och Sandvik Pensionsstiftelse i Sverige.

"**Avstämningsdag**" är den femte Bankdagen, eller den Bankdag som generellt kan komma att tillämpas på den svenska obligationsmarknaden, före (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, 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. 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 Allmänna Villkor.

- (a) Om beräkningsgrunden "**30/360**" anges som tillämplig ska beloppet beräknas på ett år med 360 dagar bestående av tolv månader med vardera 30 dagar och vid bruten månad det faktiska antalet dagar som löpt i månaden.
- (b) Om beräkningsgrunden "**Faktisk/360**" anges som tillämplig ska beloppet beräknas på det faktiska antalet dagar i den relevanta perioden dividerat med 360.

"**Emissionsinstitut**" är Nordea Bank Abp, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) och Svenska Handelsbanken AB (publ), samt varje annat emissionsinstitut som ansluter sig till detta MTN-program i enlighet med punkt 14.5, dock endast så länge sådant institut inte avträtt som emissionsinstitut.

"**EURIBOR**" är:

- (a) den räntesats som omkring kl. 11.00 på aktuell dag anges på informationssystemet Refinitivs sida EURIBOR01 (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) för EUR 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 punkterna (a) och (b), den räntesats som enligt Administrerande Institutets skäligen uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i Euro för den relevanta Ränfteperioden.

”Euro” och ”EUR” är den valuta som används av de deltagande medlemsstaterna i enlighet med den Europeiska Unionens regelverk för den Ekonomiska och Monetära Unionen (EMU).

”Euroclear 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*).

”Justerat Lånebelopp” är Lånebeloppet 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 aktiebolagslagen (2005:551)).

”Koncernföretag” är varje företag 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.

”Ledarbank” är Nordea Bank Abp eller annat Emissionsinstitut vilket enligt överenskommelse med Bolaget kan komma att överta denna roll.

”Lån” är varje lån av viss serie omfattande en eller flera MTN som Bolaget upptar under detta MTN-program.

”Lånedatum” enligt Slutliga Villkor, är dag från vilken ränta (i förekommande fall) ska börja löpa.

”Lånebelopp” är det sammanlagda utestående Nominella Beloppet av MTN avseende visst Lån.

”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 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).

”Rambeloppet” för MTN-programmet är SEK 5 000 000 000 (FEM MILJARDER) (det högsta sammanlagda Nominella Belopp av MTN, vid varje tid, som får vara utestående) eller det belopp som kan följa av en överenskommelse mellan Bolaget och samtliga Emissionsinstitut enligt punkt 14.3. Se även punkten 1.2 i dessa villkor för beräkning av Rambeloppet.

”Reglerad Marknad” är en reglerad marknad såsom definieras i Direktiv 2014/65/EG om marknader för finansiella instrument.

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

”**Slutliga Villkor**” är de slutliga villkor vilka upprättas för ett visst Lån under detta MTN-program i enlighet med BILAGA 1 (*Mall för Slutliga Villkor*).

”**STIBOR**” är:

- (a) den räntesats som administrerats, beräknats och distribuerats av Swedish Financial Benchmark Facility AB (eller ersättande administratör eller beräkningsombud) för aktuell dag och publiceras på informationssystemet Refinitiv:s sida ”STIBOR=” (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system eller sida) för SEK under en period jämförbar med den relevanta Ränzteperioden; eller
- (b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränzteperioden enligt punkten (a), medelvärdet (avrundat uppåt till fyra decimaler) av den räntesats som Danske Bank A/S, Danmark, Nordea Bank Abp, filial i Sverige, 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 Ränzteperioden; eller
- (c) om ingen räntesats anges enligt punkterna (a) och (b), den räntesats som enligt Administrerande Instituts skäligen uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i Svenska Kronor på interbankmarknaden i Stockholm för den relevanta Ränzteperioden.

”**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 utgivits.

”**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.

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

”**Återköpsdag**” är den dag som angivits enligt punkt 9.2.

- 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 Refinitiv:s 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 Ränstekonstruktion, Räntesats, Räntebas, Räntebasmarginal, Räntebestämningdag, Ränteförfallodag/ar, Ränzteperiod 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 av Fordringshavare för relevant Lån.

- 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 i enlighet med Lånevillkoren och följa Lånevillkoren för MTN 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. För varje Lån ska upprättas Slutliga Villkor vilka tillsammans med dessa Allmänna Villkor utgör fullständiga Lånevillkor för Lånet.

### **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 dessa Allmänna Villkor. Administrerande Institut ska inte vara ansvarigt för innehållet i sådant utdrag eller på annat sätt vara ansvarig 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 En Fordringshavare 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 och äger rätt att delegera sin rätt att företräda Fordringshavaren.

### **5. BETALNINGAR**

- 5.1 Betalning avseende MTN utgivna i Svenska Kronor ska ske i Svenska Kronor och betalning avseende MTN utgivna i Euro ska ske i Euro.
- 5.2 Betalningar avseende ett MTN ska göras till den som är registrerad som Fordringshavare på Avstämningsdagen för respektive förfallodag.
- 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. 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.
- 5.4 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.
- 5.5 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.

## 6. RÄNTA

6.1 Ränta på visst Lån beräknas 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, men exklusive, Lånedatum till och inklusive Återbetalningsdagen.

Upplupen ränta under en Ränteperiod erlaggs i efterskott på respektive Ränteförfallodag och beräknas enligt Dagberäkningsmetoden 30/360, eller enligt sådan annan beräkningsgrund som tillämpas för aktuell Räntekonstruktion.

(b) Rörlig Ränta (FRN)

Om Lånet är specificerat som Lån med Rörlig Ränta ska Lånet löpa med ränta från men exklusive Lånedatum till och 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, justerat med hänsyn till tillämpning av avsnitt 13 (*Byte av Räntebas*). Om beräkningen av Räntesatsen innebär ett värde lägre än noll, ska räntesatsen anses vara noll.

Kan Räntesats inte bestämmas på 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 beräkandet till utgången av den då löpande Ränteperioden.

Upplupen ränta under en Ränteperiod erlaggs i efterskott på respektive Ränteförfallodag och beräknas enligt Dagberäkningsmetoden Faktisk/360 för Lån i Svenska Kronor och Euro eller enligt sådan annan beräkningsgrund som tillämpas för aktuell Räntekonstruktion.

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.

## 7. DRÖJSMÅLSRÄNTA

7.1 Vid betalningsdröjsmål utgår dröjsmålsränta på det förfallna beloppet från förfallodagen till och med den dag då betalning erlaggs 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 den räntesats som gällde för aktuellt Lån på förfallodagen ifråga.

## 8. ÅTERBETALNING OCH ÅTERKÖP

8.1 Lån förfaller till betalning på Återbetalningsdagen med det belopp per MTN som anges i Slutliga Villkor, tillsammans med upplupen ränta. Infaller Återbetalningsdagen på dag som inte är Bankdag återbetalas Lånet dock först följande Bankdag.

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

8.3 Bolaget får återköpa MTN vid varje tidpunkt och till vilket pris som helst 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 ÄGARFÖRÄNDRING

9.1 Varje Fordringshavare har rätt att kräva återköp av alla, eller vissa, av MTN som innehas av denne, om en händelse, eller serie av händelser inträffar som leder till att en fysisk eller juridisk person, själv eller tillsammans med sådan närstående som avses i lag (2006:451) om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden, och som inte är eller inkluderar Aktieägarna direkt eller indirekt vid någon tidpunkt:

- (i) äger mer än 50 procent av aktierna eller rösterna i Bolaget;
- (ii) genom avtal eller på annat sätt själv (eller tillsammans med sådan närstående som ovan nämnts) har möjlighet att utse en majoritet av Bolagets styrelseledamöter; eller
- (iii) genom avtal, rösträtt eller på annat sätt ensam (eller tillsammans med sådan närstående som ovan nämnts) har möjlighet att bestämma innehållet i väsentliga affärsmässiga beslut i Bolaget.

9.2 Det åligger Bolaget att så snart Bolaget fått kännedom om en ägarförändring enligt punkt 9.1 meddela Fordringshavarna om detta genom pressmeddelande, på Bolagets hemsida och i enlighet med avsnitt 16 (*Meddelanden*). Meddelandet ska innehålla instruktioner avseende hur en Fordringshavare som vill få MTN återköpta ska agera samt specificera Återköpsdagen.

9.3 Återköpsdagen ska infalla tidigast en och senast två månader efter att meddelande om ägarförändringen tillställts Fordringshavare i enlighet med punkt 9.2, dock att om Återköpsdagen inte är en Bankdag ska som Återköpsdag anses närmast påföljande Bankdag.

9.4 Om rätt till återköp föreligger ska Bolaget, om Fordringshavare så begär, återköpa relevanta MTN på Återköpsdagen till det pris per MTN som skulle återbetalats på den slutliga Återbetalningsdagen, tillsammans med upplupen ränta.

9.5 Meddelande från Fordringshavare avseende påkallande av återköp av MTN ska tillställas Bolaget senast 20 Bankdagar före Återköpsdagen.

## 10. SÄRSKILDA ÅTAGANDEN

Så länge någon MTN utestår gör Bolaget följande åtaganden.

### 10.1 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.

### 10.2 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.

### 10.3 **Rambeloppet**

Bolaget får inte ge ut ytterligare MTN under detta MTN-program om det innebär att det sammanlagda Nominella Beloppet av MTN överstiger Rambeloppet.

### 10.4 **Säkerställande av andra Marknadslån**

Bolaget ska:

- (a) inte självt ställa säkerhet eller låta annan ställa säkerhet, vare sig i form av ansvarsförbindelse eller på annat sätt, för annat Marknadslån som upptagits eller kan komma att upptagas av Bolaget;
- (b) inte självt ställa säkerhet i annan form än genom ansvarsförbindelse, vilken i sin tur inte får säkerställas, 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 skall tillämpas det som gäller för Bolaget (med beaktande av att Koncernföretaget får mottaga sådan ansvarsförbindelse som Bolaget äger lämna enligt bestämmelser i b) ovan).

### 10.5 **Upptagande till handel på Reglerad Marknad**

För Lån som enligt Slutliga Villkor ska upptas till handel på Reglerad Marknad åtar sig Bolaget att ansöka om detta vid den relevanta Reglerade Marknaden och att vidta de åtgärder som erfordras för att bibehålla upptagandet till handel så länge det relevanta Lånet är utestående, dock längst så länge detta är möjligt enligt tillämpliga regler.

### 10.6 **Tillhandahållande av Lånevillkor**

Den aktuella versionen av dessa Allmänna Villkor samt de Slutliga Villkoren för samtliga utestående Lån ska hållas 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. Fordringshavare ska vid begäran förete bevis om att denne är Fordringshavare aktuell Bankdag. Denna begäran kan endast lämnas av Fordringshavare som ensamt representerar en tiondel av Lånebelopp eller av Fordringshavare som gemensamt representerar en tiondel av Lånebelopp vid aktuell Bankdag; eller
- (ii) om så beslutas av Fordringshavarna under ett Lån på Fordringshavarmöte,

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

- (a) Bolaget inte i rätt tid erlägger förfallet kapital- eller räntebelopp avseende något Lån under detta MTN-program, såvida inte dröjsmålet:
  - (i) är en följd av tekniskt eller administrativt fel; och
  - (ii) inte varar längre än tre Bankdagar; eller
- (b) Bolaget i något annat avseende än som anges i (a) ovan, punkt 16 (Gröna Obligationer) eller punkt 23 (Användning av nettobelopp/likvid) i Slutliga Villkor inte fullgör sina förpliktelser enligt Lånevillkoren avseende något Lån under detta MTN-program, under

förutsättning att, om rättelse är möjlig, Bolaget skriftligen uppmanats att vidta rättelse och rättelse inte skett inom 15 Bankdagar från uppmaningen; eller

- (c) (i) Koncernföretag inte i rätt tid eller inom tillämplig uppskovsperiod erlägger betalning avseende annat lån och lånet ifråga på grund därav sagts upp, eller kunnat sägas upp, till betalning i förtid eller, om uppsägningsbestämmelse saknas eller den uteblivna betalningen skulle utgöra slutbetalning – om betalningsdröjsmålet varar 10 Bankdagar, allt under förutsättning att summan av utestående skuld under de lån som berörs uppgår till minst SEK 50 000 000, eller (ii) annat lån till Koncernföretag förklaras uppsagt till betalning i förtid till följd av en uppsägningsgrund (oavsett karaktär), under förutsättning att summan av förfallna skulder under sådana uppsagda lån uppgår till minst SEK 50 000 000; eller
- (d) Koncernföretag inte inom 10 Bankdagar efter den dag då Koncernföretaget mottagit berättigat krav infriar borgen eller garanti som 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; eller
- (e) anläggningstillgång som ägs av ett Koncernföretag och som har ett värde överstigande SEK 20 000 000 utmäts och sådan utmätning inte undanröjs inom 30 Bankdagar från dagen för utmättningsbeslutet; eller
- (f) Koncernföretag ställer in sina betalningar; eller
- (g) Koncernföretag ansöker om eller medger ansökan om företagsrekonstruktion eller liknande förfarande; eller
- (h) Koncernföretag försätts i konkurs; eller
- (i) beslut fattas om att Bolaget ska träda i likvidation eller att Koncernföretag ska försättas i tvångslikvidation; eller
- (j) Bolagets styrelse upprättar fusionsplan enligt vilken Bolaget ska uppgå i nytt eller existerande bolag.

Begreppet ”lån” i punkten (c) ovan omfattar även kredit i räkning samt belopp som inte erhållits som lån men som ska erläggas på grund av skuldebrev uppenbarligen avsett för allmän omsättning.

- 11.2 Administrerande Institut får inte förklara relevant Lån tillsammans med ränta förfallet till betalning enligt punkt 11.1 genom hänvisning till en uppsägningsgrund om det har beslutats på ett Fordringshavarmöte att sådan uppsägningsgrund (tillfälligt eller permanent) inte ska medföra uppsägning enligt punkt 11.1.
- 11.3 Det åligger Bolaget att omedelbart underrätta Emissionsinstitutet och Fordringshavarna genom pressmeddelande, på Bolagets hemsida och i enlighet med avsnitt 16 (*Meddelanden*) i fall en uppsägningsgrund som anges i punkt 11.1 skulle inträffa. I brist på sådan underrättelse eller underrättelse enligt punkt 11.4 ska Administrerande Institut eller Emissionsinstitut, oavsett faktisk vetskap, inte 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 Bolaget ska vid de tidpunkter Emissionsinstitutet anser det skäligen nödvändigt tillställa Emissionsinstitutet ett intyg rörande förhållanden som behandlas i punkt 11.1. Bolaget ska vidare lämna Emissionsinstitutet de närmare upplysningar som Emissionsinstitutet skäligen kan komma att begära rörande sådana förhållanden som behandlas i punkt 11.1 samt på begäran av Emissionsinstitutet tillhandahålla alla de handlingar som kan vara av betydelse härvidlag.
- 11.5 Vid återbetalning av Lån efter uppsägning enligt punkt 11.1 ska varje MTN återbetalas till det belopp som skulle ha återbetalats på den slutliga Återbetalningsdagen, tillsammans med upplupen men obetald ränta.

## 12. FORDRINGSHAVARMÖTE

- 12.1 Administrerande Institut får och ska på begäran från Bolaget eller Fordringshavare som vid tidpunkten för begäran representerar minst en tiondel av Justerat Lånebelopp under ett visst Lån (sådan begäran kan endast göras av Fordringshavare som är registrerade i skuldboken den Bankdag som infaller närmast efter den dag då begäran inkom till Administrerande 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 genom att sända meddelande om detta till varje Fordringshavare inom fem (5) Bankdagar från att det har mottagit en begäran från Bolaget eller Fordringshavare enligt punkt 12.1 (eller sådan senare dag som krävs av tekniska eller administrativa skäl). Administrerande Institut ska utan dröjsmål skriftligen, för kännedom, underrätta Utgivande Institut om detta 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), samt (iv) 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 kallande till och hållande av Fordringshavarmötet som detta finner lämpligt. Sådana bestämmelser kan bland annat innefatta möjlighet för Fordringshavare att rösta utan att personligen närvara vid mötet.
- 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 äger rätt att närvara och ska tillse att det vid Fordringshavarmötet finns en utskrift av det av Euroclear Sweden förda avstämningsregistret från Avstämningsdagen för Fordringshavarmötet. En förteckning skall upprättas över närvarande röstberättigade Fordringshavare med uppgift om den andel av Justerat Lånebelopp varje Fordringshavare företräder.
- 12.8 Beslut i följande ärenden kräver samtycke av Fordringshavare representerande minst 80 procent av den del av Justerat Lånebelopp för vilket Fordringshavare röstar under det relevanta Lånet vid Fordringshavarmötet:
- (a) ändring av Återbetalningsdagen, nedsättning av Nominellt Belopp, ändring av villkor relaterande till ränta eller belopp som ska återbetalas (annat än enligt vad som följer av Lånevillkoren, inkluderat vad som följer av tillämpningen av avsnitt 13 (*Byte av Räntebas*)) och ändring av föreskriven Valuta för Lånet;
  - (b) galdenårsbyte;
  - (c) ändring av villkoren för Fordringshavarmöte enligt detta avsnitt 12; och
  - (d) obligatoriskt utbyte av MTN mot andra värdepapper.



- 12.9 Ärenden som inte omfattas av punkt 12.8 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 vad som följer av tillämpningen av avsnitt 13 (*Byte av Räntebas*) och ändringar enligt avsnitt 14 (*Ändringar av villkor, rambelopp m.m.*)) samt förtida uppsägning av Lån.
- 12.10 Ett Fordringshavarmöte är beslutsfört om Fordringshavare representerande minst 50 procent av det Justerade Lånebeloppet under det relevanta Lånet avseende ett ärende i punkt 12.8 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).
- 12.11 Om Fordringshavarmöte inte är beslutsfört ska Administrerande Institut kalla till nytt Fordringshavarmöte (i enlighet med punkt 12.2) förutsatt att det relevanta förslaget inte har dragits tillbaka av den eller de som initierade Fordringshavarmötet. Kravet på beslutsförhet i punkt 12.10 ska inte gälla för sådant nytt Fordringshavarmöte.
- 12.12 Ett beslut vid Fordringshavarmöte som utsträcker förpliktelser eller begränsar rättigheter som tillkommer Bolaget eller Utgivande Institut under Lånevillkoren kräver även godkännande av vederbörande part.
- 12.13 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.
- 12.14 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.
- 12.15 Ett beslut som fattats vid ett Fordringshavarmöte är bindande för samtliga Fordringshavare under det relevanta Lånet oavsett om de närvarat vid Fordringshavarmötet. Fordringshavare som inte har röstat för ett beslut ska inte vara ansvarig för den skada som beslutet vållar andra Fordringshavare.
- 12.16 Administrerande Instituts skäliga kostnader och utlägg i anledning av ett Fordringshavarmöte, inklusive skälig ersättning till det Administrerande Institutet, ska betalas av Bolaget.
- 12.17 På Administrerande Instituts begäran ska Bolaget utan dröjsmål tillhandahålla det Administrerande Institutet ett certifikat som anger Nominellt Belopp för MTN som ägs av Koncernföretag på 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 certifikat eller annars vara ansvarigt för att fastställa om en MTN ägs av ett Koncernföretag.
- 12.18 Information om beslut taget vid Fordringshavarmöte ska utan dröjsmål meddelas Fordringshavarna under relevant Lån genom pressmeddelande, på Bolagets hemsida och i enlighet med avsnitt 16 (*Meddelanden*). Administrerande Institut ska på Fordringshavares och Utgivande Instituts begäran tillhandahålla protokoll från relevant Fordringshavarmöte. Underlåtenhet att meddela Fordringshavarna enligt ovan ska inte påverka beslutets giltighet.

### 13. BYTE AV RÄNTEBAS

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

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

”**Ersättande Räntebas**” är:

- (a) den skärm- eller referensränta, och den metodologi för beräkning av löptid samt beräkningsmetoder med hänsyn till skuldinstrument med liknande räntevillkor som MTN,

som formellt rekommenderas av Relevant Nomineringsorgan som efterträdare eller ersättare till Räntebasen; eller

- (b) om ingen sådan ränta kunnat utses enligt punkten (a), sådan annan ränta som Bolaget i samråd med Ledarbanken eller den Oberoende Rådgivaren bestämmer är mest jämförbar med Räntebasen.

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

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

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

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

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

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

”**Triggerhändelse**” är en eller flera av följande händelser som innebär:

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

- (e) ett offentligt uttalande eller publikt publicerad information från i vardera fall konkursförvaltaren för Administratören för Räntebasen eller från förvaltaren enligt krishanteringsregelverket, eller vad avser EURIBOR, från motsvarande enhet med insolvens- eller resolutionsbefogenhet över Administratören av Räntebasen, med information enligt (b) ovan; eller
- (f) ett Offentliggörande har gjorts varpå den offentliggjorda Triggerhändelsen som anges i (b) till (e) ovan kommer att inträffa inom sex (6) månader.

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

13.3 Om ett Offentliggörande har gjorts får Bolaget (utan att någon skyldighet föreligger), om det är möjligt att vid sådan tidpunkt bestämma Ersättande Räntebas, Spreadjustering och övriga ändringar, i samråd med Ledarbanken eller genom att utse en Oberoende Rådgivare, initiera åtgärder som framkommer av punkten 13.2 ovan för att slutligt fastställa Ersättande Räntebas, Spreadjustering och övriga ändringar, för att övergå till Ersättande Räntebas vid en tidigare tidpunkt.

13.4 Om en Triggerhändelse som anges i någon av punkterna (a) till (e) i definitionen av Triggerhändelse har inträffat men ingen Ersättande Räntebas och Spreadjustering har slutligen fastställts senast innan efterföljande Räntebestämningdag eller om sådan Ersättande Räntebas och Spreadjustering har slutligen fastställts men inte kan tillämpas i samband med efterföljande Räntebestämningdag på grund av tekniska begränsningar hos Euroclear Sweden, ska räntan för nästkommande Räntheperiod vara:

- (a) om tidigare Räntebas är tillgänglig, den ränta som skulle gälla för Räntebasen om ingen Triggerhändelse hade inträffat; eller
- (b) om tidigare Räntebas inte är tillgänglig eller inte längre kan användas i enlighet med tillämplig lag eller reglering, den ränta som fastställts för senast föregående Räntheperiod.

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

13.5 Innan Ersättande Räntebas, Spreadjustering och övriga ändringar blir effektiva ska Bolaget meddela Fordringshavare, Administrerande Institut samt Euroclear Sweden i enlighet med avsnitt 16 (*Meddelanden*) omedelbart efter att Bolaget i samråd med Ledarbanken eller den Oberoende Rådgivaren slutligt fastställt Ersättande Räntebas, Spreadjustering och nödvändiga ändringar och av informationen ska även framgå när ändringar blir tillämpliga. Om MTN är upptagna till handel på Reglerad Marknad ska Bolaget även informera den Reglerade Marknaden om ändringarna.

13.6 Ledarbanken, Oberoende Rådgivare och Administrerande Institut som utför åtgärder i enlighet med detta avsnitt 13 (*Byte av Räntebas*) ansvarar inte för någon skada eller förlust som orsakas av beslut, åtgärder som vidtas eller utelämnas av denne i samband med bestämmande och slutligt fastställande av Ersättande Räntebas, Spreadjustering eller därtill efterföljande ändringar av Lånevillkoren, såvida inte direkt orsakad av dess grova vårdslöshet eller uppsåtliga agerande. Ledarbanken, den Oberoende Rådgivaren och det Administrerande Institutet ansvarar aldrig för indirekt skada eller följdförluster när denne utför åtgärder enligt detta avsnitt.

**14. ÄNDRING AV VILLKOR, RAMBELOPP M.M.**

- 14.1 Bolaget och Ledarbanken får, utan att inhämta Fordringshavares medgivande, överenskomma om justeringar av klara och uppenbara fel i dessa Allmänna Villkor.
- 14.2 Bolaget och Administrerande Institut får, utan att inhämta Fordringshavares medgivande, överenskomma om justeringar av klara och uppenbara fel i Slutliga Villkor för visst Lån.
- 14.3 Bolaget och Ledarbanken eller den Oberoende Rådgivaren får, utan Fordringshavares medgivande, överenskomma om justeringar i Lånevillkoren och genomföra sådana ändringar i Lånevillkoren i enlighet med vad som framkommer av avsnitt 13 (*Byte av Räntebas*), vilka blir bindande för de som omfattas av Lånevillkoren.
- 14.4 Bolaget och samtliga Emissionsinstitut får, utan att inhämta Fordringshavares medgivande, överenskomma om höjning eller sänkning av Rambeloppet.
- 14.5 Anlitande av Emissionsinstitut kan ske, utan att inhämta Fordringshavares medgivande, genom överenskommelse mellan Bolaget, aktuellt institut och Emissionsinstituten. Emissionsinstitut kan frånträda som sådant, dock att Administrerande Institut med avseende på visst Lån inte får avträda med mindre än att ett nytt Administrerande Institut utses i dess ställe.
- 14.6 Ändring eller eftergift av Lånevillkor i andra fall än enligt punkterna 14.1 till 14.5 har Bolaget rätt att genomföra om så beslutas vid Fordringshavarmöte enligt avsnitt 12 (*Fordringshavarmöte*).
- 14.7 Ett godkännande på Fordringshavarmöte av en villkorsändring kan omfatta sakinnehållet av ändringen och behöver inte innehålla en specifik utformning av ändringen.
- 14.8 Ett beslut om en villkorsändring ska också innehålla ett beslut om när ändringen träder i kraft. En ändring träder dock inte i kraft förrän den registrerats hos Euroclear Sweden (i förekommande fall) och publicerats i enlighet med punkt 10.6.
- 14.9 Ändring eller eftergift av villkor i enlighet med detta avsnitt 14 ska av Bolaget snarast meddelas till Fordringshavarna i enlighet med avsnitt 16 (*Meddelanden*) och publiceras i enlighet med punkt 10.6.

**15. PRESKRIPTION**

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

**16. MEDDELANDEN**

- 16.1 Meddelanden ska tillställas Fordringshavare för aktuellt Lån på den adress som är registrerad hos Euroclear Sweden på Avstämningsdagen före avsändandet. Ett meddelande till Fordringshavarna ska också offentliggöras genom pressmeddelande och publiceras på Bolagets hemsida.
- 16.2 Meddelande ska tillställas Bolaget och Emissionsinstitut på den adress som är registrerad hos Bolagsverket på Avstämningsdagen före avsändandet.
- 16.3 Ett meddelande till Bolaget eller Fordringshavare enligt Lånevillkoren som sänds med normal post till angiven adress ska anses ha kommit mottagaren tillhanda tredje Bankdagen efter avsändande och meddelande som sänds med bud ska anses ha kommit mottagaren tillhanda när det avlämnats på angiven adress.

16.4 För det fall ett meddelande inte sänts på korrekt sätt till viss Fordringshavare ska detta inte påverka verkan av meddelande till övriga Fordringshavare.

**17. BEGRÄNSNING AV ANSVAR M.M.**

17.1 I fråga om de på Emissionsinstitutet, Kontoförande Institut samt Euroclear Sweden 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.

17.2 Skada som uppkommer i andra fall ska inte ersättas av Emissionsinstitut eller Euroclear Sweden om vederbörande varit normalt aktsam. Inte i något fall utgår ersättning för indirekt skada.

17.3 Föreligger hinder för Emissionsinstitut eller Euroclear Sweden på grund av sådan omständighet som angivits i punkt 17.1 att vidta åtgärd, får åtgärden uppskjutas tills hindret har upphört.

17.4 Vad ovan sagts gäller i den mån inte annat följer av lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument.

**18. TILLÄMPLIG LAG OCH JURISDIKTION**

18.1 Svensk rätt ska tillämpas på Lånevillkoren.

18.2 Tvist ska avgöras av svensk domstol. Stockholms tingsrätt ska vara första instans.

---

Härmed bekräftas att ovanstående Allmänna Villkor är för oss bindande

Stockholm den 15 maj 2025

Vacse AB (publ)

## Mall för Slutliga Villkor

### BILAGA 1

#### MALL FÖR SLUTLIGA VILLKOR

### SLUTLIGA VILLKOR

#### för lån nr [•] under Vacse AB (publ) ("Bolaget") svenska MTN-program

För Lånet ska gälla Allmänna Villkor av den [23 maj 2019/16 maj 2022/16 maj 2023/15 maj 2024/15 maj 2025] för ovan nämnda MTN-program, jämte nedan angivna Slutliga Villkor. Allmänna Villkor för Bolagets MTN-program såsom införlivade genom hänvisning i Bolagets grundprospekt. Definitioner som används nedan framgår antingen av Allmänna Villkor eller på annat sätt i det grundprospekt av den 15 maj 2025, jämte från tid till annan publicerade tilläggsprospekt som upprättats för 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, benämnt "Prospektförordningen", ("Grundprospektet") för MTN-programmet.

Fullständig information om Bolaget och erbjudandet kan endast fås genom Grundprospektet, vid var tid publicerade tilläggsprospekt och dessa Slutliga Villkor i kombination, varför investerare som överväger att investera i MTN bör läsa dessa Slutliga Villkor tillsammans med Grundprospektet och eventuella tilläggsprospekt. Grundprospektet samt eventuella tilläggsprospekt finns att tillgå på Bolagets hemsida [www.vacse.se](http://www.vacse.se).

#### ALLMÄNT

|     |   |   |
|-----|---|---|
| 1.  | <b>Lånenummer:</b><br>(i) Tranchbenämning   | [•]<br>[•][Ytterligare trancher av MTN under Lån skall sammanföras och tillsammans med nedan utestående tranch/er utgöra ett enda Lån]  |
| 2.  | <b>Totalt Nominellt Belopp:</b><br>(i) för Lånet:<br>(ii) för denna tranche:<br>(iii) för tidigare tranche(er): | [•](Om Euro – [motsvarande SEK [•] enligt kurs [•] på Refinitivs sida "SEKFIX=" på [datum för affärsdagen])<br>[•] (Om Euro – [motsvarande SEK [•] enligt kurs [•] på Refinitivs sida "SEKFIX=" på [datum för affärsdagen])<br>[•] (Om Euro – [motsvarande SEK [•] enligt kurs [•] på Refinitivs sida "SEKFIX=" på [datum för affärsdagen]) |
| 3.  | <b>Pris per MTN:</b>  | [•] % av Nominellt Belopp [plus upplupen ränta från och med [infoga datum], om tillämpligt]   |
| 4.  | <b>Valuta:</b>  | [SEK/EUR]   |
| 5.  | <b>Nominellt Belopp per MTN:</b>  | [SEK/EUR] [•] (Lägst EUR 100 000 eller motvärdet därav i SEK.)  |
| 6.  | <b>Lånedatum:</b>   | [•]   |
| 7.  | <b>Startdag för ränteberäkning</b>  | [•]   |
| 8.  | <b>Likviddatum:</b>   | [•]   |
| 9.  | <b>Återbetalningsdag:</b>   | [•]   |
| 10. | <b>Räntekonstruktion:</b>   | [Fast Ränta]  |

|     |   |                        |
|-----|---|------------------------|
|     |   | [Rörlig Ränta (FRN)]   |
| 11. | <b>Belopp på vilket ränta ska beräknas:</b> | [Nominellt Belopp/[•]] |

#### BERÄKNINGSGRUNDER FÖR AVKASTNING

|     |                               |  |
|-----|-------------------------------|--|
| 12. | <b>Fast Ränta:</b>            | [Tillämpligt/Ej tillämpligt]<br><i>(Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf)</i>  |
|     | (i) Räntesats:                | [•] % årlig ränta beräknat på [Nominellt Belopp/[•]]   |
|     | (ii) Rän-tepe-riod:           | Tiden från den [•] till och med den [•] (den första Rän-tepe-rioden) och därefter varje tidspe-riod om ca [•] månader med slutdag på en Rän-tefö-rfallodag   |
|     | (iii) Rän-tefö-rfallodag(ar): | [Årligen/Halvårsvis/Kvartalsvis] den [•], första gången den [•] och sista gången den [•]<br><i>(Ovan förändras i händelse av förkortad eller förlängd Rän-tepe-riod)</i>   |
|     | (iv) Riskfaktorer:            | [I enlighet med riskfaktorn med rubrik ”Rän-terisk” i Grundprospektet.]  |
|     | (v) Dagberäkningsmetod:       | [30/360] / [•]   |
| 13. | <b>Rörlig Ränta (FRN):</b>    | [Tillämpligt/Ej tillämpligt]<br><i>(Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf)</i>  |
|     | (i) Rän-tebas:                | [•] månader [STIBOR/EURIBOR]<br><br>[Den första kupongens Rän-tebas ska interpoleras linjärt mellan [•]-månader [STIBOR/EURIBOR] och [•]-månader [STIBOR/EURIBOR].]  |
|     | (ii) Rän-tebas-marginal:      | [+/-][•] % årlig ränta beräknat på [Nominellt Belopp/[•]]  |
|     | (iii) Rän-tebestäm-ningsdag:  | [Två] Bankdagar före varje Rän-tepe-riod, första gången den [•]  |
|     | (iv) Rän-tepe-riod            | Tiden från den [•] till och med den [•] (den första Rän-tepe-rioden) och därefter varje tidspe-riod om ca [•] månader med slutdag på en Rän-tefö-rfallodag.<br>[Notera att den första Rän-tepe-rioden är [lång/kort].] |
|     | (v) Rän-tefö-rfallodagar:     | Sista dagen i varje Rän-tepe-riod, första gången den [•] och sista gången på Återbetalningsdagen.  |
|     | (vi) Riskfaktorer:            | [I enlighet med riskfaktorn med rubrik ”Rän-terisk” i Grundprospektet.]  |
|     | (vii) Dagberäkningsmetod      | [Faktisk/360] / [•]  |

## ÅTERBETALNING

|     |  |  |
|-----|--|--|
| 14. | <b>Belopp till vilket MTN ska återbetalas vid den slutliga Återbetalningsdagen:</b>              | [•] % av [Nominellt Belopp/[•]]  |
| 15. | <b>MTN med frivillig förtida återbetalningsmöjligheter för Bolaget före Återbetalningsdagen:</b> | [Tillämpligt/Ej tillämpligt]<br>(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:   | [•]  |

## ÖVRIGT

|     |   |   |
|-----|---|---|
| 16. | <b>Gröna Obligationer</b>   | [Tillämpligt/Ej tillämpligt]<br>(Om tillämpligt, specificera enligt nedan)  |
|     | (i) Villkor:  | [Se information om användning av likvid i punkt 23 nedan.]  |
|     | (ii) Riskfaktorer:  | I enlighet med riskfaktorn med rubrik ”Risker förenade med gröna obligationer”  |
| 17. | <b>Upptagande till handel på Reglerad Marknad:</b>                                | [Tillämpligt/Ej tillämpligt]  |
|     | (i) Reglerad Marknad:   | [Ansökan om upptagande till handel kommer att inges till [Nasdaq Stockholm] / <i>[specificera reglerad marknad].</i> ]  |
|     | (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/Ej tillämpligt]  |
| 18. | <b>Intressen:</b>   | [Specificera/Ej tillämpligt]<br>(Personer som är engagerade i emissionen och som kan ha betydelse för enskilt Lån ska beskrivas)  |
| 19. | <b>Kreditbetyg för Lån</b>  | [Specificera/Ej tillämpligt]  |
| 20. | <b>Beslut till grund för upprättandet av emissionen:</b>                          | [Ej tillämpligt/Beslut om emission av detta Lån beslutades den [datum]. Annat]<br>(Om beslut för MTN-programmet och emissioner därunder beskrivs i Grundprospektet och denna specifika emission omfattas av beslut som omnämns i Grundprospektet så ska ”Ej tillämpligt” infogas) |
| 21. | <b>Information från tredje part:</b>  | [Information i dessa Slutliga Villkor som kommer från tredje part har återgivits korrekt och, såvitt Bolaget känner till och kan utröna av information som offentliggjorts av denne tredje part, har inga sakförhållanden utelämnats som  |



|     |   |   |
|-----|---|---|
|     |   | skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledanden. ( <i>Ange vilken information som kommer från tredje part tillsammans med källa.</i> ) / Ej tillämpligt] |
| 22. | <b>Uppskattat tillfört nettobelopp:</b> | [SEK/EUR] [•] minus transaktionskostnader och avgifter  |
| 23. | <b>Användning av nettobelopp/likvid</b> | [Allmän finansiering av verksamhet]/[I enlighet med de Gröna Villkoren daterade [•]]/[Specificera]]   |
| 24. | <b>Utgivande Institut:</b>              | [Nordea Bank Abp]/[Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)]/[Svenska Handelsbanken AB (publ)]/[•]   |
| 25. | <b>Administrerande Institut:</b>        | [Nordea Bank Abp]/[Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)]/[Svenska Handelsbanken AB (publ)]/[•]   |
| 26. | <b>ISIN:</b>                            | SE[•]   |

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

Stockholm den [Datum]

Vacse AB (publ)

## Beskrivning av Vacse

### VERKSAMHETSBESKRIVNING

#### Bolaget

Bolagets företagsnamn (tillika handelsbeteckning) är Vacse AB (publ). Bolaget har organisationsnummer 556788-5883 och Bolagets LEI-kod är 549300SQ3S7ZS962SD98. Bolagets styrelse har sitt säte i Stockholm. Bolaget bildades i Sverige den 31 augusti 2009 och registrerades vid Bolagsverket den 7 september 2009. Bolaget är ett publikt aktiebolag och regleras av aktiebolagslagen (2005:551). Bolagets telefonnummer är 08-611 00 02. Bolagets webbplats är [www.vacse.se](http://www.vacse.se). Informationen på webbplatsen ingår inte i detta Grundprospekt och har inte granskats eller godkänts av Finansinspektionen.

#### Historik

Vacse grundades hösten 2009 av sju svenska pensionsstiftelser knutna till Apoteket, Atlas Copco, Ericsson, Sandvik, Skanska, Stora Enso och Volvo i samband med förvärvet av två fastigheter från Skanska Sverige AB. Bolaget har sedan starten växt och innehar per datumet för detta Grundprospekt totalt 24 samhällsfastigheter med offentliga hyresgäster såsom polishus, domstols- och kriminalvårdsbyggnader.

#### Affärsidé, mål och strategi

Vacses affärsidé är att vara en långsiktig och stabil fastighetsägare till objekt med offentliga hyresgäster. I de fastigheter som Vacse äger bedrivs publik verksamhet av skiftande slag.

Vacse strävar efter att vara en förtroendeingivande ägare och en finansiellt stabil partner samt att skapa värden genom långsiktiga relationer med hyresgäster, projektutvecklare och byggbolag. Genom nära relationer med hyresgäster och en stor förståelse för hyresgästernas speciella behov kan Vacse äga, utveckla och förvalta fastigheter med lång ägarhorisont. Vacses strategi bygger på förvärv och ägande av fastigheter med i första hand följande karaktär:

- statliga verk, myndigheter, kommuner eller andra offentliga institutioner eller juridiska personer som hyresgäster.
- nybyggda, nyrenoverade eller andra fastigheter av hög kvalitet.
- långsiktiga hyresförhållanden.

Bolagets mål att skapa en uthållig avkastning utgår från ett internt krav på grundavkastning med hänsyn tagen till inflation, skattekostnader, fastigheternas läge och byggnadsår samt normala framtida underhållskostnader. Vacse har successivt byggt upp ett fastighetsbestånd som motsvarar den valda inriktningen.

#### Marknaden

Vacse är verksamt inom marknaden för samhällsfastigheter. Marknaden för samhällsfastigheter kännetecknas av ett fåtal stora och långsiktiga aktörer. På grund av att många samhällsfastigheter saknar taxeringsvärde är det svårt att uppskatta hur stor den totala marknaden är. Merparten av beståndet ägs av kommuner, landsting och bolag med ett betydligt statligt ägande såsom Akademiska Hus och Specialfastigheter. Sedan början av 2000-talet har andelen privat ägande av samhällsfastigheter gradvis ökat. Flera kommuner och landsting har valt att sälja delar av sina bestånd och det har bildats bolag med huvudsaklig inriktning att äga och förvalta samhällsfastigheter. Flera av dessa bolag/konsortier förvaltar likt Vacse institutionellt kapital, exempelvis åt AP-fonderna eller andra stora pensionsfonder.

Samhällsfastigheter erbjuder investeraren en tillgång som inte nödvändigtvis samvarierar med övriga fastighetssegment. Hyresavtalen är relativt långa, hyresgästerna har i regel god kreditvärdighet och lokalbehoven är ofta stabila över tid. Demografin med allt fler äldre och yngre under kommande år gör att investeringsbehov i äldrebonden och skolor ökar. Inom Rättsväsendet har tyngre kriminalitet, som präglat Sverige de senaste åren, ökat kraven på fler moderna specialanpassade lokaler. Efterfrågan drivs också av den demografiska situationen med ökande befolkning samtidigt som betydande investeringar i denna typ av byggnader gjordes för så lång tid sedan att utbyte är aktuellt nu och de närmsta tio åren. Sammantaget samverkar dessa faktorer till ett stort behov. Ingen vet hur stort detta behov är eller exakt när det omsätts i nya byggnader, men aktiviteten är stor hos rättsvärdande myndigheter vad gäller lokalförslöjningsfrågor.

#### Fastighetsinnehav

Koncernens fastighetsinnehav består av 24 fastigheter i mellersta och södra Sverige. Det totala värdet uppgick per 31 december 2024 till 10 305 miljoner Svenska Kronor och den totala arean var ca. 220 000 kvadratmeter. Vägd genomsnittlig återstående hyrestid var 9,8 år.

I mars 2023 vann Skanska Sveriges kommersiella utveckling tillsammans med Vacse upphandlingen avseende uppförandet av Enköpings nya kommunhus. Fastigheten, om cirka 5 300 kvm, kommer att certifieras enligt BREEAM SE, nivå Outstanding, och uppfylla energiklass A enligt Boverkets krav. Byggstart skedde i november 2023 och det nya kommunhuset beräknas stå klart under mars 2026.

I maj 2022 tillträdde Vacse fastigheten Norrköping Skepparen 1, via bolagsförvärv, och byggnationen av Norrköpings nya tingsrätt påbörjades strax därefter och byggnationen blev färdigställd under maj 2024. Fastigheten har en uthyrningsbar area om cirka 4 800 kvm och kommer att certifieras enligt BREEAM-SE Excellent.

I september 2023 påbörjades byggnationen av Boverkets nya kontor i Karlskrona. Skanska Sverige som totalentreprenör kommer uppföra byggnaden på uppdrag av Skanska Sveriges kommersiella utveckling. Vacse tillträder fastigheten i samband med färdigställandet i maj 2025. Kontoret kommer hålla en hög miljöprofil med återbruk, energiklass A och miljöcertifiering enligt BREEAM-SE Outstanding NollCO2 och Well.

Under 2023 har första spadtagsceremoni genomförts för Borås tingsrätt. Vacse tillträder i fastigheten i samband med färdigställandet i maj 2025. Byggnaden uppförs med 5 våningar och med en yta om ca 5 100 kvm.

I september 2023 vann Skanska Sverige kommersiell utveckling tillsammans med Vacse upphandlingen avseende uppförandet och uthyrningen av en ny domstolsbyggnad i Växjö. Upphandlingen är villkorad av Regeringens godkännande av hyresavtalet som löper på 15 år. Byggnaden uppförs i fem våningar omfattande ca 10 500 kvm och kommer certifieras enligt BREEAM-SE, nivå Outstanding, samt uppfylla energiklass A. Fastigheten tillträds i slutet av 2026 i samband med att Domstolsverket tar sina nya lokaler i bruk.

I maj 2024 vann Skanska Sveriges kommersiella utveckling upphandlingen avseende uppförandet av en ny hälsocentral i Kalmar. Vacse förvärvar fastigheten vid färdigställandet vilket planeras till 2027. Hyresavtalen på 20 år är med Region Kalmar län där den nya byggnaden kommer uppföras i två våningar och omfatta cirka 3 500 kvm. Byggnaden kommer att certifieras enligt Miljöbyggnad Guld version 4.0. Byggnationen har ännu inte påbörjats.

I december 2024 förvärvade Vacse fastigheten Supernovan 1 i Huddinge söder om Stockholm. Fastigheten omfattar ca 6 200 kvm och är fullt uthyrd till Polismyndigheten. Det återstår ca 11 år på innevarande hyresperiod.

Koncernen äger följande fastigheter per datumet för detta Grundprospekt:

| Objekt         | Ort        | Bygg-<br>/ombyggnadsår | Hyresgäst  |
|----------------|------------|------------------------|--|
| Mörten 3       | Södertälje | 2013                   | Polismyndigheten                                 |
| Tabellen 3     | Sollentuna | 2010/2020              | Domstolsverket                                   |
| Tabellen 4     | Sollentuna | 2010                   | Kriminalvården                                   |
| Vevaxeln 8     | Malmö      | 2010                   | Polismyndigheten                                 |
| Kullen 1       | Falun      | 2004/2010              | Domstolsverket                                   |
| Visborg 1:15   | Visby      | 1905/2010              | Region Gotland                                   |
| Flundran 2     | Malmö      | 2008                   | Domstolsverket                                   |
| Tvättbjörnen 1 | Kalmar     | 2008                   | Polismyndigheten m fl                            |
| Mimer 3        | Västervik  | 2006                   | Polismyndigheten                                 |
| Tjädem 9       | Visby      | 2003/2007              | Polismyndigheten m fl                            |
| Rotom 1        | Huddinge   | 1995                   | Polismyndigheten                                 |
| Instrumentet 1 | Linköping  | 2017                   | Linköpings Kommun och Lejonfastigheter           |
| Rölunda 1:6    | Håbo       | 1985/2020              | Kungliga Biblioteket m fl                        |
| Tullen 1       | Karlstad   | 2018                   | Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, MSB |
| Tierp 1:117    | Tierp      | 2019                   | Uppsala kommun och Region Uppsala                |
| Tabellen 7     | Sollentuna | 2020                   | Domstolsverket, Åklagarmyndigheten m fl          |
| Björkö 1:313   | Björkö     | 2020                   | Öckerö Kommun                                    |
| Godsvagnen 13  | Stockholm  | 2020                   | SISAB  |
| Öppningen 1    | Jönköping  | 2021                   | Jordbruksverket och Skogsstyrelsen               |
| Mode 4         | Skövde     | 2018                   | Västra Götalandsregionen, Next Skövde            |
| Skepparen 1    | Norrköping | 2024                   | Domstolsverket                                   |
| Guldfisken 2   | Kalmar     | 1974/2020              | Kalmar Kommun                                    |
| Götaland 9     | Jönköping  | 2023                   | Domstolsverket                                   |
| Supernovan 1   | Huddinge   | 2021                   | Polismyndigheten                                 |

## LEGAL INFORMATION OM BOLAGET OCH KONCERNEN

### Koncernen

Bolaget är moderbolag i Koncernen. Bolagets verksamhet bedrivs huvudsakligen genom dess dotterföretag varför Bolaget i sin verksamhet är beroende av dotterföretagens förmåga att sammantaget generera överskott. I Koncernen ingår per datumet för detta Grundprospekt förutom Bolaget följande Koncernföretag.

| Direktägda dotterföretag     | Organisationsnummer | Kapital (röster) % |
|------------------------------|---------------------|--------------------|
| Vacse Häktet AB              | 556742-6787         | 100                |
| Vacse Polishuset AB          | 556659-9808         | 100                |
| Vacse Tingshuset AB          | 556866-3891         | 100                |
| Vacse Komplementär AB        | 556866-2695         | 100                |
| Vacse Hovrättstorget AB      | 556690-0659         | 100                |
| Vacse Västervik AB           | 556716-5187         | 100                |
| Vacse Stadsparken AB         | 556549-9984         | 100                |
| Vacse Kalmar AB              | 556659-5392         | 100                |
| Vacse Södertälje AB          | 556813-9181         | 100                |
| Vacse Visborg AB             | 556817-1408         | 100                |
| Vacse Huddinge AB            | 556602-1696         | 100                |
| Vacse Visby AB               | 556602-1688         | 100                |
| Vacse Håbo AB                | 556782-9600         | 100                |
| Vacse Projektering AB        | 559035-0947         | 100                |
| Vacse Ettan AB               | 559042-0237         | 100                |
| Vacse Tvåan AB               | 559177-2883         | 100                |
| Vacse Trean AB               | 559380-4353         | 100                |
| Vacse Fyran AB               | 559472-8122         | 100                |
| <b>Övriga koncernföretag</b> |                     |                    |
| Vacse Tingshuset KB          | 969700-5883         | 100                |
| Vacse Tabellen 7 AB          | 559030-2104         | 100                |
| Vacse Instrumentet 1 AB      | 556971-3042         | 100                |
| Vacse Karlstad AB            | 556950-2221         | 100                |
| Vacse Tierp 1:117 AB         | 559058-7977         | 100                |
| Vacse Björkö AB              | 559193-8781         | 100                |
| Vacse Sjöstan AB             | 556758-2480         | 100                |
| Vacse Öppningen 1 AB         | 559108-5815         | 100                |
| Vacse Skepparen 1 AB         | 559313-7044         | 100                |
| Vacse Mode 4 AB              | 559029-6736         | 100                |
| Vacse Guldfisken 2 AB        | 559369-8862         | 100                |
| Vacse Götaland 9 AB          | 556942-6512         | 100                |
| Vacse Supernovan Holding AB  | 559505-2589         | 100                |
| Vacse Supernovan 1 AB        | 559016-9065         | 100                |

### Aktiekapital och ägarförhållanden

Enligt Vacses bolagsordning ska aktiekapitalet vara lägst SEK 5 000 000 och högst SEK 20 000 000, fördelat på lägst 1 000 000 och högst 4 000 000 aktier av samma slag. Bolagets registrerade aktiekapital uppgick per datumet för detta Grundprospekt till SEK 5 000 000. Aktierna i Vacse är utfärdade enligt svensk rätt, fullt betalda och denominerade i SEK.

Vacse ägs per datumet för detta Grundprospekt av åtta svenska pensionsstiftelser enligt följande.

| Aktieägare                                       | Antal aktier     | Kapital (röster) % |
|--|------------------|--------------------|
| Ericsson Pensionsstiftelse (A)                   | 214 286          | 18,72              |
| Skanska Trean Allmän Pensionsstiftelse           | 214 286          | 18,72              |
| Volvo Pensionsstiftelse                          | 163 521          | 14,29              |
| Volvo Personvagnars Pensionsstiftelse            | 150 161          | 13,12              |
| Apoteket AB:s Pensionsstiftelse                  | 142 857          | 12,48              |
| Stora Ensos Svenska Gemensamma Pensionsstiftelse | 107 143          | 9,36               |
| Telia Pensionsstiftelse                          | 80 860           | 7,06               |
| Sandviks Pensionsstiftelse i Sverige             | 71 428           | 6,24               |
| <b>Totalt</b>                                    | <b>1 144 542</b> | <b>100,0</b>       |

### **Aktieägaravtal**

Väses aktieägare har tecknat ett aktieägaravtal varigenom Bolagets verksamhet och aktieägarnas inbördes rättigheter och skyldigheter rörande ägandet i Bolaget regleras. Sådana regleringar inkluderar överenskommelser om ägarkontroll i form av s.k. drag along- och tag along-bestämmelser samt inlösen av aktier på grund av aktieägares kontraktsbrott eller obestånd.

Drag along-bestämmelsen innebär i huvudsak att aktieägare som tillsammans representerar minst två tredjedelar av det totala antalet aktier i Bolaget och som vill avyttra sina aktier till en tredje part har rätt att kräva att övriga aktieägare säljer sina aktier till sådan tredje part på samma villkor. Tag along-bestämmelsen innebär i huvudsak att aktieägare som tillsammans representerar mer än två tredjedelar av det totala antalet aktier i Bolaget och som vill avyttra sina aktier till en tredje part har en skyldighet att tillse att sådan tredje part även erbjuder sig att förvärva övriga aktieägares aktier på samma villkor.

## Styrelse, koncernledning och revisorer

### STYRELSE

| Namn              | Funktion               |
|-------------------|------------------------|
| Daniel Jönsson    | Ledamot och Ordförande |
| Amir El-Sayed     | Ledamot                |
| Hans Benndorf     | Ledamot                |
| Magnus Jarlén     | Ledamot                |
| Martin Ros        | Ledamot                |
| Niclas Lemne      | Ledamot                |
| Per-Arne Rudbert  | Ledamot                |
| Per Erik Höglom   | Ledamot                |
| Pia Hagen         | Ledamot                |
| Annelie Lakner    | Suppleant              |
| Anton Rantaeskola | Suppleant              |
| Christer Franzén  | Suppleant              |
| Darren Salvage    | Suppleant              |
| Gustav Karner     | Suppleant              |
| Henrik Skouen     | Suppleant              |
| Håkan Hellaeus    | Suppleant              |
| Joakim Alpsten    | Suppleant              |

#### DANIEL JÖNSSON

Född 1977. Styrelsens ordförande, styrelseledamot sedan 2014.

**Utbildning:** Jur. kand., Göteborgs universitet; Università degli Studi di Giurisprudenza, Ferrara, Italien.

**Andra pågående uppdrag:** Advokat, styrelseledamot i Real Advokatbyrå AB med intressebolag.

#### AMIR EL-SAYED

Född 1974. Styrelseledamot sedan 2016.

**Utbildning:** Civilingenjör, KTH.

**Andra pågående uppdrag:** Global Head of Real Estate Portfolio & Project management Ericsson AB. Styrelseordförande i Datacenter i Mjärdevi AB och Datacenter i Rosersberg AB.

#### HANS BENNDORF

Född 1954. Styrelseledamot sedan 2025.

**Utbildning:** Civilekonom och Ekonomi Doktor Handelshögskolan i Stockholm.

**Andra pågående uppdrag:** Styrelsens ordförande i Telia Pensionsstiftelse, Helsinki Data Center och Idun Livförsäkring. Styrelseledamot i Primrose Partners.

#### MAGNUS JARLÉN

Född 1956. Styrelseledamot sedan 2016.

**Utbildning:** Ekonomi, Handelshögskolan Göteborg.

**Andra pågående uppdrag:** Styrelseledamot i Volvo Pensionsstiftelse.

#### MARTIN ROS

Född 1977. Styrelseledamot sedan 2023.

**Utbildning:** Skogsvetare, SLU i Umeå.

**Andra pågående uppdrag:** Senior Vice President, Strategy & Execution, Stora Enso Biomaterials. Styrelseledamot i Stora Kopparbergs Bergslags Aktiebolag.

#### NICLAS LEMNE

Född 1964. Styrelseledamot sedan 2019.

**Utbildning:** Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm.

**Andra pågående uppdrag:** Head of Skanska Risk Team. Ledamot i Petra och Karl-Erik Hedborgs stiftelse.

#### PER-ARNE RUDBERT

Född 1954. Styrelseledamot sedan 2023.

**Utbildning:** Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm. PMD, Harvard Business School.

**Andra pågående uppdrag:** Styrelseordförande i Stiftelsens Djursjukvård i Stor-Stockholm, styrelseledamot i Arwidsro Fastighets AB (publ) och Bengt Wicksén AB.

**PER ERIK HÖGBLUM**

*Född 1959. Styrelseledamot sedan 2016.*

**Utbildning:** Civilekonom, Uppsala universitet.

**Andra pågående uppdrag:** Styrelseordförande i Sandviks Pensionsstiftelse i Sverige. Styrelseledamot i Syntronic AB med intressebolag.

**PIA MARIA HAGEN**

*Född 1969. Styrelsesuppleant sedan 2023.*

**Utbildning:** Ekonomie magister, Svenska Handelshögskolan

**Andra pågående uppdrag:** CIO Volvo Personvagnars Pensionsstiftelse, Styrelseledamot VFF Pension och i Nordnet Fonder AB, Medlem i investeringskommitté Nordic Credit Partners.

**Suppleanter****ANNELIE LAKNER**

*Född 1975. Styrelsesuppleant sedan 2025.*

**Utbildning:** Politices Kandidat, Linköpings Universitet.

**Andra pågående uppdrag:** Head of Group Treasury Telia Company AB. Styrelseledamot Telia Pensionsstiftelse, Telia Försäkring AB och Telia Lietuva AB

**ANTON RANTAESKOLA**

*Född 1979. Styrelsesuppleant sedan 2013.*

**Utbildning:** Nationalekonomi, Uppsala universitet.

**Andra pågående uppdrag:** Pension Fund Manager, Skanska Trean Allmän Pensionsstiftelse. Styrelseledamot i Skanska Trean Ykköstie Invest AB och Skanska Hedmarksvegen Invest AB.

**CHRISTER FRANZÉN**

*Född 1961. Styrelsesuppleant sedan 2009.*

**Utbildning:** Civilekonom, Örebro Universitet.

**Andra pågående uppdrag:** CIO på Ericsson Pensionsstiftelse samt styrelseledamot i Crescit Asset Management AB, Nordika II Fastigheter AB och Nordika III Fastigheter AB.

**DARREN SALVAGE**

*Född 1967. Styrelsesuppleant sedan 2021.*

**Utbildning:** Ekonomie kandidat, Högskolan i Gävle.

**Andra pågående uppdrag:** Head of Internal Bank and Pension Risk Management Sandvik. Styrelseledamot i Sandvik Treasury AB (publ), Porsön Fastighets AB, Least Fastighets AB, Kiruna Börsen 2 AB, Gruvbörser Fastighets AB, Least Två Fastighets AB, Least Två Propco AB och Luleälven Fastigheter AB.

**GUSTAV KARNER**

*Född 1967. Styrelsesuppleant sedan 2023.*

**Utbildning:** Civilekonom från Uppsala universitet och Civilingenjör från Linköpings universitet.

**Andra pågående uppdrag:** Verkställande direktör Apotekets pensionsstiftelse och styrelseledamot i Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

**HENRIK SKOUEN**

*Född 1988. Styrelsesuppleant sedan 2023.*

**Utbildning:** Ekonomie magister, HANKEN Svenska Handelshögskolan i Helsingfors.

**Andra pågående uppdrag:** Senior Treasury/Investment Manager, Stora Enso.

**HÅKAN HELLAEUS**

*Född 1983. Styrelsesuppleant sedan 2022.*

**Utbildning:** Ekonomexamen med inriktning strategi, styrsystem och redovisning från Lunds Universitet.

**Andra pågående uppdrag:** Verkställande direktör för Volvo Pensionsstiftelse. Styrelseledamot i AW Elteam Aktiebolag, AW ME AB, AW Gruppen AB, AW Elteam Installation AB, Terrin AB, Nordika II Fastigheter AB och Nordika III Fastigheter AB.

**JOAKIM ALPSTEN**

*Född 1973. Styrelseledamot sedan 2022.*

**Utbildning:** Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm. Executive education vid IMD, Ashridge samt Handelshögskolan i Stockholm.

**Andra pågående uppdrag:** Deputy CFO, Strategic Finance, Volvo Cars. Styrelseordförande i Volvo Car Försäkrings AB och i Volvo Personvagnars Pensionsstiftelse samt styrelseledamot i Volvo Car Tech Fund.

## KONCERNLEDNING

| Namn               | Befattning                      | Verksam sedan |
|--------------------|---------------------------------|---------------|
| Fredrik Linderborg | Verkställande direktör          | 2016          |
| Henrik Molin       | Vice VD, Finanschef             | 2016          |
| Sara Jägermo       | Fastighets- och hållbarhetschef | 2016          |

### FREDRIK LINDERBORG

*Född 1967. Verkställande direktör sedan 2016.*

**Utbildning:** Civilekonom, Handelshögskolan i Göteborg.

**Andra pågående uppdrag:** Styrelseordförande i samtliga dotterföretag i Koncernen och styrelseordförande i Kobacka konsult AB.

### HENRIK MOLIN

*Född 1962. Vice verkställande direktör och finanschef sedan 2016.*

**Utbildning:** Civilekonom, Uppsala universitet.

**Andra pågående uppdrag:** Styrelseledamot i samtliga dotterföretag i Koncernen och styrelseledamot i Krialin AB.

### SARA JÄGERMO

*Född 1977. Fastighets- och hållbarhetschef sedan 2016 (anställd i Bolaget sedan 2014).*

**Utbildning:** Ekonomie kandidat från Ekonomi- och fastighetsteknikprogrammet, Högskolan i Gävle.

**Andra pågående uppdrag:** Styrelseledamot i samtliga dotterföretag i Koncernen.

## ÖVRIG INFORMATION OM STYRELSE OCH KONCERNLEDNING

Samtliga styrelseledamöter och koncernledningen kan nås via Bolagets postadress, Vacse AB (publ), Kungsgatan 26, 111 35 Stockholm.

Ingen styrelseledamot eller medlem av koncernledningen har några privata intressen som kan stå i strid med Bolagets intressen. Vacses styrelse representeras av de åtta aktieägarna som har rätt att utse en ledamot/suppleant var. Därutöver består styrelsen av den oberoende ordföranden Daniel Jönsson.

## REVISORER

Grant Thornton Sweden AB (Box 7623, 103 94 Stockholm), är Bolagets revisor sedan årsstämman 2018. Ida Sparrfeldt är huvudansvarig revisor. Ida Sparrfeldt är auktoriserad revisor och medlem i FAR, branschorganisationen för revisorer i Sverige.



## Legala frågor och övrig information

### GODKÄNNANDE AV GRUNDPROSPEKTET

Detta Grundprospekt har godkänts av Finansinspektionen som behörig myndighet enligt Prospektförordningen. Finansinspektionen godkänner detta Grundprospekt enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i Prospektförordningen. Detta godkännande bör inte betraktas som något slags stöd för den emittent eller kvalitén på de värdepapper som avses i detta Grundprospekt. Investerarare bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i dessa värdepapper.

### BESLUT OCH ANSVARFÖRSÄKRAN

Den 3 oktober 2013 beslutade Vacses styrelse att etablera MTN-programmet.

Bolaget ansvarar för innehållet i Grundprospektet. Härmed försäkras att Bolaget har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i Grundprospektet, såvitt Bolaget vet, överensstämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd. Endast under de förutsättningar och i den omfattning som följer av svensk lag svarar även Bolagets styrelseledamöter för innehållet i Grundprospektet. Härmed försäkras att Bolagets styrelse har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i Grundprospektet, såvitt styrelsen vet, överensstämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd.

### VÄSENTLIGA AVTAL

Nedan följer en sammanfattning av avtal som Koncernen ingått och som innehåller rättigheter eller förpliktelser som är av väsentlig betydelse för Koncernen (i båda fallen med undantag för avtal som ingåtts i den löpande affärsverksamheten).

#### Kreditavtal med Nordea

Vacse har upptagit banklån om totalt SEK 700 000 000 enligt ett säkerställt kreditavtal med Nordea Bank Abp, filial i Sverige. Lånet är ursprungligen upptaget i april 2016, förlängdes i juni 2020 och i oktober 2022 med en löptid om fem år från 14 oktober 2022. För lånet har det ställts säkerheter, bl.a. pantbrev i flera av Vacses fastigheter och pant av aktier i vissa Koncernföretag. Avtalet lyder under svensk rätt.

#### Revolverande kreditavtal med Handelsbanken

Bolaget har en säkerställt revolverande kreditfacilitet om totalt SEK 700 000 000 enligt ett säkerställt kreditavtal med Svenska Handelsbanken AB (publ). Lånet är upptaget i juni 2020 och refinansierar delvis tidigare lån från samma bank. Kreditavtalet har en löptid om tre år med möjlighet för Vacse (men utan förpliktelse för banken) att genom förlängningsoptioner om två gånger ett år förlänga kreditavtalet med upp till två år. Vacse har utnyttjat båda förlängningsoptionerna och löptiden är sålunda tre år från 30 juni 2022. Avtalet lyder under svensk rätt.

#### Låneavtal med Nordiska Investeringsbanken

Vacse tecknade under 2019 ett grönt säkerställt låneavtal med Nordiska Investeringsbanken (NIB). Lånebeloppet är 400 miljoner Svenska Kronor och löptiden tio år. Lånet finansierade två av Vacses projekt, dels Färgskrapan som är en nybyggnation av en domstolsbyggnad i Sollentuna och dels förvärvet av Jordbruksverkets och Skogsstyrelsens nya huvudkontor i Jönköping. Avtalet lyder under svensk rätt.

Vacse tecknade under 2021 ytterligare ett grönt säkerställt låneavtal med Nordiska Investeringsbanken (NIB) för att utöka den befintliga finansieringen med 235 miljoner Svenska Kronor och med en löptid om tio år. Avtalet lyder under svensk rätt.

Vacse tecknade under 2025 ett grönt säkerställt låneavtal med Nordiska Investeringsbanken (NIB). Lånebeloppet är 550 miljoner Svenska Kronor och löptiden femton år. Lånet finansierar fyra av Vacses fastigheter: Skepparen 1 (Domstolsverket Norrköping), Laxöringen 14 (Domstolsverket Borås), Skeppsbron 5 (Boverket Karlskrona) och Munksundet 24:26 (Kommunhuset Enköping). Avtalet lyder under svensk rätt.

#### Avtal om fastighetsskötsel

Vacse har genom Koncernföretag ingått ett flertal avtal varigenom all löpande skötsel av dess fastigheter som ankommer på respektive Koncernföretag lagts ut på tredje part. De två mest väsentliga avtalen har ingåtts med Coor Service Management AB avseende drift och underhåll av Polishus i Malmö och Kriminalvårdens häkte i Sollentuna. Dessa avtal ingicks i september 2010 och har en löptid om 25 år. Avtalen lyder under svensk rätt.

### MYNDIGHETSFÖRFARANDEN, RÄTTSLIGA FÖRFARANDEN OCH SKILJEFÖRFARANDEN

Inom ramen för den löpande verksamheten blir Koncernen från tid till annan föremål för tvister, krav och administrativa förfaranden. Vacse har dock inte varit part i några myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden

eller skiljeförfaranden (inklusive ännu icke avgjorda ärenden eller sådana som Vacse är medvetet om kan uppkomma) under de senaste tolv månaderna, som nyligen haft eller skulle kunna få betydande effekter på Vacses finansiella ställning eller lönsamhet.

### **BETYDANDE FÖRÄNDRINGAR SEDAN OFFENTLIGGÖRANDET AV DELÅRSRAPPORTEN FÖR PERIODEN JANUARI-MARS 2024**

Inga betydande förändringar har inträffat vad gäller Koncernens finansiella ställning sedan offentliggörandet av Bolagets delårsrapport för perioden januari-mars 2025.

### **INFORMATION OM TRENDER**

Inga väsentliga negativa förändringar har ägt rum i Vacses framtidsutsikter sedan offentliggörandet av årsredovisningen 2024. Inga betydande förändringar har skett i Vacses finansiella resultat sedan den 31 mars 2025.

### **ÖVRIGA HÄNDELSE SOM NYLIGEN INTRÄFFAT SOM HAR EN VÄSENTLIG INVERKAN PÅ BEDÖMNINGEN AV VACSES SOLVENS**

Inga väsentliga övriga händelser har nyligen inträffat som har en väsentlig inverkan på bedömningen av Vacses solvens.

### **KREDITVÄRDERING**

Oberoende kreditbedömningsinstitut ger betyg på företags förmåga att klara av sina finansiella åtaganden. Vacse har, vilket per datumet för detta Grundprospekt senast bekräftats den 1 april 2025, av Nordic Credit Rating ("NCR") erhållit betyget A- (long-term rating) med utsikterna "Stable" och N2 (short-term rating).

Därutöver har NCR per datumet för detta Grundprospekt tilldelat betyg till följande emitterade Lån:

| <b>Lån</b>   | <b>Betyg</b> |
|--------------|--------------|
| SE0013360161 | A-           |
| SE0013360146 | A-           |
| SE0013361516 | A-           |
| SE0013883634 | A-           |
| SE0013360997 | A-           |

NCR är ett registrerat kreditvärderingsinstitut i enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1060/2009 av den 16 september 2009 om kreditvärderingsinstitut.

En närmare förklaring om innebörden av Vacses erhållna kreditbetyg kan erhållas från NCR's hemsida ([www.nordiccreditrating.com](http://www.nordiccreditrating.com)). Informationen på nämnda hemsida utgör inte en del av detta Grundprospekt och har inte granskats eller godkänts av Finansinspektionen. Ett kreditbetyg utgör inte en rekommendation om att köpa, sälja eller inneha värdepapper. Det är var och ens skyldighet att inhämta information om aktuell rating då den kan vara föremål för ändring.

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

#### **Lång sikt<sup>1</sup>**

|     |    |   |     |    |   |     |    |   |      |
|-----|----|---|-----|----|---|-----|----|---|------|
| AAA | AA | A | BBB | BB | B | CCC | CC | C | D/SD |
|-----|----|---|-----|----|---|-----|----|---|------|

#### **Kort sikt**

|      |     |     |     |     |     |
|------|-----|-----|-----|-----|-----|
| N-1+ | N-1 | N-2 | N-3 | N-4 | N-5 |
|------|-----|-----|-----|-----|-----|

### **RÅDGIVARE**

Nordea Bank Abp är ledarbank och tillika Emissionsinstitut för MTN-programmet. Övriga Emissionsinstitut är Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) och Svenska Handelsbanken AB (publ).

<sup>1</sup> Plus (+) och minus (-) anges för att visa relativ position inom kreditbetygen AA – B.

Emissionsinstitutet (samt till dem närstående företag) har tillhandahållit, och kan i framtiden komma att tillhandahålla, olika bank-, finansiella, investerings-, kommersiella och andra tjänster åt Vacse för vilka det erhållit, respektive kan komma att erhålla, ersättning.

### INFÖRLIVANDE GENOM HÄNVISNING

Koncernens finansiella rapporter återfinns i Vacses reviderade koncernredovisning för räkenskapsåret 2023 (<https://vacse.se/wp-content/uploads/2024/03/Ars-och-hallbarhetsredovisning-2023.pdf>) (där hänvisning görs till sidorna 53 (Koncernens resultaträkning), 54 (Koncernens balansräkning), 55 (Koncernens rapport över förändringar av eget kapital), 56 (Koncernens rapport över kassaflödet), 57-60 (Bolagets finansiella rapporter), 61-78 (Noter) och 80-84 (Revisionsberättelse)), Vacses reviderade koncernredovisning för räkenskapsåret 2024 (<https://vacse.se/wp-content/uploads/2025/03/Vacse-Ars-och-hallbarhetsredovisning-2024.pdf>) (där hänvisning görs till sidorna 54 (Koncernens resultaträkning), 55 (Koncernens balansräkning), 56 (Koncernens rapport över förändringar av eget kapital), 57 (Koncernens rapport över kassaflödet), 58-61 (Bolagets finansiella rapporter), 62-81 (Noter) och 79-81 (Revisionsberättelse)), och Vacses delårsrapport för perioden januari till mars 2025 (<https://vacse.se/wp-content/uploads/2025/04/Vacse-Q1-2025.pdf.pdf>) där hänvisning görs till sidorna 15 (Koncernens resultaträkning), 16 (Koncernens balansräkning i sammandrag samt Koncernens förändring i eget kapital i sammandrag), 17 (Koncernens kassaflödesanalys) och 19 (Moderbolagets resultaträkning i sammandrag samt Moderbolagets balansräkning i sammandrag), vilka är införlivade i Grundprospektet genom hänvisning. De delar av de finansiella rapporterna som inte har införlivats genom hänvisning finns antingen återgivna i detta Grundprospekt eller saknar enligt gällande prospektförordning relevans för upprättandet av ett grundprospekt.

Förutom Vacses reviderade koncernredovisning för räkenskapsåren 2023 och 2024 har ingen information i detta Grundprospekt granskats eller reviderats av Bolagets revisor.

Vacse följer i sin koncernredovisning IFRS (International Financial Reporting Standard). Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, kompletterande redovisningsregler för koncerner.

I syfte att underlätta utökningar av Lån utgivna under tidigare grundprospekt är de Allmänna Villkor som framgår av Bolagets grundprospekt daterat 23 maj 2019, 16 maj 2022, 16 maj 2023 och 15 maj 2024 införlivade i detta Grundprospekt genom hänvisning. De delar av Bolagets grundprospekt daterat 23 maj 2019, 16 maj 2022, 16 maj 2023 och 15 maj 2024 som inte har införlivats genom hänvisning finns antingen återgivna i detta Grundprospekt eller saknar enligt gällande prospektförordning relevans för upprättandet av ett grundprospekt. De tidigare grundprospekten finns tillgängliga på Bolagets hemsida (<https://vacse.se/wp-content/uploads/2019/05/Grundprospekt-Vacse-AB-publ-190523.pdf> och <https://vacse.se/wp-content/uploads/2022/05/Grundprospekt-Vacse-AB-publ-220516.pdf> och <https://vacse.se/wp-content/uploads/2023/05/Grundprospekt-Vacse-AB-publ-230516.pdf>) samt <https://vacse.se/wp-content/uploads/2024/05/Grundprospekt-Vacse-AB-publ-240515.pdf>.

### INFÖRLIVANDE AV FRAMTIDA FINANSIELL INFORMATION

Bolaget är inte skyldigt att offentliggöra tillägg enligt artikel 23.1 i förordning (EU) 2017/1129 för ny årlig finansiell information eller delårsinformation som offentliggörs under Grundprospektets giltighetstid. Genom hänvisning införlivas varje av Koncernens och Bolagets resultaträkning, Koncernens och Bolagets totalresultat, Koncernens och Bolagets balansräkning, Koncernens och Bolagets förändringar i eget kapital, Koncernens och Bolagets kassaflödesanalys, noter och revisionsberättelse (såsom tillämpligt) i Koncernens års- och hållbarhetsredovisning för räkenskapsåret 2025 samt delårsrapporter för perioderna 1 januari 2025–31 mars 2025, 1 januari 2025–30 juni 2025, 1 januari 2025–30 september 2025 samt 1 januari 2025–31 december 2025 som kommer att göras tillgänglig i elektronisk form på Bolagets webbplats (<https://vacse.se/investerare/finansiella-rapporter/>) under Grundprospektets giltighetstid. Den nya finansiella informationen kommer att publiceras på de datum som framgår av Bolagets finansiella kalender som finns tillgänglig på Bolagets webbplats (<https://vacse.se/investerare/kalendarium/>) eller sådant annat datum som offentliggörs genom pressmeddelande. Endast års- och hållbarhetsredovisningen för 2025 revideras, och endast delårsrapporten för perioden 1 januari 2025-30 september 2025 granskas översiktligt, av Bolagets revisor och övrig ny finansiell information kommer därför inte ha granskats eller reviderats av Bolagets revisor.

### TILLGÄNGLIGA HANDLINGAR

Följande dokument är under hela Grundprospektets giltighetstid tillgängliga på Bolagets hemsida [www.vacse.se](http://www.vacse.se):

- Bolagets bolagsordning, årsredovisningar för räkenskapsåren 2023 och 2024 (inklusive revisionsberättelse) samt delårsrapport för perioden januari till mars 2024.

- Bolagsordning och årsredovisningar för räkenskapsåren 2023 och 2024 (inklusive revisionsberättelse) för Bolagets dotterföretag.

**INFORMATION FRÅN TREDJE PART**

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

## Adresser

---

### EMITTENT

#### Vacse AB (publ)

##### *Besöksadress*

Kungsgatan 26, Stockholm

##### *Postadress*

Vacse AB (publ)

Kungsgatan 26

111 35 Stockholm

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

### LEDARBANK

#### Nordea Bank Abp

##### *Besöksadress*

Smålandsgatan 17

##### *Postadress*

105 71 Stockholm

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

### REVISOR

#### Grant Thornton Sweden AB

##### *Besöksadress*

Kungsgatan 57, Stockholm

##### *Postadress*

Box 7623

103 94 Stockholm

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

### VÄRDEPAPPERSCENTRAL

#### 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:

### Nordea

Nordea Markets

Smålandsgatan 17

105 71 Stockholm

[www.nordeamarkets.com/sv](http://www.nordeamarkets.com/sv)

08-407 90 85

08-407 91 11

08-407 92 03

### Svenska Handelsbanken

Blasieholmstorg 11

106 70 Stockholm

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

Credit Sales:

08-463 46 50

### SEB

Debt Capital Markets

Kungsträdgårdsgatan 8

106 40 Stockholm

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

08-506 232 19

08-506 230 61



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