Tillägg 1 till grundprospekt publicerat den 3 juni 2026

Tillägg till grundprospekt avseende Fastighets AB Balder (publ):s MTN-program

Tillägg till grundprospekt avseende Fastighets AB Balder (publ):s (”**Balder**”) MTN-program, godkänt av Finansinspektionen den 3 juni 2026 (Finansinspektionens diarienummer 26-15593) (”**Grundprospektet**”). Detta tilläggsprospekt (”**Tilläggsprospektet**”) har upprättats i enlighet med artikel 23 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 och godkändes av Finansinspektionen den 11 november 2026 (Finansinspektionens diarienummer 26-33292) samt offentliggjordes på Balders webbplats samma dag. Vid tidpunkten för godkännande av Tilläggsprospektet föreligger inga utestående erbjudanden och någon rätt till återkallelse föreligger således inte.

Detta tillägg till Grundprospektet är en del av, och ska läsas tillsammans med, Grundprospektet som återfinns på Balders webbplats, www.balder.se.

Tilläggsprospektet har upprättats med anledning av att Balder har beslutat att uppdatera de allmänna villkoren för lån upptagna under MTN-programmet och mallen för slutliga villkor i syfte att möjliggöra att det i Slutliga Villkor för visst Lån kan anges att Bolaget äger rätt att inlösa samtliga MTN under sådant Lån i förtid.

Ovan beskrivna ändringar innebär att avsnittet ”*Allmänna Villkor*” (sidorna 24–44) i Grundprospektet justeras på följande vis, varvid tillagd text markeras med understrykning.

- Punkt 9.2, första stycket, uppdateras enligt följande ”Om rätt till förtida inlösen föreligger enligt punkt 9.1 ovan ska Bolaget erbjuda att köpa varje Fordringshavares respektive totala innehav av MTN för ett pris uppgående till 101 % av de aktuella MTN:s nominella belopp jämte upplupen ränta till och med (inklusive) Lösendagen avseende MTN utgivna i Svenska Kronor eller Euro, och till (exklusive) Lösendagen avseende MTN utgivna i Norska Kronor, att erläggas till sådan Fordringshavare på Lösendagen.”
- En ny punkt 9.6 införs i avsnitt 9 (*Förtida inlösen och återköp*) med följande lydelse ”Om Slutliga Villkor innehåller en bestämmelse som medför att Bolaget äger rätt att inlösa aktuellt Lån i förtid har Bolaget rätt att inlösa samtliga, men inte färre än samtliga, MTN avseende sådant Lån i förtid på den dag eller de dagar samt till det pris som specificeras i Slutliga Villkor för sådant Lån (jämte upplupen ränta till och med (inklusive) dagen för förtida inlösen avseende MTN utgivna i Svenska Kronor eller Euro, och till (exklusive) dagen för förtida inlösen avseende MTN utgivna i Norska Kronor). För att en inlösen enligt denna punkt 9.6 ska få ske ska Fordringshavarna ha underrättats därom enligt avsnitt 15 (*Meddelanden*) senast tio (10) Bankdagar men högst fyrtio (40) Bankdagar innan dagen för förtida inlösen.”
- Nuvarande punkt 9.6 numreras om till punkt 9.7.
- Datumet ”*17 juni 2025*” i undertecknandet av Allmänna Villkor ändras till ”*10 november 2026*”.

Ovan beskrivna ändringar innebär att avsnittet ”*Mall för Slutliga Villkor*” (sidorna 45–51) i Grundprospektet justeras på följande vis, varvid tillagd text markeras med understrykning.

- I inledningen av mallen läggs ett nytt alternativt datum för Allmänna Villkor till, varvid texten i första meningen ska lyda ”För Lånet ska Allmänna Villkor daterade [23 maj 2019]/[31 maj 2022]/[17 juni 2025]/[10 november 2026] för rubricerat MTN-program, jämte nedan angivna Slutliga Villkor gälla.”
- En ny punkt 14 införs efter punkt 13 (*Nollkupong*) under rubriken ”*Beräkningsgrunder för avkastning*” med följande lydelse ”14. Bolaget äger rätt att begära förtida inlösen av MTN: [Tillämpligt]/[Ej tillämpligt] (Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker under denna punkt) (i) Villkor för förtida inlösen för Bolaget: [[●]/Bolaget äger rätt till förtida inlösen följande dagar; [●] [samt varje Ränteförfallodag därefter] under förutsättning att villkoren i punkt [9.6] i Allmänna Villkor är uppfyllda][Sådan inlösen ska ske till ett pris om [●] % av Nominellt Belopp.] (ii) Riskfaktor: [I enlighet med riskfaktorn [”Risker relaterade till förtida inlösen på Bolagets begäran”] i Grundprospektet].”
- Till följd av att en ny punkt 14 införs numreras nuvarande punkterna 14–26 i mallen för Slutliga Villkor om till punkterna 15–27.

Ovan beskrivna ändringar innebär vidare att avsnittet ”*Produktbeskrivning*” (sidorna 10–12) i Grundprospektet justeras på följande vis, varvid tillagd text markeras med understrykning.

- Efter stycket under rubriken ”*MTN med förtida inlösen vid ägarförändring i Bolaget*” införs en ny rubrik med efterföljande text enligt följande.

  ”MTN med förtida inlösen på Bolagets begäran

  Om Slutliga Villkor för visst Lån anger att Bolaget äger rätt att begära förtida inlösen av MTN har Bolaget rätt att inlösa samtliga, men inte färre än samtliga, MTN under sådant Lån i förtid på den dag eller de dagar samt till det pris som specificeras i Slutliga Villkor, jämte upplupen ränta, i enlighet med Allmänna Villkor.”

Ovan beskrivna ändringar innebär vidare att en ny riskfaktor läggs till i avsnittet ”*Riskfaktorer*” (sidorna 13–22) i Grundprospektet, närmast efter riskfaktorn ”*Fordringshavarmöte*”, enligt följande.

”Risker relaterade till förtida inlösen på Bolagets begäran

Om det framgår av Slutliga Villkor för visst Lån har Bolaget rätt att inlösa samtliga utestående MTN under sådant Lån före Återbetalningsdagen. Det finns en risk att Bolaget väljer att inlösa MTN i förtid när Bolagets upplåningskostnad är lägre än räntan på MTN, exempelvis vid ett lägre marknadsränteläge. En sådan rätt till förtida inlösen kan även begränsa marknadsvärdet av MTN, eftersom marknadsvärdet under den period då Bolaget kan välja att inlösa MTN generellt inte kommer att stiga väsentligt över det pris till vilket MTN kan inlösas. Vid en förtida inlösen finns det en risk att investerare inte kan återinvestera inlösenbeloppet till en effektiv ränta som är lika hög som räntan på de inlösta MTN.”

Ovan beskrivna ändringar innebär vidare att avsnittet "*Information som införlivats i Grundprospektet genom hänvisning*" (sida 62) i Grundprospektet justeras på följande vis, varvid tillagd text markeras med understrykning och struken text markeras med genomstrykning:

- I uppräkningen som följer efter meningen "*För att underlätta utökningar av obligationslån utgivna under tidigare grundprospekt införlivas:*" läggs en ny punkt till enligt följande.

    - ”Allmänna Villkor som publicerats i Bolagets grundprospekt daterat 24 maj 2019 (sidorna 21-37), ~~och~~
    - Allmänna Villkor som publicerats i Bolagets grundprospekt daterat 31 maj 2022 (sidorna 23-43), och
    - Allmänna Villkor som publicerats i Bolagets grundprospekt daterat 17 juni 2025 (sidorna 25-45)."