

**Specialfastigheter Sverige AB (publ)**  
**Slutliga Villkor för Lån 257**  
**under Specialfastigheter Sverige AB (publ) ("Specialfastigheter") svenska MTN-program**

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

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

- |     |   |                                   |
|-----|---|-----------------------------------|
| 1.  | <b>Lånenummer:</b>                          | 257                               |
|     | (i) Tranchebenämning:                       | 1                                 |
| 2.  | <b>Lånebelopp:</b>                          | SEK 526 000 000                   |
|     | (i) Tranche:                                | SEK 526 000 000                   |
| 3.  | <b>Pris:</b>                                | 100,000%                          |
| 4.  | <b>Valuta:</b>                              | Svenska kronor ("SEK")            |
| 5.  | <b>Nominellt Belopp per MTN:</b>            | SEK 2 000 000                     |
| 6.  | <b>Lånedatum:</b>                           | 18 december 2023                  |
| 7.  | <b>Likviddatum:</b>                         | Lånedatum                         |
| 8.  | <b>Startdag för ränteberäkning:</b>         | Lånedatum                         |
| 9.  | <b>Återbetalningsdag:</b>                   | 18 december 2028                  |
| 10. | <b>Räntekonstruktion:</b>                   | Fast ränta                        |
| 11. | <b>Återbetalningskonstruktion:</b>          | Återbetalning av Nominellt Belopp |
| 12. | <b>Belopp på vilket ränta ska beräknas:</b> | Nominellt Belopp                  |

**RÄNTEKONSTRUKTION:**

- |     |                             |   |
|-----|-----------------------------|---|
| 13. | <b>Fast ränta:</b>          | Tillämpligt   |
|     | (i) Räntesats:              | 3,415% årlig ränta beräknat på Nominellt Belopp   |
|     | (ii) Ränteperiod:           | Tiden från den 18 december 2023 till och med den 18 december 2024 (den första Ränteperioden) och därefter varje tidsperiod om 12 månader med slutdag på en Ränteförfallodag                 |
|     | (iii) Ränteförfallodag(ar): | Årligen den 18 december, första gången den 18 december 2024 och sista gången den 18 december 2028, dock att om sådan dag inte är Bankdag utbetalas räntebeloppet närmast påföljande Bankdag |
|     | (iv) Dagberäkningsmetod:    | 30/360  |
| 14. | <b>Rörlig ränta (FRN):</b>  | Ej tillämpligt  |
| 15. | <b>Realränta:</b>           | Ej tillämpligt  |

16. **Nollkupong:** Ej tillämpligt
- ÖVRIG INFORMATION:**
17. **Gröna Obligationer:** Tillämpligt  
Gröna Villkor daterade oktober 2021 gäller för detta Lån  
Brott mot denna punkt 17 (*Gröna Obligationer*) ska inte utgöra uppsägningsgrund enligt avsnitt 12 (*Uppsägning av Lån*) i Allmänna Villkor.
- (i) Riskfaktorer: I enlighet med riskfaktorn med rubrik "Risker förenade med gröna obligationer" i Grundprospektet
18. **Hållbarhetslänkat Lån:** Ej tillämpligt
19. **Utgivande Institut:** Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial
20. **Administrerande Institut:** Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial
21. **Betalnings- och depåombud (IPA):** Ej tillämpligt
22. **Intressen:** Ej tillämpligt
23. **Kreditbetyg för Lån:** Ej tillämpligt
24. **Beslut till grund för upprättandet av emissionen:** I enlighet med Grundprospekt
25. **Information från tredje man:** Ej tillämpligt
26. **Upptagande till handel:** Tillämpligt
- (i) Relevant marknad: Ansökan om inregistrering kommer att inges till Nasdaq Stockholm Sustainable Bond List
- (ii) Uppskattning av sammanlagda kostnader i samband med upptagandet till handel: SEK 57 000
- (iii) Totalt antal värdepapper som tas upp till handel: 263
- (iv) Tidigaste dagen för upptagande till handel: 18 december 2023
27. **Uppskattat tillfört nettobelopp:** Nettobeloppet utgörs av SEK 526 000 000 minus transaktionskostnader och avgifter
28. **Användning av tillförda medel:** I enlighet med de Gröna Villkoren
29. **VP-central:** Euroclear Sweden
30. **ISIN:** SE0019177015


#### ANSVAR

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

Linköping den 12 december 2023

Specialfastigheter Sverige AB (publ)

  
Elisabet Gudinge

  
Eva Wiberg