

Detta Grundprospekt godkändes av Finansinspektionen den 16 maj 2016 och är giltigt i 12 månader från detta datum.



SPECIALFASTIGHETER

MTN-PROGRAM

Ledarbank:

Handelsbanken Capital Markets

Emissionsinstitut:

Handelsbanken Capital Markets

SEB

Nordea

Swedbank

Föreliggande grundprospekt ("Grundprospektet") avseende Specialfastigheter Sverige AB:s (publ) ("Specialfastigheter" eller "Bolaget") MTN-program har godkänts och registrerats av Finansinspektionen med stöd av 2 kap. 25 och 26 §§ i lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument. Godkännandet och registreringen innebär inte att Finansinspektionen garanterar att sakuppgifterna i detta Grundprospekt är riktiga eller fullständiga.

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

Grundprospektet offentliggörs på Bolagets respektive emissionsinstitutens hemsidor och Slutliga Villkor offentliggörs på Bolagets hemsida. För ytterligare information om MTN-programmet samt erhållande av Grundprospekt och Slutliga Villkor hänvisas till Bolaget eller emissionsinstitutet.

Under detta MTN-program kan MTN med ett kapitalbelopp som understiger hundratusen (100 000) euro eller motvärdet därav i svenska kronor 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.

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

Innehållsförteckning

SAMMANFATTNING	4
RISKFAKTORER.....	14
BESKRIVNING AV SPECIALFASTIGHETERS MTN-PROGRAM	16
PRODUKTBESKRIVNING	18
ALLMÄNNA VILLKOR	20
MALL FÖR SLUTLIGA VILLKOR.....	26
INFORMATION OM SPECIALFASTIGHETER.....	30
ÖVRIG INFORMATION.....	37
ADRESSER	50

SAMMANFATTNING

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

AVSNITT A – INTRODUKTION OCH VARNINGAR		
A.1	Varning:	<p>Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till Grundprospektet.</p> <p>Varje beslut om att investera i värdepappren ska baseras på en bedömning av Grundprospektet i dess helhet från investerarens sida.</p> <p>Om yrkande avseende uppgifterna i Grundprospektet anförts vid domstol, kan den investerare som är kårande i enlighet med medlemsstaternas nationella lagstiftning bli tvungen att svara för kostnaderna för översättning av Grundprospektet innan de rättsliga förfarandena inleds.</p> <p>Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av Grundprospektet eller om den inte, tillsammans med andra delar av Grundprospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i sådana värdepapper.</p>
A.2	Samtycke till användning av Grundprospektet:	<p>Bolaget samtycker till att Grundprospektet används i samband med ett erbjudande avseende lån under MTN-programmet i enlighet med följande villkor:</p> <ul style="list-style-type: none">(i) samtycket gäller endast under giltighetstiden för detta Grundprospekt och endast under denna period kan de finansiella 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(iv) samtycket kan för en enskild emission vara begränsat av ytterligare förbehåll som i så fall anges i Slutliga Villkor för det aktuella lånet. <p>När en finansiell mellanhand lämnar ett anbud ska denne i samband därmed lämna information om anbudsvillkoren.</p>
AVSNITT B – EMITTENT		
B.1	Registrerad firma och handelsbeteckning:	Specialfastigheter Sverige AB (publ) (org.nr. 556537-5945). ("Specialfastigheter" eller "Bolaget")

B.2	Säte, bolagsform och lagstiftning:	<p>Specialfastigheter Sverige AB (publ) har sitt säte i Linköping. Huvudkontoret är beläget i Linköping med besöksadress Borggården, 581 07 Linköping.</p> <p>Bolaget bildades 1 maj 1997 och är ett offentligt aktieföretag. Verksamheten bedrivs under svensk lagstiftning och i synnerhet aktieföretagslagen (2005:551).</p>																																								
B.4b	Kända trender:	<p>Specialfastigheter verkar på marknaden för samhällsfastigheter. Dessa karaktäriseras bland annat av relativt långa hyreskontrakt med offentliga institutioner. En stor efterfrågan på investerarmarknaden efter placeringar med stabila kassaflöden gör att intresset för samhällsfastigheter för tillfället är starkt.</p>																																								
B.5	Koncernbeskrivning:	<p>Specialfastigheter Sverige AB är moderbolag i koncernen ("Koncernen"). Den huvudsakliga verksamheten ligger i moderbolaget och det finns fem dotterföretag, där en mindre del av verksamheten bedrivs.</p>																																								
B.9	Resultatprognos:	Ej tillämpligt; Bolaget har inte lämnat någon resultatprognos.																																								
B.10	Eventuella anmärkningar i revisionsberättelse:	Ej tillämpligt; revisionsberättelserna innehåller inga anmärkningar.																																								
B.12	Historisk finansiell information och förklaring samt beskrivning om att inga väsentliga negativa förändringar har ägt rum sedan den senaste beskrivningen av dessa:	<p>Historisk finansiell Information</p> <p>Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU. Vidare tillämpar Koncernen även Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner.</p> <p>Nedanstående resultaträkning och balansräkning i sammandrag från Specialfastigheters reviderade årsredovisning för år 2014 och 2015 samt oreviderade delårsrapporterna för 1 januari – 31 mars 2015 och 1 januari – 31 mars 2016.</p> <p>Bolagets reviderade årsredovisningar för 2014 och 2015 samt delårsrapport för årets andra kvartal är upprättade enligt Redovisningsrådets Rekommendationer och uttalanden, dessa finns att tillgå på Bolagets hemsida. Bolagets delårsrapporter för årets första respektive tredje kvartal har inte granskats av revisor.</p> <p>Koncernens publicerade årsredovisningar för 2014 och 2015 ger en komplett bild över Koncernens tillgångar, skulder och finansiella ställning.</p> <p>Sammandrag – Koncernens resultaträkning (Mkr)</p> <table border="1" data-bbox="614 1758 1415 2107"> <thead> <tr> <th></th> <th>2015</th> <th>2014</th> <th>1 jan – 31 mars 2016</th> <th>1 jan – 31 mars 2015</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Intäkter från fastighetsförvaltning</td> <td>1 867</td> <td>1 872</td> <td>454</td> <td>464</td> </tr> <tr> <td>Driftsöverskott</td> <td>1 400</td> <td>1 452</td> <td>340</td> <td>345</td> </tr> <tr> <td>Rörelseresultat</td> <td>1 334</td> <td>1 392</td> <td>326</td> <td>330</td> </tr> <tr> <td>Finansnetto</td> <td>-226</td> <td>-282</td> <td>29</td> <td>-82</td> </tr> <tr> <td>Värdeförändringar</td> <td>366</td> <td>672</td> <td>-111</td> <td>-71</td> </tr> <tr> <td>Resultat före skatt</td> <td>1 474</td> <td>1 782</td> <td>237</td> <td>177</td> </tr> <tr> <td>Periodens resultat</td> <td>1 178</td> <td>1 390</td> <td>185</td> <td>157</td> </tr> </tbody> </table>		2015	2014	1 jan – 31 mars 2016	1 jan – 31 mars 2015	Intäkter från fastighetsförvaltning	1 867	1 872	454	464	Driftsöverskott	1 400	1 452	340	345	Rörelseresultat	1 334	1 392	326	330	Finansnetto	-226	-282	29	-82	Värdeförändringar	366	672	-111	-71	Resultat före skatt	1 474	1 782	237	177	Periodens resultat	1 178	1 390	185	157
	2015	2014	1 jan – 31 mars 2016	1 jan – 31 mars 2015																																						
Intäkter från fastighetsförvaltning	1 867	1 872	454	464																																						
Driftsöverskott	1 400	1 452	340	345																																						
Rörelseresultat	1 334	1 392	326	330																																						
Finansnetto	-226	-282	29	-82																																						
Värdeförändringar	366	672	-111	-71																																						
Resultat före skatt	1 474	1 782	237	177																																						
Periodens resultat	1 178	1 390	185	157																																						

Sammandrag- Koncernens balansräkning (Mkr)

	2015-12-31	2014-12-31	2016-03-31	2015-03-31
Tillgångar				
Summa anläggningstillgångar	21 522	20 391	21 607	20 208
Summa omsättningstillgångar	490	180	451	835
Summa tillgångar	22 012	20 571	22 058	21 043
Eget kapital och skulder				
Summa eget kapital	6 652	8 475	6 837	8 631
Summa långfristiga skulder	9 770	9 777	10 192	9 979
Summa kortfristiga skulder	5 590	2 319	5 029	2 433
Summa skulder	15 360	12 096	15 221	12 412
Summa eget kapital och skulder	22 012	20 571	22 058	21 043

Inga väsentliga negativa förändringar i Bolagets framtidsutsikter har ägt rum sedan den senaste reviderade finansiella rapporten offentliggjordes.

Nyckeltal och definitioner

Nedan definierande reviderade nyckeltal är inte definierade enligt IFRS, men presenteras i vissa fall för att underlätta en investerares bedömning av Bolagets finansiella situation.

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

Belåningsgrad, % - Räntebärande nettolåneskuld i relation till utgående värde förvaltningsfastigheter.

Direktavkastning, % - Driftöverskott dividerat med förvaltningsfastigheternas genomsnittliga marknadsvärde.

Driftöverskott, Mkr - Intäkter från fastighetsförvaltning minus fastighetskostnader.

Eget kapital, Mkr - Redovisat eget kapital.

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

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

Koldioxid - När fossila bränslen förbränns frigörs koldioxid, som är en växthusgas.

LOA, kvm - Beräknad uthyrningsbar lokalarea i kvadratmeter.

Operativt finansnetto, Mkr - Räntekostnader minus ränteutgifter under året.

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

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

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

		<p>Växthusgas - Växthusgaser är ett samlingsbegrepp av flera olika gaser som ökar växthuseffekten.</p> <p>Överskottsgrad, % - Driftöverskott dividerat med intäkter från fastighetsförvaltning.</p> <p>Nyckeltal Specialfastigheter:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Finansiellt relaterade</th> <th>2014</th> <th>2015</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Resultat före skatt, Mkr</td> <td>1 782</td> <td>1 474</td> </tr> <tr> <td>Årets resultat, Mkr</td> <td>1 390</td> <td>1 178</td> </tr> <tr> <td>Överskottsgrad, %</td> <td>77,6</td> <td>75,0</td> </tr> <tr> <td>Räntetäckningsgrad kassaflödesbaserad, ggr</td> <td>4,9</td> <td>5,8</td> </tr> <tr> <td>Kassaflöde före investeringar, Mkr</td> <td>1 119</td> <td>844</td> </tr> <tr> <td>Avkastning på eget kapital, %</td> <td>19,0</td> <td>16,9</td> </tr> <tr> <td>Justerad avkastning på eget kapital, %</td> <td>11,9</td> <td>12,8</td> </tr> <tr> <td>Avkastning på totalt kapital, %</td> <td>10,4</td> <td>8,2</td> </tr> <tr> <td>Soliditet, %</td> <td>41,2</td> <td>30,2</td> </tr> <tr> <th>Fastighetsrelaterade</th> <th>2014</th> <th>2015</th> </tr> <tr> <td>Intäkter från fastighetsförvaltningen, Mkr</td> <td>1 872</td> <td>1 867</td> </tr> <tr> <td>Lokalarea, Kvm /1000</td> <td>1 066</td> <td>1 058</td> </tr> <tr> <td>Uthyrningsgrad, %</td> <td>98,3</td> <td>98,7</td> </tr> <tr> <td>Investeringar inklusive fastighetsförvärv, Mkr</td> <td>371</td> <td>419</td> </tr> <tr> <td>Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr</td> <td>20 271</td> <td>20 919</td> </tr> <tr> <td>Direktavkastning, %</td> <td>7,3</td> <td>6,8</td> </tr> <tr> <td>Balansomslutning, Mkr</td> <td>20 571</td> <td>22 012</td> </tr> <tr> <td>Eget kapital, Mkr</td> <td>8 475</td> <td>6 652</td> </tr> <tr> <th>Förvaltningsrelaterade</th> <th>2014</th> <th>2015</th> </tr> <tr> <td>Hysesintäkter, kr/kvm</td> <td>1 600</td> <td>1 618</td> </tr> <tr> <td>Fastighetsdrift, kr/kvm</td> <td>267</td> <td>273</td> </tr> <tr> <td>Underhållskostnader, kr/kvm</td> <td>214</td> <td>222</td> </tr> <tr> <td>Driftöverskott, kr/kvm</td> <td>1 347</td> <td>1 322</td> </tr> <tr> <td>Administrationskostnader, kr/kvm</td> <td>56</td> <td>62</td> </tr> </tbody> </table>	Finansiellt relaterade	2014	2015	Resultat före skatt, Mkr	1 782	1 474	Årets resultat, Mkr	1 390	1 178	Överskottsgrad, %	77,6	75,0	Räntetäckningsgrad kassaflödesbaserad, ggr	4,9	5,8	Kassaflöde före investeringar, Mkr	1 119	844	Avkastning på eget kapital, %	19,0	16,9	Justerad avkastning på eget kapital, %	11,9	12,8	Avkastning på totalt kapital, %	10,4	8,2	Soliditet, %	41,2	30,2	Fastighetsrelaterade	2014	2015	Intäkter från fastighetsförvaltningen, Mkr	1 872	1 867	Lokalarea, Kvm /1000	1 066	1 058	Uthyrningsgrad, %	98,3	98,7	Investeringar inklusive fastighetsförvärv, Mkr	371	419	Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	20 271	20 919	Direktavkastning, %	7,3	6,8	Balansomslutning, Mkr	20 571	22 012	Eget kapital, Mkr	8 475	6 652	Förvaltningsrelaterade	2014	2015	Hysesintäkter, kr/kvm	1 600	1 618	Fastighetsdrift, kr/kvm	267	273	Underhållskostnader, kr/kvm	214	222	Driftöverskott, kr/kvm	1 347	1 322	Administrationskostnader, kr/kvm	56	62
Finansiellt relaterade	2014	2015																																																																											
Resultat före skatt, Mkr	1 782	1 474																																																																											
Årets resultat, Mkr	1 390	1 178																																																																											
Överskottsgrad, %	77,6	75,0																																																																											
Räntetäckningsgrad kassaflödesbaserad, ggr	4,9	5,8																																																																											
Kassaflöde före investeringar, Mkr	1 119	844																																																																											
Avkastning på eget kapital, %	19,0	16,9																																																																											
Justerad avkastning på eget kapital, %	11,9	12,8																																																																											
Avkastning på totalt kapital, %	10,4	8,2																																																																											
Soliditet, %	41,2	30,2																																																																											
Fastighetsrelaterade	2014	2015																																																																											
Intäkter från fastighetsförvaltningen, Mkr	1 872	1 867																																																																											
Lokalarea, Kvm /1000	1 066	1 058																																																																											
Uthyrningsgrad, %	98,3	98,7																																																																											
Investeringar inklusive fastighetsförvärv, Mkr	371	419																																																																											
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	20 271	20 919																																																																											
Direktavkastning, %	7,3	6,8																																																																											
Balansomslutning, Mkr	20 571	22 012																																																																											
Eget kapital, Mkr	8 475	6 652																																																																											
Förvaltningsrelaterade	2014	2015																																																																											
Hysesintäkter, kr/kvm	1 600	1 618																																																																											
Fastighetsdrift, kr/kvm	267	273																																																																											
Underhållskostnader, kr/kvm	214	222																																																																											
Driftöverskott, kr/kvm	1 347	1 322																																																																											
Administrationskostnader, kr/kvm	56	62																																																																											
B.13	Händelser som påverkar solvens:	Ej tillämpligt; inga väsentliga förändringar har nyligen inträffat vad gäller Bolagets finansiella solvens.																																																																											
B.14	Koncernberoende:	Ej tillämpligt; Specialfastigheter Sverige AB är moderbolag i Koncernen bestående fem dotterföretag, där en mindre del av verksamheten bedrivs. Specialfastigheter är däremot inte beroende av andra företag inom Koncernen.																																																																											
B.15	Huvudsaklig verksamhet:	Specialfastigheter ska långsiktigt och affärsmässigt äga, utveckla och förvalta fastigheter i Sverige för kunder med verksamheter som ställer höga säkerhetskrav.																																																																											
B.16	Direkt eller indirekt ägande/kontroll:	Specialfastigheter Sverige AB ägs till 100 % av den svenska staten och förvaltas genom Regeringskansliet.																																																																											

B.17	Kreditvärdighetsbetyg:	Kreditvärderingsinstitutet Standard & Poor's (S&P) har gett betyget AA+/Stable outlook för företagets långa upplåning och A-1+ för den korta upplåningen.
------	-------------------------------	---

AVSNITT C – VÄRDEPAPPER

C.1	Typ av värdepapper:	MTN emitteras i dematerialiserad form hos Euroclear Sweden varför inga fysiska värdepapper kommer att utfärdas. Varje lån tilldelas ett lånenummer och omfattar en eller flera MTN (ensidig skuldförbindelse som registrerats enligt lag (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument och som utgivits av Banken under detta MTN-program) (" MTN " eller " Lån "). ISIN för detta Lån är [•].
C.2	Valuta:	Lån ges ut i svenska kronor (" SEK ") eller euro (" EUR "). Valutan för detta Lån är [SEK/EUR].
C.5	Inskränkningar i rätten att överlåta värdepapperen:	Ej tillämpligt; Lånen är fritt överlåtbara.
C.8	Rättigheter kopplade till värdepapperen inbegripet rangordning och begränsningar av rättigheter:	MTN är en skuldförbindelse utan säkerhet med rätt till betalning jämsides (<i>pari passu</i>) med Bolagets övriga existerande eller framtida oprioriterade icke efterställda och icke säkerställda betalningsåtaganden för vilka förmånsrätt inte följer av lag.
C.9	Rättigheter kopplade till värdepapperen inbegripet den nominella räntan, startdag för ränteberäkning, ränteförfallodagar, eventuell räntebas, förfallodag, avkastning och eventuell företrädare för skuldebrevsinnehavare:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Startdag för ränteberäkning: [•] 2. Återbetalningsdag: [•] 3. Räntekonstruktion: [Fast ränta] [FRN (Floating Rate Note)] [Nollkupongsobligation] [Realränta] 4. Återbetalningskonstruktion: [Återbetalning till [Inflationsskyddat] Kapitalbelopp] 5. Status: Ej efterställd <p>RÄNTEKONSTRUKTION:</p> <ol style="list-style-type: none"> 6. Fast ränta: [Tillämpligt/Ej tillämpligt] (Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf) <ol style="list-style-type: none"> (i) Räntesats: [•] % p.a. (ii) Ränteberäkning smetod: [(360/360), specificera annan ränteberäkningsmetod] (iii) Ränteförfallodag (ar): Årligen den [•], första gången den [•] och sista gången den [•], dock att om sådan dag inte

		<p>är Bankdag utbetalas räntebeloppet närmast påföljande Bankdag.</p> <p><i>(OBS! Ovan förändras i händelse av förkortad eller förlängd Ränteperiod)</i></p> <p>(iv) Andra villkor avseende beräkning av fast ränta: [Ej tillämpligt/<i>Specificera detaljer</i>]</p> <p>(v) Riskfaktorer: I enlighet med riskfaktorn med rubrik "MTN med fast ränta" i Grundprospektet</p> <p>7. Rörlig ränta (FRN): [Tillämpligt/Ej tillämpligt] <i>(Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf)</i></p> <p>(i) Räntebas: [Stibor][Euribor]</p> <p>(ii) Räntebasmarginal: [+/-] [•] %</p> <p>(iii) Ränteberäkning smetod: [(Act/360), specificera annan ränteberäkningsmetod]</p> <p>(iv) Räntebestämningsdag: [Två] bankdagar före varje Ränteperiod, första gången den [•]</p> <p>(v) Ränteperiod: Tiden från den [•] till och med den [•] (den första Ränteperioden) och därefter varje tidsperiod om ca [•] månader med slutdag på en Ränteförfallodag</p> <p>(vi) Ränteförfallodagar: Sista dagen i varje Ränteperiod, första gången den [•] och sista gången på Återbetalningsdagen, dock att om sådan dag inte är Bankdag skall som Ränteförfallodag anses närmast påföljande Bankdag [, förutsatt att sådan Bankdag inte infaller i en ny kalendermånad, i vilket fall Ränteförfallodagen skall anses vara föregående Bankdag].</p> <p>(vii) Andra villkor avseende beräkning av FRN: [Ej tillämpligt/<i>Specificera detaljer</i>] [(<i>Specificeras ytterligare i bilaga</i>)]</p> <p>(viii) Riskfaktorer: I enlighet med riskfaktorn med rubrik "MTN med rörlig ränta" i Grundprospektet</p> <p>8. Nollkupong: [Tillämpligt/Ej tillämpligt] <i>(Om ej tillämpligt, radera</i></p>
--	--	---

			<i>resterande underrubriker av denna paragraf)</i>
		(i) Villkor för Lån utan ränta:	[Specificera]
	9.	Realränta:	[Tillämpligt/Ej tillämpligt] (Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf)
		(i): Inflationsskyddat räntebelopp:	[[Ej tillämpligt]]Ränta per Kapitalbelopp är[[Räntesatsen]]Räntebasen plus Räntebasmarginalen] multiplicerad med Kapitalbeloppet och med en faktor som motsvarar kvoten mellan Realränteindex och Basindex enligt följande formel: $r \times \text{Kapitalbelopp} \times \frac{\text{Realränteindex}}{\text{Basindex}}$
		(ii): Inflationsskyddat Kapitalbelopp:	där <i>r</i> avser [Räntesatsen][Räntebasen plus Räntebasmarginalen]. [Ej tillämpligt][Kapitalbeloppet multiplicerat med en faktor som motsvarar kvoten mellan Slutindex och Basindex enligt följande formel: $\text{Lånebelopp} \times \frac{\text{Slutindex}}{\text{Basindex}}$
		(iii) Basindex:	Om kvoten mellan Slutindex och Basindex är mindre än 1 vid beräkning av Inflationsskyddat Kapitalbelopp enligt denna punkt 15 likväl anses vara 1.] [[•] utgörande KPI för [•]]
		(iv) Realränteindex:	[KPI för [•] månad (tre månader före Räntebetalningsdag)] [Beräknat enligt (viii) nedan].
		(vi) 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.

		<p>Interpolering sker enligt samma metod som används för svenska statens realränteobligationer.</p> <p>(ix) Riskfaktorer: I enlighet med riskfaktorn med rubrik "MTN kopplade till realränta" i Grundprospektet</p>
C.10	Information om räntebetalningar som baseras på derivatinslag:	Ej tillämpligt; det finns inga derivatinslag i Lånen.
C.11	Upptagande till handel:	<p>[Ansökan om inregistrering kommer att inges till [NASDAQ Stockholm] / [specificera reglerad marknad].]</p> <p>[Ej tillämpligt – Detta Lån kommer inte att upptas till handel på reglerad marknad eller annan marknadsplats.] [].</p>

AVSNITT D – RISKER

D.2	Huvudsakliga risker avseende Bolaget:	<p>Marknadsvärderingsrisk Specialfastigheter värderar sina fastigheter till verkligt värde i redovisningen. Värderingen påverkar koncernens resultaträkning, och kan därmed få negativ resultatpåverkan. Fastigheternas värde påverkas i hög grad av externa faktorer så som förändrad kalkylränta och ändrade direktavkastningskrav.</p> <p>Finansieringsrisk Med finansieringsrisk avses risken att en befintlig finansiering inte kan ersättas med en ny eller till en ovanligt hög kostnad. För Specialfastigheter inkluderas även risken att inte erhålla ny finansiering, t.ex. i samband med större förvärv. Om upplåning på kapitalmarknaden inte skulle vara möjlig utan Bolaget istället skulle behöva utnyttja sina kreditlöften skulle Bolagets räntekostnad sannolikt öka, vilket påverkar resultatet negativt.</p> <p>Ränterisk Ränterisk är risken för att räntekostnaden för existerande och framtida finansiering påverkas negativt av förändrat ränteläge. Risken i portföljen kan också uttryckas som genomsnittlig räntebindningstid. Den 31 december 2015 var räntebindningstiden 1,9 år. En förändring av marknadsräntan med en procentenhet ger en resultatpåverkan på årsbasis med 49 Mkr.</p> <p>Kreditrisk Investorare i MTN utgivna av Specialfastigheter har en kreditrisk på Specialfastigheter. Investorarens möjlighet att erhålla betalning under MTN är därför beroende av Bolagets möjlighet att infria sina betalningsåtaganden, vilket i sin tur i stor utsträckning är beroende av utvecklingen av Bolagets verksamhet. Bolaget ställer inga säkerheter för emitterade MTN och en investerar som investerar i MTN omfattas inte av den statliga insättningsgarantin enligt lag (1995:1571) om insättningsgaranti vid händelse av Specialfastigheters konkurs.</p>
D.3	Huvudsakliga risker avseende	<p>Marknadsrisk och löptidsrisk Marknadsriskerna varierar beroende på lånekonstruktion och</p>

<p>värdepappren:</p>	<p>löptid för ett MTN. Det finns risk för att förändringar i ränteläget kan påverka värdet på ett MTN negativt.</p> <p>Risken i en investering i ett MTN ökar ju längre löptid ett MTN har, orsaken till detta är att kreditrisken i ett längre MTN är svårare att överblicka än för ett MTN med kortare löptid. Utöver detta så ökar även marknadsrisken med ett MTN:s löptid då fluktuation i ett MTN:s pris blir större för ett MTN med längre löptid än ett MTN med kort löptid.</p> <p>Valutarisk</p> <p>Bolaget erlägger nominellt belopp och avkastning på ett MTN i svenska 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 valuta placeringen är denominerad i minskar placeringens värde för sådan placering.</p> <p>Regeringar och myndigheter kan införa valutakontroller/-regleringar som får negativ effekt på valutakursen. Resultatet av detta kan innebära att innehavare av MTN erhåller lägre avkastning, slutlikvid eller nominellt belopp än förväntat.</p> <p>[MTN med rörlig ränta (FRN – Floating Rate Note)</p> <p>Investeringar i MTN med rörlig ränta kan vara utsatta för snabba och stora ränteförändringar. Risk föreligger att Räntebasen faller till en lägre nivå under MTN:s löptid varpå den rörliga räntan som betalas på Lånet blir lägre.]</p> <p>MTN utgivna till underkurs (nollkupongobligation)</p> <p>MTN kan ges ut med nollkupongskonstruktion och därmed ges ut till under- eller överkurs eller till nominellt belopp. För sådana MTN gäller att inga kuponger utbetalas under löptiden och endast nominellt belopp erhålls på återbetalningsdagen. Priset på en nollkupongobligation är det diskonterade värdet av det nominella belopp som erhålls på återbetalningsdagen, vilket normalt är en summa som är lägre än det nominella beloppet (såvida räntan är positiv). Marknadsräntan för en löptid motsvarande återstående löptid samt för relevant MTN faktisk återstående löptid avgör vilken diskonteringsfaktor som används för en nollkupongsobligation. Marknadsräntan är därför normalt styrande för marknadsvärdet av sådan MTN. Ju högre marknadsränta desto lägre diskonteringsfaktor (minskat marknadsvärde) och ju kortare återstående löptid desto högre diskonteringsfaktor (ökat marknadsvärde). Höjd marknadsränta riskerar därmed normalt att påverka marknadsvärdet för en MTN med nollkupongskonstruktion negativt.</p> <p>[MTN med fast ränta</p> <p>Investeringar i MTN med fast ränta innebär en risk för att marknadsvärdet hos MTN kan påverkas negativt vid förändringar i marknadsräntan. Generellt gäller att längre löptid på värdepappren innebär högre risk.]</p> <p>[MTN kopplade till realränta</p> <p>Vid investeringar i MTN med realränta är avkastningen, och ibland också återbetalningen av nominellt belopp, beroende av relevant index. Värdet på en MTN med realränta kommer att påverkas av</p>
-----------------------------	--

		<p>förändringar i relevant index. Detta kan ske både under löptiden och på förfallodagen, och utvecklingen kan vara både positiv och negativ för innehavaren. Innehavarens rätt till avkastning är således beroende av utvecklingen för relevant index.]</p> <p>Andrahandsmarknad och likviditet Även om en MTN är upptagen till handel vid börs eller reglerad marknad uppstår normalt ingen betydande handel med aktuella MTN. Detta kan gälla under dess hela löptid. När det inte utvecklas en marknad kommer likviditeten att försämrats. Därför kan det vara förknippat med svårigheter att snabbt sälja ett MTN eller erhålla ett pris jämfört med liknande investeringar som har en utvecklad andrahandsmarknad. Detta kan särskilt vara fallet med MTN som är strukturerade för ett speciellt ändamål eller strategi eller strukturerade för att tillgodose särskilda behov hos en speciell kategori placerare. Denna typ av MTN har i allmänhet en mer begränsad andrahandsmarknad och högre volatilitet i priset jämfört med konventionella skuldebrev. Bristande likviditet i marknaden kan ha en negativ effekt på marknadsvärdet för MTN.</p> <p>Clearing och avveckling i VPC-systemet Bolagets MTN är anslutna och kommer fortsättningsvis att vara anslutna till Euroclear Swedens kontobaserade system ("VPC-systemet"), varför inga fysiska värdepapper ges ut. Clearing och avveckling vid handel sker i VPC-systemet liksom utbetalning av ränta och återbetalning av kapitalbelopp. Investeringarna är därför beroende av VPC-systemets funktionalitet.</p>
<p>AVSNITT E – ERBJUDANDE</p>		
E.2b	Tilltänkt användning av de förväntade medlen om det inte avser lönsamhet eller skydd mot vissa risker:	MTN-programmet utgör en del av Bolagets skuldfinansiering.
E.3	Erbjudandets villkor:	<p>Priset på MTN är rörligt och beror bland annat på gällande ränta för placeringar med motsvarande löptid samt upplupen kupongränta sedan föregående ränteförfallodag. Eftersom skuldförbindelser under MTN kan komma att ges ut löpande under en längre tid är det inte möjligt att ange en enhetlig försäljningskurs eller något annat fast pris för skuldförbindelserna. MTN kan emitteras till par eller under/över par. Priset fastställs för varje transaktion.</p> <p>[Priset per MTN är [•] av Lägsta Valör.]]</p>
E.4	Intressen och intressekonflikter:	<p>[Ej tillämpligt – Såvitt Bolaget känner till finns det inga intressen, inbegripet eventuella intressekonflikter, som har betydelse för emissioner under MTN-programmet.]</p> <p>[Beskrivning av intressekonflikter som kan ha betydelse för Lånet.]</p>
E.7	Kostnader för investeraren:	Ej tillämplig. Bolaget debiterar inte investerare någon kostnad i samband med utgivande av Lån.

RISKFAKTORER

Ett antal faktorer påverkar och kan komma att påverka Specialfastigheter liksom de MTN som ges ut inom ramen för MTN-programmet. Risker finns beträffande både sådana förhållanden som har anknytning till Bolaget och de MTN som ges ut under MTN-programmet och sådana som saknar specifik anknytning till Bolaget och MTN.

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

Bolagsspecifika risker

Marknadsvärderingsrisk

Specialfastigheter värderar sina fastigheter till verkligt värde i redovisningen. Värderingen påverkar koncernens resultaträkning. Fastigheternas värde påverkas i hög grad av externa faktorer så som förändrad kalkylränta och ändrade direktavkastningskrav. Förändringar i fastighetsvärderingen kan innebära en positiv eller negativ resultatpåverkan enligt nedanstående känslighetsanalys.

Känslighetsanalys på fastighetsvärderingen:

Variabel	Förändring	Resultatpåverkan på årsbasis, Mkr
Kalkylränta	+0,25 % -enheter	-300
Kalkylränta	-0,25 % -enheter	+310
Direktavkastning	+0,25 % -enheter	-346
Direktavkastning	-0,25 % -enheter	+385
Inflationsantagande	+1 % -enhet	+991
Inflationsantagande	-1 % -enhet	-864

Finansieringsrisk

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

Ränterisk

Ränterisk är risken för att räntekostnaden för existerande och framtida finansiering påverkas negativt av förändrat ränteläge. Risken i portföljen kan också uttryckas som genomsnittlig räntebindningstid. Den 31 december 2015 var den genomsnittliga räntebindningstiden 1,9 år. En förändring av marknadsräntan med en procentenhet ger en resultatpåverkan på årsbasis med 49 Mkr.

Kreditrisk

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

Värdepappersspecifika risker

Marknadsrisk och löptidsrisk

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

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

Valutarisk

Bolaget erlägger nominellt belopp och avkastning på ett MTN i svenska kronor 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 valuta placeringen är denominerad i minskar placeringens värde för sådan placerare.

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

MTN med rörlig ränta (FRN – Floating Rate Note)

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

MTN utgivna till underkurs (nollkupongobligation)

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

MTN med fast ränta

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

MTN kopplade till realränta

Vid investeringar i MTN med realränta är avkastningen, och ibland också återbetalningen av nominellt belopp, beroende av relevant index. Värdet på en MTN med realränta kommer att påverkas av förändringar i relevant index. Detta kan ske både under löptiden och på förfallodagen, och utvecklingen kan vara både positiv och negativ för innehavaren. Innehavarens rätt till avkastning är således beroende av utvecklingen för relevant index.

Andrahandsmarknad och likviditet

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

Clearing och avveckling i VPC-systemet

Bolagets MTN är anslutna och kommer fortsättningsvis att vara anslutna till Euroclear Swedens kontobaserade system ("VPC-systemet"), varför inga fysiska värdepapper ges ut. Clearing och avveckling vid handel sker i VPC-systemet liksom utbetalning av ränta och återbetalning av kapitalbelopp. Investeringarna är därför beroende av VPC-systemets funktionalitet.

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") 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 kapitalmarknaden. Beslut att uppta Lån fattas av Bolagets finansavdelning med stöd av bemyndigande av Bolagets styrelse.

Lån upptas genom utgivande av löpande skuldebrev, s.k. Medium Term Notes ("MTN" eller "Lån"), totalt utestående nominellt belopp av MTN får vid varje tidpunkt uppgå till högst SEK 13 000 000 000 eller motvärdet därav i EUR. Bolaget och emissionsinstitutet kan överenskomma om höjning av detta belopp. Under MTN-programmet kan Bolaget emittera MTN som löper med fast ränta, rörlig ränta eller utan ränta (s k nollkupongskonstruktion) eller med realränta.

För samtliga Lån som ges ut under detta program skall 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"), Nordea Bank AB (publ), Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) och Swedbank AB (publ) till emissionsinstitut i MTN-programmet. 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.

Form av värdepapper samt identifiering

Lån är en skuldförbindelse i dematerialiserad form. Lån skall för Fordringshavares räkning registreras hos Euroclear Sweden AB på VP-konto, varför inga fysiska värdepapper kommer att utfärdas. Clearing och avveckling vid handel sker i VPC-systemet liksom utbetalning av ränta och återbetalning av kapitalbelopp.

MTN-programmet är anslutna hos Euroclear Sweden AB och Lånens Slutliga Villkor innehåller det från Euroclear Sweden erhållna internationella numret för värdepappersidentifiering, ISIN (International Securities Identification Number).

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 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. Vid tidpunkten för publiceringen av detta Grundprospekt var exempelvis kostnaden för inregistrering på NASDAQ Stockholm av ett Lån med en löptid på ett år SEK 30 000 oavsett Lånets nominella belopp.

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 m.m.

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

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 VPC-systemet.

[Besked om tilldelning lämnas på avräkningsnota som beräknas sändas ut tre Bankdagar före lånedatum. Eventuell handel i värdepapperna påbörjas först då värdepapperna levererats.]

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

Bolaget påtar sig ansvaret för prospektets innehåll även då finansiella mellanhänder återförsäljer eller slutligt placerar värdepapper enligt ovan.

När en finansiell mellanhänder lämnar ett anbud ska denne i samband därmed lämna information om anbudsvillkoren. Alla finansiella mellanhänder som nyttjar Grundprospektet, på sin webbplats ska uppge att nyttjandet står i överensstämmelse med samtycket och dess angivna villkor.

Marknadspriset är rörligt och beror bland annat på gällande placeringar med motsvarande löptid samt upplupen kupongränta sedan föregående ränteförfallodag. Information om aktuella priser återfinns på NASDAQ Stockholms hemsida – www.nasdaqomxnordic.com.

För ytterligare information om MTN-programmet samt erhållande av Grundprospekt (i pappersformat alternativt elektroniskt) hänvisas till Bolaget eller emissionsinstitutet, grundprospektet hålls även tillgängligt vid Finansinspektionen. Slutliga Villkor offentliggörs på Bolagets hemsida.

Status

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

Rating

Kreditvärderingsinstitutet Standard & Poor's (S&P) har den 18 december 2015 bekräftat ratingklassificeringen AA+/Stable outlook för företagets långa upplåning och man har behållit A-1+ för den korta upplåningen.

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

De tre största kreditbedömningsinstitutet är Moody's (www.moody.com), Standard & Poor's (www.standardandpoors.com) och Fitch (www.fitchratings.com) en närmare förklaring om innebörden om innebörden i ett visst kreditvärdighetsbetyg kan erhållas från respektive instituts hemsida. Ett kreditvärdighetsbetyg utgör inte en rekommendation om att köpa, sälja eller inneha värdepapper. Det är vars och ens skyldighet att inhämta information om aktuell rating då den kan vara föremål för ändring.

Tabell över kreditbetyg

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

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

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 skall räntan beräknas på Kapitalbeloppet. 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 3 utge MTN med olika räntekonstruktioner och dessa specificeras då i för det aktuella lånet tillhörande Slutliga Villkor. MTN emitteras med någon av nedan beskrivna räntekonstruktioner.

Lån med fast ränta

Lånet löper med ränta enligt Räntesatsen från Lånedatum till och med Återbetalningsdagen om inget annat framgår av Slutliga Villkor. Räntan erläggs i efterskott på respektive Ränteförfallodag och beräknas på 30/360-dagarsbasis.

Med Ränteförfallodag för fast ränta avses den sista dagen i varje Ränteperiod dock att om någon sådan dag inte är Bankdag skall som Ränteförfallodag anses närmast påföljande Bankdag om inte annat föreskrivs i Slutliga Villkor.

Lån med rörlig ränta - FRN (Floating Rate Notes)

Lånet löper med ränta från Lånedatum till och med Återbetalningsdagen. Räntesatsen för respektive Ränteperiod beräknas av Utgivande Institut (i förekommande fall, Administrerande Institut) på respektive Räntebestämningssdag och utgörs av Räntebasen med tillägg/avdrag av Räntebasmarginalen för samma period.

Räntan erläggs i efterskott på varje Ränteförfallodag och beräknas på faktiskt antal dagar/360 för MTN i respektive Ränteperiod eller enligt sådan annan beräkningsgrund som tillämpas för aktuell Räntebas.

Med Ränteförfallodag för rörlig ränta avses den sista dagen i varje Ränteperiod dock att om någon sådan dag inte är Bankdag skall som Ränteförfallodag anses närmast påföljande Bankdag förutsatt att sådan Bankdag inte infaller i en ny kalendermånad, i vilket fall Ränteförfallodagen skall anses vara föregående Bankdag, om inte annat framgår av Slutliga Villkor.

Räntebas för rörlig ränta

Avser den referensränta som specificeras i Slutliga Villkor. Vanligen avses STIBOR för Lån i SEK och EURIBOR för Lån i EUR.

Med STIBOR avses - den räntesats som (1) kl. 11.00 aktuell dag publiceras på Reuters sida "SIOR" (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) eller - om sådan notering ej finns - (2) vid nyss nämnda tidpunkt enligt besked från Utgivande Institut (i förekommande fall, Administrerande Institut) motsvarar (a) genomsnittet av Referensbankernas kvoterade utlåningsräntor på interbankmarknaden i Stockholm eller, om endast en eller ingen sådan kvotering ges (b) Utgivande Instituts (i förekommande fall, Administrerande Instituts) bedömning av den ränta svenska affärsbanker erbjuder, i ettvar av fallen för utlåning av SEK 100 000 000 för aktuell period på interbankmarknaden i Stockholm.

Med EURIBOR avses - den räntesats som (1) kl. 11.00 aktuell dag publiceras på Telerates sida 248 (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system eller sida) eller - om sådan notering ej finns - (2) vid nyss nämnda tidpunkt enligt besked från Utgivande Institut (i förekommande fall Administrerande Institut) motsvarar (a) genomsnittet av Europeiska Referensbankers kvoterade utlåningsräntor till ledande affärsbanker i Europa inom marknaden för depositioner av EUR 10 000 000 för aktuell period eller - om endast en eller ingen sådan kvotering ges - (b) Utgivande Instituts (i förekommande fall Administrerande Instituts) bedömning av den ränta ledande affärsbanker i Europa erbjuder för utlåning av EUR 10 000 000 för aktuell period på interbankmarknaden i Europa.

Lån utan ränta (s.k. nollkupongskonstruktion)

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

Lån med realränta

Realränteobligationer är obligationer som löper med eller utan inflationsskyddad ränta och återbetalningsbeloppet är därtill inflationsskyddat till sin natur. Räntesatsen kan vara fast eller rörlig. Om MTN inte är räntebärande, utbetalas endast inflationsskyddat återbetalningsbelopp vid förfall. Inflationsskyddet beräknas med hjälp av konsumentprisindex ("KPI") som satts samman med hjälp av statistik som inte nödvändigtvis speglar den inflation som den enskilde investeraren utsätts för. Det inflationsskyddade räntebeloppet liksom det inflationsskyddade kapitalbeloppet meddelas fordringshavare när Utgivande Bank fastställt detsamma enlighet med Allmänna Villkor. För ett Lån med realränta kan Återköp under vissa förutsättningar bli aktuellt.

Med KPI menas Konsumentprisindex eller – om KPI har upphört att fastställas eller offentliggöras – motsvarande index avseende konsumentpriserna i Sverige som fastställts eller offentliggjorts av SCB eller det organ som i SCB:s ställe fastställer eller offentliggör sådant index. Vid byte av indexserie skall nytt index räknas om till den indexserie på skall nytt index räknas om till den indexserie på vilken Bas KPI grundas.

Dagberäkning av ränteperiod

"30/360-dagarsbasis" innebär att man utgår från att året består av 360 dagar som i sin tur fördelas på 12 månader om vardera 30 dagar och därefter divideras med 360. I vissa fall benämns detta även "360/360" eller "Bond Basis".

"365/360-dagarsbasis" eller "*faktiskt antal dagar/360*" innebär det faktiska antalet dagar i ränteperioden delat med 360.

"*Actual/365*" eller "*faktiskt antal dagar/faktiskt antal dagar*" innebär att det faktiska antalet dagar i ränteperioden delat med 365 (eller, om någon del av ränteperioden infaller under ett skottår, summan av (a) det faktiska antalet dagar i den delen av ränteperioden som infaller under ett skottår delat med 366 och (b) det faktiska antalet dagar i den del av ränteperioden som inte infaller under skottåret delat med 365).

"*Interpolering*" bestämning av ränta inom två kända variabler enligt vad som beskrivs i Slutliga Villkor.

Utöver ovan beskrivna metoder för beräkning av dagar, kan andra konstruktioner anges i de Slutliga Villkoren.

Inlösen

Lån förfaller till betalning med dess Kapitalbelopp 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 skall gälla för lån som Specialfastigheter Sverige AB (publ) (org nr 556537-5945) ("Bolaget") emitterar på den svenska kapitalmarknaden under detta MTN-program genom att utge obligationer i svenska kronor ("SEK") eller i euro ("EUR") med en löptid om ett år eller längre¹, s k Medium Term Notes (MTN). Det sammanlagda nominella beloppet av MTN som vid varje tid är utelöpande får ej överstiga SEK TRETTON MILJARDER (13 000 000 000)² eller motvärdet därav i EUR.

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" skall således med avseende på ett visst lån anses inkludera bestämmelserna i aktuella Slutliga Villkor.

§ 1 Definitioner

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

"Administrerande Institut"	enligt Slutliga Villkor - om Lån utgivits genom två eller flera Utgivande Institut, det Utgivande Institut som utsetts av Bolaget att ansvara för vissa administrativa uppgifter beträffande Lånet;
"Bankdag"	dag i Sverige som inte är söndag eller annan allmän helgdag eller som beträffande betalning av skuldebrev inte är likställd med allmän helgdag;
"E/C Sweden"	Euroclear Sweden AB ³ ;
"Emissionsinstitut"	Nordea Bank AB (publ), Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Svenska Handelsbanken AB (publ) och Swedbank AB (publ) samt varje annat institut som ansluter sig till detta MTN-program ⁴ ;
"EURIBOR"	den räntesats som (1) kl. 11.00 aktuell dag publiceras på Telerates sida 248 (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system eller sida) eller – om sådan notering ej finns – (2) vid nyss nämnda tidpunkt enligt besked från Utgivande Institut (i förekommande fall Administrerande Institut) motsvarar (a) genomsnittet av Europeiska Referensbankers kvoterade utlåningsräntor till ledande affärsbanker i Europa inom marknaden för depositioner av EUR 10 000 000 för aktuell period eller - om endast en eller ingen sådan kvotering ges - (b) Utgivande Instituts (i förekommande fall Administrerande Instituts) bedömning av den ränta ledande affärsbanker i Europa erbjuder för utlåning av EUR 10 000 000 för aktuell period på interbankmarknaden i Europa;
"Europeiska Referensbanker"	fyra större affärsbanker som vid aktuell tidpunkt kvoterar EURIBOR och som utses av Utgivande Institut (i förekommande fall Administrerande Institut);
"Fordringshavare"	den som är antecknad på VP-konto som borgenär eller som berättigad att i andra fall ta emot betalning under en MTN;
"Kapitalbelopp"	enligt Slutliga Villkor - det belopp varmed Lån skall återbetalas;
"Koncernbolag"	varje bolag som ingår i Koncernen utöver Bolaget;
"Koncernen"	den koncern i vilken Bolaget är moderbolag;

¹ Genom tilläggsavtal daterat den 21 april 2006 togs begränsningen av löptiden uppåt bort så att Bolaget kan emittera obligationer med en löptid om ett år eller längre (från tidigare en löptid om lägst ett och högst femton år).

² Genom tilläggsavtal daterat den 21 maj 2003 höjdes rambeloppet från SEK TRE MILJARDER (3 000 000 000) till SEK SEX MILJARDER (6 000 000 000) och via tilläggsavtal daterat den 4 september 2009 höjdes rambeloppet från SEK SEX MILJARDER (6 000 000 000) till SEK TIO MILJARDER (10 000 000 000) eller motvärdet därav i EUR. Genom tilläggsavtal daterat den 12 maj 2015 höjdes rambeloppet från SEK TIO MILJARDER (10 000 000 000) till SEK TRETTON MILJARDER (13 000 000 000) eller motvärdet därav i EUR.

³ Firman ändrad den 2 februari 2009 från VPC AB till Euroclear Sweden AB.

⁴ Genom tilläggsavtal daterat den 27 november 2007 inträdde Swedbank AB (publ) som emissionsinstitut under programmet.

"Kontoförande Institut"	bank eller annan som har medgivits rätt att vara kontoförande institut enligt lag (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument och hos vilken Fordringshavare öppnat VP-konto avseende MTN;
"Lån"	varje lån av serie 100 för SEK och serie 200 för EUR - omfattande en eller flera MTN - som Bolaget upptar under detta MTN-program;
"Lånedatum"	enligt Slutliga Villkor - dag från vilken ränta (i förekommande fall) skall börja löpa;
"MTN"	skuldförbindelse som registrerats enligt lagen om kontoföring av finansiella instrument och som utgivits av Bolaget under detta MTN-program;
"Rambelopp"	SEK TRETTON MILJARDER (13 000 000 000) eller motvärdet därav i EUR utgörande det högsta sammanlagda nominella belopp av MTN som vid varje tid får vara utestående, varvid MTN i EUR skall omräknas till SEK enligt den kurs som på Affärsdagen för respektive Lån publiceras på Reuters sida "SEKFIX=" (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) eller - om sådan kurs inte publiceras - omräknas aktuellt belopp till SEK enligt Utgivande Instituts (i förekommande fall Administrerande Instituts) avistakurs för SEK mot EUR på Affärsdagen, i den mån inte annat följer av överenskommelse mellan Bolaget och Emissionsinstitutet enligt § 11;
"Referensbanker"	Nordea Bank AB (publ), Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Svenska Handelsbanken AB (publ) och Swedbank AB (publ); ⁵
"STIBOR"	den räntesats som (1) kl. 11.00 aktuell dag publiceras på Reuters sida "SIOR" (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) eller - om sådan notering ej finns - (2) vid nyss nämnda tidpunkt enligt besked från Utgivande Institut (i förekommande fall, Administrerande Institut) motsvarar (a) genomsnittet av Referensbankernas kvoterade utlåningsräntor på interbankmarknaden i Stockholm eller, om endast en eller ingen sådan kvotering ges (b) Utgivande Instituts (i förekommande fall, Administrerande Instituts) bedömning av den ränta svenska affärsbanker erbjuder, i ettvar av fallen för utlåning av SEK 100 000 000 för aktuell period på interbankmarknaden i Stockholm;
"Utgivande Institut"	enligt Slutliga Villkor - Emissionsinstitut varigenom Lån har utgivits;
"VP-konto"	värdepapperskonto där respektive Fordringshavares innehav av MTN är registrerat enligt lagen om kontoföring av finansiella instrument;
"Återbetalningsdag"	enligt Slutliga Villkor - dag då Kapitalbeloppet avseende Lån skall återbetalas.

Ytterligare definitioner såsom Räntekonstruktion, Räntesats, Räntebas, Räntebas marginal, Räntebestämningssdag, Ränteförfallodag/-ar, Ränteperiod, Valuta och Valörer återfinns (i förekommande fall) i Slutliga Villkor.

§ 2 Registrering av MTN

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

Begäran om viss registreringsåtgärd avseende MTN skall riktas till Kontoförande Institut. 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 skall låta registrera sin rätt för att erhålla betalning.

§ 3 Räntekonstruktion

Slutliga Villkor anger relevant Räntekonstruktion, normalt enligt något av följande alternativ:

a) Fast ränta

Lånet löper med ränta enligt Räntesatsen från Lånedatum t o m Återbetalningsdagen.

⁵ Firman ändrad den 8 september 2006 från FöreningsSparbanken AB (publ) till Swedbank AB (publ).

Räntan erläggs i efterskott på respektive Ränfeförfallodag och beräknas på 360/360-dagarsbasis för MTN i SEK och på faktiskt antal dagar/faktiskt antal dagar för MTN i EUR.

b) Räntejustering

Lånet löper med ränta enligt Räntesatsen från Lånedatum t o m Återbetalningsdagen. Räntesatsen justeras periodvis och tillkännages på sätt som anges i Slutliga Villkor.

Räntan erläggs i efterskott på respektive Ränfeförfallodag och beräknas på 360/360-dagarsbasis för MTN i SEK och på faktiskt antal dagar/faktiskt antal dagar för MTN i EUR.

c) FRN (Floating Rate Notes)

Lånet löper med ränta från Lånedatum t o m Återbetalningsdagen. Räntesatsen för respektive Ränteperiod beräknas av Utgivande Institut (i förekommande fall, Administrerande Institut) på respektive Räntebestämningdag och utgörs av Räntebasen med tillägg av Räntebasmarginalen för samma period.

Kan räntesats inte beräknas på grund av sådant hinder som avses i 14 § 1 st. skall Lånet fortsätta att löpa med den räntesats som gäller för den löpande Ränteperioden. Så snart hindret upphört skall Utgivande Institut (i förekommande fall, Administrerande Institut) beräkna ny räntesats att gälla från den andra Bankdagen efter dagen för beräkning till utgången av den då löpande Ränteperioden.

Räntan erläggs i efterskott på varje Ränfeförfallodag och beräknas på faktiskt antal dagar/360 för MTN i SEK och MTN i EUR i respektive Ränteperiod eller enligt sådan annan beräkningsgrund som tillämpas för aktuell Räntebas.

d) Nollkupong

Lånet löper utan ränta. För Lån som löper med ränta skall räntan beräknas på nominellt belopp.

Bolaget kan avtala med Utgivande Institut om annan räntekonstruktion än ovan.

§ 4 Återbetalning av Lån och (i förekommande fall) utbetalning av ränta

Lån förfaller till betalning med dess Kapitalbelopp på Återbetalningsdagen. Ränta erläggs på aktuell Ränfeförfallodag enligt § 3.

Betalning av Kapitalbelopp och ränta skall ske i den valuta i vilken Lånet upptagits till den, som är Fordringshavare på femte Bankdagen före respektive förfallodag eller på den Bankdag närmare respektive förfallodag som generellt kan komma att tillämpas på den svenska obligationsmarknaden ("Avstämningsdagen").

Har Fordringshavaren genom Kontoförande Institut låtit registrera att Kapitalbelopp respektive ränta skall insättas på visst bankkonto, sker insättning genom E/C Swedens försorg på respektive förfallodag. I annat fall översänder E/C Sweden beloppet sistnämnda dag till Fordringshavaren under dennes hos E/C Sweden på Avstämningsdagen registrerade adress. Infaller förfallodag på dag som inte är Bankdag insätts respektive översänds beloppet först följande Bankdag; ränta utgår härvid dock endast t o m förfallodagen.

Skulle E/C Sweden på grund av dröjsmål från Bolagets sida eller på grund av annat hinder inte kunna utbetala belopp enligt vad nyss sagts, utbetalas detta av E/C Sweden så snart hindret upphört till den som på Avstämningsdagen var Fordringshavare.

Om Bolaget ej kan fullgöra betalningsförpliktelse genom E/C Sweden enligt ovan på grund av hinder för E/C Sweden som avses i 14 § 1 st, skall Bolaget ifråga ha rätt att skjuta upp betalningsförpliktelsen till dess hindret upphört. I sådant fall skall ränta utgå enligt 5 § 2 st nedan.

Visar det sig att den som tillställts belopp enligt vad ovan sagts saknade rätt att mottaga detta, skall Bolaget och E/C Sweden likväl anses ha fullgjort sina ifrågavarande skyldigheter. Detta gäller dock ej om Bolaget respektive E/C Sweden hade kännedom om att beloppet kom i orätta händer eller inte varit normalt aktsam.

§ 5 Dröjsmålsränta

Vid betalningsdröjsmål utgår dröjsmålsränta på det förfallna beloppet från förfallodagen t o m den dag då betalning erläggs efter en räntesats som motsvarar genomsnittet av, avseende MTN utgiven i SEK, STIBOR 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 respektive EURIBOR skall därvid avläsas den första Bankdagen i varje kalendervecka varunder dröjsmålet varar. Dröjsmålsränta för Lån som löper med ränta skall 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.

Beror dröjsmålet av sådant hinder för Emissionsinstitutet respektive E/C Sweden som avses i 14 § 1 st., skall 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 respektive EURIBOR under den tid dröjsmålet varar, varvid STIBOR respektive EURIBOR skall avläsas den första Bankdagen i varje kalendervecka varunder dröjsmålet varar.

§ 6 Preskription

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.

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.

§ 7 Särskilda åtaganden

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 skall tillämpas det som gäller för Bolaget (med beaktande av att Koncernbolaget får mottaga sådan ansvarsförbindelse som Bolaget äger lämna enligt bestämmelser i b) ovan).

Med "marknadslån" avses ovan lån mot utgivande av certifikat, obligationer eller andra värdepapper (inklusive lån under MTN- eller annat marknadslåneprogram), vilka är eller kan bli föremål för handel på börs eller annan erkänd marknadsplats.

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

Emissionsinstitutet har rätt att medge att Bolagets åtagande enligt första stycket a) - c) och/eller enligt tredje stycket helt eller delvis skall upphöra om enligt Emissionsinstitutets bedömning betryggande säkerhet ställs för betalningen av utestående MTN.

§ 8 Uppsägning av Lån

Emissionsinstitutet är berättigade att för Fordringshavarnas räkning förklara varje Lån jämte eventuell upplupen ränta förfallet till betalning omedelbart eller vid den tidpunkt Emissionsinstitutet bestämmer om

- a) Bolaget inte i rätt tid erlägger förfallet Kapital- eller räntebelopp avseende Lån; eller
- b) Bolaget i något annat avseende än som anges under punkt a) inte fullgör sina förpliktelser enligt dessa villkor - eller eljest handlar i strid mot dem - under förutsättning att Emissionsinstitutet har uppmanat Bolaget att vidta rättelse och Bolaget inte inom 15 dagar därefter vidtagit rättelse, dock med rätt för Emissionsinstitutet att, om rättelse enligt Emissionsinstitutets bedömning inte är möjlig att vidta, säga upp Lånen utan föregående uppmaning; eller
- c) Bolaget eller ett Koncernbolag inte i rätt tid erlägger betalning avseende annat lån som upptagits av Bolaget respektive Koncernbolaget, 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 varat i minst 30 dagar; eller
- d) Bolaget eller ett Koncernbolag inte inom 30 dagar efter den dag då Bolaget respektive Koncernbolaget mottagit skriftligt krav infriar borgen eller garanti för annans lån eller åtagande att såsom uppdragsgivare eller borgensman för uppdragsgivare ersätta någon vad denne utgivit på grund av sådan borgen eller garanti; eller

- e) anläggningstillgång tillhörande Bolaget eller ett Koncernbolag utmäts; eller
- f) Bolaget eller ett Koncernbolag inställer sina betalningar; eller
- g) Bolaget eller ett Koncernbolag ansöker eller medger ansökan om företagsrekonstruktion enligt lagen (1996:764) om företagsrekonstruktion; eller
- h) Bolaget eller ett Koncernbolag försätts i konkurs; eller
- i) beslut fattas om att Bolaget eller ett Koncernbolag skall träda i likvidation; eller
- j) Bolagets eller ett Koncernbolags styrelse upprättar fusionsplan enligt vilket Bolaget respektive Koncernbolaget skall uppgå i annat, nytt eller existerande bolag (beträffande Koncernbolag - i bolag utanför Koncernen), såvida Emissionsinstitutens skriftliga medgivande härtill ej inhämtats; eller
- k) Svenska staten upphör att vara direkt och/eller indirekt ägare till 100% av aktierna i Bolaget.

Begreppet "lån" under punkterna c) och d) ovan omfattar även kredit i räkning samt belopp som inte erhållits som lån men som skall erläggas på grund av skuldebrev uppenbarligen avsett för allmän omsättning.

Emissionsinstitutet äger dock säga upp Lånen till betalning i förtid på grund av omständighet som anges under punkterna a) - e) ovan och - beträffande Koncernbolag - på grund av omständighet som anges under punkterna f) - j) ovan endast för det fall att vad som inträffat är av den arten att det enligt Emissionsinstitutens bedömning kan inverka negativt på Fordringshavarnas intressen i väsentligt hänseende.

Om Emissionsinstitutens uppsägningsrätt föränleds av beslut av domstol, myndighet eller bolagsstämma erfordras inte att beslutet vunnit laga kraft eller att tiden för klandertalan gått ut.

Det åligger Bolaget att omedelbart underrätta Emissionsinstitutet i fall en omständighet av det slag som anges under punkterna a) - k) ovan skulle inträffa. I brist på sådan underrättelse äger Emissionsinstitutet utgå från att någon sådan omständighet inte har inträffat eller kan förväntas inträffa, förutsatt att det inte är känt för Emissionsinstitutet att motsatsen är fallet. Bolaget skall vid de tidpunkter Emissionsinstitutet bestämmer tillställa Emissionsinstitutet ett intyg rörande förhållanden som behandlas i denna paragraf. Bolaget skall vidare lämna Emissionsinstitutet de närmare upplysningar som Emissionsinstitutet kan komma att begära rörande sådana omständigheter som behandlas i denna paragraf samt på begäran av Emissionsinstitutet tillhandahålla alla de handlingar som kan vara av betydelse härvidlag.

Bolagets skyldigheter att lämna information enligt föregående stycke gäller under förutsättning att det inte skulle stå i strid med lag eller Bolagets inregistreringskontrakt med börs att lämna informationen.

Vid återbetalning vid förtida uppsägning av Lån som löper utan ränta skall återbetalning ske till ett belopp som bestäms på uppsägningsdagen enligt följande formel

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

r = den säljränta som Utgivande Institut (i förekommande fall, 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 skall istället köpränta användas, vilken skall reduceras med marknadsmässig skillnad mellan köp- och säljränta, uttryckt i procentenheter. Vid beräkningen skall stängningsnotering användas.

t = återstående löptid för aktuellt Lån, uttryckt i antalet dagar dividerat med 360 (varvid varje månad anses innehålla 30 dagar) för MTN i SEK och faktiskt antal dagar/faktiskt antal dagar för MTN i EUR.

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.

§ 9 Rätt att företräda Fordringshavarna

Även utan särskilt uppdrag från Fordringshavarna är Emissionsinstitutet - eller den/dem som Emissionsinstitutet sätter i sitt ställe - berättigad/-e att, såväl vid som utom domstol eller exekutiv myndighet, företräda Fordringshavarna.

§ 10 Meddelanden

Meddelanden skall tillställas Fordringshavare i aktuellt Lån under dennes hos E/C Sweden registrerade adress.

§ 11 Ändring av dessa villkor, Rambelopp m m

Bolaget och Emissionsinstitutet äger avtala om ändring av dessa villkor under förutsättning att sådan ändring inte inskränker Bolagets förpliktelse att erlägga betalning eller på annat sätt enligt Emissionsinstitutets bedömning kan inverka negativt på Fordringshavarnas intressen i väsentligt hänseende. Ändring av villkoren skall av Bolaget snarast meddelas i enlighet med § 10.

Bolaget och Emissionsinstitutet äger överenskomma om höjning eller sänkning av Rambeloppet. Vidare kan utökning eller minskning av antalet Emissionsinstitut samt utbyte av Emissionsinstitut mot annat institut ske.

§ 12 Upptagande till handel på reglerad marknad

För Lån som skall börsregistreras enligt Slutliga Villkor kommer Bolaget att ansöka om inregistrering vid NASDAQ OMX Stockholm AB⁶ eller vid annan börs och vidta de åtgärder som kan erfordras för att bibehålla registreringen så länge Lånet är utelöpande.

§ 13 Förvaltarregistrering

För MTN som är förvaltarregistrerad enligt lagen om kontoföring av finansiella instrument skall vid tillämpningen av dessa villkor förvaltaren betraktas som Fordringshavare.

§ 14 Begränsning av ansvar m m

I fråga om de på Emissionsinstitutet respektive E/C Sweden ankommande åtgärderna gäller - beträffande E/C Sweden med beaktande av bestämmelserna i lagen om kontoföring av finansiella instrument - 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.

Skada som uppkommer i andra fall skall inte ersättas av Emissionsinstitutet eller E/C Sweden, om vederbörande varit normalt aktsam. Inte i något fall utgår ersättning för indirekt skada.

Föreligger hinder för Emissionsinstitutet eller E/C Sweden på grund av sådan omständighet som angivits i första stycket att vidta åtgärd enligt dessa villkor, får åtgärden uppskjutas tills hindret har upphört.

Vad ovan sagts gäller i den mån inte annat följer av lagen om kontoföring av finansiella instrument.

§ 15 Tillämplig lag. Jurisdiktion

Svensk lag skall tillämpas vid tolkning av dessa villkor.

Tvist skall i första instans avgöras vid Stockholms tingsrätt.

Härmed bekräftas att ovanstående Allmänna Villkor är för oss bindande.

Linköping den 25 juni 2002

Specialfastigheter Sverige AB (publ)

⁶ Namnändrat från OMX Nordic Exchange Stockholm AB (tidigare Stockholmsbörsen AB)

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 skall gälla Allmänna Villkor av den 25 juni 2002 för ovan nämnda MTN-program jämte nedan angivna Slutliga Villkor. Definitioner som används nedan framgår [antingen] av Allmänna Villkor [eller på annat sätt i grundprospekt ("Grundprospekt") godkänt den [•] [jämte tillägg] [lägg till samtliga tillägg, annars radera] som upprättats för MTN-programmet i enlighet med Artikel 5.4 i direktiv 2003/71/EG (tillsammans med relevanta implementeringsåtgärder enligt detta direktiv i respektive medlemsstat och i dess nuvarande lydelse, inklusive ändringar genom direktiv 2010/73/EU, i den mån implementerat i den relevanta medlemsstaten, benämnt "Prospektdirektivet

Fullständig information om Specialfastigheter och erbjudandet kan endast fås genom Grundprospektet och dessa Slutliga Villkor i kombination. Grundprospektet finns att tillgå på www.specialfastigheter.se. En sammanfattning av den enskilda emission av MTN genom vilken lån upptas finns bifogad till dessa Slutliga Villkor.

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

1. **Lånenummer:** [•]
 - (i) Tranchebenämning: [•] [Ytterligare trancher av MTN under Lån skall sammanföras och tillsammans med nedan utestående tranch/er utgöra ett enda Lån.]
2. **Kapitalbelopp:** [•] (*Om Euro* – [motsvarande SEK [] enligt kurs [] på Reuters sida "SEKFIX=" på [Affärsdagen])
 - (i) Tranche: [•] (*Om Euro* – [motsvarande SEK [] enligt kurs [] på Reuters sida "SEKFIX=" på [Affärsdagen])
3. **Pris:** [•]
4. **Valuta:** [Svenska kronor ("SEK")/Euro ("EUR")]
5. **Valör och multiplar därav:** [SEK/EUR []]
6. **Lånedatum:** [•]
 - [(i) Likviddatum: *om annan dag än Lånedatum]*
 - [(ii) Teckningsperiod: *Om tillämplig specificera detaljer]*
7. **Startdag för ränteberäkning:** [•]
8. **Återbetalningsdag:** [•]
9. **Räntekonstruktion:** [Fast ränta]
[FRN (Floating Rate Note)]
[Nollkuponobligation]
[Realränta]
10. **Återbetalningskonstruktion:** [Återbetalning till [Inflationsskyddat] Kapitalbelopp]

RÄNTEKONSTRUKTION:

11. **Fast ränta:** [Tillämpligt/Ej tillämpligt]
(Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf)
- (i) Räntesats: [•] % p.a.
 - (ii) Ränteberäkningsmetod: [(30/360), specificera annan ränteberäkningsmetod]
 - (iii) Ränteförfallodag(ar): Årligen 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) Andra villkor avseende beräkning av fast ränta: [Ej tillämpligt/Specificera detaljer]
 - (v) Riskfaktorer: I enlighet med riskfaktorn med rubrik "MTN med fast ränta" i Grundprospektet
12. **Rörlig ränta (FRN):** [Tillämpligt/Ej tillämpligt]
(Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf)
- (i) Räntebas: [Euribor][Stibor]
 - (ii) Räntebasmarginal: [+/-] [•] %
 - (iii) Ränteberäkningsmetod: [(Act/360), specificera annan ränteberäkningsmetod]
 - (iv) Räntebestämningsdag: [Två] bankdagar före varje Ränteperiod, första gången den []
 - (v) Ränteperiod: Tiden från den [•] till och med den [•] (den första Ränteperioden) och därefter varje tidsperiod om ca [] månader med slutdag på en Ränteförfallodag
 - (vi) Ränteförfallodagar: Sista dagen i varje Ränteperiod, första gången den [•] och sista gången på Återbetalningsdagen, dock att om sådan dag inte är Bankdag skall som Ränteförfallodag anses närmast påföljande Bankdag [, förutsatt att sådan Bankdag inte infaller i en ny kalendermånad, i vilket fall Ränteförfallodagen skall anses vara föregående Bankdag].
 - (vii) Andra villkor avseende beräkning av FRN: [Ej tillämpligt/Specificera detaljer]
[(Specificeras ytterligare i bilaga)]
 - (viii) Riskfaktorer: I enlighet med riskfaktorn med rubrik "MTN med rörlig ränta" i Grundprospektet
13. **Nollkupong:** [Tillämpligt/Ej tillämpligt]
(Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf)
- (i) Villkor för Lån utan ränta: [Specificera]
 - (ii) Riskfaktorer: I enlighet med riskfaktorn med rubrik "MTN utgivna till underkurs (noppkupongsobligation)" i Grundprospektet
14. **Realränta:** [Tillämpligt/Ej tillämpligt]
(Om ej tillämpligt, radera resterande

underrubriker av denna paragraf)

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

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

där r avser [Räntesatsen][Räntebasen plus Räntebasmarginalen].

- (ii) Inflationsskyddat Kapitalbelopp: [Ej tillämpligt][Kapitalbeloppet 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 vid beräkning av Inflationsskyddat Kapitalbelopp enligt denna punkt 15 likväl anses vara 1.]

- (ii) 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 kopplade till realränta" i Grundprospektet

ÖVRIG INFORMATION:

15. **Utgivande Institut:** [Emissionsinstitutet/Specificera]
16. **Administrerande Institut:** [Nordea Bank AB (publ), Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Svenska Handelsbanken AB (publ), Swedbank AB (publ)]
17. **Intressen:** [Ej tillämpligt]/[Specificera]
(Personer som är engagerade i emissionen och som har betydelse för ett enskilt Lån skall

- beskrivas]*
18. **Kreditbetyg för Lån:** [Ej tillämpligt]/[*Specificera*]
19. **Beslut till grund för upprättandet av emissionen:** [I enlighet med Grundprospektet/*Specificera*]
20. **Information från tredje man:** [Information i dessa Slutliga Villkor som kommer från tredje man har återgivits exakt och, såvitt Bolaget känner till och kan försäkra genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av berörd tredje man, har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.]/[Ej tillämplig]
21. **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] / [*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:**
22. **Motiv för erbjudandet och användning av de medel som erbjudandet förväntas tillföra:** [I enlighet med Grundprospektet.] [*Specificera detaljer*]
23. **ISIN:** SE[]

ANSVAR

Specialfastigheter bekräftar härmed att ovanstående kompletterande lånevillkor är gällande för Lånet tillsammans med Allmänna Villkor och förbinder sig att i enlighet därmed erlagga Kapitalbelopp [och 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. Emissionsinstituteten har inte separat verifierat innehållet i Grundprospektet.

Linköping den [•]
Specialfastigheter Sverige AB (publ)

INFORMATION OM SPECIALFASTIGHETER

Specialfastigheter Sverige AB (publ), med säte i Linköping bildades 1 maj 1997, är ett publikt (publ) aktiebolag och har organisationsnummer 556537-5945. Bolagets verksamhet bedrivs enligt svenska lagar och regler, inklusive aktiebolagslagen (2005:551), statens ägarpolicy och riktlinjer för företag med statligt ägande gällande extern rapportering och anställningsvillkor till ledande befattningshavare samt svensk kod för bolagsstyrning.

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

Sammanfattande beskrivning av verksamheten

Specialfastigheters *uppdrag*:

- är att långsiktigt och affärsmässigt äga, utveckla och förvalta fastigheter med höga säkerhetskrav i Sverige, där det föreligger ett nationellt säkerhetsintresse. Att minimera statens totalkostnader ska vara vägledande i verksamheten. Bolaget kan också, på en konkurrensutsatt marknad äga, utveckla och förvalta fastigheter där det på annat sätt föreligger ett säkerhetsintresse, samt bedriva annan jämförlig verksamhet.

Specialfastigheters *affärsidé*:

- är att agera utifrån ett hållbart företagande, där Bolaget långsiktigt och affärsmässigt ska äga, utveckla och förvalta fastigheter i Sverige för kunder med verksamheter som ställer höga säkerhetskrav.

Specialfastigheters *vision*:

- är att vara det säkraste och mest attraktiva fastighetsbolaget för ett tryggare samhälle.

Historia

Specialfastigheter började som en avknoppning från fastighetsbolaget Vasakronan med syftet att samla statliga fastigheter som var speciellt anpassade för sina hyresgäster, såsom fängelser och specialskolor. Från början ingick kriminalvårdsfastigheter, försvarsfastigheter, räddningsskolor och specialskolor. Under de följande åren tillkom bland annat polisfastigheter och ungdomsvårdsskolor.

Verksamheten bedrivs idag över hela Sverige. Fastighetsinnehavet har en lokalarea (LOA) på cirka 1,1 miljon kvadratmeter och marknadsvärdet uppgår till cirka 20,9 (20,3) miljarder kronor per den 31 december 2015.

Unika hyresgäster i speciella fastigheter

Specialfastigheter äger huvudsakligen ändamålsfastigheter. Det är fastigheter som hyresgästen har en särskilt stark anknytning till. Det kan också vara fastigheter där byggnaderna har byggts eller anpassats specifikt för en viss verksamhet och de inte utan omfattande ombyggnader kan användas för annat ändamål. Specialfastigheter äger även i mindre omfattning andra fastigheter som inte är att betrakta som ändamålsfastigheter.

Huvuddelen av Bolagets hyresgäster är offentlig eller statlig verksamhet. Av årshyran svarar Försvar- och rättsväsende för 41,5 procent, Kriminalvård för 41 procent samt Institutionsvård- och övriga specialverksamheter för 17,5 procent.

Konkurrens

Specialfastigheter ser stora fördelar i att arbeta långsiktigt och med närhet till kunden för att stärka sin konkurrenskraft. Bolagets främsta konkurrensfördel är deras goda kännedom om hyresgästernas speciella verksamheter och behov, vilket har gjort det möjligt för Bolaget att utveckla kompetens, tjänster och produkter som är till nytta för deras kunder.

Investeringar

Koncernens investeringar i projekt uppgick vid årets slut år till 356 (369) Mkr.

Finansieringen i Specialfastigheter sker på svensk och internationell kreditmarknad genom obligations- och certifikatprogram samt på svensk bankmarknad. Upplåningen till Specialfastigheter görs mot balansräkningen och utan pantsättning av fastigheterna. Företagets låneavtal innehåller 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 ryms inom Specialfastigheters huvudsakliga verksamhetsområde, väljer Bolaget att avyttra fastigheterna. På så sätt frigörs kapital som kan investeras i andra delar av verksamheten. Under år 2015 har det genomförts försäljningar med ett totalt försäljningspris om 86 Mkr.

Pågående projekt

Antalet pågående investeringsprojekt vid slutet av december 2015 uppgick till 65 (44) stycken. Total projektvolym för pågående projekt har beräknats till 1 219 (584) Mkr, varav 519 Mkr upparbetats per den 31 december 2015.

De största pågående investeringsprojekten 2015

- Polisfastigheten Kronoberg i Stockholm
- Ny tingsrätt i Lund
- Kriminalvårdsanstalten i Haparanda
- Institutionen Bärby i Uppsala
- Institutionen Hornö i Enköping
- Institutionen Råby i Lund
- Institutionen Älvgården i Hedemora
- Institutionen Ljungaskog i Örkelljunga
- Sameskolan i Kiruna
- Institutionen Brättegården i Vänersborg

Ekonomiska mål

Staten har beslutat om följande långsiktiga och övergripande ekonomiska mål för Specialfastigheter.

Lönsamhetsmål

- Specialfastigheters mål för lönsamheten är ett resultat efter skatt efter återläggning av värdeförändringar och därtill hörande uppskjuten skatt på 8 procent av genomsnittligt eget kapital. Lönsamhetsmålet är ett rörligt mål vars nivå justeras beroende på fastighetsportföljens sammansättning.

Utdelningspolicy

- Specialfastigheters utdelningspolicy är att till ägaren dela ut 50 procent av årets resultat efter skatt efter återläggning av värdeförändringar och därtill hörande uppskjuten skatt. De årliga utdelningsbesluten ska även beakta koncernens framtida investeringsbehov och finansiella ställning.

Kapitalstruktur

- Specialfastigheters mål för kapitalstrukturen är en soliditet i intervallet 25-35 procent.

Planerad utdelning under 2016

- Styrelsen föreslår att årsstämman för 2016 i Specialfastigheter beslutar att 446 Mkr utdelas till ägaren. Utdelningen är i linje med vad det ekonomiska utdelningsmålet stipulerar.

Organisation

Specialfastigheter ägs till 100 procent av svenska staten och förvaltas genom Regeringskansliet.

Specialfastigheters omorganisation som genomfördes i januari 2013 har ett tydligt kundfokus. Våra tre affärsområden skapar nya möjligheter till effektiva helhetslösningar, men även värdefull detaljkunskap, vilket främjar fortsatt gott samarbete med våra hyresgäster. De tre affärsområdena är:

- Kriminalvård

- Försvar och rättsväsende
- Institutionsvård och övriga specialverksamheter

Koncernen

Specialfastigheter Sverige AB är moderbolag i Koncernen, vars huvudsakliga verksamhet ligger i moderbolaget. Det finns fem dotterföretag, där en mindre del av verksamheten bedrivs. I Koncernen ingår per 31 december 2015 följande dotterbolag:

Dotterbolag	Organisationsnummer	Säte	Kapital/röstandel
Lagallén Fastighets AB	556757-1863	Linköping	100%
Specialfastigheter Secure Åstorp AB	556686-0465	Linköping	100%
Specialfastigheter Gärdet AB	556910-1370	Linköping	100%
Nordrike Fastighets AB	556832-2990	Linköping	100%
Västrike Fastighets AB	556963-5187	Linköping	100%

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

Information om tendenser

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

Förvaltnings- och ledningsorgan

För att kontakta styrelse och ledning hänvisas till Specialfastigheters huvudkontor. Kontaktuppgifter återfinns på sidan [49].

Styrelse

Bo Lundgren, styrelseordförande

Egen verksamhet.

Invald 2013.

Övriga styrelseuppdrag:

Ordförande Kristianstad Högskola.

Ordförande Sparbanksstiftelsen Öresund.

Vice ordförande Sparbanken Skåne.

Ordförande Lundgren & Hagren AB.

Ordförane Svedab.

Vice ordförande Öresundskonsortiet.

Tidigare yrkeserfarenhet:

Riksgäldsdirektör 2004-2013.

Statsråd 1991-1994.

Riksdagsledamot 1976-2004.

Utbildning: Civilekonom, Lunds universitet. Ekon. Dr. h.c.

Födelseår: 1947

Eva Landén, styrelseledamot

VD Corem Property Group AB (publ).

Invald 2014.

Övriga styrelseuppdrag:

Styrelseledamot Klöver AB (publ).

Tidigare yrkeserfarenhet:

Auktoriserad revisor Pwc.

CFO Bonnier Cityfastigheter.

CFO Corem Property Group AB (publ).

Utbildning: Civilekonom, Uppsala Universitet.

Födelseår: 1965.

Jan Berg, styrelseledamot

Egen konsulterande verksamhet.

Invald 2009.

Övriga styrelseuppdrag:

Ledamot Agent Investment Management AB.

Ledamot Tillväxtverket.

Tidigare yrkeserfarenhet:

Kreditchef, Venantius AB.

Projektansvarig, Securum AB.

Utbildning: Civilingenjör, CTH.

Födelseår: 1953.

Carin Götblad, styrelseledamot

Regionpolischef.

Invald 2013.

Övriga styrelseuppdrag:

Ledamot Göteborgs Universitet.

Ledamot Interpeace.

Tidigare yrkeserfarenhet:

Länspolismästare Stockholms län, Gotlands län, och Värmlands län.

Chefsjurist Statens Institutionsstyrelse (SiS).

Tingsnotarie, jurist på Ungdomsstyrelsen och Sveriges Psykologförbund.

Nationell samordnare mot våld i nära relationer.

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

Födelseår: 1956

Nina Linander, styrelseledamot

Egen verksamhet.

Invald 2006.

Övriga styrelseuppdrag:

Ledamot i Teliasonera AB.

Ledamot i OneMed Holding AB.

Ledamot AB Industrivärden.

Ledamot Skanska AB.
Ledamot Castellum AB .
Ledamot Awapatent AB.

Tidigare yrkeserfarenhet:

Senior Vice President och Finansdirektör, AB Electrolux.
Chef Produktområde EI, Vattenfall AB.

Utbildning: MBA, IMD, Civilekonom, HHS.

Födelseår: 1959

Mikael Lundström, styrelseledamot

VD NAI Svefa AB.

Invald 2013.

Övriga styrelseuppdrag:

Ordförande Elof Hansson Fastighets AB.

Ordförande Elof Hansson Holding AB.

Ledamot AB Göta Kanalbolag.

Tidigare yrkeserfarenhet:

VD Akademiska Hus AB.

Vice VD Jones Lang LaSalle AB.

Marknadsområdeschef, Skandia Fastigheter AB.

Förvaltningschef NCC Fastigheter AB.

Utbildning: Civilingenjör, KTH.

Födelseår: 1961

Ulrika Nordström, styrelseledamot

Departementsekreterare, Näringsdepartementet.

Invald 2015.

Övriga styrelseuppdrag:

Ledamot i Infranord AB.

Tidigare yrkeserfarenhet:

Konsult Boston Consulting Group.

Utbildning: Civilekonom, HHS.

Födelseår: 1982

Masoomeh Antonsson

Arbetsstagarrepresentant.

Utsedd 2013.

Övriga styrelseuppdrag: Inga.

Tidigare yrkeserfarenhet:

Konsult Ibitec.

Konsult Invid.

Konsult, Qurius.

Utbildning: Systemvetare, Örebro Universitet.

Födelseår: 1975

Roger Törngren

Arbetsstagarrepresentant.

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

Lena Nibell

Arbetsstagarrepresentant.

Utsedd 2007.

Övriga styrelseuppdrag: Inga.

Tidigare yrkeserfarenhet:

Konsult Proffice.

Konsult WM-data.

Utbildning: Gymnasieekonom.

Födelseår: 1964

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

Ledning

Åsa Hedenberg, f 1961

VD Specialfastigheter

Torbjörn Blücher, f 1966

Affärschef Sverige

Kristina Ferenius, f 1968

CFO

Christina Burlin, f 1962

HR-chef

Henrik Nyström, f 1963

Chef Verksamhetsstöd

Åsa Welander, f 1973

Förvaltningschef

Göran Cumlin, f 1963

Chef Projekt och Utveckling

Hanna Janson, f 1975

Kommunikationschef

Intressekonflikter inom förvaltnings-, lednings- och kontrollorgan

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

Styrelsens arbetsformer

Specialfastigheters styrelse har under 2015 bestått av sju ledamöter valda av bolagsstämman samt två ordinarie ledamöter och två suppleanter utsedda av arbetstagarorganisationerna.

Styrelsen ansvarar för att Bolaget sköts enligt de ramar lagstiftningen ger och i enlighet med ägarens långsiktiga intressen. Styrelsen är ytterst ansvarig för Bolagets organisation och förvaltning. Styrelsearbetet sker i enlighet med den arbetsordning som årligen fastställs vid styrelsens konstituerande styrelsesammanträde som följer efter årsstämman. Arbetsordningen reglerar delegeringsordningen inom Bolaget, styrelsens mötesordning, rapporteringsinstruktion, arbetsfördelningen mellan styrelsen och styrelsens ordförande och vd samt arbetet i styrelsens utskott. Arbetet i styrelsen inriktas mot strategiska frågor som verksamhetsinriktning, väsentliga policys, marknad, finans och ekonomi, större investeringar, risker, personal och ledarskap, kontroll och effektivitet, hållbar utveckling avseende ekonomiskt, miljömässigt och socialt ansvar. Styrelsen har under året fastställt policys avseende: finans, hållbarhet, informationssäkerhet, inköp, kommunikation, kvalitet och säkerhet. Andra viktiga styrande dokument som styrelsen fastställt är affärsplan inklusive budget samt MTN-program. Styrelsen tillsätter VD och godkänner eventuella väsentliga uppdrag som VD har utanför Bolaget. När bolaget står inför särskilt viktiga avgöranden ska styrelsen genom styrelseordföranden skriftligen samordna sin syn med företrädare för ägaren inför styrelsebeslut.

De viktigaste styrande dokumenten är:

- bolagsordning
- protokoll från bolagsstämman
- statens ägarpolicy, och andra riktlinjer

- arbetsordning för styrelsen, instruktion för arbetsfördelningen mellan styrelse och VD, instruktion för ekonomisk rapportering och policys antagna av styrelsen

Under 2015 har styrelsen haft ett konstituerande möte samt nio ordinarie styrelsemöten.

Bolaget har ett *Ersättningsutskott* i vilket ingår styrelseordförande och ytterligare minst två särskilt utsedda ledamöter av styrelsen. Utskottet har haft tre ordinarie möten under 2015.

Vidare har Bolaget ett *Revisions- och finansutskott* i vilket ingår minst tre av styrelsen utsedda ledamöter varav en är utskottets ordförande. Utskottet biträds av Specialfastigheters VD, samt representanter från Bolaget. De huvudsakliga uppgifterna enligt beslutad arbetsordning är att övervaka Bolagets finansiella rapportering, bereda kvartalsrapporter för beslut i styrelsen, övervaka effektiviteten i bolagets interna kontroll och riskhantering med avseende på den finansiella rapporteringen, övervaka bolagets arbete med kapitalstruktur och andra finansieringsfrågor inklusive hanteringen av finansiella risker samt tillsammans med företagsledningen bereda finansieringsfrågor, finansstrategi och policys för beslut i styrelsen. Utskottet ska protokollföra sina möten och protokollen ska delges styrelsen. Under 2015 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).

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

En integrering av hållbarhetsfrågor i verksamheten är en självklar del i vår långsiktiga affärsstrategi och affärsutveckling. Under året har vi gått över till rapportering enligt GRI G4 nivå core som blir en viktig del i detta arbete. Vår riskhantering hjälper oss att se våra hot och möjligheter och utifrån detta fastställs bolagets övergripande strategiområden och mål.

Vi 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 tillsättningen 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.

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

Aktiekapital och största Aktieägare

Specialfastigheter Sverige AB ägs till 100 procent av den svenska staten. Aktiekapitalet uppgår till 200 000 000 kr fördelat på 2 000 000 aktier med ett kvotvärde om 100 kronor och med en (1) röst per aktie vilket gäller såväl ingående som utgående antal aktier vid ovanstående rapportperioder.

ÖVRIG INFORMATION

Försäkran beträffande grundprospektet

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

Historisk finansiell information

Bolagets reviderade årsredovisningar för 2014 och 2015 är 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 International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU. Vidare tillämpar koncernen även Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Specialfastigheter Sverige ABs reviderade årsredovisningar för 2014 och 2015 är upprättade enligt Redovisningsrådets Rekommendationer och uttalanden.

Koncernens publicerade årsredovisningar för 2014 och 2015 ger en komplett bild över Koncernens tillgångar, skulder och finansiella ställning.

Koncernens resultaträkning, balansräkning och kassaflödesanalys för år 2014 och 2015, återfinns i koncernens årsredovisning för år 2015 och återges utan ändringar på följande sidor:

Resultaträkning för Koncernen

Mkr	Not	Koncernen	
		2015	2014
Hysesintäkter		1 714	1 725
Övriga intäkter	2	153	147
Intäkter från fastighetsförvaltning		1 867	1 872
Fastighetskostnader	3	-467	-420
Driftöverskott		1 400	1 452
Administration	4, 5	-66	-60
Rörelseresultat	6, 7, 8	1 334	1 392
Finansiella intäkter	9	4	0
Finansiella kostnader	9	-230	-282
Finansnetto		-226	-282
Resultat efter finansiella poster		1 108	1 110
Resultat fastighetsförsäljningar realiserade	10	-1	3
Värdeförändring förvaltningsfastigheter orealiserade	11	322	643
Värdeförändring finansiella instrument orealiserade	9	45	26
Resultat före skatt		1 474	1 782
Skatt	12	-296	-392
Årets resultat		1 178	1 390
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 178	1 390

Balansräkning för Koncernen

Mkr	Not	Koncernen	
		2015	2014
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	20 919	20 271
Övriga materiella anläggningstillgångar	13	8	4
Derivat	14, 21	52	106
Övriga finansiella placeringar	14	532	10
Övriga långfristiga fordringar	15	11	-
Summa anläggningstillgångar		21 522	20 391
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		379	135
Skattefordran		8	7
Derivat	14	68	2
Övriga fordringar	15	19	18
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	14	13
Likvida medel	17	2	5
Summa omsättningstillgångar		490	180
Summa tillgångar		22 012	20 571
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Aktiekapital		200	200
Övrigt tillskjutet kapital		616	616
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		5 836	7 659
Summa eget kapital		6 652	8 475
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	18, 21	7 304	7 450
Derivat		85	135
Uppskjutna skatteskulder	12	2 381	2 192
Summa långfristiga skulder		9 770	9 777
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	18, 21	4 784	1 550
Leverantörsskulder		123	90
Derivat		24	8
Övriga skulder	19	104	114
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	555	557
Summa kortfristiga skulder		5 590	2 319
Summa skulder		15 360	12 096
Summa eget kapital och skulder		22 012	20 571
Ställda säkerheter		inga	inga
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Resultaträkning för Moderbolaget

Mkr	Not	Moderbolaget	
		2015	2014
Hysesintäkter		1 571	1 577
Ovriga intäkter	2	145	147
Nettoomsättning		1 716	1 724
Driftskostnader	3	-444	-400
Avskrivningar i förvaltningsfastigheter		-516	-428
Bruttoresultat		756	896
Central administration	4, 5	-66	-60
Resultat fastighetsförsäljningar	6	3	83
Rörelseresultat	7, 8	693	919
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	130	108
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-273	-318
Resultat efter finansiella poster		550	709
Bokslutsdispositioner	10	-64	-40
Skatt på årets resultat	11	-102	-155
Årets resultat	12	384	514

Balansräkning för Moderbolaget

Mkr	Not	Moderbolaget	
		2015	2014
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter ⁷	13, 14	13 219	13 326
Maskiner och inventarier	15	8	4
Finansiella anläggningstillgångar	11, 16	2 087	1 767
Summa anläggningstillgångar		15 314	15 097
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		365	129
Skattefordran		18	12
Kortfristiga placeringar	17	68	2
Kortfristiga fordringar	18	39	39
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	14	12
Kassa och bank	20	2	2
Summa omsättningstillgångar		506	196
Summa tillgångar		15 820	15 293
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (2 000 000 aktier)		200	200
Reservfond		42	42
Summa bundet eget kapital		242	242
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst ¹		269	2 755
Årets resultat		384	514
Summa fritt eget kapital		653	3 269
Summa eget kapital		895	3 511
Obeskattade reserver	21	1 217	1 153
Skulder			
Räntebärande skulder			
Låneskulder	22	12 088	9 000
Icke räntebärande skulder			
Övriga skulder	23	312	318
Uppskjutna skatteskulder	11	795	793
Uppskjutna kostnader och förutbetalda intäkter	24	513	518
Summa skulder		13 708	10 629
Summa eget kapital och skulder		15 820	15 293

¹Uppskrivning av fastighet har skett med 3 000 Mkr den 15 december 2014. Avsättning för uppskjuten skatt har skett med 660 Mkr samt överföring till fritt eget kapital med 2 340 Mkr.

Ställda säkerheter
Ansvarsförbindelser

inga
inga

Eget kapital

Koncernen

	Akitekaptal	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
2015				
Ingående balans 1 januari 2015	200	616	7 659	8 475
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	1 178	1 178
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Försäljning koncernbolag	-	-	-1	-1
Summa	200	616	8 836	9 652
Transaktioner med aktieägare				
Fondemission	2 071	-	-2 071	-
Nedsättning och återbetalning av aktiekapital ⁸	-2 071	-	-	-2 071
Utdelning	-	-	-929	-929
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-3 000	-3 000
Utgående balans 31 december 2015	200	616	5 836	6 652
2014				
Ingående balans 1 januari 2014	200	616	6 748	7 564
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	1 390	1 390
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Försäljning koncernbolag	-	-	2	2
Summa	200	616	8 140	8 956
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-481	-481
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-481	-481
Utgående balans 31 december 2014	200	616	7 659	8 475

Moderbolaget

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
	Akitekaptal	Uppskrivningsfond	Reservfond	Balanserade vinstmedel	
2015					
Ingående balans 1 januari 2015	200	-	42	3 269	3 511
Totalresultat					
Årets resultat	-	-	-	384	384
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Summa	200	-	42	3 653	3 895
Transaktioner med aktieägare					
Fondemission	2 071	-	-	-2 071	-
Nedsättning och återbetalning av aktiekapital ⁹	-2 071	-	-	-	-2 071
Utdelning	-	-	-	-929	-929
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	-3 000	-3 000
Utgående balans 31 december 2015	200	-	42	653	895
2014					
Ingående balans 1 januari 2014	200	-	42	902	1 144
Totalresultat					
Uppskrivningsfond	-	3 000	-	-	3 000

⁸ Årsstämman 2015 fattade beslut om att öka bolagets aktiekapital genom fondemission med 2 340 388 371 kronor genom ianspråktagande av fri fond. Vidare fattade årsstämman beslut om att minska bolagets aktiekapital med 2 071 400 000 kronor för återbetalning till aktieägarna samt för avsättning till fritt eget kapital med 268 988 371 kronor.

⁹ Årsstämman 2015 fattade beslut om att öka bolagets aktiekapital genom fondemission med 2 340 388 371 kronor genom ianspråktagande av fri fond. Vidare fattade årsstämman beslut om att minska bolagets aktiekapital med 2 071 400 000 kronor för återbetalning till aktieägarna samt för avsättning till fritt eget kapital med 268 988 371 kronor.

Överföring till fri fond	-	-3 000	-	3 000	-
Skatt hänförligt till poster som redovisas direkt mot eget kapital	-	-	-	-660	-660
Koncernbidrag	-	-	-	-6	-6
Årets resultat	-	-	-	514	514
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Summa	200	-	42	3 750	3 992
Transaktioner med aktieägare					
Utdelning	-	-	-	-481	-481
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	-481	-481
Utgående balans 31 december 2014	200	-	42	3 269	3 511

Kassaflödesanalyser

Koncernen

Mkr	Not	Koncernbolaget	
		2015	2014
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		1 474	1 782
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		-322	-643
Värdeförändring finansiella placeringar		-45	-26
Kursförändring bostadsobligationer		4	-
Avskrivningar		2	1
Resultat från försäljning		62	42
Betald inkomstskatt		-108	-157
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 067	999
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:			
Förändring av fordringar		-246	141
Förändringar av övriga kortfristiga skulder		23	-21
Kassaflöde från den löpande verksamheten		844	1 119
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-57	-
Investering i förvaltningsfastigheter		-346	-372
Avyttring av förvaltningsfastigheter		3	160
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1	-2
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-401	-214
Finansieringsverksamheten			
Placering bostadsobligationer		-526	-
Upptagna lån		10 940	7 168
Amortering av lån		-7 860	-7 623
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare		-929	-481
Återbetalning av aktiekapital		-2 071	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-446	-936
Årets kassaflöde		-3	-31
Likvida medel vid årets början		5	36
Likvida medel vid årets slut	1, 17	2	5
Räntor			
Erhållna räntor		4	0
Erlagda räntor		193	274

Moderbolaget

Mkr	Not	Moderbolaget	
		2015	2014
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		550	709
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Av- och nedskrivningar		517	429

Värdeförändring finansiella placeringar	-45	-26
Kursförändring bostadsobligationer	4	-
Resultat från försäljning av anläggningstillgångar	-17	-84
Betald inkomstskatt	-106	-154
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	903	874
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av fordringar	-244	110
Förändring av övriga kortfristiga skulder	17	-38
Kassaflöde från den löpande verksamheten	676	946
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-236	-196
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	6	160
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-230	-36
Finansieringsverksamheten		
Placering bostadsobligationer	-526	-
Upptagna lån	10 940	7 168
Amortering av lån	-7 860	-7 623
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare	-929	-481
Återbetalning av aktiekapital	-2 071	-
Koncernbidrag	-	-8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-446	-944
Årets kassaflöde	0	-34
Likvida medel vid årets början	2	36
Likvida medel vid årets slut	20	2
Räntor		
Erhållna räntor medel	4	0
Erlagda räntor	193	274

Nyckeltal Specialfastigheter:

Finansiellt relaterade	2014	2015
Resultat före skatt, Mkr	1 782	1 474
Årets resultat, Mkr	1 390	1 178
Överskottsgrad, %	77,6	75,0
Räntetäckningsgrad kassaflödesbaserad, ggr	4,9	5,8
Kassaflöde före investeringar, Mkr	1 119	844
Avkastning på eget kapital, %	19,0	16,9
Justerad avkastning på eget kapital, %	11,9	12,8
Avkastning på totalt kapital, %	10,4	8,2
Soliditet, %	41,2	30,2
Fastighetsrelaterade	2014	2015
Intäkter från fastighetsförvaltningen, Mkr	1 872	1 867
Lokalarea, Kvm /1000	1 066	1 058
Utthyrningsgrad, %	98,3	98,7
Investeringar inklusive fastighetsförvärv, Mkr	371	419
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	20 271	20 919
Direktavkastning, %	7,3	6,8
Balansomslutning, Mkr	20 571	22 012
Eget kapital, Mkr	8 475	6 652

<u>Förvaltningsrelaterade</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>
Hysesintäkter, kr/kvm	1 600	1 618
Fastighetsdrift, kr/kvm	267	273
Underhållskostnader, kr/kvm	214	222
Driftöverskott, kr/kvm	1 347	1 322
Administrationskostnader, kr/kvm	56	62

Nedanstående tabeller visar utvald finansiell information i sammandrag som utan ändring har hämtats från Bolagets delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 2016. Delårsrapporterna har inte granskats av revisor.

Resultaträkning

Koncernen

Mkr	Koncernen	
	Jan-Mar 2016	Jan-Mar 2015
Hysesintäkter	430	428
Övriga intäkter	24	36
Intäkter från fastighetsförvaltning	454	464
Fastighetskostnader	-114	-119
Driftöverskott	340	345
Administration	-14	-15
Rörelseresultat	326	330
Finansnetto	29	-82
Resultat efter finansiella poster	355	248
Resultat fastighetsförsäljningar realiserade	0	0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter orealiserade	-38	-120
Värdeförändring finansiella instrument orealiserade	-80	49
Resultat före skatt	237	177
Skatt	-52	-20
Årets/periodens resultat	185	157
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	185	157
Resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare, SEK	92,50	78,50

Moderbolaget

Mkr	Moderbolaget	
	Jan-Mar 2016	Jan-Mar 2015
Hysesintäkter	395	391
Övriga intäkter	23	36
Nettoomsättning	418	427
Driftskostnader	-109	-114
Avskrivningar i förvaltningsfastigheter	-133	-126
Bruttoresultat	176	187
Central administration	-14	-15
Resultat fastighetsförsäljningar	0	0
Rörelseresultat	162	172
Resultat från finansiella investeringar	-46	-28
Finansnetto	-46	-28
Resultat efter finansiella poster	116	144
Bokslutsdispositioner	-	-
Skatt på årets resultat	-26	-32
Årets/periodens resultat	90	112

Balansräkning

Koncernen

Mkr	Koncernen	
	2016-03-31	2015-03-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	21 064	20 131
Övriga materiella anläggningstillgångar	8	6
Derivat	61	60
Övriga finansiella placeringar	464	1
Övriga långfristiga fordringar	10	10
Summa anläggningstillgångar	21 607	20 208
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar	16	16
Skattefordran	-	13
Derivat	0	98
Övriga fordringar	19	16
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	14
Likvida medel	401	678
Summa omsättningstillgångar	451	835
Summa tillgångar	22 058	21 043
Eget kapital och skulder		
Summa eget kapital	6 837	8 631
Skulder		
Långfristiga skulder		
Långfristiga räntebärande skulder	7 700	7 660
Derivat	112	135
Uppskjutna skatteskulder	2 380	2 184
Summa långfristiga skulder	10 192	9 979
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga räntebärande skulder	4 211	1 713
Leverantörsskulder	43	56
Skatteskuld	0	-
Derivat	19	9
Övriga skulder	217	104
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	539	551
Summa kortfristiga skulder	5 029	2 433
Summa skulder	15 221	12 412
Summa eget kapital och skulder	22 058	21 043
Ställda säkerheter	111	inga
Ansvarsförbindelser	inga	inga

Moderbolaget

Mkr	Moderbolaget	
	2016-03-31	2015-03-31
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	13 268	13 264
Övriga anläggningstillgångar	2 028	1 628
Summa anläggningstillgångar	15 296	14 892
Omsättningstillgångar		
Summa omsättningstillgångar	450	853
Summa tillgångar	15 746	15 745
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
Summa eget kapital	984	3 623
Obeskattade reserver	1 017	1 153

Skulder		
Räntebärande skulder		
Räntebärande skulder	11 911	9 373
Icke räntebärande skulder		
Icke räntebärande skulder	1 634	1 596
Summa eget kapital och skulder	15 746	15 745

Kassaflödesanalys

Mkr	Koncernbolaget	
	Jan-Mar 2016	Jan-Mar 2015
Den löpande verksamheten		
Driftöverskott	340	345
Central administration	-14	-15
Finansnetto	29	-82
Återläggning kursförändring bostadsobligationer	-6	-
Återläggning avskrivningar	1	0
Resultat från försäljning, likvidation	0	72
Betald inkomstskatt	-45	-34
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	305	286
Förändring av rörelsekapital		
Förändring av fordringar	366	119
Förändring av övriga kortfristiga skulder	14	-36
Summa förändring av rörelsekapital	380	83
Kassaflöde från den löpande verksamheten	685	369
Investeringsverksamheten		
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-95	-
Investering i förvaltningsfastigheter	-88	-65
Avyttring av förvaltningsfastigheter	0	0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-2
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-183	-67
Finansieringsverksamheten		
Placering bostadsobligationer	-	-
Upptagna lån	3 382	1 450
Amortering av lån	-3 485	-1 079
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare	-	-
Återbetalning av aktiekapital	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-103	371
Årets/periodens kassaflöde	399	673
Likvida medel vid årets början	2	5
Likvida medel vid årets/periodens slut	401	678

Nyckeltal och definitioner

Nedan definierande reviderade nyckeltal är inte definierade enligt IFRS, men presenteras i vissa fall för att underlätta en investerares bedömning av Bolagets finansiella situation.

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

Belåningsgrad, % - Räntebärande nettolåneskuld i relation till utgående värde förvaltningsfastigheter.

Direktavkastning, % - Driftöverskott dividerat med förvaltningsfastigheternas genomsnittliga marknadsvärde.

Driftöverskott, Mkr - Intäkter från fastighetsförvaltning minus fastighetskostnader.

Eget kapital, Mkr - Redovisat eget kapital.

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

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

Koldioxid - När fossila bränslen förbränns frigörs koldioxid, som är en växthusgas.

LOA, kvm - Beräknad uthyrningsbar lokalarea i kvadratmeter.

Operativt finansnetto, Mkr - Räntekostnader minus ränteintäkter under året.

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

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

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

Växthusgas - Växthusgaser är ett samlingsbegrepp av flera olika gaser som ökar växthuseffekten.

Överskottsgrad, % - Driftöverskott dividerat med intäkter från fastighetsförvaltning.

Revision av den årliga historiska finansiella informationen

Den finansiella informationen i årsredovisningen för 2014 och 2015 har granskats av auktoriserad revisor Clas Tegidius, Ernst and Young AB, medlem i FAR. 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 finansiella informationen är hämtad från årsredovisningen för 2015, vilken publicerades 18 mars 2016.

Rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden

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

Väsentliga förändringar i emittentens finansiella ställning

Inga väsentliga förändringar avseende koncernens finansiella ställning eller ställning på marknaden har inträffat, efter att årsredovisningen för år 2015 offentliggjordes.

Väsentliga avtal

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

Jurisdiktion

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

Information som införlivats i Grundprospektet genom hänvisning

Nedanstående handlingar som tidigare offentliggjorts och ingivits till Finansinspektionen ska, i sin helhet, läsas som en del av detta Grundprospekt, årsredovisningarna är granskade av revisorer dock inte delårsrapporten.

- Årsredovisning 2014, Balansräkning, resultaträkning och kassaflödesanalys för Koncernen återfinns på sid 81-88 samt balansräkning, resultaträkning och kassaflödesanalys för Bolaget återfinns på sid 108-111 i årsredovisningen för 2014.
- Årsredovisning 2015, Balansräkning, resultaträkning och kassaflödesanalys för Koncernen återfinns på sid 68-92 samt balansräkning, resultaträkning och kassaflödesanalys för Bolaget återfinns på sid 93-102 i årsredovisningen för 2015.
- Revisionsberättelsen för år 2014 återfinns i årsredovisningen för år 2014 på sid 120-121.
- Revisionsberättelsen för år 2015 återfinns i årsredovisningen för år 2015 på sid 104-105.
- Delårsrapport 1 jan- 31 mars 2016: finansiella rapporter sid 6-17.

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.

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 tillgängliga i elektronisk form på Bolagets hemsida www.specialfastigheter.se:

- Bolagsordning för Bolaget;
- Bolagets och Koncernens reviderade årsredovisning och revisionsberättelse för räkenskapsåren 2014 och 2015;
- Delårsrapport för 1 januari – 31 mars 2016;
- detta Grundprospekt; samt
- beslut från Finansinspektionen om godkännande av detta Grundprospekt.

Kopior av handlingarna hålls också tillgängliga på Specialfastigheters huvudkontor, Borggården, 582 28 Linköping, under grundprospektets giltighetstid. Besökstid under hela Grundprospektets löptid är vardagar under Bolagets ordinarie kontorstid (ordinarie kontorstid på vardagar).

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

- Dotterbolagens reviderade årsredovisning och revisionsberättelse för räkenskapsåren 2014 och 2015.

ADRESSER

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

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

Handelsbanken Capital Markets
Debt Capital Markets
106 70 Stockholm
Tel: 08-701 10 00
Fax: 08-701 20 58

Ernst & Young
Box 23036
750 23 Uppsala

FÖR KÖP OCH FÖRSÄLJNING KONTAKTA:

Handelsbanken

Capital Markets, 106 70 Stockholm

(www.handelsbanken.se)

08-463 46 09

Handelsbankens Penningmarknadsbord

Stockholm:

08-463 46 50

Göteborg:

031-743 32 10

Malmö:

040-24 39 50

Gävle:

026-17 20 80

Linköping:

013-28 91 60

Regionbanken Stockholm:

08-701 28 80

Umeå:

090-15 45 80

Nordea

Capital Markets:

(www.nordea.se)

08-614 86 00

Hamngatan 10, 105 71 Stockholm

SEB

Large Corporates and Financial Institutions

Kungsträdgårdsgatan 8, 106 40
Stockholm

(www.seb.se)

08-506 232 19

08-506 232 20

08-506 230 61

Swedbank

Swedbank Large Corporates & Institutions,
105 34 Stockholm

MTN-desk

(www.swedbank.se)

08-700 99 85

Göteborg:

031-739 78 20

Malmö:

040-24 22 99