

## Slutliga Villkor

**Specialfastigheter Sverige AB (publ)**  
**Slutliga Villkor för**  
**obligationslån om högst SEK 500.000.000 1,50% real ränta 2008/2038,**  
**Lån nr [1]**

För Lånet skall gälla Allmänna Villkor ovan jämte nedan angivna Slutliga Villkor.

1. **Emittent:** Specialfastigheter Sverige AB (publ)
2. **Lånedatum:** 14 februari 2008
  - (i) Likviddatum: 21 februari 2008
  - (ii) Första ränteberäkningsdag: 1 februari 2008
3. **Valuta:** SEK
4. **Kapitalbelopp:** Lånets nominella belopp uppgår till SEK 500.000.000. Kapitalbeloppet utgörs av nominellt belopp multiplicerat med en faktor som motsvarar kvoten mellan Slutindex och Basindex (Slutindex/Basindex).
5. **Valör och multiplar därav:** 100.000
6. **Återbetalningsdag:** 1 februari 2038
7. **Räntekonstruktion:** Fast ränta med realräntekonstruktion.
8. **Återbetalningskonstruktion:** Nominellt belopp med realvärdeskonstruktion. Kapitalbeloppet multiplicerat med den faktor som motsvarar kvoten mellan Slutindex och Basindex.
9. **Förtida inlösen:** Ej tillämpligt

### RÄNTEKONSTRUKTION:

10. **Aktie och/eller Indexbaserad avkastning:** Tillämpligt  
(Specificeras ytterligare nedan)
  - (i) Villkor för avkastning baserad på ett eller flera Index: Räntesats: 1.5% p.a. (30E/360) real ränta under hela löptiden.

Räntebelopp: Räntesatsen multipliceras dels med nominellt belopp dels med en faktor som motsvarar kvoten mellan Ränteindex och Basindex (Ränteindex/Basindex).

Ränteförfallodagar: Årligen den 1 februari, första gången den 1 februari 2009 och sista gången den 1 februari 2038, dock att om sådan dag inte är Bankdag utbetalas räntebeloppet närmast påföljande Bankdag.

Ränteindex: Officiellt Index för november året innan det år då Räntebelopp skall erläggas.

Basindex: 295.75 (Officiellt Index för november 2007).

Officiellt Index: Konsumentprisindex eller – om konsumentprisindex har upphört att fastställas eller offentliggöras – motsvarande index avseende konsumentpriserna i landet som fastställts eller offentliggjorts av SCB eller det organ som i SCB:s ställe fastställer eller offentliggör sådant index. Vid byte av indexserie skall nytt index räknas om till den indexserie på vilken Basindex grundas.

SCB: Statistiska Centralbyrån

Slutindex: Officiellt Index för november 2037. Om Officiellt Index november 2037 inte har fastställts eller offentliggjorts senast tio Bankdagar före Återbetalningsdagen till följd av försenat fastställande eller offentliggörande av Officiellt Index, skall Återbetalningsbeloppet utgå till det högre utav (1) av Utgivande Institut senast tio Bankdagar före Återbetalningsdagen fastställt index baserat på prissättningen på den svenska obligationsmarknaden (**”Marknadsrelaterat Återbetalningsbelopp”**) eller (2) det index som motsvaras av senast offentliggjort Officiellt Index före november 2037.

Återköp: Om Utgivande Institut skulle finna att

Officiellt Index under Lånets löptid slutgiltigt har upphört att fastställas eller offentliggöras eller att reglerna för fastställande eller offentliggörande av sådant index leder till att Officiellt Index blir uppenbart missvisande till Fordringshavarnas nackdel i förhållande till den verkliga utvecklingen av konsumentpriserna i Sverige, har Fordringshavarna rätt att inom en månad efter att Utgivande Institut avsänt meddelande därom till Fordringshavaren (Återköpsperioden) begära Återköp genom Utgivande Institut. Bolaget skall löpande under återköpsperioden erbjuda Återköp till ett av Utgivande Institut fastställt marknadsrelaterat pris på den svenska obligationsmarknaden (Marknadsrelaterat pris). Erbjudet Marknadsrelaterat pris innefattar upplupet Räntebelopp. Begärs Återköp skall Fordringshavaren omgående meddela Utgivande Institut huruvida han godtar erbjudet pris. Godtar han inte detta pris sker inget Återköp. Fordringshavaren är därvid oförhindrad att senare under Återköpsperioden på nytt begära Återköp.

#### ÅTERBETALNING VID FÖRTIDA INLÖSEN:

- |  |   |
|--|---|
| 11. Förtida inlösen på begäran av Emittenten:      | Ej tillämpligt  |
| 12. Förtida inlösen på begäran av Fordringshavare: | Ej tillämpligt (med undantag för vad som anges i punkt 10 samt i § 7-8 under Allmänna Villkor då fordringshavaren har rätt att begära återköp till Marknadsrelaterat pris.) |

#### ERBJUDANDEINFORMATION:

- |                 |                |
|-----------------|----------------|
| 13. Erbjudande: | Ej tillämpligt |
|-----------------|----------------|

#### ÖVRIG INFORMATION:


- |                               |                                 |
|-------------------------------|---------------------------------|
| 14. Utgivande Institut:       | Emissionsinstitutet             |
| 15. Administrerande Institut: | E. Öhman J:or Fondkommission AB |
| 16. Intressekonflikter:       | Ej tillämpligt                  |
| 17. Börsregistrering:         | Ej tillämpligt                  |

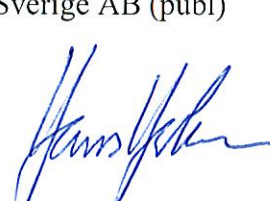
18. **Clearing:** VPC AB  
19. **ISIN:** SE0002361857  
20. **Övriga villkor:** Ej tillämpligt


Härmed bekräftas att ovanstående villkor, jämte allmänna villkor, är bindande för bolaget.

Linköping den 14 februari 2008

Specialfastigheter Sverige AB (publ)

  
Curt Bylund

  
Hans Hahn

  
Thony Eriksson