

Detta Grundprospekt godkändes av Finansinspektionen den 12 juli 2019 och är giltigt i 12 månader från detta datum.



SPECIALFASTIGHETER

MTN-PROGRAM

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 2 kap. 25 och 26 §§ i lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument. Godkännandet och registreringen innebär inte att Finansinspektionen garanterar att sakuppgifterna i detta Grundprospekt 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 offentliggörs på Bolagets respektive Emissionsinstitutets hemsidor och Slutliga Villkor offentliggörs på Bolagets hemsida. För ytterligare information om MTN-programmet samt erhållande av Grundprospekt och Slutliga Villkor hänvisas till Bolaget eller Emissionsinstitutet.

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 såsom det definieras i direktiv 2003/71/EG ("**Prospektdirektivet**").

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.

Innehållsförteckning

SAMMANFATTNING	4
RISKFaktorER.....	16
BESKRIVNING AV SPECIALFASTIGHETERS MTN-PROGRAM	20
PRODUKTBEskRIVNING	23
ALLMÄNNA VILLKOR	25
MALL FÖR SLUTLIGA VILLKOR.....	37
INFORMATION OM SPECIALFASTIGHETER.....	41
ÖVRIG INFORMATION.....	50
ADRESSER	64

SAMMANFATTNING

Sammanfattningen består av informationskrav för vilka redogörs i ett antal punkter. Punkterna är numrerade i avsnitt A-E (A.1-E.7). Denna sammanfattning innehåller alla de punkter som krävs i en sammanfattning för aktuell typ av värdepapper och emittent. Eftersom vissa punkter inte är tillämpliga för aktuell typ av värdepapper och emittent finns luckor i punkternas numrering. Även om det krävs att en punkt inkluderas i en sammanfattning för aktuell typ av värdepapper och emittent är det möjligt att ingen relevant information kan ges rörande punkten. Informationen har då ersatts med en kort beskrivning av punkten tillsammans med angivelsen "ej tillämpligt".

AVSNITT A – INTRODUKTION OCH VARNINGAR		
A.1	Varning:	<p>Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till Grundprospektet och tillämpliga Slutliga Villkor.</p> <p>Varje beslut om att investera i värdepappren ska baseras på en bedömning av Grundprospektet i dess helhet från investerarens sida, inklusive dokument inkommerade genom hänvisning, eventuella tillägg till Grundprospektet samt tillämpliga Slutliga Villkor.</p> <p>Om yrkande avseende uppgifterna i Grundprospektet anförs vid domstol, kan den investerare som är känd i enlighet med medlemsstaternas nationella lagstiftning bli tvungen att svara för kostnaderna för översättning av Grundprospektet innan de rättsliga förfarandena inleds.</p> <p>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.</p>
A.2	Samtycke till användning av Grundprospektet:	<p>Bolaget samtycker till att Grundprospektet används i samband med ett erbjudande avseende lån under MTN-programmet i enlighet med följande villkor:</p> <ul style="list-style-type: none">(i) samtycket gäller endast under giltighetstiden för detta Grundprospekt och endast under denna period kan de finansiella mellanhanderna 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; och(iv) samtycket kan för en enskild emission vara begränsat av ytterligare förbehåll som i så fall anges i Slutliga Villkor för det aktuella lånet. <p>När en finansiell mellanhand lämnar ett anbud ska denne i samband därmed lämna information om anbudsvillkoren.</p>
AVSNITT B – EMITTENT		
B.1	Registrerad firma och handelsbeteckning:	<p>Bolagets firma tillika handelsbeteckning är Specialfastigheter Sverige AB (publ) (org.nr. 556537-5945). ("Specialfastigheter" eller "Bolaget")</p>

B.2	Säte, bolagsform och lagstiftning:	<p>Specialfastigheter Sverige AB (publ) har sitt säte i Linköping. Huvudkontoret är delat mellan kontoret i Linköping med besöksadress Borggården, 581 07 Linköping och kontoret i Stockholm med besöksadress Alströmergatan 14, Stockholm.</p> <p>Bolaget bildades i Sverige 1 maj 1997 och är ett publikt aktiebolag. Verksamheten bedrivs under svensk lagstiftning och i synnerhet aktiebolagslagen (2005:551).</p>
B.4b	Kända trender:	<p>Specialfastigheter verkar på marknaden för säkerhetsfastigheter. Dessa karaktäriseras bland annat av relativt långa hyreskontrakt med offentliga institutioner. Med säkerhetsfastigheter avses fastigheter som är anpassade till verksamheter med krav på säkerhet i form av drifts-, person-, informations- eller fysisk säkerhet. Bolaget bedömer att en stor efterfrågan på investerarmarknaden efter placeringar med stabila kassaflöden gör att intresset för säkerhetsfastigheter för tillfället är starkt.</p>
B.5	Koncernbeskrivning:	<p>Specialfastigheter Sverige AB är moderbolag i koncernen ("Koncernen"). Den huvudsakliga verksamheten ligger i moderbolaget och det finns fem dotterföretag, där en mindre del av verksamheten bedrivs.</p>
B.9	Resultatprognos:	<p>Ej tillämpligt; Bolaget har inte lämnat någon resultatprognos.</p>
B.10	Eventuella anmärkningar i revisionsberättelse:	<p>Ej tillämpligt; revisionsberättelserna innehåller inga anmärkningar.</p>
B.12	Historisk finansiell information och förklaring samt beskrivning om att inga väsentliga negativa förändringar har ägt rum sedan den senaste beskrivningen av dessa:	<p>Historisk finansiell Information</p> <p>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.</p> <p>Från och med år 2018 är uppställningsformen av finansnetto i koncernens resultaträkning förändrad genom att orealiserade värdeförändringar valutaderivat numer ingår i finansnettot.</p> <p>Nedanstående resultaträkning, balansräkning och kassaflödesanalys i sammandrag från Specialfastigheters reviderade årsredovisning för år 2017 och 2018 samt oreviderade delårsrapporterna för 1 januari – 31 mars 2018 och 2019.</p> <p>Bolagets reviderade årsredovisningar för 2017 och 2018 är upprättade enligt Redovisningsrådets Rekommendationer och uttalanden, dessa finns att tillgå på Bolagets hemsida.</p> <p>Koncernens publicerade årsredovisningar för 2017 och 2018 och delårsrapporter för 2018 och 2019 ger en rättvisande bild över Koncernens tillgångar, skulder och finansiella ställning.</p>

Koncernens resultaträkning (Mkr)

	2018	2017	1 jan – 31 mars 2019	1 jan – 31 mars 2018
Hysesintäkter	1 956	1 846	506	485
Övriga intäkter	182	182	30	27
Intäkter från fastighetsförvaltning	2 138	2 028	536	512
Fastighetskostnader	-564	-533	-140	-123
Driftsöverskott	1 574	1 495	396	389
Administration	-54	-55	-14	-15
Finansnetto	-110	-118	-27	-24
Förvaltningsresultat	1 410	1 322	355	350
Resultat fastighetsförsäljningar realiserade	1	29	-	0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter realiserade	1 404	832	11	-41
Värdeförändring finansiella instrument realiserade	10	-18	-16	-13
Resultat före skatt	2 825	2 165	350	296
Skatt	-402	-446	-74	-66
Årets resultat	2 423	1 719	276	230
Varav hänförligt till moderbolagets	2 423	1 719	276	230

Koncernens balansräkning (Mkr)

	2018-12-31	2017-12-31	2019-03-31	2018-03-31
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	27 288	25 002	27 480	25 178
Nyttjanderättstillgångar	-	-	26	-
Övriga materiella anläggningstillgångar	6	6	5	5
Derivat	32	54	42	43
Övriga finansiella placeringar	990	1 114	975	1 113
Övriga långfristiga fordringar	6	13	4	12
Summa anläggningstillgångar	28 322	26 189	28 532	26 351
Omsättningstillgångar				
Kundfordringar	153	144	218	324
Derivat	23	3	12	7
Skattefordran	1	-	7	-
Övriga fordringar	23	12	30	15
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	29	27	35
Likvida medel	12	465	27	1
Summa omsättningstillgångar	236	653	321	382
Summa tillgångar	28 558	26 842	28 853	26 733

Eget kapital och skulder				
Eget kapital				
Aktiekapital	200	200	200	200
Övrigt tillskjutet kapital	616	616	616	616
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	10 113	8 250	10 389	8 480
Summa eget kapital	10 929	9 066	11 205	9 296
Skulder				
Långfristiga skulder				
Gröna obligationer	1 244	1 244	1 244	1 244
Långfristiga räntebärande skulder	7 266	8 220	7 112	8 135
Derivat	100	120	95	142
Uppskjutna skatteskulder	3 247	2 990	3 280	3 010
Summa långfristiga skulder	11 857	12 574	11 731	12 531
Kortfristiga skulder				
Kortfristiga räntebärande skulder	4 891	4 317	5 090	4 116
Leverantörsskulder	169	148	103	91
Skatteskuld	-	28	-	22
Derivat	0	27	-	2
Övriga skulder	111	107	118	109
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	601	575	606	566
Summa kortfristiga skulder	5 772	5 202	5 917	4 906
Summa skulder	17 629	17 776	17 648	17 437
Summa eget kapital och skulder	28 558	26 842	28 853	26 733
Inga övriga säkerheter och eventalförpliktelser.				
Koncernens kassaflödesanalys				
	2018-12-31	2017-12-31	2019-03-31	2018-03-31
Löpande verksamheten				
Driftöverskott	1 574	1 495	396	389
Central administration	-54	-55	-14	-15
Finansnetto	-110	-118	-27	-24
Återläggning kursförändring	-3	6	0	-1
Återläggning avskrivningar	3	3	1	1
Betald inkomstskatt	-175	-152	-46	-52
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 235	1 179	310	298
Förändringar av rörelsekapital:				
Förändring av fordringar	-8	115	-73	-188
Förändring av övriga kortfristiga skulder	51	16	-54	-64
Summa förändring av rörelsekapital	43	131	-127	-252
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 278	1 310	183	46

Investeringsverksamheten				
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-58	-670	-	-35
Investering i förvaltningsfastigheter	-824	-709	-181	-181
Investering i nyttjanderätter	-	-	-27	-
Avyttring av förvaltningsfastigheter	1	235	0	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2	0	0	0
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	0	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-883	-1 144	-208	-216
Finansieringsverksamheten				
Placering bostadsobligationer	116	-148	-	-
Upptagna lån	16 782	17 514	3 724	3 385
Amortering av lån	-17 186	-16 574	-3 684	-3 679
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare	-560	-497	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-848	295	40	-294
Årets/periodens kassaflöde	-453	461	15	-464
Likvida medel vid årets början	465	4	12	465
Likvida medel vid årets/periodens slut	12	465	27	1
Räntor				
Erhållna räntor	4	17		
Erlagda räntor	100	108		
<p>Inga väsentliga negativa förändringar i Bolagets framtidsutsikter har ägt rum sedan den senaste reviderade finansiella rapporten offentliggjordes.</p> <p>Inga väsentliga negativa förändringar i Bolagets finansiella situation eller ställning på marknaden har ägt rum sedan den senaste finansiella rapporten offentliggjordes.</p>				
<u>Nyckeltal och definitioner</u>				
<p>Nedan definierande nyckeltal är inte definierade enligt IFRS, men presenteras i vissa fall för att underlätta en investerares bedömning av Bolagets finansiella situation. Nyckeltalen är alternativa nyckeltal och är inte nödvändigtvis jämförbara med liknande mått som presenteras av andra bolag och har vissa begränsningar som analysverktyg. De bör därför inte betraktas separat från, eller som substitut för Specialfastigheters finansiella information som upprättas enligt IFRS. Nyckeltalen för helår 2017 och 2018 är reviderade. Nyckeltalen för delårsperioderna 1 januari – 31 mars 2018 och 2019 är inte reviderade.</p>				
<p><u>Överskottsgrad, %</u> - Driftöverskott dividerat med intäkter från fastighetsförvaltning.</p>				

Räntetäckningsgrad, kassaflödesbaserad, ggr - Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader, värdeförändringar och resultat fastighetsförsäljningar, dividerat med finansiella kostnader exklusive värdeförändringar finansiella derivat.

Avkastning på eget kapital, % - Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Justerad avkastning på eget kapital, % - Resultat efter skatt efter återläggning av värdeförändringar och därtill hörande uppskjuten skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Soliditet, % - Justerat eget kapital på balansdagen i procent av balansslutningen.

Belåningsgrad, % - Räntebärande nettolåneskuld (det vill säga räntebärande skulder minus likvida medel och räntebärande placeringar) i relation till förvaltningsfastigheternas verkliga värde vid periodens slut.

Lokalarea, kvm/1000 - Beräknad uthyrningsbar lokalarea i kvadratmeter/1000.

Uthyrningsgrad, % - Total lokalarea för uthyrda lokaler i förhållande till total uthyrningsbar lokalarea.

Direktavkastning, % - Driftöverskott dividerat med förvaltningsfastigheternas genomsnittliga verkliga värde.

Driftöverskott, kr/kvm - Intäkter från fastighetsförvaltning minus fastighetskostnader.

Hyresintäkter per kvadratmeter, kr - Årshyra dividerat med uthyrningsbar lokalarea i kvadratmeter vid årets utgång.

Nyckeltal Specialfastigheter:

Finansiellt relaterade	2018	2017
Resultat före skatt, Mkr	2 825	2 165
Årets resultat, Mkr	2 423	1 719
Kassaflöde före investeringar, Mkr	1 278	1 310
Överskottsgrad, %	73,6	73,7
Räntetäckningsgrad kassaflödesbaserad, ggr ¹	10,2	8,5
Avkastning på eget kapital, %	24,2	20,3
Justerad avkastning på eget kapital, % ²	13,0	12,8
Avkastning på totalt kapital, %	10,8	9,3
Soliditet, %	38,3	33,8
Belåningsgrad, % ³	49,1	53,3
Fastighetsrelaterade	2018	2017
Intäkter från fastighetsförvaltningen, Mkr	2 138	2 028
Lokalarea, kvm/1 000	1 094	1 079
Uthyrningsgrad, %	99,0	99,0
Investeringar inklusive fastighetsförvärv, Mkr	882	1 398
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	27 288	25 002
Direktavkastning, %	6,0	6,2
Balansomslutning, Mkr	28 558	26 842
Eget kapital, Mkr	10 929	9 066

¹ Dessa nyckeltal är omräknade utifrån en ny princip 2018 som gäller värdeförändring av valutaderivat.

² Dessa nyckeltal är omräknade utifrån en ny princip 2018 som gäller värdeförändring av valutaderivat.

³ Dessa nyckeltal är omräknade från och med Q1 2019 för att ta hänsyn till placeringar i bostadsobligationer vid beräkningen av nettolåneskulden.

		<u>Förvaltningsrelaterade</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
		Hysesintäkter, kr/kvm	1 793	1 700
		Fastighetsdrift, kr/kvm	315	300
		Underhållskostnader, kr/kvm	268	266
		Driftöverskott, kr/kvm	1 443	1 377
		Administrationskostnader, kr/kvm	49	50
B.13	Händelser som påverkar solvens:	Ej tillämpligt; inga väsentliga förändringar har nyligen inträffat vad gäller Bolagets finansiella solvens.		
B.14	Koncernberoende:	Ej tillämpligt; Specialfastigheter Sverige AB är moderbolag i Koncernen bestående fem dotterföretag, där en mindre del av verksamheten bedrivs. Specialfastigheter är inte beroende av andra företag inom Koncernen.		
B.15	Huvudsaklig verksamhet:	Specialfastigheter ska långsiktigt och affärsmässigt äga, utveckla och förvalta fastigheter i Sverige för kunder med verksamheter som ställer höga säkerhetskrav, där det föreligger ett nationellt säkerhetsintresse.		
B.16	Direkt eller indirekt ägande/kontroll:	Specialfastigheter Sverige AB ägs till 100 % av den svenska staten och förvaltas genom Regeringskansliet.		
B.17	Kreditvärdighetsbetyg:	Kreditvärderingsinstitutet Standard & Poor's (S&P) har gett betyget AA+/Stable outlook för företagets långa upplåning och A-1+ för den korta upplåningen vilket bekräftades den 19 december 2018.		
AVSNITT C – VÄRDEPAPPER				
C.1	Typ av värdepapper:	MTN emitteras i dematerialiserad form hos Euroclear Sweden respektive Verdipapirscentralen ASA varför inga fysiska värdepapper kommer att utfärdas. Varje lån tilldelas ett lånenummer och omfattar en eller flera MTN (ensidig skuldförbindelse som registrerats enligt lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument, respektive norska lov av 5. Juli 2002 nr 64 om registrering av finansiella instrumenter (" Verdipapirregisterloven ") avseende MTN emitterade i norska kronor, och som utgivits av Bolaget under detta MTN-program). MTN understigande etthundratusen (100 000) euro eller motvärdet därav i annan valuta kan komma att emitteras under MTN-programmet (" MTN " eller " Lån "). ISIN för detta Lån är [SE[•]] [NO[•]].		
C.2	Valuta:	Lån ges ut i svenska kronor (" SEK "), norska kronor (" NOK ") eller euro (" EUR "). Valutan för detta Lån är [SEK/NOK/EUR].		
C.5	Inskränkningar i rätten att överlåta värdepappren:	Ej tillämpligt; Lånen är fritt överlåtbara.		

C.8	Rättigheter kopplade till värdepapperen inbegripet rangordning och begränsningar av rättigheter:	<p>Obligationerna medför rätt till betalning av ränta och återbetalning av kapitalbeloppet.</p> <p>MTN är en skuldförbindelse utan säkerhet med rätt till betalning jämsides (<i>pari passu</i>) med Bolagets övriga existerande eller framtida oprioriterade icke efterställda och icke säkerställda betalningsåtaganden för vilka förmånsrätt inte följer av lag.</p>
C.9	Rättigheter kopplade till värdepapperen inbegripet den nominella räntan, startdag för ränteberäkning, ränteförfallodagar, eventuell räntebas, förfallodag, avkastning och eventuell företrädare för skuldebrevs-innehavare:	<p>Under programmet finns möjlighet att i enlighet med Allmänna Villkor punkt 4 utge MTN med olika räntekonstruktioner som specificeras i, för det aktuella Lånet, tillhörande Slutliga Villkor. MTN emitteras med någon av nedan beskrivna räntekonstruktioner.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Startdag för ränteberäkning: [•] 2. Återbetalningsdag: [•] 3. Räntekonstruktion: [Fast ränta] [FRN (Floating Rate Note)] [Nollkupongsobligation] 4. Återbetalningskonstruktion: [Återbetalning till Lånebelopp] 5. Belopp på vilket ränta ska beräknas: [Nominellt Belopp/[•]] <p>RÄNTEKONSTRUKTION:</p> <ol style="list-style-type: none"> 6. Fast ränta: [Tillämpligt/Ej tillämpligt] <i>(Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf)</i> <ol style="list-style-type: none"> (i) Räntesats: [•] % p.a. (ii) Ränteperiod [SEK/EUR]: Tiden från den [•] till och med den [•] (den första Ränteperioden) och därefter varje tidsperiod om [•] månader med slutdag på en Ränteförfallodag [NOK: Tiden från och med den [•] till och med den [•] (den första Ränteperioden) och därefter varje tidsperiod om [•] månader med slutdag på en Ränteförfallodag] (iii) Ränteförfallodag(a) r): Årligen den [•], första gången den [•] och sista gången den [•], dock att om sådan dag inte är Bankdag utbetalas räntebeloppet närmast påföljande Bankdag. <i>(OBS! Ovan förändras i händelse av förkortad eller förlängd Ränteperiod)</i> 7. Rörlig ränta (FRN): [Tillämpligt/Ej tillämpligt] <i>(Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf)</i> <ol style="list-style-type: none"> (i) Räntebas: [•]-månaders [STIBOR/NIBOR/EURIBOR] (ii) Räntebasmarginal: [+/-] [•] % (iii) Räntebestämningdag: [Två] bankdagar före varje Ränteperiod, första gången den [•] (iv) Ränteperiod: [SEK/EUR: Tiden från den [•] till och med den [•] (den första Ränteperioden) och därefter varje

		<p>tidsperiod om ca [•] månader med slutdag på en Ränteförfallodag]</p> <p>[NOK: Tiden från den [•] till och med den [•] (den första Ränteperioden) och därefter varje tidsperiod om ca [•] månader med slutdag på en Ränteförfallodag]</p> <p>(v) Ränteförfallodagar: 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 Ränteförfallodag anses närmast påföljande Bankdag [, förutsatt att sådan Bankdag inte infaller i en ny kalendermånad, i vilket fall Ränteförfallodagen ska anses vara föregående Bankdag].</p> <p>8. Nollkupong: [Tillämpligt/Ej tillämpligt] (Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf)</p> <p>(i) Villkor för Lån utan ränta: [Specificera]</p>
C.10	Information om räntebetalningar som baseras på derivatinslag:	Ej tillämpligt; det finns inga derivatinslag i Lånen.
C.11	Upptagande till handel:	[Ansökan om inregistrering kommer att inges till [Nasdaq Stockholm/ Oslo Börs ASA] / [specificera reglerad marknad].] [Ej tillämpligt; Detta Lån kommer inte att upptas till handel på reglerad marknad eller annan reglerad marknadsplats.] [•].
AVSNITT D – RISKER		
D.2	Huvudsakliga risker avseende Bolaget:	<p>Marknadsvärderingsrisk Specialfastigheter värderar sina fastigheter till verkligt värde i redovisningen. Värderingen påverkar koncernens resultaträkning, och kan därmed få negativ resultatpåverkan. Fastigheternas värde påverkas i hög grad av externa faktorer så som förändrad kalkylränta och ändrade direktavkastningskrav.</p> <p>Finansieringsrisk Med finansieringsrisk avses risken att en befintlig finansiering inte kan ersättas med en ny eller endast till en hög kostnad. För Specialfastigheter inkluderas även risken att inte erhålla ny finansiering, t.ex. i samband med större förvärv. Om upplåning på kapitalmarknaden inte skulle vara möjlig utan Bolaget istället skulle behöva utnyttja sina kreditlöften skulle Bolagets räntekostnad sannolikt öka, vilket påverkar resultatet negativt.</p> <p>Ränterisk Ränterisk är risken för att räntekostnaden för existerande och framtida finansiering påverkas negativt av förändrat ränteläge. Den 31 december 2018 var räntebindningstiden 3,2 år.</p>

<p>D.3</p>	<p>Huvudsakliga risker avseende värdepapperen:</p>	<p>Kreditrisk Investerare i MTN utgivna av Specialfastigheter har en kreditrisk på Specialfastigheter. En investerares möjlighet att erhålla betalning under MTN är därför beroende av Bolagets möjlighet att infria sina betalningsåtaganden, vilket i sin tur i stor utsträckning är beroende av utvecklingen av Bolagets verksamhet. Bolaget ställer inga säkerheter för emitterade MTN och en investerare som investerar i MTN omfattas inte av den statliga insättningsgarantin enligt lag (1995:1571) om insättningsgaranti vid händelse av Specialfastigheters konkurs.</p> <p>Marknadsrisk och löptidsrisk Marknadsriskerna varierar beroende på lånekonstruktion och löptid för ett MTN. Det finns risk för att förändringar i ränteläget kan påverka värdet på ett MTN negativt.</p> <p>Risken i en investering i ett MTN ökar ju längre löptid ett MTN har, orsaken till detta är att kreditrisken i ett längre MTN är svårare att överblicka än för ett MTN med kortare löptid. Utöver detta så ökar även marknadsrisken med ett MTN:s löptid då fluktuation i ett MTN:s pris blir större för ett MTN med längre löptid än ett MTN med kort löptid.</p> <p>Valutarisk Bolaget erlägger nominellt belopp och avkastning på 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 investerare.</p> <p>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.</p> <p>[MTN med rörlig ränta (FRN – Floating Rate Note) Investeringar i MTN med rörlig ränta kan vara utsatta för snabba och stora ränteförändringar. Risk föreligger att Räntebasen faller till en lägre nivå under MTN:s löptid varpå den rörliga räntan som betalas på Lånet blir lägre.]</p> <p>[MTN som emitteras som nollkupongsobligation MTN kan ges ut med nollkupongskonstruktion och därmed ges ut till under- eller överkurs eller till nominellt belopp. För sådana MTN gäller att inga kuponger utbetalas under löptiden och endast nominellt belopp erhålls på återbetalningsdagen. Priset på en nollkupongsobligation är det diskonterade värdet av det nominella belopp som erhålls på återbetalningsdagen, vilket normalt är en summa som är lägre än det nominella beloppet (såvida räntan är positiv). Marknadsräntan för en löptid motsvarande återstående löptid samt för relevant MTN faktisk återstående löptid avgör vilken diskonteringsfaktor som används för en nollkupongsobligation. Marknadsräntan är därför normalt styrande för marknadsvärdet av sådan MTN. Ju högre marknadsräntan är desto lägre blir diskonteringsfaktorn (minskat marknadsvärde). Höjd marknadsränta riskerar därmed normalt att påverka marknadsvärdet för en MTN med nollkupongskonstruktion negativt.]</p> <p>[MTN med fast ränta</p>
-------------------	---	--

		<p>Investeringar i MTN med fast ränta innebär en risk för att marknadsvärdet hos MTN kan påverkas negativt vid förändringar i marknadsräntan. Generellt gäller att längre löptid på värdepappren innebär högre risk.]</p> <p>Andrahandsmarknad och likviditet Även om en MTN är upptagen till handel vid börs eller reglerad marknad uppstår normalt ingen betydande handel med aktuella MTN. Detta kan gälla under dess hela löptid. När det inte utvecklas en marknad kommer likviditeten att försämrats. Därför kan det vara förknippat med svårigheter att snabbt sälja ett MTN eller erhålla ett pris jämfört med liknande investeringar som har en utvecklad andrahandsmarknad. Detta kan särskilt vara fallet med MTN som är strukturerade för ett speciellt ändamål eller strategi eller strukturerade för att tillgodose särskilda behov hos en speciell kategori placerare. Denna typ av MTN har i allmänhet en mer begränsad andrahandsmarknad och högre volatilitet i priset jämfört med konventionella skuldebrev. Bristande likviditet i marknaden kan ha en negativ effekt på marknadsvärdet för MTN.</p> <p>Clearing och avveckling MTN emitterade i SEK och EUR ansluts till Euroclear Swedens kontobaserade system och MTN emitterade i NOK ansluts till norska Verdipapirsentralen ASAs kontobaserade system (tillsammans "VP-systemen"), varför inga fysiska värdepapper ges ut. Clearing och avveckling vid handel i MTN såväl som betalningar av ränta och återbetalning av lånebelopp sker genom VP-systemen. Bolaget uppfyller sina betalningsförpliktelser under MTN genom att göra den relevanta betalningen till relevant VP-system som i sin tur distribuerar betalningen vidare till Fordringshavare. Investerares i MTN är således beroende av funktionaliteten i VP-systemen för att kunna erhålla betalning under MTN, vilket utgör en risk för investerarens möjlighet att kunna erhålla betalning under MTN.</p>
<p>AVSNITT E – ERBJUDANDE</p>		
<p>E.2b</p>	<p>Tilltänkt användning av de förväntade medlen om det inte avser lönsamhet eller skydd mot vissa risker:</p>	<p>MTN-programmet utgör en del av Bolagets skuldfinansiering och likviden ska användas som ett av flera finansieringsalternativ i den dagliga affärsverksamheten.</p>
<p>E.3</p>	<p>Erbjudandets villkor:</p>	<p>Bolaget kan göra erbjudanden avseende MTN till Emissionsinstituterna och dessa kan i sin tur erbjuda MTN till investerare. Priser och volymer samt villkor för leverans och betalning av erbjudna MTN bestäms genom överenskommelse vid varje sådan emission.</p> <p>Priset på MTN är rörligt och beror bland annat på gällande ränta för placeringar med motsvarande löptid samt upplupen kupongränta sedan föregående ränteförfallodag. Eftersom skuldförbindelser under MTN kan komma att ges ut löpande under en längre tid är det inte möjligt att ange en enhetlig försäljningskurs eller något annat fast pris för skuldförbindelserna. MTN kan emitteras till par eller under/över par. Priset fastställs för varje transaktion.</p> <p>[Priset per MTN är [*] av Nominellt Belopp.]</p>

E.4	Intressen och intressekonflikter:	[Ej tillämpligt; Såvitt Bolaget känner till finns det inga intressen, inbegripet eventuella intressekonflikter, som har betydelse för emissioner under MTN-programmet.] [Beskrivning av intressekonflikter/intressen som kan ha betydelse för Lånet.]
E.7	Kostnader för investeraren:	Ej tillämpligt; Bolaget debiterar inte investerare någon kostnad i samband med utgivande av Lån.

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 och sådana som saknar specifik anknytning till Bolaget och MTN.

Nedan lämnas en redogörelse för vissa riskfaktorer som Specialfastigheter bedömer har betydelse för Bolagets verksamhet eller MTN. Riskfaktorerna nedan är inte rangordnade och gör inte anspråk på att vara uttömmande. Utöver nedan angivna riskfaktorer och andra förekommande risker, bör läsaren också noggrant beakta övrig information i Grundprospektet och de specifika risker som framgår av de specifika Slutliga Villkor som anknyter till varje Lån.

Bolagsspecifika risker

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.

Känslighetsanalys på fastighetsvärderingen:

Variabel	Förändring	Resultatpåverkan på årsbasis, Mkr
Kalkylränta	+0,25 % -enheter	-354
Kalkylränta	-0,25 % -enheter	+250
Direktavkastning	+0,25 % -enheter	-850
Direktavkastning	-0,25 % -enheter	+832

Finansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses risken att en befintlig finansiering inte kan ersättas med en ny eller endast till en hög kostnad. Om upplåningen på kapitalmarknaden inte skulle vara möjlig utan Bolaget istället skulle behöva utnyttja sina kreditlöften skulle Bolagets räntekostnad sannolikt öka vilket påverkar Bolagets resultat negativt.

Ränterisk

Ränterisk är risken för att räntekostnaden för existerande och framtida finansiering påverkas negativt av förändrat ränteläge. Den 31 december 2018 var den genomsnittliga räntebindingstiden 3,2 år.

Värdepappersspecifika risker

Kreditrisk

Investerare i MTN utgivna av Specialfastigheter har en kreditrisk på Specialfastigheter. Investerarens möjlighet att erhålla betalning under MTN är därför beroende av Bolagets möjlighet att infria sina betalningsåtaganden, vilket i sin tur i stor utsträckning är beroende av utvecklingen av Bolagets verksamhet. Bolaget ställer inga säkerheter för emitterade MTN och en investerare som investerar i MTN omfattas inte av den statliga insättningsgarantin enligt lag (1995:1571) om insättningsgaranti vid händelse av Specialfastigheters konkurs.

Emissionsinstitut

Emissionsinstitut har i vissa fall haft och kan komma att ha andra relationer med Bolaget än de som följer av deras roller under MTN-programmet. Ett Emissionsinstitut kan till exempel tillhandahålla tjänster relaterade till annan finansiering än sådan som görs genom MTN-programmet. Följaktligen finns det en risk att intressekonflikter finns eller kommer att uppstå i framtiden.

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.

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.

Marknadsrisk och löptidsrisk

Marknadsriskerna varierar beroende på lånekonstruktion och löptid för ett MTN. Det finns risk för att förändringar i ränteläget kan påverka värdet på ett MTN negativt.

Risken i en investering i ett MTN ökar ju längre löptid ett MTN har, orsaken till detta är att kreditrisken i ett längre MTN är svårare att överblicka än för ett MTN med kortare löptid. Utöver detta så ökar även marknadsrisken med ett MTN:s löptid då fluktuation i ett MTN:s pris blir större för ett MTN med längre löptid än ett MTN med kort löptid.

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.

MTN med rörlig ränta (FRN – Floating Rate Note)

Investeringar i MTN med rörlig ränta kan vara utsatta för snabba och stora ränteförändringar. Risk föreligger att Räntebasen faller till en lägre nivå under MTN:s löptid varpå den rörliga räntan som betalas på Lånet blir lägre.

MTN emitterad som nollkupongsobligation

MTN kan ges ut med nollkupongskonstruktion och därmed ges ut till under- eller överkurs eller till nominellt belopp. För sådana MTN gäller att inga kuponger utbetalas under löptiden och endast nominellt belopp erhålls på återbetalningsdagen. Priset på en nollkupongsobligation är det diskonterade värdet av det nominella belopp som erhålls på återbetalningsdagen, vilket normalt är en summa som är lägre än det nominella beloppet (såvida räntan är positiv). Marknadsräntan för en löptid motsvarande återstående löptid samt för relevant MTN faktisk återstående löptid avgör vilken diskonteringsfaktor som används för en nollkupongsobligation. Marknadsräntan är därför normalt styrande för marknadsvärdet av sådan MTN. Ju högre marknadsräntan är desto lägre blir diskonteringsfaktorn (minskat marknadsvärde). Höjd marknadsränta riskerar därmed normalt att påverka marknadsvärdet för en MTN med nollkupongskonstruktion negativt.

MTN med fast ränta

Investeringar i MTN med fast ränta innebär en risk för att marknadsvärdet hos MTN kan påverkas negativt vid förändringar i marknadsräntan. Generellt gäller att längre löptid på värdepappren innebär högre risk.

Andrahandsmarknad och likviditet

Även om en MTN är upptagen till handel vid börs eller reglerad marknad uppstår normalt ingen betydande handel med aktuella MTN. Detta kan gälla under dess hela löptid. När det inte utvecklas en marknad kommer likviditeten att försämrats. Därför kan det vara förknippat med svårigheter att snabbt sälja ett MTN eller erhålla ett pris jämfört med liknande investeringar som har en utvecklad andrahandsmarknad. Detta kan särskilt vara fallet med MTN som är strukturerade för ett speciellt ändamål eller strategi eller strukturerade för att tillgodose särskilda behov hos en speciell kategori placerare. Denna typ av MTN har i allmänhet en mer begränsad andrahandsmarknad och högre

volatilitet i priset jämfört med konventionella skuldebrev. Bristande likviditet i marknaden kan ha en negativ effekt på marknadsvärdet för MTN.

Clearing och avveckling

MTN emitterade i SEK och EUR ansluts till Euroclear Swedens kontobaserade system och MTN emitterade i NOK ansluts till norska Verdipapirsentralen ASAs kontobaserade system (tillsammans ”**VP-systemen**”) varför inga fysiska värdepapper ges ut. Clearing och avveckling vid handel i MTN såväl som betalningar av ränta och återbetalning av Lånebelopp sker genom VP-systemen. Bolaget uppfyller sina betalningsförpliktelser under MTN genom att göra den relevanta betalningen till relevant VP-system som i sin tur distribuerar betalningen vidare till Fordringshavare. Investering i MTN är således beroende av funktionaliteten i VP-systemen för att kunna erhålla betalning under MTN, vilket utgör en risk för investerarens möjlighet att kunna erhålla betalning under 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 investerarens 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.

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

MiFiD II / MiFIR

Från och med den 3 januari 2018 trädde nya regler ikraft på värdepappersmarknaden genom direktiv (2014/65/EU) och förordning (EU) nr 600/2014 om marknader för finansiella instrument. Dessa regler medför ett antal förändringar på värdepappersmarknaden, däribland ökade rapporterings- och transparenskrav på räntemarknaden. Dessa ökade krav kan innebära att finansiella institutioner som agerar mellanhänder vid handel med finansiella instrument blir mindre benägna till att köpa in värdepapper i eget lager. Effekten härav kan leda till sämre likviditet för utgivna MTN och förlänga tiden vid en önskad försäljning av MTN.

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.

Den så kallade Benchmarkförordningen (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) 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 en kort tidsperiod är effekterna av den hittills 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.

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, i egenskap av direkt eller indirekt aktieägare i Koncernbolag, har rätt till utbetalning av eventuella resterande medel.

Ändrad lagstiftning

Villkoren för MTN-programmet är baserade på svensk lag. Grundprospektet och de Allmänna Villkoren är framtagna i enlighet med svensk rätt, som gäller vid datumet för detta Grundprospekt. Det finns en risk att inverkan av eventuella framtida ändringar av lagstiftning eller ny lagstiftning, eller ändring av administrativ praxis kan ha en negativ inverkan på Fordringshavares investering om Grundprospektet eller bestämmelser i Allmänna Villkor inte är i enlighet med framtida gällande regler.

Kreditvärdering

Ett eller flera kreditvärderingsinstitut kan komma att sätta betyg på Lån (så som definierat nedan) utgivet under MTN-programmet. Ett kreditvärderingsbetyg är inte en rekommendation att köpa, sälja eller inneha värdepapper och kan när som helst ändras eller återkallas av kreditvärderingsinstitutet. En sänkning av ett kreditvärderingsbetyg kan ha en negativ inverkan på MTN:s marknadsvärde och likviditet. Den som avser att investera i Lån bör inhämta aktuell information om rating då den kan vara föremål för ändring.

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.

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 13 000 000 000 eller motsvarande därav i NOK eller EUR. Bolaget och Emissionsinstitutet kan överenskomma om höjning av detta belopp. Under MTN-programmet kan Bolaget emittera MTN som löper med 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 "Emissionsinstitutet"). 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 hemsida (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 vidare inte en uppsägningsgrund för Fordringshavare under Lånet, varför Fordringshavare i sådant fall inte heller har rätt till förtida återbetalning eller återköp av MTN eller annan kompensation vid sådan händelse.

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 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 Obligationer i VPS samt utföra betalning av Bolagets ränte- eller Lånebelopp avseende norska MTN.

Upptagande till handel på reglerad marknad

Bolaget kan komma att inte ange 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.

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; och
- (iv) samtycket kan för en enskild emission vara begränsat av ytterligare förbehåll som i så fall anges i Slutliga Villkor för det aktuella Lånet.

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 ränteförfalldag. Information om aktuella priser återfinns på Nasdaq Stockholms hemsida, nasdaqomxnordic.com.

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.

Status

Om inte annat anges i gällande Slutliga Villkor utgör Lånet 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 Standard & Poor's (S&P) har den 19 december 2018 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 av den 11 maj 2011 om kreditvärderingsinstitut.

De tre största kreditbedömningsinstituterna är Moody's (moody.com), Standard & Poor's (standardandpoors.com) och Fitch (fitchratings.com) en närmare förklaring om innebörden 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 vars 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 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 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
------------------------	------	------	---	---	---

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 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 Ränteperiod erläggs i efterskott på respektive Ränteförfallodag 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 Ränteperiod erläggs i efterskott på respektive Ränteförfallodag och beräknas enligt Dagberäkningsmetoden 30/360 för Lån i NOK.

Med Ränteförfallodag för fast ränta avses den sista dagen i varje Ränteperiod dock att om någon sådan dag inte är Bankdag ska som Ränteförfallodag 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 Ränteperiod utgörs av Räntebasen med tillägg/avdrag av Räntebasmarginale 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 Ränteperiod utgörs av Räntebasen med tillägg av Räntebasmarginale för samma period. Om beräkningen av Räntesatsen innebär ett värde lägre än noll, ska Räntesatsen anses vara noll.

Räntan som upplupit under en Ränteperiod erläggs i efterskott på respektive Ränteförfallodag och beräknas enligt Dagberäkningsmetoden Faktiskt/360 för MTN i SEK, NOK och EUR.

Med Ränteförfallodag för Rörlig Ränta avses den sista dagen i varje Ränteperiod dock att om någon sådan dag inte är Bankdag ska som Ränteförfallodag 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 (förordning (EU) 2016/1011) ("**BMR**"). Vid datumet för detta Grundprospekt är ingen av administratörerna för STIBOR eller EURIBOR upptagna i registret över administratörer och benchmarks som upprättats och upprätthålls av Europeiska värdepappers- och marknadsmyndigheten ESMA i enlighet med artikel 36 i BMR. Såvitt Bolaget känner till vid datumet för detta Grundprospekt är övergångsbestämmelserna i artikel 51 i BMR tillämpliga på så sätt att administratörerna för STIBOR och EURIBOR ännu inte behöver ansöka om auktorisation eller registrering.

NIBOR utgör en referensränta i Norge i enlighet med nationell lagstiftning. BMR är, från och med datumet för detta Grundprospekt, ännu inte implementerat i Norge och administratören för NIBOR (Norske Finansielle Referanser AS) förekommer inte i registret över administratörer och benchmarks

som upprättats och upprätthålls av Europeiska värdepappers- och marknadsmyndigheten ESMA. Den norska lagstiftningen, som för närvarande reglerar NIBOR, kommer sannolikt att förändras vid implementeringen av BMR i Norge. Det är inte känt när och hur det kommer att förändras och det är också osäkert vilka efterföljande eller alternativa referensräntor för NIBOR kommer att bli.

Med STIBOR avses den räntesats som (1) omkring kl. 11.00 aktuell dag publiceras på informationssystemet Reuters sida "SIDE" (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) för depositioner i Svenska Kronor under en period jämförbar med den relevanta Ränzteperioden eller – om sådan notering ej finns – (2) medelvärdet (avrundat uppåt till fyra decimaler) av den räntesats som Referensbankerna (eller sådana ersättande banker som utses av Administrerande Institut) anger till Administrerande Institut på dennes begäran för depositioner av SEK 100 000 000 för den relevanta Ränzteperioden eller – om sådan notering ej finns – (3) den räntesats som enligt Administrerande Instituts skäligen uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i Svenska Kronor på interbankmarknaden i Stockholm för den relevanta Ränzteperioden.

Med EURIBOR avses den räntesats som (1) 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 eller – om sådan notering ej finns – (2) 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 – om sådan notering ej finns – (3) den räntesats som enligt Administrerande Instituts skäligen uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i Euro för den relevanta Ränzteperioden.

Med NIBOR avses den räntesats som (1) omkring kl. 12.00 (norsk tid) på aktuell dag publiceras på informationssystemet Reuters sida "NIBR" (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) för lån eller depositioner i Norska Kronor under en period jämförbar med den relevanta Ränzteperioden eller – om sådan notering ej finns – (2) för den relevanta Ränzteperioden enligt punkten (1), 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 Ränzteperioden, eller – om sådan notering ej finns – (3) den räntesats som enligt Administrerande Instituts skäligen uppskattning 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 ränteperiod

"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 bruten månad det faktiska antalet dagar som löpt i månaden, och därefter divideras med 360.

"Faktiskt/360" innebär det faktiska antalet dagar i ränteperioden 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 enligt den norska Verdipapirregisterloven kapitel 2 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) förfalldag 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) förfalldag 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) förfalldag 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 lördag, söndag eller annan helgdag i Norge och som beträffande betalning av MTN, inte är dag som norska centralbankens avvecklingssystem är öppet.
- "Dagberäkningsmetod" vid beräkningen av ett belopp för viss beräkningsperiod, den beräkningsgrund som anges i Slutliga Villkor;
(a) om beräkningsgrunden "30/360" anges som tillämplig ska beloppet beräknas på ett år med 360 dagar bestående av tolv

	månader med vardera 30 dagar och vid bruten månad det faktiska antalet dagar som löpt i månaden.
	(b) om beräkningsgrunden "Faktisk/360" anges som tillämplig ska beloppet beräknas på det faktiska antalet dagar i den relevanta perioden dividerat med 360.
"Emissionsinstitut"	(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"	(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 Ränfteperioden; (b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränfteperioden 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 Ränfteperioden; 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 Ränfteperioden.
"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 5. Juli 2002 nr 64 om registrering av finansiella instrumenter; och hos vilken Fordringshavare öppnat VP-konto avseende MTN;
"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 5. Juli 2002 nr 64 om registrering av finansiella instrumenter, och som utgivits av Bolaget under detta MTN-program och som utgör del av Lån;
"NIBOR"	<p>(a) den räntesats som omkring kl. 12.00 (norsk tid) på aktuell dag publiceras på informationssystemet Reuters sida NIBR (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) för lån eller depositioner i Norska Kronor under en period jämförbar med den relevanta Ränfteperioden;</p> <p>(b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränfteperioden 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 Ränfteperioden; eller</p> <p>(c) om ingen räntesats anges enligt punkten (a) och (b), den räntesats som enligt Administrerande Instituts skäliga uppfattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i Norska Kronor för den relevanta Ränfteperioden.</p>
"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 AB (publ) ⁴ , 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 2004/39/EG 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> .
"STIBOR"	<p>(a) den räntesats som omkring kl. 11.00 aktuell dag publiceras på informationssystemet Reuters sida "SIDE" (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) för depositioner i Svenska Kronor under en period jämförbar med den relevanta Ränfteperioden;</p> <p>(b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränfteperioden enligt punkten (a), 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 Ränfteperioden; eller</p>

⁴ Numera Nordea Bank Abp, filial i Sverige, i egenskap av referensbank för STIBOR och Nordea Bank Abp i egenskap av Emissionsinstitut.

- (c) om ingen räntesats anges enligt punkterna (a) och (b), den räntesats som enligt Administrerande Institutets skäliga uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i Svenska Kronor på interbankmarknaden i Stockholm, för den relevanta Rän-teperioden.

"Svenska kronor" och "SEK"	och 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 (riksbank.se).
- 1.3 Ytterligare definitioner såsom Rän-tekonstruktion, Rän-tesats, Rän-tebas, Rän-tebasmargin-al, Rän-tebestäm-ningsdag, Rän-teförfal-lodag/-ar, Rän-teperiod 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 Ränfteperiod erläggs i efterskott på respektive Ränteförfallodag 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 Ränfteperiod erläggs i efterskott på respektive Ränteförfallodag 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 Ränfteperiod beräknas av Administrerande Institut på respektive Ränftebestämningssdag och utgörs av Räntebasen med tillägg av Räntebasmarginalen 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 Ränfteperiod beräknas av IPA på respektive Ränftebestämningssdag och utgörs av Räntebasen med tillägg av Räntebasmarginalen för samma period. Om beräkningen av Räntesatsen innebär ett värde lägre än noll, ska Räntesatsen anses vara noll.

Kan Räntesats inte bestämmas på Ränftebestämningssdagen 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 Ränfteperioden. 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 Ränfteperioden.

Räntan som upplupit under en Ränfteperiod erläggs i efterskott på respektive Ränteförfallodag och beräknas enligt Dagberäkningsmetoden Faktisk/360 för Lån i SEK, NOK och EUR.

c) 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 Ränta

5.1 Ränta på visst Lån beräknas på Nominellt Belopp och utgår (i förekommande fall) i enlighet med Lånevillkoren.

5.2 Infaller Ränteförfallodag för Lån med Fast Ränta på dag som inte är Bankdag utbetalas ränta först följande Bankdag. Ränta beräknas och utgår dock endast till och med

(inklusive), vad avser betalningar i SEK och EUR, och till (exklusive), vad avser NOK, Ränteförfallodagen.

- 5.3 Infaller Ränteförfallodag för Lån med Rörlig Ränta på dag som inte är Bankdag ska som Ränteförfallodag istället anses närmast påföljande Bankdag förutsatt att sådan Bankdag inte infaller i en ny kalendermånad, i vilket fall Ränteförfallodagen ska anses vara föregående Bankdag. Ränta beräknas och utgår till och med (inklusive), vad avser SEK och EUR, och till (exklusive), vad avser NOK, Ränteförfallodagen.

6 Betalningar

- 6.1 Betalning avseende MTN ska ske i den valuta i vilken Lånet upptagits till. Ränta erläggs på aktuell Ränteförfallodag enligt avsnitt 4.
- 6.2 Betalning avseende MTN och ränta 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 ränta 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 ränta 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 ränta ska insättas på visst bankkonto, sker insättning genom aktuell VP-centrals försorg på respektive förfallodag. I annat fall översänder aktuell VP-central beloppet på respektive förfallodag till Fordringshavaren på dennes hos aktuell VP-central på Avstämningsdagen registrerade adress.
- 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 ränta 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 ränta 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 Dröjsmålsränta

- 7.1 Vid betalningsdröjsmål utgår dröjsmålsränta 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 Emissionsinstituten 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 det belopp per MTN som anges 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 Ränteförfallodag.

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 Ränteförfallodag. 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 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;
 - (vi) 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 Emissionsinstitutet 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 Emissionsinstitutet, oavsett faktisk vetskap, anses känna till en uppsägningsgrund. Varken Administrerande Institut eller Emissionsinstitutet är själva skyldiga att bevaka om förutsättningar för uppsägning enligt punkt 11.1 föreligger.
- 11.5 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:

$$\frac{\text{nominellt belopp}}{(1+r)^t}$$

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 innehas 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 kännedom 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 Emissionsinstitutet 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 skäskes 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 Emissionsinstitutet eller relevant VP-central, om vederbörande varit normalt aktsam. Inte i något fall utgår ersättning för indirekt skada.
- 16.3 Föreligger hinder för Emissionsinstitutet 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 norska lov om registrering av finansiella instrument.

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 24 maj 2017

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 gälla Allmänna Villkor av den 24 maj 2017 för ovan nämnda MTN-program jämte nedan angivna Slutliga Villkor. [De Allmänna Villkoren för Bolagets MTN-program återges i Bolagets grundprospekt daterat den 12 juli 2019 jämte från tid till annan publicerade tilläggsprospekt som upprättats för MTN-programmet i enlighet med artikel 5.4 i direktiv 2003/71/EG (tillsammans med relevanta implementeringsåtgärder enligt detta direktiv i respektive medlemsstat och i dess nuvarande lydelse, inklusive ändringar genom direktiv 2010/73/EU i den mån implementerat i den relevanta medlemsstaten, benämnt "Prospektdirektivet") ("Grundprospekt") för MTN-programmet]. Definitioner som används nedan framgår [antingen] av Allmänna Villkor eller på annat sätt i grundprospekt.

Detta dokument utgör de Slutliga Villkoren för Lån nr [•] och har utarbetats enligt artikel 5.4 i direktiv 2003/71/EG. 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 finns att tillgå på 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:** [SEK/NOK/EUR [•]]
6. **Lånedatum:** [•]
7. **Likviddatum:** [•]
8. **Startdag för ränteberäkning:** [•]
9. **Återbetalningsdag:** [•]
10. **Räntekonstruktion:** [Fast ränta]
[FRN (Floating Rate Note)]
[Nollkupongsobligation]
11. **Återbetalningskonstruktion:** [Återbetalning av Nominellt Belopp]

12. **Belopp på vilket ränta ska beräknas:** [Nominellt Belopp/[•]]

RÄNTEKONSTRUKTION:

13. **Fast ränta:** [Tillämpligt/Ej 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 Ränteförfallodag
[NOK] Tiden från och med den [•] till och med den [•] (den första Ränteperioden) och därefter varje tidsperiod om [•] månader med slutdag på en Ränteförfallodag
 - (iii) **Ränteförfallodag(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]
 - (v) **Risikfaktorer:** I enlighet med riskfaktorn med rubrik "MTN med fast ränta" i Grundprospektet
14. **Rörlig ränta (FRN):** [Tillämpligt/Ej tillämpligt]
(Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf)
- (i) **Räntebas:** [•]-månaders [STIBOR/NIBOR/EURIBOR]
 - (ii) **Räntebasmarginal:** [+/-] [•] %
 - (iii) **Dagberäkningsmetod:** [(Faktisk/360), specificera annan ränteberäkningsmetod]
 - (iv) **Räntebestämningsdag:** [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 Ränteförfallodag
[NOK] Tiden från den [•] till och med den [•] (den första Ränteperioden) och därefter varje tidsperiod om ca [•] månader med slutdag på en Ränteförfallodag
 - (vi) **Ränteförfallodagar:** Sista dagen i varje Ränteperiod, första gången den [•] och sista gången på Återbetalningsdagen, dock att om sådan dag inte är Bankdag ska som Ränteförfallodag anses närmast påföljande Bankdag [, förutsatt att sådan Bankdag inte infaller i en ny kalendermånad, i vilket fall Ränteförfallodagen ska anses vara föregående Bankdag].
 - (vii) **Risikfaktorer:** I enlighet med riskfaktorn med rubrik "MTN med rörlig ränta (FRN – Floating Rate Note)" i Grundprospektet

15. **Nollkupong:** [Tillämpligt/Ej tillämpligt]
(Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf)
- (i) Riskfaktorer: I enlighet med riskfaktorn med rubrik "MTN utgivna till underkurs (nollkupongsobligation)" i Grundprospektet

ÖVRIG INFORMATION:

16. **Gröna Obligationer** Tillämplig/Ej tillämpligt
(Om tillämpligt, specificera enligt nedan)
Gröna villkor daterade [•] gäller för detta Lån.
[Brott mot denna bestämmelse punkt 17 (Gröna Obligationer) ska inte utgöra uppsägningsgrund enligt punkt 11 i Allmänna Villkor.]
17. **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, [•]]
18. **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, [•]]
19. **Betalnings- och depåombud:** För MTN i SEK eller EUR: Ej tillämpligt
(IPA): För MTN i NOK: Utsedd IPA under MTN-programmet, [•]
20. **Intressen:** [Ej tillämpligt]/[Specificera]
(Personer som är engagerade i emissionen och som har betydelse för ett enskilt Lån ska beskrivas)]
21. **Kreditbetyg för Lån:** [Ej tillämpligt]/[Specificera]
22. **Beslut till grund för upprättandet av emissionen:** [I enlighet med Grundprospektet/Specificera]
23. **Information från tredje man:** [Information i dessa Slutliga Villkor som kommer från tredje man har återgivits exakt och, såvitt Bolaget 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]
24. **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:

25. **Motiv för erbjudandet och användning av de medel som erbjudandet förväntas tillföra:** [I enlighet med Grundprospektet.]
[Specificera detaljer]
26. **VP-central:** [Euroclear Sweden/Verdipapirscentralen ASA]
27. **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), med säte i Linköping bildades 1 maj 1997 i Sverige, är ett publikt (publ) aktiebolag och har organisationsnummer 556537-5945 och Bolagets LEI-kod är 529900YUX4HEA9IIVV06. 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 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 specialsolor. Från början ingick kriminalvårdsfastigheter, försvarsfastigheter, räddningssolor och specialsolor. Under de följande åren tillkom bland annat polisfastigheter och ungdomsvårdssolor. De senaste åren har fokus legat på att renodla fastighetsbeståndet mot fastigheter med säkerhetskrav. Se med 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 27 (25) miljarder kronor per den 31 december 2018.

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.

Huvuddelen av Bolagets hyresgäster är offentlig eller statlig verksamhet som står för 99,5 (99.3) procent av Specialfastigheters redovisade hyresintäkter, där Kriminalvården står för största delen.

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 vid 2018 års slut till 824 (728) Mkr. Koncernens investeringar i fastighetsprojekt uppgick under perioden januari – mars 2019 till 181 (182) 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. Företagets låneavtal innehåller en ägarklausul, vilket stärker långivarnas ställning. Klausulen innebär att långgivare 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 ryms inom Specialfastigheters huvudsakliga verksamhetsområde, väljer Bolaget att avyttra fastigheterna. På så sätt frigörs kapital som kan investeras i andra delar av verksamheten.

Bolaget har 2018 avyttrat en villa i Lövsta då fastigheten inte längre passar in i bolagets verksamhet.

Pågående projekt

Antalet pågående investeringsprojekt vid slutet av december 2018 uppgick till 86 (95) stycken. Total investeringsvolym för pågående projekt har beräknats till 1 597 (2 095) Mkr, varav 849 Mkr upparbetats per den 31 december 2018.

De största pågående investeringsprojekten 2018

- Hässleholm ungdomshem
- Ljungbacken ungdomshem
- Johannisberg ungdomshem
- Folåsa ungdomshem
- LVM-hem Gudhemsgården
- Ljungaskog ungdomshem
- Björkbacken ungdomshem
- Klarälvsgården ungdomshem
- Kriminalvårdsanstalten Hällby
- Kronoberg (ombyggnation kontor)
- Tysslinge ungdomshem
- Kriminalvårdsanstalten Skogome
- Stigby ungdomshem

Nyttillkomna pågående investeringsprojekt 2019

- Långanäs ungdomshem

Utöver ovan nämnda projekt har inga ytterligare investeringsprojekt tillkommit sedan den senaste finansiella delårsrapporten för 1 jan – 31 mars 2019.

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.

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.

Planerad utdelning under 2019

- Styrelsen föreslår att årsstämman för 2019 i Specialfastigheter beslutar att 555 Mkr, eller cirka 277,50 kr per aktie, utdelas till ägaren. Den föreslagna utdelningen utgör 62,2 procent av Bolagets egna kapital och 5,0 procent av koncernens egna kapital. Utdelningen är i linje med vad det ekonomiska utdelningsmålet stipulerar.

Organisation

Specialfastigheter har idag cirka 150 medarbetare över hela landet. Bolaget har delat huvudkontor mellan Linköping och Stockholm, där ledning och administration finns. Dessutom har Bolaget kontor i 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 fem dotterföretag, där en mindre del av verksamheten bedrivs. I Koncernen ingår per 31 december 2018 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%
Nordrike Fastighets AB (likvidationsprocess pågående)	556832-2290	Linköping	100%
Västriket Fastighets AB (bolaget vilande)	556963-5187	Linköping	100%

Specialfastigheters mindre dotterbolag innehas kortsiktigt och syftet med dem är att använda bolagen vid eventuella olika fastighetsförsäljningar och förvärv.

Information om tendenser

Det finns inga kända tendenser, osäkerhetsfaktorer, potentiella fordringar eller andra krav, åtaganden eller händelser som kan förväntas ha en väsentlig inverkan på Bolagets affärsutsikter som uppmärksammats sedan den senaste reviderade finansiella rapporten offentliggjordes. Det har heller inte ägt rum några väsentliga negativa förändringar i Bolagets framtidsutsikter sedan den senaste reviderade finansiella rapporten offentliggjordes.

Förvaltnings- och ledningsorgan

För att kontakta styrelse och ledning hänvisas till Specialfastigheters huvudkontor. Kontaktuppgifter återfinns på sidan [64-65].

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.

Carin Götblad, styrelseledamot

Regionpolischef.

Invald 2013.

Övriga styrelseuppdrag:

Ledamot Beridna Högvakten.

Tidigare yrkeserfarenhet:

Länspolismästare Stockholms län, Gotlands län, och Värmlands län.

Chefsjurist Statens institutionsstyrelse (SiS).

Tingsnotarie, jurist på Ungdomsstyrelsen och Sveriges Psykologförbund.

Nationell samordnare mot våld i nära relationer.

Utbildning: Rikspolisstyrelsens polischefsutbildning, jur. kand, FBI, Förskollärlinjen.

Födelseår: 1956

Mikael Lundström, styrelseledamot

VD NAI Svefa AB.

Invald 2013.

Övriga styrelseuppdrag:

Ordförande Värderingsdata AB.

Ledamot Elof Hansson Holding AB.

Ledamot AB Göta Kanalbolag.

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

Maj-Charlotte Wallin, styrelseledamot

Egen verksamhet.

Invald 2016.

Övriga styrelseuppdrag:

Ledamot Hjärt-Lung-fonden.

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

Erik Tranaeus, styrelseledamot
Bolagsförvaltare Regeringskansliet.
Invald 2018.

Övriga styrelseuppdrag:

Ledamot Orio AB.
Ledamot SOS Alarm AB.

Tidigare yrkeserfarenhet:

Verksam inom investment banking hos Deutsche Bank, Citigroup och Danske Bank.

Utbildning: Civilekonom, HHS.

Födelseår: 1975

Åsa Wirén, styrelseledamot

CFO Bonnier Group.

Invald 2018.

Övriga styrelseuppdrag:

Ledamot Actic Group AB.
Ledamot N Å Future AB.
Ledamot Aspia AB.

Tidigare yrkesverksamhet:

CFO/Ekonomi- och finansdirektör SkiStar AB.
Partner och auktoriserad revisor KPMG.

Utbildning: Civilekonom, Uppsala universitet.

Födelseår: 1968

Pierre Olofsson, styrelseledamot

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

Tomas Edström, arbetstagarrepresentant

Utsedd 2013.

Övriga styrelseuppdrag:

Ordförande Mittsvenska volleybollförbundet.
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

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

Kajsa Marsk Rives

Suppleant för arbetstagarrepresentant.
Utsedd 2019.

Övriga styrelseuppdrag:

Sekreterare 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

Ledning

Åsa Hedenberg, f 1961

VD Specialfastigheter

Torbjörn Blücher, f 1966

Affärschef Sverige

Kristina Ferenius, f 1968

Vice VD/CFO

Christina Burlin, f 1962

HR-chef

Henrik Nyström, f 1963

Chef Verksamhetsstöd

Åsa Welander, f 1973

Förvaltningschef

Göran Cumlin, f 1963

Chef Projekt och Utveckling

Hanna Janson, f 1975

Kommunikationschef

Masoomeh Antonsson, f 1975 (med start 2019-07-01)

CIO

Intressekonflikter inom förvaltnings-, lednings- och kontrollorgan

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

Styrelsens arbetsformer

Specialfastigheters styrelse har under 2018 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 styrelsens konstituerande styrelsesammanträde 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 policys, marknad, finans och ekonomi, större investeringar, risker, personal och ledarskap, kontroll och effektivitet, hållbar utveckling avseende ekonomiskt, miljömässigt och socialt ansvar. Styrelsen har under året fastställt policys avseende: finans, hållbarhet, informationssäkerhet, inköp, kommunikation, kvalitet och säkerhet. Andra viktiga styrande dokument som styrelsen fastställt är affärsplan inklusive budget samt MTN-program. 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
- arbetsordning för styrelsen, instruktion för arbetsfördelningen mellan styrelse och VD, instruktion för ekonomisk rapportering och policys antagna av styrelsen

Under 2018 har styrelsen haft ett konstituerande möte och nio ordinarie styrelsemöten. Styrelsen har inte haft några extrainsatta styrelsemöten.

Bolaget har ett *Ersättningsutskott* i vilket ingår styrelseordförande och ytterligare minst två särskilt utsedda ledamöter av styrelsen. Utskottets ledamöter utgörs av Eva Landén⁵, Mikael Lundström, Carin Götblad och Erik Tranaeus⁶. 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 2018 haft fem 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 Landén⁷, Maj-Charlotte Wallin, Erik Tranaeus⁸ och Åsa Wirén. 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 policys för beslut i styrelsen. Utskottet ska protokollföra sina möten och protokollen ska delges styrelsen. Under 2018 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 (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.

⁵ Styrelsens och ersättningsutskottets ordförande från och med årsstämman 2019.

⁶ Adjungerad under Ulrika Nordströms föräldraledighet, ordinarie ledamot från och med årsstämman 2019.

⁷ Ordförande i revisions- och finansutskottet till och med årsstämman 2019.

⁸ Adjungerad under Ulrika Nordströms föräldraledighet, ordinarie ledamot från och med årsstämman 2019.

Bolaget följer Svensk kod för bolagsstyrning, Koden (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 vilket gäller såväl ingående som utgående antal aktier vid ovanstående rapportperioder.

ÖVRIG INFORMATION

Försäkran beträffande grundprospektet

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

Historisk finansiell information

Bolagets reviderade årsredovisningar för 2017 och 2018 samt Bolagets oreviderade delårsrapport för perioden 1 januari–31 mars 2018 och 2019 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 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 2018 och 2019 har upprättats i enlighet med IAS 34 "Delårsrapportering".

Specialfastigheter Sverige ABs reviderade årsredovisningar för 2017 och 2018 är upprättade enligt Redovisningsrådets Rekommendationer och uttalanden.

Koncernens publicerade årsredovisningar för 2017 och 2018 ger en rättvisande bild över Koncernens tillgångar, skulder och finansiella ställning.

Från och med år 2018 är uppställningsformen av finansnetto i koncernens resultaträkning förändrad genom att realiserade värdeförändringar valutaderivat numer ingår i finansnettot. Jämförbara siffror för de förändringar som skett med anledning av den förändrade beräkningen av dessa poster redovisas i en separat kolumn i nedan tabeller.

Nedan tabeller avseende koncernens resultaträkning, balansräkning, förändringar i eget kapital och kassaflödesanalys visar utvald finansiell information i sammandrag för år 2017 och 2018 och återfinns i koncernens årsredovisning för år 2017 och 2018.

Resultaträkning för Koncernen

Mkr	Koncernen	
	2018	2017
Hysesintäkter	1 956	1 846
Övriga intäkter	182	182
Intäkter från fastighetsförvaltning	2 138	2 028
Fastighetskostnader	-564	-533
Driftöverskott	1 574	1 495
Administration	-54	-55
Finansiella intäkter	40	64
Finansiella kostnader	-150	-182
Förvaltningsresultat	1 410	1 322
Resultat fastighetsförsäljningar realiserade	1	29
Värdetförändring förvaltningsfastigheter orealiserade	1 404	832
Värdetförändring finansiella instrument orealiserade	10	-18
Resultat före skatt	2 825	2 165
Skatt	-402	-446
Årets resultat	2 423	1 719
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 423	1 719

Balansräkning för Koncernen

Mkr	Koncernen	
	2018	2017
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	27 288	25 002
Övriga materiella anläggningstillgångar	6	6
Derivat	32	54
Övriga finansiella placeringar	990	1 114
Övriga långfristiga fordringar	6	13
Summa anläggningstillgångar	28 322	26 189
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar	153	144
Derivat	23	3
Skattefordran	1	-
Övriga fordringar	23	12
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	29
Likvida medel	12	465
Summa omsättningstillgångar	236	653
Summa tillgångar	28 558	26 842
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
Aktiekapital	200	200
Övrigt tillskjutet kapital	616	616
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	10 113	8 250
Summa eget kapital	10 929	9 066
Skulder		
Långfristiga skulder		
Gröna obligationer	1 244	1 244
Långfristiga räntebärande skulder	7 266	8 220
Derivat	100	120
Uppskjutna skatteskulder	3 247	2 990
Summa långfristiga skulder	11 857	12 574
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga räntebärande skulder	4 891	4 317
Leverantörsskulder	169	148
Skatteskuld	-	28
Derivat	0	27
Övriga skulder	111	107

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	601	575
Summa kortfristiga skulder	5 772	5 202
Summa skulder	17 629	17 776
Summa eget kapital och skulder	28 558	26 842

Resultaträkning för Moderbolaget

Mkr	Moderbolaget	
	2018	2017
Hysesintäkter	1 857	1 768
Övriga intäkter	172	181
Nettoomsättning	2 029	1 949
Driftskostnader	-531	-518
Avskrivningar i förvaltningsfastigheter	-672	-609
Bruttoresultat	826	822
Central administration	-61	-55
Resultat fastighetsförsäljningar	1	86
Rörelseresultat	766	853
Resultat från finansiella investeringar		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	58	74
Räntekostnader och liknande resultatposter	-152	-208
Resultat efter finansiella poster	672	719
Bokslutsdispositioner	-59	-100
Skatt på årets resultat	-87	-137
Årets resultat	526	482
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	526	482

Balansräkning för Moderbolaget

Mkr	Moderbolaget	
	2018	2017
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	15 198	15 000
Maskiner och inventarier	6	6
Finansiella anläggningstillgångar	2 316	2 267
Summa anläggningstillgångar	17 520	17 273
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar	146	144
Skattefordran	5	-
Kortfristiga placeringar	23	3
Kortfristiga fordringar	27	15
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	28
Kassa och bank	12	465
Summa omsättningstillgångar	236	655
Summa tillgångar	17 756	17 928
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital (2 000 000 aktier)	200	200
Reservfond	42	42
Summa bundet eget kapital	242	242
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst	124	202
Årets resultat	526	482
Summa fritt eget kapital	650	684
Summa eget kapital	892	926
Obeskattade reserver	1 539	1 480
Skulder		
Räntebärande skulder		
Gröna obligationer	1 244	1 244
Låneskulder	12 416	12 537

Icke räntebärande skulder		
Skatteskuld	-	24
Övriga skulder	371	396
Uppskjutna skatteskulder	724	775
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	570	546
Summa skulder	15 325	15 522
Summa eget kapital och skulder	17 756	17 928

Eget kapital

Koncernen

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
2018				
Ingående balans 1 januari 2018	200	616	8 250	9 066
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	2 423	2 423
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa	200	616	10 673	11 489
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-560	-560
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-560	-560
Utgående balans 31 december 2018	200	616	10 113	10 929
2017				
Ingående balans 1 januari 2017	200	616	7 028	7 844
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	1 719	1 719
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa	200	616	8 747	9 563
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-497	-497
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-497	-497
Utgående balans 31 december 2017	200	616	8 250	9 066

Moderbolaget

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
2018				
Ingående balans 1 januari 2018	200	42	684	926
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	526	526
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa	200	42	1 210	1 452
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-560	-560
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-560	-560
Utgående balans 31 december 2018	200	42	650	892

2017				
Ingående balans 1 januari 2017	200	42	699	941
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	482	482
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa	200	42	1 181	1 423
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-497	-497
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-497	-497
Utgående balans 31 december 2017	200	42	684	926

Aktiekapitalet består av 2 000 000 aktier med ett kvotvärde om 100 kronor och med en (1) röst per aktie.

Kassaflödesanalys

Koncernen

Mkr	Koncernbolaget	
	2018	2017
Löpande verksamheten		
Driftöverskott	1 574	1 495
Central administration	-54	-55
Finansnetto	-110	-118
Återläggning kursförändring	-3	6
Återläggning avskrivningar	3	3
Betald inkomstskatt	-175	-152
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 235	1 179
Förändringar av rörelsekapital:		
Förändring av fordringar	-8	115
Förändring av övriga kortfristiga skulder	51	16
Summa förändring av rörelsekapital	43	131
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 278	1 310
Investeringsverksamheten		
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-58	-670
Investering i förvaltningsfastigheter	-824	-709
Avyttring av förvaltningsfastigheter	1	235
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2	0
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-883	-1 144
Finansieringsverksamheten		
Placering bostadsobligationer	116	-148
Upptagna lån	16 782	17 514
Amortering av lån	-17 186	-16 574
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare	-560	-497
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-848	295
Årets kassaflöde	-453	461
Likvida medel vid årets början	465	4
Likvida medel vid årets slut	12	465
Räntor		
Erhållna räntor	4	17
Erlagda räntor	100	108

Moderbolaget

Mkr	Moderbolaget	
	2018	2017
Löpande verksamheten		
Bruttoresultat	826	822
Central administration	-61	-55
Finansnetto	-94	-134
Återläggning värdeförändring finansiella placeringar	-45	63
Återläggning kursförändring bostadsobligationer	32	-39
Återläggning avskrivningar	674	612
Betald inkomstskatt	-166	-149
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 166	1 120
Förändringar av rörelsekapital		
Förändring av fordringar	-2	121
Förändring av övriga kortfristiga skulder	46	-5
Summa förändring av rörelsekapital	44	116
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 210	1 236
Investeringsverksamheten		
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-58	0
Investering i förvaltningsfastigheter	-1 015	-1 166
Avyttring av förvaltningsfastigheter	1	86
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2	0
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 074	-1 080
Finansieringsverksamheten		
Placering bostadsobligationer	116	-148
Upptagna lån	17 041	17 514
Amortering av lån	-17 186	-16 564
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare	-560	-497
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-589	305
Årets kassaflöde	-453	461
Likvida medel vid årets början	465	4
Likvida medel vid årets slut	12	465
Räntor		
Erhållna räntor	9	19
Erlagda räntor	100	108

Nedanstående tabeller visar utvald finansiell information i sammandrag från Bolagets delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 2018 och 1 januari – 31 mars 2019. Delårsrapporterna har inte granskats av revisor.

Resultaträkning

Koncernen

Mkr	Koncernen	
	Jan-Mar 2019	Jan Mar 2018
Hysesintäkter	506	485
Övriga intäkter	30	27
Intäkter från fastighetsförvaltning	536	512
Fastighetskostnader	-140	-123
Driftöverskott	396	389
Administration	-14	-15
Finansnetto	-27	-24
Förvaltningsresultat	355	350
Resultat fastighetsförsäljningar realiserade	-	0
Värdoförändring förvaltningsfastigheter orealiserade	11	-41
Värdoförändring finansiella instrument orealiserade	-16	-13
Resultat före skatt	350	296
Skatt	-74	-66
Årets/periodens resultat	276	230
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	276	230
Resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare, SEK	138,00	115,00

Moderbolaget

Mkr	Moderbolaget	
	Jan-Mar 2019	Jan-Mar 2018
Hysesintäkter	480	460
Övriga intäkter	29	26
Nettoomsättning	509	486
Driftskostnader	-135	-118
Avskrivningar i förvaltningsfastigheter	-171	-154
Bruttoresultat	203	214
Central administration	-15	-15
Resultat fastighetsförsäljningar	-	-
Rörelseresultat	188	199
Resultat från finansiella investeringar	188	199
Finansnetto	-41	-35
Resultat efter finansiella poster	147	164
Bokslutsdispositioner	-	-
Skatt på årets/periodens resultat	-32	-37
Årets/periodens resultat	115	127

Balansräkning

Koncernen

Mkr	Koncernen	
	2019-03-31	2018-03-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	27 480	25 178
Nyttjanderättstillgångar	26	-
Övriga materiella anläggningstillgångar	5	5
Derivat	42	43
Övriga finansiella placeringar	975	1 113
Övriga långfristiga fordringar	4	12
Summa anläggningstillgångar	28 532	26 351
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar	218	324
Derivat	12	7
Skattefordran	7	-
Övriga fordringar	30	15
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27	35
Likvida medel	27	1
Summa omsättningstillgångar	321	382
Summa tillgångar	28 853	26 733
Eget kapital och skulder		
Summa eget kapital	11 205	9 296
Skulder		
Långfristiga skulder		
Gröna obligationer	1 244	1 244
Långfristiga räntebärande skulder	7 112	8 135
Derivat	95	142
Uppskjutna skatteskulder	3 280	3 010
Summa långfristiga skulder	11 731	12 531
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga räntebärande skulder	5 090	4 116
Leverantörsskulder	103	91
Skatteskuld	-	22
Derivat	-	2
Övriga skulder	118	109
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	606	566
Summa kortfristiga skulder	5 917	4 906
Summa skulder	17 648	17 437
Summa eget kapital och skulder*	28 853	26 733

Inga övriga säkerheter och eventalförpliktelser.

Moderbolaget

Mkr	Moderbolaget	
	2019-03-31	2018-03-31
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	15 201	15 061
Övriga anläggningstillgångar	2 332	2 266
Summa anläggningstillgångar	17 533	17 327
Summa omsättningstillgångar	293	362
Summa tillgångar	17 826	17 689
Eget kapital	1 007	1 053
Obeskattade reserver	1 539	1 480
Räntebärande skulder	13 680	13 495
Icke räntebärande skulder	1 600	1 661
Summa eget kapital och skulder	17 826	17 689

Kassaflödesanalys

Koncernen

Mkr	Koncernbolaget	
	Jan-Mar 2019	Jan-Mar 2018
Löpande verksamheten		
Driftöverskott	396	389
Central administration	-14	-15
Finansnetto	-27	-24
Återläggning kursförändring	0	-1
Återläggning avskrivningar	1	1
Betald inkomstskatt	-46	-52
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	310	298
Förändring av rörelsekapital		
Förändring av fordringar	-73	-188
Förändring av övriga kortfristiga skulder	-54	-64
Summa förändring av rörelsekapital	-127	-252
Kassaflöde från den löpande verksamheten	183	46
Investeringsverksamheten		
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-35
Investering i förvaltningsfastigheter	-181	-181
Investering i nyttjanderätter	-27	-
Avyttring av förvaltningsfastigheter	0	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-208	-216
Finansieringsverksamheten		
Placering bostadsobligationer	-	-
Upptagna lån	3 724	3 385
Amortering av lån	-3 684	-3 679
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	40	-294
Årets/periodens kassaflöde	15	-464
Likvida medel vid årets början	12	465
Likvida medel vid årets/periodens slut	27	1

Nyckeltal Specialfastigheter (Koncernen):

Finansiellt relaterade	2018	2017	Jan-Mar 2019	Jan-Mar 2018
Resultat före skatt, Mkr	2 825	2 165	350	296
Årets resultat, Mkr	2 423	1 719	276	230
Kassaflöde före investeringar, Mkr	1 278	1 310	183	46
Överskottsgrad, %	73,6	73,7	74,0	76,0
Räntetäckningsgrad kassaflödesbaserad, ggr ⁹	10,2	8,5	7,8	13,1
Avkastning på eget kapital, %	24,2	20,3	22,3	19,2
Justerad avkastning på eget kapital, % ¹⁰	13,0	12,8	11,8	11,7
Avkastning på totalt kapital, % ¹¹	10,8	9,3	-	-
Soliditet, %	38,3	33,8	38,8	34,8
Beläningsgrad, % ¹²	45,7	49,1	45,5	49,5

Fastighetsrelaterade	2018	2017	Jan-Mar 2019	Jan-Mar 2018
Intäkter från fastighetsförvaltningen, Mkr	2 138	2 028	536	512
Lokalarea, kvm /1000	1 094	1 079	1 093	1 083
Uthyrningsgrad, %	99,0	99,0	98,7	99,0
Investeringar inklusive fastighetsförvärv, Mkr	882	1 398	181	217
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	27 288	25 002	27 480	25 178
Direktavkastning, %	6,0	6,2	5,8	6,1
Balansomslutning, Mkr	28 558	26 842	28 853	26 733
Eget kapital, Mkr	10 929	9 066	11 205	9 296

Förvaltningsrelaterade	2018	2017	Jan-Mar 2019	Jan-Mar 2018
Hysesintäkter, kr/kvm	1 793	1 700	1 808	1 740
Fastighetsdrift, kr/kvm ¹³	315	300	-	-
Underhållskostnader, kr/kvm ¹⁴	268	266	-	-
Driftöverskott, kr/kvm ¹⁵	1 443	1 377	-	-
Administrationskostnader, kr/kvm ¹⁶	49	50	-	-

Nyckeltal och definitioner

Nedan definierande nyckeltal är inte definierade enligt IFRS, men presenteras i vissa fall för att underlätta en investerares bedömning av Bolagets finansiella situation. Nyckeltalen är alternativa nyckeltal och är inte nödvändigtvis jämförbara med liknande mått som presenteras av andra bolag och har vissa begränsningar som analysverktyg. De bör därför inte betraktas separat från, eller som substitut

⁹ Dessa nyckeltal är omräknade utifrån en ny princip 2018 som gäller värdeförändring av valutaderivat.

¹⁰ Dessa nyckeltal är omräknade utifrån en ny princip 2018 som gäller värdeförändring av valutaderivat.

¹¹ Avkastning på eget kapital beräknas endast helårsvis.

¹² Dessa nyckeltal är omräknade från och med Q1 2019 för att ta hänsyn till placeringar i bostadsobligationer vid beräkningen av nettolåneskulden.

¹³ Fastighetsdrift beräknas endast helårsvis.

¹⁴ Underhållskostnader beräknas endast helårsvis.

¹⁵ Driftöverskott beräknas endast helårsvis.

¹⁶ Administrationskostnader beräknas endast helårsvis.

för Specialfastigheter finansiella information som upprättas enligt IFRS. Nyckeltalen för helår 2017 och 2018 är reviderade. Nyckeltalen för delårsperioderna 1 januari – 31 mars 2018 och 2019 är inte reviderade.

Nyckeltal	Definition	Motivering
Överskottsgrad, %	Driftöverskott dividerat med intäkter från fastighetsförvaltning.	Överskottsgrad används för att belysa hur stor del av hyresintäkterna i % som återstår efter fastighetskostnader.
Räntetäckningsgrad, kassaflödesbaserad, ggr	Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader, värdeförändringar och resultat fastighetsförsäljningar, dividerat med finansiella kostnader exklusive värdeförändringar finansiella derivat	Räntetäckningsgrad används för att belysa hur känsligt resultatet är för ränteförändringar.
Avkastning på eget kapital, %	Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital.	Avkastning på eget kapital används för att belysa förmågan att generera vinst på ägarnas kapital.
Justerad avkastning på eget kapital, %	Resultat efter skatt efter återläggning av värdeförändringar och därtill hörande uppskjuten skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital.	Avkastning på eget kapital används för att belysa förmågan att generera vinst på ägarnas kapital och är ett av bolagets övergripande strategiska mål.
Soliditet, %	Justerat eget kapital på balansdagen i procent av balansomslutningen.	Soliditet används för att belysa den finansiella stabiliteten och är ett av bolagets övergripande strategiska mål.
Lokalarea, kvm/1000	Beräknad uthyrningsbar lokalarea i kvadratmeter/1000.	Lokalarea, kvm har inkluderats för att ge investerarna en bild av Bolagets uthyrningsbara lokalarea.
Uthyrningsgrad, %	Total lokalarea för uthyrda lokaler i förhållande till total uthyrningsbar lokalarea.	Uthyrningsgrad, % har inkluderats för att ge investerarna information om total lokalarea för uthyrda lokaler i förhållande till total uthyrningsbar lokalarea.
Direktavkastning, %	Driftöverskott dividerat med förvaltningsfastigheternas genomsnittliga verkliga värde.	Direktavkastning används för att belysa förvaltningsfastigheternas avkastningsförmåga i förhållande till förvaltningsfastigheternas verkliga värde.
Hyresintäkter per kvadratmeter, kr	Årshyra dividerat med uthyrningsbar lokalarea i kvadratmeter vid årets utgång.	Hyra per kvadratmeter, kr har inkluderats för att belysa hyra per kvadratmeter för aktuell period.
Driftöverskott, kr/kvm	Intäkter från fastighetsförvaltning minus fastighetskostnader.	Driftöverskott används för att belysa förvaltningsfastigheternas avkastningsförmåga.
Belåningsgrad, %	Räntebärande nettolåneskuld (det vill säga räntebärande skulder minus likvida medel och räntebärande placeringar) i relation till förvaltningsfastigheternas verkliga värde vid periodens slut.	Belåningsgrad används för att belysa den finansiella risken.

Revision av den årliga historiska finansiella informationen

Den finansiella informationen i årsredovisningarna för 2017 och 2018 har granskats av auktoriserad revisor Mikael Ikonen Ernst and Young AB, medlem i FAR. Revisionen av årsredovisningarna har genomförts i enlighet med god revisionsd i Sverige och revisionsberättelserna har lämnats utan anmärkning.

Åldern på den senaste finansiella informationen

Den senaste reviderade finansiella informationen är hämtad från årsredovisningen för 2018, vilken publicerades 18 mars 2019.

Rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden

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

Väsentliga förändringar i emittentens finansiella ställning

Inga väsentliga förändringar avseende koncernens finansiella ställning eller ställning på marknaden har inträffat, efter att årsredovisningen för år 2018 offentliggjordes.

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.

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 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 2017	Sida
Resultaträkning avseende Koncernen	70-71
Balansräkning avseende Koncernen	72-73
Förändringar av eget kapital avseende Koncernen	74-75
Kassaflödesanalys avseende Koncernen	76
Beskrivning av redovisningsprinciper samt andra förklarande noter avseende koncernen	78-94
Resultaträkning avseende Bolaget	95
Balansräkning avseende Bolaget	96
Förändringar av eget kapital avseende Bolaget	97
Kassaflödesanalys avseende Bolaget	98
Beskrivning av redovisningsprinciper samt andra förklarande noter avseende Bolaget	99-104
Revisionsberättelse	106-109

Länk till Specialfastigheters årsredovisning 2017:

https://www.specialfastigheter.se/wp-content/uploads/2018/03/%C3%85rsredovisning_2017.pdf

Årsredovisning 2018	Sida
Resultaträkning avseende Koncernen	74-75
Balansräkning avseende Koncernen	76-77
Förändringar av eget kapital avseende Koncernen	78-79
Kassaflödesanalys avseende Koncernen	80-81
Beskrivning av redovisningsprinciper samt andra förklarande noter avseende koncernen	82-98
Resultaträkning avseende Bolaget	99
Balansräkning avseende Bolaget	100
Förändringar av eget kapital avseende Bolaget	101
Kassaflödesanalys avseende Bolaget	102
Beskrivning av redovisningsprinciper samt andra förklarande noter avseende Bolaget	103-108
Revisionsberättelse	110-113

Länk till Specialfastigheters årsredovisning 2018:

https://www.specialfastigheter.se/wp-content/uploads/2019/04/Arsredovisning_2018.pdf

Delårsrapport perioden 1 januari – 31 mars 2018	Sida
--	-------------

Resultaträkning avseende Koncernen	6-7
Balansräkning avseende Koncernen	8-9
Kassaflödesanalys avseende Koncernen	10
Beskrivning av redovisningsprinciper	15

Länk till Specialfastigheters delårsrapport för perioden 1 januari-31 mars 2018:

https://www.specialfastigheter.se/wp-content/uploads/2018/04/Del%C3%A5rsrapport_Q1_2018.pdf

Delårsrapport perioden 1 januari – 31 mars 2019	Sida
--	-------------

Resultaträkning avseende Koncernen	6-7
Balansräkning avseende Koncernen	8-9
Kassaflödesanalys avseende Koncernen	10
Beskrivning av redovisningsprinciper	17

Länk till Specialfastigheters delårsrapport för perioden 1 januari-31 mars 2019:

https://www.specialfastigheter.se/wp-content/uploads/2019/04/Del%C3%A5rsrapport_Q1_2019.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 [specialfastigheter.se](https://www.specialfastigheter.se) och kan dessutom erhållas från Bolaget i pappersformat.

Övrig information kan, om den inte finns tillgänglig i elektroniskt format på [specialfastigheter.se](https://www.specialfastigheter.se), erhållas av Bolaget i pappersformat.

Handlingar som är tillgänglig för inspektion

Följande handlingar finns tillgängliga i elektronisk form på Bolagets hemsida specialfastigheter.se:

- Bolagsordning för Bolaget;
- Bolagets och Koncernens reviderade årsredovisning och revisionsberättelse för räkenskapsåren 2017 och 2018;
- Delårsrapport för 1 januari – 31 mars 2018 och 2019;
- 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).

Följande handlingar hålls endast tillgängliga som kopior på Specialfastigheters huvudkontor enligt ovan:

- Dotterbolagens reviderade årsredovisning och revisionsberättelse för räkenskapsåren 2017 och 2018.

ADRESSER

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

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

Verdipapirscentralen 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

FÖR KÖP OCH FÖRSÄLJNING KONTAKTA:

Handelsbanken

Capital Markets, 106 70 Stockholm

(handelsbanken.se)

08-463 46 09

Handelsbankens Penningmarknadsbord

Stockholm:

08-463 46 50

Göteborg:

031-743 32 10

Malmö:

040-24 39 50

Gävle:

026-17 20 80

Linköping:

013-28 91 60

Regionbanken Stockholm:

08-701 28 80

Umeå:

090-15 45 80

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

Regeringsgatan 59, 105 88 Stockholm

(dnb.se)

08-473 48 60

Danske Bank

Debt Capital Markets - DCM

Box 7523

Norrmalmstorg 1, 103 92 Stockholm

(danskebank.se)

08-23 56 23

Nordea Bank Abp

Nordea Markets

Smålandsgatan 17, 105 71 Stockholm

(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

(seb.se)

08-506 232 19

08-506 232 20

08-506 230 61

Swedbank

Swedbank Large Corporates & Institutions,
105 34 Stockholm

MTN-desk:

Stockholm:

Göteborg:

Malmö:

(swedbank.se)

08-700 99 85

08-700 99 98

031-739 78 20

040-24 22 99