



Specialfastigheter Sverige AB (publ)
Företagscertifikatprogram
om SEK 5.000.000.000

Ledarbank

SEB

Emissionsinstitut

Handelsbanken

Nordea

Capital Markets

SEB

Swedbank

Issuing and Paying Agent

SEB

Distribution av denna informationsbroschyr och försäljning av Företagscertifikat kan i vissa länder vara begränsade av lag. Innehavare av informationsbroschyr och/eller Företagscertifikat måste därför informera sig om och iaktta eventuella restriktioner.

Specialfastigheter Sverige AB (publ)
Företagscertifikatprogram
SEK 5.000.000.000

Villkor i sammandrag och övrig information

| | |
|----------------------------------|---|
| Låntagare: | Specialfastigheter AB (publ) ("Bolaget"). |
| Emissionsinstitut: | Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Nordea Bank AB (publ), Svenska Handelsbanken AB (publ) och Swedbank AB (publ) (gemensamt kallade "Emissionsinstituten", ettvar av dem "Emissionsinstitut"). |
| Issuing and Paying Agent: | Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) |
| Rambelopp: | Det högsta sammanlagda Nominella Belopp av Företagscertifikat som vid någon tidpunkt får vara utestående är SEK 5.000.000.000. |
| Valuta: | SEK. |
| Valörer: | Nominellt SEK 1.000.000 eller multiplar därav. |
| Löptid: | Minst en (1) dag, men kortare än ett (1) år. |
| Risker: | <p>Ett antal faktorer påverkar eller kan komma att påverka verksamheten i Bolaget liksom de företagscertifikat som ges ut under företagscertifikatprogrammet. Risker föreligger dels beträffande förhållanden som har anknytning till Bolaget och till de företagscertifikat som ges ut under företagscertifikatprogrammet, dels beträffande omständigheter utanför Bolagets kontroll såsom förekomsten av en effektiv sekundärmarknad, stabiliteten i det aktuella systemet för clearing och avveckling samt den ekonomiska situationen och utvecklingen av densamma i omvärlden.</p> <p>Risker förenade med Bolagets verksamhet hänför sig huvudsakligen till kredit- och marknadsrisker, men det finns även andra risker såsom operativa risker och likviditetsrisker.</p> <p>Kreditrisk avser risken att Bolaget inte kan uppfylla sina betalningsförpliktelser. Marknadsrisker definieras som risker som har sitt ursprung i förändringar av räntekurser, växelkurser samt priset på Bolagets tillgångar och därför leder till en minskning av värdet av tillgångar och skulder. Likviditetsrisk avser risken att endast kunna fullgöra likviditetsåtaganden till ökad kostnad eller i värsta fall inte alls. Operativa risker avser vidare risker kopplade till fel och brister i produkter och tjänster, bristfällig intern kontroll, oklara ansvarsförhållanden, bristfälliga tekniska system, olika former av brottsliga angrepp eller bristande beredskap inför störningar.</p> <p>Fordringshavarna har inte någon säkerhet i Bolagets tillgångar och skulle vara oprioriterade borgenärer i händelse av Bolagets konkurs.</p> <p>Ansvaret för bedömningen och utfallet av en investering i företagscertifikat vilar på investeraren. Varje investerare måste, med beaktande av sin egen finansiella situation, bedöma lämpligheten av en investering i företagscertifikat och vid osäkerhet rådgöra med en finansiell rådgivare.</p> <p>Ovanstående är endast en kortfattad redogörelse av vissa risker och utgör inte en fullständig redogörelse av riskfaktorer som är hänförliga till</p> |

företagscertifikat utgivna under företagscertifikatprogrammet.

- Försäljningsrestriktioner:** Personer som tillhandahålls denna informationsbroschyr förpliktigar sig i förhållande till Bolaget och aktuellt Emissionsinstitut att följa alla tillämpliga lagar, förordningar och regler i varje land och jurisdiktion där de köper, erbjuder, säljer eller levererar Företagscertifikat eller innehar eller distribuerar sådant erbjudandematerial, i samtliga fall på deras egen bekostnad och risk.
- Avkastning:** Företagscertifikat emitteras till ett belopp understigande, lika med eller överstigande Företagscertifikatets Nominella Belopp. Den positiva eller negativa avkastningen på Företagscertifikatet är skillnaden mellan emissionspriset på startdagen och det Nominella Beloppet som betalas på Företagscertifikatets förfallodag.
- Form av värdepapper samt identifiering:** Företagscertifikaten utges i dematerialiserad form och ansluts till Euroclear Sweden AB:s ("Euroclear Sweden") kontobaserade system, varför inga fysiska värdepapper utfärdas. Varje företagscertifikat med samma förfallodag åsätts från Euroclear Sweden ett internationellt nummer för värdepappersidentifiering, ISIN (International Securities Identification Number). Företagscertifikat skall för fordringshavares räkning registreras hos Euroclear Sweden på VP-konto.
- Marknad:** Emissionsinstituten utbjuder, för Bolagets räkning, företagscertifikat för placering på penningmarknaden och upprätthåller andrahandsmarknad i företagscertifikaten genom att vara beredda att ange köpräntor och, när så är möjligt, säljräntor. Likvid mot leverans av värdepapper sker genom utgivande instituts (det Emissionsinstitut, genom vilket visst Företagscertifikat skall utgivas eller har utgivits på marknaden) försorg i Euroclear Sweden:s system.
- Emissionsinstituten upprätthåller andrahandsmarknad i företagscertifikaten bl.a. så länge som de bedömer att företagscertifikaten och av andra svenska företag utgivna certifikat kan placeras till normala marknadsvillkor.
- Marknadspriset på företagscertifikat är rörligt och beror bland annat på gällande ränta för placeringar med motsvarande löptid och kreditrisken på Bolaget.
- Negativklausul:** Bolaget har förbundit sig att inte ställa säkerhet för annat penningmarknadslån eller liknande lån som upptagits eller kan komma att upptas av Bolaget.
- Avgifter:** Avgifter, kommission och andra kostnader för köp av företagscertifikat fastställs vid köp och försäljning av företagscertifikatet.
- Beskattning:** Det ankommer på varje investerare att bedöma de skattekonsekvenser som kan uppkomma genom teckning, förvärv, innehav och försäljning av Företagscertifikat som ges ut under företagscertifikatprogrammet och bör därvid rådfråga skatterådgivare.
- Företagscertifikatets status:** Företagscertifikaten är icke säkerställda förpliktelser för Bolaget. Innehavare av företagscertifikat rangordnas i förmånsrättshänseende lika (pari passu) med Bolagets övriga oprioriterade borgenärer.
- Kreditvärderingsbetyg:** Företagscertifikatprogrammet har av Standard & Poor's AB placerats i högsta ratingkategori K-1. Det är emellertid vars och ens skyldighet att inhämta information om aktuell rating då den kan vara föremål för ändring.
- Standard & Poor's är ett kreditvärderingsinstitut som är etablerat inom Europeiska Unionen och som är registrerat enligt Europaparlamentets

och Rådets Förordning (EG) nr 1060/2009, vilken ändrats genom Europaparlamentets och Rådets förordning (EU) nr 513/2011 samt förordning (EU) nr 462/2013. Mer information om Standard & Poor's betygsskalor finns på www.standardandpoors.com.

Information:

Mer information om Bolaget samt tillgång till årsredovisningar och annan finansiell information kan erhållas via Bolagets hemsida: www.specialfastigheter.se.

Härutöver hänvisas till ALLMÄNNA VILLKOR FÖR FÖRETAGSCERTIFIKAT som återges i sin helhet nedan. Bolaget har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i denna broschyr, såvitt Bolaget vet, överensstämmer med faktiska förhållanden och att ingenting av väsentlig betydelse är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd.

Linköping den 4 december 2107

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR FÖRETAGSCERTIFIKAT

utgivna under ett dealeravtal ("Dealeravtalet") daterat den 4 maj 1999 mellan Specialfastigheter Sverige AB (publ) org nr 556537-5945 ("Bolaget"), å ena sidan, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) ("Ledarbanken"), Nordea Bank AB (publ), Svenska Handelsbanken AB (publ) och Swedbank AB (publ)¹ (gemensamt kallade "Emissionsinstituten", ettvar av dem "Emissionsinstitut") å andra sidan, samt ett issuing and paying agent avtal ("IPA-avtalet") daterat 12 december 2011 mellan Bolaget och Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) ("IPA"). Dealeravtalet och IPA-avtalet kallas nedan gemensamt "Avtalen".

1. DEFINITIONER

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

| | |
|-------------------------|--|
| "Bankdag" | Dag som inte är söndag eller annan allmän helgdag eller som beträffande betalning av skuldebrev inte är likställd med allmän helgdag; |
| "Euroclear Sweden" | Euroclear Sweden AB (556112-8074) ² ; |
| "Fordringshavare" | Den som är antecknad på VP-konto som borgenär eller som berättigad att i andra fall ta emot betalning enligt ett Företagscertifikat; |
| "Företagscertifikat" | Skuldförbindelse som registrerats enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument och som utfärdas av Bolaget i enlighet med Avtalen och dessa villkor; |
| "Koncernbolag" | Varje bolag som ingår i Koncernen utöver Bolaget; |
| "Koncernen" | Den Koncern i vilket Bolaget är moderbolag; |
| "Kontoförande Institut" | Bank eller annan som har medgivits rätt att vara kontoförande institut enligt lagen om kontoföring av finansiella instrument och hos vilken Fordringshavare öppnat VP-konto avseende Företagscertifikat; |
| "Nominellt Belopp" | Det belopp som enligt respektive Företagscertifikat skall betalas på förfallodagen; |
| "Rambelopp" | Fem miljarder (5.000.000.000) kronor ³ utgörande det högsta sammanlagda Nominella Belopp av Företagscertifikat som vid varje tid får |

¹ Nordea Bank Finland Abp tillträdde Dealeravtalet som Emissionsinstitut genom tilläggsavtal IV daterat den 12 december 2011. Swedbank AB (publ) tillträdde Dealeravtalet som Emissionsinstitut genom tilläggsavtal V daterat den 18 juli 2016. Nordea Bank Finland Abp har upphört agera som Emissionsinstitut efter fusion med Nordea Bank AB (publ).

² Firman ändrad den 2 februari 2009 från VPC AB till Euroclear Sweden AB.

³ Utökad från SEK TVÅ MILJARDER (2.000.000.000) till SEK TRE MILJARDER (3.000.000.000) genom tilläggsavtal II daterat den 19 februari 2010 och sedermera utökad från SEK TRE MILJARDER (3.000.000.000) till SEK FYRA MILJARDER (4.000.000.000) genom tilläggsavtal III daterat den 16 augusti 2011. Utökad från FYRA MILJARDER (4.000.000.000) till FEM MILJARDER (5.000.000.000) Genom tilläggsavtal VI.

vara utestående enligt Dealeravtalet (i den mån inte annat följer av överenskommelse mellan Bolaget och Emissionsinstituten enligt punkt 8.1);

"STIBOR" Den räntesats som publiceras av informationssystemet Reuters på sida "SIOR" (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) och som utgör genomsnittet av de räntesatser som ca kl 11.00 på aktuell räntebestämningdag noteras av banker i Sverige på interbankmarknaden i Stockholm för veckolån i svenska kronor eller - om STIBOR ej fastställs eller ej publiceras för viss period - IPA:s bedömning av den ränta svenska affärsbanker erbjuder för veckoutlåning av aktuellt belopp på interbankmarknaden i Stockholm; och

"VP-konto" Konto där respektive Fordringshavares innehav av Företagscertifikat är registrerat.

2. BESKRIVNING AV FÖRETAGSCERTIFIKAT

2.1 Företagscertifikat utfärdas inom Rambeloppet i valörer om nominellt en miljon (1.000.000) kronor eller hela multiplar därav och löper på minst en (1) och högst trehundra sextio (360) dagar. För Företagscertifikat skall dessa Allmänna Villkor gälla.

3. REGISTRERING AV FÖRETAGSCERTIFIKAT M M

3.1 Företagscertifikaten skall för Fordringshavares räkning registreras på VP-konto, varför inga fysiska värdepapper kommer att utfärdas.

Begäran om viss registreringsåtgärd avseende Företagscertifikat skall riktas till Kontoförande Institut.

3.2 Den som på grund av uppdrag, pantsättning, bestämmelser i föräldrabalken, villkor i testamente eller gåvobrev eller eljest förvärvat rätt att ta emot betalning avseende ett Företagscertifikat skall låta registrera sin rätt till betalning.

4. ÅTERBETALNING

4.1 Bolaget förbinder sig att, i enlighet med dessa villkor, till Fordringshavarna på förfallodagen betala Företagscertifikats Nominella Belopp.

4.2 Betalning av Företagscertifikatets Nominella Belopp skall ske till den som är Fordringshavare kl. 18.00 på Bankdagen före förfallodag eller på den Bankdag som generellt kan komma att tillämpas på den svenska certifikatmarknaden (Avstämningsdagen).⁴

4.3 Bolaget har uppdragit åt IPA att via Euroclear Sweden ombesörja inlösen av Företagscertifikat och IPA har åtagit sig detta uppdrag under förutsättning att Bolaget tillhandahåller IPA erforderliga medel härför.

4.4 Har Fordringshavare genom Kontoförande Institut låtit registrera att beloppet skall insättas på visst bankkonto, sker insättningen genom Euroclear Sweden:s försorg på förfallodagen. I annat fall översänder Euroclear Sweden beloppet sistnämnda dag till Fordringshavaren under dennes hos Euroclear Sweden på avstämningsdagen registrerade adress. Infaller förfallodagen på dag som inte är Bankdag, insätts respektive översänds beloppet först närmast följande Bankdag.

4.5 Skulle Euroclear Sweden på grund av dröjsmål från Bolagets sida eller på grund av annat hinder inte kunna betala förfallet belopp enligt vad som nyss sagts, betalas ifrågavarande belopp av Euroclear Sweden så snart hindret upphört till den som på avstämningsdagen var Fordringshavare.

4.6 Visar det sig att den som tillställts beloppet enligt vad som ovan sagts saknade rätt att mottaga detsamma, skall Bolaget, IPA och Euroclear Sweden likväl anses ha fullgjort sina skyldigheter. Detta gäller dock ej om Bolaget, IPA eller Euroclear Sweden hade kännedom om att beloppet kom i orätta händer eller har åsidosatt den aktsamhet som efter omständigheterna skäligen bort iaktas.

4.7 Bolaget äger i samråd med Euroclear Sweden, utan överenskommelse med Fordringshavarna, ändra ovan angivna praktiska rutiner i syfte att anpassa desamma till de regler som Euroclear Sweden från tid till annan tillämpar.

5. FÖRTIDA INLÖSEN M M

5.1 Om

a) IPA inte i rätt tid av Bolaget erhållit erforderliga medel för inlösen av Företagscertifikat; eller

b) Bolaget eller ett Koncernbolag inte i rätt tid fullgjort betalningsförpliktelse avseende annat lån eller ansvarsförbindelse för lån som upptagits av eller ingåtts av Bolaget eller Koncernbolaget; eller

c) annan väsentlig omständighet föreligger eller inträffar som enligt Emissionsinstitutens bedömning kan äventyra Bolagets fullgörande av sina förpliktelser gentemot Emissionsinstitutet eller något av dem eller IPA enligt Avtalen eller gentemot Fordringshavare; eller

d) Svenska staten upphör att vara direkt och / eller indirekt ägare till 100 % av aktierna i Bolaget,

äger Emissionsinstitutet, för Fordringshavarnas räkning, säga upp utelöpande Företagscertifikat till omedelbar betalning.

5.2 Vid förtida inlösen av Företagscertifikat enligt ovan skall avräknas ett belopp motsvarande räntan för tiden från dagen för inlösen t o m Företagscertifikatets ursprungliga förfallodag beräknad efter den lägsta av (i) den räntesats till vilken Företagscertifikatet utgavs och (ii) den säljränta som inlösande Emissionsinstitut vid tiden för förtida inlösen anger på Företagscertifikat av högsta kvalitet och med motsvarande återstående löptid.

6. DRÖJSMÅLSRÄNTA

6.1 I händelse av betalningsdröjsmål utgår dröjsmålsränta beräknad på förfallet belopp (på 365/360-dagarsbasis) efter en räntesats motsvarande den högre av

a) den räntesats, till vilken Företagscertifikatet utgavs och

b) STIBOR första Bankdagen i den kalendervecka varunder dröjsmålet inträffar eller - om dröjsmålet fortvarar under mer än en kalendervecka - genomsnittet av de STIBOR-satser som fastställs första Bankdagen under de kalenderveckor dröjsmålet varar,

i båda fallen med tillägg av två (2) procentenheter och beräknad på det faktiska antal dagar under vilka dröjsmålet varat. Dröjsmålsräntan kapitaliseras ej.

6.2 Beror dröjsmål enbart av sådant hinder för Emissionsinstitutet, IPA och/eller Euroclear Sweden som avses i punkt 10.1, skall dröjsmålsränta ej utgå efter högre räntesats än den, till vilken Företagscertifikatet utgavs.

7. BEHÖRIGHET ATT FÖRETRÄDA FORDRINGSHAVARE

7.1 Utan att särskilt uppdrag från Fordringshavare behöver åberopas är Emissionsinstitutet - eller den som Emissionsinstitutet sätter i sitt ställe - berättigade att i allt som rör Företagscertifikat, såväl vid som utom domstol eller exekutiv myndighet, företräda Fordringshavarna. Ettvart av Emissionsinstitutet skall äga rätt till ersättning av Fordringshavare för kostnader och arbete i samband därmed i den mån sådan ersättning inte erlagges av Bolaget såsom varande i första hand betalningsskyldig härför.

8. FÖRÄNDRING AV RAMBELOPPET M M

8.1 Bolaget och Emissionsinstitutet äger rätt att överenskomma om höjning eller sänkning av Rambeloppet.

8.2 Bolaget och Emissionsinstitutet respektive IPA äger rätt att överenskomma om att utöka eller minska antalet Emissionsinstitut samt byta ut Emissionsinstitut mot annat institut respektive utbyte av IPA mot annat bankinstitut. I sådana fall skall därefter med "Emissionsinstitutet" avses även sådant ytterligare institut och med IPA nytt sådant bankinstitut.

⁴ Ändrad till denna skrivning enligt tilläggsavtal I av den 23 november 2004.

9. FÖRVALTARREGISTRERING

9.1 För Företagscertifikat som är förvaltarregistrerat enligt lagen om kontoföring av finansiella instrument skall vid tillämpning av dessa villkor förvaltaren betraktas som Fordringshavare.

10. BEGRÄNSNING AV ANSVAR

10.1 Varken Emissionsinstitut, IPA och/eller Euroclear Sweden - beträffande Euroclear Sweden med beaktande av bestämmelserna i lagen om kontoföring av finansiella instrument - är ansvarigt för skada, som beror av svenskt eller utländskt lagbud, svensk eller utländsk myndighets åtgärd, 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.

10.2 Skada som uppkommer i andra fall skall inte ersättas av Emissionsinstitut, IPA och/eller Euroclear Sweden, om Emissionsinstitut, IPA och/eller Euroclear Sweden varit normalt aktsamma. Inte i något fall utgår ersättning för indirekt skada.

10.3 Föreligger hinder för Emissionsinstitut, IPA respektive Euroclear Sweden på grund av sådan omständighet som angivits i punkt 10.1 att vidta åtgärd enligt dessa villkor får åtgärden uppskjutas tills hindret har upphört.

10.4 Vad som ovan angivits under punkten 10 gäller i den mån inte annat följer av lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument.

11. MEDDELANDEN

11.1 Eventuella meddelanden tillställs Fordringshavare under dennes hos Euroclear Sweden registrerade adress.

12. LAG; JURISDIKTION

12.1 Vid tolkning och tillämpning av dessa villkor skall svensk lag gälla.

12.2 Tvist rörande tolkning och tillämpning av dessa villkor skall avgöras vid svensk domstol, i första instans Stockholms tingsrätt.

Härmed bekräftas att ovanstående villkor är för oss bindande.

Stockholm den 4 maj 1999

Specialfastigheter Sverige AB (publ)

KONTAKTUPPGIFTER

Emittent

Specialfastigheter Sverige AB (publ) Telefon: 013-249200
Borggården, Box 632, 581 07 Linköping, www.specialfastigheter.se

Ledarbank

SEB Telefon: 08-763 83 62

Capital Markets, Kungsträdgårdsgatan 8, 106 40 Stockholm, www.seb.se

Issuing and paying-agent

SEB E-post: gobondsupport@seb.se
Global FX/FI support, 106 40 Stockholm, www.seb.se

FÖR KÖP OCH FÖRSÄLJNING

Handelsbanken

Handelsbanken Capital Markets

Blasieholmstorg 11, 106 70 Stockholm, www.handelsbanken.se

| | | |
|------------------------|----------|---------------|
| Stockholm | Telefon: | 08-463 46 50 |
| Regionbanken Stockholm | | 08-701 28 80 |
| Göteborg | | 031-743 32 10 |
| Malmö | | 040-24 39 50 |
| Gävle | | 026-17 20 80 |
| Linköping | | 013-28 91 60 |
| Umeå | | 090-15 45 80 |

Nordea

Nordea Markets

Smålandsgatan 17, 105 71 Stockholm, www.nordea.se

| | | |
|-----------|----------|---------------|
| Stockholm | Telefon: | 08-614 85 00 |
| Göteborg | | 031-771 65 19 |
| Malmö | | 040-24 73 00 |

SEB

Capital Markets

Kungsträdgårdsgatan 8, 106 40 Stockholm, www.seb.se

| | | |
|-----------|----------|---------------|
| Stockholm | Telefon: | 08-506 231 73 |
| Göteborg | | 031-774 91 00 |
| Malmö | | 040-667 69 10 |

Swedbank

Large Corporates & Financial Institutions

105 34 Stockholm, www.swedbank.se

| | | |
|-----------|----------|---------------|
| Stockholm | Telefon: | 08-700 99 00 |
| Göteborg | | 031-739 78 20 |
| Malmö | | 040-24 22 99 |