

CONDICIONES FINALES

Emisión de Cédulas Hipotecarias 1/2026

Banco de Sabadell, S.A.

500.000.000 Euros

**Emitida bajo el Folleto Base de
Valores No Participativos 2025, registrado en la
Comisión Nacional de Mercado de Valores el día 17 de julio de 2025.**

MiFID II Gobernanza de productos / mercado objetivo: clientes profesionales y contrapartes elegibles – Exclusivamente a los efectos del proceso de gobierno de producto del fabricante (o de los fabricantes), la evaluación del mercado objetivo de los valores que se emiten a través de la presente emisión constituidos por Bonos Garantizados Europeos Premium-Cédulas Hipotecarias (los "Valores") ha permitido concluir que: (i) el mercado objetivo de los Valores es cualquier inversor cualificado y/o contraparte elegible, tal y como ambos términos se definen en MiFID II; y (ii) cualquier canal de distribución de los Valores a clientes profesionales y contrapartes elegibles se considera apropiado. Cualquier persona o entidad que ofrezca, venda o recomiende los Valores (el "Distribuidor") (los Bonos Garantizados Europeos Premium-Cédulas Hipotecarias) deberá tener en cuenta la evaluación del mercado objetivo realizado por el fabricante (o de los fabricantes), sin perjuicio de que, conforme a MiFID II, cualquier Distribuidor es responsable de llevar a cabo su propia evaluación del mercado objetivo respecto de los Valores, así como de determinar cuáles son los canales de distribución apropiados para ello.

De conformidad con lo dispuesto en el apartado 5 del artículo 8 del Reglamento (UE) 2017/1129, se advierte:

- a) que las "Condiciones Finales" se han elaborado a efectos del presente Reglamento y deben leerse conjuntamente con el Folleto Base y el suplemento o suplementos al mismo que pudieran publicarse¹
- b) que el Folleto Base y su correspondiente Documento de Registro Universal se encuentran publicados en la página web de Banco Sabadell, Inversores de Renta Fija, <https://www.grupbancsabadell.com/corp/en/shareholders-and-investors/fixed-income-investors.html>, y en la página web de la CNMV, www.cnmv.es², de conformidad con lo dispuesto en los artículos 21 y 23 del Reglamento (UE) 2017/1129;

1. PERSONAS RESPONSABLES DE LA INFORMACIÓN

Los Valores descritos en estas "Condiciones Finales" se emiten por Banco de Sabadell, S.A., con domicilio social en Sabadell 08201, Plaça de Sant Roc nº20 y N.I.F. número A08000143 y Código LEI SI5RG2M0WQQLZCXKRM20 (en adelante, el "Emisor" o la "Entidad Emisora").

D. Eduardo López Corominas, en su condición de Director de Gestión de Inversiones y Financiación de Banco Sabadell, en nombre y representación del Emisor y en virtud de las facultades otorgadas a su favor por acuerdo del Consejo de Administración de Banco Sabadell de 20 de febrero de 2025 asume la responsabilidad por el contenido de las presentes Condiciones Finales.

D. Eduardo López Corominas en la representación que ostenta, declara que, tras comportarse con una diligencia razonable para garantizar que así es, la información contenida en las presentes Condiciones Finales, de la cual es responsable, es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

¹ A la fecha de las presentes Condiciones Finales, no se han publicado suplementos al Folleto Base.

² La información contenida en esta página web no forma parte del presente Folleto Base y no ha sido examinada ni aprobada por la CNMV

A. DESCRIPCIÓN, CLASE Y CARACTERÍSTICAS DE LOS VALORES EMITIDOS

TÉRMINOS Y CONDICIONES ESPECÍFICOS DE LA EMISIÓN (Véase los términos y condiciones generales del tipo de valor emitido en el Folleto Base)

1. Naturaleza y denominación de los Valores:

- Bonos garantizados Europeos Premium-Cédulas Hipotecarias
- Código ISIN: ES0413860935
- Representación de los Valores: Anotaciones en Cuenta
- Los Valores integrantes de la presente emisión podrán tener la consideración de fungibles con otros de igual naturaleza que pudieran emitirse con posterioridad.

2. Divisa de la emisión: EUR

3. Importe de la Emisión:

- Nominal: 500.000.000 Euros
- Efectivo: 498.000.000 Euros
- Efectivo total incluyendo Cupón Corrido: 498.000.000 Euros

4. Importe unitario de los Valores:

- Nominal unitario: 100.000 Euros
- Número de Valores: 5.000
- Precio de Emisión: 99,600 %
- Cupón Corrido: 0%
- Efectivo inicial: 99.600 Euros

5. Fecha de emisión/ desembolso: 20 de enero de 2026

6. Fecha de vencimiento: 30 de noviembre de 2032 (plazo de vencimiento prorrogable 12 meses hasta el 30 de noviembre de 2033 – ver apartado 9 para información sobre el tipo de interés aplicable para el período de prórroga)

7. Tipo de interés fijo: Aplica

- Tipo de interés: 2,875% pagadero anualmente.
- Base de cálculo para el devengo de intereses: Act/Act (ICMA) (Unadjusted)
- Convención día hábil: "Following Unadjusted". Si alguna de las Fechas de Pago coincidiera con un día que no fuera un Día Hábil, el pago se efectuará el Día Hábil inmediatamente siguiente, sin que el tenedor de los Valores tenga derecho a percibir intereses adicionales por dicho diferimiento. A estos efectos se entenderá por "Día Hábil" el que se fije en cada momento por el Banco Central Europeo para el funcionamiento del sistema T2.
- Fecha de inicio de devengo de intereses: 20 de enero de 2026
- Importes Irregulares: el primer cupón corto será pagado el 30 de noviembre de 2026 por una cantidad de 2.473,29 Euros.

- Fechas de pago de los cupones: El día 30 de noviembre de cada año, siendo el primer pago de cupón el 30 de noviembre de 2026 (primer cupón corto) y el último pago de cupón el 30 de noviembre de 2032.

8. Tipo de interés inicial fijo con amortización anticipada o cambio en el tipo fijo: No aplica

9. Tipo de interés variable: Aplica solo para el período de prórroga, en caso de producirse

- Tipo de interés: EURIBOR 3 meses más 0,28% pagadero trimestralmente.

El índice de referencia utilizado ha sido elaborado por The European Money Markets Institute (EMMI) inscrita en el registro de administradores e índices de referencia recogido en el artículo 36 del Reglamento (UE) 2016/1011 de Parlamento Europeo y del Consejo, de 8 de junio de 2016, relativo al uso de índices de referencia en los instrumentos financieros mantenido por ESMA

- Nombre y descripción del subyacente en el que se basa: Euribor 3 meses.
- Determinación ISDA: No Aplicable
- Fecha de Determinación del Tipo de Interés: Aplica
- Descripción de toda perturbación del mercado o de la liquidación que afecte al subyacente: Apartado 4.8.E cuando el tipo no sea fijo de la Nota sobre Valores: Aplica
- Pantalla Relevante: Aplica. Pantalla Reuters EURIBOR01
- Indicación detallada de dónde se puede obtener información sobre rentabilidad histórica y previsible del subyacente y sobre su volatilidad: En la página web del European Money Markets Institute (EMMI): <http://www.euribor.org> o en Bloomberg en la pagina EBF.
- Eventos de crédito: No Aplica
- Supuesto de Alteración Adicional: No Aplica
- Momento de Determinación: La fijación del tipo de interés será a las 11:00 a.m. (hora de Bruselas) de dos días hábiles T2 antes de la fecha de inicio de cada período de interés
- Fórmula de Cálculo: El importe a pagar por intereses para cada Período de Interés se calculará aplicando la siguiente fórmula:

$$C = \frac{N * I * D}{360 * 100}$$

Donde,

C = importe bruto del cupón periódico.

N = valor nominal de las Cédulas en cada momento.

D = número exacto de días transcurridos entre la fecha de inicio del período de devengo de interés (incluida) y la fecha de pago del cupón correspondiente (excluida)

I = tipo de interés aplicable

- Margen aplicable: 0,28%
- Fechas de determinación del tipo de interés aplicable: La fijación del tipo de interés se determinará dos días hábiles T2 antes de la fecha de inicio de cada período de interés

- Especificaciones del redondeo: El importe del cupón se redondeará a tres decimales; cuando el cuarto decimal sea “5” se redondeará al alza
- Procedimiento de publicación de la fijación de los nuevos tipos de interés: Para cada período de tres meses desde una Fecha de Pago de los cupones (tal y como dicho término se define a continuación) y la siguiente (cada uno de dichos períodos, un “Período de Interés”), el tipo anual interbancario ofrecido para depósitos a tres meses en euros, calculado por la Federación Bancaria de la Unión Europea, y publicado a las 11:00 horas de Bruselas del segundo Día Hábil previo a la fecha de inicio del período de interés relevante (la “Fecha de Determinación”) en la pantalla Reuters EURIBOR01 o cualquier otra página que la sustituya en ese servicio
- Base de cálculo para el devengo de intereses: Act/360
- Convención día hábil: “Modified Following”. Si alguna de las Fechas de Pago coincidiera con un día que no fuera un Día Hábil, el pago se efectuará el Día Hábil inmediatamente siguiente (salvo que dicha fecha corresponda al mes siguiente, en cuyo caso se adelantará al Día Hábil anterior) con el correspondiente ajuste de los intereses debidos. A estos efectos se entenderá por “Día Hábil” el que se fije en cada momento por el Banco Central Europeo para el funcionamiento del sistema T2 (Trans-European Automated Real-Time Gross Settlement Express Transfer)
- Fecha de inicio de devengo de intereses: 30 de noviembre de 2032
- Fechas de pago de los cupones: durante el período de prórroga, desde la Fecha de Vencimiento y hasta la Fecha de Vencimiento Prorrogado, los intereses devengados se pagarán por trimestres vencidos los días 28 de febrero, 30 de mayo, 30 de agosto y 30 de noviembre (esta última es la Fecha de Vencimiento Prorrogado), comenzando el 28 de febrero de 2033.
- Importes Irregulares: No Aplica
- Tipo Mínimo: 0%
- Tipo Máximo: No Aplica
- Posibilidad de liquidación por entrega física del Subyacente en caso de pérdida total o parcial del nominal invertido en Bonos y Obligaciones Estructurados por amortización anticipada: No Aplica
- Intereses de demora: No aplicable

10. Tipo de interés indexado: No Aplica

11. Tipo de interés con estructura ligada a un subyacente: No Aplica

12. Cupón Cero: No Aplica

13. Opciones de amortización o cancelación anticipada: No Aplica

14. Evento Fiscal: No Aplica

15. Amortización anticipada residual: No Aplica

16. Fecha de amortización final y sistema de amortización: Aplica

- Fecha de amortización final: 30 de noviembre de 2032
- Precio de amortización final: 100% sobre nominal
- Vencimiento prorrogable: Aplicable
- Período de Vencimiento Prorrogado: 12 meses (hasta el 30 de noviembre de 2033). Las circunstancias desencadenantes de la prórroga serán las que se detallan en el art. 15 del Real Decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre.
- Estructura de Amortización Final: No Aplica

17. TIR para el tomador de los Valores: 2,941%.

18. Representación de los inversores:

- Constitución del sindicato: No Aplica

- DISTRIBUCIÓN Y COLOCACIÓN

19. Colectivo de potenciales suscriptores a los que se dirige la emisión: Clientes profesionales y contrapartes elegibles.
20. Restricciones a la venta según la categoría de inversor: Aplicable. Las Cédulas Hipotecarias no están destinadas a su oferta, venta o puesta a disposición, ni deben ser ofrecidas, vendidas o puestas a disposición de inversores minoristas en el Espacio Económico Europeo (“EEE”) ni en el Reino Unido. En consecuencia, no se ha preparado ninguno de los documentos de datos fundamentales exigidos por el Reglamento (UE) nº 1286/2014 (el “Reglamento PRIIPs de la UE”) o por el Reglamento (UE) nº 1286/2014, tal y como este forma parte de la normativa del Reino Unido de acuerdo con el European Union (Withdrawal) Act 2018 (el “Reglamento PRIIPs del Reino Unido”), para ofrecer o vender las Cédulas Hipotecarias o ponerlas a disposición de inversores minoristas en el EEE o en el Reino Unido y, por lo tanto, ofrecer o vender las Cédulas Hipotecarias o ponerlas a disposición de cualquier inversor minorista en el EEE o en el Reino Unido puede resultar en un incumplimiento bajo el Reglamento PRIIPs de la UE o el Reglamento PRIIPs del Reino Unido
21. Importe de suscripción mínimo / máximo: No aplica
22. Período de solicitud de Suscripción: 12 de enero de 2026
23. Posibilidad de prórroga del período de suscripción inicial: No Aplica
24. Plazos de la oferta pública y descripción del proceso de solicitud: No Aplica
25. Procedimiento de adjudicación y colocación de los Valores: No Aplica
26. Método y plazos de entrega de los Valores: No Aplica
27. Publicación de los resultados de la oferta: No Aplica
28. Entidades Directoras: No Aplica
29. Entidades Co- Directoras: No Aplica
30. Entidades Aseguradoras: No Aplica

31. Entidades Colocadoras: Banco de Sabadell S.A., Banco Santander, S.A., Commerzbank Aktiengesellschaft, HSBC Continental Europe, Natixis S.A., Unicredit Bank GmbH and Norddeutsche Landesbank-Girozentrale
32. Entidades Coordinadoras: No Aplica
33. Entidades de Contrapartida y Obligaciones de Liquidez: No Aplica

- INFORMACIÓN OPERATIVA DE LOS VALORES

34. Agente de Cálculo: Banco de Sabadell, S.A. con domicilio social en Sabadell, Plaça de Sant Roc número 20.
35. Agente de Pagos: Banco de Sabadell, S.A. con domicilio social en Sabadell, Plaça de Sant Roc número 20.
36. Calendario relevante para el pago de los flujos establecidos en la emisión: T2
37. Entidades Depositarias: No aplica
38. Entidades de liquidez: No Aplica
39. Liquidación de los Valores y llevanza del registro de anotaciones en cuenta: Iberclear

- OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE SOBRE LOS VALORES Y LA EMISIÓN

40. Acuerdo de la Emisión: Los acuerdos para realizar la Emisión, los cuales se encuentran plenamente vigentes a la fecha de las presentes Condiciones Finales son los siguientes:
- Acuerdo del Consejo de Administración de fecha 20 de febrero de 2025.
 - Acuerdo de emisión de D. Sergio Alejandro Palavecino Tomé y D. Gerardo Francisco Artiach Morenés de 9 de enero de 2026.
41. Asesores del Emisor relacionados con la Emisión con especificación de la calidad en que han actuado: No aplica
42. Asesores externos que hayan intervenido en la emisión: No aplica
43. Rating de la Emisión: Definitivo. Se espera que la presente emisión sea calificada antes de su desembolso como Aaa y AAA por las agencias de Rating Moody's Investors Service España, S.A. y DBRS Ratings respectivamente.
44. Sustitución de la Nota de Síntesis por la información mencionada en el artículo 8.3. letras c) a i) del Reglamento (UE) 1286/2014: No aplica
45. Gastos de la emisión y admisión a negociación:

Concepto	Importe
Tasas AIAF, Mercado de Renta Fija	0,01 por mil, con un mínimo de 500 € y un máximo de 1.000 € para cada una de las emisiones, con una tasa de mantenimiento que oscilará entre un mínimo de 2.000 € y un máximo de 6.000 €, en función del volumen admitido y su vencimiento
Tasas IBERCLEAR (inclusión)	cuota fija anual de 600 € y cuota variable en función del número de inclusiones: de 26 a 100 inclusiones 500 € y de 101 inclusiones en adelante 300 €

- 46. Mercados regulados en los que están admitidos a cotización los Valores de la misma clase emitidos por Banco Sabadell: AIAF Mercado de Renta Fija
- 47. Valores ODS: la Emisión de los Valores se realiza con fines “verdes”, “sociales” o “sostenibles” (en conjunto “Valores ODS”) No Aplica
- 48. Finalidad de la emisión y destino de los importes netos obtenidos: La presente emisión obedece a la financiación habitual de Banco Sabadell
- 49. Existencia de potenciales conflictos de interés o existencia de intereses particulares: No Aplica

OTRA INFORMACIÓN ADICIONAL

- 50. Ejemplo/s: No Aplica
- 51. Disposiciones adicionales: No Aplica
- 52. País o países donde tiene lugar la oferta u ofertas públicas: No aplica
- 53. País o países donde se solicita la admisión a cotización en uno o varios mercados regulados: España (AIAF Mercado de Renta Fija)
- 54. Mercado regulado donde se solicita la admisión a cotización: AIAF
- 55. País o países donde se ha notificado el Folleto Base: No Aplica
- 56. Admisibilidad en el marco del BCE: Sí
- 57. Número de serie: No aplicable
- 58. Número de tramo: No aplicable
- 59. Información adicional en relación con Valores con fines “verdes” / “sociales” / “sostenibles”: No aplica

Banco de Sabadell, S.A.
P.p.

D. Eduard López Corominas.
Director de Gestión Inversiones y Financiación de Banco Sabadell S.A.
Firmado en representación del emisor el 16 de enero de 2026 en Sant Cugat del Vallès.