

Detta grundprospekt godkändes av Finansinspektionen den 9 juli 2021 och är giltigt i högst tolv månader från detta datum. 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.



SPECIALFASTIGHETER

GRUNDPROSPEKT AVSEENDE MTN-PROGRAM OM HÖGST 16 000 000 000 SEK ELLER MOTSVARANDE BELOPP I EUR ELLER NOK

Ledarbank:

Handelsbanken Capital Markets

Emissionsinstitut:

Handelsbanken Capital Markets

DNB

SEB

Danske Bank

Nordea

Swedbank

Föreliggande grundprospekt ("Grundprospektet") avseende Specialfastigheter Sverige AB:s (publ) ("Specialfastigheter" eller "Bolaget") MTN-program har godkänts och registrerats av Finansinspektionen med stöd av artikel 20 i Europaparlamentets och Rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 om prospekt som ska offentliggöras när värdepapper erbjuds allmänheten eller tas upp till handel på reglerad marknad, och om upphävande av direktiv 2003/71/EG ("Prospektförordningen"). Finansinspektionen är behörig myndighet enligt 1 kap. 4 § lag (2019:414) med kompletterande bestämmelser till EU:s prospektförordning. Finansinspektionens godkännande och registreringen av Grundprospektet innebär inte att Finansinspektionen garanterar att sakuppgifterna i Grundprospektet är riktiga eller fullständiga.

Som del av detta Grundprospekt ingår även de handlingar som införlivas genom hänvisning. Utöver detta ska övriga tillägg till Grundprospektet som Bolaget kan komma att göra samt de specifika slutliga villkor ("Slutliga Villkor") som upprättas för genomförd emission läsas som en del av detta Grundprospekt. Grundprospektet har inte granskats av Bolagets revisorer. Emissionsinstitutet har inte verifierat innehållet i Grundprospektet.

Grundprospektet och Slutliga Villkor offentliggörs på Bolagets hemsida.

Under detta MTN-program kan MTN med ett nominellt belopp som understiger hundratusen (100 000) euro eller motvärdet därav i annan valuta komma att emitteras.

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:

- a) ha tillräcklig kunskap och erfarenhet för att kunna göra en ändamålsenlig utvärdering av (i) MTN, (ii) möjligheter och risker i samband med en investering i MTN samt (iii) informationen som finns i, eller är infogad genom hänvisning till, detta Grundprospekt eller eventuella tillägg;
- b) 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;
- c) ha tillräckliga finansiella medel och likvida tillgångar för att kunna bära de risker som en investering i MTN medför, inbegripet då lånebelopp eller ränta betalas i en eller flera valutor eller då valutan för lånebelopp eller ränta avviker från investerarens valuta;
- d) till fullo förstå villkoren för MTN och vara väl förtrogen med beteendet hos relevanta index och finansiella marknader; samt
- e) vara kapabel att utvärdera (själv eller med hjälp av finansiell rådgivare) möjliga scenarion för ekonomiska, räntenivårelaterade eller andra faktorer som kan påverka investeringen och möjligheterna att bära riskerna.

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 Administrerande Institut eller något Utgivande Institut som medverkar vid emissionen av MTN är en producent av sådana MTN. Varken Emissionsinstitutet eller någon av deras respektive dotterbolag som inte medverkar vid en emission, kommer att anses vara producenter enligt MiFID:s produktstyrningskrav.

Om vissa emissioner av MTN skulle anses falla inom tillämpningsområdet för förordning (EU) nr. 1286/2014 ("PRIIPs-förordningen") får sådana MTN inte erbjudas, säljas eller på annat sätt göras tillgängliga för någon icke-professionell kund inom europeiska ekonomiska samarbetsområdet ("EES"). Detta då något faktablad innehållande nyckelinformation som krävs för erbjudanden till icke-professionella kunder av produkter som faller inom tillämpningsområdet för PRIIPs-förordningen inte kommer att upprättas för några MTN under programmet, vilket är ett krav vid erbjudande till icke-professionella kunder av MTN som träffas av PRIIPs-förordningen. Att trots detta erbjuda, sälja eller på annat sätt göra MTN tillgängliga för icke-professionella kunder inom EES kan strida mot bestämmelserna i nämnda förordning. En icke-professionell kund är en person som uppfyller ett (eller flera) av följande kriterier: (i) en icke-professionell kund enligt definitionen i punkt (11) artikel 4(1) i MiFID II; (ii) en kund som avses i direktiv 2002/92/EG ("IMD"), där kunden inte räknas som en professionell kund enligt definitionen i punkt (10) artikel 4(1) i MiFID II; eller (iii) inte utgör en kvalificerad investerare enligt Prospektförordningen.

Erbjudandet riktar sig inte till personer vars deltagande förutsätter ytterligare Grundprospekt, registrerings- eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. Grundprospektet får inte distribueras i något land där distributionen eller erbjudandet kräver åtgärd enligt ovan eller strider mot regler i sådant land. Förvärv av MTN som emitteras i enlighet med detta Grundprospekt i strid med ovanstående kan anses som ogiltigt.

Innehåll

BESKRIVNING AV SPECIALFASTIGHETERS MTN-PROGRAM	4
RISKFaktorER	7
PRODUKTbeskrivNING	12
ALLMÄNNA VILLKOR	15
MALL FÖR SLUTLIGA VILLKOR	29
INFORMATION OM SPECIALFASTIGHETER.....	34
ÖVRIG INFORMATION	43
ADRESSER.....	47

BESKRIVNING AV SPECIALFASTIGHETERS MTN-PROGRAM

Översikt

Detta MTN-program utgör en ram varunder Specialfastigheter Sverige AB (publ) har möjlighet att på kapitalmarknaden löpande uppta lån i svenska kronor ("SEK"), norska kronor ("NOK") eller euro ("EUR") med en löptid om lägst ett år eller längre. Beslut om upprättande av MTN-programmet fattades av Bolagets styrelse den 9 mars 1999. Programmet är för Bolaget ett av flera finansieringsalternativ i den dagliga affärsverksamheten och vänder sig till investerare på den svenska och den norska kapitalmarknaden. Beslut att uppta Lån fattas av Bolagets finansavdelning med stöd av bemyndigande av Bolagets styrelse.

Lån upptas genom utgivande av löpande skuldebrev, s.k. Medium Term Notes ("MTN" eller "Lån"), totalt utestående nominellt belopp av MTN får vid varje tidpunkt uppgå till högst SEK 16 000 000 000 eller motvärdet därav i NOK eller EUR. Bolaget och Emissionsinstituten kan överenskomma om höjning av detta belopp. Under MTN-programmet kan Bolaget emittera MTN som löper med realränta, fast ränta, rörlig ränta eller utan ränta (s k nollkuponkonstruktion).

För samtliga Lån som ges ut under detta program ska i detta Grundprospekt återgivna Allmänna Villkor gälla. Utgivande Institut (i förekommande fall Administrerande Institut) upprättar slutliga villkor ("Slutliga Villkor") med kompletterande lånevillkor för aktuellt Lån, vilka tillsammans med Allmänna Villkor utgör fullständiga villkor för respektive Lån. Lån som utges under programmet tilldelas ett lånenummer.

Bolaget har utsett Svenska Handelsbanken AB (publ) ("Ledarbank"), DNB Bank ASA, filial Sverige, Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial, Nordea Bank Abp, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) och Swedbank AB (publ), till emissionsinstitut i MTN-programmet (tillsammans med Ledarbanken "Emissionsinstituten"). Såsom emissionsinstitut har nämnda emissionsinstitut inte några ekonomiska eller andra relevanta intressen. Såvitt Bolaget känner till finns det inga andra personer som är inblandade vid utgivande av MTN som har några ekonomiska eller andra relevanta intressen.

Gröna Obligationer

Bolaget kan komma att emittera gröna obligationer. För det fall sådant beslut tas, ska Bolaget publicera eller ha publicerat ett s.k. Green Bond Framework på sin webbplats (www.specialfastigheter.se) 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. Förändringar i de Gröna Villkoren som sker efter lånedatumet för visst Lån kommer inte att komma Fordringshavare i Lånet till godo.

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

Form av värdepapper samt identifiering

Lån utgivna under MTN-programmet är en ensidig skuldförbindelse som ges ut i dematerialiserad form och ansluts till Euroclear Sweden AB:s kontobaserade system i det fall MTN ges ut i SEK eller EUR eller till Verdipapirscentralen ASA i det fall MTN ges ut i NOK, varför inga fysiska värdepapper kommer att utfärdas. Clearing och avveckling vid handel sker i relevant VP-system liksom utbetalning av ränta och återbetalning av Lånebelopp. Lånen tilldelas en ISIN-kod (International Securities Identification Number).

Betalningsombud

Bolaget har utsett Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) Oslo Branch att som betalningsombud för Bolagets räkning upprätta och förvalta Bolagets emittentkonto i VPS enligt

den norska Verdipapirregisterloven kapitel 2 samt registrera Bolagets emissioner av Lån i VPS samt utföra betalning av Bolagets ränte- eller Lånebelopp avseende norska MTN.

Upptagande till handel på reglerad marknad

Bolaget kan komma att inge ansökan om upptagande till handel på en reglerad marknad av vissa Lån. Detta sker då till Nasdaq Stockholm, Oslo Börs ASA eller annan reglerad marknadsplats enligt vad som anges i Slutliga Villkor. Aktuell marknadsplats kommer efter erhållande göra en egen bedömning och därefter medge eller avslå att Lån registreras.

Kostnaden för att inregistrera ett Lån på en reglerad marknad kan påverkas av nominellt belopp och löptid vilket framgår av relevant reglerad marknads vid var tid gällande prislista.

Kostnader och skatt

Bolaget står för samtliga kostnader i samband med upptagandet till handel såsom kostnader för framtagande av Grundprospekt, upptagande till handel på en reglerad marknad, dokumentation, avgifter till Euroclear Sweden och VPS m.m. Skattelagstiftning i investerarens medlemsstat och Bolagets registreringsland kan inverka på inkomsterna från MTN.

Euroclear Sweden eller förvaltare (vid förvaltarregistrerade värdepapper) verkställer avdrag för preliminär skatt, för närvarande 30 procent, på utbetald ränta för fysisk person bosatt i Sverige och för svenskt dödsbo.

VPS eller förvaltare (vid förvaltarregistrerade värdepapper) verkställer inte avdrag för preliminär skatt.

Försäljning, pris och ytterligare information

Försäljning sker genom att Utgivande Emissionsinstitut erhåller ett emissions- och försäljningsuppdrag. Förfarande med teckning och teckningsperiod används inte. Köp och försäljning av värdepapper sker över den marknadsplats som värdepappren är noterade på. Likvid mot leverans av värdepapper sker genom Utgivande Instituts (i förekommande fall Administrerande Instituts) försorg i VP-systemen.

Bolaget samtycker till att Grundprospektet används i samband med ett erbjudande avseende Lån under MTN-programmet i enlighet med följande villkor:

- (i) samtycket gäller endast under giltighetstiden för detta Grundprospekt och endast under denna period kan de finansiella mellanhänderna återförsälja eller slutligt placera MTN;
- (ii) de enda finansiella mellanhänder som får använda Grundprospektet för erbjudanden är Emissionsinstitutet;
- (iii) samtycket berör endast användning av Grundprospektet för erbjudanden i Sverige och Norge;
- (iv) samtycket kan för en enskild emission vara begränsat av ytterligare förbehåll som i så fall anges i Slutliga Villkor för det aktuella Lånet; och
- (v) Bolaget påtar sig ansvaret för prospektets innehåll även då finansiella mellanhänder återförsäljer eller slutligt placerar värdepapper enligt ovan.

När en finansiell mellanhänder lämnar ett anbud ska denne i samband därmed lämna information om anbudsvillkoren. Alla finansiella mellanhänder som nyttjar Grundprospektet, på sin webbplats ska uppge att nyttjandet står i överensstämmelse med samtycket och dess angivna villkor.

Marknadspriset är rörligt och beror bland annat på gällande placeringar med motsvarande löptid samt upplupen kupongränta sedan föregående ränteförfallodag. Information om aktuella priser återfinns på Nasdaq Stockholms hemsida, www.nasdaqomxnordic.com, eller på Oslo Börs ASA:s hemsida, www.oslobors.no.

Information om utökning, minskning och/eller utbyte av finansiella mellanhänder offentliggörs på Bolagets hemsida. De finansiella mellanhänder som listas där får nyttja Grundprospektet, under dess giltighetstid, för återförsälja eller slutligt placera MTN.

För ytterligare information om MTN-programmet samt erhållande av Grundprospekt (i pappersformat alternativt elektroniskt) hänvisas till Bolaget eller Emissionsinstitutet, grundprospektet hålls även tillgängligt hos Finansinspektionen. Slutliga Villkor offentliggörs på Bolagets hemsida.

Intressekonflikter

Emissionsinstitutet 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 finns det en risk att intressekonflikter finns eller kommer att uppstå i framtiden.

Status

Lånet utgör en skuldförbindelse utan säkerhet med rätt till betalning jämsides (*pari passu*) med Bolagets övriga existerande eller framtida oprioriterade icke efterställda och icke säkerställda betalningsåtaganden för vilka förmånsrätt inte följer av lag.

Rating

Kreditvärderingsinstitutet S&P Global Ratings Europe Limited har den 18 december 2020 bekräftat ratingklassificeringen AA+/Stable outlook för företagets långa upplåning och man har behållit A-1+ för den korta upplåningen.

Ovanstående kreditvärderingsinstitut är etablerade inom EU innan 7 juni 2010 och har registrerats i enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1060/2009 av den 16 september 2009, ändrad genom förordning (EU) nr 513/2011 av den 11 maj 2011 om kreditvärderingsinstitut.

De tre största kreditbedömningsinstituterna är Moody's (www.moody.com), S&P Global Ratings Europe Limited (www.standardandpoors.com) och Fitch (www.fitchratings.com). En närmare förklaring om innebörden i ett visst kreditvärdighetsbetyg kan erhållas från respektive instituts hemsida. Ett kreditvärdighetsbetyg 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.

Tabell över kreditbetyg

Nedanstående tabell anger den kreditbetygsskala som används av S&P Global Ratings Europe Limited för lång upplåning. Bolagets kreditbetyg för lång upplåning är markerad med fetstil.

AAA	AA+	AA	AA-	A+	A	A-	BBB+	BBB	BBB-
-----	------------	----	-----	----	---	----	------	-----	------

Nedanstående tabell anger den kreditbetygsskala som används av S&P Global Ratings Europe Limited för kort upplåning. Bolagets kreditbetyg för kort upplåning är markerad med fetstil inom parantes.

A- 1 (A- 1+)	A- 2	A- 3	B	C	D
------------------------	------	------	---	---	---

RISKFAKTORER

Ett antal faktorer påverkar och kan komma att påverka Specialfastigheter liksom de MTN som ges ut inom ramen för MTN-programmet. Risker finns beträffande både sådana förhållanden som har anknytning till Bolaget och de MTN som ges ut under MTN-programmet. Riskerna som beskrivs nedan presenteras i kategorierna bolagsspecifika risker och värdepappersspecifika risker. De risker som bedöms vara mest väsentliga i respektive kategori presenteras först i den kategorin, därefter presenteras riskerna i respektive kategori utan inbördes ordning. Endast de mest väsentliga riskfaktorerna presenteras och framställningen nedan gör inte på något sätt anspråk på att vara uttömmande. Utöver nedan angivna riskfaktorer kan andra risker förekomma, varför läsaren också noggrant bör beakta övrig information i Grundprospektet. Beskrivningen av riskfaktorerna är baserat på tillgänglig information och uppskattningar gjorda per dagen för detta Grundprospekt.

Bolagsspecifika risker

Finansiella risker

Finansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses risken att en befintlig finansiering inte kan ersättas med en ny eller till en ovanligt hög kostnad. För Specialfastigheter innefattar det även risken att inte erhålla ny finansiering, till exempel i samband med större förvärv. Specialfastigheter eftersträvar krediter med lång löptid och en jämn förfallostruktur av emitterade certifikat och obligationer. Vidare har Specialfastigheter garanterade kreditlöften och kontokrediter om totalt 5 250 (5 550) Mkr. Den 31 december 2020 fanns garanterade utnyttjade kreditlöften och likvida medel på 5 140 (5 307) Mkr som täcker refinansieringsrisken för de närmaste 20 (28) månadernas förfall. Tre kreditlöften om totalt 2 500 Mkr ökar marginalen på utnyttjade lån ur faciliteten om bolagets rating understiger AA-. Kapitalbindningstiden per 31 december 2020 var 4,7 (4,6) år. Med hänsyn tagen till garanterade utnyttjade kreditlöften var kapitalbindningstiden 5,5 (5,4) år. Under år 2020 har investeringarna i bostadsobligationer varit oförändrade till ett totalt nominellt belopp på 1 100 (1 100) Mkr med medellång löptid. Dessa placeringar används som säkerhet för upptagande av repolån.

Bolagets finansiella nominella skuldbelopp brutto uppgick vid utgången av 2020 till 14 311 (14 089) Mkr. Upplåningen sker på svensk och internationell kreditmarknad genom obligations- och certifikatprogram samt på svensk och internationell bankmarknad. Upplåningen till Specialfastigheter görs mot balansräkningen och utan pantsättning av fastigheterna. Alltsedan år 1999 innehåller företagens låneavtal en ägarklausul, vilket stärker långgivarnas ställning. Klausulen innebär att långgivare har rätt att förtidsinlösa lån om statens ägarandel skulle understiga 100 procent.

Om befintlig finansiering inte kan ersättas med ny finansiering till samma villkor, eller om ny finansiering endast kan fås till en ovanligt hög kostnad skulle det kunna ha negativa effekter på Specialfastigheters resultat.

Ränterisk

Ränterisk är risken för att räntekostnaden för existerande och framtida finansiering påverkas negativt av förändrat ränteläge. Ränterisk utgör en av de viktigaste finansiella riskerna. Bolagets målsättning är att erhålla en låg räntekostnad över tid, samtidigt som ränteprofilen anpassas mot underliggande affärsförutsättningar. Bolaget utvärderar kontinuerligt befintlig skuldportfölj inklusive derivat mot aktuell räntekurva på marknaden.

Andelen ränteförfall inom 12 månader ska begränsas till att maximalt utgöra 70 procent av låneportföljens netto. Den genomsnittliga räntebindningstiden ska ligga i intervallet 1–5 år. Den 31 december 2020 var den genomsnittliga räntebindningstiden 4,3 (4,0) år. Räntebindningstiden visar hur snabbt en ränteförändring får genomslag i form av ökade lånekostnader.

Den 31 december 2020 var portföljens medelränta för lån och derivat 0,92 (0,90) procent. För att skydda delar av resultaträkningen, som är inflationsberoende (hyresintäkter och kostnader för drift och underhåll), har realräntelån om 190 Mkr emitterats. I företagets finanspolicy tillåts användning av derivatinstrument. De främst använda derivatinstrumenten är ränteswappar. Derivatportföljen har skapat en omfördelning av ränteeponering från korta löptider till längre.

En procentuell förändring av räntan om +/- 1 procentenhet skulle innebära en resultatpåverkan på årsbasis motsvarande 38,8 Mkr och en förändring i marknadsräntor och derivatinstrument om +/- 1 procentenhet skulle innebära en resultatpåverkan på årsbasis motsvarande 32,5 Mkr (resultatpåverkan avser värdeförändring derivatinstrument).¹ Förändringar av räntan samt marknadsräntor och derivatinstrument skulle följaktligen kunna ha en negativ inverkan på Bolagets resultat.

Marknadsvärderingsrisk

Specialfastigheter värderar sina fastigheter till verkligt värde i redovisningen. Värderingen påverkar Koncernens resultaträkning. Fastigheternas värde påverkas i hög grad av externa faktorer så som förändrad kalkylränta och ändrade direktavkastningskrav. Förändringar i fastighetsvärderingen kan innebära en resultatpåverkan enligt nedanstående känslighetsanalys.

Variabel	Förändring	Resultatpåverkan på årsbasis, Mkr ²
Kalkylränta	+0,25 % -enheter	-280
Kalkylränta	-0,25 % -enheter	+289
Direktavkastning	+0,25 % -enheter	-976
Direktavkastning	-0,25 % -enheter	+1089

Affärsrelaterade risker

Utebliven önskad projektleverans

Specialfastigheters projektenhet har uppdraget att hantera komplexa projekt när det handlar om omvandling och utveckling av Bolagets fastigheter runt om i hela landet. I samband med Specialfastigheters projektverksamhet uppstår risker kopplade till kostnader för projekten, tidsåtgång för projekten, projektens omfattning och projektens kvalitet. Specialfastigheters projekt bedrivs strukturerat. Projektgenomgångar bidrar till en god styrning och uppföljning, vilket säkerställer att projekten håller beslutad kostnad, tid, omfattning och kvalitet. Utöver projektgenomgångar sker även riskbedömningar. Produktionskostnadsrisken begränsas i största möjliga mån avtalsrättsligt, i förhållande till så väl entreprenörer som hyresgäster. Om riskerna kopplade till projektverksamheten realiserar skulle det kunna få negativa konsekvenser för bolagets resultat och/eller innebära att fastigheterna inte lever upp till önskad standard.

Legala risker

Risker kopplade till fastigheterna

Legala risker är bland annat sådana som rör Bolagets fastighetsägaransvar, exempelvis lagen om skydd mot olyckor, miljöbalken och plan- och bygglagen. Bolaget ser kontinuerligt över behovet av kompetens- och kunskapsförstärkning och erbjuder kompetensutveckling för att försäkra sig om att medarbetarna förstår vad fastighetsägaransvaret innebär. Bolaget håller sig informerad om förändringar inom lagområdet för att säkerställa efterlevnad av aktuella lagkrav. På grund av Kriminalvårdens höga beläggningsgrad har Bolaget inte kunnat utföra underhåll i den omfattning som Bolaget anser att det finns behov av. Om Specialfastigheter skulle brista i sitt

¹ Kalkylen är baserad på siffror per 31 december 2020.

² Kalkylen är baserad på siffror per 31 december 2020.

fastighetsägaransvar skulle det kunna få negativa konsekvenser i form av påverkan på Specialfastigheters varumärke och resultat.

Värdepappersspecifika risker

MTN är strukturellt efterställda borgenärer till Koncernbolag

MTN kommer inte att vara säkerställda och inget Koncernbolag kommer att gå i borgen för betalningsförpliktelser under MTN. Koncernbolag kommer att ha skulder till andra borgenärer. Om Koncernbolag blir föremål för konkurs kommer dess borgenärer att ha rätt till full betalning av sina fordringar innan Bolaget. Bolaget, i egenskap av direkt eller indirekt aktieägare i Koncernbolag, har rätt till utbetalning av eventuella resterande medel. Det finns således en risk att Bolaget inte erhåller betalning, vilket skulle kunna påverka Bolagets möjlighet att erlagga betalning under MTN. Det finns därmed en risk att Fordringshavare helt eller delvis förlorar sin investering i MTN om risken realiserar.

Bolaget får ställa säkerhet för annan skuld

I MTN-programmet återfinns en så kallad negativklausul. Negativklausulen innebär att Bolaget åtar sig att inte ställa säkerhet eller låta annan ställa säkerhet för Marknadslån upptagna av Bolaget. Det är dock tillåtet för Bolaget att ställa säkerhet för annan skuld i form av banklån eller andra lån. Borgenärer som har säkerställda fordringar hos Bolaget har rätt till betalning ur aktuella säkerheter innan Fordringshavarna. Fordringshavarna har ingen säkerhet i Bolagets tillgångar och skulle vara oprioriterade borgenärer i händelse av Bolagets konkurs. Det finns därmed en risk att Fordringshavare helt eller delvis förlorar sin investering i MTN om risken realiserar.

Valutarisk

Bolaget erlaggar nominellt belopp och avkastning på ett MTN i svenska kronor, norska kronor eller euro. Detta medför vissa risker kopplade till valutaomräkning om valutan avviker från den valuta vari investerarens finansiella verksamhet främst sker. Detta inkluderar såväl risken för kraftiga valutakursförändringar (inklusive devalvering och revalvering) som införande eller ändringar i valutaregleringar. En förstärkning av den egna valutan jämfört med den valutaplaceringen är denominerad i minskar placeringens värde för sådan placering.

Regeringar och myndigheter kan införa valutakontroller/-regleringar som får negativ effekt på valutakursen. Resultatet av detta kan innebära att innehavare av MTN erhåller lägre avkastning, slutlikvid eller nominellt belopp än förväntat.

Fordringshavarmöte

I Allmänna Villkor, avsnitt 13, anges att Bolaget, Administrerande Institut och Fordringshavare under vissa förutsättningar kan kalla till Fordringshavarmöte. Fordringshavarmötet kan med bindande verkan för samtliga Fordringshavare fatta beslut som påverkar Fordringshavarnas rättigheter under ett Lån.

Fordringshavarmötet kan till exempel utse och ge instruktioner till en företrädare för Fordringshavarna att företräda Fordringshavarna såväl vid som utom domstol, inför exekutiv myndighet och i andra sammanhang.

Beslut som har fattats på ett i behörig ordning sammankallat och genomfört Fordringshavarmöte är bindande för samtliga Fordringshavare oavsett om de har varit närvarande eller representerade vid Fordringshavarmötet och oberoende av om och hur de har röstat på mötet. Det finns således en risk att beslut som fattats av majoriteten påverkar Fordringshavarnas rättigheter på ett sätt som är oönskat för vissa Fordringshavare. Beslut som fattas på Fordringshavarmöte kan minska värdet av MTN.

Risker förenade med gröna obligationer

Vad som utgör gröna obligationer avgörs av de kriterier som framgår av Bolagets gröna ramverk ("de Gröna Villkoren"), enligt dess lydelse på lånedatumet för visst Lån. Det finns en risk för att

MTN enligt dessa kriterier inte passar alla investerares krav, önskemål eller specifika investeringsmandat.

Såväl de Gröna Villkoren som marknadspraxis kan komma att utvecklas efter visst lånedatum, vilket kan medföra förändrade villkor för efterkommande 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.

I juni 2020 antogs den så kallade taxonomiförordningen (förordning EU 2020/852), ett gemensamt klassificeringssystem som syftar till att underlätta klassificeringen av hållbara investeringar. Taxonomiförordningen förväntas medföra strängare regler vid bedömningen av gröna och hållbara finansiella produkter och aktiviteter. Förordningen planeras träda i kraft 1 januari 2022. Per dagen för detta Grundprospekt är den slutliga förordningstexten ännu inte fastställd och det råder osäkerhet kring hur taxonomiförordningen kan komma att påverka utformningen av gröna villkor och klassificeringen av gröna obligationer. Det finns en risk att klassificeringen av Lån som emitteras enligt de Gröna Villkoren påverkas av taxonomiförordningen och att Lånen efter ikraftträdandet inte längre kommer att vara kvalificerade att klassificeras som gröna obligationer.

Ett eventuellt misslyckande av Bolaget med att följa de Gröna Villkoren i relation till ett specifikt Lån eller att ett specifikt Lån på grund av den föreslagna taxonomiförordningen upphör att klassificeras som grön obligation ger inte Fordringshavare en rätt att säga upp Lånet. Fordringshavare har inte heller rätt till förtida återbetalning eller inlösen av Lånet, eller annan typ av ersättning för bristande efterlevnad av de Gröna Villkoren.

MTN med realränta

För MTN som är kopplade till realränta är avkastningen, och ibland också återbetalningen av Nominellt Belopp, beroende av KPI. Värdet på MTN kopplade till realränta kommer således påverkas av KPI vilket kan ske både under löptiden och på Återbetalningsdagen. Värdet på MTN kopplade till realränta kan påverkas såväl positivt som negativt för investeraren. Det är för varje investerare i MTN viktigt att notera att en beräkning av inflationskyddet med hjälp av KPI görs på basis av statistik som inte nödvändigtvis speglar den inflation som den enskilde Fordringshavaren utsätts för. Det är vidare viktigt att notera att räntan på MTN kopplade till realränta med rörlig räntesats alltid är noll om summan av tillämplig räntebas och tillämplig räntebasmarginal inte överstiger noll. Detta innebär att räntan på MTN kopplade till realränta med rörlig räntesats inte är inflationskyddad om summan av tillämplig räntebas och tillämplig räntebasmarginal inte överstiger noll.

Benchmarkförordningen

STIBOR, EURIBOR, NIBOR och andra räntor och index som anses vara "benchmarks" (referensräntor) är föremål för ett antal nationella och internationella lagstiftningsåtgärder och förslag till reformer för att säkerställa tillförlitligheten av referensräntor. Några av dessa lagstiftningsåtgärder och reformer är redan implementerade medan andra är på väg att implementeras. Dessa reformer kan påverka hur vissa benchmarks fastställs och utvecklas, och kan vidare medföra att sådana benchmarks utvecklas annorlunda än tidigare, helt försvinner eller får andra konsekvenser som inte kan förutses. Sådana konsekvenser kan ha en väsentlig negativ inverkan på MTN som är kopplade till eller refererar till en sådan benchmark.

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**") trädde i kraft den 1 januari 2018. Benchmarkförordningen reglerar tillhandahållandet av referensvärden, rapportering av dataunderlag för referensvärden och användning av referensvärden inom EU. Den innebär (i) att benchmarkadministratörer måste vara auktoriserade eller registrerade (eller, om de inte är EU-baserade, omfattas av ett likvärdigt system eller på annat sätt erkänns eller godkänns) och (ii) att vissa användningar av benchmarks förhindras för EU-övervakade enheter av administratörer som inte är auktoriserade eller registrerade (eller, om de inte är EU-baserade, inte anses vara likvärdiga eller erkända eller godkända).

Eftersom benchmarkförordningen endast har tillämpats under en begränsad tidsperiod är reglernas effekter svåra att bedöma. Det finns emellertid framtida risker att Benchmarkförordningen kan komma att påverka hur vissa referensvärden bestäms och hur de utvecklas.

Mer generellt kan de internationella och nationella regulatoriska kraven, eller den utökade lagstiftningskontrollen av benchmarks, i kombination med ökade administrativa krav öka kostnaderna och riskerna med att administrera eller på annat sätt delta i bestämmandet av en benchmark och efterleva sådana regler eller krav. Detta kan i sin tur leda till ett minskat antal aktörer som är involverade i fastställandet av referensräntor, vilket kan leda till att en viss referensränta upphör att publiceras.

Om en sådan referensränta, som anses vara en "benchmark", kopplas till en viss MTN, kan det påverka innehavaren av en sådan MTN negativt, särskilt om metodiken för hur referensräntan beräknas eller andra av referensräntans villkor förändras i syfte att uppfylla kraven i benchmarkförordningen.

PRODUKTBeskrivning

Nedan följer en beskrivning av vanliga konstruktioner och termer som förekommer vid utgivande av Lån under detta program. Konstruktionen av varje Lån framgår av Slutliga Villkor och ska gälla tillsammans med för MTN-programmet gällande Allmänna Villkor.

Räntekonstruktioner

För ett Lån kan flera av dessa Räntekonstruktioner användas i kombination med varandra, utan att det är att betrakta som en ny Räntekonstruktion. För Lån som löper med ränta ska räntan beräknas på Lånebeloppet. Lån kan emitteras till nominellt belopp samt till under- eller överkurs.

Aktuell Räntekonstruktion för varje Lån specificeras i dess Slutliga Villkor. Under programmet finns möjlighet att i enlighet med Allmänna Villkor punkt 4 utge MTN med olika räntekonstruktioner och dessa specificeras då i för det aktuella Lånet tillhörande Slutliga Villkor. MTN emitteras med någon av nedan beskrivna räntekonstruktioner.

Lån med realränta

För Lån med realränta löper Lånet med inflationsskyddad ränta från men exklusive Lånedatum till och inklusive Återbetalningsdagen. Räntesatsen kan vara fast eller rörlig (såsom beskrivits ovan) och multipliceras med ett tal i enlighet med den kvot som beräknats genom att dividera Slutligt KPI med Bas KPI. Sådan beräkning av inflationsskyddet med hjälp av KPI görs på basis av statistik som inte nödvändigtvis speglar den inflation som den enskilde Fordringshavaren utsätts för. Bolaget meddelar Fordringshavarna, i enlighet med punkten 14 i Allmänna Villkor, det räntebelopp som är kopplat till inflationen för varje Rän-teperiod, när Administrerande Institut fastställt densamma.

Lån med fast ränta

Om Lånet i SEK eller EUR är specificerat som Lån med Fast Ränta ska Lånet löpa med ränta enligt Räntesatsen från (exklusive) Lånedatum till och med (inklusive) Återbetalningsdagen. Räntan som upplupit under en Rän-teperiod erläggs i efterskott på respektive Rän-teförfal-lodag och beräknas enligt Dagberäkningsmetoden 30/360 för Lån i SEK och EUR.

Om Lån i NOK är specificerat som Lån med Fast Ränta ska Lånet löpa med ränta enligt Räntesatsen från och med (inklusive) Lånedatum till (exklusive) Återbetalningsdagen. Ränta som upplupit under en Rän-teperiod erläggs i efterskott på respektive Rän-teförfal-lodag och beräknas enligt Dagberäkningsmetoden 30/360 för Lån i NOK.

Med Rän-teförfal-lodag för fast ränta avses den sista dagen i varje Rän-teperiod dock att om någon sådan dag inte är Bankdag ska som Rän-teförfal-lodag anses närmast påföljande Bankdag om inte annat föreskrivs i Slutliga Villkor.

Lån med rörlig ränta - FRN (Floating Rate Notes)

Om Lån i SEK eller EUR specificerat som Lån med Rörlig Ränta ska Lånet löpa med ränta från (exklusive) Lånedatum till och med (inklusive) Återbetalningsdagen. Räntesatsen för respektive Rän-teperiod utgörs av Rän-tebasen med tillägg/avdrag av Rän-tebas-marginalen för samma period. Om beräkningen av Räntesatsen innebär ett värde lägre än noll, ska Räntesatsen anses vara noll.

Om Lån i NOK är specificerat som Lån med Rörlig Ränta ska Lånet löpa med ränta från och med (inklusive) Lånedatum till (exklusive) Återbetalningsdagen. Räntesatsen för respektive Rän-teperiod utgörs av Rän-tebasen med tillägg av Rän-tebas-marginalen för samma period. Om beräkningen av Räntesatsen innebär ett värde lägre än noll, ska Räntesatsen anses vara noll.

Räntan som upplupit under en Rän-teperiod erläggs i efterskott på respektive Rän-teförfal-lodag och beräknas enligt Dagberäkningsmetoden Faktiskt/360 för MTN i SEK, NOK och EUR.

Med Rän-teförfal-lodag för Rörlig Ränta avses den sista dagen i varje Rän-teperiod dock att om någon sådan dag inte är Bankdag ska som Rän-teförfal-lodag anses närmast påföljande Bankdag

förutsatt att sådan Bankdag inte infaller i en ny kalendermånad, i vilket fall Ränteförfallodagen ska anses vara föregående Bankdag, om inte annat framgår av Slutliga Villkor.

Räntebas för rörlig ränta

Avser den referensränta som specificeras i Slutliga Villkor. Vanligen avses STIBOR för Lån i SEK, NIBOR för Lån i NOK och EURIBOR för Lån i EUR.

Med interpolering avses bestämning av ränta inom två kända variabler enligt vad som beskrivs i Slutliga Villkor.

STIBOR och EURIBOR utgör referensvärden enligt Benchmarkförordningen. Administratören av STIBOR, Swedish Financial Benchmark Facility (ett dotterbolag till Global Rate Set Systems), ingår inte vid dagen för detta Grundprospekt i Europeiska värdepappers- och marknadsmyndighetens (ESMA) register som hålls i enlighet med artikel 36 i Benchmarkförordningen. Såvitt Bolaget känner till vid tidpunkten för godkännandet av detta Grundprospekt, är övergångsbestämmelserna i artikel 51 i Benchmarkförordningen tillämpliga, på så sätt att administratören för STIBOR ännu inte behöver ansöka om auktorisation eller registrering. Administratören av EURIBOR, European Money Market Institute, är registrerat i ESMA:s register över administratörer.

I Norge har Benchmarkförordningen implementerats genom ändringar i lag om bestämmande av finansiella referensvärden (*No. Lov om fastsettelse av finansielle referanseverdier*). Enligt tidigare nationell lagstiftning, lag om bestämmande av referensränta (*No. Lov om fastsettelse av referanserenter*), utgjorde NIBOR referensräntan i Norge. Efter implementeringen av Benchmarkförordningen har administratören för NIBOR (Norske Finansielle Referanser AS) ansökt om auktorisering enligt förordningen. Vid tidpunkten för detta Grundprospekt har något beslut om ansökan ännu inte fattats. Benchmarkförordningen tillåter emellertid en fortsatt användning av NIBOR, såvida ansökan om auktorisering från Norske Finansielle Referanser AS³ inte avslås. Om och när ansökan godkänns kommer Norske Finansielle Referanser AS att upptas i registret över administratörer och benchmarks som upprättats och upprätthålls av European Securities and Market Authority (ESMA).

Med STIBOR avses (1) den räntesats som beräknats och distribuerats av Swedish Financial Benchmark Facility AB (eller ersättande administratör eller beräkningsombud) för aktuell dag och publiceras på informationssystemet Reuters sida "STIBOR=Q" (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system eller sida); eller om ingen sådan räntesats är tillgängligt, (2) medelvärdet (avrundat uppåt till fyra decimaler) av den räntesats som Referensbankerna (eller sådana ersättande banker som utses Administrerande Institut) anger till Administrerande Institut på dennes begäran för depositioner av SEK 100 000 000 för den relevanta Rän-teperio-den; eller (3) om ingen räntesats anges enligt punkterna (1) och (2), den räntesats som enligt Administrerande Instituts skäliga uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i Svenska Kronor på interbankmarknaden i Stockholm, för den relevanta Rän-teperio-den.

Med EURIBOR avses (1) den räntesats som omkring kl. 11:00 på aktuell dag publiceras på informationssystemet Reuters sida "EURIBOR01" (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) för lån eller depositioner i Euro under en period jämförbar med den relevanta Rän-teperio-den; (2) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Rän-teperio-den enligt punkten (1), 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 Rän-teperio-den; eller (3) om ingen räntesats anges enligt punkterna (a) och (b), den räntesats som enligt Administrerande

³ I kraft från och med den 20 december 2020.

Institutets skäliga uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i Euro för den relevanta Ränzteperioden.

Med NIBOR avses (1) den räntesats som administreras av Norske Finansielle Referanser AS och beräknas och publiceras av Global Rate Set Systems (eller ersättande administratör eller beräkningsombud) omkring kl. 12.00 (norsk tid) på aktuell dag, för lån eller depositioner i Norska Kronor under en period jämförbar med den relevanta Ränzteperioden; (2) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränzteperioden enligt punkten (1), medelvärde (avrundat uppåt till fyra decimaler) av den räntesats som fyra större affärsbanker som vid aktuell tidpunkt kvoterar NIBOR (och som utses av Administrerande Institut) anger till Administrerande Institut på dennes begäran för depositioner av NOK 100 000 000 för den relevanta Ränzteperioden; eller (3) om ingen räntesats anges enligt punkten (1) och (2), den räntesats som enligt Administrerande Institutets skäliga uppfattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i Norska Kronor för den relevanta Ränzteperioden.

Lån utan ränta (s.k. nollkupongskonstruktion)

Lånet löper utan ränta dvs Lånet säljs till en kurs understigande, lika med eller överstigande nominellt belopp där avkastningen erhålls på Återbetalningsdagen i och med återbetalningen av det Nominella beloppet.

Dagberäkning av ränzteperiod

"30/360" innebär att man utgår från att året består av 360 dagar som i sin tur fördelas på 12 månader om vardera 30 dagar, och vid brutna månad det faktiska antalet dagar som löpt i månaden, och därefter divideras med 360.

"*Faktiskt/360*" innebär det faktiska antalet dagar i ränzteperioden dividerat med 360.

Utöver ovan beskrivna metoder för beräkning av dagar, kan andra konstruktioner anges i de Slutliga Villkoren.

Inlösen

Lån förfaller till betalning med dess Lånebelopp på Återbetalningsdagen. Denna dag framgår av Slutliga Villkor och kan vara förenad med villkor eller åtagande av typ som framgår nedan eller ytterligare specificeras i Slutliga Villkor.

ALLMÄNNA VILLKOR

Allmänna Villkor för lån upptagna under Specialfastigheter Sverige ABs (publ) svenska MTN-program

Följande allmänna villkor ska gälla för lån som Specialfastigheter Sverige AB (publ) (org. nr 556537-5945) ("Bolaget") emitterar på den svenska och den norska kapitalmarknaden under detta MTN-program genom att utge obligationer i svenska kronor ("SEK"), norska kronor ("NOK") eller i euro ("EUR") med en löptid om ett år eller längre, s k Medium Term Notes (MTN).

Genom ett issuing and paying agent-avtal ("IPA-avtalet") har Bolaget och Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) Oslo Branch såsom issuing and paying agent ("IPA") ingått avtal där IPA, för Bolagets räkning, avseende MTN emitterade i NOK, ska upprätta och förvalta Bolagets emittentkonto i Verdipapirscentralen ASA samt registrera Bolagets emissioner av MTN i VPS samt utföra betalning av ränte- eller Lånebelopp avseende MTN emitterade i NOK.

För varje lån upprättas slutliga villkor ("Slutliga Villkor"), innehållande kompletterande lånevillkor, vilka tillsammans med dessa allmänna villkor utgör fullständiga villkor för Lånet. Referenserna nedan till "dessa villkor" ska således med avseende på ett visst lån anses inkludera bestämmelserna i aktuella Slutliga Villkor.

1 Definitioner

1.1 Utöver ovan gjorda definitioner ska i dessa villkor följande benämningar ha den innebörd som anges nedan.

"Administrerande Institut" (a) 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
(b) om Lån utgivits genom endast ett Utgivande Institut, det Utgivande Institutet.

"Avstämningsdag" (a) i förhållande till Euroclear Sweden, den femte Bankdagen före (eller annan Bankdag före den relevanta dagen som generellt kan komma att tillämpas på den svenska obligationsmarknaden) (i) förfallodag för ränta eller kapitalbelopp enligt Lånevillkoren, (ii) annan dag då betalning ska ske till Fordringshavare, (iii) dagen för Fordringshavarmöte, (iv) avsändande av meddelande (förutom vid meddelande enligt punkt 14.2), eller (v) annan relevant dag; och

(b) I förhållande till VPS, den tredje Bankdagen före (eller annan Bankdag före den relevanta dagen som generellt kan komma att tillämpas på den norska obligationsmarknaden) (i) förfallodag för kapitalbelopp enligt Lånevillkoren, (ii) annan dag då betalning (förutom räntebetalning) ska ske till Fordringshavare, (iii) dagen för Fordringshavarmöte, (iv) avsändande av meddelande, eller (v) annan relevant dag; och den andra dagen före (eller annan Bankdag före den relevanta dagen som generellt kan komma att tillämpas på den norska obligationsmarknaden) förfallodag för ränta enligt Lånevillkoren.

"Bankdag" dag som inte är söndag eller annan allmän helgdag i Sverige eller som beträffande betalning av skuldebrev inte är likställd med allmän helgdag i Sverige (lördagar, midsommarafton, julafton och nyårsafton ska för denna definition anses vara likställd med allmän helgdag) eller, avseende MTN emitterade i NOK, dag som inte är

	<p>lördag, söndag eller annan helgdag i Norge och som beträffande betalning av MTN, inte är dag som norska centralbankens avvecklingssystem är öppet.</p>
"Dagberäkningsmetod"	<p>vid beräkningen av ett belopp för viss beräkningsperiod, den beräkningsgrund som anges i Slutliga Villkor;</p> <ul style="list-style-type: none"> (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"	<ul style="list-style-type: none"> (a) För MTN emitterad i SEK och EUR: Referensbankerna samt varje annat emissionsinstitut som av Euroclear Sweden erhållit särskilt tillstånd att hantera och registrera emissioner i VPC-systemet och ansluter sig till detta MTN-program, dock endast så länge sådant institut inte avträtt som emissionsinstitut; och (b) För MTN emitterad i NOK: Referensbankerna samt varje annat emissionsinstitut som ansluter sig till detta MTN-program, dock endast så länge sådant institut inte avträtt som emissionsinstitut.
"EURIBOR"	<ul style="list-style-type: none"> (a) den räntesats som omkring kl. 11:00 på aktuell dag publiceras på informationssystemet Reuters sida "EURIBOR01" (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) för lån eller depositioner i Euro under en period jämförbar med den relevanta Ränzteperioden; (b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränzteperioden 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 Ränzteperioden; eller (c) om ingen räntesats anges enligt punkterna (a) och (b), den räntesats som enligt Administrerande Instituts skäligen uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i Euro för den relevanta Ränzteperioden.
"Euro" och "EUR"	den valutan som används av de deltagande medlemsstaterna i enlighet med Europeiska Unionens regelverk för den Ekonomiska Monetära Unionen (EMU).
"Euroclear Sweden"	Euroclear Sweden AB (org. nr 556112-8074).
"Fordringshavare"	den som är antecknad på VP-konto som borgenär eller som berättigad att i andra fall ta emot betalning under en MTN.
"Fordringshavarmöte"	ett möte med Fordringshavarna i enlighet med avsnitt 13 (<i>Fordringshavarmöte</i>).
"Justerat Lösenbelopp"	sammanlagt Nominellt Belopp av utestående MTN avseende visst Lån med avdrag för MTN som ägs av ett Koncernbolag, oavsett om ett sådant Koncernbolag är direktregistrerat som ägare av sådan MTN.
"Koncernbolag"	varje bolag som ingår i Koncernen utöver Bolaget.

"Koncernen"	den koncern i vilken Bolaget är moderbolag enligt aktiebolagslagen (2005:551).
"Kontoförande Institut"	bank eller annan som har medgivits rätt att vara kontoförande institut enligt (a) den svenska lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument, eller (b) den norska lagen Lov av 15. mars 2019 nr 6 om verdipapirsentraler og verdipapiroppgjør; och hos vilken Fordringshavare öppnat VP-konto avseende MTN.
"KPI"	konsumentprisindex eller – om konsumentprisindex har upphört att fastställas eller offentliggöras – motsvarande index avseende konsumentpriserna i Sverige som fastställts eller offentliggjorts av Statistiska centralbyrån eller det organ som i dess ställe fastställer eller offentliggör sådant index. Vid byte av indexserie skall nytt index räknas om till den indexserie på vilken Basindex grundas.
"Likviddag"	dag då emissionslikviden för MTN ska betalas.
"Lån"	varje lån omfattande en eller flera MTN som Bolaget upptar under detta MTN-program.
"Lånedatum"	enligt Slutliga Villkor - dag från vilken ränta (i förekommande fall) ska börja löpa.
"Lånevillkoren"	för visst Lån, dessa Allmänna Villkor samt de Slutliga Villkoren för sådant Lån.
"Marknadslån"	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 kan bli föremål för handel på Reglerad Marknad.
"MTN"	ensidig skuldförbindelse om Nominellt Belopp som registrerats enligt den svenska lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument, eller den norska lagen Lov av 15. mars 2019 nr 6 om verdipapirsentraler og verdipapiroppgjør, och som utgivits av Bolaget under detta MTN-program och som utgör del av Lån;
"NIBOR"	(a) den räntesats som administreras av Norske Finansielle Referanser AS och beräknas och publiceras av Global Rate Set Systems (eller ersättande administratör eller beräkningsombud) omkring kl. 12.00 (norsk tid) på aktuell dag, för lån eller depositioner i Norska Kronor under en period jämförbar med den relevanta Ränteperioden; (b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränteperioden enligt punkten (a), medelvärdet (avrundat uppåt till fyra decimaler) av den räntesats som fyra större affärsbanker som vid aktuell tidpunkt kvoterar NIBOR (och som utses av Administrerande Institut) anger till Administrerande Institut på dennes begäran för depositioner av NOK 100 000 000 för den relevanta Ränteperioden; eller (c) om ingen räntesats anges enligt punkten (a) och (b), den räntesats som enligt Administrerande Instituts skäligen uppfattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i Norska Kronor för den relevanta Ränteperioden.
"Nominellt Belopp"	det belopp för varje MTN som anges i Slutliga Villkor (minskat med eventuellt återbetalt belopp).

"Norska Kronor" och "NOK"	den lagliga valutan i Norge.
"Referensbanker"	Nordea Bank Abp, filial i Sverige, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Svenska Handelsbanken AB (publ), Swedbank AB (publ), DNB Bank ASA, filial Sverige och Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial;
"Reglerad Marknad"	en reglerad marknad såsom definieras i Direktiv 2014/65/EU om marknader för finansiella instrument.
"Slutliga Villkor"	de slutliga villkor som upprättas för ett visst Lån under detta MTN-program i enlighet med avsnittet <i>Mall för Slutliga Villkor</i> (med de tillägg och ändringar som från tid till annan kan komma att göras).
"STIBOR"	<ul style="list-style-type: none"> (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 Reuters sida "STIBOR=Q" (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system eller sida); eller om ingen sådan räntesats är tillgängligt, (b) medelvärdet (avrundat uppåt till fyra decimaler) av den räntesats som Referensbankerna (eller sådana ersättande banker som utses 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"	den lagliga valutan i Sverige.
"Utgivande Institut"	enligt Slutliga Villkor – det eller de Emissionsinstitut under detta MTN-program varigenom ett visst Lån har utgivits;
"VP-central"	den värdepapperscentral till vilken MTN är ansluten och anges i Slutliga Villkor och är någon av följande: (i) Euroclear Sweden avseende MTN emitterade i SEK eller EUR och (ii) VPS avseende MTN emitterade i NOK.
"VP-konto"	värdepapperskonto hos relevant VP-central 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, i enlighet med relevant lands gällande lag.
"VPS"	Verdipapirscentralen ASA, Postboks 4, 0051 Oslo;
"Återbetalningsdag"	enligt Slutliga Villkor, den dag då MTN ska återbetalas.

1.2 Vid beräkningen av huruvida en gräns beskriven i SEK har blivit uppnådd eller överskriden ska ett belopp i annan valuta beräknas utifrån den växlingskurs som gällde Bankdagen närmast före den relevanta tidpunkten och som publiceras på Reuters sida "SEKFIX=" (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) eller, om sådan kurs inte publiceras, enligt den kurs för SEK mot den aktuella valutan på nämnda dag som publiceras av Riksbanken på sin hemsida (www.riksbank.se).

1.3 Ytterligare definitioner såsom Basindex, Inflationsskyddat Lånebelopp, Inflationsskyddat Räntebelopp, Realränteindex, Referensobligation, Räntekonstruktion, Räntesats, Räntebas, Räntebasmarginal, Räntebestämningssdag, Ränteförfalldag/-ar, Ränteperiod, Slutindex och Valuta återfinns (i förekommande fall) i Slutliga Villkor.

1.4 De definitioner som återfinns i dessa Allmänna Villkor ska tillämpas också för Slutliga Villkor.

2 Upptagande av lån

2.1 Under detta MTN-program får Bolaget ge ut MTN i SEK, NOK eller EUR med en löptid på lägst ett år. Under ett Lån kan MTN ges ut i flera trancher utan godkännande från Fordringshavare under förutsättning att villkoren för sådana trancher är identiska förutom Likviddag, Lånebelopp, Pris per MTN och Utgivande Institut.

2.2 Genom att teckna sig för MTN godkänner varje initial Fordringshavare att dess MTN ska ha de rättigheter och vara villkorade av de villkor som följer av Lånevillkoren. Genom att förvärva MTN bekräftar varje ny Fordringshavare sådant godkännande.

2.3 Bolaget åtar sig att göra betalningar avseende utgivna MTN och även i övrigt följa Lånevillkoren för de Lån som tas upp under detta MTN-program.

2.4 Önskar Bolaget ge ut MTN under detta MTN-program ska Bolaget ingå särskilt avtal för detta ändamål med ett eller flera Emissionsinstitut vilka ska vara Utgivande Institut för sådant Lån.

3 Registrering av MTN

3.1 MTN ska för Fordringshavares räkning registreras på VP-konto, varför inga fysiska värdepapper kommer att utfärdas. Begäran om viss registreringsåtgärd avseende MTN ska riktas till Kontoförande Institut.

3.2 Utgivning, clearing, avveckling och registerhållning av MTN (i) i SEK och EUR hanteras av Euroclear Sweden såsom VP-central, och (ii) i NOK hanteras av VPS såsom VP-central.

3.3 Administrerande Institut har rätt att erhålla information från Euroclear Sweden eller VPS om innehållet i dess avstämningsregister för MTN i syfte att kunna fullgöra sina uppgifter i enlighet med avsnitt 11 (*Uppsägning av lån*) och avsnitt 13 (*Fordringshavarmöte*). Administrerande Institut ska inte vara ansvarigt för innehållet i sådant utdrag eller på annat sätt vara ansvarigt för att fastställa vem som är Fordringshavare.

3.4 Den som på grund av uppdrag, pantsättning, bestämmelserna i föräldrabalken, villkor i testamente eller gåvobrev eller eljest förvärvat rätt att ta emot betalning under en MTN ska låta registrera sin rätt för att erhålla betalning.

4 Räntekonstruktion

4.1 I Slutliga Villkor ska relevant Räntekonstruktion anges enligt något av följande alternativ:

a) Fast ränta

Om Lån i SEK eller EUR är specificerat som Lån med Fast Ränta ska Lånet löpa med ränta enligt Räntesatsen från (exklusive) Lånedatum till och med (inklusive) Återbetalningsdagen. Ränta som upplupit under en Ränteperiod erläggs i efterskott på respektive Ränteförfalldag och beräknas enligt Dagberäkningsmetoden 30/360 för Lån i SEK och EUR.

Om Lån i NOK är specificerat som Lån med Fast Ränta ska Lånet löpa med ränta enligt Räntesatsen från och med (inklusive) Lånedatum till (exklusive) Återbetalningsdagen. Ränta som upplupit under en Räntheperiod erlæggs i efterskott på respektive Räntheförfalldag och beräknas enligt Dagberäkningsmetoden 30/360 för Lån i NOK.

b) Rörlig Ränta (FRN)

Om Lån i SEK eller EUR är specificerat som Lån med Rörlig Ränta ska Lånet löpa med ränta från (exklusive) Lånedatum till och med (inklusive) Återbetalningsdagen. Räntesatsen för respektive Räntheperiod beräknas av Administrerande Institut på respektive Ränthebestämningdag och utgörs av Ränthebasen med tillägg av Ränthebasmarginalen för samma period. Om beräkningen av Räntesatsen innebär ett värde lägre än noll, ska Räntesatsen anses vara noll.

Om Lån i NOK är specificerat som Lån med Rörlig Ränta ska Lånet löpa med ränta från och med (inklusive) Lånedatum till (exklusive) Återbetalningsdagen. Räntesatsen för respektive Räntheperiod beräknas av IPA på respektive Ränthebestämningdag och utgörs av Ränthebasen med tillägg av Ränthebasmarginalen för samma period. Om beräkningen av Räntesatsen innebär ett värde lägre än noll, ska Räntesatsen anses vara noll.

Kan Räntesats inte bestämmas på Ränthebestämningdagen på grund av sådant hinder som avses i punkt 16.1 ska Lånet fortsätta att löpa med den räntesats som gällde för den närmast förutvarande Räntheperioden. Så snart hindret upphört ska, för MTN emitterad i SEK eller EUR, Administrerande Institut, och för MTN emitterad i NOK, IPA beräkna ny Räntesats att gälla från den andra Bankdagen efter dagen för beräkningen till utgången av den då löpande Räntheperioden.

Räntan som upplupit under en Räntheperiod erlæggs i efterskott på respektive Räntheförfalldag och beräknas enligt Dagberäkningsmetoden Faktisk/360 för Lån i SEK, NOK och EUR.

c) Realränta

Om Lån, enligt Slutliga Villkor, är specificerat som Lån med Realränta ska Lånet löpa med Inflationsskyddat Ränthebelopp från (men exklusive) Lånedatum till (och inklusive) Återbetalningsdagen. Inflationsskyddat Ränthebelopp består av Ränthesatsen (vid Fast Ränta) respektive Ränthebasen och Ränthebasmarginalen (vid Rörlig Ränta) vilka beräknas på det sätt som specificeras i punkt 4.1 a) respektive b) ovan och multipliceras med ett tal i enlighet med den kvot som beräknats genom att multiplicera Räntesatsen (vid Fast Ränta) respektive Ränthebasen och Ränthebasmarginalen (vid Rörlig Ränta) dels med Lånebelopp och dels med en faktor som motsvarar kvoten mellan Realränteindex och Basindex. Administrerande Institut fastställer Inflationsskyddat Ränthebelopp.

Kan Inflationsskyddat Ränthebelopp inte bestämmas på Ränthebestämningdagen på grund av sådant hinder som avses i punkt 16.1 ska Lånet fortsätta att löpa med Räntesatsen som gällde för den närmast förutvarande Räntheperioden. Så snart hindret upphört ska Administrerande Institut beräkna nytt Inflationsskyddat Ränthebelopp att gälla från den andra Bankdagen efter dagen för beräkningen till utgången av den då löpande Räntheperioden.

d) Nollkupong

Om Lån är specificerat som Nollkupongslån ska Lånet löpa utan ränta.

4.2 För Lån som löper med ränta ska räntan beräknas på det vid var tid gällande Nominellt Belopp, om inte annat framgår av Slutliga Villkor.

4.3 Bolaget kan avtala med Utgivande Institut om annan räntekonstruktion än ovan.

- 5 Räkna**
- 5.1 Räkna på visst Lån beräkna på Nominellt Belopp och utgår (i förekommande fall) i enlighet med Lånevillkoren.
- 5.2 Infaller Räkneförfallodag för Lån med Fast Räkna på dag som inte är Bankdag utbetalas räkna först följande Bankdag. Räkna beräkna och utgår dock endast till och med (inklusive), vad avser betalningar i SEK och EUR, och till (exklusive), vad avser NOK, Räkneförfallodagen.
- 5.3 Infaller Räkneförfallodag för Lån med Rörlig Räkna på dag som inte är Bankdag ska som Räkneförfallodag istället anses närmast påföljande Bankdag förutsatt att sådan Bankdag inte infaller i en ny kalendermånad, i vilket fall Räkneförfallodagen ska anses vara föregående Bankdag. Räkna beräkna och utgår till och med (inklusive), vad avser SEK och EUR, och till (exklusive), vad avser NOK, Räkneförfallodagen.
- 6 Betalningar**
- 6.1 Betalning avseende MTN ska ske i den valuta i vilken Lånet upptagits till. Räkna erläggs på aktuell Räkneförfallodag enligt avsnitt 4.
- 6.2 Betalning avseende MTN och räkna ska göras till den som är registrerad som Fordringshavare på Avstämningsdagen för respektive förfallodag eller till sådan annan person som är registrerad hos aktuell VP-central och som är berättigad att erhålla sådan betalning.
- 6.3 Bolaget har uppdragit åt IPA att via VPS ombesörja betalningar av kapitalbelopp och räkna för MTN emitterade i NOK och IPA har åtagit sig detta uppdrag under förutsättning att Bolaget tillhandahåller IPA erforderliga medel härför.
- 6.4 Bolaget åtar sig att tillse, så länge någon MTN emitterad i NOK via VPS är utestående, att betalning av kapitalbelopp och räkna för MTN kan ske hos IPA enligt bestämmelserna i IPA-avtalet, Allmänna Villkor och de av VPS vid var tid tillämpade reglerna för registerföring, clearing och avveckling.
- 6.5 Har Fordringshavaren genom Kontoförande Institut låtit registrera att kapitalbelopp respektive räkna ska insättas på visst bankkonto, sker insättning genom aktuell VP-centrals försorg på respektive förfallodag.
- 6.6 Skulle en VP-central på grund av dröjsmål från Bolagets sida eller på grund av annat hinder inte kunna utbetala belopp enligt vad nyss sagts, ska Bolaget tillse att beloppet utbetalas så snart hindret upphört till den som på Avstämningsdagen var Fordringshavare. I sådant fall ska räkna utgå enligt punkt 7.1 nedan.
- 6.7 Om Bolaget ej kan fullgöra betalningsförpliktelse genom en VP-central enligt ovan på grund av hinder för denna VP-central som avses i punkt 16.1, ska Bolaget ifråga ha rätt att skjuta upp betalningsförpliktelsen till dess hindret upphört. I sådant fall ska räkna utgå enligt punkt 7.2 nedan.
- 6.8 Visar det sig att den som tillställts belopp enligt vad ovan sagts saknade rätt att mottaga detta, ska Bolaget och aktuell VP-central likväl anses ha fullgjort sina ifrågavarande skyldigheter. Detta gäller dock ej om Bolaget respektive aktuell VP-central hade kännedom om att beloppet kom i orätta händer eller inte varit normalt aktsam.
- 7 Dröjsmålsräkna**
- 7.1 Vid betalningsdröjsmål utgår dröjsmålsräkna på det förfallna beloppet från förfallodagen till och med den dag då betalning erläggs efter en räntesats som motsvarar genomsnittet av, avseende MTN utgiven i SEK, STIBOR med en veckas löptid, avseende MTN utgiven i NOK, NIBOR med en veckas löptid, eller avseende MTN utgiven i EUR, EURIBOR med en veckas löptid, under den tid dröjsmålet varar, med tillägg av två procentenheter. STIBOR, NIBOR respektive EURIBOR ska därvid avläsas den första Bankdagen i varje kalendervecka varunder

dröjsmålet varar. Dröjsmålsränta för Lån som löper med ränta ska dock - med förbehåll för bestämmelserna i andra stycket - aldrig utgå efter lägre räntesats än som motsvarar den som gällde för aktuellt Lån på förfallodagen i fråga med tillägg av två procentenheter. Dröjsmålsränta kapitaliseras ej.

- 7.2 Beror dröjsmålet av sådant hinder för Emissionsinstitutet respektive relevant VP-central som avses i 16.1, ska dröjsmålsränta utgå efter en räntesats som motsvarar (a) för Lån som löper med ränta, den räntesats som gällde för aktuellt Lån på förfallodagen ifråga eller (b) för Lån som löper utan ränta, genomsnittet av en veckas STIBOR, NIBOR respektive EURIBOR under den tid dröjsmålet varar, varvid STIBOR, NIBOR respektive EURIBOR ska avläsas den första Bankdagen i varje kalendervecka varunder dröjsmålet varar.

8 Återbetalning och återköp

- 8.1 Lån förfaller till betalning på Återbetalningsdagen med (i) Lånebelopp eller (ii) Inflationsskyddat Lånebelopp, såsom tillämpligt enligt relevanta Slutliga Villkor, tillsammans med upplupen ränta (om någon). Infaller Återbetalningsdagen på dag som inte är Bankdag återbetalas Lånet dock först följande Bankdag. Ränta enligt avsnitt 5 (*Ränta*) betalas på aktuell Rânteförfallodag.
- 8.2 Bolaget får återköpa MTN vid varje tidpunkt under förutsättning att det är förenligt med gällande rätt. MTN som ägs av Bolaget får enligt Bolagets eget val behållas, överlåtas eller lösas in.

9 Preskription

- 9.1 Rätten till betalning av kapitalbeloppet preskriberas tio år efter Återbetalningsdagen. Rätten till räntebetalning preskriberas tre år efter respektive Rânteförfallodag. De medel som avsatts för betalning men preskriberats tillkommer Bolaget.
- 9.2 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 preskriptionslagens (1981:130) bestämmelser om verkan av preskriptionsavbrott.

10 Särskilda åtaganden

- 10.1 Säkerställande av andra Marknadslån
- Bolaget åtar sig, så länge någon MTN utestår, att
- (a) inte självt ställa säkerhet eller låta annan ställa säkerhet - vare sig i form av ansvarsförbindelse eller eljest - för annat marknadslån som upptagits eller kan komma att upptagas av Bolaget;
 - (b) inte självt ställa säkerhet för marknadslån - i annan form än genom ansvarsförbindelse, vilken i sin tur inte får säkerställas - som upptagits eller kan komma att upptagas av annan än Bolaget; samt
 - (c) tillse att Koncernbolag vid eget upptagande av marknadslån efterlever bestämmelserna enligt a) och b) ovan, varvid på vederbörande Koncernbolag ska tillämpas det som gäller för Bolaget (med beaktande av att Koncernbolaget får mottaga sådan ansvarsförbindelse som Bolaget äger lämna enligt bestämmelser i b) ovan).
- 10.2 Bolagets verksamhet
- Bolaget åtar sig vidare att, så länge någon MTN utestår, inte väsentligt förändra karaktären av Koncernens verksamhet.
- 10.3 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 Nasdaq Stockholm AB eller Oslo Börs ASA 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.

10.4 Tillhandahållande av Lånevillkor

Bolaget åtar sig att hålla den aktuella versionen av dessa Allmänna Villkor samt de Slutliga Villkoren för samtliga utestående Lån som är upptagna till handel på Reglerad Marknad tillgängliga på Bolagets hemsida.

11 Uppsägning av Lån

11.1 Administrerande Institut ska;

- (a) om så begärs skriftligt av Fordringshavare som vid tidpunkten för begäran representerar minst en tiondel av Justerat Lånebelopp under relevant Lån (sådan begäran kan endast göras av Fordringshavare som är registrerade i aktuell VP-centrals avstämningsregister den Bankdag som infaller närmast efter den dag då begäran inkom till Administrerande Institut och måste, om den görs av flera Fordringshavare, göras gemensamt); eller
- (b) om så beslutas av Fordringshavarna under ett Lån på Fordringshavarmöte, skriftligen förklara relevant Lån tillsammans med ränta (om någon) förefallet till betalning omedelbart eller vid den tidpunkt Administrerande Institut eller Fordringshavarmötet (såsom tillämpligt) beslutar, om:
 - (i) Bolaget inte i rätt tid erlägger förfallet kapital- eller räntebelopp avseende något Lån under detta MTN-program, såvida inte dröjsmålet (a) är en följd av tekniskt eller administrativt fel, och (b) inte varar längre än tre (3) Bankdagar;
 - (ii) Bolaget i något annat avseende än som anges i punkt (i) ovan eller i punkten Gröna Obligationer i Slutliga Villkor inte fullgör sina förpliktelser enligt Lånevillkoren avseende relevant Lån, under förutsättning att (a) rättelse är möjlig, och (b) Bolaget skriftligen uppmanats av Administrerande Institut att vidta rättelse och rättelse inte skett inom femton (15) Bankdagar;
 - (iii) Bolagets styrelse upprättar fusionsplan enligt vilken Bolaget ska uppgå i nytt eller existerande bolag;
 - (iv) beslut fattas om att Bolaget ska träda i likvidation eller att Koncernbolag ska försättas i tvångslikvidation (vilket för tydlighets skull inte avser frivillig likvidation av Koncernbolag som inte sker på grund av att Koncernbolagets egna kapital understiger hälften av det registrerade aktiekapitalet eller insolvens);
 - (v) Koncernbolag 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 trettio (30) Bankdagar, allt under förutsättning att summan av utestående skuld under de lån som berörs uppgår till minst SEK 100 000 000 (eller motsvarande värde i annan valuta);
 - (vi) Koncernbolag inte inom trettio (30) Bankdagar efter den dag då det Koncernbolaget mottagit berättigat krav infriar borgen eller garanti som det Koncernbolaget ställt för annans förpliktelse, under förutsättning att summan av berättigade krav som inte infriats inom sådan tid uppgår till minst SEK 100 000 000 (eller motsvarande värde i annan valuta);

- (vii) anläggningstillgångar som ägs av ett Koncernbolag och som har ett värde överstigande SEK 100 000 000 (eller motsvarande värde i annan valuta), utmäts eller blir föremål för liknande utländskt förfarande och sådan utmätning eller liknande utländskt förfarande inte undanröjs inom trettio (30) Bankdagar från dagen för utmätningsbeslutet eller beslutet om sådant liknande utländskt förfarande;
 - (viii) Koncernbolag ställer in sina betalningar;
 - (ix) Koncernbolag ansöker om eller medger ansökan om företagsrekonstruktion enligt lag (1996:764) om företagsrekonstruktion, eller liknande förfarande;
 - (x) Koncernbolag försätts i konkurs; eller
 - (xi) Svenska staten upphör att vara direkt och/eller indirekt ägare till 100 procent av aktierna i Bolaget.
- 11.2 Begreppet "lån" under punkten (v) 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.
- 11.3 Administrerande Institut får inte förklara relevant Lån tillsammans med ränta (om någon) förfallet till betalning enligt punkt 11.1 genom hänvisning till en uppsägningsgrund om det har beslutats på ett Fordringshavarmöte att sådan uppsägningsgrund (tillfälligt eller permanent) inte ska medföra uppsägning enligt punkt 11.1.
- 11.4 Det åligger Bolaget att omedelbart underrätta Emissionsinstituten och Fordringshavarna i enlighet med avsnitt 14 (*Meddelanden*) i fall en uppsägningsgrund som anges i punkt 11.1 skulle inträffa. I brist på sådan underrättelse ska varken Administrerande Institut eller Emissionsinstitut, oavsett faktisk vetskap, anses känna till en uppsägningsgrund. Varken Administrerande Institut eller Emissionsinstituten är själva skyldiga att bevaka om förutsättningar för uppsägning enligt punkt 11.1 föreligger.
- 11.5 Bolagets skyldigheter att lämna information enligt föregående stycke gäller i den mån så kan ske utan att Bolaget överträder regler utfärdade av eller intagna i kontrakt med börs eller Reglerad Marknad där Koncernbolagets aktier eller skuldförbindelser är noterade eller annars strider mot tillämplig lag eller myndighetsföreskrift.
- 11.6 Vid återbetalning av Lån efter uppsägning enligt punkt 11.1 ska:
- (a) Lån som löper med ränta återbetalas till ett belopp per MTN som jämte upplupen ränta skulle återbetalats på den slutliga Återbetalningsdagen; och
 - (b) Lån som löper utan ränta återbetalas till ett belopp per MTN som bestäms enligt följande formel per dagen för uppsägningen av Lånet:

nominellt belopp

$$(1+r)^t$$

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

t = återstående löptid för aktuellt Lån, uttryckt i Dagberäkningsmetoden Faktisk/360 för MTN utgivna i SEK, NOK eller EUR.

- 11.7 Oavsett vad som ovan i denna paragraf stipulerats beträffande belopp att återbetala vid förtida uppsägning av Lån kan beloppet komma att beräknas på annat sätt, vilket då framgår av Slutliga Villkor.

12 Rätt att agera Fordringshavare

- 12.1 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.
- 12.2 Fordringshavare, eller annan person som utövar Fordringshavares rättigheter enligt punkt 12.1 ovan, kan befullmäktiga en eller flera personer att representera Fordringshavaren avseende vissa eller samtliga MTN som innehåses av Fordringshavaren. Envar sådan befullmäktigad person får agera självständigt.

13 Fordringshavarmöte

- 13.1 Administrerande Institut får och ska på begäran från Bolaget eller Fordringshavare som vid tidpunkten för begäran representerar minst en tiondel av Justerat Lånebelopp under ett visst Lån (sådan begäran kan endast göras av Fordringshavare som är registrerade i det av relevant VP-central förda avstämningsregistret för MTN den Bankdag som infaller närmast efter den dag då begäran inkom till Administrerade Institut och måste, om den görs av flera Fordringshavare, göras gemensamt), sammankalla ett Fordringshavarmöte för Fordringshavarna under relevant Lån.
- 13.2 Administrerande Institut ska sammankalla ett Fordringshavarmöte genom att sända meddelande om detta till varje Fordringshavare och Bolaget inom fem (5) Bankdagar från att det har mottagit en begäran från Bolaget eller Fordringshavare enligt punkt 13.1 (eller sådan senare dag som krävs av tekniska eller administrativa skäl). Administrerande Institut ska utan dröjsmål skriftligen för kändedom underrätta Utgivande Institut om nyss nämnt meddelande.
- 13.3 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.
- 13.4 Kallelsen enligt punkt 13.2 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.
- 13.5 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.
- 13.6 Utan att avvika från bestämmelserna i dessa Allmänna Villkor får Administrerande Institut föreskriva sådana ytterligare bestämmelser kring kallelse till och genomförande av Fordringshavarmötet som detta finner lämpligt. Sådana bestämmelser kan bland annat innefatta möjlighet för Fordringshavare att rösta utan att personligen närvara vid mötet, att röstning kan ske genom elektroniskt röstningsförfarande eller genom skriftligt röstningsförfarande.
- 13.7 Endast personer som är, eller har blivit befullmäktigad i enlighet med avsnitt 12 (*Rätt att agera Fordringshavare*) av någon som är, Fordringshavare på

Avstämningsdagen för Fordringshavarmötet får utöva rösträtt på sådant Fordringshavarmöte, förutsatt att relevanta MTN omfattas av Justerat Lånebelopp. Administrerande Institut ska tillse att det vid Fordringshavarmötet finns en utskrift av det av relevant VP-central förda avstämningsregistret från Avstämningsdagen för Fordringshavarmötet.

- 13.8 Vid Fordringshavarmöte äger Fordringshavare och Administrerande Institut, deras respektive ombud och biträden, samt behöriga företrädare för Bolaget, Bolagets revisorer och juridiska rådgivare, rätt att närvara. På Fordringshavarmötet kan beslutas att ytterligare personer får närvara. Ombud ska förete behörigen utfärdad fullmakt som ska godkännas av Fordringshavarmötets ordförande. Fordringshavarmöte ska inledas med att ordförande, protokollförare och justeringsmän utses. Ordföranden ska upprätta en förteckning över närvarande röstberättigade Fordringshavare med uppgift om den andel av Justerat Lånebelopp varje Fordringshavare företräder ("Röstlängd"). Därefter ska Röstlängden godkännas av Fordringshavarmötet. Fordringshavare som avgivit sin röst via elektroniskt röstningsförfarande, röstsedel eller motsvarande, ska vid tillämpning av dessa bestämmelser anses såsom närvarande vid Fordringshavarmötet. Bolaget ska få tillgång till relevanta röstberäkningar och underlaget för dessa. Genom ordförandens försorg ska föras protokoll vid Fordringshavarmötet, vari ska antecknas dag och ort för mötet, vilka som närvarat, vad som avhandlats, hur omröstning har utfallit och vilka beslut som har fattats. Röstlängden ska nedtecknas i eller biläggas protokollet. Protokollet ska undertecknas av protokollföraren. Protokollet ska snarast färdigställas och hållas tillgängligt för Fordringshavare, Bolaget och Administrerande Institut.
- 13.9 Beslut i följande ärenden kräver samtycke av Fordringshavare representerande minst 90 procent av den del av Justerat Lånebelopp för vilket Fordringshavare röstar under det relevanta Lånet vid Fordringshavarmötet:
- (a) ändring av Återbetalningsdagen, nedsättning av Nominellt Belopp, ändring av villkor relaterande till ränta eller belopp som ska återbetalas (annat än enligt vad som följer av Lånevillkoren) och ändring av föreskriven Valuta för Lånet;
 - (b) ändring av villkoren för Fordringshavarmöte enligt detta av avsnitt 13;
 - (c) gäldenärsbyte; och
 - (d) obligatoriskt utbyte av MTN mot andra värdepapper.
- 13.10 Ärenden som inte omfattas av punkt 13.9 kräver samtycke av Fordringshavare representerande mer än 50 procent av den del av Justerat Lånebelopp för vilket Fordringshavare röstar under det relevanta Lånet vid Fordringshavarmötet. Detta inkluderar, men är inte begränsat till, ändringar och avstående av rättigheter i förhållande till Lånevillkoren som inte fordrar en högre majoritet (annat än ändringar enligt avsnitt 15 (*Ändring av villkor m.m.*)) samt förtida uppsägning av Lån.
- 13.11 Ett Fordringshavarmöte är beslutsfört om Fordringshavare representerande minst 50 procent av det Justerade Lånebeloppet under det relevanta Lånet avseende ett ärende i punkt 13.9 och annars 20 procent av det Justerade Lånebeloppet under det relevanta Lånet närvarar vid mötet personligen eller via telefon (eller närvarar genom en befullmäktigad representant).
- 13.12 Om Fordringshavarmöte inte är beslutsfört ska Administrerande Institut kalla till nytt Fordringshavarmöte (i enlighet med punkt 13.2) förutsatt att det relevanta förslaget inte har dragits tillbaka av den eller de som initierade Fordringshavarmötet. Kravet på beslutsförhet i punkt 13.11 ska inte gälla för sådant nytt Fordringshavarmöte. Om Fordringshavarmötet nått beslutsförhet för vissa men inte alla ärenden som ska beslutas vid Fordringshavarmötet ska beslut

fattas i de ärenden för vilka beslutsförhet föreligger och övriga ärenden ska hänskjutas till nytt Fordringshavarmöte.

- 13.13 Ett beslut vid Fordringshavarmöte som utsträcker förpliktelser eller begränsar rättigheter som tillkommer Bolaget eller Utgivande Institut under Lånevillkoren kräver även godkännande av vederbörande part.
- 13.14 En Fordringshavare som innehar mer än en MTN behöver inte rösta för samtliga, eller rösta på samma sätt för samtliga, MTN som innehas av denne.
- 13.15 Bolaget får inte, direkt eller indirekt, betala eller medverka till att det erläggs ersättning till någon Fordringshavare för att denne ska lämna samtycke enligt Lånevillkoren om inte sådan ersättning erbjuds alla Fordringshavare som lämnar samtycke vid relevant Fordringshavarmöte.
- 13.16 Ett beslut som fattats vid ett Fordringshavarmöte är bindande för samtliga Fordringshavare under det relevanta Lånet oavsett om de närvarat vid Fordringshavarmötet. Fordringshavare som inte har röstat för ett beslut ska inte vara ansvarig för skada som beslutet vållar andra Fordringshavare.
- 13.17 På Administrerande Instituts begäran ska Bolaget utan dröjsmål tillhandahålla det Administrerande Institutet ett intyg som anger sammanlagt Nominellt Belopp för samtliga MTN som ägs av Koncernbolag på sådan Bankdag som anges i punkt 13.1 samt relevant Avstämningsdag före ett Fordringshavarmöte, oavsett om sådant Koncernbolag är direktregistrerat som ägare av MTN. Administrerande Institut ska inte vara ansvarigt för innehållet i sådant intyg eller annars vara ansvarigt för att fastställa om en MTN ägs av ett Koncernbolag.

14 Meddelanden

- 14.1 Meddelanden ska tillställas Fordringshavare för aktuellt Lån på den adress som är registrerad hos relevant VP-central på Avstämningsdagen före avsändandet. Ett meddelande till Fordringshavarna ska också offentliggöras genom pressmeddelande och publiceras på Bolagets hemsida.
- 14.2 Meddelande ska tillställas Bolaget och Emissionsinstitut på den adress som är registrerad hos Bolagsverket (eller motsvarande) på Avstämningsdagen före avsändandet.
- 14.3 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.
- 14.4 För det fall ett meddelande inte sänts på korrekt sätt till viss Fordringshavare ska detta inte påverka verkan av meddelande till övriga Fordringshavare.

15 Ändring av villkor m m

- 15.1 Bolaget och Emissionsinstitut får överenskomma om justeringar av klara och uppenbara fel i dessa Allmänna Villkor.
- 15.2 Bolaget och Administrerande Institut får överenskomma om justering av klara och uppenbara fel i Slutliga Villkor för visst Lån.
- 15.3 Ändring eller eftergift av Lånevillkor i andra fall än enligt punkterna 15.1 till 15.2 ska ske genom beslut på Fordringshavarmöte enligt avsnitt 13 (Fordringshavarmöte).

- 15.4 Ett godkännande på Fordringshavarmöte av en villkorsändring kan omfatta sakinnehållet av ändringen och behöver inte innehålla en specifik utformning av ändringen.
- 15.5 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 relevant VP-central (i förekommande fall) och publicerats i enlighet med punkt 10.4.
- 15.6 Ändring eller eftergift av Lånevillkor i enlighet med detta avsnitt 15 ska av Banken snarast meddelas till Fordringshavarna i enlighet med avsnitt 14 (Meddelanden) och publiceras i enlighet med punkt 10.4.

16 Begränsning av ansvar m m

- 16.1 I fråga om de på Emissionsinstitutet respektive relevant VP-central 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 själv är föremål för eller vidtar sådan konfliktåtgärd.
- 16.2 Skada som uppkommer i andra fall ska inte ersättas av Emissionsinstitut eller relevant VP-central, om vederbörande varit normalt aktsam. Inte i något fall utgår ersättning för indirekt skada.
- 16.3 Föreligger hinder för Emissionsinstitut eller relevant VP-central på grund av sådan omständighet som angivits i första stycket att vidta åtgärd enligt dessa villkor, får åtgärden uppskjutas tills hindret har upphört.
- 16.4 Vad ovan sagts gäller i den mån inte annat följer av lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument respektive Lov av 15. mars 2019 nr 6 om verdipapirscentraler og verdipapiroppgjør.

17 Tillämplig lag. Jurisdiktion

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

Härmed bekräftas att ovanstående Allmänna Villkor är för oss bindande.

Linköping den 9 juli 2020

Specialfastigheter Sverige AB (publ)

MALL FÖR SLUTLIGA VILLKOR

Nedanstående mall används som underlag för framtagande av Slutliga Villkor för varje lån emitterat under MTN-programmet.

Specialfastigheter Sverige AB (publ) Slutliga Villkor för Lån [•] under Specialfastigheter Sverige AB (publ) ("Specialfastigheter") svenska MTN-program

För Lånet ska Allmänna Villkor av den [25 juni 2002/24 maj 2017/9 juli 2020] för ovan nämnda MTN-program, jämte nedan angivna Slutliga Villkor gälla. Allmänna Villkor för Specialfastigheters MTN-program återges i Specialfastigheters grundprospekt daterat den 9 juli 2020 jämte från tid till annan publicerade tilläggsprospekt ("**Grundprospektet**") 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 ("**Prospektförordningen**"). Definitioner som används nedan framgår antingen av Allmänna Villkor, dessa Slutliga Villkor eller på annat sätt i Grundprospektet.

Dessa Slutliga Villkor har utarbetats enligt artikel 8 Prospektförordningen. Fullständig information om Specialfastigheter och erbjudandet kan endast fås genom Grundprospektet, dess tilläggsprospekt och dessa Slutliga Villkor i kombination, varför investerare som överväger att investera i MTN bör läsa dessa Slutliga Villkor tillsammans med Grundprospektet och dess tilläggsprospekt. Grundprospektet samt eventuella tilläggsprospekt finns att tillgå på Specialfastigheters hemsida www.specialfastigheter.se.

[En sammanfattning av den enskilda emission av Lån (som omfattar sammanfattningen i Grundprospektet utformad för denna specifika emission av Lån) bifogas till dessa Slutliga Villkor.]

[Dessa Slutliga Villkor ersätter Slutliga Villkor daterade den [dag månad år], varvid Lånebeloppet höjts till [SEK/NOK/EUR] [belopp] från [SEK/NOK/EUR] [belopp] alternativt Dessa Slutliga Villkor ersätter Slutliga Villkor daterade den [dag månad år], varvid det nya Lånebeloppet fastställs till [SEK/NOK/EUR] [belopp].]

1. **Lånenummer:** [•]
(i) Tranchebenämning: [•] [Ytterligare trancher av MTN under Lån ska sammanföras och tillsammans med nedan utestående tranch/er utgöra ett enda Lån]
2. **Lånebelopp:** [•] (*Om NOK eller EUR* – [motsvarande SEK [•] enligt kurs [•] på Reuters sida "SEKFIX=" på [Affärsdagen])
(i) Tranche: [•] (*Om NOK eller EUR* – [motsvarande SEK [•] enligt kurs [•] på Reuters sida "SEKFIX=" på [Affärsdagen])
3. **Pris:** [•]
4. **Valuta:** [Svenska kronor ("SEK")/Norska kronor ("NOK")/Euro ("EUR")]
5. **Nominellt Belopp per MTN:** [SEK/NOK/EUR [•]]
6. **Lånedatum:** [•]
7. **Likviddatum:** [•]
8. **Startdag för ränteberäkning:** [•]
9. **Återbetalningsdag:** [•]
10. **Räntekonstruktion:** [Fast ränta]

- [FRN (Floating Rate Note)]
 [Realränteobligation]
 [Nollkupongsobligation]
11. **Återbetalningskonstruktion:** [Återbetalning av [Inflationsskyddat] Nominellt Belopp]
12. **Belopp på vilket ränta ska beräknas:** [Nominellt Belopp/[•]]
- RÄNTEKONSTRUKTION:**
13. **Fast ränta:** [Tillämpligt/E] tillämpligt
(Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf)
- (i) **Räntesats:** [•]% årlig ränta beräknat på [Nominellt Belopp/[•]]
- (ii) **Ränteperiod** [SEK/EUR] Tiden från den [•] till och med den [•] (den första Ränteperioden) och därefter varje tidsperiod om [•] månader med slutdag på en Ränteförfalldag
 [NOK] Tiden från och med den [•] till och med den [•] (den första Ränteperioden) och därefter varje tidsperiod om [•] månader med slutdag på en Ränteförfalldag
- (iii) **Ränteförfalldag(ar):** [Årligen/Halvårsvis/Kvartalsvis] den [•], första gången den [•] och sista gången den [•], dock att om sådan dag inte är Bankdag utbetalas räntebeloppet närmast påföljande Bankdag
(OBS! Ovan förändras i händelse av förkortad eller förlängd Ränteperiod)
- (iv) **Dagberäkningsmetod:** [30/360, *specificera annan ränteberäkningsmetod*]
14. **Rörlig ränta (FRN):** [Tillämpligt/E] tillämpligt
(Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf)
- (i) **Räntebas:** [•]-månaders [STIBOR/NIBOR/EURIBOR]
 [Den [första/sista] kupongens Räntebas ska interpoleras linjärt mellan [•]-månader [STIBOR/NIBOR/EURIBOR] och [•]-månader [STIBOR/NIBOR/EURIBOR]]
- (ii) **Räntebasmarginal:** [+/-] [•] %
- (iii) **Dagberäkningsmetod:** [Faktisk/360, *specificera annan ränteberäkningsmetod*]
- (iv) **Räntebestämningdag:** [Två] bankdagar före varje Ränteperiod, första gången den [•]
- (v) **Ränteperiod:** [SEK/EUR] Tiden från den [•] till och med den [•] (den första Ränteperioden) och därefter varje tidsperiod om ca [•] månader med slutdag på en Ränteförfalldag
 [NOK] Tiden från den [•] till och med den [•] (den första Ränteperioden) och därefter varje tidsperiod om ca [•] månader med slutdag på en Ränteförfalldag
- (vi) **Ränteförfalldagar:** Sista dagen i varje Ränteperiod, [den [•], den [•], den [•] och den [•]], första gången den [•], och sista gången på Återbetalningsdagen, dock att om sådan dag inte är Bankdag ska som Ränteförfalldag anses närmast påföljande Bankdag [, förutsatt att sådan Bankdag inte infaller i en ny

kalendermånad, i vilket fall Ränteförfallodagen ska anses vara föregående Bankdag]

15. **Realränta:** [Tillämpligt/Ej tillämpligt]
(Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf)

(i) Inflationsskyddat Räntebelopp: [Ej tillämpligt] [Ränta per Lånebelopp är [Räntesatsen] [Räntebasen plus Räntebasmarginalen] multiplicerad med Lånebeloppet och med en faktor som motsvarar kvoten mellan Realränteindex och Basindex enligt följande formel:

$$r \times \text{Lånebelopp} \times \frac{\text{Realränteindex}}{\text{Basindex}}$$

där r avser [Räntesatsen/Räntebasen plus Räntebasmarginalen]

Om kvoten mellan Realränteindex och Basindex är mindre än 1 ska den vid beräkning av Inflationsskyddat Räntebelopp enligt denna punkt likväl anses vara 1]

(ii) Inflationsskyddat Lånebelopp: [Ej tillämpligt] [Lånebeloppet multiplicerat med en faktor som motsvarar kvoten mellan Slutindex och Basindex enligt följande formel:

$$\text{Lånebelopp} \times \frac{\text{Slutindex}}{\text{Basindex}}$$

Om kvoten mellan Slutindex och Basindex är mindre än 1 skall den vid beräkning av Inflationsskyddat Lånebelopp enligt denna punkt 15 likväl anses vara 1]

(iii) Basindex: [[•] utgörande KPI för [•]]

(iv) Realränteindex: [KPI för [•] månad (tre månader före Räntebetalningsdag)] [Beräknat enligt (viii) nedan]

(v) Referensobligation: [Ej tillämpligt] [•]

(vi) Slutindex: [KPI för [•] månad (tre månader före Återbetalningsdag)] [Beräknat enligt (viii) nedan]

(vii) Återköp: [Ej tillämpligt/[•]]

(viii) Indexberäkning: [Ej tillämpligt/Beräkning av Realränteindex och Slutindex görs genom interpolering mellan [KPI] två och tre månader före relevant betalningsdatum. Interpolering sker enligt samma metod som används för svenska statens realränteobligationer]

(ix) Riskfaktorer: I enlighet med riskfaktorn med rubrik "MTN med realränta" i Grundprospektet

16. **Nollkupong:** [Tillämpligt/Ej tillämpligt]

(Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf)

ÖVRIG INFORMATION:

17. **Gröna Obligationer**

Tillämplig/Ej tillämpligt]

(Om tillämpligt, specificera enligt nedan)

Gröna Villkor daterade [•] gäller för detta Lån

(i) Riskfaktorer: I enlighet med riskfaktorn med rubrik "Risker förenade med gröna obligationer" i Grundprospektet

18. **Utgivande Institut:**

[Nordea Bank Abp, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Svenska Handelsbanken AB (publ), Swedbank AB (publ), DNB

- Bank ASA, filial Sverige, Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial, [•]]
19. **Administrerande Institut:** [Nordea Bank Abp, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Svenska Handelsbanken AB (publ), Swedbank AB (publ), DNB Bank ASA, filial Sverige, Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial, [•]]
20. **Betalnings- och depåombud (IPA):** För MTN i SEK eller EUR: Ej tillämpligt
För MTN i NOK: Utsedd IPA under MTN-programmet, [•]
21. **Intressen:** [Ej tillämpligt/*Specificera*]
(Intressen och eventuella intressekonflikter hos personer som är involverade i emissionen och som har betydelse för Lånet ska beskrivas)
22. **Kreditbetyg för Lån:** [Ej tillämpligt/*Specificera*]
23. **Beslut till grund för upprättandet av emissionen:** [I enlighet med Grundprospekt/Beslut avseende detta Lån fattades den *[infoga datum]*/*Specificera*]
24. **Information från tredje man:** [Information i dessa Slutliga Villkor som kommer från tredje man har återgivits exakt och, såvitt Specialfastigheter känner till och kan försäkra genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av berörd tredje man, har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande]/[Ej tillämplig]
25. **Upptagande till handel:** [Tillämpligt/Ej tillämpligt]
(Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf)
- (i) Relevant marknad: [Ansökan om inregistrering kommer att inges till [Nasdaq Stockholm/Oslo Börs ASA/*specificera reglerad marknad*]]
- (ii) Uppskattning av [•]
sammanlagda kostnader i samband med upptagandet till handel:
- (iii) Totalt antal värdepapper som [•]
tas upp till handel:
- (iv) Tidigaste dagen för [•]
upptagande till handel:
26. **Uppskattat tillfört nettobelopp:** [Nettobeloppet utgörs av Lånebelopp minus transaktionskostnader och avgifter/*Specificera*]
27. **Användning av tillförda medel:** [Allmän finansiering av verksamheten/I enlighet med de Gröna Villkoren/*Specificera detaljer*]
28. **VP-central:** [Euroclear Sweden/Verdipapirscentralen ASA]
29. **ISIN:** [SE[•]/NO[•]]

ANSVAR

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

Linköping den [•]

Specialfastigheter Sverige AB (publ)

INFORMATION OM SPECIALFASTIGHETER

Specialfastigheter Sverige AB (publ), bildat 1 maj 1997 i Sverige och med säte i Linköping, är ett publikt (publ) aktiebolag med org.nr 556537-5945. Bolagets LEI-kod är 529900YUX4HEA9I1YV06. Bolagets postadress är Box 632, 581 07 Linköping och Bolagets webbplats är www.specialfastigheter.se. Information på Bolagets webbplats är inte en del av Grundprospektet, såvida denna information inte införlivats i Grundprospektet genom hänvisning.

Bolagets verksamhet bedrivs enligt svenska lagar och regler, inklusive aktiebolagslagen (2005:551), statens ägarpolicy och riktlinjer för företag med statligt ägande gällande extern rapportering och anställningsvillkor till ledande befattningshavare samt svensk kod för bolagsstyrning.

Enligt § 3 i Bolagets bolagsordning framgår att föremålet för Bolagets verksamhet ska vara att äga och förvalta fast egendom och bedriva byggadministration, samt äga och förvalta lös egendom och att bedriva därmed förenlig verksamhet.

Sammanfattande beskrivning av verksamheten

Specialfastigheters *uppdrag*:

- är att långsiktigt och affärsmässigt äga, utveckla och förvalta fastigheter med höga säkerhetskrav i Sverige, där det föreligger ett nationellt säkerhetsintresse. Att minimera statens totalkostnader ska vara vägledande i verksamheten. Bolaget kan också, på en konkurrensutsatt marknad äga, utveckla och förvalta fastigheter där det på annat sätt föreligger ett säkerhetsintresse, samt bedriva annan därmed förenlig verksamhet.

Specialfastigheters *affärsidé*:

- är att agera utifrån ett hållbart företagande, där Bolaget långsiktigt och affärsmässigt ska äga, utveckla och förvalta fastigheter i Sverige för kunder med verksamheter som ställer höga säkerhetskrav.

Specialfastigheters *vision*:

- är att vara det säkraste och mest attraktiva fastighetsbolaget för ett tryggare samhälle.

Historia

Specialfastigheter började som en avknoppning från fastighetsbolaget Vasakronan med syftet att samla statliga fastigheter som var speciellt anpassade för sina hyresgäster, såsom fångelser och specialskolor. Från början ingick kriminalvårdsfastigheter, försvarsfastigheter, räddningsskolor och specialskolor. Under de följande åren tillkom bland annat polisfastigheter och ungdomsvårdsskolor. De senaste åren har fokus legat på att renodla fastighetsbeståndet mot fastigheter med säkerhetskrav. Se mer nedan under Avyttringar.

Verksamheten bedrivs idag över hela Sverige. Fastighetsinnehavet har en total lokalarea (LOA) på cirka 1,1 miljon kvadratmeter och ett marknadsvärde som uppgår till cirka 30 (29) miljarder kronor per den 31 december 2020.

Fokus på säkerhetsfastigheter

Specialfastigheter räknar sina fastigheter till segmentet samhällsfastigheter och Bolaget riktar sig uteslutande mot kunder med krav på säkerhet i någon form, varför Bolaget valt att kalla den nisch som de verkar inom för *säkerhetsfastigheter*. Med säkerhetsfastigheter avses fastigheter som är anpassade till verksamheter med krav på säkerhet i form av drifts-, person-, informations- eller fysisk säkerhet. Utgångspunkten för Bolaget är att alltid ha rätt lokal för rätt verksamhet.

Konkurrens

Bolaget ser en ökad konkurrens på marknaden för samhällsfastigheter. Specialfastigheters främsta styrka och konkurrensfördel är dess långa erfarenhet och höga kompetens inom säkerhetsområdet. Bolagets största konkurrensfördel är leverans av säkerhet och en kontinuerlig

förstärkning av säkerhetserbjudandet till kunder samt andra samarbetspartners är avgörande för företagets fortsatta värdeskapande.

Investeringar

Koncernens investeringar i fastighetsprojekt uppgick under 2020 till 1 041 Mkr, vilket är 12 Mkr mer än motsvarande period föregående år. Koncernens investeringar i fastighetsprojekt uppgick under perioden januari – mars 2021 till 240 (203) Mkr.

Finansieringen i Specialfastigheter sker på svensk och internationell kreditmarknad genom obligations- och certifikatprogram samt på svensk och internationell bankmarknad. Upplåningen till Specialfastigheter görs mot balansräkningen och utan pantsättning av fastigheterna. Alltsedan 1999 innehåller företaget låneavtal en ägarklausul, vilket stärker långivarnas ställning. Klausulen innebär att långivare har rätt att förtidsinlösa lån om statens ägarandel skulle understiga 100 procent.

Specialfastigheter använder derivat för att hantera ränterisk och därmed uppnå önskad räntebindningsstruktur samt för att hantera valutarisk och säkra lån upptagna i utländsk valuta. Målsättningen med vald struktur är att uppnå ett långsiktigt stabilt och kostnadseffektivt finansnetto, inte att optimera finansnettot på kort sikt. IFRS-reglerna för redovisning av finansiella instrument innebär bland annat att derivatportföljens marknadsvärde ska resultatredovisas. Detta kan medföra resultatpåverkan och variation mellan olika rapporttillfällen.

Avyttringar

Om hyresgästernas verksamhet förändras och inte längre rymms inom Specialfastigheters huvudsakliga verksamhetsområde, väljer Bolaget att avyttra fastigheterna. På så sätt frigörs kapital som kan investeras i andra delar av verksamheten.

Bolaget har år 2020 avyttrat fastigheten Perstorp.

Pågående projekt

Antalet pågående investeringsprojekt vid slutet av december 2020 uppgick till 108 (90) stycken och underhållsprojekt 239 (205) stycken. Total investeringsvolym för pågående projekt har beräknats till 3 366 (1 984) Mkr varav 1 712 Mkr har upparbetats per 31 december 2020.

De större pågående investeringsprojekten 31 december 2020

Fastighetsnamn	Kund	Projektbeskrivning	Tillkommande yta, kvm
Fridhem 9	SiS	Ny- och tillbyggnad av boende och skola vid Hässleholm ungdomshem. Tillbyggnaden är färdigställd och överlämnad till kund. Nybyggnaden har startat och beräknas vara färdigställd till slutet av 2021.	7 942
Hall 4:15	Kriminalvården	Nybyggnation vid kriminalvårdsanstalten Hall. Förberedande arbeten har utförts, produktionen för nybyggnad har inletts och ska vara färdigställd i slutet av 2022.	7 500
Skenås 1:19	Kriminalvården	Nybyggnation av tre typhus, entrébyggnad samt infrastruktur inom kriminalvårdsanstalten Skenås. Ett typhus är färdigställt och överlämnat till kund.	7 505
Östanå 6	Kriminalvården	Nybyggnation av två typhus samt infrastruktur vid kriminalvårdsanstalten Skänninge.	4 560
Grytnäs 2:1	SiS	Tillbyggnad av boende och skola vid Johannisberg ungdomshem. Är överlämnat till kund och skolan beräknas vara färdigställd hösten 2021.	2 827
Ljungaskog 15:28	SiS	Om- och tillbyggnad av boende- och utbildningslokaler samt nybyggnation av idrottslokal vid Ljungaskog ungdomshem. Boendet och skolan är färdigställda och överlämnade till kund.	2 037
Hubbo-Sörby 9:48	Kriminalvården	Tillfällig kapacitetsökning vid anstalten Tillberga innefattande 48 boenderum samt program- och sysselsättningslokaler.	1 950
Marieholm 1:8	Kriminalvården	Nybyggnation av typhus samt infrastruktur vid kriminalvårdsanstalten Rödjan.	1 850

Bergsjön 21:1	SIS	Om- och tillbyggnad av boendeavdelningar och gemensamma utrymmen vid Björkbacken ungdomshem. Projektet är färdigställt och överlämnat till kund.	1 491
Pile 1:7, 1:10	Kriminalvården	Tillfällig kapacitetsökning vid anstalten Tygelsjö omfattande 24 boendeplatser samt program- och sysselsättningslokaler	1 413

Nyttillkomna pågående investeringsprojekt 2021

Utöver ovan nämna projekt har följande större investeringsprojekt tillkommit sedan den senaste finansiella delårsrapporten för 1 jan – 31 mars 2021.

Fastighetsnamn	Kund	Projektbeskrivning	Tillkommande yta, kvm
Annestorp 4:74	Kriminalvården	Nybyggnation av huvudbyggnad samt boendeavdelning med 77 platser vid anstalten Sagasjön.	8 500
Svartsjö 1:60	Kriminalvården	Tillfällig kapacitetsökning vid anstalten Svartsjö innefattande 48 boendeplatser samt program- och sysselsättningslokaler.	2 110
Lindhov 15:3, Lindhov 15:19	Kriminalvården	Tillfällig kapacitetsökning vid anstalten Asptuna innefattande 24 boendeplatser samt program- och sysselsättningslokaler.	1 280

Framtida investeringar kommer troligen att finansieras av en kombination av företagscertifikat- och obligationslån samt kassaflöde.

Ekonomiska mål

Staten har beslutat om följande långsiktiga och övergripande ekonomiska mål för Specialfastigheter.

Lönsamhetsmål

- Specialfastigheters mål för lönsamheten är ett resultat efter skatt efter återläggning av värdeförändringar och därtill hörande uppskjuten skatt på 8 procent av genomsnittligt eget kapital. Lönsamhetsmålet är ett rörligt mål vars nivå justeras beroende på fastighetsportföljens sammansättning. Bolaget överträffade målet och per 31 december 2020 blev utfallet 10 procent.

Utdelningspolicy

- Specialfastigheters utdelningspolicy är att till ägaren dela ut 50 procent av årets resultat efter skatt efter återläggning av värdeförändringar och därtill hörande uppskjuten skatt. De årliga utdelningsbesluten ska även beakta Koncernens framtida investeringsbehov och finansiella ställning.

Kapitalstruktur

- Specialfastigheters mål för kapitalstrukturen är en soliditet i intervallet 25-35 procent. Utfallet för 2020 var 39,5 procent.

Utdelning

- Styrelsen föreslog att årsstämman för 2020 i Specialfastigheter Sverige AB beslutar att 604 Mkr, eller cirka 302,00 kr per aktie, utdelas till ägaren. Den föreslagna utdelningen utgör 58,9 procent av bolagets egna kapital och 4,9 procent av Koncernens egna kapital. Utdelningen är i linje med vad det ekonomiska utdelningsmålet stipulerar.
- På årsstämman 20 april 2021 fastslogs att den av styrelsen föreslagna utdelningen om 604 Mkr skulle utdelas till aktieägaren.

Organisation

Specialfastigheter har idag cirka 160 medarbetare över hela landet. Enligt Specialfastighets bolagsordning har Bolagets sitt säte i Linköping. Bolaget har även kontor i Stockholm, Sundsvall, Örebro, Göteborg och Lund.

Specialfastigheters organisation bygger på tre tydliga affärsområden som speglar den kundstruktur Bolaget har:

- Kriminalvård
- Försvar och rättsväsende
- Institutionsvård och övriga specialverksamheter

Varje affärsområde bedrivs genom ett nära samarbete med kunden och utifrån dennes specifika förutsättningar. Specialfastigheters fokus är att hela tiden tillsammans med kunderna hitta optimala lösningar, i allt från lokalutveckling och miljöarbete till säkerhetsfrågor.

Koncernen

Specialfastigheter Sverige AB är moderbolag i Koncernen, vars huvudsakliga verksamhet ligger i moderbolaget. Det finns fyra dotterföretag, där en mindre del av verksamheten bedrivs. I Koncernen ingår per 31 december 2020 följande dotterbolag:

Dotterbolag	Organisationsnummer	Säte	Kapital/röstandel
Specialfastigheter Lejonet AB	559077-3015	Linköping	100%
Specialfastigheter F-öarna 6 AB	556661-1447	Linköping	100%
Specialfastigheter Gärdet AB	556910-1370	Linköping	100%
Västriket Fastighets AB (bolaget vilande)	556963-5187	Linköping	100%

Information om trender

Det finns inga kända trender, osäkerhetsfaktorer, krav, åtaganden eller händelser som kan förväntas ha en väsentlig inverkan på Bolagets utsikter under innevarande räkenskapsår.

Förvaltnings- och ledningsorgan

För att kontakta styrelse och ledning hänvisas till Specialfastigheters huvudkontor. Kontaktuppgifter återfinns på sidan 45-46.

Styrelse

Eva Landén, styrelseordförande

VD Corem Property Group AB (publ)
Invald i styrelsen 2014 och styrelseordförande 2018

Övriga styrelseuppdrag:

Ledamot Klöver AB (publ)

Tidigare yrkeserfarenhet:

Auktoriserad revisor PwC
CFO Bonnier Cityfastigheter
CFO Corem Property Group AB (publ)

Utbildning: Civilekonom, Uppsala Universitet

Födelseår: 1965

Mikael Lundström, styrelseledamot

VD NAI Svefa AB

Invald 2013

Övriga styrelseuppdrag:

Ordförande Värderingsdata AB

Tidigare yrkeserfarenhet:

VD Akademiska Hus AB

Vice VD Jones Lang LaSalle AB
Marknadsområdeschef, Skandia Fastigheter AB
Förvaltningschef NCC Fastigheter AB
Utbildning: Civilingenjör, KTH
Födelseår: 1961

Pierre Olofsson, styrelseledamot

Egen verksamhet
Invald 2019

Övriga styrelseuppdrag:

Inga

Tidigare yrkeserfarenhet:

Skanskas koncernledning, med ansvar för de nordiska byggenheterna
Vd för Skanska Sverige AB

Utbildning: Civilingenjör, LTH

Födelseår: 1966

Maj-Charlotte Wallin, styrelseledamot

Egen verksamhet
Invald 2016

Övriga styrelseuppdrag:

Ledamot Fjärde AP-fonden

Tidigare yrkeserfarenhet:

VD AFA Försäkring

VD Jones Lang LaSalle AMS AB

VD Nordbanken Fastigheter AB

Vice VD Alecta pensionsförsäkring

Adm. Chef Bredenberg & Co AB

Controller Nordbanken Finans AB

Utbildning: Civilekonom, HHS

Födelseår: 1953

Åsa Wirén, styrelseledamot

CFO Bonnier Group
Invald 2018

Övriga styrelseuppdrag:

Ledamot N Å Future AB

Ledamot Aspia AB

Ledamot i bolag inom Bonnier Group-koncernen

Tidigare yrkesverksamhet:

CFO/Ekonomi- och finansdirektör SkiStar AB

Partner och auktoriserad revisor KPMG

Utbildning: Civilekonom, Uppsala universitet

Födelseår: 1968

Sanela Ovcina, styrelseledamot

Regionchef, Migrationsverket Region Väst

Invald 2021

Övriga styrelseuppdrag:

Inga

Tidigare yrkesverksamhet:

Regionchef kriminalvården, Region Väst,
kriminalvårdschef Anstalten Tidaholm,
kriminalvårdschef Verksamhetsområde Borås,
kriminalvårdsinspektör Anstalten Tidaholm

Utbildning: Civilekonom, Uppsala universitet

Födelseår: 1969

Tomas Edström, arbetstagarrepresentant

Utsedd 2013

Övriga styrelseuppdrag:

Ordförande Manomet Rock AB

Tidigare yrkeserfarenhet:

Driftchef AB Tierpsbyggen
Förvaltare Sundsvalls kommun

Utbildning: Maskiningenjör

Födelseår: 1964

Erik Ydreborg, arbetstagarrepresentant

Utsedd 2016

Övriga styrelseuppdrag:

Inga

Tidigare yrkeserfarenhet:

Industrigolvläggare
Fastighetstekniker
Drifttekniker

Utbildning: Gymnasieingenjör 4-årig Elkraft

Födelseår: 1967

Kajsa Marsk Rives, suppleant för arbetstagarrepresentant

Utsedd 2019

Övriga styrelseuppdrag:

Ordförande i En Utsträckt Hand – Täby och Danderyd

Tidigare yrkeserfarenhet:

Hållbarhetskonsult Goodpoint
Handläggare Sida
Program Officer UNDP
Assistant Program Officer UNHCHR
Executive Assistant to the Chairperson, PRI (Penal Reform International)

Utbildning: Juris kandidatexamen, Uppsala universitet

Födelseår: 1974

Roger Törngren, suppleant för arbetstagarrepresentant

Utsedd 2011

Övriga styrelseuppdrag:

Inga

Tidigare yrkeserfarenhet:

Förvaltningsingenjör Specialfastigheter
Drifttekniker Vasakronan
Projektprogrammerare, styr och regler, TASAB

Utbildning: Styr och regler/driftteknik/Kvalificerad fastighetsförvaltning

Födelseår: 1965

Ledning

Åsa Hedenberg

Vd Specialfastigheter

Födelseår: 1961

Övriga uppdrag:

Styrelseledamot i Bonava AB och Envac AB

Masoomeh Antonsson

CIO

Födelseår: 1975

Övriga uppdrag:

Inga

Christina Burlin

HR-chef

Födelseår: 1962

Övriga uppdrag:

Inga

Claes Rasmusson

CFO

Födelseår: 1968

Övriga uppdrag:

Inga

Hanna Janson

Kommunikationschef

Födelseår: 1975

Övriga uppdrag:

Inga

Henrik Nyström

Inköpschef

Födelseår: 1963

Övriga uppdrag:

Inga

Michaela Sköld

Fastighetschef

Födelseår: 1980

Övriga uppdrag:

Inga

Cecilia Vestin

Affärschef

Födelseår: 1977

Övriga uppdrag:

Styrelseledamot Fastpartner AB

Josef Guttenkunst

Chef Projekt och Teknik

Födelseår: 1965

Övriga uppdrag:

Licuid AB, Slumra AB

Intressekonflikter inom förvaltnings-, lednings- och kontrollorgan

Det föreligger inga kända intressekonflikter inom företagets förvaltnings-, lednings- och kontrollorgan.

Styrelsens arbetsformer

Specialfastigheters styrelse har under 2020 bestått av sju ledamöter valda av bolagsstämman samt två ordinarie ledamöter och två suppleanter utsedda av arbetstagarorganisationerna.

Styrelsen ansvarar för att Bolaget sköts enligt de ramar lagstiftningen ger och i enlighet med ägarens långsiktiga intressen. Styrelsen är ytterst ansvarig för Bolagets organisation och förvaltning.

Styrelsearbetet sker i enlighet med den arbetsordning som årligen fastställs vid konstituerande styrelsesammanträdet som följer efter årsstämman. Arbetsordningen reglerar delegeringsordningen inom bolaget, styrelsens mötesordning, rapporteringsinstruktion, arbetsfördelningen mellan styrelsen och styrelsens ordförande och vd samt arbetet i styrelsens utskott. Arbetet i styrelsen inriktas mot strategiska frågor som verksamhetsinriktning, väsentliga policyer, marknad, finans och ekonomi, större investeringar, risker, personal och ledarskap, intern kontroll och effektivitet, samt hållbar utveckling avseende ekonomiskt, miljömässigt och socialt ansvar. Styrelsen har under året fastställt policyer avseende finans, hållbarhet, informationssäkerhet, inköp, kommunikation, kvalitet, säkerhet och insiders. Andra viktiga styrande dokument som styrelsen fastställt är affärsplan inklusive budget. Styrelsen tillsätter vd och godkänner eventuella väsentliga uppdrag som vd har utanför bolaget. När bolaget står inför särskilt viktiga avgöranden ska styrelsen genom styrelseordföranden skriftligen samordna sin syn med företrädare för ägaren inför styrelsebeslut.

De viktigaste styrande dokumenten är:

- bolagsordning,
- protokoll från bolagsstämman
- statens ägarpolicy, och andra riktlinjer, samt
- arbetsordning för styrelsen, instruktion för arbetsfördelningen mellan styrelse och vd, instruktion för ekonomisk rapportering och policys antagna av styrelsen.

Under 2020 har styrelsen haft åtta ordinarie styrelsemöten och ett konstituerande möte.

Bolaget har ett *Ersättningsutskott* i vilket ingår styrelseordförande och ytterligare minst två särskilt utsedda ledamöter av styrelsen. Utskottets ledamöter utgörs av Eva Landén⁴, Mikael Lundström, Erik Tranaeus och Pierre Olofsson⁵. Vd är närvarande och föredragande vid utskottets möten och bolagets HR-chef deltar normalt. Ersättningsutskottets huvudsakliga uppgifter enligt beslutad arbetsordning är att bereda frågor om ersättningar, ersättningsprinciper och andra anställningsvillkor för vd och övriga medlemmar av bolagsledningen, följa och utvärdera tillämpningen av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare beslutade av årsstämman samt gällande successionsplanering, ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer på övergripande totalnivå i bolaget inför styrelsens behandling. Utskottet följer upp och utvärderar tillämpningen av dessa riktlinjer. Mötena ska protokollföras och protokollen ska delges styrelsen. Utskottet har under 2020 haft sex ordinarie möten.

Vidare har Bolaget ett *Revisions- och finansutskott* i vilket ingår minst tre av styrelsen utsedda ledamöter varav en är utskottets ordförande. Utskottets ledamöter utgörs av Eva Landén, Maj-Charlotte Wallin, Erik Tranaeus och Åsa Wirén⁶. Utskottet biträds av Specialfastigheters vd, vice vd/CFO samt representanter från Bolaget vid behov. De huvudsakliga uppgifterna enligt beslutad arbetsordning är att övervaka bolagets finansiella rapportering, bereda kvartalsrapporter för beslut i styrelsen, övervaka effektiviteten i bolagets interna kontroll och riskhantering med avseende på den finansiella rapporteringen, övervaka bolagets arbete med kapitalstruktur och andra finansieringsfrågor inklusive hanteringen av finansiella risker samt tillsammans med företagsledningen bereda finansieringsfrågor, finansstrategi och policyer för beslut i styrelsen.

⁴ Styrelsens och ersättningsutskottets ordförande från och med årsstämman 2019.

⁵ Medlem i ersättningsutskottet sedan 2020.

⁶ Ordförande i revisions- och finansutskottet.

Utskottet ska protokollföra sina möten och protokollen ska delges styrelsen. Under 2020 har utskottet haft fem ordinarie möten.

Statens ägarförvaltning och tillämpning av svensk kod för bolagsstyrning

Specialfastigheter är ett svenskt publikt aktiebolag som ägs till 100 procent av den svenska staten. Ägarens styrning av Specialfastigheter sker via bolagsstämman och styrelsen i enlighet med aktiebolagslagen, bolagsordningen och de anvisningar i form av statens ägarpolicy och andra riktlinjer som regeringen beslutar (www.regeringen.se).

Specialfastigheters bolagsstyrning formas utifrån de svenska lagar och regler som styr Bolaget, och som statligt bolag ska Specialfastigheter agera föredömligt inom området hållbart företagande och på ett sätt som skapar offentligt förtroende.

En integrering av hållbarhetsfrågor i verksamheten är en självklar del i Bolagets långsiktiga affärsstrategi och affärsutveckling. Hållbarhetsarbetet rapporteras enligt Global Reporting Initiatives (GRI) riktlinjer G4, nivå Core. Bolagets riskhantering understödjer identifieringen av hot och möjligheter och utifrån detta fastställs Specialfastigheters övergripande strategiområden och mål.

Bolaget följer Svensk kod för bolagsstyrning, Koden (www.bolagsstyrning.se). I vissa frågor har regeringen, i överensstämmelse med Kodens princip "följa eller förklara", motiverat vissa avvikelser.

Specialfastigheter har följande avvikelser från Koden:

- Ägarens riktlinjer innebär att de kodregler som berör beredningen av beslut om nominering av styrelseledamöter och revisorer ersätts med en särskild process för de statligt ägda bolagen.
- Styrelseledamöters oberoende i förhållandet till staten som större ägare redovisas enbart i relevanta börsnoterade bolag.
- Enligt Koden kan vd ingå i styrelsen men får inte vara dess ordförande. Regeringen anser att det är viktigt att särskilja styrelsens och vd:s roller och därför ska inte vd vara ledamot i styrelsen.
- Specialfastigheter har ingen internrevisionsfunktion oberoende från ledningen enligt Koden 7.3. De behov av revision som styrelsen identifierar upphandlas av extern oberoende revisor.

Det främsta skälet för dessa avvikelser mot Koden är att Specialfastigheter endast har en ägare medan Koden huvudsakligen riktas mot noterade bolag med ett spritt ägande.

Aktiekapital och största Aktieägare

Specialfastigheter Sverige AB ägs till 100 procent av den svenska staten. Aktiekapitalet uppgår till 200 000 000 kr fördelat på 2 000 000 aktier med ett kvotvärde om 100 kronor och med en (1) röst per aktie.

ÖVRIG INFORMATION

Finansinspektionens godkännande

Detta Grundprospekt utgör ett grundprospekt enligt artikel 8 Prospektförordningen. Grundprospektet har godkänts av Finansinspektionen, som är behörig myndighet enligt förordning (EU) 2017/1129. Finansinspektionen godkänner detta Grundprospekt enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i förordning (EU) 2017/1129. Detta godkännande bör inte betraktas som något slags stöd för kvaliteten av de värdepapper eller den emittent som avses i detta Grundprospekt. Investerares bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i dessa värdepapper.

Ansvarsförsäkring

Specialfastigheter Sverige AB (publ) (org.nr 556537-5945), med säte i Linköping, Sverige, ansvarar för innehållet i Grundprospektet och såvitt Bolaget vet, överensstämmer Grundprospektet med de faktiska förhållandena och ingenting har utelämnats som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd. I den omfattning som följer av lag ansvarar även styrelsen i Bolaget för innehållet i detta Grundprospekt och såvitt styrelsen vet, överensstämmer Grundprospektet med de faktiska förhållandena och ingenting har utelämnats som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd.

Myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden

Specialfastigheter har under de senaste tolv månaderna ej varit part i några myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden (inklusive ännu icke avgjorda ärenden och ärenden som emittenten är medveten om kan uppkomma) som nyligen haft eller skulle kunna få betydande effekter på Bolagets eller Koncernens finansiella ställning eller lönsamhet.

Förändringar i Bolagets finansiella ställning

Det har inte nyligen inträffat några händelser som är specifika för Bolaget och som i väsentlig utsträckning är relevanta för bedömningen av Bolagets solvens. Det har inte inträffat några väsentliga förändringar som påverkar Bolagets låne- eller finansieringsstruktur sedan det senaste räkenskapsåret. Inte heller har det inträffat några väsentliga negativa förändringar i Bolagets framtidsutsikter sedan det senaste offentliggjorda reviderade årsbokslutet. Det har inte skett några betydande förändringar som kan påverka Bolagets finansiella ställning.

Förändringar i Koncernens finansiella ställning

Det har inte inträffat några betydande förändringar i Koncernens finansiella resultat eller finansiella ställning från utgången av den senaste delårsrapporten för perioden 1 januari – 31 mars 2021 till och med godkännandet av detta Grundprospekt.

Väsentliga avtal

Bolagets anser att det inte finns några väsentliga avtal som skulle kunna påverka Bolagets förmåga att uppfylla sina förpliktelser gentemot innehavarna av Lånen.

Jurisdiktion

Specialfastigheter står under svensk jurisdiktion. Om Specialfastigheter agerar utanför Sveriges gränser styrs den aktuella handlingen och Specialfastigheters verksamhet även av de lagar och riktlinjer som råder i det aktuella landet.

Historisk finansiell information

Bolagets reviderade årsredovisningar för 2019 och 2020 samt Bolagets oreviderade delårsrapport för perioden 1 januari–31 mars 2020 och 2021 är, men endast vad avser de avsnitt som framgår av *Information som införlivats i Grundprospektet genom hänvisning* nedan, införlivade i Grundprospektet genom hänvisning. De införlivade handlingarna ska läsas som en

del av detta Grundprospekt. Samtliga rapporter finns att tillgå på Bolagets webbplats www.specialfastigheter.se.

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU. Vidare tillämpar Koncernen även Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Bolagets delårsrapport för perioden 1 januari–31 mars 2020 och 2021 har upprättats i enlighet med IAS 34 "Delårsrapportering".

Specialfastigheter Sverige AB:s reviderade årsredovisningar för 2019 och 2020 är upprättade enligt Redovisningsrådets Rekommendationer och uttalanden.

Koncernens publicerade årsredovisningar för 2019 och 2020 ger en rättvisande bild över Koncernens tillgångar, skulder och finansiella ställning.

Revision av den årliga historiska finansiella informationen

Den finansiella informationen i årsredovisningen för 2019 har granskats av auktoriserad revisor Mikael Ikonen på Ernst and Young AB, medlem i FAR. Den finansiella informationen i årsredovisningen för 2020 har granskats av auktoriserad revisor Helena Ehrenborg på PricewaterhouseCoopers AB. Revisionen av årsredovisningarna har genomförts i enlighet med god revisionssed i Sverige och revisionsberättelserna har lämnats utan anmärkning.

Åldern på den senaste finansiella informationen

Den senaste reviderade finansiella informationen är hämtad från årsredovisningen för 2020, vilken publicerades 12 mars 2021.

Information som införlivats i Grundprospektet genom hänvisning

För att underlätta utökningar av Lån utgivna under tidigare prospekt införlivas (i) Allmänna Villkor av den 25 juni 2002, samt (ii) den Mall för Slutliga Villkor som publicerats i Bolagets grundprospekt registrerat den 9 juli 2020, 12 juli 2019, 12 juli 2018, 30 maj 2017, 17 maj 2016, 15 maj 2015, 7 maj 2014 respektive 10 januari 2013 och utgör en del av detta Grundprospekt.

Nedanstående handlingar som tidigare offentliggjorts och ingivits till Finansinspektionen ska, i nedan tillämpliga delar, läsas som en del av detta Grundprospekt, årsredovisningarna är granskade av revisorer, delårsrapporterna har dock inte reviderats.

Årsredovisning 2019	Sida
Resultaträkning avseende Koncernen	73
Rapport över totalresultat avseende Koncernen	73
Balansräkning avseende Koncernen	74-75
Förändringar av eget kapital avseende Koncernen	76-77
Kassaflödesanalys avseende Koncernen	78
Beskrivning av redovisningsprinciper samt andra förklarande noter avseende Koncernen	80-97
Resultaträkning avseende Bolaget	98
Rapport över totalresultat avseende Bolaget	98
Balansräkning avseende Bolaget	99
Förändringar av eget kapital avseende Bolaget	100
Kassaflödesanalys avseende Bolaget	101

Beskrivning av redovisningsprinciper samt andra förklarande noter avseende Bolaget	102-107
Revisionsberättelse	109-112
Definitioner	116

Länk till Specialfastigheters årsredovisning 2019:

https://www.specialfastigheter.se/download/18.3f96527c178d05b35bf2897/1618499772537/%C3%85rsredovisning_2019.pdf

Årsredovisning 2020	Sida
Resultaträkning avseende Koncernen	79
Rapport över totalresultat avseende Koncernen	79
Balansräkning avseende Koncernen	80-81
Förändringar av eget kapital avseende Koncernen	82-83
Kassaflödesanalys avseende Koncernen	84
Beskrivning av redovisningsprinciper samt andra förklarande noter avseende Koncernen	86-104
Resultaträkning avseende Bolaget	105
Rapport över totalresultat avseende Bolaget	105
Balansräkning avseende Bolaget	106
Förändringar av eget kapital avseende Bolaget	107
Kassaflödesanalys avseende Bolaget	108
Beskrivning av redovisningsprinciper samt andra förklarande noter avseende Bolaget	109-113
Revisionsberättelse	116-119
Definitioner	123

Länk till Specialfastigheters årsredovisning 2020:

https://www.specialfastigheter.se/download/18.3f96527c178d05b35bf289f/1619515679368/Arsredovisning_2020.pdf

Delårsrapport perioden 1 januari – 31 mars 2020	Sida
Rapport över totalresultat avseende Koncernen	4-5
Balansräkning avseende Koncernen	6-8
Kassaflödesanalys avseende Koncernen	10
Resultaträkning avseende Bolaget	16
Balansräkning avseende Bolaget	16
Beskrivning av redovisningsprinciper	17-19
Definitioner	18

Länk till Specialfastigheters delårsrapport för perioden 1 januari-31 mars 2020:

<https://www.specialfastigheter.se/download/18.3f96527c178d05b35bf763b/1618585825709/DelarsrapportQ1-2020.pdf>

Delårsrapport perioden 1 januari – 31 mars 2021	Sida
Rapport över totalresultat avseende Koncernen	4-5
Balansräkning avseende Koncernen	6-8
Kassaflödesanalys avseende Koncernen	10
Resultaträkning avseende Bolaget	16
Balansräkning avseende Bolaget	16
Beskrivning av redovisningsprinciper	17-19
Definitioner	18

Länk till Specialfastigheters delårsrapport för perioden 1 januari-31 mars 2021:

https://www.specialfastigheter.se/download/18.11e07680178d06801dd126b0/1618909897783/Del%C3%A5rsrapport_Q1_2021.pdf

De handlingar som inte införlivas genom hänvisning är inte relevanta för upprättandet av detta Grundprospekt i enlighet med gällande prospektförordning.

Handlingar som har införlivats genom hänvisning finns att tillgå på Bolagets webbplats www.specialfastigheter.se och kan dessutom erhållas från Bolaget i pappersformat. Information på Bolagets hemsida eller andra hemsidor som refererats till som inte införlivats i detta Grundprospekt genom hänvisning utgör inte en del av detta Grundprospekt och har inte granskats eller godkänts av Finansinspektionen.

Övrig information kan, om den inte finns tillgänglig i elektroniskt format på www.specialfastigheter.se, erhållas av Bolaget i pappersformat.

Handlingar som är tillgänglig för inspektion

Följande handlingar finns under hela Grundprospektets giltighetstid tillgängliga i elektronisk form på Bolagets hemsida www.specialfastigheter.se:

- Bolagets bolagsordning;
- Bolagets registreringsbevis;
- Bolagets och Koncernens reviderade årsredovisning och revisionsberättelse för räkenskapsåren 2019 respektive 2020;
- Delårsrapport för 1 januari – 31 mars 2020 respektive 2021;
- detta Grundprospekt; samt
- beslut från Finansinspektionen om godkännande av detta Grundprospekt.

Kopior av handlingarna hålls också tillgängliga på Specialfastigheters huvudkontor, Borggården, 582 28 Linköping, under Grundprospektets giltighetstid. Besökstid under hela Grundprospektets löptid är vardagar under Bolagets ordinarie kontorstid (ordinarie kontorstid på vardagar). Dotterbolagens reviderade årsredovisning och revisionsberättelse för räkenskapsåren 2019 och 2020 hålls endast tillgängliga som kopior på Specialfastigheters huvudkontor enligt ovan.

ADRESSER

Specialfastigheter Sverige AB

Borggården
Box 632
581 07 Linköping
Tel: 010-788 62 00
Fax: 013-10 01 33
www.specialfastigheter.se

Euroclear Sweden AB

Box 191
101 23 Stockholm
Tel: 08-402 90 00

Verdipapirsentralen ASA

Postboks 4
0051 Oslo
Tel: +47-22 63 53 00

Handelsbanken Capital Markets

Debt Capital Markets
106 70 Stockholm
Tel: 08-701 10 00
Fax: 08-701 20 58

Ernst & Young

Box 23036
750 23 Uppsala

Törngren Magnell & Partners Advokatfirma KB

Jakobs Torg 3
111 52 Stockholm
Tel: 08-400 283 00

FÖR KÖP OCH FÖRSÄLJNING KONTAKTA:

Handelsbanken

Capital Markets, 106 70 Stockholm
Credit Sales

(www.handelsbanken.se)

08-463 46 09
08- 463 46 50

DNB Markets, en del av DNB Bank ASA, filial Sverige

Regeringsgatan 59, 105 88 Stockholm

(www.dnb.se)

08-473 48 50

Danske Bank

Debt Capital Markets - DCM
Box 7523
Norrmalmstorg 1, 103 92 Stockholm

(www.danskebank.se)

08-23 56 23

Nordea Bank Abp

Nordea Markets
Smålandsgatan 17, 105 71 Stockholm

(www.nordeamarkets.com)

08-407 90 85
08-407 91 11
08-407 92 03

SEB

Large Corporates and Financial Institutions

Kungsträdgårdsgatan 8, 106 40
Stockholm

(www.seb.se)

08-506 232 19
08-506 230 61

Swedbank

Swedbank Large Corporates & Institutions,
105 34 Stockholm

(www.swedbank.se)

MTN-desk:
Stockholm:
Göteborg:

08-700 99 85
08-700 99 98
031-739 78 20