

Detta grundprospekt godkändes av Finansinspektionen den 11 juli 2023 och är giltigt i högst tolv månader efter detta datum. Skyldigheten att tillhandahålla tillägg till detta grundprospekt vid nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter kommer inte att vara tillämplig efter utgången av Grundprospektets giltighetstid.



SPECIALFASTIGHETER

GRUNDPROSPEKT AVSEENDE MTN-PROGRAM OM HÖGST 25 000 000 000 SEK ELLER MOTSVARANDE BELOPP I EUR ELLER NOK

Ledarbank:

Handelsbanken Capital Markets

Emissionsinstitut:

Handelsbanken Capital Markets

DNB

SEB

Danske Bank

Nordea

Swedbank

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

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

Grundprospektet och Slutliga Villkor offentliggörs på Bolagets hemsida.

Under detta MTN-program kan MTN med ett nominellt belopp som uppgår till minst hundra tusen (100 000) euro eller motvärdet därav i annan valuta komma att emitteras.

MTN är inte en lämplig investering för alla investerare. Varje investerare bör därför utvärdera lämpligheten av en investering i MTN mot bakgrund av sina egna förutsättningar. Varje investerare bör särskilt:

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

I förhållande till varje emission av MTN kommer en målmarknadsbedömning att göras för MTN och lämpliga distributionskanaler för MTN kommer att bestämmas. En person som senare erbjuder, säljer eller rekommenderar MTN (en "distributör") bör beakta målmarknadsbedömningen. En distributör som träffas av direktiv 2014/65/EU ("MiFID II") är dock skyldig att genomföra sin egen målmarknadsbedömning för MTN (genom att antingen tillämpa eller anpassa producentens målmarknadsbedömning) och att fastställa lämpliga distributionskanaler.

Enligt MiFID:s produktstyrningskrav under det delegerade direktivet 2017/593 ("MiFID:s produktstyrningskrav"), ska det i förhållande till varje emission fastställas huruvida Administrerande Institut eller något Utgivande Institut som medverkar vid emissionen av MTN är en producent av sådana MTN. Varken Emissionsinstitutet eller någon av deras respektive dotterbolag som inte medverkar vid en emission, kommer att anses vara producenter enligt MiFID:s produktstyrningskrav.

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

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

Innehåll

BESKRIVNING AV SPECIALFASTIGHETERS MTN-PROGRAM	4
RISKFaktorER	8
PRODUKTbeskrivNING	14
ALLMÄNNA villkor	17
MALL FÖR SLUTLIGA villkor	36
INFORMATION OM SPECIALFASTIGHETER.....	41
ÖVRIG INFORMATION	50
ADRESSER.....	54

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 25 000 000 000 eller motvärdet 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 realränta, fast ränta, rörlig ränta eller utan ränta (s k nollkupongskonstruktion).

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. Om det i framtiden skulle finnas sådana intressen kommer det att specificeras i tillämpliga Slutliga Villkor.

Gröna Obligationer

Bolaget kan komma att emittera gröna obligationer. För det fall sådant beslut tas, ska Bolaget publicera eller ha publicerat ett s.k. Green Bond Framework på sin webbplats (www.specialfastigheter.se) som beskriver de särskilda villkor (de "Gröna Villkoren") som är tillämpliga vid emission av gröna obligationer. För att de Gröna Villkoren ska gälla ett visst Lån ska Slutliga Villkor för sådant Lån ange att obligation är en grön obligation ("Grön Obligation"). De Gröna Villkoren kan från tid till annan komma att uppdateras av Bolaget. Förändringar i de Gröna Villkoren som sker efter lånedatumet för visst Lån kommer inte att komma Fordringshavare i Lånet till godo.

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

Hållbarhetslänkade Lån

Bolaget kan komma att emittera Hållbarhetslänkade Lån. För det fall sådant beslut tas, ska Bolaget publicera eller ha publicerat ett s.k. Sustainability Linked Financing Framework på sin webbplats (www.specialfastigheter.se) som beskriver de Hållbarhetsmål som är tillämpliga vid emission av Hållbarhetslänkade Lån ("Hållbarhetslänkat Ramverk").

För att det Hållbarhetslänkade Ramverket ska gälla ett visst Lån ska det anges i Slutliga Villkor för sådant Lån.

För Hållbarhetslänkade Lån inträffar en räntehöjning eller förfall av tilläggsbelopp om (i) specificerat Hållbarhetsmål inte uppnåtts på Kontrolldatumet, (ii) Bolaget inte publicerat

Hållbarhetsrapporten i enlighet med det Hållbarhetslänkade Ramverket, (iii) Bolaget inte publicerat det årliga utlåtande som tagits fram av den Externa Granskaren i enlighet med det Hållbarhetslänkade Ramverket eller, (iv) den Externa Granskaren inte har fastställt att specificerat Hållbarhetsmål uppnåtts vid ett Rapporteringsdatum. De hållbarhetsmål och tidsfrister som ska gälla i förhållande till aktuella Hållbarhetsmål specificerade för ett Hållbarhetslänkat Lån specificeras i det Hållbarhetslänkade Ramverket och i de Slutliga Villkoren.

Det Hållbarhetslänkade Ramverket kan från tid till annan komma att uppdateras av Bolaget. Det Hållbarhetslänkade Ramverket som var gällande vid Lånedatum för ett specifikt Lån kommer dock fortsätta att gälla för sådant Lån, oavsett om förändringar görs i det Hållbarhetslänkade Ramverket efter Lånedatumet. Om Bolaget inte skulle uppfylla de Hållbarhetsmål som specificeras i förhållande till visst Lån innebär det inte en uppsägningsgrund för Fordringshavare under sådant Lån, varför Fordringshavare i sådant fall inte heller har rätt till återbetalning i förtid eller återköp av MTN eller annan kompensation vid sådan händelse.

Bolaget kommer att beskriva hur Bolaget har presterat i förhållande till Hållbarhetsmålen i den Hållbarhetsrapport som publiceras årligen och/eller i en separat rapport för det Hållbarhetslänkade Ramverket på sin webbplats (www.specialfastigheter.se).

Form av värdepapper samt identifiering

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

Betalningsombud

Bolaget har utsett Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) Oslo Branch att som betalningsombud för Bolagets räkning upprätta och förvalta Bolagets emittentkonto i VPS enligt den norska Lov av 15. mars 2019 nr. 6 om verdipapirsentraler og verdipapiroppgjør mv. samt registrera Bolagets emissioner av Lån i VPS samt utföra betalning av Bolagets ränte- eller Lånebelopp avseende norska MTN.

Upptagande till handel på Reglerad Marknad

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

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

Kostnader och skatt

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

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

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

Försäljning, pris och ytterligare information

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

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

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

När ett erbjudande lämnas av en finansiell mellanhand kommer denne att informera investerarna om villkoren för erbjudandet vid den tidpunkt då erbjudandet lämnas.

Marknadspriset är rörligt och beror bland annat på gällande placeringar med motsvarande löptid samt upplupen kupongränta sedan föregående ränteförfallodag.

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, grundprospektet hålls även tillgängligt hos Finansinspektionen. Slutliga Villkor offentliggörs på Bolagets hemsida.

Intressekonflikter

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

Status

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

Rating

Kreditvärderingsinstitutet S&P Global Ratings Europe Limited har den 19 december 2022 bekräftat ratingklassificeringen AA+/Stable outlook för företagets långa upplåning och man har bibehållit A-1+ för den korta upplåningen.

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

De tre största kreditbedömningsinstituterna är Moody's (www.moodys.com), S&P Global Ratings Europe Limited (www.standardandpoors.com) och Fitch (www.fitchratings.com). En närmare förklaring om innebörden i ett visst kreditvärdighetsbetyg kan erhållas från respektive instituts hemsida. Ett kreditvärdighetsbetyg utgör inte en rekommendation om att köpa, sälja eller inneha värdepapper. Det är var och ens skyldighet att inhämta information om aktuell rating då den kan vara föremål för ändring.

Tabell över kreditbetyg

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

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

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

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

RISKFAKTORER

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

Bolagsspecifika risker

Finansiella risker

Finansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses risken att en befintlig finansiering inte kan ersättas med en ny eller till en ovanligt hög kostnad. För Specialfastigheter inkluderas även risken att inte erhålla ny finansiering, till exempel i samband med större förvärv. Specialfastigheter eftersträvar krediter med lång löptid och en jämn förfallostruktur av emitterade certifikat och obligationer. Vidare har Specialfastigheter garanterade kreditlöften och kontokrediter om totalt 6 750 (6 750) Mkr. Den 31 december 2022 fanns garanterade utnyttjade kreditlöften och likvida medel på 7 134 (7 007) Mkr som täcker refinansieringsrisken för de närmaste 27 (19) månadernas förfall. Inga speciella åtaganden finns i kreditlöftena utöver ägarklausul och informationsåtagande. Tre kreditlöften om totalt 2 500 Mkr ökar marginalen på utnyttjade lån ur faciliteten om bolagets rating understiger AA-. Kapitalbindningstiden per 31 december 2022 var 5,2 (4,4) år. Med hänsyn tagen till garanterade utnyttjade kreditlöften var kapitalbindningstiden 5,8 (5,2) år. Under år 2022 har investeringarna i bostadsobligationer ökats med 1 150 Mkr till ett totalt nominellt belopp på 2 650 (1 500) Mkr med medellång löptid. Dessa placeringar används som säkerhet för upptagande av repolån.

Bolagets finansiella nominella skuldbelopp brutto uppgick vid utgången av 2022 till 20 213 (15 752) Mkr. Upplåningen sker på svensk och internationell kreditmarknad genom obligations- och certifikatprogram samt på svensk och internationell bankmarknad. Upplåningen till Specialfastigheter görs mot balansräkningen och utan pantsättning av fastigheterna. Alltsedan år 1999 innehåller företagens låneavtal en ägarklausul, vilket stärker långivarnas ställning. Klausulen innebär att långivare har rätt att förtidsinlösa lån om statens ägarandel skulle understiga 100 procent.

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

Ränterisk

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

Andelen ränteförfall inom 12 månader ska begränsas till att maximalt utgöra 70 procent av låneportföljens netto. Den genomsnittliga räntebindningstiden ska ligga i intervallet 1–5 år. Den 31 december 2022 var den genomsnittliga räntebindningstiden 4,2 (3,9) år. Räntebindningstiden visar hur snabbt en ränteförändring får genomslag i form av ökade lånekostnader.

Den 31 december 2022 var portföljens medelränta för lån och derivat 1,88 (0,74) procent. För att skydda delar av resultaträkningen, som är inflationsberoende (hyresintäkter och kostnader för drift och underhåll), har realräntelån om 190 Mkr emitterats. I företagets finanspolicy tillåts användning av derivatinstrument. De främst använda derivatinstrumenten är ränteswappar. Derivatportföljen har skapat en omfördelning av ränteeponering från korta löptider till längre.

En procentuell förändring av räntan om +/- 1 procentenhet skulle innebära en resultatpåverkan på årsbasis motsvarande 39 Mkr och en förändring i marknadsräntor och derivatinstrument om +/- 1 procentenhet skulle innebära en resultatpåverkan på årsbasis motsvarande 14 Mkr (resultatpåverkan avser värdeförändring derivatinstrument).¹ Förändringar av räntan samt marknadsräntor och derivatinstrument skulle följaktligen kunna ha en negativ inverkan på Bolagets resultat.

Affärsrelaterade risker

Utebliven önskad projektleverans

Specialfastigheters projektenhet har uppdraget att hantera komplexa projekt när det handlar om omvandling och utveckling av Bolagets fastigheter runt om i hela landet. I samband med Specialfastigheters projektverksamhet uppstår risker kopplade till kostnader för projekten, tidsåtgång för projekten, projektens omfattning och projektens kvalitet. Specialfastigheters projekt bedrivs strukturerat. Projektgenomgångar bidrar till en god styrning och uppföljning, vilket säkerställer att projekten håller beslutad kostnad, tid, omfattning och kvalitet. Utöver projektgenomgångar sker även riskbedömningar. Omvärldsfaktorer såsom exempelvis kriget i Ukraina kan skapa viss osäkerhet kring materialleveranser och ökande kostnader. Som en följd av kriget i Ukraina har brist på vissa material och varor uppkommit, åtföljt av ibland dramatiskt stigande priser. Då läget ännu är högst osäkert går det för närvarande inte att precisera i vilken omfattning detta kommer att påverka Bolagets projekt och kunder på längre sikt, eftersom många hyresavtal är baserade på produktionskostnaden. Produktionskostnadsrisken begränsas i största möjliga mån avtalsrättsligt, i förhållande till så väl entreprenörer som hyresgäster. Om riskerna kopplade till projektverksamheten realiserar skulle det kunna få negativa konsekvenser för bolagets resultat och/eller innebära att fastigheterna inte lever upp till önskad standard.

Legala risker

Risker kopplade till fastigheterna

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

Värdepappersspecifika risker

MTN är strukturellt efterställda borgenärer till Koncernbolag

MTN kommer inte att vara säkerställda och inget Koncernbolag kommer att gå i borgen för betalningsförpliktelser under MTN. Koncernbolag kommer att ha skulder till andra borgenärer.

¹ Beräknat på nettolåneskulden per 31 december 2022.

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

Bolaget får ställa säkerhet för annan skuld

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

Valutarisk

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

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

Fordringshavarmöte

I Allmänna Villkor, avsnitt 14, anges att Bolaget, Administrerande Institut och Fordringshavare under vissa förutsättningar kan kalla till Fordringshavarmöte. Fordringshavarmötet kan med bindande verkan för samtliga Fordringshavare fatta beslut som påverkar Fordringshavarnas rättigheter under ett Lån.

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

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

Risker förenade med gröna obligationer

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

I juni 2020 antogs Europaparlamentet och rådets förordning (EU) 2020/852 av den 18 juni 2020 om inrättande av en ram för att underlätta hållbara investeringar och om ändring av förordning

(EU) 2019/2088 ("**Taxonomiförordningen**"), ett gemensamt klassificeringssystem som syftar till att underlätta klassificeringen av hållbara investeringar. Taxonomiförordningen medför strängare regler vid bedömningen av hållbara finansiella produkter och aktiviteter. Taxonomiförordningen trädde i kraft den 1 januari 2022 och tillämpas fullt ut från den 1 januari 2023.

I tillägg till Taxonomiförordningen offentliggjorde EU-kommissionen i juli 2021 ett förordningsförslag (COM/2021/391 final) om europeiska gröna obligationer ("**EUGB-förordningen**"). Syftet med EUGB-förordningen är att skapa en frivillig EU-standard för gröna obligationer. Om de Gröna Villkoren uppfyller kraven enligt Taxonomiförordningen och den förväntade EU-standarderna i EUGB-förordningen så kan Lån även ackrediteras som en European Green Bond.

Bolaget omfattas i dagsläget inte av rapporteringskravet enligt Taxonomiförordningen. Bolaget förbereder sig för att kunna rapportera i enlighet med Taxonomiförordningen när det så blir aktuellt. Det råder osäkerhet kring hur Taxonomiförordningen och EUGB-förordningen kan komma att påverka utformningen av gröna villkor och klassificeringen av gröna obligationer. Det finns en risk att klassificeringen av Lån som emitteras enligt de Gröna Villkoren påverkas av Taxonomiförordningen och EUGB-förordningen och att Lånen efter ikraftträdandet inte längre kommer att vara kvalificerade att klassificeras som gröna obligationer.

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

Risker relaterade till Hållbarhetslänkade obligationer

De kriterier som framgår av det Hållbarhetslänkade Ramverket på Lånedatum för ett specifikt Lån avgör vad som utgör Lån i form av hållbarhetslänkade obligationer. Såväl marknadspraxis som det Hållbarhetslänkade Ramverket kan komma att utvecklas efter Lånedatum för ett visst Lån, vilket kan medföra förändrade villkor för efterkommande Lån eller förändrade krav från Bolaget. Förändringar som sker i det Hållbarhetslänkade Ramverket efter Lånedatum för ett visst lån kommer inte att påverka Fordringshavare för det specifika Lånet. Om det Hållbarhetslänkade Ramverket inte efterlevs eller Hållbarhetslänkade Lån upphör att klassificeras som hållbara av investerare har Fordringshavare ingen rätt att säga upp Lån till återbetalning eller återköp av MTN. Detta medför bland annat en risk för att investerare skulle kunna komma att bryta mot dess investeringsmandat och/eller interna regelverk.

Det finns en risk att kriterierna i det Hållbarhetslänkade Ramverket inte passar alla investerares specifika krav, önskemål eller investeringsmandat. Exempelvis att Hållbarhetslänkade Lån inte passar för en investerare som önskar investera i gröna eller hållbara projekt med anledning av att emissionslikviden från sådant Hållbarhetslänkat Lån kan komma att användas till allmänna bolagsändamål. Det finns även en risk att den externa granskaren som utsetts att fastställa om Bolaget har uppnått sina Hållbarhetsmål missbedömer om hållbarhetsmålen uppnåtts eller inte. Vidare kan investerare missbedöma Bolagets förmåga att uppnå Hållbarhetsmålen. Eftersom en räntehöjning eller skyldighet att erlagga ett förhöjt återbetalningsbart lånebelopp enligt det Hållbarhetslänkade Ramverket förutsätter att (i) aktuellt Hållbarhetsmål inte uppnåtts, (ii) Bolaget inte publicerat Hållbarhetsrapporten i enlighet med det Hållbarhetslänkade Ramverket, (iii) Bolaget inte publicerat det årliga utlåtande som tagits fram av den externa granskaren i enlighet med det Hållbarhetslänkade Ramverket eller (iv) att den externa granskaren, i enlighet med de Slutliga Villkoren, inte har fastställt att aktuellt Hållbarhetsmål har uppnåtts, finns en risk att sådan räntehöjning eller skyldighet att erlagga ett förhöjt återbetalningsbart lånebelopp inte inträffar. Svårigheten för investeraren att bedöma Bolagets förmåga att uppfylla det Hållbarhetslänkade Ramverket för ett specifikt Lån och i förlängningen om ränta eller tilläggsbelopp aktualiseras kan leda till en osäkerhet på marknaden avseende vilket pris Lånet ska värderas till, vilket i sin tur kan leda till försämrad likviditet och att värdet på MTN påverkas negativt.

Per dagen för Grundprospektet råder osäkerhet kring hur Taxonomiförordningen och EUGB-förordningen kan komma att påverka utformningen av det Hållbarhetslänkade Ramverket och klassificeringen av Hållbarhetslänkade Lån. Exempelvis kan Taxonomiförordningens och EUGB-förordningens tillämplighet påverkas av vilka Hållbarhetsmål som Bolaget väljer i relation till ett specifikt Hållbarhetslänkade Lån. Därmed finns det en risk att klassificeringen av Hållbarhetslänkade Lån kan påverkas av Taxonomiförordningen och EUGB-förordningen.

MTN med realränta

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

Benchmarkförordningen

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

Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2016/1011 av den 8 juni 2016 om index som används som referensvärden för finansiella instrument och finansiella avtal eller för att mäta investeringsfonders resultat, och om ändring av direktiven 2008/48/EG och 2014/17/EU och förordning (EU) nr 596/2014 ("**Benchmarkförordningen**") trädde i kraft den 1 januari 2018. Benchmarkförordningen reglerar tillhandahållandet av referensvärden, rapportering av dataunderlag för referensvärden och användning av referensvärden inom EU. Den innebär (i) att benchmarkadministratörer måste vara auktoriserade eller registrerade (eller, om de inte är EU-baserade, omfattas av ett likvärdigt system eller på annat sätt erkänns eller godkänns) och (ii) att vissa användningar av benchmarks förhindras för EU-övervakade enheter av administratörer som inte är auktoriserade eller registrerade (eller, om de inte är EU-baserade, inte anses vara likvärdiga eller erkända eller godkända). Det föreligger en risk 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.

För MTN som ges ut med rörlig ränta eller realränta bestäms räntan, enligt de Allmänna Villkoren, bland annat utifrån en referensränta, antingen STIBOR, EURIBOR eller NIBOR. Kan STIBOR, EURIBOR eller NIBOR inte fastställas vid en given tidpunkt eller om en Triggerhändelse eller ett

Offentliggörande (så som definierat i Allmänna Villkor) inträffar finns det alternativa tillvägagångssätt att fastställa räntebasen respektive ersätta den tillämpliga räntebasen. Det finns dock en risk att sådana alternativa tillvägagångssätt eller tillämpning av en ny räntebas inte är lika gynnsamma för innehavare av MTN. Vidare finns det en risk för att de svårigheter som kan uppstå i samband med att en alternativ räntebas ska bestämmas för given MTN kan leda till tidskonsumerande diskussioner och/eller tvister vilket skulle kunna få negativa effekter för Specialfastigheter och eller innehavare av MTN.

PRODUKTBESKRIVNING

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

Räntekonstruktioner

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

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

Lån med realränta

För Lån med realränta löper Lånet med inflationsskyddad ränta från men exklusive Lånedatum till och inklusive Återbetalningsdagen. Räntesatsen kan vara fast eller rörlig (såsom beskrivits ovan) och multipliceras med ett tal i enlighet med den kvot som beräknats genom att dividera Slutligt KPI med Bas KPI. Sådan beräkning av inflationsskyddet med hjälp av KPI görs på basis av statistik som inte nödvändigtvis speglar den inflation som den enskilde Fordringshavaren utsätts för. Bolaget meddelar Fordringshavarna, i enlighet med punkten 15 i Allmänna Villkor, det räntebelopp som är kopplat till inflationen för varje Ränteperiod, när Administrerande Institut fastställt densamma.

Lån med fast ränta

Om Lånet i SEK eller EUR är specificerat som Lån med Fast Ränta ska Lånet löpa med ränta enligt Räntesatsen från (exklusive) Lånedatum till och med (inklusive) Återbetalningsdagen. Räntan som upplupit under en 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 Räntebas marginalen för samma period justerat med hänsyn till tillämpning av avsnitt 6 (*Byte av Räntebas*). 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 Räntebas marginalen för samma period justerat med hänsyn till tillämpning av avsnitt 6 (*Byte av Räntebas*). 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 eller enligt sådan annan beräkningsgrund som tillämpas för aktuell Räntebas.

Med Ränteförfallodag för Rörlig Ränta avses den sista dagen i varje Rän-teperiod 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 eller sådan annan Ersättande Räntebas som till följd av en Triggerhändelse eller ett Offentliggörande ersätter den ursprungliga Räntebasen. 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, EURIBOR och NIBOR utgör referensvärden enligt Benchmarkförordningen. Administratören av STIBOR, Swedish Financial Benchmark Facility, lämnade den 27 december 2021 in en ansökan till Finansinspektionen om att erhålla auktorisation som administratör enligt Benchmarkförordningen. Finansinspektionen har efter prövning av ansökan den 21 april 2023 fattat beslut om att medge ansökan. Detta innebär att Swedish Financial Benchmark Facility såsom administratör av STIBOR får fortsätta att tillhandahålla STIBOR och att STIBOR får fortsätta att användas. Eftersom Swedish Financial Benchmark Facility har fått tillstånd av Finansinspektion har Swedish Financial Benchmark Facility lagts till i ESMA:s register över administratörer. Administratörerna av EURIBOR, European Money Market Institute och NIBOR, Norske Finansielle Referanser AS, är registrerade i ESMA:s register över administratörer.

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

Med EURIBOR avses (1) den räntesats som omkring kl. 11:00 på aktuell dag publiceras på informationssystemet Refinitiv:s sida "EURIBOR01" (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) för Euro under en period jämförbar med den relevanta Rän-teperioden; (2) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Rän-teperioden enligt punkten (1), medelvärdet (avrundat uppåt till fyra decimaler) av den räntesats som fyra större affärsbanker som vid aktuell tidpunkt kvoterar EURIBOR (och som utses av Administrerande Institut) anger till Administrerande Institut på dennes begäran för depositioner av EUR 10 000 000 för den relevanta Rän-teperioden; eller (3) 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 Rän-teperioden.

Med NIBOR avses (1) den räntesats som administreras av Norske Finansielle Referanser AS och beräknas och publiceras av Global Rate Set Systems Ltd (eller ersättande administratör eller beräkningsombud) omkring kl. 12.00 (norsk tid) på aktuell dag, och publiceras på informationssystemet Refinitiv:s sida "ORIBOR=" (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system eller sida), för Norska Kronor under en period jämförbar med den relevanta Rän-teperioden; (2) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Rän-teperioden 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 (3) om ingen räntesats anges enligt punkten (1) och (2), den räntesats som enligt Administrerande Instituts skälige uppfattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i Norska Kronor för den relevanta Ränzteperioden.

Lån utan ränta (s.k. nollkupongskonstruktion)

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

Dagberäkning av 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 samt registrera Bolagets emissioner av MTN i VPS samt utföra betalning av ränte- eller Lånebelopp avseende MTN emitterade i NOK.

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

1 Definitioner

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

"Administrerande Institut" (a) om Lån utgivits genom två eller flera Utgivande Institut, det Utgivande Institut som utsetts av Bolaget att ansvara för vissa administrativa uppgifter beträffande Lånet enligt Slutliga Villkor; och
(b) om Lån utgivits genom endast ett Utgivande Institut, det Utgivande Institutet.

"Avstämningsdag" (a) i förhållande till Euroclear Sweden, den femte Bankdagen före (eller annan Bankdag före den relevanta dagen som generellt kan komma att tillämpas på den svenska obligationsmarknaden) (i) förfallodag för ränta eller kapitalbelopp enligt Lånevillkoren, (ii) annan dag då betalning ska ske till Fordringshavare, (iii) dagen för Fordringshavarmöte, (iv) avsändande av meddelande (förutom vid meddelande enligt punkt 15.2), eller (v) annan relevant dag; och

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

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

	<p>lördag, söndag eller annan helgdag i Norge och som beträffande betalning av MTN, inte är dag som norska centralbankens avvecklingssystem är öppet.</p>
"Beräkningsmetod för Hållbarhetsindikatorer"	<p>den eller de beräkningsmetoder som i förhållande till en Hållbarhetsindikator under ett Hållbarhetslänkat Lån, anges i det Hållbarhetslänkade Ramverket, såsom justeras från tid till annan i enlighet med definitionen "Omräkning".</p>
"Dagberäkningsmetod"	<p>vid beräkningen av ett belopp för viss beräkningsperiod, den beräkningsgrund som anges i Slutliga Villkor;</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) om beräkningsgrunden "30/360" anges som tillämplig ska beloppet beräknas på ett år med 360 dagar bestående av tolv månader med vardera 30 dagar och vid bruten månad det faktiska antalet dagar som löpt i månaden. (b) om beräkningsgrunden "Faktisk/360" anges som tillämplig ska beloppet beräknas på det faktiska antalet dagar i den relevanta perioden dividerat med 360.
"Emissionsinstitut"	<ul style="list-style-type: none"> (a) För MTN emitterad i SEK och EUR: Referensbankerna samt varje annat emissionsinstitut som av Euroclear Sweden erhållit särskilt tillstånd att hantera och registrera emissioner i VPC-systemet och ansluter sig till detta MTN-program, dock endast så länge sådant institut inte avträtt som emissionsinstitut; och (b) För MTN emitterad i NOK: Referensbankerna samt varje annat emissionsinstitut som ansluter sig till detta MTN-program, dock endast så länge sådant institut inte avträtt som emissionsinstitut.
"EURIBOR"	<ul style="list-style-type: none"> (a) den räntesats som omkring kl. 11:00 på aktuell dag publiceras på informationssystemet Refinitivs sida "EURIBOR01" (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) för 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 skäliga uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i Euro för den relevanta Ränfteperioden.
"Euro" och "EUR"	<p>den valutan som används av de deltagande medlemsstaterna i enlighet med Europeiska Unionens regelverk för den Ekonomiska Monetära Unionen (EMU).</p>
"Euroclear Sweden"	<p>Euroclear Sweden AB (org. nr 556112-8074).</p>
"Extern Granskare"	<p>en kvalificerad, välrenommerad och oberoende extern granskare med uppgift att lämna ett utlåtande gällande det Hållbarhetslänkade Ramverket, fastställa om Hållbarhetsmål uppnåtts, granska Hållbarhetsrapporten, eller bekräfta en Omräkning, vilken utses av Bolaget och som anges i Slutliga Villkor.</p>

"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 14 (<i>Fordringshavarmöte</i>).
"Förhöjt Återbetalningsbart Lånebelopp"	det förhöjda återbetalningsbara Lånebeloppet som, i förekommande fall och i relation till ett Hållbarhetslänkat Lån, anges i Slutliga Villkor.
"Hållbarhetslänkade Ramverket"	Bolagets ramverk för hållbarhetslänkade obligationer vid tidpunkten för relevant Lånedatum och som anges i Slutliga Villkor.
"Hållbarhetslänkat Lån"	ett Lån vars villkor är kopplade till tillämpliga Hållbarhetsindikatorer och som anges i Slutliga Villkor.
"Hållbarhetsindikator"	den eller de hållbarhetsindikatorer (vilka närmare beskrivs i det Hållbarhetslänkade Ramverket) som tillämpas i förhållande till ett Hållbarhetslänkat Lån och som anges i de Slutliga Villkoren för sådant Lån (som justerade i samband med en eventuell Omräkning).
"Hållbarhetsmål"	det eller de hållbarhetsmål som anges i Slutliga Villkor för ett Hållbarhetslänkat Lån, vilka tillämpas för sådant Lån och vars uppfyllande beräknas på basis av relevant Hållbarhetsindikator och med tillämpning av relevant Beräkningsmetod för Hållbarhetsindikatorer (som justerade i samband med en eventuell Omräkning).
"Hållbarhetsrapport"	Bolagets årliga hållbarhetsrapport som offentliggörs och publiceras på Bolagets hemsida vid den tidpunkt som anges i det Hållbarhetslänkade Ramverket.
"Justerat Lånebelopp"	sammanlagt Nominellt Belopp av utestående MTN avseende visst Lån med avdrag för MTN som ägs av ett Koncernbolag, oavsett om ett sådant Koncernbolag är direktregistrerat som ägare av sådan MTN.
"Koncernbolag"	varje bolag som ingår i Koncernen utöver Bolaget.
"Koncernen"	den koncern i vilken Bolaget är moderbolag enligt aktiebolagslagen (2005:551).
"Kontoförande Institut"	bank eller annan som har medgivits rätt att vara kontoförande institut enligt (a) den svenska lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument, eller (b) den norska lagen Lov av 15. mars 2019 nr. 6 om verdipapirsentraler og verdipapiroppgjør mv. (såsom uppdaterad från tid till annan) och hos vilken Fordringshavare öppnat VP-konto avseende MTN.
"Kontrolldatum"	det eller de datum som anges i Slutliga Villkor då Bolaget ska ha uppfyllt Hållbarhetsmål.
"KPI"	konsumentprisindex eller – om konsumentprisindex har upphört att fastställas eller offentliggöras – motsvarande index avseende konsumentpriserna i Sverige som fastställts eller offentliggjorts av Statistiska centralbyrån eller det organ som i dess ställe fastställer eller offentliggör sådant index. Vid byte av indexserie skall nytt index räknas om till den indexserie på vilken Basindex grundas.
"Ledarbank"	Svenska Handelsbanken AB (publ) eller annat Emissionsinstitut vilket enligt överenskommelse med Bolaget kan komma att överta denna roll.

"Likviddag"	enligt Slutliga Villkor - dag då emissionslikviden för MTN ska betalas.
"Lån"	varje lån omfattande en eller flera MTN som Bolaget upptar under detta MTN-program.
"Lånedatum"	enligt Slutliga Villkor - dag från vilken ränta (i förekommande fall) ska börja löpa.
"Lånevillkoren"	för visst Lån, dessa Allmänna Villkor samt de Slutliga Villkoren för sådant Lån.
"Marknadslån"	lån mot utgivande av certifikat, obligationer eller andra värdepapper (inklusive lån under MTN- eller annat marknadslåneprogram), som säljs, förmedlas eller placeras i organiserad form och vilka är eller kan bli föremål för handel på Reglerad Marknad.
"MTN"	ensidig skuldförbindelse om Nominellt Belopp som registrerats enligt den svenska lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument, eller den norska lagen Lov av 15. mars 2019 nr. 6 om verdipapirsentraler og verdipapiroppgjør mv. (såsom uppdaterad från tid till annan), och som utgivits av Bolaget under detta MTN-program och som utgör del av Lån;
"NIBOR"	<ul style="list-style-type: none"> (a) den räntesats som administreras av Norske Finansielle Referanser AS och beräknas och publiceras av Global Rate Set Systems Ltd (eller ersättande administratör eller beräkningsombud) omkring kl. 12.00 (norsk tid) på aktuell dag och publiceras på informationssystemet Refinitivs sida "OIBOR=" (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system eller sida), för Norska Kronor under en period jämförbar med den relevanta Ränzteperioden; (b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränzteperioden enligt punkten (a), medelvärdet (avrundat uppåt till fyra decimaler) av den räntesats som fyra större affärsbanker som vid aktuell tidpunkt kvoterar 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 (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 Ränzteperioden.
"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.
"Omräkning"	en justering och/eller omräkning av Bolaget för att anpassa relevant Hållbarhetsindikator, Hållbarhetsmål och/eller rapporterade värden till interna eller externa förändringar (såsom, men ej begränsat till, förändringar i Koncernens sammansättning och tillgångar, förändringar i lagstiftning eller tillämpning av befintliga lagar och regleringar eller förändrad metod eller indata) förutsatt att:

	(a) en sådan justering och/eller omräkning sker i enlighet med principerna för omräkning, vilka närmare beskrivs i det Hållbarhetslänkade Ramverket under rubriken "Fallback Mechanism"; och
	(b) sådan justering och/eller omräkning bekräftas av den Externa Granskaren i en särskild granskningsrapport som upprättats i syfte att bekräfta en Omräkning och som publiceras och offentliggörs av Bolaget i samband med Hållbarhetsrapporten.
"Rapporteringsdatum"	det eller de datum per vilket Bolaget senast ska ha rapporterat om Hållbarhetsmål har uppnåtts eller inte, vilket/vilka datum anges i Slutliga Villkor.
"Referensbanker"	Nordea Bank Abp, filial i Sverige, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Svenska Handelsbanken AB (publ), Swedbank AB (publ), DNB Bank ASA, filial Sverige och Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial.
"Reglerad Marknad"	en reglerad marknad såsom definieras i Direktiv 2014/65/EU om marknader för finansiella instrument eller rättsakt som ersätter eller kompletterar detta direktiv.
"Räntebas"	med avseende på Lån med Rörlig Ränta, räntebasen STIBOR, EURIBOR eller NIBOR som anges i de Slutliga Villkoren eller någon referensränta som ersätter STIBOR, EURIBOR eller NIBOR i enlighet med avsnitt 6 (<i>Byte av Räntebas</i>).
"Räntehöjning"	den räntehöjning som (i förekommande fall) tillämpas i förhållande till ett Hållbarhetslänkat Lån och som anges i Slutliga Villkor.
"Slutliga Villkor"	de slutliga villkor som upprättas för ett visst Lån under detta MTN-program i enlighet med Avsnitt <i>Mall för Slutliga Villkor</i> (med de tillägg och ändringar som från tid till annan kan komma att göras).
"STIBOR"	<p>(a) den räntesats som administrerats, beräknats och distribuerats av Swedish Financial Benchmark Facility AB (eller ersättande administratör eller beräkningsombud) för aktuell dag och publiceras på informationssystemet Refinitiv:s sida "STIBOR=" (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system eller sida) för SEK 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> <p>(c) om ingen räntesats anges enligt punkterna (a) och (b), den räntesats som enligt Administrerande Instituts skäliga uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i Svenska Kronor på interbankmarknaden i Stockholm, för den relevanta Ränfteperioden.</p>
"Svenska kronor" och "SEK"	den lagliga valutan i Sverige.
"Utgivande Institut"	enligt Slutliga Villkor – det eller de Emissionsinstitut under detta MTN-program varigenom ett visst Lån har utgivits;

"VP-central"	den värdepapperscentral till vilken MTN är ansluten och anges i Slutliga Villkor och är någon av följande: (i) Euroclear Sweden avseende MTN emitterade i SEK eller EUR och (ii) VPS avseende MTN emitterade i NOK.
"VP-konto"	värdepapperskonto hos relevant VP-central i vilket (i) en ägare av ett värdepapper är direktregistrerad som ägare av värdepapper eller (ii) en ägares innehav av värdepapper är förvaltarregistrerat i en förvaltares namn, i enlighet med relevant lands gällande lag.
"VPS"	Verdipapirscentralen ASA, Postboks 4, 0051 Oslo;
"Återbetalningsdag"	enligt Slutliga Villkor, den dag då MTN ska återbetalas.

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

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

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

2 Upptagande av lån

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

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

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

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

3 Registrering av MTN

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

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

- 3.3 Administrerande Institut har rätt att erhålla information från Euroclear Sweden eller VPS om innehållet i dess avstämningsregister för MTN i syfte att kunna fullgöra sina uppgifter i enlighet med avsnitt 12 (*Uppsägning av lån*) och avsnitt 14 (*Fordringshavarmöte*). Administrerande Institut ska inte vara ansvarigt för innehållet i sådant utdrag eller på annat sätt vara ansvarigt för att fastställa vem som är Fordringshavare.
- 3.4 Den som på grund av uppdrag, pantsättning, bestämmelserna i föräldrabalken, villkor i testamente eller gåvobrev eller eljest förvärvat rätt att ta emot betalning under en MTN ska låta registrera sin rätt för att erhålla betalning.

4 Räntekonstruktion

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

a) Fast ränta

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

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 Ränteperiod beräknas av Administrerande Institut på respektive Räntebestämningdag och utgörs av Räntebasen med tillägg av Räntebasmarginalen för samma period, justerat med hänsyn till tillämpning av avsnitt 6 (*Byte av Räntebas*). 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 beräknas av IPA på respektive Räntebestämningdag och utgörs av Räntebasen med tillägg av Räntebasmarginalen för samma period, justerat med hänsyn till tillämpning av avsnitt 6 (*Byte av Räntebas*). Om beräkningen av Räntesatsen innebär ett värde lägre än noll, ska Räntesatsen anses vara noll.

Kan Räntesats inte bestämmas på Räntebestämningdagen på grund av sådant hinder som avses i punkt 17.1 ska Lånet fortsätta att löpa med den räntesats som gällde för den närmast förutvarande Ränteperioden. 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 Ränteperioden.

Räntan som upplupit under en Ränteperiod erläggs i efterskott på respektive Ränteförfallodag och beräknas enligt Dagberäkningsmetoden Faktisk/360 för Lån i SEK, NOK och EUR eller enligt sådan annan beräkningsgrund som tillämpas för aktuell Räntebas.

c) Realränta

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

Kan Inflationsskyddat Räntebelopp inte bestämmas på Räntebestämningdagen på grund av sådant hinder som avses i punkt 17.1 ska Lånet fortsätta att löpa med Räntesatsen som gällde för den närmast förutvarande Ränteperioden. Så snart hindret upphört ska Administrerande Institut beräkna nytt Inflationsskyddat Räntebelopp att gälla från den andra Bankdagen efter dagen för beräkandet till utgången av den då löpande Ränteperioden.

d) Nollkupong

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

4.2 I tillägg till vad som i övrigt gäller enligt avsnitt 4, ska följande gälla för Hållbarhetslänkat Lån.

a) För Hållbarhetslänkat Lån där Räntehöjning är angivet i Slutliga Villkor, ska, från och med den Ränteperiod som börjar löpa närmast efter ett Rapporteringsdatum till den Ränteperiod som börjar löpa närmast efter nästa Rapporteringsdatum, den i Slutliga Villkor angivna Räntesatsen (för Lån med Fast Ränta) eller Räntebasmarginal (för Lån med Rörlig Ränta) höjas med den Räntehöjning som anges i Slutliga Villkor, om inte (i) specificerat Hållbarhetsmål uppnåtts senast på relevant Kontrolldatum, (ii) Bolaget publicerat Hållbarhetsrapporten i enlighet med det Hållbarhetslänkade Ramverket, (iii) Bolaget publicerat det årliga utlåtande som tagits fram av den Externa Granskaren i enlighet med det Hållbarhetslänkade Ramverket och (iv) den Externa Granskaren har fastställt att Hållbarhetsmål uppnåtts på relevant Kontrolldatum i Hållbarhetsrapporten senast på Rapporteringsdatumet.

b) För Hållbarhetslänkat Lån där Förhöjt Återbetalningsbart Lånebelopp är angivet i Slutliga Villkor, ska det i Slutliga Villkor angivna Förhöjt Återbetalningsbart Lånebelopp erläggas på den tidpunkt för betalning av Förhöjt Återbetalningsbart Lånebelopp som anges i Slutliga Villkor, om inte (i) specificerat Hållbarhetsmål uppnåtts senast på relevant Kontrolldatum, (ii) Bolaget publicerat Hållbarhetsrapporten i enlighet med det Hållbarhetslänkade Ramverket, (iii) Bolaget publicerat det årliga utlåtande som tagits fram av den Externa Granskaren i enlighet med det Hållbarhetslänkade Ramverket och (iv) den Externa Granskaren har fastställt att Hållbarhetsmål uppnåtts på relevant Kontrolldatum i Hållbarhetsrapporten senast på Rapporteringsdatumet.

4.3 Bolaget ska så snart det är praktiskt möjligt meddela Administrerande Institut för det relevanta Lånet samt relevanta Fordringshavare i enlighet med avsnitt 15 (*Meddelanden*) om förutsättning för Räntehöjning eller erläggande av Förhöjt Återbetalningsbart Belopp föreligger enligt punkt 4.2 ovan.

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

4.5 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 Byte av Räntebas

- 6.1 Om en Triggerhändelse som anges i punkt 6.2 nedan har inträffat ska Bolaget i samråd med Ledarbanken initiera åtgärder för att, så snart det rimligen är möjligt, bestämma Ersättande Räntebas, Spreadjustering samt initiera åtgärder för att bestämma nödvändiga administrativa, tekniska och operativa ändringar av Lånevillkoren för att tillämpa, beräkna och slutligt fastställa den tillämpliga Räntebasen. Det föreligger ingen skyldighet för Ledarbanken att medverka till sådant samråd eller bestämmande enligt ovan. Om Ledarbanken inte medverkar i ett sådant samråd eller bestämmande ska Bolaget, på Bolagets bekostnad, snarast utse en Oberoende Rådgivare för att initiera åtgärder för att, så snart det rimligen är möjligt, bestämma det nämnda. Förutsatt att Ersättande Räntebas, Spreadjustering och övriga ändringar har slutligt fastställts senast innan den relevanta Räntebestämningdagen ska ändringarna tillämpas från och med nästkommande Ränteperiod, dock alltid med beaktande av eventuella tekniska begränsningar hos VP-central och beräkningsmetoder som är tillämpliga i förhållande till sådan Ersättande Räntebas.
- 6.2 En triggerhändelse är en eller flera av följande händelser ("**Triggerhändelse**") som innebär:
- (a) att Räntebasen (för den relevanta Ränteperioden för aktuellt Lån) har upphört att existera eller upphört att tillhandahållas i minst fem (5) på varandra följande Bankdagar till följd av att Räntebasen (för den relevanta Ränteperioden för aktuellt Lån) upphör att beräknas eller administreras;
 - (b) ett offentligt uttalande eller publikt publicerad information från (i) tillsynsmyndigheten för Administratören av Räntebasen eller (ii) Administratören av Räntebasen med information om att Administratören av Räntebasen inte längre tillhandahåller aktuell Räntebas (för den relevanta Ränteperioden för aktuellt Lån) permanent eller på obestämd tid och att vid tidpunkten för uttalandet eller publiceringen ingen efterträdande administratör har utsetts eller förväntas utses att fortsätta tillhandahålla Räntebasen;
 - (c) ett offentligt uttalande eller publikt publicerad information i vardera fall från tillsynsmyndigheten för Administratören av Räntebasen att Räntebasen (för den relevanta Ränteperioden för aktuellt Lån) inte längre är representativ för den underliggande marknaden som Räntebasen är avsedd att representera och Räntebasens representativitet kommer inte att kunna återställas, enligt tillsynsmyndigheten för Administratören av Räntebasen;
 - (d) ett offentligt uttalande eller publikt publicerad information i vardera fall från tillsynsmyndigheten för Administratören av Räntebasen med konsekvensen att det är olagligt för Bolaget, eller det Administrerande Institutet att beräkna betalning till Fordringshavare genom att använda aktuell Räntebas (för den relevanta Ränteperioden för aktuellt Lån) eller att det av annan orsak blivit förbjudet att använda aktuell Räntebas (för den relevanta Ränteperioden för aktuellt Lån);

(e) ett offentligt uttalande eller publikt publicerad information från i vardera fall konkursförvaltaren för Administratören för Räntebasen eller från förvaltaren enligt krishanteringsregelverket, eller vad avser EURIBOR och NIBOR, från motsvarande enhet med insolvens- eller resolutionsbefogenhet över Administratören av Räntebasen, med information enligt (b) ovan; eller

(f) ett Offentliggörande har gjorts varpå den offentliggjorda Triggerhändelsen som anges i (b) till (e) ovan kommer att inträffa inom sex (6) månader.

6.3 Om ett Offentliggörande har gjorts får Bolaget (utan att någon skyldighet föreligger), om det är möjligt att vid sådan tidpunkt bestämma Ersättande Räntebas, Spreadjustering och övriga ändringar, i samråd med Ledarbanken eller genom att utse en Oberoende Rådgivare, initiera åtgärder som framkommer av 6.1 ovan för att slutligt fastställa Ersättande Räntebas, Spreadjustering och övriga ändringar, för att övergå till Ersättande Räntebas vid en tidigare tidpunkt.

6.4 Om en Triggerhändelse som anges i punkt 6.2 (a) till (e) har inträffat men ingen Ersättande Räntebas och Spreadjustering har slutligen fastställts senast innan efterföljande Räntebestämningssdag eller om sådan Ersättande Räntebas och Spreadjustering har slutligen fastställts men inte kan tillämpas i samband med efterföljande Räntebestämningssdag på grund av tekniska begränsningar hos VP-central, ska räntan för nästkommande Rän-teperiod vara:

(a) om tidigare Räntebas är tillgänglig, den ränta som skulle gälla för Räntebasen om ingen Triggerhändelse hade inträffat; eller

(b) om tidigare Räntebas inte är tillgänglig eller inte längre kan användas i enlighet med tillämplig lag eller reglering, den ränta som fastställts för senast föregående Rän-teperiod.

Denna bestämmelse är tillämplig på ytterligare efterföljande Rän-teperioder förutsatt att alla relevanta åtgärder har vidtagits avseende tillämpningen av och de justeringar som framkommer av detta avsnitt 6 inför varje sådan efterföljande Rän-tebestämningssdag, men utan framgång.

6.5 Innan Ersättande Räntebas, Spreadjustering och övriga ändringar blir effektiva ska Bolaget meddela Fordringshavare, Administrerande Institut samt relevant VP-central i enlighet med avsnitt 15 (*Meddelanden*) omedelbart efter att Bolaget i samråd med Ledarbanken eller den Oberoende Rådgivaren slutligt fastställt Ersättande Räntebas, Spreadjustering och nödvändiga ändringar och av informationen ska även framgå när ändringarna blir tillämpliga. Om MTN är upptagna till handel på Reglerad Marknad ska Bolaget även informera den Reglerade Marknaden om ändringarna.

6.6 Ledarbanken, Oberoende Rådgivare och Administrerande Institut som utför åtgärder i enlighet med detta avsnitt 6 ansvarar inte för någon skada eller förlust som orsakas av beslut, åtgärder som vidtas eller utelämnas av denne i samband med bestämmande och slutligt fastställande av Ersättande Räntebas, Spreadjustering eller därtill efterföljande ändringar av Lånevillkoren, såvida inte direkt orsakad av dess grova vårdslöshet eller uppsåtliga agerande. Ledarbanken, den Oberoende Rådgivaren och det Administrerande Institutet ansvarar aldrig för indirekt skada eller följdförluster när denne utför åtgärder enligt detta avsnitt.

6.7 I detta avsnitt 6 har följande definierade termer den betydelse som anges nedan:

"Administratör av Räntebas" är Swedish Financial Benchmark Facility AB (SFBF) i förhållande till STIBOR, Norske Finansielle Referenser AS i förhållande till NIBOR och European Money Markets Institute (EMMI) i förhållande till EURIBOR eller någon aktör som ersätter som administratör av Räntebasen.

"Ersättande Räntebas" är:

(a) den skärm- eller referensränta, och den metodologi för beräkning av löptid samt beräkningsmetoder med hänsyn till skuldinstrument med liknande räntevillkor som MTN, som formellt rekommenderas av Relevant Nomineringsorgan som efterträdare eller ersättare till Räntebasen; eller

(b) om ingen sådan ränta kunnat utses enligt (a), sådan annan ränta som Bolaget i samråd med Ledarbanken eller den Oberoende Rådgivaren bestämmer är mest jämförbar med Räntebasen.

För undvikande av tvivel, om Ersättande Räntebas skulle upphöra att finnas ska denna definition tillämpas mutatis mutandis på sådan ny Ersättande Räntebas.

"Oberoende Rådgivare" är ett oberoende finansinstitut eller väl ansedd rådgivare på skuldkapitalmarknaderna där Räntebasen vanligen används.

"Offentliggörande" är ett offentligt uttalande eller publikt publicerad information enligt vad som anges i 6.2 (b) till 6.2 (e) om att händelser eller omständigheter som anges däri kommer att inträffa.

"Relevant Nomineringsorgan" är, med förbehåll för tillämplig lagreglering, i första hand relevant tillsynsmyndighet och i andra hand tillämplig centralbank, eller arbetsgrupp eller kommitté på uppdrag av någon av dessa eller, i tredje hand, Finansiella stabilitetsrådet eller någon del därav.

"Spreadjustering" är en justeringsmarginal eller en formel eller metod för beräkning av en justeringsmarginal som ska tillämpas på Ersättande Räntebas och som:

(a) är formellt rekommenderad av Relevant Nomineringsorgan i förhållande till den ersatta Räntebasen; eller

(b) om (a) inte är tillämplig, den justeringsmarginal som Bolaget i samråd med Ledarbanken eller den Oberoende Rådgivaren anser skälig att använda i syfte att i möjligaste mån eliminera eventuella värdeöverföringar mellan parterna till följd av ett ersättande av Räntebasen och som vanligen tillämpas vid liknande transaktioner på skuldkapitalmarknaden.

7 **Betalningar**

7.1 Betalning avseende MTN ska ske i den valuta i vilken Lånet upptagits till. Ränta erläggs på aktuell Ränfeförfallodag enligt avsnitt 4 (*Räntekonstruktion*).

7.2 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.

7.3 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.

- 7.4 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.
- 7.5 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.
- 7.6 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.
- 7.7 Om Bolaget ej kan fullgöra betalningsförpliktelse genom en VP-central enligt ovan på grund av hinder för denna VP-central som avses i punkt 17.1, ska Bolaget ifråga ha rätt att skjuta upp betalningsförpliktelsen till dess hindret upphört. I sådant fall ska ränta utgå enligt punkt 7.2 nedan.
- 7.8 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.

8 Dröjsmålsränta

- 8.1 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.
- 8.2 Beror dröjsmålet på sådant hinder för Emissionsinstitutet respektive relevant VP-central som avses i punkt 17.1, 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.

9 Återbetalning och återköp

- 9.1 Lån förfaller till betalning på Återbetalningsdagen med (i) Lånebelopp eller (ii) Inflationsskyddat Lånebelopp, såsom tillämpligt enligt relevanta Slutliga Villkor, tillsammans med upplupen ränta (om någon) och Förhöjt Återbetalnings Belopp (om tillämpligt). Infaller Återbetalningsdagen på dag som inte är Bankdag återbetalas Lånet dock först följande Bankdag. Ränta enligt avsnitt 5 (*Ränta*) betalas på aktuell Ränteförfallodag.
- 9.2 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.

10 Preskription

- 10.1 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.
- 10.2 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.

11 Särskilda åtaganden

11.1 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 åger lämna enligt bestämmelser i b) ovan).

11.2 Bolagets verksamhet

Bolaget åtar sig vidare att, så länge någon MTN utestår, inte väsentligt förändra karaktären av Koncernens verksamhet.

11.3 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.

11.4 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.

12 Uppsägning av Lån

12.1 Administrerande Institut ska;

- (a) om så begärs skriftligt av Fordringshavare som vid tidpunkten för begäran representerar minst en tiondel av Justerat Lånebelopp under relevant Lån (sådan begäran kan endast göras av Fordringshavare som är registrerade i aktuell VP-centrals avstämningsregister den Bankdag som infaller närmast efter den dag då begäran inkom till Administrerande Institut och måste, om den görs av flera Fordringshavare, göras gemensamt); eller
- (b) om så beslutas av Fordringshavarna under ett Lån på Fordringshavarmöte, skriftligen förklara relevant Lån tillsammans med ränta (om någon) förefallet till betalning omedelbart eller vid den tidpunkt Administrerande Institut eller Fordringshavarmötet (såsom tillämpligt) beslutar, om:

- (i) Bolaget inte i rätt tid erlägger förfallet kapital- eller räntebelopp avseende något Lån under detta MTN-program, såvida inte dröjsmålet (a) är en följd av tekniskt eller administrativt fel, och (b) inte varar längre än tre (3) Bankdagar;
- (ii) Bolaget i något annat avseende än som anges i punkt (i) ovan eller i punkten Gröna Obligationer i Slutliga Villkor, i punkten "Hållbarhetslänkat Lån" i Slutliga Villkor eller i punkt 4.2 i dessa Allmänna Villkor, inte fullgör sina förpliktelser enligt Lånevillkoren avseende relevant Lån, under förutsättning att (a) rättelse är möjlig, och (b) Bolaget skriftligen uppmanats av Administrerande Institut att vidta rättelse och rättelse inte skett inom femton (15) Bankdagar;
- (iii) Bolagets styrelse upprättar fusionsplan enligt vilken Bolaget ska uppgå i nytt eller existerande bolag;
- (iv) beslut fattas om att Bolaget ska träda i likvidation eller att Koncernbolag ska försättas i tvångslikvidation (vilket för tydlighets skull inte avser frivillig likvidation av Koncernbolag som inte sker på grund av att Koncernbolagets egna kapital understiger hälften av det registrerade aktiekapitalet eller insolvens);
- (v) Koncernbolag inte i rätt tid eller inom tillämplig uppskovsperiod erlägger betalning avseende annat lån och lånet ifråga på grund därav sagts upp, eller kunnat sägas upp, till betalning i förtid eller, om uppsägningsbestämmelse saknas eller den uteblivna betalningen skulle utgöra slutbetalning, om betalningsdröjsmålet varar trettio (30) Bankdagar, allt under förutsättning att summan av utestående skuld under de lån som berörs uppgår till minst SEK 100 000 000 (eller motsvarande värde i annan valuta);
- (vi) Koncernbolag inte inom trettio (30) Bankdagar efter den dag då det Koncernbolaget mottagit berättigat krav infriar borgen eller garanti som det Koncernbolaget ställt för annans förpliktelse, under förutsättning att summan av berättigade krav som inte infriats inom sådan tid uppgår till minst SEK 100 000 000 (eller motsvarande värde i annan valuta);
- (vii) anläggningstillgångar som ägs av ett Koncernbolag och som har ett värde överstigande SEK 100 000 000 (eller motsvarande värde i annan valuta), utmäts eller blir föremål för liknande utländskt förfarande och sådan utmätning eller liknande utländskt förfarande inte undanröjs inom trettio (30) Bankdagar från dagen för utmätningsbeslutet eller beslutet om sådant liknande utländskt förfarande;
- (viii) Koncernbolag ställer in sina betalningar;
- (ix) Koncernbolag ansöker om eller medger ansökan om företagsrekonstruktion enligt lag (1996:764) om företagsrekonstruktion, eller liknande förfarande;
- (x) Koncernbolag försätts i konkurs; eller
- (xi) Svenska staten upphör att vara direkt och/eller indirekt ägare till 100 procent av aktierna i Bolaget.

- 12.2 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.
- 12.3 Administrerande Institut får inte förklara relevant Lån tillsammans med ränta (om någon) förfallet till betalning enligt punkt 12.1 genom hänvisning till en uppsägningsgrund om det har beslutats på ett Fordringshavarmöte att sådan uppsägningsgrund (tillfälligt eller permanent) inte ska medföra uppsägning enligt punkt 12.1.
- 12.4 Det åligger Bolaget att omedelbart underrätta Emissionsinstitutet och Fordringshavarna i enlighet med avsnitt 15 (*Meddelanden*) i fall en uppsägningsgrund som anges i punkt 12.1 skulle inträffa. I brist på sådan underrättelse ska varken Administrerande Institut eller Emissionsinstitut, oavsett faktisk vetskap, anses känna till en uppsägningsgrund. Varken Administrerande Institut eller Emissionsinstitutet är själva skyldiga att bevaka om förutsättningar för uppsägning enligt punkt 12.1 föreligger.
- 12.5 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.
- 12.6 Vid återbetalning av Lån efter uppsägning enligt punkt 12.1 ska:
- (a) Lån som löper med ränta återbetalas till ett belopp per MTN som jämte upplupen ränta och Förhöjt Återbetalningsbart Belopp (om tillämpligt) skulle återbetalats på den slutliga Återbetalningsdagen; och
 - (b) Lån som löper utan ränta återbetalas till ett belopp per MTN som bestäms enligt följande formel per dagen för uppsägningen av Lånet:

Nominellt Belopp plus Förhöjt Återbetalningsbart Belopp (om tillämpligt)

$$(1+r)^t$$

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.

- 12.7 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.

13 Rätt att agera Fordringshavare

- 13.1 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.
- 13.2 Fordringshavare, eller annan person som utövar Fordringshavares rättigheter enligt punkt 13.1 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.

14 Fordringshavarmöte

- 14.1 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.
- 14.2 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 14.1 (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.
- 14.3 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.
- 14.4 Kallelsen enligt punkt 14.2 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.
- 14.5 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.
- 14.6 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.
- 14.7 Endast personer som är, eller har blivit befullmäktigad i enlighet med avsnitt 13 (*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.

- 14.8 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.
- 14.9 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, inkluderat vad som följer av tillämpningen av avsnitt 6 (*Byte av Räntebas*)) och ändring av föreskriven Valuta för Lånet;
 - (b) ändring av villkoren för Fordringshavarmöte enligt detta av avsnitt 14;
 - (c) gäldenärsbyte; och
 - (d) obligatoriskt utbyte av MTN mot andra värdepapper.
- 14.10 Ärenden som inte omfattas av punkt 14.9 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 vad som följer av Lånevillkoren, inkluderat vad som följer av tillämpningen av avsnitt 6 (*Byte av Räntebas*)) och ändringar enligt avsnitt 16 (*Ändring av villkor m.m.*)) samt förtida uppsägning av Lån.
- 14.11 Ett Fordringshavarmöte är beslutsfört om Fordringshavare representerande minst 50 procent av det Justerade Lånebeloppet under det relevanta Lånet avseende ett ärende i punkt 14.9 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).
- 14.12 Om Fordringshavarmöte inte är beslutsfört ska Administrerande Institut kalla till nytt Fordringshavarmöte (i enlighet med punkt 14.2) förutsatt att det relevanta förslaget inte har dragits tillbaka av den eller de som initierade Fordringshavarmötet. Kravet på beslutsförhet i punkt 14.11 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.

- 14.13 Ett beslut vid Fordringshavarmöte som utsträcker förpliktelser eller begränsar rättigheter som tillkommer Bolaget eller Utgivande Institut under Lånevillkoren kräver även godkännande av vederbörande part.
- 14.14 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.
- 14.15 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.
- 14.16 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.
- 14.17 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 14.1 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.

15 Meddelanden

- 15.1 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.
- 15.2 Meddelande ska tillställas Bolaget och Emissionsinstitut på den adress som är registrerad hos Bolagsverket (eller motsvarande) på Avstämningsdagen före avsändandet.
- 15.3 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.
- 15.4 För det fall ett meddelande inte sänts på korrekt sätt till viss Fordringshavare ska detta inte påverka verkan av meddelande till övriga Fordringshavare.

16 Ändring av villkor m m

- 16.1 Bolaget och Emissionsinstitutet får överenskomma om justeringar av klara och uppenbara fel i dessa Allmänna Villkor.
- 16.2 Bolaget och Administrerande Institut får överenskomma om justering av klara och uppenbara fel i Slutliga Villkor för visst Lån.

- 16.3 Bolaget och Ledarbanken eller den Oberoende Rådgivaren får, utan Fordringshavares medgivande, överenskomma om justeringar i Lånevillkoren och genomföra sådana ändringar i Lånevillkoren i enlighet med vad som framkommer av avsnitt 6 (*Byte av Räntebas*), vilka blir bindande för de som omfattas av Lånevillkoren.
- 16.4 Ändring eller eftergift av Lånevillkor i andra fall än enligt punkterna 16.1 till 16.2 ska ske genom beslut på Fordringshavarmöte enligt avsnitt 14 (*Fordringshavarmöte*).
- 16.5 Ett godkännande på Fordringshavarmöte av en villkorsändring kan omfatta sakinnehållet av ändringen och behöver inte innehålla en specifik utformning av ändringen.
- 16.6 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 11.4.
- 16.7 Ändring eller eftergift av Lånevillkor i enlighet med detta avsnitt 16 ska av Banken snarast meddelas till Fordringshavarna i enlighet med avsnitt 15 (*Meddelanden*) och publiceras i enlighet med punkt 11.4.

17 Begränsning av ansvar m m

- 17.1 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.
- 17.2 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.
- 17.3 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.
- 17.4 Vad ovan sagts gäller i den mån inte annat följer av lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument respektive Lov av. 15. mars 2019 nr. 6 om verdipapirscentraler og verdipapiroppgjør mv. (såsom uppdaterad från tid till annan).

18 Tillämplig lag. Jurisdiktion

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

Härmed bekräftas att ovanstående Allmänna Villkor är för oss bindande.

Linköping den 11 juli 2022

Specialfastigheter Sverige AB (publ)

MALL FÖR SLUTLIGA VILLKOR

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

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

För Lånet ska Allmänna Villkor av den [25 juni 2002/24 maj 2017/9 juli 2020/11 juli 2022] för ovan nämnda MTN-program, jämte nedan angivna Slutliga Villkor gälla. Allmänna Villkor för Specialfastigheters MTN-program återges i Specialfastigheters grundprospekt daterat den 11 juli 2023 jämte från tid till annan publicerade tilläggsprospekt ("**Grundprospektet**") som upprättats för MTN-programmet i enlighet med artikel 8 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 om prospekt som ska offentliggöras när värdepapper erbjuds till allmänheten eller tas upp till handel på en reglerad marknad ("**Prospektförordningen**"). Definitioner som används nedan framgår antingen av Allmänna Villkor, dessa Slutliga Villkor eller på annat sätt i Grundprospektet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

där r avser [Räntesatsen/Räntebasen plus Räntebasmarginalen]

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

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

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

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

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

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

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

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

(vii) Återköp: [Ej tillämpligt/[•]]

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

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

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

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

ÖVRIG INFORMATION:

17. **Gröna Obligationer**

Tillämplig/Ej tillämpligt]

(Om tillämpligt, specificera enligt nedan)

Gröna Villkor daterade [•] gäller för detta Lån

Brott mot denna punkt 17 (*Gröna Obligationer*) ska inte utgöra uppsägningsgrund enligt avsnitt 12 (*Uppsägning av Lån*) i Allmänna Villkor.

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

gröna obligationer” i Grundprospektet

18. **Hållbarhetslänkat Lån**

[Tillämpligt/Ej tillämpligt]

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

Hållbarhetslänkade Ramverket daterat [●] gäller för detta Lån.

Brott mot denna punkt 18 (*Hållbarhetslänkat Lån*) ska inte utgöra uppsägningsgrund enligt avsnitt 12 (*Uppsägning av Lån*) i Allmänna Villkor.

(i) [Räntehöjning:]

[●] % årlig ränta (i tillägg till [Räntesats (om Fast Ränta)]/[Räntebasmarginal (om Rörlig Ränta)])

(ii) [Förhöjt Återbetalningsbart Lånebelopp:]

[[●] % av [Nominellt Belopp]/[[SEK/EUR] [●] per [Nominellt Belopp]]

(iii) [Tidpunkt för betalning av Förhöjt Återbetalningsbart Lånebelopp:]

[[Återbetalningsdagen/[●]]

(iv) Hållbarhetsindikator/-er:

[●], i enlighet med vad som framgår av det Hållbarhetslänkade Ramverket daterat [●].

(v) Hållbarhetsmål:

(Hållbarhetsindikatorer är vad som benämns "Key Performance Indicator (KPI)" i *det Hållbarhetslänkade Ramverket*.)

[●], i enlighet med vad som framgår av det Hållbarhetslänkade Ramverket daterat [●].

(Hållbarhetsmål är vad som benämns "Sustainability Performance Target" eller "SPT" i *det Hållbarhetslänkade Ramverket*.)

(vi) Beräkningsmetod för Hållbarhetsindikatorer:

[●], i enlighet med vad som framgår av det Hållbarhetslänkade Ramverket daterat [●].

(Beräkningsmetoder är vad som beskrivs som "calculation methodologies" i *det Hållbarhetslänkade Ramverket*.)

(vii) Kontrolldatum:

[I enlighet med vad som framgår av det Hållbarhetslänkade Ramverket daterat] [31 december [●]]

(Kontrolldatum är [det/de] datum som benämns "Target observation date" i *det Hållbarhetslänkade Ramverket* och är [det/de] datum SPT ska vara uppnått enligt *det Hållbarhetslänkade Ramverket*.)

(viii) Rapporteringsdatum:

[Det/De] datum som inträffar [180] dagar efter Kontrolldatum/Specificera annat/andra datum.]

(ix) Extern Granskare:

[Specificera]

(x) Riskfaktorer:

I enlighet med riskfaktorn med rubrik "*Risker relaterade till Hållbarhetslänkade obligationer*" i Grundprospektet.

19. **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, [●]]

20. **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, [•]]
21. **Betalnings- och depåombud (IPA):** För MTN i SEK eller EUR: Ej tillämpligt
För MTN i NOK: Utsedd IPA under MTN-programmet, [•]
22. **Intressen:** [Ej tillämpligt/*Specificera*]
(*Intressen och eventuella intressekonflikter hos personer som är involverade i emissionen och som har betydelse för Lånet ska beskrivas*)
23. **Kreditbetyg för Lån:** [Ej tillämpligt/*Specificera*]
24. **Beslut till grund för upprättandet av emissionen:** [I enlighet med Grundprospekt/Beslut avseende detta Lån fattades den [*infoga datum*]/*Specificera*]
25. **Information från tredje man:** [Information i dessa Slutliga Villkor som kommer från tredje man har återgivits exakt och, såvitt Specialfastigheter känner till och kan försäkra genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av berörd tredje man, har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande]/[Ej tillämplig]
26. **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 [Sustainable Bond List]/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:
27. **Uppskattat tillfört nettobelopp:** [Nettobeloppet utgörs av Lånebelopp minus transaktionskostnader och avgifter/*Specificera*]
28. **Användning av tillförda medel:** [Allmän finansiering av verksamheten/I enlighet med de Gröna Villkoren/*Specificera detaljer*]
29. **VP-central:** [Euroclear Sweden/Verdipapirscentralen ASA]
30. **ISIN:** [SE[•]/NO[•]]

ANSVAR

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

Linköping den [•]

Specialfastigheter Sverige AB (publ)

INFORMATION OM SPECIALFASTIGHETER

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

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

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

Sammanfattande beskrivning av verksamheten

Specialfastigheters *uppdrag*:

- Specialfastigheter ska äga, utveckla och förvalta fastigheter av ändamålskaraktär i Sverige, med fokus på kunder med särskilda säkerhetskrav, samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Verksamheten ska bedrivas på affärsmässig grund och generera marknadsmässig avkastning genom en hyressättning som beaktar verksamhetens risk.²

Specialfastigheters *affärsidé*:

- Specialfastigheter äger, utvecklar och förvaltar säkerhetsfastigheter. Bolaget erbjuder en långsiktig och hållbar affär för kunder med säkerhetskrav.

Historia

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

Verksamheten bedrivs idag över hela Sverige. Fastighetsinnehavet har en total lokalarea (LOA) på cirka 1,1 miljon kvadratmeter och ett marknadsvärde som uppgår till cirka 36 (34) miljarder kronor per den 31 december 2022.

Fokus på säkerhetsfastigheter

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

Konkurrens

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

² Uppdraget beslutades av riksdagen i december 2021 och formellt beslut fattades på bolagsstämman i april 2022 om att införa den av styrelsen föreslagna ändringen av verksamhetsföremålet i bolagsordningen.

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

Investeringar

Koncernens investeringar i fastighetsprojekt uppgick under 2022 till 4 157 (1 688) Mkr. Koncernens investeringar i fastighetsprojekt uppgick under perioden januari – mars 2023 till 901 (639) Mkr.

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

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

Avyttringar

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

Bolaget har år 2022 avyttrat fastigheten Hemslegården Vindeln Slaktaren 1.

Pågående investeringsprojekt 31 mars 2023

Specialfastigheter har projekt i planerings- eller produktionsfas för cirka 33 miljarder kronor. Total investeringsvolym i pågående projekt uppgick till 10 028 (31 mars 2022: 7 199) Mkr. Från produktionsstart är 6 184 Mkr, 62%, upparbetat.

Pågående större investeringsprojekt, kvm, per 31 mars 2023

Fastighetsnamn	Ort	Kund	Tillkommande yta, kvm	Beräknat projektavslut
KV Skogome	Göteborg	Kriminalvården	30 000	2027
KV Tidaholm	Tidaholm	Kriminalvården	25 900	2029
KV Österåker	Österåker	Kriminalvården	22 300	2026
KV Rödjan	Mariestad	Kriminalvården	20 934	2027
Malmö polishus	Malmö	Polisen	15 540	2025
KV Hall	Södertälje	Kriminalvården	14 573	2026
KV Sörbyn	Umeå	Kriminalvården	9 168	2026
KV Skenås	Norrköping	Kriminalvården	8 805	2026
KV Sagsjön	Mölnadal	Kriminalvården	8 500	2024
KV Skänninge	Mjölby	Kriminalvården	7 998	2024
KV Kumla	Kumla	Kriminalvården	7 208	2025

KV Hällby	Eskilstuna	Kriminalvården	3 065	2023
KV Berga	Helsingborg	Kriminalvården	2 786	2024
SiS Långanäs	Eksjö	SiS	2 715	2025
SiS Klarälvsgården	Forshaga	SiS	2 715	2025

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

- Avkastningen på operativt kapital ska över tid uppgå till minst 5,0 procent.

Utdelningspolicy

- Specialfastigheters utdelningspolicy är att till ägaren dela ut mellan 30 och 70 procent av årets resultat efter skatt efter återläggning av värdeförändringar och därtill hörande uppskjuten skatt. De årliga utdelningsbesluten ska även beakta bolagets strategi, finansiella ställning och investeringsbehov. De kommande årens planerade stora investeringar ska särskild beaktas.

Kapitalstruktur

- Specialfastigheters mål för kapitalstrukturen är en soliditet i intervallet 25-40 procent. Utfallet för 2022 var 35,0 procent.

Utdelning

- Styrelsen föreslog på årsstämman för 2023 att Specialfastigheter i Sverige AB ska besluta om att ingen utdelning ska utgå till aktieägaren.
- På årsstämman den 21 april 2023 fastslogs styrelsens förslag om att ingen utdelning ska utdelas till aktieägaren.

Organisation

Specialfastigheter har idag cirka 207 medarbetare över hela landet. Enligt Specialfastigheters bolagsordning har Bolagets sitt säte i Linköping. Bolaget har även kontor i Stockholm, Sundsvall, Örebro, Göteborg och Lund.

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

- Kriminalvård
- Försvar och rättsväsende
- Institutionsvård och övriga specialverksamheter

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

Koncernen

Specialfastigheter Sverige AB är moderbolag i Koncernen, vars huvudsakliga verksamhet ligger i moderbolaget. Det finns två dotterföretag, där en mindre del av verksamheten bedrivs. I Koncernen ingår per 31 december 2022 följande dotterbolag:

Dotterbolag	Organisationsnummer	Säte	Kapital/röstandel
Specialfastigheter Gärdet AB	556910-1370	Linköping	100%
Västrike Fastighets AB (bolaget vilande)	556963-5187	Linköping	100%

Information om trender

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

Förvaltnings- och ledningsorgan

För att kontakta styrelse och ledning hänvisas till Specialfastigheters huvudkontor. Kontaktuppgifter återfinns på sidan 54.

Styrelse

Eva Landén, styrelseordförande

VD Corem Property Group AB (publ)

Invald i styrelsen 2014 och styrelseordförande 2018

Övriga styrelseuppdrag:

Inga

Tidigare yrkeserfarenhet:

Auktoriserad revisor PwC

CFO Bonnier Cityfastigheter

CFO Corem Property Group AB (publ)

Utbildning: Civilekonom, Uppsala Universitet

Födelseår: 1965

Peter Blomqvist, styrelseledamot

Kansliråd vid Näringsdepartementet, Avdelningen för bolag med statligt ägande

Invald 2021

Övriga styrelseuppdrag:

Ledamot Orio AB

Lernia AB

Tidigare yrkeserfarenhet:

Vd SunCarbon AB

Vd Svenska Kraftnät Gasturbiner AB

Vice vd Domsjö Fabriker

Vd Processum Biorefinery Initiative AB

Vd Mediacord AB

Partner DCM AB

Vd partner Anderblom & Söner

Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm

Födelseår: 1962

Britta Dalunde, styrelseledamot

Egen verksamhet

Invald 2023

Övriga styrelseuppdrag:

Ledamot Arlandabanan Infrastructure AB

Ledamot Nordion Energi AB

Styrelseordförande Chorus AB

Tidigare yrkeserfarenhet;

Styrelseledamot i bl a Projektengagemang AB (publ), Knightec AB, ForSea AB, Global Ports Investments PLC, HANZA Group AB (publ), Boule Diagnostics AB (publ).

CFO i bl a SJ AB, Atea AB, Grontmij AB

Utbildning: Executive MBA with Strategic Planning specialism, Edinburgh Business School
Födelseår: 1958

Charlotte Hybinette, styrelseledamot

Egen verksamhet

Invald 2022

Övriga styrelseuppdrag:

Ledamot Bellman Group AB

Ledamot Collector AB (publ)

Ledamot Collector Bank AB

Styrelseordförande i Platzer Fastigheter Holding AB

Tidigare yrkeserfarenhet:

Ägare Hybinette & Partners AB

Senior Investment Manager/Rådgivare Ernström & C:o AB

Managing partner MAQS Advokatbyrå Stockholm AB

Utbildning: Master of Law (LL.M.), Stockholms universitet

Födelseår: 1973

Mikael Lundström, styrelseledamot

VD Svefa AB

Invald 2013

Övriga styrelseuppdrag:

Ordförande Värderingsdata AB

Tidigare yrkeserfarenhet:

VD Akademiska Hus AB

Vice VD Jones Lang LaSalle AB

Marknadsområdeschef Skandia Fastigheter AB

Förvaltningschef NCC Fastigheter AB

Utbildning: Civilingenjör, KTH

Födelseår: 1961

Lotta Niland, styrelseledamot

Chef Projektutveckling Ägda Hem, Besqab AB

Invald 2023

Övriga styrelseuppdrag:

Ledamot Byggnadsfirman Erik Wallin AB

Tidigare yrkesverksamhet:

Regionchef och Affärschef Besqab AB

Projektledare Besqab AB, Sweco

Projektledning AB och JM AB

Utbildning: Civilingenjör, KTH

Födelseår: 1969

Pierre Olofsson, styrelseledamot

Grundare/partner på Spira företagsutveckling

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

Åsa Wirén, styrelseledamot

CFO Scandic Hotels Group

Invald 2018

Övriga styrelseuppdrag:

Ledamot Aspia AB

Tidigare yrkesverksamhet:

CFO Bonnier Group
CFO/Ekonomi- och finansdirektör SkiStar AB
Partner och auktoriserad revisor KPMG
Utbildning: Civilekonom, Uppsala universitet
Födelseår: 1968

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

Erik Ydreborg, arbetstagarrepresentant

Utsedd 2016

Övriga styrelseuppdrag:

Inga

Tidigare yrkeserfarenhet:

Industrigolvläggare
Fastighetstekniker
Drifttekniker

Utbildning: Gymnasieingenjör 4-årig Elkraft

Födelseår: 1967

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

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**

Vd Specialfastigheter

Födelseår: 1961

Övriga uppdrag:

Styrelseledamot i Bonava AB

Masoomeh Antonsson

CIO

Födelseår: 1975

Övriga uppdrag:

Inga

Christina Burlin

HR-chef

Födelseår: 1962

Övriga uppdrag:

Inga

Claes Rasmusson

CFO

Födelseår: 1968

Övriga uppdrag:

Inga

Hanna Janson

Kommunikationschef

Födelseår: 1975

Övriga uppdrag:

Inga

Susanne Essehorn

Chef Marknad och Affär

Födelseår: 1964

Övriga uppdrag:

Inga

Michaela Sköld

Fastighetschef

Födelseår: 1980

Övriga uppdrag:

Inga

Josef Guttenkunst

Chef Projekt och Teknik

Födelseår: 1965

Övriga uppdrag:

Styrelseledamot Slumra AB

Intressekonflikter inom förvaltnings-, lednings- och kontrollorgan

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

Styrelsens arbete

Specialfastigheters styrelse har under 2022 bestått av sju ledamöter valda av bolagsstämman samt två ordinarie ledamöter och två suppleanter utsedda av arbetstagarorganisationerna.

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

Styrelsearbetet sker i enlighet med den arbetsordning som årligen fastställs vid konstituerande styrelsesammanträdet som följer efter årsstämman. Arbetsordningen reglerar bland annat

delegeringsordningen inom bolaget, styrelsens mötesordning, jäv, rapporteringsinstruktion samt arbetet i styrelsens utskott. Arbetet i styrelsen inriktas mot strategiska frågor som verksamhetsinriktning, marknad, finans och ekonomi, större investeringar, risker, personal och ledarskap, intern kontroll och effektivitet, samt hållbarhet. Styrelsen har fastställt policyer och affärsplan inklusive budget. 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
- ägarpolicy, och andra riktlinjer, samt
- arbetsordning för styrelsen inklusive instruktion för arbetsfördelningen mellan styrelse och vd, instruktion för ekonomisk rapportering och policyer antagna av styrelsen.

Under 2022 har styrelsen haft åtta ordinarie styrelsemöten och ett konstituerande möte. Bolaget har ett *Ersättningsutskott* i vilket ingår styrelseordförande och ytterligare minst två särskilt utsedda ledamöter av styrelsen. Utskottets ledamöter utgörs av Eva Landén³, Peter Blomqvist, Mikael Lundström och Pierre Olofsson.⁴ 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 2022 haft sju ordinarie möten.

Vidare har Bolaget ett *Revisions- och finansutskott* i vilket ingår minst tre av styrelsen utsedda ledamöter varav en är utskottets ordförande. Utskottets ledamöter utgörs av Eva Landén, Peter Blomqvist, Charlotte Hybinette⁵, Maj-Charlotte Wallin⁶ och Åsa Wirén^{7,8}. Utskottet biträds av Specialfastigheters vd, vice vd/CFO samt representanter från Bolaget vid behov. De huvudsakliga uppgifterna enligt beslutad arbetsordning är att övervaka bolagets finansiella rapportering, bereda kvartalsrapporter för beslut i styrelsen, övervaka effektiviteten i bolagets interna kontroll och riskhantering med avseende på den finansiella rapporteringen, övervaka bolagets arbete med kapitalstruktur och andra finansieringsfrågor inklusive hanteringen av finansiella risker samt tillsammans med företagsledningen bereda finansieringsfrågor, finansstrategi och policyer för beslut i styrelsen. Utskottet ska protokollföra sina möten och protokollen ska delges styrelsen. Under 2022 har utskottet haft fem ordinarie möten.

Statens ägarförvaltning och tillämpning av svensk kod för bolagsstyrning

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

³ Styrelsens och ersättningsutskottets ordförande från och med årsstämman 2019.

⁴ Under 2022 utgjordes Ersättningsutskottet av Eva Landén, Peter Blomqvist, Mikael Lundström och Pierre Olofsson.

⁵ Invald vid bolagsstämma 2022.

⁶ Utträde ur styrelsen vid bolagsstämma 2022.

⁷ Ordförande i revisions- och finansutskottet.

⁸ Under 2022 utgjordes Revisions- och finansutskottet av Eva Landén, Peter Blomqvist, Maj-Charlotte Wallin (utträde ur styrelsen vid bolagsstämma 2022) och Åsa Wirén.

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

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

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

Specialfastigheter har följande avvikelser från Koden:

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

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

Aktiekapital och största Aktieägare

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

ÖVRIG INFORMATION

Finansinspektionens godkännande

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

Ansvarsförsäkring

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

Myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden

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

Förändringar i Bolagets finansiella ställning

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

Förändringar i Koncernens finansiella ställning

Det har inte inträffat några betydande förändringar i Koncernens finansiella resultat eller finansiella ställning från utgången av den senaste delårsrapporten för perioden 1 januari – 31 mars 2023 till och med godkännandet av detta Grundprospekt.

Väsentliga avtal

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

Jurisdiktion

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

Historisk finansiell information

Bolagets reviderade årsredovisningar för 2021 och 2022 samt Bolagets oreviderade delårsrapport för perioden 1 januari–31 mars 2022 och 2023 är, men endast vad avser de avsnitt som framgår av *Information som införlivats i Grundprospektet genom hänvisning* nedan, införlivade i Grundprospektet genom hänvisning. De införlivade handlingarna ska läsas som en

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

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB), samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee sådana de antagits av EU. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner).

Bolagets delårsrapport för perioden 1 januari–31 mars 2022 och 2023 har upprättats i enlighet med IAS 34 "Delårsrapportering" och i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Specialfastigheter Sverige AB:s reviderade årsredovisningar för 2021 och 2022 har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat.

Revision av den årliga historiska finansiella informationen

Den finansiella informationen i årsredovisningen för 2021 och 2022 har granskats av Helena Ehrenborg på PricewaterhouseCoopers AB. Helena Ehrenborg är auktoriserad revisor och medlem i FAR, branschorganisationen för revisorer i Sverige. Revisionen av årsredovisningarna har genomförts i enlighet med god revisionssed i Sverige och revisionsberättelserna har lämnats utan anmärkning.

Åldern på den senaste finansiella informationen

Den senaste reviderade finansiella informationen är hämtad från årsredovisningen för 2022, vilken publicerades 13 mars 2023.

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 publicerat i grundprospekt registrerat den 17 maj 2016, den 24 maj 2017 publicerat i grundprospekt registrerat den 30 maj 2017 och 9 juli 2020 som publicerats i Bolagets grundprospekt registrerat den 9 juli 2020 och utgör en del av detta Grundprospekt.

Länk till Specialfastigheters ovan nämnda grundprospekt:

<https://www.specialfastigheter.se/ekonomi--finans/finansiering/kapitalmarknadsprogram>

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 2021	Sida
Resultaträkning avseende Koncernen	58
Rapport över totalresultat avseende Koncernen	58
Balansräkning avseende Koncernen	59-60
Förändringar av eget kapital avseende Koncernen	61
Kassaflödesanalys avseende Koncernen	62
Beskrivning av redovisningsprinciper samt andra förklarande noter avseende Koncernen	63-80
Resultaträkning avseende Bolaget	81
Rapport över totalresultat avseende Bolaget	81

Balansräkning avseende Bolaget	81
Förändringar av eget kapital avseende Bolaget	82
Kassaflödesanalys avseende Bolaget	82
Beskrivning av redovisningsprinciper samt andra förklarande noter avseende Bolaget	83-87
Revisionsberättelse	89-92
Definitioner	108

Länk till Specialfastigheters årsredovisning 2021:

https://www.specialfastigheter.se/download/18.1a8c2ef17f44c60840d1a4/1647001674572/Arsredovisning_2021.pdf

Årsredovisning 2022	Sida
Resultaträkning avseende Koncernen	59
Rapport över totalresultat avseende Koncernen	59
Balansräkning avseende Koncernen	60-61
Förändringar av eget kapital avseende Koncernen	62
Kassaflödesanalys avseende Koncernen	63
Beskrivning av redovisningsprinciper samt andra förklarande noter avseende Koncernen	64-81
Resultaträkning avseende Bolaget	82
Rapport över totalresultat avseende Bolaget	82
Balansräkning avseende Bolaget	82
Förändringar av eget kapital avseende Bolaget	83
Kassaflödesanalys avseende Bolaget	83
Beskrivning av redovisningsprinciper samt andra förklarande noter avseende Bolaget	84-88
Revisionsberättelse	90-93
Definitioner	113

Länk till Specialfastigheters årsredovisning 2022:

https://www.specialfastigheter.se/download/18.71c90939186a1c167f0732c/1678693445321/Arsredovisning_2022.pdf

Delårsrapport perioden 1 januari – 31 mars 2022	Sida
Rapport över totalresultat avseende Koncernen	4-5
Balansräkning avseende Koncernen	6-8
Kassaflödesanalys avseende Koncernen	10
Resultaträkning avseende Bolaget	16
Balansräkning avseende Bolaget	16
Beskrivning av redovisningsprinciper	17
Definitioner	18-19

Länk till Specialfastigheters delårsrapport för perioden 1 januari-31 mars 2022:

https://www.specialfastigheter.se/download/18.dd0b53c1800288e22f1b145/1650619396788/Del%C3%A5rsrapport_Q1_2022.pdf

Delårsrapport perioden 1 januari – 31 mars 2023	Sida
Rapport över totalresultat avseende Koncernen	7-8
Balansräkning avseende Koncernen	9-11
Kassaflödesanalys avseende Koncernen	12
Resultaträkning avseende Bolaget	17
Balansräkning avseende Bolaget	17
Beskrivning av redovisningsprinciper	18
Definitioner	19-20

Länk till Specialfastigheters delårsrapport för perioden 1 januari-31 mars 2023:

https://www.specialfastigheter.se/download/18.43e19b9d18779705cf75865/1682063322538/Del%C3%A5rsrapport_Q1_2023.pdf

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

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

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

Handlingar som är tillgänglig för inspektion

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

- Bolagets bolagsordning;
- Bolagets registreringsbevis;
- Bolagets och Koncernens reviderade årsredovisning och revisionsberättelse för räkenskapsåren 2021 respektive 2022;
- Delårsrapport för 1 januari – 31 mars 2022 respektive 2023;
- detta Grundprospekt; samt
- beslut från Finansinspektionen om godkännande av detta Grundprospekt.

Kopior av handlingarna hålls också tillgängliga på Specialfastigheters huvudkontor, Borggården, 582 28 Linköping, under Grundprospektets giltighetstid. Besökstid under hela Grundprospektets löptid är vardagar under Bolagets ordinarie kontorstid (ordinarie kontorstid på vardagar). Dotterbolagens reviderade årsredovisning och revisionsberättelse för räkenskapsåren 2021 och 2022 hålls endast tillgängliga som kopior på Specialfastigheters huvudkontor enligt ovan.

ADRESSER

EMITTENT:

Specialfastigheter Sverige AB

Gamla Tanneforsvägen 92

Box 632

581 07 Linköping

Tel: 010-788 62 00

Fax: 013-10 01 33

www.specialfastigheter.se

VÄRDEPAPPERSCENTRAL:

Euroclear Sweden AB

Box 191

101 23 Stockholm

Tel: 08-402 90 00

Verdipapirsentralen ASA

Postboks 4

0051 Oslo

Tel: +47-22 63 53 00

FÖR KÖP OCH FÖRSÄLJNING KONTAKTA:

Handelsbanken

Capital Markets, 106 70 Stockholm

Credit Sales

(www.handelsbanken.se)

08-463 46 09

08- 463 46 50

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

Regeringsgatan 59, 105 88 Stockholm

(www.dnb.se)

08-473 48 50

Danske Bank

Debt Capital Markets - DCM

Box 7523

Norrmalmstorg 1, 103 92 Stockholm

(www.danskebank.se)

08-568 805 77

Nordea Bank Abp

Nordea Markets

Smålandsgatan 17, 105 71 Stockholm

(www.nordeamarkets.com)

08-407 90 85

08-407 91 11

08-407 92 03

SEB

Large Corporates and Financial Institutions

Kungsträdgårdsgatan 8, 106 40

Stockholm

(www.seb.se)

08-506 232 19

08-506 230 61

LEDARBANK:

Handelsbanken Capital Markets

Debt Capital Markets

106 70 Stockholm

Tel: 08-701 10 00

Fax: 08-701 20 58

REVISOR:

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

113 97 Stockholm

Tel: 010-213 30 00

LEGALT OMBUD:

Törngren Magnell & Partners Advokatfirma KB

Jakobs Torg 3

111 52 Stockholm

Tel: 08-400 283 00

Swedbank

Swedbank Large Corporates & Institutions,
105 34 Stockholm

MTN-desk:

Stockholm:

Göteborg:

(www.swedbank.se)

08-700 99 85

08-700 99 98

031-739 78 20