

Slutliga Villkor

för lån nr 110 under Heba Fastighets AB:s (publ) ("Bolaget") svenska MTN-program

För Lånet ska gälla Allmänna Villkor av den 28 februari 2025 för ovan nämnda MTN-program, jämte nedan angivna Slutliga Villkor. Allmänna Villkor för Bolagets MTN-program återges i Bolagets grundprospekt daterat den 4 mars 2025 ("Grundprospektet") som upprättats i enlighet med artikel 8 i Europaparlamentet 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, och om upphävande av direktiv 2003/71/EG ("Prospektförordningen") (tillsammans med kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/980 av den 14 mars 2019) jämte från tid till annan publicerade tilläggsprospekt som upprättats till Grundprospektet. Definitioner som används nedan framgår antingen av Allmänna Villkor, dessa Slutliga Villkor eller på annat sätt i Grundprospektet.

Dessa Slutliga Villkor har utarbetats i enlighet med Prospektförordningen. Fullständig information om Bolaget 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 tilläggsprospekt finns att tillgå på www.hebafast.se.

ALLMÄNT

1. **Lånenummer:** 110
 - (i) Tranchebenämning: 1
2. **Lånebelopp:**
 - (i) för Lånet: SEK 250 000 000
 - (ii) för tranch 1: SEK 250 000 000
3. **Pris per MTN:** 100,00 % av Nominellt Belopp
4. **Valuta:** SEK
5. **Nominellt Belopp:** SEK 2 000 000
6. **Lånedatum:** 19 November 2025
7. **Startdag för Ränteberäkning:** Lånedatum
8. **Likviddag:** Lånedatum
9. **Återbetalningsdag:** 19 november 2027
10. **Räntekonstruktion:** Floating Rate (FRN)
11. **Belopp på vilken ränta ska beräknas:** Nominellt Belopp
12. **Återbetalningskonstruktion:** Återbetalning av Lånebelopp

BERÄKNINGSGRUNDER FÖR AVKASTNING

13. **Fast Ränta:** Ej tillämpligt

- | | | |
|-----|----------------------------|--|
| 14. | Rörlig Ränta (FRN): | Tillämpligt |
| | (i) Räntebas: | 3-månader STIBOR |
| | (ii) Räntebasmarginal: | + 0,75 % årlig ränta beräknat på Nominellt Belopp |
| | (iii) Räntebestämningsdag: | Två Bankdagar före varje Ränteperiod, första gången den 17 november 2025 |
| | (iv) Ränteperiod: | Tiden från den 19 november 2025 till och med den 19 februari 2026 (den första Ränteperioden) och därefter varje tidsperiod om ca 3 månader med slutdag på en Ränteförfallodag. |
| | (v) Ränteförfallodag(ar): | Sista dagen i varje Ränteperiod, den 19 februari, den 19 maj, den 19 augusti och den 19 november, första gången den 19 november 2026 och sista gången på Återbetalningsdagen. |
| | (vi) Dagberäkningsmetod: | Faktiskt/360 |
| 15. | Nollkupongslån: | Ej tillämpligt |
| 16. | Realränta: | Ej tillämpligt |

ÖVRIGT

- | | | |
|-----|--|---|
| 17. | Gröna Obligationer: | Tillämpligt |
| | | Gröna Ramverket daterat februari 2024 gäller för detta Lån. |
| | Riskfaktorer: | I enlighet med riskfaktor med rubrik ”Risker kopplade till Gröna Obligationer” i Grundprospektet. |
| 18. | EuGB: | Ej tillämpligt |
| 19. | Hållbarhetslänkat Obligationslån | Ej tillämpligt |
| 20. | Upptagande till handel på Reglerad Marknad: | Tillämpligt |
| | (i) Reglerad Marknad: | Nasdaq Stockholm |
| | (ii) Uppskattning av sammanlagda kostnader i samband med upptagande till handel: | SEK 45 000 |
| | (iii) Totalt antal värdepapper som tas upp till handel: | 125 |
| | (iv) Tidigaste dagen för upptagande till handel: | Likviddag |
| 21. | Intressen: | Ej tillämpligt |
| 22. | Kreditbetyg för Lån: | Lånet har erhållit kreditbetyg BBB av Nordic Credit Rating (NCR).

NCR är etablerat inom Europeiska unionen och är ett registrerat kreditvärderingsinstitut enligt förordning (EG) nr 1060/2009 |

- | | | |
|-----|--|---|
| 23. | Datum för beslut till grund för upptagande av emissionen: | Beslut avseende detta Lån fattades den 22 oktober 2025 |
| 24. | Uppskattat tillfört nettobelopp: | SEK 250 000 000 minus transaktionskostnader och avgifter. |
| 25. | Användning av tillförda medel: | I enlighet med det Gröna Ramverk som anges i punkt 17 |
| 26. | Information från tredje part: | Ej tillämpligt |
| 27. | Utgivande Institut: | |
| | (i) för tranch 1: | Nordea Bank Abp |
| 28. | Administrerande Institut: | Nordea Bank Abp |
| 29. | Betalnings- och depåombud (IPA): | Ej tillämpligt |
| | VP-central: | Euroclear Sweden |
| 30. | ISIN: | SE0013362530 |

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

Stockholm den 14 november 2025

HEBA FASTIGHETS AB (publ)

