

**Specialfastigheter Sverige AB (publ)**  
**Slutliga Villkor för Lån 249**  
**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 2022 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>                          | 249                               |
|     | (i) Tranchebenämning:                       | 1                                 |
| 2.  | <b>Lånebelopp:</b>                          | SEK 1 000 000 000                 |
|     | (i) Tranche:                                | SEK 1 000 000 000                 |
| 3.  | <b>Pris:</b>                                | 100,00 %                          |
| 4.  | <b>Valuta:</b>                              | Svenska kronor ("SEK")            |
| 5.  | <b>Nominellt Belopp per MTN:</b>            | SEK 2 000 000                     |
| 6.  | <b>Lånedatum:</b>                           | 23 maj 2023                       |
| 7.  | <b>Likviddatum:</b>                         | Lånedatum                         |
| 8.  | <b>Startdag för ränteberäkning:</b>         | 23 maj 2023                       |
| 9.  | <b>Återbetalningsdag:</b>                   | 1 september 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:             | 3,74% årlig ränta beräknat på Nominellt Belopp  |
|     | (ii) Ränteperiod:          | Tiden från den 23 maj 2023 till och med den 1 september 2023 (den första Ränteperioden) och därefter varje tidsperiod om 12 månader med slutdag på en Ränteförfalldag.<br><br>OBS – notera kort första Ränteperiod. |
|     | (iii) Ränteförfalldag(ar): | Årligen den 1 september, första gången den 1 september 2023 och sista gången den 1 september 2028, dock att om sådan dag inte är Bankdag utbetalas räntebeloppet närmast påföljande Bankdag                         |
|     | (iv) Dagberäkningsmetod:   | 30/360  |

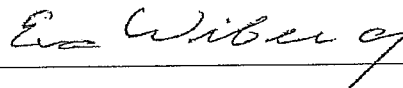

14. Rörlig ränta (FRN): Ej tillämpligt
15. Realränta: Ej tillämpligt
16. Nollkupong: Ej tillämpligt
- ÖVRIG INFORMATION:**
17. Gröna Obligationer: Ej tillämpligt
18. Hållbarhetslänkat Lån: Ej tillämpligt
19. Utgivande Institut: Svenska Handelsbanken AB (publ)
20. Administrerande Institut: Svenska Handelsbanken AB (publ)
21. Betalnings- och depåombud (IPA): Ej tillämpligt
22. Intressen: Ej tillämpligt
23. Kreditbetyg för Lån: Ej tillämpligt
24. Beslut till grund för i enlighet med Grundprospekt upprättandet av emissionen:
25. Information från tredje man: Ej tillämplig
26. Upptagande till handel: Tillämpligt
- (i) Relevant marknad: Ansökan om Inregistrering kommer att inges till Nasdaq Stockholm
- (ii) Uppskattning av sammanlagda kostnader i samband med upptagandet till handel: SEK72 875
- (iii) Totalt antal värdepapper som tas upp till handel: 500
- (iv) Tidigaste dagen för upptagande till handel: 23 maj 2023
27. Uppskattat tillfört nettobelopp: Nettobeloppet utgörs av Lånebelopp minus transaktionskostnader och avgifter
28. Användning av tillförda medel: Allmän finansiering av verksamheten
29. VP-central: Euroclear Sweden
30. ISIN: SE0013884178

#### ANSVAR

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

Linköping den 15 maj 2023

Specialfastigheter Sverige AB (publ)



Claes Rasmussen, CFO

Eva Wiberg