

SAMMANFATTNING

INLEDNING OCH VARNING

Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till Grundprospektet som godkänts av Finansinspektionen den 9 juli 2021 och tillämpliga Slutliga Villkor. Specialfastigheter Sverige AB (publ), org.nr 556537-5945 ("**Specialfastigheter**" eller "**Bolaget**") är emittent av värdepapperna enligt detta Grundprospekt. Bolagets LEI-kod är 529900YUX4HEA9I1YV06.

Denna sammanfattning innehåller de informationskrav som följer av Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 om prospekt som ska offentliggöras när värdepapper erbjuds till allmänheten eller tas upp till handel på en reglerad marknad, och om upphävande av direktiv 2003/71/EG ("**Prospektförordningen**").

Grundprospektet har godkänts av Finansinspektionen (Brunnsgatan 3, Box 7821, 103 97 Stockholm) i egenskap av behörig myndighet enligt Prospektförordningen. Finansinspektionen kan nås per mail via finansinspektionen@fi.se och Finansinspektionens hemsida är www.fi.se.

Varje beslut om att investera i värdepappren ska från investerarens sida baseras på en bedömning av Grundprospektet i dess helhet, inklusive dokument inkommerade genom hänvisning, eventuella tillägg till Grundprospektet samt tillämpliga Slutliga Villkor. [I förekommande fall: En investerare kan förlora hela eller delar av det investerade kapitalet och, om investerarens ansvar inte är begränsat till investeringsbeloppet kan investeraren förlora mer än det investerade kapitalet.] Om talan väcks i domstol angående informationen i Grundprospektet kan den investerare som är kärande i enlighet med medlemsstaternas nationella lagstiftning bli tvungen att svara för kostnaderna för översättning av Grundprospektet innan de rättsliga förfarandena inleds. Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av Grundprospektet eller om den inte, tillsammans med andra delar av Grundprospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i sådana värdepapper.

Denna emission avser ett lån under Bolagets MTN-program med ISIN-kod: [].

NYCKELINFORMATION OM EMITTENTEN

Vem är emittenten av värdepapperen?

Specialfastigheter Sverige AB (publ), org.nr 556537-5945, är emittent av värdepapperna enligt Grundprospektet. Specialfastigheter, bildat 1 maj 1997 i Sverige och med säte i Linköping, är ett publikt (publ) aktiebolag. Bolagets LEI-kod är 529900YUX4HEA9IIVV06. 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.

Huvudsaklig verksamhet

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.

Aktieägare

Specialfastigheter ägs till 100 procent av den svenska staten.

Styrelsen

Eva Landén, styrelseordförande Invald i styrelsen 2014 och styrelseordförande 2018 Födelseår: 1965	Mikael Lundström, styrelseledamot Invald 2013 Födelseår: 1961	Erik Ydreborg, arbetstagarrepresentant Utsedd 2016 Födelseår: 1967
Sanela Ovcina, styrelseledamot Invald 2021 Födelseår: 1969	Maj-Charlotte Wallin, styrelseledamot Invald 2016 Födelseår: 1953	Kajsa Marsk Rives, suppleant för arbetstagarrepresentant Utsedd 2019 Födelseår: 1974
Pierre Olofsson, styrelseledamot Invald 2019 Födelseår: 1966	Åsa Wirén, styrelseledamot Invald 2018 Födelseår: 1968	Roger Törngren, suppleant för arbetstagarrepresentant Utsedd 2011 Födelseår: 1965
Tomas Edström, arbetstagarrepresentant Utsedd 2013 Födelseår: 1964		

Ledning

Åsa Hedenberg Vd Specialfastigheter Födelseår: 1961	Claes Rasmusson CFO Födelseår: 1968	Mikaela Sköld Fastighetschef Födelseår: 1980
Masoomeh Antonsson CIO Födelseår: 1975	Hanna Janson Kommunikationschef Födelseår: 1975	Cecilia Vestin Affärschef Födelseår: 1977
Christina Burlin HR-chef Födelseår: 1962	Henrik Nyström Inköpschef Födelseår: 1963	Josef Guttenkunst Chef Projekt och Teknik Födelseår: 1965

Revisor

Den finansiella informationen i årsredovisningarna för 2018 och 2019 har granskats av auktoriserad revisor Mikael Ikonen 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 revisions sed i Sverige och revisionsberättelserna har lämnats utan anmärkning.

Finansiell nyckelinformation för emittenten

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU. Vidare tillämpas 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" Specialfastigheters reviderade årsredovisningar för 2019 och 2020 är upprättade enligt Redovisningsrådets Rekommendationer och uttalanden. Årsredovisningarna för 2019 och 2020 har granskats av revisor.

Resultaträkning för koncernen i sammandrag

	Januari – mars 2021	Januari – mars 2020	Helåret 2020	Helåret 2019
<i>Intäkter från fastighetsförvaltning</i>	591	558	2 393	2 261
<i>Driftöverskott</i>	423	419	1 734	1 631
<i>Förvaltningsresultat</i>	375	374	1 541	1 440
<i>Resultat före skatt</i>	371	297	1 138	2 170
<i>Periodens resultat</i>	307	233	888	1 717
<i>Summa totalresultat för perioden</i>	307	233	888	1 717

Balansräkning för Koncernen i sammandrag

	Januari – mars 2021	Januari – mars 2020	Helåret 2020	Helåret 2019
<i>Summa anläggningstillgångar</i>	30 873	29 921	30 573	29 982
<i>Summa omsättningstillgångar</i>	956	575	881	832
<i>Summa tillgångar</i>	31 829	30 496	31 454	30 814

<i>Summa Eget kapital</i>	12 716	12 324	12 409	12 091
<i>Summa långfristiga skulder</i>	14 993	13 153	14 054	14 143
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	4 120	5 019	4 580	4 580
<i>Summa skulder</i>	19 113	18 172	19 045	18 723
<i>Summa Eget kapital och Skulder</i>	31 829	30 496	31 454	30 814

Specifika nyckelrisker för emittenten

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 företagets låneavtal en ägar-klausul, vilket stärker långgivarnas ställning. Klausulen innebär att långgivare har rätt att förtidsinlösa lån om statens ägarandel skulle understiga 100 procent.

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). 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 ¹
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 realiserats skulle det kunna få negativa konsekvenser för bolagets resultat och/eller innebära att fastigheterna inte lever upp till önskad standard.

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

¹ Kalkylen är baserad på siffror per 31 december 2020.

NYCKELINFORMATION OM VÄRDEPAPPEREN

Värdepapperens viktigaste egenskaper

Lån upptas genom utgivande av löpande skuldebrev enligt lagen om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument, s.k. Medium Term Notes ("**MTN**" eller "**Lån**"). Lån ges ut i svenska kronor ("**SEK**") eller euro ("**EUR**"). MTN kan ges ut i lägre valör än EUR 100 000 eller motvärdet därav i SEK. Under MTN-programmet kan Bolaget emittera MTN som löper med realränta, fast ränta, rörlig ränta eller utan ränta (s.k. nollkupongskonstruktion). Lånen är fritt överlåtbara. Svensk lag ska tillämpas vid tolkningen av Allmänna Villkor och tillämpliga Slutliga Villkor.

För samtliga Lån som ges ut under detta program skall de allmänna villkor som finns återgivna i Grundprospektet gälla ("**Allmänna Villkor**"). Slutliga villkor upprättas för varje lån ("**Slutliga Villkor**"), vilka tillsammans med Allmänna Villkor utgör fullständiga villkor för respektive Lån. 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.

MTN utgör en skuldförbindelse utan säkerhet med lika 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.

För detta Lån gäller följande.

ISIN: []	Antal emitterade värdepapper: []
Valör: []	Löptid: []
Nominella värde: []	Rättigheter kopplade till värdepapperen: []

Var kommer värdepapperen att handlas?

[Ansökan om inregistrering kommer att inges till [Nasdaq Stockholm/Oslo Börs ASA/specificera reglerad marknad]].

Vilka nyckelrisker är specifika för värdepapperen?

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 Fordringsha-

varna. 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 erlägger 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 placerare. 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.

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 inflationsskyddet 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 inflationsskyddad om summan av tillämplig räntebas och tillämplig räntebasmarginal inte överstiger noll.

NYCKELINFORMATION OM UPPTAGANDE TILL HANDEL PÅ REGLE- RAD MARKNAD

På vilka villkor och enligt vilken tidsplan kan jag investera i detta värdepapper?

Priset på MTN 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.

Priset per MTN är [•] % av Nominellt Belopp.

[Den förväntade tidsplanen för erbjudandet är []. Distributionsplanen är []. Belopp och procentandel av omedelbar utspädning till följd av erbjudandet beräknas till []. De sammanlagda kostnaderna för emissionen beräknas vara [].]

Vem är erbjudaren?

[Bolaget.] [Om inte bolaget: Ange registrerad firma, handelsbeteckning, LEI, säte, bolagsform och lagstiftning samt huvudsaklig verksamhet.]

Varför upprättas Grundprospektet?

[Detta Grundprospekt har upprättats för att möjliggöra upptagande till handel på en reglerad marknad av Lån som ges ut av Bolaget under Bolagets MTN-program.]

[Om tillämpligt: användning av uppskattat nettobelopp, uppgift om erbjudandet omfattas av garantiavtal och uppgifter om väsentliga intressekonflikter rörande erbjudandet eller upptagande till handel.]