

Inbjudan till teckning av preferensaktier i FastPartner AB (publ)



INFORMATION TILL INVESTERARNA

De siffror som redovisats i Prospektet har i vissa fall avrundats och därför summerar inte nödvändigtvis alltid tabeller exakt. Detta är fallet då belopp eller siffror anges i tusen- eller miljontal och förekommer särskilt i avsnitten *Sammanfattning*, *Marknadsöversikt*, *Beskrivning av FastPartner*, *Finansiell information i sammandrag*, *Kommentarer till den finansiella utvecklingen* samt *Kapitalstruktur och annan finansiell information*. Samtliga finansiella siffror är i svenska kronor om inget annat anges.

Finansiell information i Prospektet har reviderats och/eller granskats av Bolagets revisor, i den omfattning som framgår av respektive årsredovisning 2010–2012 samt av delårsrapporten januari till mars 2013. Övrig finansiell information som rör FastPartner i Prospektet och som inte utgör en del av den information som har reviderats och/eller granskats av Bolagets revisor, härrör från FastPartners interna redovisnings- och rapportsystem och har inte reviderats eller granskats av revisorerna om så inte uttryckligen anges.

Erbjudandet riktar sig inte till allmänheten i något annat land än Sverige. Erbjudandet riktar sig inte heller i övrigt till sådana personer vars deltagande förutsätter ytterligare prospekt, registrerings- eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. Prospektet, anmälningssedeln eller andra till Erbjudandet hänförliga handlingar får inte distribueras i något land där distributionen eller Erbjudandet kräver åtgärd enligt ovan eller strider mot reglerna i sådant land. Distribution av Prospektet till något land där Erbjudandet förutsätter någon av ovanstående åtgärder eller som sker i strid mot reglerna i dessa länder är förbjuden. Anmälan om teckning av preferensaktier i strid med vad som sagts ovan kan komma att anses vara ogiltig. De preferensaktier som omfattas av Erbjudandet har inte registrerats och kommer inte att registreras enligt den vid var tid gällande United States Securities Act från 1933 eller några andra delstatliga värdepapperslagar i USA.

Erbjudandet och Prospektet regleras enligt svensk rätt. Tvist i anledning av Erbjudandet eller Prospektet skall avgöras av svensk domstol exklusivt.

Prospektet har godkänts och registrerats av Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i 2 kap. 25 § och 26 § lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument. Sådant godkännande och sådan registrering innebär inte någon garanti från Finansinspektionen att sakuppgifterna i Prospektet är korrekta eller fullständiga.

FRAMTIDSINRIKTAD INFORMATION

Prospektet innehåller vissa framtidsinriktade uttalanden. Framtidsinriktad information är alla uttalanden i Prospektet som inte hänför sig till historiska fakta och händelser samt sådana uttalanden som är hänförliga till framtiden och som exempelvis innehåller uttryck som "anser", "uppskattar", "förväntar", "väntar", "antar", "förutser", "avser", "kan", "vill", "ska", "bör", "enligt uppfattning", "får", "planerar", "potentiell", "beräknar", "såvitt man känner till" eller liknande uttryck som är ägnade att identifiera information som är framtidsinriktad. Detta gäller särskilt uttalanden i Prospektet som avser framtida finansiella resultat, planer och förväntningar på FastPartners verksamhet och ledning, framtida tillväxt och lönsamhet och allmän ekonomisk och regulatorisk omgivning samt andra omständigheter som påverkar FastPartner.

Framtidsinriktade uttalanden är baserade på nuvarande uppskattningar och antaganden, vilka har gjorts i enlighet med vad Bolaget känner till. Sådana framtidsinriktade uttalanden är föremål för risker, osäkerheter och andra faktorer som kan medföra att de faktiska resultaten, inklusive FastPartners kassaflöde, finansiella ställning och resultat, kan komma att avvika väsentligt från de resultat som uttryckligen eller indirekt ligger till grund för eller beskrivs i uttalandena, eller medföra att de förväntningar som uttryckligen eller indirekt ligger till grund för eller beskrivs i uttalandena inte infrias eller visar sig vara mindre fördelaktiga jämfört med de resultat som uttryckligen eller indirekt ligger till grund för eller beskrivs i uttalandena.

FastPartner är exponerat för ett flertal risker och osäkerheter som också kan medföra att ett framtidsinriktat uttalande blir felaktigt eller en uppskattning eller beräkning inkorrekt. Potentiella investerare skall därför inte utan vidare förlita sig på den framtidsinriktade informationen i detta Prospekt. Potentiella investerare uppmanas starkt att läsa följande avsnitt i Prospektet: *Sammanfattning*, *Risikfaktorer*, *Marknadsöversikt*, *Beskrivning av FastPartner*, *Finansiell information i sammandrag*, *Kommentarer till den finansiella utvecklingen*, *Kapitalstruktur och annan finansiell information* och *Legala frågor och kompletterande information*, vilka inkluderar en mer detaljerad beskrivning av faktorer som kan ha en inverkan på FastPartners verksamhet och den marknad där FastPartner bedriver verksamhet. Varken Bolaget eller Handelsbanken kan lämna några garantier såvitt avser den framtida riktigheten i de uttalanden som görs i detta Prospekt eller såvitt avser det faktiska inträffandet av förutsedda utvecklingar.

I ljuset av dessa risker, osäkerheter och antaganden är det möjligt att framtida händelser som nämns i Prospektet inte kommer att inträffa. Dessutom kan framtidsinriktade uttalanden och prognoser som härrör från externa parter undersökningar visa sig vara felaktiga. Faktiska resultat, prestationer eller händelser kan avvika väsentligt från de i sådana uttalanden, exempelvis till följd av: förändringar i allmänna ekonomiska förhållanden, förändringar i de ekonomiska förhållandena på FastPartners geografiska marknader, förändringar på den marknad på vilken FastPartners verksamhet bedrivs, förändringar som påverkar räntenivåer, förändringar i konkurrensnivåer, regulatoriska förändringar, inträffandet av olyckor, miljöskador eller förändringar i möjligheten att uppnå finansiering.

Efter dagen för Prospektet tar varken Bolaget eller Handelsbanken något ansvar för att uppdatera något framtidsinriktat uttalande eller att anpassa dessa uttalanden till faktiska händelser eller utvecklingar, med undantag för vad som följer av lag.

BRANSCH- OCH MARKNADSINFORMATION

Prospektet innehåller information från tredje part i form av bransch- och marknadsinformation samt statistik och beräkningar hämtade från branschrapporter, studier, marknadsundersökningar, offentligt tillgänglig information samt kommersiella publikationer.

Viss information om marknadsandelar och andra uttalanden i Prospektet avseende den bransch inom vilken FastPartners verksamhet bedrivs samt Bolagets ställning i förhållande till dess konkurrenter är inte baserad på publicerad statistik eller information från oberoende tredje part. Sådan information och sådana uttalanden återspeglar snarare Bolagets bästa uppskattningar med utgångspunkt i information som erhållits från bransch- och affärsorganisationer och andra kontakter inom den bransch där Bolaget konkurrerar samt information som har publicerats av dess konkurrenter. Bolaget anser att sådan information är användbar för investerares förståelse av den bransch i vilken Bolaget är verksamt och Bolagets ställning inom branschen. Bolaget har emellertid inte tillgång till de fakta och antaganden som ligger bakom siffrorna, marknadsinformationen och annan information som hämtats från offentligt tillgängliga källor. Bolaget har inte heller gjort några oberoende verifieringar av den information om marknaden som har tillhandahållits genom tredje part, branschen eller allmänna publikationer. Även om Bolaget är av uppfattningen att dess interna analyser är tillförlitliga, har dessa alltså inte verifierats av någon oberoende källa och Bolaget kan inte garantera deras riktighet.

I Prospektet gör FastPartner vissa uttalanden om sin marknadsposition. FastPartner anser att dessa uttalanden är sanningsenliga och baserade på marknadsinformation och branschstatistik rörande Bolagets och vissa av deras konkurrenters marknadsposition.

Varken Bolaget eller Handelsbanken tar något ansvar för riktigheten i någon marknadsandels- eller branschinformation i Prospektet. Bolaget bekräftar att den information som har tillhandahållits av tredje part har återgetts korrekt. Såvitt Bolaget känner till, och har haft möjlighet att säkerställa genom information som har publicerats av sådan tredje part, har inte några fakta utelämnats som skulle kunna innebära att den återgivna informationen är felaktig eller vilseledande.

Definitioner

Emissionen eller Erbjudandet

Inbjudan till teckning av preferensaktier enligt detta prospekt

Euroclear

Euroclear Sweden AB

FastPartner eller Bolaget

FastPartner AB (publ) med organisationsnummer 556230-7867, Koncernen eller ett dotterbolag i Koncernen, beroende på sammanhang

Handelsbanken eller Handelsbanken Capital Markets

Svenska Handelsbanken AB (publ)

Koncernen

FastPartner AB (publ) med dotterbolag

KSEK eller MSEK

Med "KSEK" avses tusen svenska kronor och med "MSEK" avses miljoner svenska kronor

Kvm eller tkvm

Med "kvm" avses kvadratmeter och med "tkvm" avses tusen kvadratmeter

NASDAQ OMX Stockholm

NASDAQ OMX Stockholm AB

Prospekt

Detta prospekt avseende erbjudande om teckning av preferensaktier i FastPartner AB (publ)

Finansiell kalender

Delårsrapport för perioden
1 januari till 30 juni 2013 9 juli 2013

Delårsrapport för perioden
1 januari till 30 september 2013 24 oktober 2013

Innehållsförteckning

Sammanfattning	2
Risikfaktorer	9
Inbjudan till teckning av preferensaktier	13
Bakgrund och motiv	14
FastPartners preferensaktier i korthet	15
Villkor och anvisningar	16
Marknadsöversikt	19
Beskrivning av FastPartner	24
Finansiell information i sammandrag	46
Kommentarer till den finansiella utvecklingen	50
Kapitalstruktur och annan finansiell information	54
Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden	57
Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer	60
Bolagsstyrning	64
Bolagsordning	67
Legala frågor och kompletterande information	69
Skattefrågor i Sverige	72
Fastighetsförteckning per 31 mars 2013	74
Adresser	77

Erbjudandet i sammandrag

Antal aktier i Emissionen

Högst 1 725 000 nyemitterade preferensaktier kan tecknas i Emissionen.

Teckningskurs

Teckningskursen är 293 kronor per preferensaktie.

Viktiga datum

Anmälningsperioden för allmänheten i Sverige 16 maj – 29 maj 2013

Anmälningsperioden för institutionella investerare 16 maj – 30 maj 2013

Offentliggörande av utfall 31 maj 2013

Likviddag 5 juni 2013

Notering på NASDAQ OMX Stockholm omkring 18 juni 2013

Övrigt

ISIN-kod för preferensaktierna SE0005217320

ISIN-kod för BTA SE0005217338

Kortnamn för preferensaktierna på NASDAQ OMX Stockholm FPAR PREF

Sammanfattning

Sammanfattningen ställs upp efter informationskrav i form av ett antal punkter ("Punkter"). Punkterna är numrerade i avsnitten A–E (A.1–E.7). Denna sammanfattning innehåller alla de Punkter som krävs i en sammanfattning för aktuell typ av värdepapper och emittent. Eftersom vissa Punkter inte är tillämpliga för alla typer av prospekt kan det dock finnas luckor i Punkternas numrering. Även om det krävs att en Punkt inkluderas i sammanfattningen för aktuella värdepapper och emittent, är det möjligt att ingen relevant information kan ges rörande Punkten. Informationen har då ersatts med en kort beskrivning av Punkten tillsammans med angivelsen "ej tillämplig".

AVSNITT A – INTRODUKTION OCH VARNINGAR		
Punkt	Informationskrav	Information
A.1	Varning	Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till Prospektet. Varje beslut om att investera i värdepapperen ska baseras på en bedömning av Prospektet i dess helhet från investerarens sida. Om yrkande avseende uppgifterna i Prospektet anförs vid domstol, kan den investerare som är klagande bli tvungen att svara för kostnaderna för översättning av Prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds. Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av Prospektet eller om den inte, tillsammans med andra delar av Prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i sådana värdepapper.
A.2	Samtycke till användning av Prospektet	Ej tillämplig. Finansiella mellanhänder har inte rätt att använda Prospektet för efterföljande återförsäljning eller slutlig placering av värdepapper.

AVSNITT B – EMITTENT		
Punkt	Informationskrav	Information
B.1	Firma och handelsbeteckning	FastPartner AB (publ), med organisationsnummer 556230-7867.
B.2	Säte och bolagsform	Emittenten har sitt säte i Stockholm och är ett publikt aktiebolag bildat i Sverige enligt svensk rätt och bedriver verksamhet enligt svensk rätt. Emittentens associationsform regleras av aktiebolagslagen (2005:551).
B.3	Beskrivning av emittentens verksamhet	FastPartner är ett svenskt fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar egna fastigheter i Sverige. Fastighetsbeståndet är koncentrerat till Stockholms- och Gävleborgsregionen och under 2012 svarade Stockholmsregionen för cirka 75 procent av hyresintäkterna och Gävleborgsregionen för cirka 15 procent av hyresintäkterna. FastPartner har också fastigheter i bland annat Norrköping och Göteborgsområdet samt sju stadsdelscentrum, varav sex i Stockholmsregionen. FastPartners fastighetsbestånd utgjordes per 31 december 2012 av kontor, butiker, produktion/lager/logistik, bostäder och hotell samt övrigt inom de fyra regionerna Stockholm 1, Stockholm 2, Stockholm 3 samt Gävleborg. Per 31 december 2012 bestod beståndet av 143 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om cirka 894 000 kvadratmeter. Fastigheternas redovisade värde uppgick per 31 december 2012 till 7 834 MSEK, vilket motsvarar fastigheternas bedömda marknadsvärde vid tidpunkten. Under första kvartalet 2013 förvärvade FastPartner en fastighet i Stockholmsförorten Sollentuna om cirka 4 000 kvm och per 31 mars 2013 uppgick fastigheternas redovisade värde till 7 875 MSEK.

B.3 Forts.	FASTIGHETSBESTÅNDET PÅ KONCERNNIVÅ							
	Yta per lokaltyp		2012	2011	2010			
	Kontor		23%	27%	23%			
	Butiker		8%	10%	8%			
	Produktion/Lager/Logistik		60%	57%	63%			
	Bostäder & hotell		2%	2%	2%			
	Övrigt		7%	4%	4%			
	Summa		100%	100%	100%			
Yta per region		2012	2011	2010				
	Stockholm 1		23%	31%	25%			
	Stockholm 2		33%	40%	40%			
	Stockholm 3		22%	10%	12%			
	Gävleborg		22%	19%	23%			
	Summa		100%	100%	100%			
Redovisat värde		2012	2011	2010				
	Stockholm 1		36%	42%	37%			
	Stockholm 2		33%	38%	41%			
	Stockholm 3		19%	11%	11%			
	Gävleborg		12%	9%	11%			
	Summa		100%	100%	100%			
		Redovisat värde		Hyresvärde				
2012	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta, tusen kvadratmeter	MSEK	Kronor/kvadratmeter	MSEK	Kronor/kvadratmeter	Hyresintäkter MSEK	
FÖRDELAT PER REGION								
	Stockholm 1	41	208,4	2 785,8	13 367,6	259,4	1 244,7	229,5
	Stockholm 2	41	293,1	2 621,5	8 944,0	272,1	928,4	238,8
	Stockholm 3	41	198,1	1 461,0	7 375,1	91,6	462,4	77,2
	Gävleborg	20	194,8	965,7	4 957,4	111,9	574,4	93,8
	Övrigt	-	-	-	-	2,9	-	-
	Summa	143	894,4	7 834,0	-	737,9	-	639,3
<p>FastPartners hyresintäkter uppgick till 639,3 miljoner kronor per 31 december 2012 och driftnettot uppgick till 392,5 MSEK. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid samma tidpunkt till 89,8 procent.</p>								
HYRESINTÄKTER OCH DRIFTNETTO FÖR KONCERNEN FÖRDELAT PER REGION 2012								
MSEK	Koncernen	Region Stockholm 1	Region Stockholm 2	Region Stockholm 3	Region Gävleborg			
Hyresintäkter	639,3	229,5	238,8	77,2	93,8			
Av Koncernens hyresintäkter, %	100	36	37	12	15			
Fastighetskostnader	-246,8	-102,5	-79,1	-34,3	-30,9			
Driftnetto	392,5	127,0	159,7	42,9	62,9			
Överskottsgrad, %	61,4	55,3	66,9	55,6	67,1			

B.4a	Beskrivning av trender i branschen	<p>Skuldkrisen i euroområdet fortsätter att påverka svensk ekonomi med avseende på bland annat BNP-tillväxt, export, sysselsättning och räntenivåer. Svensk fastighetsmarknad påverkas i sin tur av Sveriges ekonomi och konjunktur eftersom dessa faktorer inverkar bland annat på möjligheten till finansiering, förutsättningarna för bostadsbyggande, efterfrågan på kommersiella fastigheter samt kunders betalningsförmåga.</p> <p>Bolaget bedömer att genom de omfattande garantier och obligationsåterköp från Europeiska centralbanken har situationen inom EMU-området gått in i ett lugnare skede. Bolaget anser att sannolikheten för ett sammanbrott för euron därmed har minskat. Konsumtions- och investerings- efterfrågan bedöms dock som fortsatt svag enligt Bolaget, vilket även påverkar svensk industris tillväxtpotentialer för en relativt lång period framåt. Den stora mängd likviditet som Europeiska centralbanken och andra stora centralbanker har bidragit med har fått till följd att en betydande mängd kapital letar förräntning vilket enligt Bolagets bedömning kommer att medföra överefterfrågan på finansiella tillgångar som obligationer och viss mån aktier, med fortsatt låga räntor som följd. Detta i synnerhet i kombination med en svag efterfrågan i hela västvärlden.</p> <p>Trenden med inflyttning från landsbygden till städer bedöms fortsätta enligt Bolaget. De regioner som FastPartner bedriver sin verksamhet i karakteriseras enligt Bolagets bedömning av en jämn efterfrågan och stabila hyresnivåer.</p> <p>Hyresnivåer i Stockholm bedöms enligt Bolaget vara stabila till något ökande framöver. Vakanserna har i Stockholmsregionen varit låga under det senaste året och Bolaget bedömer, mot bakgrund av bland annat den positiva nettoinflyttningen till regionen, att vakansnivåerna fortsatt kommer vara på en låg nivå.</p>																																																																																																																														
B.5	Koncern	FastPartner AB (publ), 556230-7867, utgör moderbolaget för en koncern med 61 helägda dotterbolag (per 31 mars 2013). Genom dessa dotterbolag äger Koncernen 100 procent i ytterligare 28 bolag, vilka framgår av Bolagets årsredovisning och dotterbolagens årsredovisningar.																																																																																																																														
B.6	Anmälningsspliktiga personer, större aktieägare samt kontroll av Bolaget	Bolaget står under inflytande från den verkställande direktören Sven-Olof Johansson som per 31 mars 2013 genom sitt bolag Compactor Fastigheter AB innehar 71,1 procent av aktierna och rösterna i Bolaget. Länsförsäkringar fondförvaltning AB innehar cirka 5,5 procent av aktierna och rösterna i Bolaget. Per 31 mars 2013 fanns det inga övriga fysiska eller juridiska personer som innehar 5 procent eller mer av aktierna och rösterna i Bolaget och på grund därav är anmälningsspliktiga.																																																																																																																														
B.7	Utvald historisk finansiell information	<p>KONCERNENS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>MSEK</th> <th>jan-mar 2013</th> <th>jan-mar 2012</th> <th>jan-dec 2012</th> <th>jan-dec 2011</th> <th>jan-dec 2010</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Hyresintäkter</td> <td>181,3</td> <td>154,2</td> <td>639,3</td> <td>464,7</td> <td>414,1</td> </tr> <tr> <td>Fastighetskostnader</td> <td>-71,5</td> <td>-66,3</td> <td>-246,8</td> <td>-170,2</td> <td>-167,4</td> </tr> <tr> <td>Driftnetto</td> <td>109,8</td> <td>87,9</td> <td>392,5</td> <td>294,5</td> <td>246,7</td> </tr> <tr> <td>Central administration</td> <td>-5,8</td> <td>-4,2</td> <td>-17,6</td> <td>-17,3</td> <td>-14,7</td> </tr> <tr> <td>Orealiserade värdeförändringar på fastigheter</td> <td>-26,2</td> <td>13,7</td> <td>108,5</td> <td>224,6</td> <td>449,5</td> </tr> <tr> <td>Realiserade värdeförändringar på fastigheter</td> <td>-</td> <td>0,4</td> <td>0,8</td> <td>-</td> <td>18,6</td> </tr> <tr> <td>Andel i intresseföretags resultat</td> <td>1,0</td> <td>0,8</td> <td>3,6</td> <td>1,3</td> <td>5,0</td> </tr> <tr> <td>Resultat före finansiella poster</td> <td>78,8</td> <td>98,6</td> <td>487,8</td> <td>503,1</td> <td>705,1</td> </tr> <tr> <td>Finansnetto</td> <td>-46,1</td> <td>-36,7</td> <td>-163,2</td> <td>-100,1</td> <td>-47,0</td> </tr> <tr> <td>Orealiserade valutakursförändringar</td> <td>8,8</td> <td>3,2</td> <td>10,4</td> <td>3,4</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Värdeförändring finansiella instrument</td> <td>113,8</td> <td>7,6</td> <td>-46,3</td> <td>-70,0</td> <td>-20,6</td> </tr> <tr> <td>Resultat före skatt</td> <td>155,3</td> <td>72,7</td> <td>288,7</td> <td>336,4</td> <td>637,5</td> </tr> <tr> <td>Skatt</td> <td>-9,4</td> <td>-9,3</td> <td>29,6</td> <td>-111,7</td> <td>-129,2</td> </tr> <tr> <td>Periodens resultat</td> <td>145,9</td> <td>63,4</td> <td>318,3</td> <td>224,7</td> <td>508,3</td> </tr> <tr> <td>Övrigt totalresultat</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Periodens totalresultat</td> <td>145,9</td> <td>63,4</td> <td>318,3</td> <td>224,7</td> <td>508,3</td> </tr> <tr> <td>Resultat/aktie, kronor</td> <td>2,75</td> <td>1,22</td> <td>6,04</td> <td>4,43</td> <td>10,01</td> </tr> <tr> <td>Antal utgivna aktier</td> <td>53 711 212</td> <td>53 711 212</td> <td>53 711 212</td> <td>53 711 212</td> <td>53 711 212</td> </tr> <tr> <td>Antal utestående aktier</td> <td>53 100 000</td> <td>53 100 000</td> <td>53 100 000</td> <td>50 768 000</td> <td>50 768 000</td> </tr> <tr> <td>Genomsnittligt antal aktier</td> <td>53 100 000</td> <td>51 934 000</td> <td>52 711 333</td> <td>50 768 000</td> <td>50 768 000</td> </tr> </tbody> </table>	MSEK	jan-mar 2013	jan-mar 2012	jan-dec 2012	jan-dec 2011	jan-dec 2010	Hyresintäkter	181,3	154,2	639,3	464,7	414,1	Fastighetskostnader	-71,5	-66,3	-246,8	-170,2	-167,4	Driftnetto	109,8	87,9	392,5	294,5	246,7	Central administration	-5,8	-4,2	-17,6	-17,3	-14,7	Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	-26,2	13,7	108,5	224,6	449,5	Realiserade värdeförändringar på fastigheter	-	0,4	0,8	-	18,6	Andel i intresseföretags resultat	1,0	0,8	3,6	1,3	5,0	Resultat före finansiella poster	78,8	98,6	487,8	503,1	705,1	Finansnetto	-46,1	-36,7	-163,2	-100,1	-47,0	Orealiserade valutakursförändringar	8,8	3,2	10,4	3,4	-	Värdeförändring finansiella instrument	113,8	7,6	-46,3	-70,0	-20,6	Resultat före skatt	155,3	72,7	288,7	336,4	637,5	Skatt	-9,4	-9,3	29,6	-111,7	-129,2	Periodens resultat	145,9	63,4	318,3	224,7	508,3	Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	Periodens totalresultat	145,9	63,4	318,3	224,7	508,3	Resultat/aktie, kronor	2,75	1,22	6,04	4,43	10,01	Antal utgivna aktier	53 711 212	53 711 212	53 711 212	53 711 212	53 711 212	Antal utestående aktier	53 100 000	53 100 000	53 100 000	50 768 000	50 768 000	Genomsnittligt antal aktier	53 100 000	51 934 000	52 711 333	50 768 000	50 768 000
MSEK	jan-mar 2013	jan-mar 2012	jan-dec 2012	jan-dec 2011	jan-dec 2010																																																																																																																											
Hyresintäkter	181,3	154,2	639,3	464,7	414,1																																																																																																																											
Fastighetskostnader	-71,5	-66,3	-246,8	-170,2	-167,4																																																																																																																											
Driftnetto	109,8	87,9	392,5	294,5	246,7																																																																																																																											
Central administration	-5,8	-4,2	-17,6	-17,3	-14,7																																																																																																																											
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	-26,2	13,7	108,5	224,6	449,5																																																																																																																											
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	-	0,4	0,8	-	18,6																																																																																																																											
Andel i intresseföretags resultat	1,0	0,8	3,6	1,3	5,0																																																																																																																											
Resultat före finansiella poster	78,8	98,6	487,8	503,1	705,1																																																																																																																											
Finansnetto	-46,1	-36,7	-163,2	-100,1	-47,0																																																																																																																											
Orealiserade valutakursförändringar	8,8	3,2	10,4	3,4	-																																																																																																																											
Värdeförändring finansiella instrument	113,8	7,6	-46,3	-70,0	-20,6																																																																																																																											
Resultat före skatt	155,3	72,7	288,7	336,4	637,5																																																																																																																											
Skatt	-9,4	-9,3	29,6	-111,7	-129,2																																																																																																																											
Periodens resultat	145,9	63,4	318,3	224,7	508,3																																																																																																																											
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-																																																																																																																											
Periodens totalresultat	145,9	63,4	318,3	224,7	508,3																																																																																																																											
Resultat/aktie, kronor	2,75	1,22	6,04	4,43	10,01																																																																																																																											
Antal utgivna aktier	53 711 212	53 711 212	53 711 212	53 711 212	53 711 212																																																																																																																											
Antal utestående aktier	53 100 000	53 100 000	53 100 000	50 768 000	50 768 000																																																																																																																											
Genomsnittligt antal aktier	53 100 000	51 934 000	52 711 333	50 768 000	50 768 000																																																																																																																											

B.7

Forts.

KONCERNENS BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

MSEK	31 mar 2013	31 mar 2012	31 dec 2012	31 dec 2011	31 dec 2010
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Förvaltningsfastigheter	7 875,4	6 763,1	7 834,0	5 990,3	5 099,4
Maskiner och inventarier	1,5	1,5	1,5	1,4	1,5
Summa materiella anläggningstillgångar	7 876,9	6 764,6	7 835,5	5 991,7	5 100,9
Summa finansiella anläggningstillgångar	232,6	170,9	139,2	360,7	369,5
Summa anläggningstillgångar	8 109,5	6 935,5	7 974,7	6 352,4	5 470,4
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar	52,6	52,6	66,9	53,7	117,9
Likvida medel	344,4	250,6	109,9	170,1	261,8
Summa omsättningstillgångar	397,0	303,2	176,8	223,8	379,7
SUMMA TILLGÅNGAR	8 506,5	7 238,7	8 151,5	6 576,2	5 850,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital					
Aktiekapital	537,1	537,1	537,1	537,1	537,1
Balanserad vinst inklusive årets totalresultat	1 916,5	1 648,5	1 770,6	1 461,3	1 353,4
Summa eget kapital	2 453,6	2 185,6	2 307,7	1 998,4	1 890,5
Långfristiga skulder					
Uppskjuten skatteskuld	495,8	554,0	492,2	548,6	457,5
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	3 626,3	2 721,9	3 978,5	2 432,4	1 550,7
Övriga långfristiga skulder	4,9	4,4	4,9	4,0	3,5
Summa långfristiga skulder	4 127,0	3 280,3	4 475,6	2 985,0	2 011,7
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	1 645,5	1 542,9	1 075,0	1 362,6	1 732,4
Övriga kortfristiga skulder	147,0	106,2	180,5	135,8	129,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	133,4	123,7	112,7	94,4	85,6
Summa kortfristiga skulder	1 925,9	1 772,8	1 368,2	1 592,8	1 947,9
Summa skulder	6 052,9	5 053,1	5 843,8	4 577,8	3 959,6
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8 506,5	7 238,7	8 151,5	6 576,2	5 850,1

FÖRÄNDRING AV KONCERNENS EGET KAPITAL

MSEK	1 januari till 31 mars		1 januari till 31 december		
	2013	2012	2012	2011	2010
Vid periodens början	2 307,7	1 998,4	1 998,4	1 890,5	1 483,7
Utdelning	-	-	-132,8	-116,8	-101,5
Avyttring egna aktier	-	123,8	123,8	-	-
Periodens totalresultat	145,9	63,4	318,3	224,7	508,3
Vid periodens slut	2 453,6	2 185,6	2 307,7	1 998,4	1 890,5

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYSER I SAMMANDRAG

MSEK	jan-mar 2013	jan-mar 2012	jan-dec 2012	jan-dec 2011	jan-dec 2010
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	43,4	44,5	164,7	185,6	195,4
Förändringar i rörelsekapital	18,7	12,1	49,8	38,6	33,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	62,1	56,6	214,5	224,2	228,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-63,4	-760,0	-1 735,0	-711,5	-212,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	235,8	783,9	1 460,3	395,6	184,1
Periodens kassaflöde	234,5	80,5	-60,2	-91,7	200,8
Likvida medel vid periodens ingång	109,9	170,1	170,1	261,8	61,0
Likvida medel vid periodens slut	344,4	250,6	109,9	170,1	261,8

B.7		KONCERNENS NYCKELTAL																																																																																																						
Forts.		<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>jan-mar 2013</th> <th>jan-mar 2012</th> <th>jan-dec 2012</th> <th>jan-dec 2011</th> <th>jan-dec 2010</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="6">Finansiella nyckeltal</td> </tr> <tr> <td>Eget kapital/aktie, kronor</td> <td>46,2</td> <td>41,2</td> <td>43,5</td> <td>39,4</td> <td>37,2</td> </tr> <tr> <td>Långsiktigt substansvärde per aktie, EPRA NAV</td> <td>56,0</td> <td>51,6</td> <td>53,4</td> <td>50,2</td> <td>46,2</td> </tr> <tr> <td>Avkastning på eget kapital, %¹</td> <td>24,5</td> <td>12,1</td> <td>14,8</td> <td>11,6</td> <td>30,1</td> </tr> <tr> <td>Avkastning på totalt kapital, %¹</td> <td>9,7</td> <td>6,4</td> <td>6,3</td> <td>7,4</td> <td>13,1</td> </tr> <tr> <td>Räntetäckningsgrad, ggr</td> <td>2,2</td> <td>2,4</td> <td>2,2</td> <td>2,5</td> <td>3,8</td> </tr> <tr> <td>Soliditet, %</td> <td>28,8</td> <td>30,2</td> <td>28,3</td> <td>30,4</td> <td>32,3</td> </tr> <tr> <td>Soliditet justerad enligt EPRA NAV, %²</td> <td>35,0</td> <td>37,8</td> <td>34,8</td> <td>39,0</td> <td>40,1</td> </tr> <tr> <td colspan="6">Per aktie relaterade nyckeltal</td> </tr> <tr> <td>Utdelning per aktie, kronor</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>2,75</td> <td>2,50</td> <td>2,30</td> </tr> <tr> <td colspan="6">Fastighetsrelaterade nyckeltal</td> </tr> <tr> <td>Driftnetto, %¹</td> <td>6,1</td> <td>5,6</td> <td>6,8</td> <td>5,7</td> <td>5,7</td> </tr> <tr> <td>Överskottsgrad, %</td> <td>60,6</td> <td>57,0</td> <td>61,4</td> <td>63,4</td> <td>59,6</td> </tr> <tr> <td>Ekonomisk uthyrningsgrad, %</td> <td>90,5</td> <td>89,7</td> <td>89,8</td> <td>88,7</td> <td>89,1</td> </tr> <tr> <td>Hysesvärde, kr/kvm¹</td> <td>906,0</td> <td>956,3</td> <td>821,8</td> <td>835,0</td> <td>920,5</td> </tr> <tr> <td>Fastighetskostnader, kr/kvm¹</td> <td>318,4</td> <td>365,2</td> <td>276,0</td> <td>262,5</td> <td>319,8</td> </tr> </tbody> </table> <p>¹ Beräknat till årstakt baserat på respektive period. ² Försäljning av fastigheter sker vanligtvis genom försäljning av andelar i dotterbolag och är skattefri.</p>		jan-mar 2013	jan-mar 2012	jan-dec 2012	jan-dec 2011	jan-dec 2010	Finansiella nyckeltal						Eget kapital/aktie, kronor	46,2	41,2	43,5	39,4	37,2	Långsiktigt substansvärde per aktie, EPRA NAV	56,0	51,6	53,4	50,2	46,2	Avkastning på eget kapital, % ¹	24,5	12,1	14,8	11,6	30,1	Avkastning på totalt kapital, % ¹	9,7	6,4	6,3	7,4	13,1	Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	2,4	2,2	2,5	3,8	Soliditet, %	28,8	30,2	28,3	30,4	32,3	Soliditet justerad enligt EPRA NAV, % ²	35,0	37,8	34,8	39,0	40,1	Per aktie relaterade nyckeltal						Utdelning per aktie, kronor	-	-	2,75	2,50	2,30	Fastighetsrelaterade nyckeltal						Driftnetto, % ¹	6,1	5,6	6,8	5,7	5,7	Överskottsgrad, %	60,6	57,0	61,4	63,4	59,6	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,5	89,7	89,8	88,7	89,1	Hysesvärde, kr/kvm ¹	906,0	956,3	821,8	835,0	920,5	Fastighetskostnader, kr/kvm ¹	318,4	365,2	276,0	262,5	319,8
	jan-mar 2013	jan-mar 2012	jan-dec 2012	jan-dec 2011	jan-dec 2010																																																																																																			
Finansiella nyckeltal																																																																																																								
Eget kapital/aktie, kronor	46,2	41,2	43,5	39,4	37,2																																																																																																			
Långsiktigt substansvärde per aktie, EPRA NAV	56,0	51,6	53,4	50,2	46,2																																																																																																			
Avkastning på eget kapital, % ¹	24,5	12,1	14,8	11,6	30,1																																																																																																			
Avkastning på totalt kapital, % ¹	9,7	6,4	6,3	7,4	13,1																																																																																																			
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	2,4	2,2	2,5	3,8																																																																																																			
Soliditet, %	28,8	30,2	28,3	30,4	32,3																																																																																																			
Soliditet justerad enligt EPRA NAV, % ²	35,0	37,8	34,8	39,0	40,1																																																																																																			
Per aktie relaterade nyckeltal																																																																																																								
Utdelning per aktie, kronor	-	-	2,75	2,50	2,30																																																																																																			
Fastighetsrelaterade nyckeltal																																																																																																								
Driftnetto, % ¹	6,1	5,6	6,8	5,7	5,7																																																																																																			
Överskottsgrad, %	60,6	57,0	61,4	63,4	59,6																																																																																																			
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,5	89,7	89,8	88,7	89,1																																																																																																			
Hysesvärde, kr/kvm ¹	906,0	956,3	821,8	835,0	920,5																																																																																																			
Fastighetskostnader, kr/kvm ¹	318,4	365,2	276,0	262,5	319,8																																																																																																			
B.8	Proforma-redovisning	Ej tillämplig. Prospektet innehåller inte proformaredovisning.																																																																																																						
B.9	Resultatprognos	Ej tillämpligt. Bolaget har inte lämnat en resultatprognos.																																																																																																						
B.10	Anmärkningar i revisionsberättelse	Ej tillämpligt. Det finns inte några anmärkningar i revisionsberättelserna.																																																																																																						
B.11	Rörelsekapital	<p>Det är FastPartners uppfattning att det befintliga rörelsekapitalet är tillräckligt för de aktuella behoven den närmaste tolv månadersperioden.</p> <p>Med tillräckligt rörelsekapital för de aktuella behoven avses här FastPartners möjlighet att få tillgång till likvida medel för att fullgöra sina betalningsförpliktelser vartefter de förfaller till betalning. FastPartners löpande verksamhet binder begränsat rörelsekapital eftersom FastPartner erhåller merparten av hyresintäkterna i förskott samtidigt som utgifterna primärt betalas i efterskott.</p>																																																																																																						

AVSNITT C – VÄRDEPAPPER		
Punkt	Informationskrav	Information
C.1	Slag av värdepapper	Aktierna som ska tas upp till handel är preferensaktier i FastPartner med handelsbeteckning FPAR PREF och ISIN SE0005217320.
C.2	Valuta	Aktierna är denominerade i svenska kronor.
C.3	Aktier som är emitterade respektive inbetalda	Bolagets aktier består av 53 711 212 aktier. Samtliga aktier är emitterade och fullt inbetalda. Aktiernas kvotvärde är 10 kronor per aktie.
C.4	Rättigheter som hänger samman med värdepapperen	Varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst på bolagsstämma. Preferensaktierna berättigar till en utdelning om 20 kronor per år, med kvartalsvis utbetalning om 5 kronor per preferensaktie. Preferensaktierna medför i övrigt inte någon rätt till utdelning. I det fall bolagsstämma i FastPartner beslutar att inte lämna utdelning eller lämna utdelning som understiger 5 kronor per preferensaktie under ett kvartal ska den del som understiger 5 kronor läggas till Innestående Belopp (såsom definierat i FastPartners bolagsordning), vilket räknas upp med en årlig räntesats om 8,0 procent till dess att full utdelning lämnats. Ingen utdelning får ske till stamaktieägarna innan preferensaktieägarna erhållit full utdelning inklusive Innestående Belopp (såsom definierat i FastPartners bolagsordning). I händelse av likvidation medför preferensaktierna prioritet framför stamaktierna motsvarande ett belopp om 300 kronor med tillägg för eventuellt Innestående Belopp (såsom definierat i FastPartners bolagsordning) per preferensaktie. Inlösen av preferensaktier kan ske på Bolagets begäran efter beslut på bolagsstämma till 350 kronor per preferensaktie med tillägg för eventuellt Innestående Belopp (såsom definierat i FastPartners bolagsordning).

C.5	Eventuella överlåtelse- inskränkningar	Ej tillämpligt. Preferensaktierna är inte föremål för några begränsningar i rätten att överlåta dem.
C.6	Handel i värdepapperen	Bolagets stamaktie handlas på NASDAQ OMX Stockholm, Mid Cap. Bolaget kommer att ansöka om notering på NASDAQ OMX Stockholm av de preferensaktier som emitteras i samband med Erbjudandet.
C.7	Utdelningspolicy	FastPartners utdelningspolicy är att utdelningen till stam- och preferensaktieägarna sammanlagt ska uppgå till minst en tredjedel av resultatet före skatt och orealiserade värdeförändringar. Därutöver kan styrelsen komma att föreslå att vinster av engångskaraktär kan överföras till aktieägarna. Vid bedömning av utdelningens storlek beaktas Bolagets investeringsalternativ, finansiella ställning och kapitalstruktur.

AVSNITT D – RISKER

Bilagor	Punkt	Information
D.1	Huvudsakliga risker avseende Bolaget och branschen	Inför ett beslut att teckna preferensaktier i FastPartner är det viktigt att investeraren beaktar risker som bedöms vara av betydelse för Bolagets och preferensaktiens framtida utveckling. Dessa risker utgörs bland annat av risken att förändringar i makroekonomiska faktorer leder till högre vakansgrad och räntor, ökade kostnader samt lägre hyresnivåer. Vidare finns risken att värdet på FastPartners fastigheter förändras samt att ökade driftskostnader eventuellt inte kan kompenseras fullt ut i hyresavtal och att oförutsedda och omfattande renoveringsbehov kan leda till ökade underhållskostnader. FastPartners verksamhet finansieras förutom av eget kapital till stor del av upplåning från kreditinstitut, vilket innebär att Bolaget är exponerat för ränte- och refinansieringsrisker då marknadsräntor kan öka och refinansiering kan visa sig vara omöjlig eller förenad med kraftigt ökade kostnader. Det kan även finnas risker som ännu inte är kända för Bolaget.
D.3	Huvudsakliga risker avseende värdepapperen	Erbjudandet och en investering i FastPartners preferensaktier är också förenad med riskfaktorer såsom aktiemarknadsrisker och volatilitet, att utdelning på preferensaktierna inte kan garanteras samt att FastPartner har aktieägare med betydande inflytande. Därutöver kan förändring i marknadsränta och inflationsnivå i samhället påverka marknadsvärdet och den relativa utdelningen på preferensaktierna negativt. Det kan även finnas risker som ännu inte är kända för Bolaget.

AVSNITT E – ERBJUDANDE

Bilagor	Punkt	Information
E.1	Intäkter och kostnader avseende erbjudandet	Emissionen kommer att tillföra FastPartner cirka 505 miljoner kronor före emissionskostnader, vilka beräknas uppgå till cirka 11 miljoner kronor.
E.2a	Motiv till Erbjudandet	<p>FastPartners mål är att i slutet av 2014 nå ett fastighetsvärde överstigande 10 miljarder kronor, hyresintäkter överstigande 1 000 MSEK, ett driftnetto överstigande 650 MSEK och ett på årsbasis rullande förvaltningsresultat om 400 MSEK. Dessa mål ska nås genom utveckling av det egna beståndet genom bland annat ombyggnationer, hyresgästpassningar och genom utnyttjande av byggrätter samt genom förvärv av framförallt kommersiella fastigheter främst i Stockholmsregionen.</p> <p>FastPartner meddelade via pressmeddelande den 14 maj 2013 att Bolaget tecknat avtal om förvärv av fyra fastigheter i Vallentuna Centrum. Fastigheterna har en sammantagen uthyrningsbar yta om cirka 35 000 kvm. De årliga hyresintäkterna uppgår till cirka 49 MSEK och den största hyresgästen är Vallentuna kommun.</p> <p>I ett led för att nå ovanstående beskrivna mål i slutet av 2014 samt för att kunna finansiera nya investeringar i fastighetsbeståndet, såsom förvärvet av de fyra fastigheterna i Vallentuna Centrum, har styrelsen beslutat att med stöd av årsstämman bemyndigande från den 25 april 2013 erbjuda såväl allmänheten i Sverige som institutionella investerare teckning av högst 1 725 000 preferensaktier till en teckningskurs om 293 kronor per preferensaktie.</p>

E.3	Erbjudandets villkor	<p>Allmänt – Erbjudandet omfattar teckning av högst 1 725 000 preferensaktier och vänder sig till såväl allmänheten i Sverige som institutionella investerare.</p> <p>Teckningskurs – Preferensaktierna emitteras till en teckningskurs om 293 kronor per preferensaktie. Courtage utgår ej.</p> <p>Teckningspost – Lägsta teckningspost är 50 preferensaktier i jämna poster om 10 preferensaktier.</p> <p>Anmälningssperiod – Anmälningssperioden är mellan den 16 maj – 29 maj 2013 för allmänheten i Sverige och mellan den 16 maj och den 30 maj 2013 för institutionella investerare.</p> <p>Anmälan – Anmälan för allmänheten skall ske på särskild anmälningsedel som kan erhållas på Handelsbankens webbplats www.handelsbanken.se/investeringserbjudande. Anmälan måste vara Handelsbanken tillhanda senast klockan 17.00 den 29 maj 2013. Anmälan för institutionella investerare skall ske i enlighet med särskilda instruktioner därom.</p> <p>Tilldelning – Tilldelning kommer att ske på basis av efterfrågan och kommer att beslutas av styrelsen för FastPartner i samråd med Handelsbanken, varvid målet är att uppnå en god institutionell ägarbas och en bred spridning av preferensaktierna bland allmänheten för att möjliggöra en regelbunden och likvid handel med FastPartners preferensaktier på NASDAQ OMX Stockholm.</p> <p>Likviddag – Planerad likviddag är den 5 juni 2013.</p>
E.4	Intressen och Intressekonflikter	<p>Ingen av Bolagets styrelseledamöter eller ledande befattningshavare har någon familjerelation med annan styrelseledamot eller ledande befattningshavare. Bolaget står under inflytande från den verkställande direktören Sven-Olof Johansson som genom sitt bolag Compactor Fastigheter AB innehar 71,1 procent av aktierna och rösterna i Bolaget.</p> <p>Utöver ovanstående föreligger ingen intressekonflikt mellan någon av styrelseledamöternas eller de ledande befattningshavarnas plikter gentemot Bolaget, deras privata intressen och/eller andras plikter.</p>
E.5	Säljare av värdepapperen	Ej tillämpligt. Nyemitterade värdepapper.
E.6	Utspädningseffekt	Vid fullteckning av 1 725 000 preferensaktier kommer antalet aktier i Bolaget att öka till 55 436 212 aktier och antalet röster öka med 172 500 till 53 883 712, vilket motsvarar en utspädning om 3,1 procent av kapitalet och 0,3 procent av rösterna.
E.7	Kostnader för investeraren	Ej tillämpligt. Courtage utgår ej.

Risikfaktorer

En investering i aktier är alltid förenad med ett visst mått av risktagande. Ett antal faktorer påverkar och kan komma att påverka FastPartners resultat och finansiella ställning och/eller aktier. I detta avsnitt redovisas och diskuteras ett antal riskfaktorer, både generella risker hänförliga till FastPartners verksamhet samt huvudsakliga risker förenade med preferensaktierna i egenskap av finansiellt instrument. Riskbeskrivningen syftar till att beskriva de risker som är förknippade med FastPartners verksamhet och därmed även Bolagets möjligheter att infria sina åtaganden i enlighet med villkoren för investeringen. Faktorerna nedan är inte framställda i prioritetsordning och gör inte anspråk på att vara uttömmande.

Potentiella investerare bör noggrant överväga nedanstående riskfaktorer liksom övrig information i Prospektet innan beslut fattas om teckning av preferensaktier. En investerare måste härutöver, ensam eller tillsammans med sina finansiella och andra rådgivare, beakta en allmän omvärldsanalys, övrig information i Prospektet samt generell information om fastighetsmarknaden och fastighetsbolag utifrån sina personliga förutsättningar. En investerare bör ha tillräckliga kunskaper för att kunna bedöma riskfaktorerna samt tillräcklig finansiell styrka för att kunna bära dessa risker.

Ytterligare riskfaktorer som för närvarande inte är kända eller som för tillfället inte anses vara betydande skulle också kunna påverka FastPartners framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning och därmed även Bolagets möjligheter att infria sina åtaganden i enlighet med villkoren för preferensaktierna.

Risikfaktorerna nedan är uppdelade i risker relaterade till FastPartners verksamhet och risker relaterade till preferensaktierna.

Risker relaterade till FastPartners verksamhet Verksamhets- och branschrelaterade risker

Makroekonomiska faktorer

Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer som den allmänna konjunkturutvecklingen, tillväxten i ekonomin, sysselsättningen, produktions-takten för nya lokaler och bostäder, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt, inflationen och räntenivåerna. Tillväxten i ekonomin påverkar sysselsättningsgraden, som är en väsentlig grund för utbud och efterfrågan på hyresmarknaden och därmed påverkar vakansgrader och hyresnivåer.

Förväntningar om inflationen styr räntan och påverkar därmed finansnettot. Räntekostnaden för skulder hos kreditinstitut och liknande skulder är FastPartners största kostnadspost. På längre sikt får förändringar i räntan en väsentlig påverkan på FastPartners resultat och kassaflöde. Inflationen påverkar också FastPartners kostnader. Utöver detta påverkar förändringar i ränta och inflation även avkastningskraven och därmed fastigheternas marknadsvärde.

Det kan inte garanteras att FastPartner alltid kommer att kunna teckna hyresavtal som helt eller delvis kompenserar inflationen.

Högre vakansgrad och högre räntor, ökade kostnader samt lägre hyresnivåer skulle kunna ha en väsentlig negativ effekt på FastPartners verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Hyresintäkter och hyresutveckling

Om uthyrningsgrad eller hyresnivåer sjunker, oavsett skäl, påverkas FastPartners resultat negativt. Risken för stora ökningar av vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler enskilt stora hyresgäster ett fastighetsbolag har. Konsekvensen av fallande hyresnivåer är lägre intäkter vilket på lång sikt kan ge likviditetsproblem.

Fastighetsförvärv

Att köpa och sälja fastigheter eller bolag som äger fastigheter, är en del av FastPartners verksamhet. Sådan verksamhet är förenad med risker. Riskerna utgörs exempelvis av hyresbortfall, miljöförhållanden och tekniska problem. Om det föreligger dåliga miljöförhållanden samt tekniska brister på de fastigheter som FastPartner förvärvar kan förvärven bli mycket kostsamma för FastPartner.

Fastigheternas värdeförändring

FastPartner är exponerat mot förändringar av fastighetsportföljens marknadsvärde. FastPartner redovisar sitt fastighetsinnehav till verkligt värde enligt redovisningsstandarden IAS 40 (Förvaltningsfastigheter), vilket innebär att fastigheternas koncernmässiga bokförda värde motsvarar deras bedömda marknadsvärde. Detta innebär att sjunkande marknadsvärden på FastPartners fastigheter kommer att inverka negativt på FastPartners resultat- och balansräkning. Sjunkande marknadsvärden kan orsakas av bland annat svag konjunktur, sti-

gande räntelägen, avflyttningar av hyresgäster eller försämrade teknisk standard.

Fallande fastighetsvärderingar påverkar FastPartners resultat och leder till minskat eget kapital.

Exponering mot driftskostnadsförändring

En stor kostnadspost för FastPartner är driftskostnader i form av bland annat el, värme och vatten.

Stigande priser för el- och uppvärmning medför ökade kostnader för FastPartner i den mån eventuella kostnadshöjningar inte kompenseras genom reglering i hyresavtalen att denna kostnad ska överföras på hyresgästen. Eventuella ökade kostnader medför dock ett lägre förvaltningsresultat och sämre nyckeltal.

Miljörisk

Svensk miljölagstiftning innehåller i miljöbalken detaljerade regler angående verksamhetsutövares och fastighetsägares ansvar för utrednings- och efterbehandlingsåtgärder beträffande fastigheter som visar sig vara förorenade. Utgångspunkten för ansvar avseende utredning och efterbehandling är att den som bedriver eller har bedrivit en verksamhet som har bidragit till en förorening (verksamhetsutövaren) är ansvarig. Ansvar kan dock även under vissa förutsättningar åläggas ägare till fastighet eller innehavare av tomträtt.

I så kallade förvaringsfall kan en fastighetsägare (eller tomträttshavare) betraktas som verksamhetsutövare även om han aldrig har deltagit i den verksamhet som gett upphov till det som förvaras på fastigheten. Gemensamt för förvaringsfallen är att det förvarade avfallet eller materialet har varit väl avgränsat från omgivningen, till exempel deponier, slagghögar och tankar. Om en förvaring medför eller kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön kan fastighetsägaren (och tomträttshavaren) vara skyldig att vidta förebyggande åtgärder.

FastPartner bedriver inte själv någon verksamhet i sina fastigheter och är därför i normalfallet inte att betrakta som verksamhetsutövare. Som sagts ovan kan dock FastPartner, i egenskap av fastighetsägare och tomträttshavare, under vissa förutsättningar bli ansvarigt (eller ersättningskyldigt) för utrednings- och efterbehandlingsåtgärder samt förebyggande åtgärder avseende förorenade fastigheter. Ett sådant ansvar skulle kunna medföra ökade kostnader och/eller behov av investeringar för FastPartner.

FastPartner har inte gjort någon fullständig utredning av eventuella miljöföroreningar i fastighetsbeståndet, men bedömer att vare sig befintliga eller tidigare bedrivna verksamheter i fastigheterna föranleder några miljörisker som väsentligen skulle kunna påverka FastPartners ställning. Vid förvärv av fastigheter där risk för miljöpåverkan bedöms föreligga föregås förvärvet av miljöutredningar. Dessa utredningar kartlägger eventuell förekomst av miljöskadlig verksamhet som bedrivits och/eller om fastigheterna innehåller miljörisker.

Organisatorisk risk och operationella risker

Operationell risk definieras som risken att åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner och/eller oegentligheter.

FastPartner har en relativt liten organisation med 35 anställda per 31 mars 2013. Koncernen är därför beroende av enskilda medarbetare. FastPartners framtida utveckling beror i hög grad på företagsledningens och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang. FastPartners utveckling skulle därför kunna påverkas negativt om någon nyckelperson skulle lämna sin anställning eller om FastPartners administrativa säkerhet och kontroll skulle brista.

Exponering mot ändrad lagstiftning och skatter

Ändrad lagstiftning avseende exempelvis hyres-, förvärvs-, skatte- eller miljölagstiftningen eller ändrad rättspraxis kan få negativa konsekvenser för FastPartner.

FastPartner kan inte lämna några garantier för att dagens skatteregler, eller nya skatteregler, inte innebär begränsningar i möjligheterna att utnyttja Koncernens underskottsavdrag. Även ägarförändringar beträffande FastPartner eller dess dotterbolag, kan innebära begränsningar, helt eller delvis, av möjligheten att utnyttja dessa underskottsavdrag.

Påverkan från större aktieägare

Den 31 mars 2013 ägde Sven-Olof Johansson, VD i Bolaget, genom sitt bolag Compactor Fastigheter AB, 71,1 procent av aktierna och rösterna i Bolaget. Compactor Fastigheter AB:s aktieinnehav innebär att Sven-Olof Johansson har stort inflytande i Bolaget och kan komma att påverka bland annat sådana angelägenheter som är föremål för omröstning på bolagsstämma, som exempelvis val av styrelse.

Finansiella risker

FastPartner är genom sin verksamhet exponerad för finansiella risker såsom ränte-, kredit-, motparts-, likviditets- och refinansieringsrisker. Ansvaret för de finansiella riskerna är ytterst Bolagets styrelses och verkställande direktörs.

Kredit- och motpartsrisk

Med kredit- och motpartsrisk avses risken för förlust om motparten inte fullgör sina förpliktelser. FastPartners kredit- och motpartsrisker består av exponeringar mot kommersiella och finansiella motparter. FastPartners kommersiella kredit- och motpartsrisk består främst av finansiella innehav i form av reversfordringar, aktier och andelar samt hyresfordringar vilka är fördelade över ett stort antal motparter. Kredit- och motpartsrisken gentemot finansiella motparter begränsas till finansiella institutioner med hög kreditvärdighet.

FastPartners primära kredit- och motpartsrisk ligger i att hyresgästerna inte kan fullgöra sina betalningar enligt hyreskontrakten.

Likviditets- och refinansieringsrisker

Med likviditets- och refinansieringsrisk avses risken att kostnaden blir högre och att finansieringsmöjligheterna blir begränsade när lån ska omsättas samt att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas som följd av otillräcklig likviditet eller svårigheter att erhålla finansiering.

FastPartners verksamhet är kapitalintensiv. Tillgång till kapital är en grundläggande förutsättning för att utveckla en framgångsrik fastighetsrörelse. Historiskt har FastPartner till stor del finansierat sig genom upptagande av lån hos de större affärsbankerna. FastPartners finansiering består primärt av eget kapital och räntebärande skulder. De räntebärande skulderna var den 31 december 2012 till 71 procent upptagna av Bolaget och till 29 procent upptagna av Bolagets dotterbolag. I de räntebärande skulderna ingår två icke säkerställda obligationslån som emitterades 2010 och 2012.

FastPartner har flera kreditavtal med en total låneram per 31 december 2012 om 5 058,2 MSEK (inkluderat ovan nämnda två obligationslån om totalt 800 MSEK). Dessa kreditavtal innebär räntevillkor där bankernas marginaler är fastställda i avtalen och där FastPartner har möjlighet att välja räntebindningstid. Den 31 december 2012 uppgick FastPartners lån hos kreditinstitut (exklusive obligationslån) till sammanlagt 4 253,5 MSEK. Vid samma tidpunkt utgjorde den kortfristiga delen av dessa skulder 1 075,0 MSEK.

FastPartners kortfristiga lån om 1 075,0 MSEK förfaller eller ska delamorteras inom tolv månader. FastPartner kommer inom den närmaste tolv månadersperioden ha behov av att refinansiera vissa delar av dessa lån och Koncernen avser att omsätta lånen till långfristig finansiering med kort räntebas. Det finns ingen garanti för att sådan refinansiering eller annan framtida refinansiering kommer att kunna ske på skäliga villkor.

Gentemot vissa långgivare har FastPartner särskilda åtaganden, exempelvis upprätthållande av räntetäckningsgrad och belåningsgrad. För det fall dessa särskilda åtaganden inte uppfylls av FastPartner kan kreditgivaren ha rätt att påkalla återbetalning av lämnade krediter i förtid eller att begära ändrade villkor.

Ränterisk

Med ränterisk avses risken att förändringar i marknadsräntan påverkar FastPartners räntenetto negativt. Ränterisken är hänförlig till utvecklingen av aktuella räntenivåer. Marknadsräntor påverkas främst av den förväntade inflationstakten. De korta räntorna påverkas främst av Riksbankens så kallade reporänta vilket utgör ett penningpolitiskt styrinstrument. I tider med stigande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas stiga och i tider med sjunkande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas sjunka. Ju längre genomsnittlig räntebindningstid som FastPartner har på sina lån, ju längre tid tar det innan en ränteförändring får genomslag i FastPartners räntekostnader.

FastPartners ränterisk uppstår i huvudsak genom upplåning. Den 31 december 2012 uppgick de räntebärande skulderna

till kreditinstitut till 4 253,5 MSEK. En förändring av de rörliga marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka räntekostnaderna med cirka 30 MSEK per år med den kapitalstruktur som förelåg den 31 december 2012.

Räntekostnaderna påverkas, förutom av omfattningen av räntebärande skulder, främst av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler samt av vilken strategi FastPartner väljer för bindningstiden på räntorna. FastPartners genomsnittliga räntenivå för lån hos kreditinstitut inklusive obligationslån uppgick den 31 december 2012 till 3,5 procent. FastPartner emitterade i september 2012 ett icke säkerställt fyraårigt obligationslån på den svenska marknaden. Obligationslånet volym uppgick till 500 MSEK och förfaller till betalning år 2016. Obligationslånet löper med en rörlig ränta om STIBOR 3M + 3,90 procentenheter. FastPartner emitterade i oktober 2010 ett icke säkerställt femårigt obligationslån på den svenska marknaden. Obligationslånet volym uppgick till 300 MSEK och förfaller till betalning år 2015. Obligationslånet löper med en fast ränta om 6,75 procent och kan förtidsinlösas av FastPartner efter två år.

Värdeförändringar i räntederivat

Räntederivaten redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen samtidigt som värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. I takt med att marknadsräntorna förändras uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde på räntederivaten som inte är kassaflödespåverkande. Vid löptidens slut är värdet på derivaten alltid noll. Derivaten utgör ett skydd mot högre räntenivåer, då FastPartner via sina ränteswapavtal betalar en fast ränta, men marknadsvärdet på FastPartners räntederivat minskar om marknadsräntorna sjunker, vilket i så fall får en negativ effekt på FastPartner finansiella ställning och resultat.

Tvister

Bolaget är involverat i ett antal mindre tvister, men ingen av dessa tvister kan väsentligen komma att påverka FastPartners verksamhet, ekonomiska ställning och resultat. Det kan dock inte uteslutas att FastPartner kan komma att bli inblandat i andra tvister i framtiden vilka skulle kunna ha en negativ effekt på FastPartners verksamhet, ekonomiska ställning och resultat.

Risker relaterade till Erbudandet och en investering i FastPartners preferensaktier

Aktiemarknadsrisker och volatilitet

Aktiemarknader i allmänhet har under de senaste åren varit föremål för betydande volatilitet avseende pris och omsättningsvolym. Marknadspriset och handeln i FastPartners preferensaktier kan komma att vara föremål för betydande kursförändringar till följd av det ekonomiska klimatet, det allmänna aktiemarknadsklimatet, marknadsräntan, kapitalflöden, politisk osäkerhet eller marknadsbeteenden samt ändrade uppfattningar på marknaden avseende FastPartners verksamhet, framtidsutsikter eller finansieringslösningar. Även om

FastPartners verksamhet utvecklas positivt går det inte att utsluta att en investerare gör en förlust vid avyttring av preferensaktierna. En positiv aktiekursutveckling kan inte garanteras.

Likviditeten i preferensaktien kan vara låg

Det kan inte garanteras att preferensaktiens likviditet kommer att vara god. Låg likviditet i preferensaktien kan medföra svårigheter att avyttra preferensaktien vid en för aktieägaren önskad tidpunkt eller till ett pris som skulle råda om likviditeten var god. Låg likviditet kan också resultera i svårigheter för enskilda aktieägare att avyttra större aktieposter.

Utdelning på preferensaktierna kan inte garanteras

Enligt FastPartners bolagsordning medför preferensaktierna förtur till utdelning för preferensaktieägarna före eventuell utdelning till stamaktieägarna. Framtida utdelningar och storleken på sådana utdelningar är bland annat beroende av FastPartners framtida verksamhet, framtidsutsikter, resultat, finansiella ställning, utdelningsbara medel, kassaflöde, rörelsekapitalbehov samt generella finansiella och legala restriktioner. Det finns många risker som kan komma att påverka FastPartners verksamhet negativt och det kan inte garanteras att FastPartner kommer att kunna prestera resultat som möjliggör utdelning på preferensaktierna i framtiden. Vidare kan det inte heller garanteras att FastPartners bolagsstämman beslutar om utdelning på preferensaktierna. I det fall bolagsstämman i FastPartner beslutar att inte lämna utdelning eller lämna utdelning

som understiger 5 kronor per preferensaktie under ett kvartal ska den del som understiger 5 kronor läggas till Innestående Belopp (såsom definierat i FastPartners bolagsordning), vilket räknas upp med en årlig räntesats om 8,0 procent till dess att full utdelning lämnats. Ingen utdelning får ske till stamaktieägarna innan preferensaktieägarna erhållit full utdelning inklusive Innestående Belopp.

Ränta och inflationsnivå kan påverka preferensaktiens marknadsvärde negativt

Preferensaktiernas framtida marknadsvärde är beroende av en mängd olika faktorer, av vilken en är nivån på marknadsräntan. En investering i FastPartners preferensaktier innebär en risk för att marknadsvärdet för preferensaktierna kan påverkas negativt vid förändringar i marknadsräntan, då marknadens avkastningskrav förändras. Inflation kan också påverka den relativa, kvartalsvisa utdelningen på FastPartners preferensaktie negativt för en potentiell investerare i FastPartners preferensaktier.

FastPartner har aktieägare med betydande inflytande

Sven-Olof Johansson ägde per dagen för Prospektet indirekt aktier i FastPartner motsvarande 71,1 procent av aktierna och rösterna och kan därmed ha möjlighet att förhindra eller försena kontrollägarskifte i FastPartner, eller vidta andra åtgärder som kan strida mot FastPartners övriga aktieägares intressen.

Inbjudan till teckning av preferensaktier

Årsstämman i FastPartner bemyndigade den 25 april 2013 styrelsen för FastPartner att, intill nästkommande årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, besluta om nyemission av högst 2 750 000 preferensaktier med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt (se även *Bemyndigande att besluta om nyemission av aktier* i avsnittet *Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden*).

Med stöd av årsstämmans bemyndigande beslutade styrelsen för FastPartner den 13 maj 2013 att Bolagets aktiekapital ska ökas med högst 17 250 000 kronor genom nyemission av högst 1 725 000 preferensaktier till en teckningskurs om 293 kronor per preferensaktie. Teckningskursen motsvarar enligt styrelsens bedömning marknadsvärdet på preferensaktien baserat på marknadens krav på avkastning. Rätt att teckna preferensaktier ska, med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, tillkomma allmänheten i Sverige samt institutionella investerare. Skälet till avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt är att uppnå en god institutionell ägarbas och en bred spridning av preferensaktierna bland allmänheten för att möjliggöra en regelbunden och likvid handel med FastPartners preferensaktier på NASDAQ OMX Stockholm. Anmälan om teckning av preferensaktier ska ske under perioden 16 maj till 29 maj 2013 för allmänheten i Sverige och under 16 maj till 30 maj 2013 för institutionella investerare. Under förutsättning att Emissionen tecknas till fullo tillför Emissionen FastPartner totalt cirka 505 MSEK, före emissionskostnader, vilka beräknas uppgå till cirka 11 MSEK.

Styrelsen kommer inte att fullfölja Erbjudandet om styrelsen – i samråd med Handelsbanken – bedömer att en ändamålsenlig handel av preferensaktier inte kan uppnås.

Vid fullteckning av 1 725 000 preferensaktier kommer antalet aktier i Bolaget att öka till 55 436 212 aktier och antalet röster ökar med 172 500 till 53 883 712, vilket motsvarar en utspädning om 3,1 procent av kapitalet och 0,3 procent av rösterna.

FastPartner kommer att ansöka om upptagande till handel av preferensaktierna på NASDAQ OMX Stockholm. Under förutsättning att NASDAQ OMX Stockholm godkänner Bolagets ansökan beräknas första dag för handel avseende Bolagets preferensaktier att vara den 18 juni 2013.

Allmänheten i Sverige och institutionella investerare inbjuds härmed att teckna preferensaktier i FastPartner i enlighet med villkoren i detta Prospekt.

Stockholm den 15 maj 2013

FastPartner AB (publ)

Styrelsen

Bakgrund och motiv

FastPartner är ett fastighetsbolag vars affärsidé är att på expansiva orter äga, förvalta och utveckla fastigheter med god värdetillväxt och positiva kassaflöden. FastPartner ska samtidigt visa stor lyhörighet för sina hyresgästers önskemål.

FastPartners fastighetsbestånd är fokuserat på kommersiella fastigheter i Stockholm. Bolaget riktar sig i första hand till företag som har ett behov av lokaler för produktion/lager/logistik, kontor och butik. Per 31 mars 2013 omfattade FastPartners fastighetsbestånd 144 helägda fastigheter med en uthyrningsbar yta om cirka 900 tkvm och ett redovisat värde om 7 875,4 MSEK. Av den totala ytan utgjordes 59 procent av produktion/lager/logistik, 24 procent av kontor, 8 procent av butiker, 2 procent av bostäder/hotell och 7 procent övrigt. Av de totala hyresintäkterna 2012 svarade Stockholmsregionen för cirka 75 procent, Gävleborgsregionen för cirka 15 procent och övriga områden för cirka 10 procent.

Bolaget arbetar kontinuerligt med att identifiera intressanta investeringsmöjligheter där FastPartners princip är att alla affärer ska göras med utgångspunkt att stärka kassaflödet. Att äga och förvalta fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet, där tillgång till kapital är en grundläggande förutsättning för att utveckla en framgångsrik fastighetsrörelse. Verksamheten finansieras med en kombination av eget kapital, räntebärande skulder samt övriga skulder.

FastPartners mål är att i slutet av 2014 nå ett fastighetsvärde överstigande 10 miljarder kronor, hyresintäkter överstigande 1 000 MSEK, ett driftnetto överstigande 650 MSEK och ett på årsbasis rullande förvaltningsresultat om 400 MSEK. Dessa mål ska nås genom utveckling av det egna beståndet genom bland annat ombyggnationer, hyresgästanpassningar och genom utnyttjande av byggrätter samt genom förvärv av framförallt kommersiella fastigheter främst i Stockholmsregionen.

FastPartner meddelade via pressmeddelande den 14 maj 2013 att Bolaget tecknat avtal om förvärv av fyra fastigheter i Vallentuna Centrum. Fastigheterna har en sammantagen uthyrningsbar yta om cirka 35 000 kvm. De årliga hyresintäkterna uppgår till cirka 49 MSEK och den största hyresgästen är Vallentuna kommun.

I ett led för att nå ovanstående beskrivna mål i slutet av 2014 samt för att kunna finansiera nya investeringar i fastighetsbeståndet, såsom förvärvet av de fyra fastigheterna i Vallentuna Centrum, har styrelsen beslutat att med stöd av årsstämman bemyndigande från den 25 april 2013 erbjuda såväl allmänheten i Sverige som institutionella investerare teckning av högst 1 725 000 preferensaktier till en teckningskurs om 293 kronor per preferensaktie. Under förutsättning att Emissionen tecknas till fullo tillför Emissionen FastPartner totalt cirka 505 MSEK, före emissionskostnader.

FastPartner kommer att ansöka om upptagande till handel av preferensaktierna på NASDAQ OMX Stockholm. Under förutsättning att NASDAQ OMX Stockholm godkänner Bolagets ansökan beräknas första dag för handel avseende Bolagets preferensaktier att vara den 18 juni 2013.

Styrelsen för FastPartner AB (publ) är ansvarig för informationen i detta Prospekt. Härmed försäkras att alla rimliga försiktighetsåtgärder har vidtagits för att säkerställa att uppgifterna i Prospektet, såvitt FastPartners styrelse vet överensstämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd.

Stockholm den 15 maj 2013

FastPartner AB (publ)
Styrelsen

FastPartners preferensaktier i korthet

Preferensaktier har företrädesrätt framför stamaktierna till en årlig utdelning om 20 kronor per preferensaktie förutsatt att bolagsstämman i FastPartner fattar utdelningsbeslut. Utbetalning av beslutad utdelning sker kvartalsvis med 5 kronor per preferensaktie. Preferensaktierna medför i övrigt inte någon rätt till utdelning.

I händelse av likvidation medför preferensaktierna prioritet framför stamaktierna motsvarande ett belopp om 300 kronor med tillägg för eventuellt Innestående Belopp (såsom definierat i FastPartners bolagsordning) per preferensaktie. Efter beslut på bolagsstämma kan preferensaktierna lösas in på begäran av FastPartner till ett belopp om 350 kronor med tillägg för eventuellt Innestående Belopp (såsom definierat i FastPartners bolagsordning).

I det fall bolagsstämman i FastPartner beslutar att inte lämna utdelning eller lämna utdelning som understiger 5 kronor per preferensaktie under ett kvartal ska den del som understiger 5 kronor läggas till Innestående Belopp (såsom definierat i FastPartners bolagsordning), vilket räknas upp med en årlig räntesats om 8,0 procent till dess att full utdelning lämnats. Ingen utdelning får ske till stamaktieägarna innan preferensaktieägarna erhållit full utdelning inklusive Innestående Belopp (såsom definierat i FastPartners bolagsordning).

För fullständiga villkor, se avsnittet *Bolagsordning*.



VILLKOR I SAMMANDRAG FÖR FASTPARTNERS PREFERENSAKTIER

Teckningskurs:	293 kronor per preferensaktie.
Utdelning (förutsätter bolagsstämmobeslut):	20 kronor per år, med kvartalsvis utbetalning om 5 kronor per preferensaktie. Preferensaktierna medför i övrigt inte någon rätt till utdelning. Nyemitterade preferensaktier enligt Erbjudandet erhåller rätt till utdelning med avstämningsdag för första utbetalning om 5 kronor per preferensaktie den 28 juni 2013.
Direktavkastning:	6,8 procent årlig kontant avkastning baserat på teckningskursen om 293 kronor per preferensaktie (7,0 procent effektiv årsavkastning).
Rösträtt:	Varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst.
Utebliven utdelning:	I det fall bolagsstämma i FastPartner beslutar att inte lämna utdelning eller lämna utdelning som understiger 5 kronor per preferensaktie under ett kvartal ska den del som understiger 5 kronor läggas till Innestående Belopp (såsom definierat i bolagsordningen), vilket ska räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om 8,0 procent till dess att full utdelning lämnats. Ingen utdelning får ske till stamaktieägarna innan preferensaktieägarna erhållit full utdelning inklusive Innestående Belopp (såsom definierat i bolagsordningen).
Inlösen:	Kan ske på Bolagets begäran efter beslut på bolagsstämma till 350 kronor med tillägg för eventuellt Innestående belopp (såsom definierat i bolagsordningen) per preferensaktie.
Likvidation:	Vid Bolagets likvidation har preferensaktieägarna prioritet framför stamaktier till ett belopp om 300 kronor med tillägg för eventuellt Innestående belopp (såsom definierat i bolagsordningen) per preferensaktie.
Handelsplats:	NASDAQ OMX Stockholm från och med omkring den 18 juni 2013.
Övrigt:	Villkoren för preferensaktierna regleras av FastPartners bolagsordning. För att ändra de villkor som avser preferensaktierna krävs bolagsstämmobeslut som biträds av aktieägare med minst två tredjedelar av såväl de avgivna rösterna som de aktier som är företrädare vid bolagsstämman samt att ägare till hälften av preferensaktierna och nio tiondelar av de vid bolagsstämman företrädare preferensaktierna samtycker till ändringen.

AVSTÄMNINGSDAGAR FÖR DE NÄRMASTE FYRA KOMMANDE UTBETALNINGARNA AV UTDELNING



Villkor och anvisningar

Erbjudandet

Erbjudandet omfattar högst 1 725 000 preferensaktier. Erbjudandet riktar sig till allmänheten i Sverige och till institutionella investerare.

Teckningskurs

Preferensaktierna emitteras till en teckningskurs om 293 kronor per preferensaktie. Courtage utgår ej.

Anmälan

Erbjudandet till allmänheten

Anmälan om teckning av preferensaktier från allmänheten skall avse lägst 50 preferensaktier i jämna poster om 10 preferensaktier. Prospekt, broschyr och anmälningsedel finns tillgängliga på Handelsbankens webbplats www.handelsbanken.se/investeringserbjudande. Prospektet och broschyren finns även tillgängliga på Bolagets webbplats, www.fastpartner.se.

Anmälan för teckning av preferensaktier enligt Erbjudandet kan göras under perioden 16 maj – 29 maj 2013 och skall inges till Handelsbanken enligt ett av följande två alternativ:

- Fyll i den för Erbjudandet upprättade anmälningssedeln och lämna den till valfritt Handelsbankskontor under anmälningsperioden. Anmälningssedeln kan även skickas per post till Handelsbanken Capital Markets, Emission, 106 70 Stockholm. Den som anmäler sig via anmälningsedel måste ha ett VP-konto eller värdepappersdepå hos valfritt svenskt kontoförande institut. Personer som saknar sådant konto måste öppna ett innan anmälan om teckning görs. Observera att detta kan ta viss tid. Anmälningssedeln måste vara Handelsbanken tillhanda senast klockan 17.00 den 29 maj 2013.

eller

- Anmälan kan göras via internet för kunder i Handelsbanken som är anslutna till Internettjänsten i enlighet med instruktioner på Handelsbankens webbplats, www.handelsbanken.se under "Spara och placera", "Aktuella erbjudanden". Anmälan via Handelsbankens Internettjänst kan göras fram till klockan 24.00 den 29 maj 2013. Vid anmälan via internet måste debiteringskonto eller depå i Handelsbanken anges. Den som anmäler sig via internet måste ha en värdepappersdepå i Handelsbanken eller ett VP-konto i valfritt svenskt kontoförande institut.

Kunder i Handelsbanken som har angivit debiteringskonto eller depå i Handelsbanken vid anmälan, måste se till att likvida medel motsvarande minst det belopp som anmälan avser finns tillgängligt på likviddagen den 5 juni 2013 från klockan 01.00.

Styrelsen i FastPartner – i samråd med Handelsbanken – förbehåller sig rätten att förlänga anmälningsstiden. Sådan förlängning av anmälningsstiden kommer att offentliggöras via pressmeddelande före anmälningsperiodens utgång.

Anmälan är bindande. Endast en anmälan per person kommer att beaktas. Om flera anmälningssedlar skickas in kommer endast den först mottagna att beaktas. För sent inkommen anmälan liksom ofullständigt eller felaktigt ifylld anmälningsedel kan komma att lämnas utan avseende. Inga tillägg eller ändringar får göras i den på anmälningssedeln tryckta texten.

Anmälningsedel måste vara Handelsbanken tillhanda senast klockan 17.00 den 29 maj 2013. Anmälningsedel som skickas via post måste sändas i god tid för att kunna vara Handelsbanken tillhanda innan utgången av anmälningsperioden.

Erbjudandet till institutionella investerare

Anmälan om teckning av preferensaktier från institutionella investerare skall ske till Handelsbanken senast klockan 17.00 den 30 maj 2013 i enlighet med särskilda instruktioner.

Styrelsen i FastPartner – i samråd med Handelsbanken – förbehåller sig rätten att förkorta samt att förlänga anmälningsstiden. Sådan förkortning eller förlängning av anmälningsstiden kommer att offentliggöras via pressmeddelande före anmälningsperiodens utgång.

Tilldelning

Tilldelning av preferensaktier kommer att ske på basis av efterfrågan och kommer att beslutas av styrelsen för FastPartner i samråd med Handelsbanken, varvid målet är att uppnå en god institutionell ägarbas och en bred spridning av preferensaktierna bland allmänheten för att möjliggöra en regelbunden och likvid handel med FastPartners preferensaktier på NASDAQ OMX Stockholm.

Erbjudandet till allmänheten

Tilldelningen är inte beroende av när under anmälningsperioden anmälan inges. Tilldelning kommer att ske i jämna poster om 10 preferensaktier. I händelse av överteckning kan tilldelning komma att utebli eller ske med ett lägre antal preferens-

aktier än vad anmälan avser, varvid tilldelning helt eller delvis kan komma att ske genom slumpmässigt urval. Anmälningar från vissa kunder i Handelsbanken kan komma att särskilt beaktas. Tilldelning kan även komma att ske till anställda i Handelsbanken, dock utan att dessa prioriteras. Tilldelningen sker i sådant fall i enlighet med Svenska Fondhandlarföreningens regler och Finansinspektionens föreskrifter.

Besked om tilldelning och betalning

Efter det att tilldelning av preferensaktier ägt rum utsänds avräkningsnota omkring den 31 maj 2013. De som inte tilldelats preferensaktier erhåller inte något meddelande.

Internetkunder i Handelsbanken beräknas erhålla besked om tilldelat antal preferensaktier via avräkningsnota i e-brevlåda i Internettjänsten sent under eftermiddagen den 31 maj 2013. Internetkunder i Handelsbanken som aktivt valt att endast få avräkningsnota avseende "Emissionsinstitut Handelsbanken" på papper erhåller endast avräkningsnota via posten.

Övriga kunder som anmält sig genom ett av Handelsbankens kontor erhåller avräkningsnota per post men beräknas även vid behov kunna få information om tilldelning den 3 juni 2013 om de kontaktar bankkontoret som tog emot anmälan.

Full betalning för tilldelade preferensaktier skall erläggas kontant senast den 5 juni 2013 enligt anvisningar på utsänd avräkningsnota. För de som angivit debiteringskonto eller värdepappersdepå i Handelsbanken vid anmälan kommer likviden att debiteras angivet bankkonto respektive till värdepappersdepån anslutet bankkonto på likviddagen den 5 juni 2013. Handelsbanken har rätt att dra likviden från angivet bankkonto motsvarande det antal preferensaktier som anmälan avser eller motsvarande det lägre antal aktier som tilldelas i händelse vid överteckning. Tecknare som tilldelas preferensaktier som inte har angivit debiteringskonto eller depå i Handelsbanken vid anmälan erhåller avräkningsnota med vidhängande inbetalningsavi.

Erbjudandet till institutionella investerare

Fördelning bland de institutioner som lämnat anmälan sker helt diskretionärt.

Besked om tilldelning och betalning

Institutionella investerare beräknas i särskild ordning erhålla besked om tilldelning omkring den 31 maj 2013 varefter avräkningsnota utsänds. Full betalning för tilldelade preferensaktier skall erläggas i enlighet med avräkningsnotan och mot leverans av betalda tecknade preferensaktier senast den 5 juni 2013.

Betalda och tecknade preferensaktier

Eftersom Erbjudandet endast består av nyemitterade preferensaktier, kommer tecknare som erhållit tilldelning och erlagt betalning att få betalda tecknade preferensaktier ("BTA") bokförda på sitt VP-konto eller sin depå. De nytecknade preferensaktierna kommer att vara bokförda som BTA till dess att samtliga preferensaktier som emitteras genom Emissionen har registrerats hos Bolagsverket, varefter BTA automatiskt kommer att ombokas till preferensaktier. BTA kommer inte att noteras eller vara föremål för organiserad handel på NASDAQ OMX Stockholm.

Erhållande av Preferensaktier

Efter det att betalning för tilldelade preferensaktier erlagts och registrerats hos Handelsbanken levereras BTA genom bokföring på tecknarens VP-konto eller depå hos bank eller annan förvaltare med början omkring den 5 juni 2013.

Som bekräftelse på inbokningen utsänds en VP-avi från Euroclear som visar det antal BTA i FastPartner som registrerats på tecknarens VP-konto. Avisering till tecknare som angivit att leverans ska ske till en värdepappersdepå sker i enlighet med respektive förvaltares rutiner.

Observera att de tecknare som inte angivit debiteringskonto eller värdepappersdepå i Handelsbanken erhåller BTA när Handelsbanken erhållit betalning. Detta kan, beroende på var, hur och vid vilken tidpunkt på dagen betalning görs, komma att ta två till tre bankdagar från inbetalningstidpunkten.

Preferensaktierna är registrerade som BTA till dess Emissionen registrerats hos Bolagsverket. Sådan registrering beräknas ske omkring den 14 juni 2013. BTA kommer därefter automatiskt att omvandlas till preferensaktier på tecknarens VP-konto respektive värdepappersdepå. Detta beräknas ske omkring den 18 juni 2013. VP-avi avseende sådan omvandling kommer inte att utsändas från Euroclear.

Bristande och felaktig betalning

Observera att om full betalning inte erläggs i rätt tid eller om medel inte finns på angivet konto kan tilldelade preferensaktier komma att överlåtas till annan. Skulle försäljningspriset vid en sådan överlåtelse komma att understiga priset enligt Erbjudandet, kan den som först erhöll tilldelning av dessa preferensaktier komma att få svara för mellanskillnaden.

Villkor för Emissionens fullföljande och rätt att återkalla Erbjudandet

Styrelsen – i samråd med Handelsbanken – förbehåller sig rätten att återkalla Erbjudandet under anmälningsperioden för det fall händelser inträffar som har så väsentligt negativ inverkan på

Bolaget att det är olämpligt att genomföra Erbjudandet eller för det fall andra omständigheter omöjliggör genomförandet av Erbjudandet. Om Erbjudandet återkallas kommer inkomna anmälningar att bortses från samt eventuell inbetald likvid att återbetalas.

Styrelsen kommer inte att fullfölja Erbjudandet om styrelsen – i samråd med Handelsbanken – bedömer att en ändamålsenlig handel av preferensaktier inte kan uppnås.

Offentliggörande av utfallet av Emissionen

Utfallet av Emissionen beräknas offentliggöras av Bolaget genom pressmeddelande omkring den 31 maj 2013.

Notering av preferensaktierna

Styrelsen för FastPartner kommer att ansöka om upptagande till handel av Bolagets preferensaktier på NASDAQ OMX Stockholm. Under förutsättning att NASDAQ OMX Stockholm godkänner FastPartners ansökan beräknas första dag för handel avseende Bolagets preferensaktier bli den 18 juni 2013.

Rätt till utdelning på preferensaktier

Eventuell utdelning betalas ut efter beslut av bolagsstämman. Utbetalning av utdelning ombesörjs av Euroclear eller för förvaltarregistrerade innehav i enlighet med respektive förvaltares rutiner. Rätt till utdelning tillfaller de som på den fastställda avstämningsdagen var registrerade som ägare i den av Euroclear förda aktieboken. Första avstämningsdag efter Erbjudandet för sådan utdelning är den 28 juni 2013. Beträffande avdrag för svensk preliminärskatt, se avsnittet *Skattefrågor i Sverige*. Se även avsnitten *FastPartners preferensaktier i korthet* och *Bolagsordning*.

Övrigt

Att Handelsbanken är emissionsinstitut innebär inte i sig att Handelsbanken betraktar den som anmält sig i Erbjudandet ("tecknaren") som kund hos banken för placeringen. Tecknaren betraktas för placeringen som kund hos banken endast om den har lämnat råd till tecknaren om placeringen eller annars har kontaktat tecknaren individuellt angående placeringen eller om tecknaren har anmält sig via bankens kontor eller Internettjänsten. Följden av att Handelsbanken inte betraktar tecknaren som kund för placeringen är att reglerna om skydd för investerare i lagen om värdepappersmarknaden inte kommer att tillämpas på placeringen. Detta innebär bland annat att varken så kallad kundkategorisering eller så kallad passandebedömning kommer att ske beträffande placeringen. Tecknaren ansvarar därmed själv för att denne har tillräckliga erfarenheter och kunskaper för att förstå de risker som är förenade med placeringen.

Information om behandling av personuppgifter

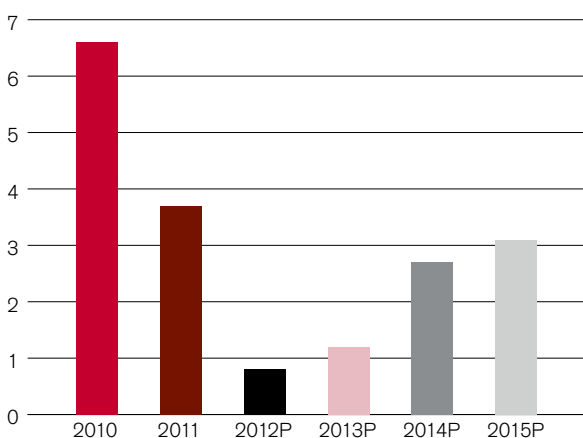
Den som tecknar preferensaktier i Erbjudandet kommer att lämna in personuppgifter till Handelsbanken. Personuppgifter som lämnas till Handelsbanken kommer att behandlas i datasystem i den utsträckning som behövs för att tillhandahålla tjänster och administrera kundengagemang. Även personuppgifter som inhämtas från annan än den kund som behandlingen avser kan komma att behandlas. Det kan också förekomma att personuppgifter behandlas i datasystem hos företag eller organisationer med vilka Handelsbanken samarbetar. Information om behandling av personuppgifter lämnas av Handelsbankens kontor, vilka också tar emot begäran om rättelse av personuppgifter.

Marknadsöversikt

Nedan följer en kortfattad och översiktlig beskrivning av de marknader där FastPartner är verksam. Marknadsöversikten behandlar Sveriges ekonomi och svensk fastighetsmarknad i sin helhet såväl som de enskilda regionala fastighetsmarknaderna där Bolaget främst verkar.

I spåren av den kraftiga konjunkturedgången under 2008 och 2009 återhämtade sig Sveriges ekonomi under 2010 och 2011.¹ Tillväxten mätt i BNP uppgick under dessa två år till 6,6 procent respektive 3,7 procent!. Under 2012 har tillväxten mattats av då den svenska ekonomin i stor utsträckning påverkas av utvecklingen i omvärlden, inte minst utvecklingen i euroområdet som fortsätter att präglas av den ekonomiska krisen.² Problemen i euroområdet förde med sig en ökad oro bland svenska företag och hushåll under slutet av 2012, vilket resulterade i en inbromsning av tillväxten i den inhemska efterfrågan samtidigt som problemen i euroområdet även påverkade den svenska exporten negativt under slutet av året.² BNP tillväxten under 2012 uppgick preliminärt till 0,8 procent och förväntas uppgå till 1,2 procent 2013.² Sveriges Riksbank prognostiserar att den ekonomiska krisen i euroområdet framöver kommer att hanteras på ett sätt så att den osäkerhet som präglar finansmarknaden, företag och hushåll successivt avtar.² Detta i kombination med en stark tillväxt i länder som USA och Kina, kommer att resultera i en gradvis stigande förbättring av svensk export.² BNP tillväxten förväntas uppgå till 2,7 procent 2014 och 3,1 procent 2015.²

TILLVÄXT I SVENSK BNP, PROCENT



Källa: Sveriges Riksbank, Penningpolitisk Rapport, februari 2013, Statistiska Centralbyrån, www.scb.se

Hushållens konsumtion

Svenska hushållens syn på den egna och den svenska ekonomin är i början av 2013 något mindre positiv än vad som är normalt i en historisk jämförelse, vilket påverkar hushållens

konsumtion negativt.² Bakgrunden till det är oron över den ekonomiska utvecklingen i euroområdet samt osäkerheten på den svenska arbetsmarknaden.² Trots det förväntas hushållens konsumtion växa med 1,5 procent under 2013.² Under 2014 och 2015 förväntas hushållens konsumtion öka tillväxtakten ytterligare och växa med nästan tre procent per år i genomsnitt.²

Sveriges export

Den ekonomiska krisen i euroområdet påverkar även Sveriges export då drygt 70 procent av Sveriges varuexport sker till Europa.² Under 2013 förväntas exporten att växa med en procent för att sedan successivt stiga i takt med förväntad återhämtning i Europa och nå en tillväxt om drygt fem procent 2014 och cirka sju procent 2015.²

Investeringar

Den svagare exporten och den återhållsamma konsumtionen påverkar i sin tur investeringarna i Sverige, då minskad produktion leder till ett lägre behov av kapacitetshöjande investeringar.² Under 2013 prognostiseras investeringar vara oförändrade i Sverige.² Investeringarna bedöms öka med cirka fem procent per år under 2014 och 2015 i spåren av förbättrad omvärldskonjunktur och ett ökat bostadsbyggande.²

Arbetsmarknaden

Under 2012 har den svenska arbetsmarknaden varit relativt stabil.³ Sysselsättningen steg med 0,6 procent under året samtidigt som arbetslösheten ökade från 7,5 procent under det första kvartalet 2012 till cirka åtta procent i slutet av 2012.³ Den bakomliggande orsaken till den ökade arbetslösheten är främst att antalet personer i arbetsför ålder har ökat under året.³ Sveriges Riksbank bedömer att arbetsmarknaden kommer att mattas av något under 2013.²

Reporäntan

Mot bakgrund av en svagare tillväxt och en låg inflation sänktes reporäntan med 0,25 procentenheter till 1,0 procent i december 2012.² Vid 2013 års första och andra penningpolitiska möten beslutade Sveriges Riksbank att lämna reporäntan oförändrad och prognosen är att räntan kommer att vara oförändrad fram till andra halvåret 2014.^{2,4}

¹ Källa: Statistiska Centralbyrån, www.scb.se

² Källa: Sveriges Riksbank, Penningpolitisk Rapport, februari 2013

³ Källa: Konjunkturinstitutet – Konjunkturläget december 2012

⁴ Källa: Sveriges Riksbank, Penningpolitisk uppföljning, april 2013

Svensk fastighetsmarknad

Konjunktunedgången under andra halvåret 2008 och 2009 tillsammans med osäkerheten avseende den på senare tid ekonomiska utvecklingen i euroområdet har bidragit till att kapital har sökt sig från aktiemarknaden till alternativa placeringar såsom fastigheter i takt med att riskaversionen bland investerare har ökat.¹ Fastigheter som tillgångsslag är långsiktigt och dess värde har sin grund i reala tillgångar med ett, i de flesta fall, inflationskyddat kassaflöde.¹ Detta gör fastigheter till en attraktiv investering med relativt låg risk i tider av finansiell oro, låg tillväxt och en svag aktiemarknad.¹

Svenskt bostadsbyggande

Under 2012 initierades nybyggnation av cirka 15 300 lägenheter i flerbostadshus, vilket motsvarade en minskning med 16 procent jämfört med föregående år.² Antalet påbörjade nybyggnationer av lägenheter i småhus uppgick till cirka 4 750, vilket motsvarade en minskning med 39 procent jämfört med 2011.² Minskningen i nybyggnation är delvis hänförlig till försämrade kreditvillkor tillsammans med bolånetaket, samt den finansiella oron i världen.³ Enligt Boverket uppgår över 130 kommuner att de har bostadsbrist generellt.³ Bostadsbristen är som störst i storstadsområdena med hög inflyttning och det råder en bred politisk vilja att öka bostadsbyggandet i Sverige.³

Svensk detaljhandel

Under 2012 ökade svensk detaljhandel mätt i löpande priser med 2,4 procent, vilket var en förbättring jämfört med föregående år då tillväxten uppgick till 1,0 procent.² Tillväxten var dock relativt låg i ett längre perspektiv.² Under 2000-talet växte svensk detaljhandel med cirka fyra procent i genomsnitt per år.²

Under 2012 skönjdes en trend inom kommersiella hyresfastigheter i Stockholm. Bland de nyetableringar av butikskedjor

som planeras inom regionen så har flertalet valt att, istället för en etablering i centrala Stockholm, etablera sig i centrala delar av angränsande förorter.⁴

Den svenska transaktionsmarknaden⁵

Under 2012 uppgick den totala transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden till cirka 106 miljarder kronor, vilket var en ökning med cirka 25 procent jämfört med föregående år och den högsta noteringen sedan 2008. En stabil inledning samt en stark avslutande månad på året var bidragande till den kraftiga ökningen jämfört med föregående år. Aktiviteten var som störst inom kontorsfastigheter som svarade för cirka 40 procent av den totala transaktionsvolymen. Handelsfastigheters andel av den totala transaktionsvolymen minskade under året, från cirka 20 procent 2011 till cirka 12 procent 2012. Sveriges tre storstadsregioner, Stockholm, Göteborg och Malmö, svarade för cirka 65 procent av den totala transaktionsvolymen under 2012, vilket var en ökning jämfört med föregående år.

På den svenska transaktionsmarknaden under 2012 var finansiella institutioner och pensionsbolag mest aktiva, både på köp- och säljsidan, följt av privata fastighetsbolag. Därefter följde de börsnoterade fastighetsbolagen tillsammans med fastighetsfonderna som var ungefär lika aktiva på köpsidan. Fonderna sålde dock fastigheter i större utsträckning. Andelen utländska investerare uppgick till cirka 19 procent 2012, vilket var en ökning jämfört med föregående år då andelen uppgick till cirka 15 procent.

FastPartners marknader

FastPartner bedriver verksamhet i Stockholms innerstad och angränsande förorter samt i bland annat Gävle, Norrköping och Göteborgsområdet. På efterföljande sidor följer en beskrivning av dessa marknader.

¹ Källa: NAI Svefa analys 3/2012

² Källa: Statistiska Centralbyrån, www.scb.se

³ Källa: Boverket, Regionala analyser av bostadsmarknaden 2012

⁴ Källa: NAI Svefa analys 1/2013

⁵ Källa: NEWSEC Marknadsrapport 1/2013

Stockholm

Stockholm är Sveriges huvudstad och landets största befolkningsområde. I Storstockholm bor det cirka 2,1 miljoner människor samtidigt som inflyttningen är hög.¹ Under de senaste tio åren har Storstockholm vuxit med nära 15 procent vilket är mer än dubbelt så mycket som riket i övrigt.¹ Storstockholm är säte för flertalet svenska myndigheter. Härutöver har många svenska företag och även internationella företag valt att förlägga sitt huvudkontor respektive landskontor i regionen. Norra Storstockholm präglas av en stor del tjänsteproducerande företag som i stor utsträckning har koncentrerats till företagsområden såsom Kista, Solna och Sundbyberg. Närheten till flygplatserna Arlanda och Bromma samt E4 respektive E18 har strategisk betydelse för norra Storstockholm. Södra Storstockholm präglas i en större utsträckning av varuproducerande- och distributionsföretag. Storstockholm har klarat den rådande ekonomiska krisen i Europa relativt bra.² Hög utbildningsnivå och en utbred tjänstesektor är, bland andra, bakomliggande faktorer varför Stockholm har klarat sig bättre än andra regioner i lågkonjunkturen.²

Hyresmarknaden

Under andra halvåret 2012 minskade vakanserna på alla Stockholms delmarknader och den totala vakansgraden i Stockholm uppskattas till cirka 9,6 procent vid utgången av 2012.³ Efterfrågan på kontorsfastigheter i Stockholms innerstad är hög och vakansgraden uppskattas till cirka 4,1 procent vid utgången av 2012, vilket är den lägsta nivån sedan 2001.³ Hyresnivån för centralt belägna fastigheter i Stockholm ökade med drygt två procent från första halvåret 2012 till utgången av året.³ Hyresnivåerna i angränsande förorter till Stockholm ökade med cirka sju procent från första halvåret 2012 till utgången av året och noterade högsta nivå sedan 2001.³

Låga vakanser och stigande hyror har präglat Stockholms innerstads kommersiella marknad de senaste åren vilket har lett till ett ökat fokus på marknaden utanför Stockholms innerstad.⁴ Flera större hyresgäster har på senare tid meddelat att de kommer flytta sin verksamhet från Stockholms innerstad till angränsade förorter.⁴

Inom industri och lager är Castellum, Corem, FastPartner och Sagax större aktörer i Stockholmsregionen.⁴ Bland kommersiella hyresfastigheter är Atrium Ljungberg, Fabega, Unibail-Rodamco och Vasakronan större ägare i Stockholmsregionen.⁴

Transaktionsmarknaden

Under andra halvåret 2012 uppgick det totala värdet på fastighetstransaktioner i Stockholm till 18,1 miljarder kronor, vilket var cirka nio procent lägre än första halvåret 2012 men motsvarade en uppgång om cirka 24 procent jämfört med samma period föregående år.³ Transaktionsvolymen i Stockholm under andra halvåret 2012 svarade för cirka 34 procent av den totala transaktionsvolymen i Sverige.³ Internationella investerare svarade för cirka 35 procent av transaktionsvolymen i Stockholm.³ Den största fastighetstransaktionen under 2012 var DNBS försäljning av Kista Galleria för 4,6 miljarder kronor till finska fastighetsbolaget Citycon och en kanadensisk pensionsfond.⁵ Andra större transaktioner var exempelvis Humlegården Fastigheters köp av sex fastigheter av Länsförsäkringar Liv till ett värde av cirka fyra miljarder kronor samt Vasakronans försäljning av fem fastigheter till amerikanska Carlyle Group till ett värde av 2,95 miljarder kronor.⁵

STOCKHOLM 2012

FAKTARUTA	Stockholm	Riket
Invånare	2 127 006	9 555 893
Invånare, tillväxt (2002–2012)	14,9%	6,9%
Sysselsättningsgrad (%)	69,7%	65,1%

Källa: SCB. Befolkningsstatistiken representerar Storstockholm

STÖRSTA VERKSAMHETSGRENAR

Företagstjänster	15%
Utbildning och kultur	15%
Handel	14%
Vård och sociala tjänster	12%
Information	8%

Källa: Svensk Fastighetsindikator 2012

STÖRSTA ARBETSGIVARE

Stockholms kommun	44 275
Stockholms läns landsting	30 275
Ericsson	10 325
Rikspolisstyrelsen	8 875
Scania	8 575

Källa: Svensk Fastighetsindikator 2012

FASTIGHETSSTATISTIK

	Hyra kr/kvm	Direktavkastning procent	Bedömda värden kr/kvm
Industri			
A-läge	650–1 200	7,00–8,00	5 000–11 000
B-läge	500–800	7,50–8,50	4 500–8 000
C-läge	450–700	7,75–9,00	3 500–6 000
Kontor			
AA-läge	3 600–5 000	4,50–5,50	45 000–80 000
A-läge	2 500–4 000	4,75–6,00	40 000–60 000
B-läge	1 900–3 000	5,25–6,50	20 000–37 000
C-läge	1 400–2 200	6,00–7,00	12 000–25 000
Butiker			
AA-läge	6 500–16 000	4,50–5,50	65 000–150 000
A-läge	3 000–9 000	4,75–6,00	40 000–100 000
B-läge	1 450–4 000	5,75–6,75	25 000–45 000
C-läge	1 450–2 700	6,50–8,50	10 000–25 000
Bostäder			
AA-läge	1 300–1 950	2,00–3,25	24 000–40 000
A-läge	1 275–1 900	2,00–3,50	22 000–36 000
B-läge	1 275–1 775	2,50–3,75	21 000–31 000
C-läge	1 125–1 775	2,50–3,75	20 000–26 000

Källa: NAI Svefa analys 1/2013

¹ Källa: Statistiska Centralbyrån, www.scb.se

² Källa: Fastighetsägarna, http://www.fastighetstidningen.se

³ Källa: JLL, www.joneslanglasalle.se

⁴ Källa: NAI Svefa analys 1/2013

⁵ Källa: NEWSEC Marknadsrapport 1/2013

Gävleborg

Gävle är centralorten i Gävleborg. Staden har en lång handels- och industritradition, som fortfarande präglar delar av arbetslivet i stora delar av regionen som helhet. Goda kommunikationer till Stockholm, närhet till E4 och järnväg och ostkustens största djuphamn har strategisk betydelse för Gävle. Söderhamn är en mindre ort i regionen där FastPartner äger en fastighet. Samtidigt som Gävle växer befolkningsmässigt så minskar Söderhamn.¹

Hyresmarknaden

Hyresmarknaden i Gävle kan kategoriseras som relativt stabil.² Under 2010 lade Ericsson ner sin verksamhet på orten vilket följdes av vakanser men successivt har nya hyresgäster tillkommit.² Inom industri och lager är industribolag såsom BillerudKorsnäs, Cloetta och Kraft Food större fastighetsägare i regionen. Bland övriga aktörer återfinns Diös, FastPartner och Gävle kommun.² Gävle kommun är även en betydande ägare på den kommersiella fastighetsmarknaden i Gävle.² På den kommersiella fastighetsmarknaden återfinns även Diös, KF fastigheter, Norrporten och Protego som större ägare.¹

Transaktionsmarknaden

Inom industri- och lagersegmentet köpte företaget Maserfrakt fastigheten Anderberg 14:32 av FastPartner.² Fastigheten, som består av cirka 2 700 kvadratmeter kontors- och logistiklokaler, såldes för cirka 50 miljoner kronor.² Under hösten 2012 sålde TK Development en cirka 8 200 kvm stor butiksfastighet i anslutning till Hemlingby köpcentrum till Nordika för en köpeskilling om 110 miljoner kronor.²

GÄVLE 2012

FAKTARUTA	Gävle	Riket
Invånare	96 170	9 555 893
Invånare, tillväxt (2002-2012)	5,4%	6,9%
Sysselsättningsgrad (%)	61,3%	65,1%

Källa: SCB. Sysselsättningsgraden representerar Gävleborgs län

STÖRSTA VERKSAMHETSGRENAR

Vård och sociala tjänster	16%
Utbildning och kultur	14%
Tillverkning och utvinning	11%
Handel	11%
Offentlig förvaltning och försvar	11%

Källa: Svensk Fastighetsindikator 2012

STÖRSTA ARBETSGIVARE

Gävle kommun	8 475
Landstinget Gävleborg	3 575
BillerudKorsnäs	975
Lantmäteriet	775
Högskolan i Gävle	675

Källa: Svensk Fastighetsindikator 2012

FASTIGHETSSTATISTIK

	Hyra kr/kvm	Direktavkastning procent	Bedömda värden kr/kvm
Industri			
A-läge	450–700	8,00–9,00	3 500–6 500
B-läge	400–575	8,50–9,50	3 000–4 500
C-läge	350–425	10,00–11,00	1 500–3 000
Kontor			
A-läge	900–1 500	7,00–8,00	7 000–13 500
B-läge	800–1 250	7,75–8,75	5 000–10 000
C-läge	600–850	8,75–9,75	3 000–6 000
Butiker			
A-läge	1 500–4 000	6,25–7,50	10 000–30 000
B-läge	700–1 900	7,00–8,50	6 000–13 000
C-läge	600–900	7,75–9,25	3 000–6 000
Bostäder			
A-läge	950–1 300	5,50–6,25	8 000–15 000
B-läge	900–1 100	6,00–6,75	6 500–13 000
C-läge	775–950	6,50–7,50	5 500–7 000

Källa: NAI Svefa analys 1/2013

¹ Källa: Statistiska Centralbyrån, www.scb.se

² Källa: NAI Svefa analys 1/2013

Övriga marknader

Norrköping

Norrköping är Sveriges åttonde största kommun med cirka 132 000 invånare och bildar tillsammans med Linköping Sveriges fjärde storstadsregion.¹ Norrköpings kommun och Landstinget i Östergötland samt kriminalvården är de största arbetsgivarna.² BillerudKorsnäs och Holmen Paper är de två största privata arbetsgivarna.²

De största ägarna av industri- och lagerfastigheter är BillerudKorsnäs, Holmen och fastighetsbolaget Klöver.³ Inom kommersiella hyresfastigheter är Lundbergs den största aktören.³ Övriga större aktörer är bland andra Diligentia, Eurocommercial och Henry Ståhl Fastigheter.³

Göteborg

Göteborg är Sveriges näst största stad med en befolkning på cirka 950 000 i Storgöteborg.⁴ Storgöteborg har under de senaste tio åren haft en god befolkningstillväxt överstigande 10 procent, vilket är högre än riket totalt sett.⁴

Göteborgs näringsliv präglas av en stor exportinriktad industri samt en bred transsportsektor, med såväl rederier och hamnverksamhet som landtransportföretag och supporttjänster till dessa.² Volvo personvagnar och Volvo lastvagnar är de två största privata arbetsgivarna.² Övriga större arbetsgivare är Göteborgs kommun, Västra Götalandsregionen och Göteborgs universitet.²

Castellum är tillsammans med Göteborgs kommun och Volvo de största ägarna av industri- och lagerfastigheter i Göteborg.³ Inom kommersiella hyresfastigheter är bland andra Balder, Diligentia, Platzer och Wallenstam större aktörer.³

Trender och tendenser

Skuldcrisen i euroområdet fortsätter att påverka svensk ekonomi med avseende på bland annat BNP-tillväxt, export, sysselsättning och räntenivåer. Svensk fastighetsmarknad påverkas i sin tur av Sveriges ekonomi och konjunktur eftersom dessa faktorer inverkar bland annat på möjligheten till finansiering, förutsättningarna för bostadsbyggande, efterfrågan på kommersiella fastigheter samt kunders betalningsförmåga. Svensk BNP-tillväxt bedöms uppgå till 1,2 procent under 2013.⁴

Tillväxten bedöms därefter öka och uppgå till 2,7 procent 2014 och 3,1 procent 2015.⁴

Bolaget bedömer att genom de omfattande garantier och obligationsåterköp från Europeiska centralbanken har situationen inom EMU-området gått in i ett lugnare skede. Bolaget anser att sannolikheten för ett sammanbrott för euron därmed har minskat. Konsumtions- och investeringsefterfrågan bedöms dock som fortsatt svag enligt Bolaget, vilket även påverkar svensk industris tillväxtmöjligheter för en relativt lång period framåt. Den stora mängd likviditet som Europeiska centralbanken och andra stora centralbanker har bidragit med har fått till följd att en betydande mängd kapital letar förräntning vilket enligt Bolagets bedömning kommer att medföra överefterfrågan på finansiella tillgångar som obligationer och viss mån aktier, med fortsatt låga räntor som följd. Detta i synnerhet i kombination med en svag efterfrågan i hela västvärlden.

Befolkningsökning och urbanisering

Sveriges befolkning har ganska väl följt de globala trenderna med inflyttning från landsbygden till städer och Bolaget bedömer att denna trend kommer med stor sannolikhet fortsätta framöver, där Sveriges större städer är mest attraktiva och bedöms öka snabbast. Storstockholms ökade befolkning bedöms enligt FastPartner resultera i att en stor del av befintliga byggrätter och oexploaterad mark i denna region kommer att kunna exploateras. FastPartner har på senare tid noterat att den ökade inflyttningen till bland annat Stockholmsregionen medför omarbetning av kommunernas detaljplaner för att svara mot de krav som ställs för att ha en väl fungerande huvudstad.

De regioner som FastPartner bedriver sin verksamhet i karakteriseras enligt Bolagets bedömning av en jämn efterfrågan och stabila hyresnivåer. Fastighetsmarknaden i Stockholm präglas av hyresnivåer som inte är särskilt konjunkturkänsliga och bedöms av FastPartner vara stabila till något ökande framöver. Vakanserna har i Stockholmsregionen varit låga under det senaste året och Bolaget bedömer, mot bakgrund av bland annat den positiva nettoinflyttningen till regionen, att vakansnivåerna fortsatt kommer vara på en låg nivå.

¹ Källa: Linköpings kommun, www.linkoping.se

² Källa: Fastighetsindikatorn 2012, www.fastighetsindikatorn.se

³ Källa: NAI Svefa analys 1/2013

⁴ Källa: Statistiska Centralbyrån, www.scb.se

⁵ Källa: Sveriges Riksbank, Penningpolitisk Rapport, februari 2013

Beskrivning av FastPartner

FastPartner är ett svenskt fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar egna fastigheter i Sverige. Fastighetsbeståndet är koncentrerat till Stockholms- och Gävleborgsregionen och under 2012 svarade Stockholmsregionen för cirka 75 procent av hyresintäkterna och Gävleborgsregionen för cirka 15 procent av hyresintäkterna. FastPartner har också fastigheter i bland annat Norrköping och Göteborgsområdet samt sju stadsdelscentrum, varav sex i Stockholmsregionen. FastPartner riktar sig i första hand till företagare som har ett behov av lokaler för produktion/lager/logistik, kontor och butiker, men erbjuder även bostäder/hotell samt övriga lokaler.

Historik

- 1987**
 - FastPartners fastighetsverksamhet tar sin form genom att fastigheter från bland annat ICA, Skandia och Skanska läggs samman under namnet Fastighetspartner NF AB.
- 1994**
 - FastPartner noteras på Stockholms Fondbörs O-lista.
- 1996**
 - Bolaget gick samman med det tidigare noterade Fastighetsaktiebolaget Landeriet. Efter sammanslagningen följde en genomgripande renodlingsprocess under ett par år.
- 2000**
 - Bolaget byter namn till FastPartner AB.
 - FastPartners fastighetsrörelse kompletterades med en riskkapitalrörelse. FastPartners riskkapitalrörelse är framför allt inriktad på att investera i och utveckla företag inom IT och medicinsk teknik.
- 2002**
 - Riskkapitalverksamheten byter inriktning till att strukturera innehaven och avvakta tills både marknaden och innehaven blir mogna för försäljning eller andra strukturella förändringar. Riskkapitalrörelsen är fortfarande framförallt inriktad på att utveckla företag inom IT och medicinsk teknik, men även på varumärkesuppbyggnad i andra branscher.
- 2003**
 - Bolagsstämman beslutar om utdelning för första gången sedan Bolaget noterades.
- 2006**
 - FastPartner byter lista till NASDAQ OMX Mid Cap.
 - Större kreditavtal med Handelsbanken om 1,5 miljarder kronor tecknas.
- 2008–2009**
 - Fokus på investeringar och utveckling av befintligt fastighetsbestånd.
- 2010**
 - Ett icke säkerställt obligationslån om 300 MSEK emitteras på den svenska marknaden.
- 2011**
 - Större fastighetsbestånd om 22 fastigheter, där bland annat de fem stadsdelscentrumen i Bredäng, Hässelby, Rinkeby, Tensta och Älvsjö ingår, förvärvas för cirka 619 MSEK.
- 2012**
 - FastPartners näst största hyresgäst Panaxia går i konkurs. Konkursen medförde en negativ värdeförändring på fastighetsbeståndet om 79 MSEK (totalt värde därefter 7 834 MSEK) samt en minskning av hyresintäkterna om cirka 34 MSEK (totala hyresintäkter därefter cirka 634 MSEK) på årsbasis. Panaxia hyrde en yta om cirka 36 600 kvadratmeter och motsvarade cirka fem procent av FastPartners totala hyresintäkter.
 - Större fastighetsbestånd, med fastigheter främst i Gävle och Stockholm/Mälardalen där bland annat tre fastigheter belägna på Luntmakargatan i Stockholms innerstad ingår, förvärvas för cirka 1 647 MSEK.
 - Ett icke säkerställt obligationslån om 500 MSEK emitteras på den svenska marknaden.

Affärsidé

FastPartners affärsidé är att på expansiva orter äga, förvalta och utveckla fastigheter med god värdetillväxt och positiva kassaflöden. FastPartner ska samtidigt visa stor lyhördhet för sina hyresgästers önskemål.

Strategi

FastPartner inriktar sig i huvudsak på kommersiella fastigheter, där FastPartner har stor kunskap och erfarenhet. FastPartner står på en stabil ekonomisk plattform som gör att Bolaget kan satsa långsiktigt på investeringar och fastighetsutveckling. Organisationen ska kunna fatta snabba beslut.

Förvaltningsstrategi

FastPartner eftersträvar långsiktighet och effektivitet i förvaltningen. I förvaltningsstrategin ingår att arbeta aktivt med att försöka få konkurrenskraftiga hyresavtal. Detta gäller både vid teckning av nya hyresavtal och i förvaltningen av befintliga hyresavtal.

Investeringsstrategi

FastPartner investerar främst i kommersiella lokaler som lämpar sig för produktion/lager/logistik, kontor och butik. FastPartner följer marknaden nära för att se om möjlighet ges till nya förvärv som kompletterar befintligt bestånd samt investeringstillfällen i de egna fastigheterna. Att omvandla byggrätter till uthyrningsbara ytor kommer i framtiden bli en viktig del i FastPartners verksamhet.

Finansieringsstrategi

FastPartner arbetar med att ha ett tydligt fokus på löpande kassaflöden. Stabila kassaflöden ger goda förutsättningar för både expansion och tillfredsställande avkastning på aktieägarnas kapital.

Mål

Under nuvarande marknadsförutsättningar har FastPartner nedanstående mål på koncernnivå:

- Att uppnå ett rullande årligt förvaltningsresultat om 400 MSEK vid slutet av år 2014
- Hyresintäkterna ska överstiga 1 000 MSEK vid slutet av år 2014
- Driftnetto ska överstiga 650 MSEK vid slutet av år 2014
- Fastighetsvärdet ska överstiga 10 miljarder kronor vid slutet av 2014
- Avkastning på eget kapital ska uppgå till minst 15 procent
- Överskottsgraden i fastighetsförvaltningen ska uppgå till minst 70 procent
- Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger
- Soliditeten ska uppgå till minst 25 procent
- Utdelningen till stam- och preferensaktieägarna sammanlagt ska uppgå till minst en tredjedel av resultatet före skatt och orealiserade värdeförändringar. Därutöver kan styrelsen komma att föreslå att vinster av engångskaraktär kan överföras till aktieägarna. Vid bedömning av utdelningens storlek beaktas bolagets investeringsalternativ, finansiella ställning och kapitalstruktur

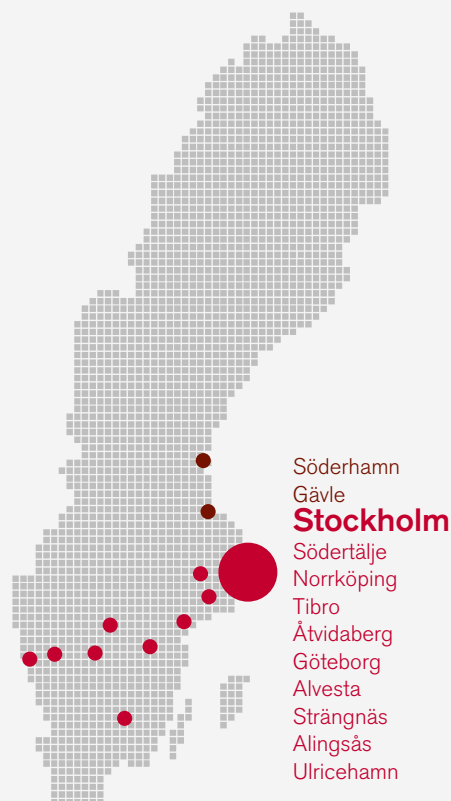
Verksamheten

FastPartner bedriver verksamhet framförallt i Stockholms- och Gävleborgsregionen. Kontor, lager, logistik, industri och servicenäring är basen i FastPartners bestånd. Dessutom erbjuder FastPartner kommersiella fastigheter med hög anpassning utifrån hyresgästernas önskemål. Av FastPartners, per 31 december 2012, ägda fastighetsbestånd om cirka 894 000 kvadratmeter var 53 procent av ytan belägen inom Stockholmsregionen med hyresintäkter motsvarande 75 procent av de totala hyresintäkterna. Gävleborgsregionen svarade för 22 procent av ytan av det totala beståndet och 15 procent av hyresintäkterna. Övriga fastigheter svarade för 25 procent av ytan och tio procent av hyresintäkterna och finns i bland annat Göteborgsområdet, Norrköping, Åtvidaberg, Ulricehamn, Alingsås samt Mälardalen. Kartan till höger visar de större orter FastPartners fastigheter är belägna i.

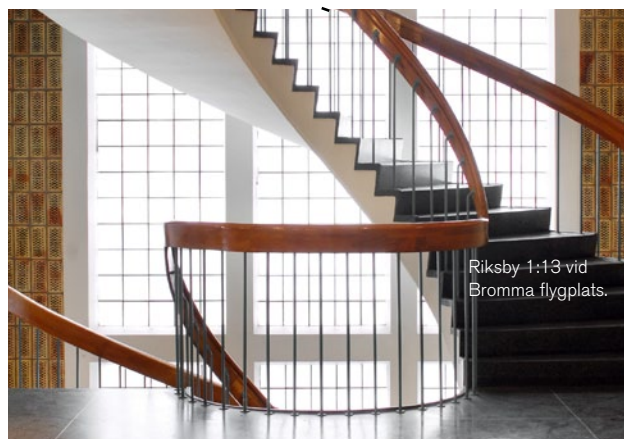
FastPartner har delat upp sin verksamhet i fyra förvaltningsenheter; Region Stockholm 1, Region Stockholm 2, Region Stockholm 3 samt Region Gävleborg. Samtliga förvaltningsenheter arbetar på ett självständigt sätt och fattar egna beslut utifrån fastställda budgetar, vilket underlättar vid beslutsfattande. Förvaltningsenheterna verkar tillsammans för att med den sammantagna volymen nå fördelar hos leverantörer. Förvaltningsenheterna har också sinsemellan ett nära samarbete när det gäller tekniska lösningar och andra problemlösningar för en effektiv förvaltning.

FastPartners fastighetsbestånd per 31 december 2012 utgjordes av kontor, butiker, produktion/lager/logistik, bostäder och hotell samt övrigt inom de fyra regionerna Stockholm 1, Stockholm 2, Stockholm 3 samt Gävleborg. Beståndet bestod, per 31 december 2012, av 143 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om cirka 894 000 kvadratmeter. Fastigheternas redovisade värde uppgick till 7 834 MSEK, vilket motsvarar fastigheternas bedöma marknadsvärde vid tidpunkten. Under första kvartalet 2013 förvärvade FastPartner en fastighet i Stockholmsförorten Sollentuna om cirka 4 000 kvm och per 31 mars 2013 uppgick fastigheternas redovisade värde till 7 875 MSEK.

Region Stockholm Region Gävleborg



Älvsjö Centrum, Stockholm.



Riksby 1:13 vid Bromma flygplats.

FASTIGHETSBESTÅNDET PÅ KONCERNNIVÅ

Yta per lokaltyp	2012	2011	2010
Kontor	23%	27%	23%
Butiker	8%	10%	8%
Produktion/lager/logistik	60%	57%	63%
Bostäder & hotell	2%	2%	2%
Övrigt	7%	4%	4%
Summa	100%	100%	100%

Yta per region	2012	2011	2010
Stockholm 1	23%	31%	25%
Stockholm 2	33%	40%	40%
Stockholm 3	22%	10%	12%
Gävleborg	22%	19%	23%
Summa	100%	100%	100%

Redovisat värde	2012	2011	2010
Stockholm 1	36%	42%	37%
Stockholm 2	33%	38%	41%
Stockholm 3	19%	11%	11%
Gävleborg	12%	9%	11%
Summa	100%	100%	100%

	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta, tusen kvadratmeter	Redovisat värde		Hyresvärde		Hyresintäkter MSEK
			MSEK	Kronor/kvadratmeter	MSEK	Kronor/kvadratmeter	
2012							
Fördelat per region							
Stockholm 1	41	208,4	2 785,8	13 367,6	259,4	1 244,7	229,5
Stockholm 2	41	293,1	2 621,5	8 944,0	272,1	928,4	238,8
Stockholm 3	41	198,1	1 461,0	7 375,1	91,6	462,4	77,2
Gävleborg	20	194,8	965,7	4 957,4	111,9	574,4	93,8
Övrigt	-	-	-	-	2,9	-	-
Summa	143	894,4	7 834,0	-	737,9	-	639,3

	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta, tusen kvadratmeter	Redovisat värde		Hyresvärde		Hyresintäkter MSEK
			MSEK	Kronor/kvadratmeter	MSEK	Kronor/kvadratmeter	
2011							
Fördelat per region							
Stockholm 1	37	200,4	2 513,9	12 544,4	177,9	887,7	148,6
Stockholm 2	36	260,5	2 298,2	8 822,3	227,2	872,2	206,2
Stockholm 3	25	62,4	624,2	10 003,2	66,7	1 068,9	60,2
Gävleborg	9	125,2	554,0	4 424,9	69,7	556,7	49,7
Summa	107	648,5	5 990,3	-	541,5	-	464,7

	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta, tusen kvadratmeter	Redovisat värde		Hyresvärde		Hyresintäkter MSEK
			MSEK	Kronor/kvadratmeter	MSEK	Kronor/kvadratmeter	
2010							
Fördelat per region							
Stockholm 1	20	130,2	1 873,7	14 390,9	149,6	1 149,0	126,7
Stockholm 2	33	210,4	2 104,2	10 000,9	201,2	956,3	183,7
Stockholm 3	24	61,7	580,3	9 405,2	63,3	1 025,9	56,6
Gävleborg	8	121,1	541,2	4 469,0	67,7	559,0	47,1
Summa	85	523,4	5 099,4	-	481,8	-	414,1

FastPartners hyresintäkter uppgick till 639,3 MSEK per 31 december 2012 och driftnettot uppgick till 392,5 MSEK. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 89,8 procent.

Nedan återfinns hyresintäkter och driftnetto för Koncernen fördelat per region för de tre senaste räkenskapsåren.

HYRESINTÄKTER OCH DRIFTNETTO FÖR KONCERNEN FÖRDELAT PER REGION

MSEK, 2012	Koncernen	Region Stockholm 1	Region Stockholm 2	Region Stockholm 3	Region Gävleborg
Hyresintäkter	639,3	229,5	238,8	77,2	93,8
Av Koncernens hyresintäkter, %	100%	36%	37%	12%	15%
Fastighetskostnader	-246,8	-102,5	-79,1	-34,3	-30,9
Driftnetto	392,5	127,0	159,7	42,9	62,9
Överskottsgrad	61,4%	55,3%	66,9%	55,6%	67,1%

MSEK, 2011	Koncernen	Region Stockholm 1	Region Stockholm 2	Region Stockholm 3	Region Gävleborg
Hyresintäkter	464,7	148,6	206,2	60,2	49,7
Av Koncernens hyresintäkter, %	100%	32%	44%	13%	11%
Fastighetskostnader	-170,2	-59,0	-63,2	-27,3	-20,7
Driftnetto	294,5	89,6	143,0	32,9	29,0
Överskottsgrad	63,4%	60,3%	69,4%	54,7%	58,4%

MSEK, 2010	Koncernen	Region Stockholm 1	Region Stockholm 2	Region Stockholm 3	Region Gävleborg
Hyresintäkter	414,1	126,7	183,7	56,6	47,1
Av Koncernens hyresintäkter, %	100%	31%	44%	14%	11%
Fastighetskostnader	-167,4	-55,0	-59,7	-27,9	-24,8
Driftnetto	246,7	71,7	124,0	28,7	22,3
Överskottsgrad	59,6%	56,6%	67,5%	50,7%	47,3%

För FastPartner uppgick kontraktsvärdet till 3 009,2 MSEK per 31 december 2012 med en nominell löptid om 4,4 år. Totalt utgörs portföljen av 871 hyreskontrakt. 54,3 procent av kontraktsvärdet förfaller inom de närmast tre åren. FastPartners fem största hyresgäster per 31 december 2012 utgjordes av B&B Tools, Ericsson, Mekonomen, Sandvik och Stockholms stad/Stockholms läns landsting. Dessa svarade för 24 procent av de totala hyresintäkterna och deras genomsnittliga kontraktstid uppgick till 6,2 år. Det största enskilda kontraktet i FastPartners fastighetsportfölj svarar för sju procent av de totala hyresintäkterna. Nedan återfinns FastPartners kontraktspportfölj per region samt förfallostruktur.

FASTPARTNERS KONTRAKTSPORTFÖLJ 2012

Region	Kontraktsvärde, MSEK	Nominell löptid, år	Yta, kvadratmeter
Stockholm 1	921,6	4,7	208 419
Stockholm 2	932,4	4,9	293 115
Stockholm 3	891,8	4,0	198 066
Gävleborg	263,4	3,2	194 827
Summa	3 009,2	4,4	894 427

FÖRFALLOSTRUKTUR KONTRAKTSPORTFÖLJ 2012

Löptid	Kontraktvärde, årshyra MSEK	Antal	Andel av kontraktsvärde, %
2013	54,2	207	8,0%
2014	166,6	282	24,7%
2015	145,9	181	21,6%
2016	82,1	118	12,2%
2017 >	225,8	83	33,5%
Summa	674,6	871	100,0%

I de tre Stockholmsregionerna äger och förvaltar FastPartner fastigheter i Stockholm City, i Stockholmsförorterna Västberga/Årsta, Lunda/Spånga/Bromma, Märsta/Knivsta/Upplands Väsby samt i Täby, Danderyd, Hässelby, Älvsjö, Bredäng, Tensta och Rinkeby.

I region Stockholm 1 ingår bland annat cityfastigheterna i Stockholm, områdena Lunda/Spånga och stadsdelcentrumen Tensta, Hässelby gård och Rinkeby.

I region Stockholm 2 ingår bland annat områdena Västberga/Årsta, fastigheter i Göteborg samt fastigheter i Norrköping, Tibro, Alvesta och Södertälje.

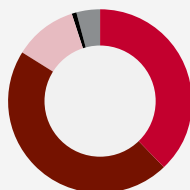
I region Stockholm 3 ingår bland annat Märsta Centrum, fastigheter i Strängnäs, Alingsås och Ulricehamn.

Gävleborgsregionen har fastigheter framförallt i Gävle och Söderhamn, men även i Dalarna och Sundsvall.

Region Stockholm 1

YTA PER LOKALTYP 2012

■ Produktion/Lager/Logistik	38%
■ Kontor	46%
■ Butiker	11%
■ Bostäder/Hotell	1%
■ Övrigt	4%



Nyckeltal	2012	2011	2010
Hyresintäkter, MSEK	229,5	148,6	126,7
Hyresintäkt per kvadratmeter, kronor	1 101,2	741,5	973,1
Fastighetskostnader, MSEK	102,5	59,0	55,0
Kostnad per kvadratmeter, kronor	491,9	294,5	422,4
Driftnetto, MSEK	127,0	89,6	71,7
Årets förvärv och investeringar, MSEK	338,8	473,7	144,2
Försäljningar, MSEK	-	-	-143,4

I Region Stockholm 1 återfinns FastPartners fastighetsbestånd i Stockholm City, Lunda/Spånga samt stadsdelscentrumen Hässelby gård, Tensta och Rinkeby. Den totala uthyrningsbara ytan för region Stockholm 1 uppgår till cirka 208 400 kvadratmeter och är fördelad på produktion/lager/logistik cirka 72 000 kvadratmeter, kontor cirka 96 000 kvadratmeter, butiker cirka 29 000 kvadratmeter, bostäder/hotell cirka 4 500 kvadratmeter samt övrigt cirka 7 400 kvadratmeter. Per 31 december 2012 hade FastPartner 41 fastigheter i Region Stockholm 1 och det redovisade värdet per 31 december 2012 var 2 785,8 MSEK.

FastPartners fastighetsbestånd i Stockholm City består av fyra fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 15 700 kvadratmeter och utgörs i huvudsak av kontors- och butikslokaler. Fastigheterna är Krejaren 2 på Östermalmstorg samt Oxarna Mindre 30, 34 och 35 belägna på Luntmakargatan i Stockholms innerstad.

FastPartners fastighetsbestånd i Lunda/Spånga består av 20 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar yta om cirka 122 000 kvadratmeter och utgörs av produktion/lager/logistik, kontor, bostäder/hotell samt övriga lokaler. Lunda/Spånga ligger i norrvästerort i Stockholms kommun och har



Rinkeby Centrum, Stockholm.

tillsammans cirka 18 500 invånare.¹ Via sitt medlemskap i Lunda Företagsgrupp har FastPartner ett nära samarbete med lokala tjänstemän, politiker och näringsliv i regionen. I Bromsten, som är beläget i närhet till Spånga station, är FastPartner involverad i utvecklingen av stadsdelen. Totalt planeras nybyggnation av cirka 1 100–1 500 lägenheter i området varav FastPartner kommer totalt att kunna bygga cirka 400 av dessa bostäder i två av sina fastigheter. Parallellt med bostadsprojekteringen utreder FastPartner möjligheten att även få bygga cirka 450 studentbostäder.

FastPartner har fyra fastigheter som ingår i Hässelby gårds centrumanläggning med en sammanlagd uthyrningsbar yta på cirka 22 000 kvadratmeter och utgörs i huvudsak av kontors- samt butikslokaler. Hässelby ligger i norrvästerort i Stockholms kommun och tillsammans med Vällingby tillhör en stadsdelsnämnd med cirka 60 000 invånare.¹ Centrumet är en attraktiv handelsplats samtidigt som ändamålsenliga kontorslokaler bidrar, enligt Bolagets bedömning, till att centrumet både blir en bra handelsplats och en bra arbetsplats, vilket bidrar till att öka efterfrågan på varor och tjänster.

FastPartners har tre fastigheter som ingår i Tensta centrum med en sammanlagd uthyrningsbar yta om cirka 13 000 kvadratmeter exklusive parkeringshus och utgörs av butiker och lokaler för kommunal service. Tensta ligger i västerort i Stockholms kommun och har en egen tunnelbanestation. Stadsdelen har drygt 9 000 invånare¹ och fastigheterna ligger i anslutning till tunnelbanestationen. Den största fastigheten

är på cirka 9 400 kvadratmeter och är upplåten för handel. Den andra fastigheten på cirka 3 500 kvadratmeter är i huvudsak upplåten för kommunal service medan den tredje fastigheten är ett parkeringshus med en tomtarea om cirka 3 300 kvadratmeter. I den senare fastigheten finns en potential i form av möjliga byggrätter. De byggrätter som tas fram kan vara för kommersiella lokaler och/eller bostäder.

FastPartners fastighetsbestånd i Rinkeby centrum omfattas av fem fastigheter med en total uthyrningsbar yta om drygt 14 000 kvadratmeter och utgörs av butiker och kontor. Rinkeby ligger i västerort inom Stockholms kommun och ingår i nämnden Rinkeby-Kista med en folkmängd på cirka 15 000 invånare.¹ Fyra av fastigheterna omgärdar helt Rinkeby torg och den femte ligger direkt i anslutning till torget. Alla fastigheter är kommersiella.

Det nominella värdet på kontraktspportföljen för Region Stockholm 1 uppgick per 31 december 2012 till 921,6 MSEK och den nominella löptiden var 4,7 år. FastPartner har ett lokalkontor beläget i Spånga varifrån förvaltning och administration för regionen sköts. De fem största hyresgästerna per 31 december 2012 var Arrow, Citroën, HI3G, Stockholms läns landsting och Stockholms stad, vilka tillsammans hyr en yta om cirka 42 200 kvadratmeter motsvarande 20 procent av FastPartners totala uthyrningsbara yta i regionen. Bland andra hyresgäster kan nämnas tillverkaren av glasönglas Essilor, budföretaget Förlängda Armen, NCC och telekombolaget ZTE Sweden.



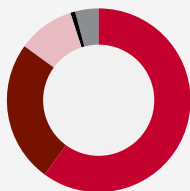
Krejaren 2, Stockholm.

¹ Källa: Statistik om Stockholm, Befolkningsprognos 2012

Region Stockholm 2

YTA PER LOKALTYP 2012

■ Produktion/Lager/Logistik	60%
■ Kontor	25%
■ Butiker	10%
■ Bostäder/Hotell	1%
■ Övrigt	4%

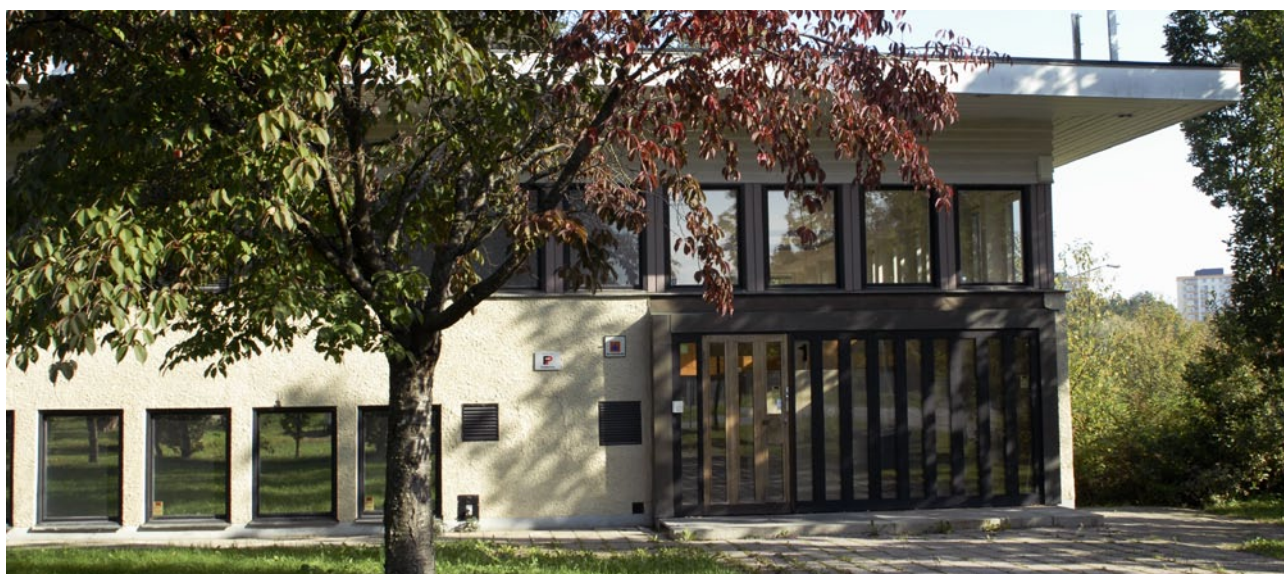


Nyckeltal	2012	2011	2010
Hyresintäkter, MSEK	238,8	206,2	183,7
Hyresintäkt per kvadratmeter, kronor	814,8	791,6	873,1
Fastighetskostnader, MSEK	79,1	63,2	59,7
Kostnad per kvadratmeter, kronor	269,9	242,4	283,7
Driftnetto, MSEK	159,7	143,0	124,0
Årets förvärv och investeringar, MSEK	192,1	153,1	306,8
Försäljningar, MSEK	-3,2	-	-107,1

I Region Stockholm 2 återfinns FastPartners fastighetsbestånd i Västberga/Årsta, Bromma, Täby, Lidingö, Danderyd i Storstockholm samt Göteborgsområdet, Norrköping, Tibro, Åtvidaberg och Södertälje. Härutöver ingår även centrumläggningarna i Älvsjö och Bredäng i Storstockholm. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till cirka 293 100 kvadratmeter och är fördelad på produktion/lager/logistik cirka 186 000 kvadratmeter, kontor cirka 67 000 kvadratmeter, butiker cirka 24 000 kvadratmeter, bostäder/hotell cirka 1 700 kvadratmeter samt övrigt cirka 14 000 kvadratmeter. Per 31 december 2012 hade FastPartner 41 fastigheter i Region Stockholm 2 och det redovisade värdet per 31 december 2012 var 2 621,5 MSEK.

FastPartners fastighetsbestånd i Västberga/Årsta/Haninge består av 10 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar yta om cirka 95 000 kvadratmeter och utgörs av produktion/lager/logistik samt kontor. Västberga/Årsta/Haninge ligger i södra Stockholm och har tillsammans cirka 103 000 invånare.^{1,2} I Västberga planerar FastPartner att utveckla fastigheter med en uthyrningsbar yta om cirka 60 000 kvadratmeter med fokus på kontor, logistik och produktion. Västberga är beläget med direkt anslutning till E4/E20, Essingeleden och Södra Länken.

FastPartner har 14 fastigheter belägna i Bromma, Täby, Lidingö, Danderyd med en sammanlagd uthyrningsbar yta om cirka 91 000 kvadratmeter och utgörs av kontor, butiker samt produktion/lager/logistik. Av fastigheterna är en belägen i Bromma som har cirka 70 000 invånare¹, 10 belägna i Täby som har cirka 65 000 invånare¹, två belägna på Lidingö som har cirka 44 500 invånare¹ samt en belägen i Danderyd som har cirka 32 000 invånare¹. Bromma ligger väster om Stockholm, Täby norr om Stockholm, Lidingö öster om Stockholm samt Danderyd norr om Stockholm. Arbetet pågår med att finna en ny hyresgäst till lokalerna som tidigare hyrdes av Panaxia i Bromma. Vid datumet för detta Prospekt var cirka 31 000 kvadratmeter vakanta efter Panaxias konkurs 2012. Brommaområdet är under utveckling och FastPartner deltar i arbetet med att forma området genom att tillsammans med kommunen ta fram nya detaljplaner. Med fastighetsbeståndet i Bromma har FastPartner byggrätter motsvarande cirka 15 000 kvadratmeter för kommersiella fastigheter men även för bostäder. Även i Täby planeras nybyggnation. Tillsammans med Besqab AB har FastPartner tecknat ett samarbetsavtal för att gemensamt driva fram och genomföra delar av ett nytt



Stansen 1, Täby.

¹ Källa: Statistik om Stockholm, Befolkningsprognos 2012

² Källa: Statistiska Centralbyrån, www.scb.se

bostadsområde. Drygt 150 lägenheter av totalt 300 finns i FastPartners fastighet Stansen 1 i Täby. Planerad byggstart är under fjärde kvartalet 2013 med inflyttning 2014–2015.

Fastighetsbeståndet i Göteborgsområdet består av åtta fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar yta om cirka 26 000 kvadratmeter och utgörs av kontor, butiker och produktion/lager/logistik. Av fastigheterna ligger tre i Göteborg, tre i Mölndal vilket ligger söder om Göteborg och har cirka 61 500 invånare¹, två i Lerum vilket ligger öster om Göteborg och har cirka 39 000 invånare¹ samt en i Färgelanda vilket ligger norr om Göteborg och har cirka 6 500 invånare¹. Kommande exploateringar i Göteborgsområdet omfattar framförallt centrumet Gråbo beläget i Lerum där FastPartner äger de två fastigheterna Hjällnäs 8:30 och 8:31, vilka utgör kärnan i Gråbo centrum, där det för närvarande projekteras för bostäder och ytterligare butikslokaler, vilket ger goda möjligheter att utnyttja medföljande byggrätter för FastPartner.

FastPartners fastighetsbestånd i Östergötland och Södermanland består av nio fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar yta om cirka 81 000 kvadratmeter och utgörs av kontor, butiker, produktion/lager/logistik lokaler, bostäder samt övriga lokaler. Av fastigheterna ligger fem i Norrköping som har cirka 132 000 invånare¹, en i Tibro som har cirka 10 500 invånare¹, en i Alvesta som har cirka 19 000 invånare¹, en i Åtvidaberg som har cirka 11 500 invånare¹ samt en i Södertälje som har cirka 90 000 invånare¹.

FastPartners fastighetsbestånd i Älvsjö centrum omfattas av två fastigheter med en total uthyrningsbar yta om drygt 9 000 kvadratmeter och utgörs i huvudsak av butiker och

kontor. Älvsjö ligger i söderort inom Stockholms kommun som har cirka 26 500 invånare². Älvsjö centrum ligger i direkt anslutning till Älvsjö station. Denna station är Sveriges femte största och en nationell angelägenhet med Stockholmsmässan som en viktig besökspunkt.³ FastPartners fastigheter ligger i Älvsjö centrum och gränsar mot det nybyggda resecentret i Älvsjö. Området närmast Älvsjö station omvandlas med 600 nya bostäder, serviceinrättningar, arbetsplatser, ett torg och parkeringshus för cyklar. Denna satsning kommer att stå klart 2014 och FastPartners fastigheter är väl anpassade för att dra nytta av den satsning som sker i området.

FastPartners fastighetsbestånd i Bredängs centrum omfattas av tre fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 13 000 kvadratmeter och utgörs av butiker, en vårdcentral samt en kulturskola. Bredäng ligger i söderort inom Stockholms kommun och i förorten bor cirka 9 800 personer². FastPartners tre fastigheter omgärdar delar av Bredängs torg.

Det nominella värdet på kontraktportföljen för Region Stockholm 2 uppgick per 31 december 2012 till 932,4 MSEK och den nominella löptiden var 4,9 år. FastPartner har lokal-kontor belägna i Västberga, Täby och Bromma varifrån förvaltning och administration för respektive område sköts. De fem största hyresgästerna per 31 december 2012 var Antalis, DSV Road, LGT Logistics, Mio Möbler samt Sandvik, vilka tillsammans hyr en yta om 115 000 kvadratmeter motsvarande 39 procent av FastPartners totala uthyrningsbara yta i regionen. Bland andra hyresgäster kan nämnas Aleris Diagnostik, Byggmax och Tibro-Bädden.



Bomullsspinneriet 3, Norrköping.

¹ Källa: Statistiska Centralbyrån, www.scb.se

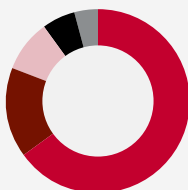
² Källa: Statistik om Stockholm, Befolkningsprognos 2012

³ Källa: Stockholms stad, Älvsjö stadsdelsnämnd, Verksamhetsplan Älvsjö stadsdelsnämnd 2012

Region Stockholm 3

YTA PER LOKALTYP 2012

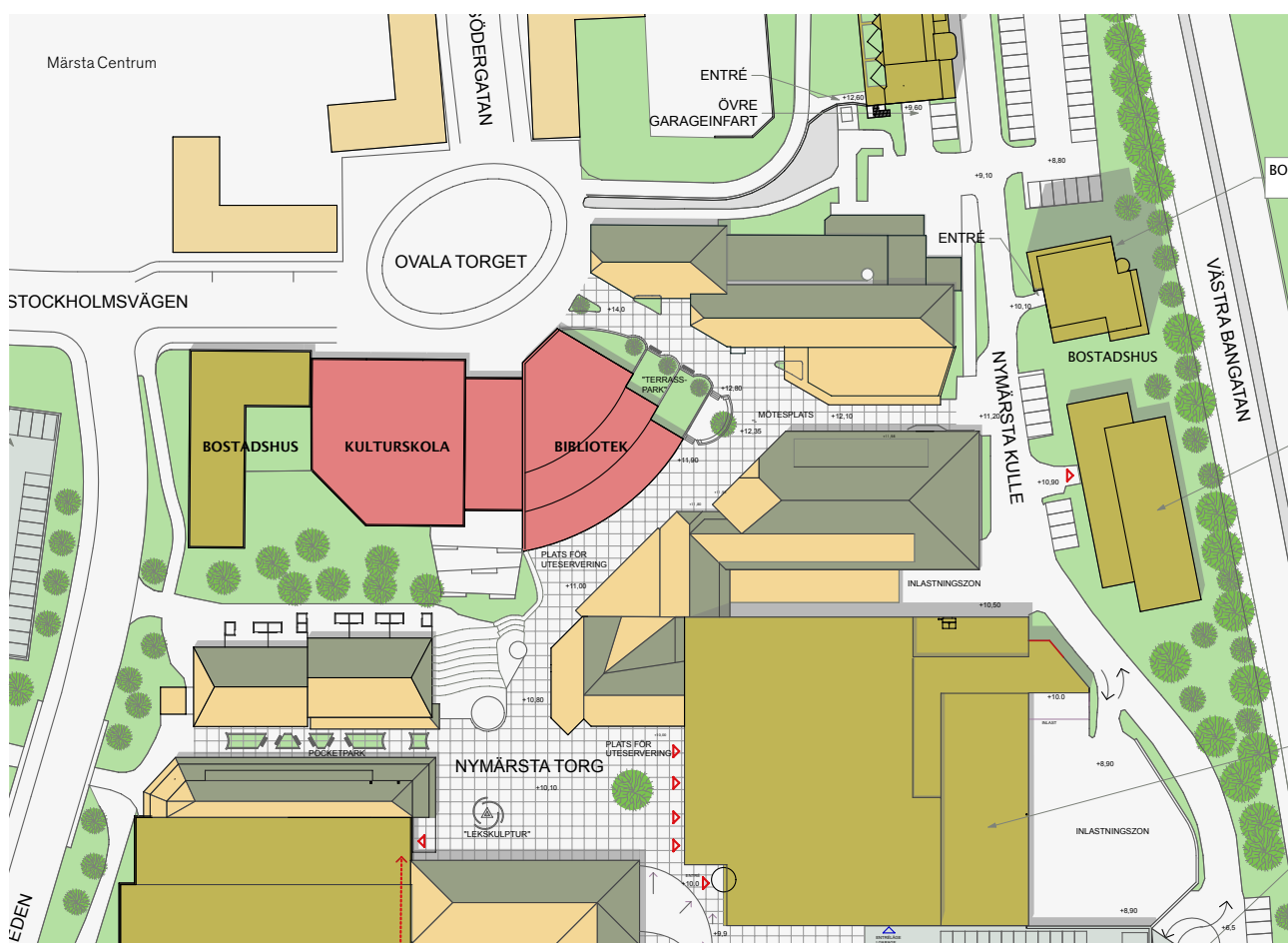
■ Produktion/Lager/Logistik	65%
■ Kontor	16%
■ Butiker	9%
■ Bostäder/Hotell	6%
■ Övrigt	4%



Nyckeltal	2012	2011	2010
Hyresintäkter, MSEK	77,2	60,2	56,6
Hyresintäkt per kvadratmeter, kronor	389,7	964,7	917,3
Fastighetskostnader, MSEK	34,3	27,3	27,9
Kostnad per kvadratmeter, kronor	173,0	437,7	450,7
Driftnetto, MSEK	42,9	32,9	28,7
Årets förvärv och investeringar, MSEK	751,5	19,4	6,6
Försäljningar, MSEK	-	-	-

I Region Stockholm 3 återfinns FastPartners fastighetsbestånd i Märsta, Knivsta och Arlandastad i Stockholmsregionen samt en portfölj logistikfastigheter med fastigheter belägna i bland annat i Ulricehamn, Alingsås och Strängnäs. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till cirka 198 100 kvadratmeter och är fördelad på produktion/lager/logistik cirka 129 000 kvadratmeter, kontor cirka 31 500 kvadratmeter, butiker cirka 18 500 kvadratmeter, bostäder/hotell cirka 11 000 kvadratmeter samt övrigt cirka 950 kvadratmeter. Per 31 december 2012 hade FastPartner 41 fastigheter i Region Stockholm 3 och det redovisade värdet per 31 december 2012 var 1 461,0 MSEK.

FastPartners fastighetsbestånd i Märsta centrum omfattas av 15 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om cirka 31 000 kvadratmeter och utgörs av kontor, butiker, produktion/lager/logistik samt bostäder. Märsta centrumets läge i kommunen gör att nästan alla kommuninvånare kan ta sig dit med bil inom 5–15 minuter. Märsta är beläget norr om Stockholm i Sigtuna kommun som har cirka 42 000 invånare¹. FastPartner och Sigtuna kommun ingick nya hyresavtal avseende centrumexpansionen under 2012. Dessa löper på 20 år från och med inflyttningdagen och avser 1 700 kvadratmeter bibliotek/konsthall samt 3 300 kvadratmeter avseende en kulturskola.



¹ Källa: Statistik om Stockholm, Befolkningsprognos 2012

Byggnationen av bibliotek/konsthall pågår och beräknas färdigställas under december 2013.

I Arlandastad, beläget mellan Märsta och Arlanda flygplats, äger FastPartner ett antal lager- och logistikfastigheter samt en hotellanläggning. Beståndet består av åtta fastigheter med en total uthyrningsbar yta om cirka 29 000 kvadratmeter.

FastPartner äger också två fastigheter i Upplands Väsby med en tomtarea på cirka 38 000 kvadratmeter och en sammanlagd uthyrningsbar yta om cirka 6 200 kvadratmeter och utgörs av kontor samt produktion/lager/logistik. Upplands Väsby är beläget i norra Stockholm och har cirka 41 000 invånare¹.

I Knivsta äger FastPartner fem kommersiella fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar yta om cirka 6 000 kvadratmeter och utgörs av lokaler för produktion och lager. Knivsta ligger norr om Stockholm och har bra kommunikationer både till Stockholm och till Uppsala. Knivsta har cirka 15 000 invånare¹.

FastPartner har under 2011–2012 expanderat inom logistikfastigheter och ägde per 31 december 2012 fyra fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar yta om cirka 113 000 kvadratmeter. Flera av fastigheterna återfinns inom FastPartners prioriterade område Stockholm/Mälardalen men också på orter där FastPartner inte tidigare är etablerad såsom Alingsås och Ulricehamn. Fastigheterna är belägna i närheten

till riksvägar och järnvägar där framkomligheten är god vilket är avgörande för logistikfastigheter.

Det nominella värdet på kontraktspportföljen för Region Stockholm 3 uppgick per 31 december 2012 till 891,8 MSEK och den nominella löptiden var 4,0 år. FastPartner har ett lokalkontor beläget i Märsta varifrån förvaltning och administration för regionen sköts. De fem största hyresgästerna per 31 december 2012 var Axfood, B&B Tools, Mekonomen, Park Hotell och ÖoB, vilka tillsammans hyr en yta om 123 700 kvadratmeter motsvarande 62 procent av FastPartners totala uthyrningsbara yta i regionen. Bland andra hyresgäster kan nämnas Ahlsell och Sigtuna kommun.



Nedra Runby 1:9, Upplands Väsby.



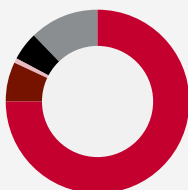
Gredelby 24:1, Knivsta.

¹ Källa: Statistik om Stockholm, Befolkningsprognos 2012

Region Gävleborg

YTA PER LOKALTYP 2012

■ Produktion/Lager/Logistik	75%
■ Kontor	7%
■ Butiker	1%
■ Bostäder/Hotell	5%
■ Övrigt	12%



Nyckeltal	2012	2011	2010
Hyresintäkter, MSEK	93,8	49,7	47,1
Hyresintäkt per kvadratmeter, kronor	481,5	397,0	388,9
Fastighetskostnader, MSEK	30,9	20,7	24,8
Kostnad per kvadratmeter, kronor	158,7	165,2	204,8
Driftnetto, MSEK	62,9	29,0	22,3
Årets förvärv och investeringar, MSEK	511,0	20,2	14,0
Försäljningar, MSEK	-50,0	-	-

I Region Gävleborg återfinns FastPartners fastighetsbestånd i Gävle och Söderhamn. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till cirka 194 800 kvadratmeter och är fördelad på produktion/lager/logistik cirka 147 000 kvadratmeter, kontor cirka 13 700 kvadratmeter, butiker cirka 2 100 kvadratmeter, bostäder/hotell cirka 8 900 kvadratmeter samt övrigt cirka 23 000 kvadratmeter. Per 31 december 2012 hade FastPartner 20 fastigheter i Region Gävleborg och det redovisade värdet per 31 december 2012 var 965,7 MSEK.

FastPartners fastighetsbestånd i Gävle omfattas av 16 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om cirka 151 000 kvadratmeter och utgörs av kontor, butiker, produktion/lager/logistik,

bostäder samt övrigt. Majoriteten av FastPartners fastigheter i Gävle är belägna vid hamnen, tågstationen eller i centrumkärnan, vilket drar nytta av stadens viktigaste kommunikationer. Gävle har cirka 96 000 invånare.¹ Ericsson har under 2012 sagt upp sitt hyresavtal avseende fastigheterna Hemsta 11:11 och Hemsta 15:7 i Gävle med avflyttning den 31 augusti 2014. Ericsson hyrde 44 700 kvadratmeter. FastPartner driver ett utvecklingsprojekt i Gävle i fastigheten Näringen 10:4. Näringen 10:4 är en fastighet som är belägen cirka två kilometer från Gävle centrum. I fastigheten finns för närvarande lokaler för lager och logistik om cirka 15 500 kvadratmeter samt cirka 3 000 kvadratmeter kontor. Härutöver finns möjliga byggrätter



Näringen 22:2, Gävle.

¹ Källa: Statistik om Stockholm, Befolkningsprognos 2012

avseende kontor/produktion om cirka 16 000 kvadratmeter. Den 1 juni 2013 flyttar LK Prefab in som ny hyresgäst i fastigheten. LK Prefab har tecknat ett sjuårigt hyresavtal avseende 2 570 kvadratmeter produktionslokaler inklusive kontor. I Gävle deltar FastPartner i flera samarbeten mellan Näringslivet och Gävle kommun. Gävle kommun och de större fastighetsägarna har som mål att utveckla Gävle till en eftertraktad etableringsort genom att underlätta företagsetableringar, arbeta med stadsplanering och att marknadsföra Gävle. FastPartner deltar även i ett näringspolitiskt samarbete genom Näringspolitiska Gruppen vars arbete leds av Fastighetsägareföreningen. Gruppen har en löpande dialog med kommundirektören och ledande tjänstemän och där FastPartner som fastighetsägare, via gruppens överläggningar i plan-, strategi- och finansieringsfrågor, har möjlighet att i tidiga skeden framföra sina åsikter och samtidigt skapa engagemang hos fler fastighetsägare.

I Söderhamn äger FastPartner en fastighet med en total uthyrningsbar yta om cirka 42 000 kvadratmeter och utgörs

av produktion/lager/logistik. Söderhamn har cirka 25 000 invånare¹. Även i Söderhamn finns ett pågående projekt som kommunen har varit initiativtagare till och där FastPartner är delaktig. Projektet ägs till 50 procent av Söderhamns kommun och till 50 procent av olika fastighetsägare. Avsikten med projektet är att attrahera nya hyresgäster till staden.

Det nominella värdet på kontraktportföljen för Region Gävleborg uppgick per 31 december 2012 till 263,4 MSEK och den nominella löptiden var 3,2 år. FastPartner har ett lokalkontor beläget i Gävle varifrån förvaltning och administration för regionen sköts. De fem största hyresgästerna i Gävleborgsregionen per 31 december 2012 var Ericsson, Ex & Co, FLB Logistik, Gavlefastigheter och Gefleborgs Flyttservice, vilka tillsammans hyr en yta om 71 800 kvadratmeter motsvarande 37 procent av FastPartners totala uthyrningsbara yta i regionen. Bland andra hyresgäster kan nämnas Huhtamaki Sweden AB, Jeven AB och Ulno.



Söder 67:1, Gävle.

¹ Källa: Statistiska Centralbyrån, www.scb.se

Organisation och medarbetare

FastPartner är moderbolag i en koncern bestående av ett flertal fastighetsägande bolag. Bolaget ägde per 31 mars 2013, direkt eller indirekt, aktier och andelar i 89 dotterbolag. Bolaget äger dessutom aktier eller andelar i fyra intressebolag som ägs till 50 procent; Fast Real AB, Estea Grönsta 2:49 AB, Xenella Holding AB och Bostadsbyggarna FastPartner – Besqab HB. Bolaget äger även aktier i ett antal bolag som ej är relaterade till fastighetsbranschen. Ägarandelen för dessa innehav överstiger ej 50 procent.

Antalet anställda per 31 mars 2013 uppgick till 35 varav elva arbetar på huvudkontoret i Stockholm och 24 arbetar på lokalkontoren i nära kontakt med hyresgästerna fördelat på 20 i Stockholm och fyra i Gävle. I tabellen nedan återfinns antal anställda för de tre senaste räkenskapsåren.

FastPartners företagsledning består av åtta personer: VD, fastighetschef, ekonomichef, marknadschef samt fyra regionchefer inom fastighetsförvaltningen. Företagsledningen har löpande möten där verksamhetens resultat och utveckling följs upp. Strategifrågor, planer, väsentliga projekt, budgetuppfölj-

ning och prognosarbete är också områden som behandlas av företagsledningen. För mer information om ledande befattningshavare se avsnitt *Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer*.

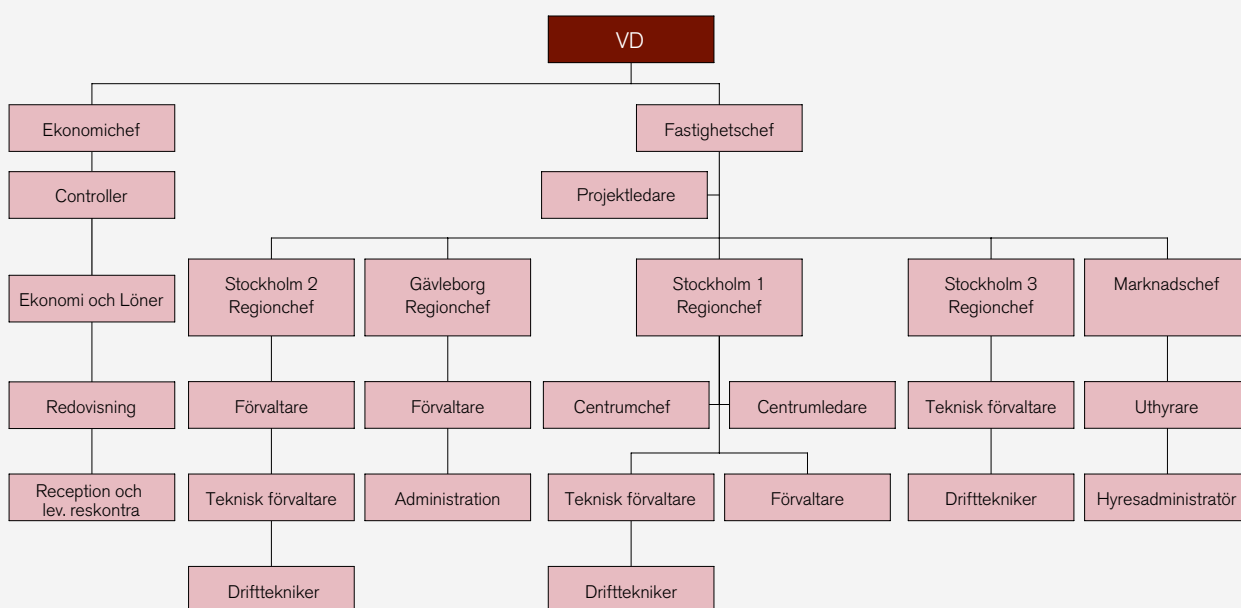
Bolagets organisation består av koncernövergripande funktioner, såsom ekonomi, finans, personal och IT samt organisation för förvaltning av de fastigheter som ägs av dotterbolagen. Detta illustreras i organisationsöversikten nedan. Inga fastigheter ägs direkt av Bolaget. Bolaget bedriver dock delar av fastighetsrörelsen i kommission för dotterbolagen. Inom koncernövergripande funktioner arbetade sju personer per 31 mars 2013 och 28 personer arbetade inom organisation för förvaltning. Av de totalt 35 anställda var 25 män och 10 kvinnor per 31 mars 2013.

Bolagets verksamhet är indelad i fyra geografiska områden: Region Stockholm 1, Region Stockholm 2, Region Stockholm 3 och Region Gävleborg. De fyra områdenas organisation följer samma grundprinciper men skiljer sig lite åt beroende på storlek och fastighetsbestånd. Varje område har minst ett lokalkontor och en regionschef som ansvarar för sitt geografiska område.

ANTAL ANSTÄLLDA PER 31 DECEMBER

År	Antal anställda per 31 december				
	Män	Kvinnor	Totalt	Koncernövergripande funktioner	Fastighetsförvaltning
2012	24	10	34	7	27
2011	19	10	29	7	22
2010	19	10	29	7	22

FASTPARTNERS ORGANISATIONSSTRUKTUR



Miljö

FastPartners långsiktiga miljöarbete innefattar exempelvis den normala fastighetsförvaltningen, energiförbrukning, transporter, sanering, avfallshantering och återvinning. Det genomförs kontinuerliga förbättringar i FastPartners fastigheter i form av byten till mer energieffektiva fönster, tilläggsisoleringar och montering av energibesparande armaturer. Vid om- och nybyggnad av sina fastigheter styr FastPartner över materialval. Då strävar FastPartner efter en miljösmart helhet som både passar hyresgästernas behov och samtidigt minskar FastPartners miljöpåverkan. De flesta av miljöförbättringarna sker i samverkan med hyresgästerna genom så kallade gröna investeringar.

FastPartners miljöarbete är ett målstyrt arbete med följande mål:

- FastPartner ska utvecklas till ett mer klimatanpassat och miljömässigt hållbart bolag tillsammans med sina hyresgäster
- Energiförbrukningen ska sänkas varje år
- Miljöpåverkan ska minskas i transporterna. FastPartners fordonspolicy ska följas
- Resursförbrukningen ska minska, återvinningen öka och källsorteringen förbättras
- Materialval ska tillämpas med försiktighetsprincipen och göras ur hållbarhetssynpunkt
- Vidareutveckling av miljöledningssystemet ska ske internt och FastPartner ska ställa krav på sina leverantörer
- Fortsatt arbete ska ske med att konvertera oljeanläggningar till miljömässigt bättre alternativ



TENSTA
CENTRUM

LIDL

Uttag

Värdeintyg


Värderingsintyg avseende FastPartners fastigheter har utfärdats av Newsec Advice AB respektive DTZ Sweden AB uppdrag av FastPartner.

Newsec Advice AB och DTZ Sweden AB har inte något väsentligt intresse i FastPartner och har samtyckt till att värderingsintygen tas in i Prospektet. Informationen från tredje man har återgivits exakt och inga uppgifter har utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

Inga väsentliga förändringar har ägt rum efter värderingsintygens utfärdande.

NEWSEC SWEDEN

Stockholm – Head Office
Stureplan 3
P.O Box 7795
SE-103 96 Stockholm
Tel +46 8 454 40 00
www.newsec.se



VÄRDERINGSRAPPORT

På uppdrag av FastPartner AB, genom finanschef Daniel Gerlach, har Newsec Valuation & Advisory genomfört en översiktlig marknadsvärdering av del av FastPartners fastighetsbestånd per 31 december 2012, vilket också fungerar som värdetidpunkt.

Fastighetsbeståndet utgörs av 58 fastigheter/värderingsobjekt, dessa är belägna Stockholmsområdet samt i Gävle. Fastighetsbeståndet består av 21 tomträtter medan resterande innehas med äganderätt. För fastighetslista se bilaga 1.

Värdebedömningen grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att fastigheternas värden baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under en kalkylperiod av sex år.

Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån bland annat analys av:

- Nuvarande och historiska hyror
- Kostnader och kostnadsutveckling
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastigheternas läge och skick
- Fastigheternas marknadsposition i respektive segment
- Befintliga gällande hyreskontraktsvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor för de enskilda lokalerna
- Drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i de aktuella fastigheterna
- Bedömning av investeringsbehov

Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden och ett restvärde vid kalkylperiodens slut har sedan diskonterats med bedömd kalkylränta. De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar den tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar.

Samtliga fastigheter har besiktigats av representanter från Newsec under den senaste 3-årsperioden.

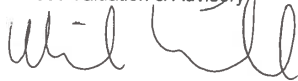
Värderingsförfarandet med tillhörande underlagsinsamling och bearbetning ansluter i huvudsak till Samhällsbyggarnas anvisningar.

På begäran får vi härmed intyga att enligt de bedömningar som gjorts av Newsec Valuation & Advisory utgör marknadsvärdet av de ovan angivna fastigheterna, exklusive försålda fastigheter efter årsskiftet 2012/2013, avrundat **3 417 400 (tre miljarder fyrahundrasjuttion miljoner fyrahundratusen)** kronor med ett utifrån känslighetsanalys skattat osäkerhetsintervall om +/- 7 %.

Ovanstående värde fördelas med cirka 53 % på fastigheter som innehas med tomträtt och cirka 47 % på fastigheter som innehas med äganderätt.

Stockholm den 28 mars 2013

Newsec Valuation & Advisory



Ulrika Lindmark, MRICS

Värderingschef

FastPartner

Bilaga 1, Fastighetslista

NEWSEC

Värderingsobjekt	Fastighet	Kommun
Väster 4:3	Väster 4:3	Gävle
Björnänge 5:1	Björnänge 5:1	Söderhamn
Sätra 64:5	Sätra 64:5	Gävle
Näringen 5:1	Näringen 5:1	Gävle
Skebo 3	Skebo 3	Stockholm
Skultuna 1	Skultuna 1	Stockholm
Skultuna 2	Skultuna 2	Stockholm
Päronet 2	Päronet 2	Sundbyberg
Rånäs 1	Rånäs 1	Stockholm
Skultuna 5	Skultuna 5	Stockholm
Gustav 1	Gustav 1	Stockholm
Krejaren 2	Krejaren 2	Stockholm
Bränninge 4	Bränninge 4	Stockholm
Skänninge 6	Skänninge 6	Stockholm
Båggången 5	Båggången 5	Stockholm
Loftgången 1	Loftgången 1	Stockholm
Trymån 3	Trymån 3	Stockholm
Kvarnberget 3	Kvarnberget 3	Stockholm
Kvarnberget 5	Kvarnberget 5	Stockholm
Kvarnberget 7	Kvarnberget 7	Stockholm
Kvarnberget 8	Kvarnberget 8	Stockholm
Oxen Mindre 30	Oxen Mindre 30	Stockholm
Oxen Mindre 34	Oxen Mindre 34	Stockholm
Oxen Mindre 35	Oxen Mindre 35	Stockholm
Lönelistan 1 och 2	Lönelistan 1	Stockholm
	Lönelistan 2	Stockholm
Valhall Norra 22	Valhall Norra 22	Lidingö
Fogden 4	Fogden 4	Täby
Hägernäs 7:12	Hägernäs 7:12	Täby
Degeln 2	Degeln 2	Täby
Stansen 1	Stansen 1	Täby
Bulten 7	Bulten 7	Danderyd
Löjan 13	Löjan 13	Södertälje
Oljan 2	Oljan 2	Täby
Concordia 1	Concordia 1	Stockholm
Ljusets Bröder 1	Ljusets Bröder 1	Stockholm
Svenska Gillet 1	Svenska Gillet 1	Stockholm
Jordbromalm 5:1	Jordbromalm 5:1	Haninge
Märsta 17:5	Märsta 17:5	Sigtuna
Märsta 1:192	Märsta 1:192	Sigtuna
Märsta 1:190	Märsta 1:190	Sigtuna

FastPartner

Bilaga 1, Fastighetslista

NEWSEC

Värderingsobjekt	Fastighet	Kommun
Märsta 1:191	Märsta 1:191	Sigtuna
Märsta 1:193	Märsta 1:193	Sigtuna
Märsta 1:194	Märsta 1:194	Sigtuna
Märsta 1:217	Märsta 1:217	Sigtuna
Märsta 1:201	Märsta 1:201	Sigtuna
Märsta 1:202	Märsta 1:202	Sigtuna
Steninge 8:313	Steninge 8:313	Sigtuna
Märsta 19:3	Märsta 19:3	Sigtuna
Nedra Runby 1:9 och 1:11	Nedra Runby 1:9	Upplands Väsby
	Nedra Runby 1:11	Upplands Väsby
Gredelby 1:13	Gredelby 1:13	Knivsta
Gredelby 28:2	Gredelby 28:2	Knivsta
Gredelby 28:3	Gredelby 28:3	Knivsta
Gredelby 28:4	Gredelby 28:4	Knivsta
Gredelby 24:1	Gredelby 24:1	Knivsta
Märsta 16:3	Märsta 16:3	Sigtuna
Märsta 17:6	Märsta 17:6	Sigtuna
Valhall Norra 21	Valhall Norra 21	Lidingö
Näringen 15:6	Näringen 15:6	Gävle



DTZ Sweden AB
Kungsbron 2,
111 22 STOCKHOLM
Sweden
Telefon : +46 8 671 34 00
Fax: +46 8 671 34 05

www.dtz.se

VÄRDEINTYG

På uppdrag av FastPartner AB har DTZ Sweden AB genomfört en marknadsvärdebedömning av 84 fastigheter belägna i Sverige. Större delen av fastigheterna är belägna i Stockholmsregionen, Göteborgsregionen, Gävle, Norrköping och Strängnäs. Beståndet utgörs mestadels av industri-lagerbyggnader och kontorshyreshus även bostäder ingår i beståndet. Av fastighetsbeståndet är 25 st objekt upplåtna med tomträtt medan resterande 59 objekt är friköpta. Värdebedömningarna är 31 mars, 2013. Sammantaget uppgår fastigheternas uthyrbara area till 599 999 m², varav 14 091 m² avser bostäder samt 585 908 m² avser lokaler.

Värderingsförfarandet har skett i överensstämmelse med anvisningar till SFI (Svenskt Fastighetsindex) samt "Red Book" upprättad av RICS (Royal Institute of Chartered Surveyors). I enlighet med dessa riktlinjer har objekten löpande besiktigats.

Värdebedömningen grundar sig på en kassaflödesanalys, vilket innebär att fastigheternas värde konstitueras av nuvärdet av det prognostiserade kassaflödet under 9,75 år samt nuvärdet av restvärdet år 11. I de fall avtalsstrukturen så erfordrar har kalkylperioden förlängts. Antagandet avseende kassaflöden görs utifrån en analys av:

- Nuvarande hyror samt analys av historiska kostnader
- Analys av ortens samt områdets framtida utveckling
- Fastigheternas marknadsposition på de enskilda marknaderna
- Bedömning av marknadshyra för de enskilda lokalerna
- Bedömning av långsiktiga drifts- och underhållskostnader
- Bedömning av investeringsbehov

Marknadsvärdet av fastighetsbeståndet har per värdebedömningens 31 mars 2013 uppskattats till följande:

Summa Marknadsvärde: **4 475 500 000 Kr**
(Fyra Miljard Fyrahundrasjuttiofem Miljoner Femhundra Tusen kronor)

Stockholm 2013-04-30
DTZ Sweden AB

Sven Erik Hugosson, MRICS
Director
Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

Bilaga1: Fastighetsförteckning

Fastighet	Kommun
Märsta 11:8	Sigtuna
Huven 3	Ronneby
Industrien 7	Ludvika
Elverket 8	Hedemora
Mejeriet 8	Alingsås
Slagan 2	Sundsvall
Bränninge 7	Stockholm
Hammarby-Smedby 2:37	Upplands Väsby
Bockalyckan 8	Sölvesborg
Lektorn 2	Ystad
Arbetsbasen 3	Stockholm
Nattugglan 13	Eskilstuna
Domnarvet 44	Stockholm
Konduktören 5	Norrköping
Runö 7:176	Österåker
Domnarvet 43	Stockholm
Recetten 1	Stockholm
Färgelanda Prästgård 1:430	Färgelanda
Timpenningen 2	Stockholm
Högsbo 2:3	Göteborg
Märsta 16:2	Sigtuna
Bensinen 6	Täby
Domnarvet 41	Stockholm
Domnarvet 45	Stockholm
Märsta 1:198	Sigtuna
Norrull 23:4	Gävle
Väster 16:9	Gävle
Norrull 32:1	Gävle
Årsta 68:5	Uppsala
Norrull 32:4	Gävle
Märsta 15:3	Sigtuna
Blyet 5	Norrköping
Trekanten 9	Åtvidaberg
Kortedala 37:3	Göteborg
Märsta 21:54	Sigtuna
Reparatören 4	Täby
Kängurun 2	Mölnadal
Bosgården 1:32	Mölnadal
Norr 35:3	Gävle
Pelargonian 6	Mölnadal
Pottegården 3	Mölnadal
Broby 11:2	Sigtuna
Norrull 32:8	Gävle
Sätra 11:3	Gävle
Allgunnen 7	Stockholm
Hjällsnäs 8:30	Lerum
Hjällsnäs 8:31	Lerum
Märsta 1:199	Sigtuna
Smedjan 8	Norrköping
Gunhild 5	Stockholm
Vitgröet 8	Stockholm
Stensätra 19	Stockholm
Märsta 1:219	Sigtuna
Ringpärmen 5	Sollentuna
Veddesta 5:3	Järfälla
Märsta 1:189	Sigtuna
Tyrannen 14	Stockholm



Alvesta 13:27	Alvesta
Kvarnberget 4	Stockholm
Avesta 1	Stockholm
Stenskarven 8	Stockholm
Robertsfors 4	Stockholm
Prästgårdsängen 1	Stockholm
Märsta 1:203	Sigtuna
Märsta 1:200	Sigtuna
Märsta 19:2	Sigtuna
Gropen 9	Norrköping
Robertsfors 2	Stockholm
Hyveln 1	Tibro
Näringsen 10:4	Gävle
Robertsfors 3	Stockholm
Fogden 6	Täby
Labyrinten 1	Stockholm
Bomullsspinneriet 3	Norrköping
Söder 67:1	Gävle
Näringsen 22:2	Gävle
Hemsta 11:11, 15:7	Gävle
Bajonetten 7	Alingsås
Bussen 3	Strängnäs
Slingan 1	Ulricehamn
Riksby 1:13	Stockholm
Arbetslaget 1	Stockholm
Arbetslaget 2	Stockholm
Timpenningen 5	Stockholm

Finansiell information i sammandrag

Nedanstående finansiella information är ett sammandrag av FastPartners finansiella resultat och ställning. Nedanstående sammandrag av FastPartners räkenskaper bör läsas tillsammans med Bolagets reviderade koncernräkenskaper med tillhörande noter för åren 2010-2012 vilka införlivats i detta Prospekt genom hänvisning. Bolagets reviderade koncernräkenskaper har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards ("IFRS") såsom de antagits av EU. Väsentliga redovisnings- och värderingsprinciper återfinns på sidorna 76–89 i årsredovisningen för 2012. Nedanstående finansiella översikt avseende delårsrapport januari till mars 2013 respektive januari till mars 2012 är hämtad ur FastPartners översiktligt granskade respektive oreviderade delårsrapporter.

KONCERNENS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

MSEK	jan-mar 2013	jan-mar 2012	jan-dec 2012	jan-dec 2011	jan-dec 2010
Hysesintäkter	181,3	154,2	639,3	464,7	414,1
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-42,5	-36,7	-113,4	-75,7	-81,8
Reparation och underhåll	-8,3	-9,4	-47,4	-37,0	-33,7
Fastighetsskatt	-7,1	-6,1	-26,3	-18,3	-15,2
Tomträttsavgälder/arrenden	-5,7	-5,1	-22,4	-16,0	-15,3
Fastighetsadministration och marknadsföring	-7,9	-9,0	-37,3	-23,2	-21,4
Driftnetto	109,8	87,9	392,5	294,5	246,7
Central administration	-5,8	-4,2	-17,6	-17,3	-14,7
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	-26,2	13,7	108,5	224,6	449,5
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	-	0,4	0,8	-	18,6
Andel i intresseföretags resultat	1,0	0,8	3,6	1,3	5,0
Resultat före finansiella poster	78,8	98,6	487,8	503,1	705,1
Finansiella poster					
Finansiella intäkter	1,2	4,2	10,6	25,2	26,9
Finansiella kostnader	-47,3	-40,9	-173,8	-125,3	-73,9
Finansnetto	-46,1	-36,7	-163,2	-100,1	-47,0
Orealiserade valutakursförändringar	8,8	3,2	10,4	3,4	-
Värdeförändring finansiella instrument	113,8	7,6	-46,3	-70,0	-20,6
Resultat före skatt	155,3	72,7	288,7	336,4	637,5
Skatt	-9,4	-9,3	29,6	-111,7	-129,2
Periodens resultat	145,9	63,4	318,3	224,7	508,3
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	145,9	63,4	318,3	224,7	508,3
Resultat/aktie, kronor	2,75	1,22	6,04	4,43	10,01
Antal utgivna aktier	53 711 212	53 711 212	53 711 212	53 711 212	53 711 212
Antal utestående aktier	53 100 000	53 100 000	53 100 000	50 768 000	50 768 000
Genomsnittligt antal aktier	53 100 000	51 934 000	52 711 333	50 768 000	50 768 000

KONCERNENS BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

MSEK	31 mar 2013	31 mar 2012	31 dec 2012	31 dec 2011	31 dec 2010
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Förvaltningsfastigheter	7 875,4	6 763,1	7 834,0	5 990,3	5 099,4
Maskiner och inventarier	1,5	1,5	1,5	1,4	1,5
Summa materiella anläggningstillgångar	7 876,9	6 764,6	7 835,5	5 991,7	5 100,9
Summa finansiella anläggningstillgångar	232,6	170,9	139,2	360,7	369,5
Summa anläggningstillgångar	8 109,5	6 935,5	7 974,7	6 352,4	5 470,4
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar	52,6	52,6	66,9	53,7	117,9
Likvida medel	344,4	250,6	109,9	170,1	261,8
Summa omsättningstillgångar	397,0	303,2	176,8	223,8	379,7
SUMMA TILLGÅNGAR	8 506,5	7 238,7	8 151,5	6 576,2	5 850,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital					
Aktiekapital	537,1	537,1	537,1	537,1	537,1
Balanserad vinst inklusive årets totalresultat	1 916,5	1 648,5	1 770,6	1 461,3	1 353,4
Summa eget kapital	2 453,6	2 185,6	2 307,7	1 998,4	1 890,5
Långfristiga skulder					
Uppskjuten skatteskuld	495,8	554,0	492,2	548,6	457,5
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	3 626,3	2 721,9	3 978,5	2 432,4	1 550,7
Övriga långfristiga skulder	4,9	4,4	4,9	4,0	3,5
Summa långfristiga skulder	4 127,0	3 280,3	4 475,6	2 985,0	2 011,7
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	1 645,5	1 542,9	1 075,0	1 362,6	1 732,4
Övriga kortfristiga skulder	147,0	106,2	180,5	135,8	129,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	133,4	123,7	112,7	94,4	85,6
Summa kortfristiga skulder	1 925,9	1 772,8	1 368,2	1 592,8	1 947,9
Summa skulder	6 052,9	5 053,1	5 843,8	4 577,8	3 959,6
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8 506,5	7 238,7	8 151,5	6 576,2	5 850,1

FÖRÄNDRING AV KONCERNENS EGET KAPITAL

MSEK	1 januari till 31 mars		1 januari till 31 december		
	2013	2012	2012	2011	2010
Vid periodens början	2 307,7	1 998,4	1 998,4	1 890,5	1 483,7
Utdelning	-	-	-132,8	-116,8	-101,5
Avyttring egna aktier	-	123,8	123,8	-	-
Periodens totalresultat	145,9	63,4	318,3	224,7	508,3
Vid periodens slut	2 453,6	2 185,6	2 307,7	1 998,4	1 890,5

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYSER I SAMMANDRAG

MSEK	jan-mar 2013	jan-mar 2012	jan-dec 2012	jan-dec 2011	jan-dec 2010
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	155,3	72,7	288,7	336,4	637,5
Justeringsposter	-102,0	-21,5	-79,5	-155,2	-445,2
Betald/erhållen skatt	-9,9	-6,7	-44,5	4,4	3,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	43,4	44,5	164,7	185,6	195,4
Förändringar i rörelsekapital	18,7	12,1	49,8	38,6	33,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	62,1	56,6	214,5	224,2	228,7
Investeringsverksamheten					
Investeringar i fastigheter	-62,9	-762,3	-1 787,7	-663,9	-426,0
Försäljning av fastigheter	-	3,2	53,8	-	184,0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-0,5	-0,9	-1,1	-47,6	-0,2
Försäljning av kortfristiga placeringar	-	-	-	-	30,2
Försäljning av övriga anläggningstillgångar	-	-	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-63,4	-760,0	-1 735,0	-711,5	-212,0
Finansieringsverksamheten					
Upptagande och lösen av lån	227,1	470,2	1 269,8	512,4	284,2
Förändring av långfristiga fordringar	8,7	189,9	199,5	-	1,4
Utdelning	-	-	-132,8	-116,8	-101,5
Avyttring egna aktier	-	123,8	123,8	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	235,8	783,9	1 460,3	395,6	184,1
Periodens kassaflöde	234,5	80,5	-60,2	-91,7	200,8
Likvida medel vid periodens ingång	109,9	170,1	170,1	261,8	61,0
Likvida medel vid periodens slut	344,4	250,6	109,9	170,1	261,8

NYCKELTAL

MSEK	jan-mar 2013	jan-mar 2012	jan-dec 2012	jan-dec 2011	jan-dec 2010
Finansiella nyckeltal					
Eget kapital/aktie, kronor	46,2	41,2	43,5	39,4	37,2
Långsiktigt substansvärde per aktie, EPRA NAV	56,0	51,6	53,4	50,2	46,2
Avkastning på eget kapital, % ¹	24,5	12,1	14,8	11,6	30,1
Avkastning på totalt kapital, % ¹	9,7	6,4	6,3	7,4	13,1
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	2,4	2,2	2,5	3,8
Soliditet, %	28,8	30,2	28,3	30,4	32,3
Soliditet justerad enligt EPRA NAV, % ²	35,0	37,8	34,8	39,0	40,1
Per aktie relaterade nyckeltal					
Utdelning per aktie, kronor	-	-	2,75	2,50	2,30
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Driftnetto, % ¹	6,1	5,6	6,8	5,7	5,7
Överskottsgrad, %	60,6	57,0	61,4	63,4	59,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,5	89,7	89,8	88,7	89,1
Hyresvärde, kr/kvm ¹	906,0	956,3	821,8	835,0	920,5
Fastighetskostnader, kr/kvm ¹	318,4	365,2	276,0	262,5	319,8

¹ Beräknat till årstakt baserat på respektive period.² Försäljning av fastigheter sker vanligtvis genom försäljning av andelar i dotterbolag och är skattefria.

Definitioner

Fastighetsrelaterade:

Driftnetto: Hyresintäkter minus fastighetskostnader.

Driftnetto, %: Driftnetto i förhållande till förvaltningsfastigheternas genomsnittliga redovisade värde.

Ekonomisk uthyrningsgrad, %: Redovisade hyresintäkter med justering för rabatter och hyresförluster i procent av hyresvärde.

Fastighetskostnader: Summan av direkta fastighetskostnader som driftskostnader, kostnader för reparation och underhåll, avgälder, skatt, och indirekta fastighetskostnader som kostnader för fastighetsadministration och marknadsföring.

Förvaltningsresultat: Resultat före skatt i fastighetsrörelsen exklusive värdeförändringar, valutaeffekter och skatt.

Hyresvärde: Redovisade hyresintäkter med återläggning av eventuella rabatter och hyresförluster, plus bedömd marknads-hyra för befintliga ej uthyrda ytor.

Jämförbart bestånd: Jämförelseperioden justeras med avseende på förvärvade och sålda fastigheter som om de hade innehafts under motsvarande period som innevarande rapportperiod.

Överskottsgrad, %: Driftnetto i förhållande till redovisade hyresintäkter.

Finansiella:

Avkastning på eget kapital, %: Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på totalt kapital, %: Resultat efter finansiella poster plus räntekostnader minus räntebidrag i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

Räntetäckningsgrad, gånger: Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar och räntekostnader, som multipel av räntekostnader.

Soliditet (%): Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Soliditet justerad enligt EPRA nav (%): Eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt i förhållande till balansomslutningen.

Aktierelaterade:

Eget kapital per aktie: Eget kapital i förhållande till antal utestående aktier vid periodens slut.

Långsiktigt substansvärde per aktie, EPRA nav: Eget kapital per aktie med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt.

Resultat per aktie: Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

Genomsnittligt antal utestående aktier: Antal utestående aktier vid periodens ingång plus antal utestående aktier vid periodens utgång dividerat med två.

Utdelning per aktie: Betald utdelning per aktie.

Kommentarer till den finansiella utvecklingen

Nedanstående kommentarer till den finansiella utvecklingen baseras på perioderna januari till mars 2013 och januari till mars 2012 samt räkenskapsåren 2010, 2011, 2012.

1 januari – 31 mars 2013 jämfört med 1 januari – 31 mars 2012

Resultat

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet exklusive värdeförändringar och skatt, för perioden 1 januari till 31 mars 2013 uppgick till 61,4 MSEK, vilket är en förbättring om 11,3 MSEK jämfört med samma period föregående år, då förvaltningsresultatet uppgick till 50,1 MSEK. Det ökade förvaltningsresultatet kan främst hänföras till resultat från förvärvade fastigheter under 2012. Periodens resultat efter skatt förbättrades under perioden 1 januari till 31 mars 2013 med 82,5 MSEK från 63,4 MSEK samma period föregående år till 145,9 MSEK. Resultatförbättringen beror främst på högre driftnetto till följd positiva effekter från tillkommande driftnetton från nyförvärvade fastigheter.

Hysesintäkter

Hysesintäkterna för perioden 1 januari till 31 mars 2013 uppgick till 181,3 MSEK, vilket är en ökning med 27,1 MSEK jämfört med motsvarande period föregående år, då hyresintäkterna uppgick till 154,2 MSEK. Ökningen kommer framförallt från förvärvade fastigheter under 2012. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 2,5 MSEK under första kvartalet 2013, vilket i huvudsak förklaras av konsumentprisindex base-rade hyror samt omförhandlade hyresavtal.

Fastighetskostnader och driftnetto

Fastighetskostnaderna för perioden 1 januari till 31 mars 2013 uppgick till 71,5 MSEK, vilket är en ökning om 5,2 MSEK jämfört med perioden 1 januari till 31 mars 2012, då fastighetskostnaderna uppgick till 66,3 MSEK. De ökade fastighetskostnaderna under perioden kan främst hänföras till ett större fastighetsbestånd. Driftnettot uppgick till 109,8 under perioden 1 januari till 31 mars 2013, vilket motsvarar en ökning om 21,9 MSEK jämfört med samma period under 2012, då driftnettot uppgick till 87,9 MSEK. Det ökade driftnettot är framför allt hänförligt till förvärvade fastigheter under 2012.

Värdeförändringar fastigheter

Per 31 mars 2013 uppgick förvaltningsfastigheternas redovisade värde till 7 875,4 MSEK vilket är en ökning om 1 112,3 MSEK jämfört med 31 december 2012, då förvaltningsfastigheternas redovisade värde uppgick till 6 763,1 MSEK. Orealiserade värdeförändringar för perioden 1 januari till 31 mars 2013 uppgick till -26,2 MSEK.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansnettot för perioden 1 januari till 31 mars 2013 uppgick till -46,1 MSEK vilket är en minskning med 9,4 MSEK jämfört med samma period föregående år, då finansnettot uppgick till -36,7 MSEK. Det försämrade finansnettot kan till stor del hänföras till ökade finansiella kostnader om 6,4 MSEK samt minskade finansiella intäkter. Värdeförändring på finansiella instrument uppgick under perioden 1 januari till 31 mars 2013 till 113,8 MSEK vilket var en förbättring med 106,2 MSEK jämfört med samma period föregående år, då värdeförändringen uppgick till 7,6 MSEK. Förbättring kan främst hänföras till en bättre utveckling avseende innehavet i life science bolaget Allenex jämfört med samma period föregående år.

Finansiella anläggningstillgångar

De finansiella anläggningstillgångarna per 31 mars 2013 uppgick till 232,6 MSEK, vilket var en ökning med 61,7 MSEK jämfört med samma balansdag 2012, då de finansiella anläggningstillgångarna uppgick till 170,9 MSEK. Ökningen av de finansiella anläggningstillgångarna förklaras främst av en ökning av det redovisade värdet på aktier och andelar, vilket främst kan härledas till den orealiserade värdeökningen avseende innehavet i life science bolaget Allenex om 111,2 MSEK under första kvartalet 2013.

Kassaflöde

Under perioden 1 januari till 31 mars 2013 uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital till 43,4 MSEK, vilket är en minskning om -1,1 MSEK jämfört med samma period föregående år, då kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 44,5 MSEK. Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 62,1 MSEK vilket är en ökning med 5,5 MSEK jämfört med samma period föregående år, då kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 56,6 MSEK. Kassaflödet från den löpande verksamheten har påverkats av ökat driftnetto till följd av förvärvade fastigheter. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick för perioden 1 januari till 31 mars 2013 till -63,4 MSEK, vilket var en ökning med 696,6 MSEK jämfört med samma period föregående år, då kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -760,0. Ökningen kan främst härledas till minskade investeringar i fastigheter. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick för perioden 1 januari till 31 mars 2013 till 235,8 MSEK, vilket var en minskning med 548,1 MSEK jämfört med samma period föregående år, då kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 783,9. Minskningen förklaras främst av att under perioden föregående år så avyttrade Bolaget egna aktier samt att upptagande av nya lån var större än under perioden

1 januari till 31 mars 2013. Förändring i likvida medel uppgick för perioden till 234,5 MSEK. Likvida medel uppgick per 31 mars 2013 till 344,4 MSEK jämfört med 250,6 MSEK per 31 mars 2012.

1 januari – 31 december 2012 jämfört med 1 januari – 31 december 2011

Resultat

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet exklusive värdeförändringar och skatt, för perioden 1 januari till 31 december 2012 uppgick till 222,3 MSEK, vilket är en förbättring om 34,4 MSEK jämfört med samma period föregående år, då förvaltningsresultatet uppgick till 187,9 MSEK. Det ökade förvaltningsresultatet kan hänföras främst till resultat från nyförvärv av fastigheter. Periodens resultat efter skatt förbättrades under perioden 1 januari till 31 december 2011 med 93,6 MSEK från 224,7 MSEK till 318,3 MSEK. Resultatförbättringen beror främst på högre driftnetto till följd positiva effekter från tillkommande driftnetton från nyförvärvade fastigheter och en uppskjuten skatteintäkt till följd av ändrad skattesats. Dessa positiva effekter har samtidigt motverkats av lägre realiserade värdeförändringar.

Hysesintäkter

Hysesintäkterna för perioden 1 januari till 31 december 2012 uppgick till 639,3 MSEK, vilket är en ökning med 174,6 MSEK jämfört med motsvarande period föregående år, då hysesintäkterna uppgick till 464,7 MSEK. Ökningen kommer framförallt från nyförvärvade fastigheter under 2012 samt fastigheter förvärvade under det fjärde kvartalet 2011. I jämförbart bestånd minskade hysesintäkterna med 4,4 MSEK under 2012, vilket i huvudsak förklaras av förlorade intäkter relaterade till att hyresgästen Panaxia gick i konkurs under året. Kontraktsporföljen för kommersiella kontrakt uppgick för perioden 1 januari till 31 december 2012 till 3 009,2 MSEK och utgörs av 871 kontrakt, vilket är en ökning med 704,1 MSEK och 72 kontrakt jämfört med samma period föregående år, då kontraktsporföljen uppgick till 2 305,1 MSEK och bestod av 799 kontrakt. Detta motsvarar en kontrakterad årshyresintäkt för perioden 1 januari till 31 december 2012 om 674,6 MSEK, vilket är en ökning med 119,0 MSEK jämfört med perioden 1 januari till 31 december 2011, då den motsvarande kontrakterade årshyresintäkten uppgick till 555,6 MSEK. Den genomsnittliga kontraktslängden ökade med 0,2 år från 4,2 år för perioden 1 januari till 31 december 2011 till 4,4 år för perioden 1 januari till 31 december 2012.

Fastighetskostnader och driftnetto

Fastighetskostnaderna för perioden 1 januari till 31 december 2012 uppgick till 246,8 MSEK, vilket är en ökning om 76,6 MSEK jämfört med perioden 1 januari till 31 december 2011, då fastighetskostnaderna uppgick till 170,2 MSEK. De

ökade fastighetskostnaderna under perioden kan främst hänföras till ett större fastighetsbestånd.

Driftnettot uppgick till 392,5 under perioden 1 januari till 31 december 2012, vilket motsvarar en ökning om 98,0 MSEK jämfört med samma period under 2011, då driftnettot uppgick till 294,5 MSEK. Det ökade driftnettot är framför allt hänförligt till nyförvärvade fastigheter.

Värdeförändringar fastigheter

Per 31 december 2012 uppgick förvaltningsfastigheternas redovisade värde till 7 834,0 MSEK vilket är en ökning om 1 843,7 MSEK jämfört med 31 december 2011, då förvaltningsfastigheternas redovisade värde uppgick till 5 990,3 MSEK. Under 2012 och 2011 har Bolaget gjort kvartalsvisa värderingar av hela fastighetsbeståndet hos externa värderingsföretag. I värderingsunderlaget uppgick det genomsnittliga avkastningskravet under 2012 till 7,1 procent vilket är en ökning om 0,4 procentenheter jämfört med samma period föregående år, då det genomsnittliga avkastningskravet uppgick till 6,7 procent. Orealiserade värdeförändringar för perioden 1 januari till 31 december 2012 uppgick till 108,5 MSEK.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansnettot för perioden 1 januari till 31 december 2012 uppgick till -163,2 MSEK vilket är en minskning med 63,1 MSEK jämfört med samma period föregående år, då finansnettot uppgick till -100,1 MSEK. Det försämrade finansnettot kan till stor del hänföras till ökade finansiella kostnader om 48,5 MSEK samt minskade finansiella intäkter. Värdeförändring på finansiella instrument uppgick under perioden 1 januari till 31 december 2012 till -46,3 MSEK vilket var en förbättring med 23,7 MSEK jämfört med samma period föregående år, då värdeförändringen uppgick till -70,0 MSEK. Förbättring kan främst hänföras till en bättre utveckling avseende innehavet i life science bolaget Allenex jämfört med samma period föregående år.

Finansiella anläggningstillgångar

De finansiella anläggningstillgångarna uppgick till 139,2 MSEK per 31 december 2012, vilket var en minskning med 221,5 MSEK jämfört med samma balansdag 2011, då de finansiella anläggningstillgångarna uppgick till 360,7 MSEK. Nedgången av de finansiella anläggningstillgångarna förklaras främst av en minskning av det redovisade värdet på aktier och andelar samt andelar i intresseföretag. Minskningen av det redovisade värdet på aktier och andelar kan främst härledas till värdeminskningen avseende innehavet i life science bolaget Allenex om 24,8 MSEK från 57,9 MSEK per 31 december 2011 till 33,1 MSEK per 31 december 2012. Bolaget har också avyttrat sitt innehav i Synoco, vilket har minskat värdet på aktier och andelar. Minskningen av det redovisade värdet på andelar i intresseföretag om 44,7 MSEK från 52,1 MSEK

per 31 december 2011 till 7,4 MSEK per 31 december 2012 berodde främst på att Bolaget köpte resterande 50 procent av intresseföretaget FastProp Holding AB varefter FastProp Holding AB konsoliderades i koncernräkenskaperna.

Kassaflöde

Under perioden 1 januari till 31 december 2012 uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital till 164,7 MSEK, vilket är en minskning om 20,9 MSEK jämfört med samma period föregående år, då kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 185,6 MSEK. Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 214,5 MSEK vilket är en minskning med 9,7 MSEK jämfört med samma period föregående år, då kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 224,2 MSEK. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick för perioden 1 januari till 31 december 2012 till -1 735,0 MSEK, vilket var en minskning med 1 023,5 MSEK jämfört med samma period föregående år, då kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -711,5 MSEK. Kassaflödet från investeringsverksamheten har påverkats negativt med 1 787,7 MSEK under perioden 1 januari till 31 december 2012 till följd av förvärv och investeringar i fastigheter, vilket är en minskning med 1 123,8 MSEK jämfört med samma period föregående år, då den negativa effekten på kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 663,9 MSEK. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick för perioden 1 januari till 31 december 2012 till 1 460,3 MSEK, vilket var en ökning med 1 064,7 MSEK jämfört med samma period föregående år, då kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 395,6 MSEK. Upptagande och lösen av lån samt amortering har påverkat kassaflödet från finansieringsverksamheten under perioden 1 januari till 31 december 2012 med 1 269,8 MSEK vilket är en ökning om 757,4 MSEK jämfört med samma period föregående år, då upptagande och lösen av lån samt amortering påverkade kassaflödet från finansieringsverksamheten med 512,4 MSEK. Förändring i likvida medel uppgick för 2012 till -60,2 MSEK. 2012 års kassaflöde förklaras främst av att Bolaget har emitterat ett nytt obligationslån samt tagit upp nya banklån, avyttrat egna aktier, utbetald utdelning till aktieägarna samt förvärvat fastigheter kontant. Likvida medel uppgick per 31 december 2012 till 109,9 MSEK jämfört med 170,1 MSEK per 31 december 2011.

1 januari – 31 december 2011 jämfört med 1 januari – 31 december 2010

Resultat

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet exklusive värdeförändringar och skatt, för perioden 1 januari till 31 december 2011 uppgick till 187,9 MSEK, vilket är en minskning med 10,7 MSEK jämfört med samma period 2010, då förvaltningsresultatet uppgick till 198,6 MSEK. Det minskade

förvaltningsresultatet förklaras av ökade finansiella kostnader. Periodens resultat efter skatt minskade med 283,6 MSEK från 508,3 MSEK till 224,7 MSEK. Minskningen beror främst på lägre värdeförändringar på fastigheter, större negativ värdeförändring på finansiella instrument samt ökade finansiella kostnader.

Hysesintäkter

Hysesintäkterna för perioden 1 januari till 31 december 2011 uppgick till 464,7 MSEK, vilket är en ökning med 50,6 MSEK jämfört med motsvarande period föregående år, då hyresintäkterna uppgick till 414,1 MSEK. Ökningen är hänförlig till nyförvärvade fastigheter samt fastigheter förvärvade under fjärde kvartalet 2010. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 41,9 MSEK under 2011. Kontraktportföljen för kommersiella kontrakt uppgick för perioden 1 januari till 31 december 2011 till 2 305,1 MSEK och utgörs av 799 kontrakt, vilket är en ökning med 167,7 MSEK och 225 kontrakt jämfört med samma period föregående år, då kontraktportföljen uppgick till 2 137,4 MSEK och bestod av 574 kontrakt. Detta motsvarar en kontrakterad årshysesintäkt för perioden 1 januari till 31 december 2011 om 555,6 MSEK, vilket är en ökning med 122,6 MSEK jämfört med perioden 1 januari till 31 december 2010, då den motsvarande kontrakterade årshysesintäkten uppgick till 433,0 MSEK. Den genomsnittliga kontraktslängden ökade med 0,1 år från 4,1 år för perioden 1 januari till 31 december 2010 till 4,2 år för perioden 1 januari till 31 december 2011. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick för 2011 till 88,7 procent vilket är en minskning jämfört med föregående år, då den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 89,1 procent.

Fastighetskostnader och driftnetto

Fastighetskostnaderna för perioden 1 januari till 31 december 2011 uppgick till 170,2 MSEK, vilket är en ökning om 2,8 MSEK jämfört med perioden 1 januari till 31 december 2010, då fastighetskostnaderna uppgick till 167,4 MSEK.

Driftnettot uppgick till 294,5 MSEK under perioden 1 januari till 31 december 2011, vilket motsvarar en ökning om 47,8 MSEK jämfört med samma period under 2010. Det ökade driftnettot förklaras framförallt av ökade hyresintäkter (inklusive hyror från nyförvärv) men även av lägre driftskostnader.

Värdeförändringar fastigheter

Per 31 december 2011 uppgick förvaltningsfastigheternas redovisade värde till 5 990,3 MSEK vilket är en ökning om 890,9 MSEK jämfört med 31 december 2010, då förvaltningsfastigheternas redovisade värde uppgick till 5 099,4 MSEK. Under 2011 och 2010 har Bolaget gjort kvartalsvisa värderingar av hela fastighetsbeståndet hos externa värderingsföretag. I värderingsunderlaget uppgick det genomsnittliga avkastningskravet under 2011 till 6,7 procent vilket är en ökning om

0,2 procentenheter jämfört med samma period föregående år, då det genomsnittliga avkastningskravet uppgick till 6,5 procent. Orealiserade värdeförändringar uppgick till 224,6 MSEK för perioden 1 januari till 31 december 2011. Värdeförändringarna i fastigheterna beror främst på nytecknade hyreskontrakt och nyförvärv.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansnettot för perioden 1 januari till 31 december 2011 uppgick till -100,1 MSEK vilket är en minskning med 53,1 MSEK jämfört med samma period föregående år, då finansnettot uppgick till -47,0 MSEK. Det försämrade finansnettot kan till stor del hänföras till ökade finansiella kostnader om 51,4 MSEK beroende på större lån och svagt minskade finansiella intäkter jämfört med föregående år. Värdeförändring på finansiella instrument uppgick under perioden 1 januari till 31 december 2011 till -70,0 MSEK vilket var en försämring med 49,4 MSEK jämfört med samma period föregående år, då värdeförändringen uppgick till -20,6 MSEK. Förbättring kan främst hänföras till en bättre utveckling avseende innehavet i life science bolaget Allenex jämfört med samma period föregående år.

Finansiella anläggningstillgångar

De finansiella anläggningstillgångarna per 31 december 2011 uppgick till 360,7 MSEK, vilket var en minskning med 8,8 MSEK jämfört med samma balansdag 2010, då de finansiella anläggningstillgångarna uppgick till 369,5 MSEK. Nedgången av de finansiella anläggningstillgångarna förklaras främst av en minskning på det redovisade värdet på aktier och andelar samt en ökning av det redovisade värdet på andelar i intresseföretag. Minskningen av det redovisade värdet på aktier och andelar kan främst härledas till värdeminskningen avseende innehavet i life science bolaget Allenex om 16,7 MSEK från 74,6 MSEK per 31 december 2010 till 57,9 MSEK per 31 december 2011. Ökningen av andelar i intresseföretag om 3,3 MSEK från 48,8 MSEK per 31 december 2011 till 52,1 MSEK per 31 december 2012 berodde främst på att ökade vinstandelar från intressebolaget Arena Real AB.

Kassaflöde

Under perioden 1 januari till 31 december 2011 uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital till 185,6 MSEK, vilket är en minskning om 9,8 MSEK jämfört med samma period föregående år, då kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 195,4 MSEK. Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 224,2 MSEK vilket är en minskning med 4,5 MSEK jämfört med samma period föregående år, då kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 228,7 MSEK. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick för perioden 1 januari till 31 december 2011 till -711,5 MSEK, vilket var en minskning med 499,5 MSEK jämfört med samma period föregående år, då kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -212,0 MSEK. Kassaflödet från investeringsverksamheten har påverkats negativt med 663,9 MSEK under perioden 1 januari till 31 december 2011 till följd av förvärv och investeringar i fastigheter, vilket är en minskning med 237,9 MSEK jämfört med samma period föregående år, då den negativa effekten på kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 426,0 MSEK. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick för perioden 1 januari till 31 december 2011 till 395,6 MSEK, vilket var en ökning med 211,5 MSEK jämfört med samma period föregående år, då kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 184,1 MSEK. Upptagande och lösen av lån samt amortering har påverkat kassaflödet från finansieringsverksamheten under perioden 1 januari till 31 december 2011 med 512,4 MSEK, vilket är en ökning om 228,2 MSEK jämfört med samma period föregående år, då upptagande och lösen av lån samt amortering påverkade kassaflödet från finansieringsverksamheten med 284,2 MSEK. Förändring i likvida medel uppgick för 2011 till -91,7 MSEK. Förändringen förklaras främst av att fastigheter har förvärvats kontant samt att inga fastighetsförsäljningar har skett under 2011. Likvida medel uppgick per 31 december 2011 till 170,1 MSEK jämfört med 261,8 MSEK per 31 december 2010.

Kapitalstruktur och annan finansiell information

Eget kapital och skuldsättning

Tabellen nedan återger information om FastPartners egna kapital och räntebärande skuldsättning per 31 mars 2013.

EGET KAPITAL OCH SKULDSÄTTNING

MSEK	31 mars 2013
Summa kortfristiga räntebärande skulder	1 645,5
Mot borgen	-
Mot säkerhet ¹	1 645,5
Blancokrediter	-
Summa långfristiga räntebärande skulder (exklusive kortfristig del av långfristiga skulder)	3 626,3
Mot borgen	-
Mot säkerhet ¹	2 826,3
Blancokrediter	800,0
Eget kapital	2 453,6
a. Aktiekapital	537,1
b. Reserver	-
c. Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	1 916,5
Summa eget kapital och räntebärande skulder	7 725,4

¹ Säkerhet är ställd i form av pantbrev i fastigheter.

FastPartner är finansierat med eget kapital och skulder, där huvuddelen av skulderna utgörs av räntebärande skulder. Det egna kapitalet uppgick per 31 mars 2013 till 2 453,6 MSEK varav aktiekapital utgjorde 537,1 MSEK och balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat utgjorde 1 916,5 MSEK. Bolaget hade per 31 mars 2013 långfristiga räntebärande skulder om 3 626,3 varav MSEK 2 826,3 MSEK mot säkerhet och 800,0 MSEK var blancokrediter. FastPartners kortfristiga räntebärande skulder uppgick per 31 mars 2013 till 1 645,5 MSEK varav 1 645,5 MSEK mot säkerhet.

Likvid från emission av preferensaktier kommer att redovisas i eget kapital med avdrag för direkta transaktionskostnader. Utdelning till innehavare av preferensaktier redovisas som en finansiell skuld då utdelning har beslutats av bolagsstämman och aktierna har emitterats.

Vid fullteckning av 1 725 000 preferensaktier till en teckningskurs om 293 kronor per preferensaktie och under antagande att Emissionen av preferensaktier hade skett per 31 mars 2013, skulle det egna kapitalet uppgå till 2 959 MSEK och eget kapital per aktie till 45,5 kronor per aktie, jämfört med 45,7 kronor per aktie före Emissionen av preferensaktierna, vilket motsvarar en utspädning av eget kapital per aktie om 0,5 procent.

Nettoskuldsättning

Nedan redovisas FastPartners räntebärande nettoskuldsättning per 31 mars 2013.

NETTOSKULDSÄTTNING

MSEK	31 mars 2013
(A) Kassa	
(B) Likvida medel	344,4
(C) Lätt realiserbara värdepapper	232,6
(D) Likviditet (A) + (B) + (C)	577,0
(E) Kortfristiga fordringar	52,6
(F) Kortfristiga bankskulder	1 645,5
(G) Kortfristig del av långfristiga skulder	-
(H) Andra kortfristiga finansiella skulder	-
(I) Kortfristiga skulder (F) + (G) + (H)	1 645,5
(J) Netto kortfristig skuldsättning (I)–(E)–(D)	1 015,9
(K) Långfristiga banklån	2 826,3
(L) Emitterade obligationer	800,0
(M) Andra långfristiga lån	-
(N) Långfristig skuldsättning (K) + (L) + (M)	3 626,3
(O) Nettoskuldsättning (J) + (N)	4 642,2

Likviditeten uppgick per 31 mars 2013 till 577,0 MSEK. Av detta belopp utgjorde lätt realiserade värdepapper 232,6 MSEK och likvida medel 344,4 MSEK.

Kortfristiga skulder uppgick per 31 mars 2013 till 1 645,5 MSEK varav kortfristiga bankskulder utgjorde 1 645,5 MSEK.

Per 31 mars 2013 utgjorde långfristiga skulder 3 626,3 MSEK varav långfristiga banklån utgjorde 2 826,3 MSEK och emitterade obligationer utgjorde 800,0 MSEK.

FastPartner hade på balansdagen den 31 mars 2013 en nettoskuldsättning om 4 642,2 MSEK.

Kreditavtal

FastPartner hade per 31 mars 2013 kreditfaciliteter uppgående till 4 476,5 MSEK, varav 4,7 MSEK outnyttjat per balansdagen. Den genomsnittliga ränta på kreditfaciliteterna uppgick till 2,9 procent. FastPartner har även två icke säkerställda obligationer utstående om 300 MSEK respektive 500 MSEK med förfall under 2015 respektive 2016. Obligationen med förfall 2015 löper med en fast ränta om 6,75 procent och kan förtidsinlösas av FastPartner från oktober 2012. Obligationen med förfall 2016 löper med tre månaders STIBOR plus 3,90 procentenheter. FastPartner har räntesäkrat detta obligationslån på en fast räntenivå om 5,42 procent genom ett ränteswapavtal.

Den genomsnittliga kreditbindningstiden per 31 mars 2013 uppgick till 2,4 år, inklusive obligationslånen. Förfallostrukturen av låneavtalen framgår av tabellen nedan. Andelen kortfristiga räntebärande lån uppgick till 31,2 procent, inklusive obligationslån. FastPartner har räntesäkrat cirka 1,4 miljarder kronor av lånen till kreditinstitut motsvarande cirka 32 procent av lånen till kreditinstitut, genom ränteswapavtal. FastPartner har räntesäkrat till en genomsnittlig nivå om 2,9 procent. Utöver de räntesäkrade cirka 1,4 miljarder kronor har FastPartner även räntesäkrat den rörliga räntan på sitt obligationslån om 500 MSEK med förfall under 2016. Nämnade derivat redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen med värdeförändringar redovisade i posten värdeförändringar av finansiella instrument i resultaträkningen utan tillämpning av säkringsredovisning. Värdeförändring av derivat uppkommer vid förändrade räntenivåer och är inte kassaflödespåverkande. Marknadsvärdet på swapavtalen minskar med en sjunkande referensränta och ökar med en stigande referensränta. Om nämnda derivat inte avyttras under löptiden så är summan av marknadsvärdeförändringarna alltid noll kronor vid förfallotidpunkt, men har påverkat resultatet med högre eller lägre räntekostnader under avtalets löptid.

KREDITBINDNING PER 31 MARS 2013

Förfall, räntebärande lån	Kreditbindning	
	MSEK	Andel (%)
2013	787,4	14,9
2014	1 294,8	24,6
2015	694,3	13,2
2016	2 495,3	47,3
Summa	5 271,8	

Pantbrev

Summan för uttagna pantbrev i FastPartners fastighetsbestånd uppgick per 31 mars 2013 till 4 859 MSEK.

Rörelsekapital

Det är FastPartners uppfattning att det befintliga rörelsekapitalet är tillräckligt för de aktuella behoven den närmaste tolv månadersperioden.

Med tillräckligt rörelsekapital för de aktuella behoven avses här FastPartners möjlighet att få tillgång till likvida medel för att fullgöra sina betalningsförpliktelser vartefter de förfaller till betalning. FastPartners löpande verksamhet binder begränsat rörelsekapital eftersom FastPartner erhåller merparten av hyresintäkterna i förskott samtidigt som utgifterna primärt betalas i efterskott.

Investeringar

I tabellen nedan sammanfattas FastPartners sammanlagda fastighetsinvesteringar för helåren 2012, 2011 samt 2010. De ordinarie investeringarna utgörs främst av investeringar i fastigheter men även av investeringar i maskiner. FastPartner har inga väsentliga åtaganden att utföra reparationer och underhåll annat än vad som följer av god fastighetsförvaltning. Däremot finns åtaganden att färdigställa påbörjade investeringar i förvaltningsfastigheterna samt uppförande av kulturskola och bibliotek om totalt cirka 180 MSEK. Den största pågående investering är belägen i Märsta centrum och är tänkt att finansieras med bankfinansiering samt Bolagets likvida medel.

FASTIGHETSINVESTERINGAR

MSEK	1 januari – 31 december		
	2012	2011	2010
Investeringar i maskiner och inventarier	0,7	0,3	0,1
Investeringar i fastigheter	1 788,4	666,3	471,6

Förvärv och avyttringar

Förvärv och avyttringar som FastPartner har genomfört under det senaste räkenskapsåret återfinns i tabellen nedan.

FÖRVÄRV

Månad	Antal fastigheter / bolag	Ort	Yta, kvadratmeter	Årshyra, MSEK
december, 2012	4	Stockholm, Ulricehamn och Alingsås	85 500	39,5
oktober, 2012	1	Haninge/Stockholm	21 600	12
juli, 2012	15	Stockholm/Mälardalen	51 700	31,5
maj, 2012	6	Märsta	16 700	15
februari, 2012	9	Gävle	70 400	52
Summa	35		245 900	150

AVYTTRINGAR

Månad	Antal fastigheter / bolag	Ort	Yta, kvadratmeter	Årshyra, MSEK
juni, 2012	1	Gävle	2 700	4,8

Materiella anläggningstillgångar

FastPartners materiella anläggningstillgångar uppgick per 31 mars 2013 till 7 876,9 MSEK. Av totala materiella anläggningstillgångar utgjorde 7 875,4 MSEK fastigheter och 1,5 MSEK utgjorde inventarier och maskiner. 4 859 MSEK av FastPartners materiella anläggningstillgångar belastades med inteckningar per 31 mars 2013. Det finns inga beslut om framtida väsentliga investeringar i materiella anläggningstillgångar.

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

MSEK	31 mars 2013
Förvaltningsfastigheter	7 875,4
Maskiner och inventarier	1,5
Summa	7 876,9

Övrigt

FastPartner känner i dagsläget inte till några uppgifter om offentliga ekonomiska, skattepolitiska, penningpolitiska eller andra politiska åtgärder som, direkt eller indirekt, väsentligt kan påverka FastPartners verksamhet.

Tendenser och väsentliga förändringar sedan offentliggörande av delårsrapporten för perioden 1 januari till 31 mars 2013

FastPartner har under april månad 2013 refinansierat lån om 72,9 MSEK. Lånen är refinansierade med förfall i april 2015. FastPartner meddelade via pressmeddelande den 19 april 2013 att Bolaget har tecknat ett nytt 10-årigt avtal med Park Inn Hotell Stockholm AB avseende hotelllokaler om 4 680 kvadratmeter. Därutöver meddelade FastPartner via pressmeddelande den 14 maj 2013 att Bolaget tecknat avtal om förvärv av fyra fastigheter i Vallentuna Centrum. Fastigheterna har en sammantagen uthyrningsbar yta om cirka 35 000 kvm. De årliga hyresintäkterna uppgår till cirka 49 MSEK och den största hyresgästen är Vallentuna kommun.

För vidare information om aktuella tendenser för Bolaget, se avsnittet *Kommentarer till den finansiella utvecklingen* under rubriken 1 januari – 31 mars 2013 jämfört med 1 januari – 31 mars 2012. Det har utöver ovan nämnda inte skett någon väsentlig förändring av Bolagets finansiella ställning eller marknadsposition sedan delårsrapporten för perioden januari – mars 2013 offentliggjordes.

Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden

Aktier och aktiekapital

Aktiekapitalet i FastPartner uppgick per 31 mars 2013 till 537 112 120 kronor fördelat på 53 711 212 stamaktier, vardera med ett kvotvärde om 10 kronor. Av stamaktierna är 611 212 återköpta, vilket innebär att antal utestående stamaktier uppgick till 53 100 000 per 31 mars 2013. Samtliga aktier är fullt inbetalda. Aktiekapitalet är bestämt i svenska kronor. Varje stamaktie berättigar till en röst. Varje röstberättigad får vid bolagsstämma rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädda aktier. Samtliga stamaktier äger lika rätt till andel i FastPartners tillgångar, vinst och eventuellt överskott vid likvidation. Enligt FastPartners styrelsebeslut med stöd av bemyndigande från årsstämman den 25 april 2013 kan högst 1 725 000 preferensaktier komma att emitteras enligt villkoren i detta Prospekt. För en vidare beskrivning av de villkor som gäller för preferensaktierna se avsnitt *Bolagsordning* och *FastPartners preferensaktier i korthet*.

Enligt FastPartners bolagsordning ska aktiekapitalet uppgå till lägst 400 000 000 och högst till 1 600 000 000 kronor. Enligt FastPartners bolagsordning ska antalet aktier vara lägst 40 000 000 och högst 160 000 000.

Aktierna har utgivits enligt aktiebolagslagen (2005:551) och ägarnas rättigheter förknippade med aktierna kan endast ändras i enlighet med de förfarande som anges i denna lag.

FastPartners aktier är registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument. Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm har hand om detta register och kontoföringen av aktierna. Inga fysiska aktiebrev har utfärdats för de befintliga aktierna och inga aktiebrev kommer att utfärdas för de nya aktierna.

Beslut om vinstutdelning fattas av bolagsstämma. Rätt till utdelning tillfaller den som på fastställd avstämningsdag är införd i aktieboken och antecknad i avstämningsregistret. Avstämningsdag för utdelning och den dag utdelning ska ske fastställs av bolagsstämman eller av styrelsen efter bemyndi-

gande av bolagsstämman. Utdelning utbetalas normalt som ett kontant belopp per aktie men kan även utbetalas i annan form. Särskilda regler gäller för utdelning på preferensaktierna, se avsnitt *Bolagsordning*. Utbetalning av kontant utdelning sker genom Euroclear. Efter en preskriptionstid om tio år återgår utdelningen till Bolaget. Det finns inga restriktioner för utdelning eller särskilda förfarande för aktieägare bosatta utanför Sverige. För aktieägare som inte är skatterättsligt hemmahörande i Sverige utgår dock normalt svensk kupongskatt, se vidare avsnittet *Skattefrågor i Sverige*.

De befintliga aktierna är inte och har inte heller varit föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningsskyldighet. Det har inte förekommit några offentliga uppköpserbjudanden avseende Bolagets aktier under det innevarande eller föregående räkenskapsår.

Aktiekapitalets utveckling

Aktiekapitalets utveckling framgår av nedanstående tabell. Per 31 mars 2013 uppgick FastPartners aktiekapital till 537 112 120 kronor fördelat på 53 711 212 stamaktier.

Bemyndiganden

Bemyndigande att besluta om nyemission av aktier

Vid FastPartners årsstämma den 25 april 2013 fattades beslut om att bemyndiga styrelsen att under tiden fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, kunna besluta om en nyemission av högst 2 750 000 preferensaktier och/eller stamaktier motsvarande högst 10 (tio) procent av befintligt aktiekapital, dock sammanlagt högst 10 (tio) procent av befintligt aktiekapital oavsett aktieserie. Styrelsen skall, med eller utan avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt, kunna fatta beslut att preferensaktier och/eller stamaktier, helt eller till del, skall kunna tecknas mot betalning, kontant, genom apport eller med kvittningsrätt.

AKTIEKAPITALET UTVECKLING

Datum	Händelse	Förändring av antalet stamaktier	Förändring av antalet preferensaktier	Totalt antal stamaktier	Totalt antal preferensaktier	Kvotvärde per aktie, kr	Förändring aktiekapital, kr	Totalt aktiekapital, kr
27 oktober 2000	Nyemission	800 000	-	53 711 212	-	10	8 000 000	537 112 120
Juni 2013 ¹	Föreliggande emission	-	1 725 000	53 711 212	1 725 000	10	17 250 000	554 362 120

¹ Föreliggande nyemission av preferensaktier. Teckningskurs 293 kronor per preferensaktie.

Aktier skall med stöd av bemyndigandet emitteras till marknadsmässiga villkor och skall av Bolaget användas som betalning vid förvärv av fastigheter eller vid förvärv av aktier eller andelar i juridiska personer vilka äger fastigheter eller för att kapitalisera Bolaget inför sådana förvärv eller i övrigt kapitalisera Bolaget.

Bemyndigande att besluta om återköp av egna aktier

Vid FastPartners årsstämma den 25 april 2013 fattades beslut om att bemyndiga styrelsen att intill nästkommande årsstämma vid ett eller flera tillfällen fatta beslut om att förvärva högst så många aktier i Bolaget att Bolagets innehav vid var tid inte överstiger en tiondel av samtliga aktier i Bolaget. Förvärv får ske på NASDAQ OMX Stockholm eller genom ett erbjudande som riktar till alla ägare av aktier av visst aktieslag. Återköp av aktie på NASDAQ OMX Stockholm ska ske till ett pris inom det vid var tid registrerade kursintervallet, varmed avses intervallet mellan högsta köpkurs och lägsta säljkurs. Förvärv enligt erbjudande som riktar sig till samtliga aktieägare av visst aktieslag ska ske till ett pris motsvarande lägst börskursen vid tiden för erbjudandet med en maximal avvikelse om högst tjugo procent uppåt. Syftet med förslaget till återköp är att ge styrelsen möjlighet att under perioden fram till nästa årsstämma justera Bolagets kapitalstruktur eller att använda de återköpta aktierna för att kunna genomföra kommande företags- eller fastighetsförvärv.

Bemyndigande att besluta om överlåtelse av egna aktier

Vid FastPartners årsstämma den 25 april 2013 fattades beslut om att bemyndiga styrelsen att intill nästkommande årsstämma vid ett eller flera tillfällen, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, fatta beslut om överlåtelse av Bolagets egna aktier i samband med eller till följd av förvärv av företag, verksamhet, fastighet eller för att finansiera sådant förvärv. Överlåtelse får ske på NASDAQ OMX Stockholm eller på annat sätt. Ersättning för överlåtna aktier kan erläggas kontant, med apportegendom eller genom kvittning. Överlåtelse av aktie på

NASDAQ OMX Stockholm ska ske till ett pris inom det vid var tid registrerade kursintervallet, varmed avses intervallet mellan högsta köpkurs och lägsta säljkurs. Sker överlåtelse utanför NASDAQ OMX Stockholm ska priset per aktie, eller värdet på erhållen egendom, motsvara aktiernas börskurs vid tidpunkten för överlåtelsen med en sådan avvikelse som styrelsen anser vara lämplig. Bemyndigandet omfattar samtliga egna aktier som Bolaget vid varje tid innehar.

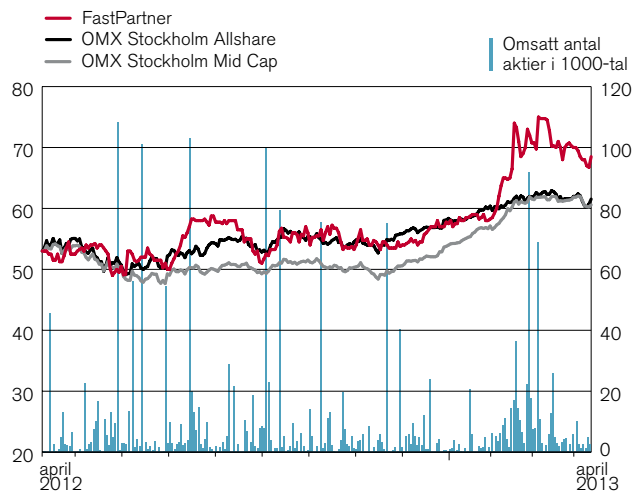
Handelsplats

FastPartners stamaktie är noterad på NASDAQ OMX Stockholm, Mid Cap. Bolaget har kortnamn FPAR. ISIN koden för aktien är SE0000224446.

Bolaget kommer att ansöka om upptagande till handel av preferensaktierna med första handelsdag omkring den 18 juni 2013. Preferensaktierna har ISIN-kod SE0005217320 och kortnamn FPAR PREF.

Grafen nedan visar aktiekursutvecklingen för FastPartners stamaktie under de senaste tolv månaderna jämfört med OMXSPI-index och Mid Cap-index, båda sistnämnda är indexerade till FastPartners stamaktie.

AKTIEKURSUTVECKLING DE SENASTE TOLV MÅNADERNA



Källa:FactSet

Ägarförhållanden

Per 31 mars 2013 hade FastPartner cirka 1 600 aktieägare. De tio största aktieägarna, vilkas innehav visas i tabellen nedan, svarade tillsammans för 87,1 procent av kapital och rösterna. Antalet återköpta aktier uppgick vid samma tidpunkt till 611 212 med ett kvotvärde om 10 kronor per aktie. Aktierna är återköpta till en genomsnittskurs om cirka 9,50 kronor vilket ger en total inköpskostnad om cirka 5,8 MSEK. Det bokförda värdet på aktierna per 31 mars 2013 uppgick till 0 MSEK.

AKTIEÄGARSTRUKTUR PER 31 MARS 2013

Ägare	Antal aktier	Kapital och röster, procent
Johansson, Sven-Olof genom bolag	38 191 000	71,1%
Länsförsäkringar fondförvaltning	2 950 500	5,5%
Nordea fonder	1 927 113	3,6%
Swedbank Robur fonder	1 533 974	2,9%
Familjen Kamprads stiftelse	800 000	1,5%
Fjärde AP-fonden	535 938	1,0%
SHB fonder	268 476	0,5%
Bokenberger, Lars-Åke	240 000	0,4%
Fagerholm, Carl	181 000	0,3%
Lundmark & Co fonder	170 000	0,3%
Övriga	6 301 999	11,7%
Antal utestående aktier	53 100 000	98,9%
Återköpta aktier	611 212	1,1%
Totalt utgivna aktier	53 711 212	100%

Källa: SIS Ägarservice

Aktieägaravtal

Såvitt styrelsen för FastPartner känner till, finns inte några aktieägaravtal eller andra överenskommelser mellan aktieägare som syftar till gemensamt inflytande över FastPartner. Såvitt styrelsen känner till finns inte heller några överenskommelser eller motsvarande som kan leda till att kontrollen över FastPartner förändras.

Utdelningspolicy

FastPartners utdelningspolicy är att utdelningen till stam- och preferensaktieägarna sammanlagt ska uppgå till minst en tredjedel av resultatet före skatt och realiserade värdeförändringar. Därutöver kan styrelsen komma att föreslå att vinster av engångskaraktär kan överföras till aktieägarna. Vid bedömning av utdelningens storlek beaktas Bolagets investeringsalternativ, finansiella ställning och kapitalstruktur.

Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer

Styrelseledamöter

Bolagets styrelse består av fem ordinarie ledamöter och en suppleant. Styrelsen väljs årligen på årsstämman och uppdraget för samtliga ledamöter löper till slutet av kommande årsstämma.

Enligt aktiebolagslagen svarar styrelsen för Bolagets organisation och förvaltningen av Bolagets angelägenheter. Detta innebär bland annat att styrelsen fortlöpande skall bedöma Bolagets ekonomiska situation samt se till att Bolagets organisation är utformad så att Bolagets ekonomiska förhållanden kontrolleras på ett betryggande sätt. Styrelsen skall även utse verkställande direktör samt granska att den verkställande direktören fullgör sina åligganden. Styrelsearbetet och den löpande verksamheten i Bolaget bedrivs i enlighet med FastPartners fastställda arbetsordning för styrelsen och instruktion avseende arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören, samt instruktionen för ekonomisk rapportering till styrelsen.



Peter Lönnquist

Styrelseordförande sedan 1995

Invald: 1995

Född: 1943

Utbildning: Advokat

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Marginalen Bank Bankaktiebolag samt verksam i dotterbolag till detta, samt styrelseordförande

i Nordic Travel Management AB. Styrelseledamot i Cellmax Technologies AB, Peter Lönnquist Advokataktiebolag, ADAM Aktiebolag och Bonifacius Förvaltnings AB. Kurator i Sponsors ägarstiftelser.

Uppdrag avslutade under de senaste fem åren: Verksam i dotterbolag till ovanstående samt styrelseledamot i Exensor Technology Aktiebolag, Exensor Security Aktiebolag, Just Liv Management AB, DEAB Holding AB, AINTMT Holdings AB, Balken Finans Sweden och Danielssons Entreprenad Aktiebolag DEAB.

Bakgrund: Erfarenhet från styrelsearbete och som advokat.

Aktieinnehav i FastPartner¹: -



Lars Karlsson

Styrelseledamot

Invald: 2000

Född: 1948

Utbildning: Civilekonom

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Litium Affärskommunikation AB, Telliq AB, Gothia AB och Dynamic Code AB. Styrelseledamot i Arkub AB, Medius AB, IQObject AB, Arnäs Förvaltning AB, Millnet B I AB och Möbelvärlden.se.

Uppdrag avslutade under de senaste fem åren: Styrelseordförande och styrelseledamot i Gothia Education Business School AB, styrelseledamot i Mjärdevi Science Park Aktiebolag, LinkTech AB och styrelsesuppleant i SRTS, Sportscar Racing Team Sweden AB.

Bakgrund: Erfarenhet från företagslednings- och styrelsearbete.

Aktieinnehav i FastPartner¹: -



Ewa Glennow

Styrelseledamot

Invald: 2005

Född: 1956

Utbildning: Fil.kand.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot i ESCO Marginalen AB samt verksam i dotterbolag till ESCO Marginalen AB, bland annat styrelseledamot i Marginalen Bank Bankaktiebolag och Fastighets AB Marginalen, styrelseledamot i Clickbroker AB, Exensor Technology AB, Exensor Security AB, AB Balken Finans Sweden och Vanitail AB.

Uppdrag avslutade under de senaste fem åren: Styrelseledamot i Kristina Konferens & Hotell Aktiebolag.

Bakgrund: Erfarenhet från företagslednings- och styrelsearbete.

Aktieinnehav i FastPartner¹: 10 000 aktier.

¹ Eget, direkt och indirekt innehav samt närståendes innehav.



Peter Carlsson

Styrelseledamot

Invald: 2008

Född: 1954

Utbildning: Studier i ekonomi och juridik, Stockholms Universitet

Övriga uppdrag: Head of Northern Europe division DNB. Styrelseledamot i Svenska Bankföreningen,

DNB Asset Management och SC Finans Sverige.

Uppdrag avslutade under de senaste fem åren: Styrelseledamot i Svensk Fastighetsförmedling, U.N.T Invest AB och styrelseledamot och ordförande i SalusAnsvar. Styrelsesuppleant i Bostadsrättsföreningen Djursborg 6.

Bakgrund: Erfarenhet från företagslednings- och styrelsearbete.

Aktieinnehav i FastPartner¹: -



Lars Wahlqvist

Styrelseledamot

Invald: 1987

Född: 1938

Utbildning: Bergsingenjör

Övriga uppdrag: -

Uppdrag avslutade under de senaste fem åren: Bolagsman i Lamawa Konsult Handelsbolag.

Bakgrund: Erfarenhet från företagslednings- och styrelsearbete.

Aktieinnehav i FastPartner¹: 40 000 aktier.



Anders Keller

Suppleant

Invald: 1995

Född: 1940

Utbildning: Jur.kand.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Restaurang Atrium Aktiebolag, Atrium Holding AB, Wermdö Golf AB, Borggården Restaurang AB,

Förlkningsaktiebolaget Keller & Söner, Bostadsrättsföreningen Brandvaktan 7, Kommanditdelägare i Hallsta Förvaltnings Kommanditbolag och Bolagsman i Handelsbolaget Hotel Plaza Borås.

Uppdrag avslutade under de senaste fem åren: Ordförande i Zeafex AB, Travel Support & Services AB och vice ordförande i Gruppitalan mot Skandia. Styrelseledamot i Travelnet

Everest Group AB, SRB Travel Group AB och Travel Support Helpdesk Nordic AB. Styrelsesuppleant i Landeriet 14 AB, Robarco AB, Travel Support Ticket & Tours Nordic AB, Travel support Partners Nordic AB, TNN Travelnet Information Technology AB, Bostadsrättsföreningen Bulten 14, Bostadsrättsföreningen Högvakten 8 och Martin-Löf International Consulting Aktiebolag.

Bakgrund: Erfarenhet från företagslednings- och styrelsearbete.

Aktieinnehav i FastPartner¹: 22 650 aktier.

Ledande befattningshavare



Sven-Olof Johansson

Verkställande Direktör sedan 1997

Anställd: 1997

Född: 1945

Utbildning: Pol. mag.

Övriga uppdrag: Verkställande direktör i Compactor Fastigheter AB, och verksam i bolag inom FastPartner-koncernen. Styrelse-

ledamot i Allenex AB, Autoropa Aktiebolag, NCC AB, Xenella Holding AB och SRU Intressenter AB. Styrelsesuppleant i Henrik och Sven-Olof Fastigheter AB.

Uppdrag avslutade under de senaste fem åren: Styrelseledamot i Whyred Retail AB. Bolagsman i Handelsbolaget Konsult-Haborator. Kommanditdelägare i Hallsta Förvaltnings Kommanditbolag.

Bakgrund: Erfarenhet från företagslednings- och styrelsearbete inom fastighetsbranschen.

Aktieinnehav i FastPartner^{1,2}: 38 254 000 aktier.



Per Sjöling

Marknadschef

Anställd: 1998

Född: 1951

Utbildning: Ingenjörsexamen Erik Dahlbergsskolan Kalmar

Övriga uppdrag: -

Uppdrag avslutade under de senaste fem åren: -

Bakgrund: Erfarenhet från fastighetsbranschen.

Aktieinnehav i FastPartner¹: -

¹ Eget, direkt och indirekt innehav samt närståendes innehav.

² Genom bolag.



Daniel Gerlach

Ekonomichef

Anställd: 2009

Född: 1976

Utbildning: Civilekonom

Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Xenella Holding AB samt styrelsesuppleant för dotterbolag inom FastPartner-koncernen.

Uppdrag avslutade under de senaste fem åren: -

Bakgrund: Erfarenhet från fastighetsbranschen och den finansiella sektorn.

Aktieinnehav i FastPartner¹: 1 000 aktier.



Anders Svensson

Regionchef

Anställd: 2003

Född: 1950

Utbildning: Väg och vatteningenjör, Teknisk Fackskola

Övriga uppdrag: -

Uppdrag avslutade under de senaste fem åren: Bolagsman i Proca

Handelsbolag.

Bakgrund: Erfarenhet från fastighetsbranschen.

Aktieinnehav i FastPartner¹: -



Svante Hedström

Fastighetschef

Anställd: 2008

Född: 1961

Utbildning: Civilingenjör, Väg- och Vattenbyggnad

Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Byggillet i Stockholm AB samt styrelseledamot i dotterbolag inom

FastPartner-koncernen.

Uppdrag avslutade under de senaste fem åren: Styrelseledamot och verkställande direktör i Riksten Friluftsstad AB, Styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Krejaren 4.

Bakgrund: Erfarenhet från fastighetsbranschen.

Aktieinnehav i FastPartner¹: 9 000 aktier.



Håkan Bolinder

Regionchef

Anställd: 2004

Född: 1963

Utbildning: BSc Maintenance and service

Övriga uppdrag: Ledamot i Lunda Företagarförening och Företagsgrupperna i Stockholm AB.

Uppdrag avslutade under de senaste fem åren: -

Bakgrund: Erfarenhet från fastighetsbranschen.

Aktieinnehav i FastPartner¹: -



Johan Böckert

Regionchef

Anställd: 2005

Född: 1965

Utbildning: -

Övriga uppdrag: Styrelsesuppleant i NFF Nationell Företags- och Fastighetskonsult i Västerås Aktiebolag.

Uppdrag avslutade under de senaste fem åren: -

Bakgrund: Erfarenhet från fastighetsbranschen.

Aktieinnehav i FastPartner¹: -



Patrik Arnqvist

Regionchef

Anställd: 2012

Född: 1979

Utbildning: Civilekonom

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Redamite AB.

Uppdrag avslutade under de senaste fem åren: Styrelseledamot

och delägare i Axet Bemanning ekonomisk förening. Medlem i ledningsgruppen i Omnigruppen AB och Allokton AB (publ). Styrelsesuppleant för Allokton AB:s samtliga fastighetsägande bolag.

Bakgrund: Erfarenhet från fastighetsbranschen.

Aktieinnehav i FastPartner¹: -

¹ Eget, direkt och indirekt innehav samt närståendes innehav.

Revisor

Revisorer utses av bolagsstämman för en mandattid om fyra år i enlighet med bolagsordningen. Vid årsstämman 2011 valdes revisionsbolaget Deloitte AB till revisor för tiden intill slutet av årsstämman 2015. Som huvudansvarig revisor utsågs auktoriserade revisorn Kent Åkerlund. Kent Åkerlund är medlem i FAR. Deloitte AB var även revisor innan 2011, men då med Tommy Mårtensson som senaste huvudansvarige revisorn. Tommy Mårtensson var under sin tid som huvudansvarig revisor medlem i FAR. Postadress till Deloitte AB är 113 79 Stockholm och besöksadress är Rehnsgatan 11 i Stockholm.

Övriga upplysningar om styrelse och ledande befattningshavare

Samtliga Bolagets styrelseledamöter och ledande befattningshavare kan nås via Bolagets adress, FastPartner AB (publ), Box 55625, 102 14 Stockholm. Kontorsadress är Sturegatan 38, 102 14, Stockholm. Ingen av Bolagets styrelseledamöter eller ledande befattningshavare har någon familjerelation med annan styrelseledamot eller annan ledande befattningshavare.

Den 31 december 2012 ägde Bolagets verkställande direktör Sven-Olof Johansson, genom sitt bolag Compactor Fastigheter AB, 71,1 procent av aktierna och rösterna i Bolaget. Sven-Olof Johansson är därigenom inte oberoende i förhållande till Bolagets största aktieägare. I övrigt finns ingen befintlig eller potentiell intressekonflikt mellan de ledande befattningshavarnas åligganden gentemot Bolaget och deras privata intressen. Det finns inte heller någon befintlig eller potentiell intressekonflikt mellan styrelseledamöternas åligganden gentemot Bolaget och deras privata intressen.

Under de senaste fem åren har ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare dömts i bedrägerirelaterade mål. Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har under de senaste fem åren varit inblandad i någon konkurs, konkursförvaltning eller likvidation som inte varit frivillig med undantag för Patrik Arnqvist som var medlem i ledningsgruppen i moderbolaget Omnigruppen AB vars två dotterbolag Omnigruppen Fastighetsförvaltning AB och Omnigruppen Sweden AB har försatts i konkurs. Under de senaste fem åren har ingen av styrelseledamöterna eller någon ledande befattningshavare varit utsatta för i lag eller förordning bemyndigade myndigheters (däribland godkända yrkessammanslutningars) anklagelser och/eller sanktioner och ingen av styrelseledamöterna eller någon ledande befattningshavare har förbjudits

av domstol att ingå som medlem av ett bolags förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan eller från att ha ledande eller övergripande funktioner hos ett bolag.

Ersättningar och förmåner till styrelse och ledande befattningshavare för räkenskapsåret 2012

Till styrelsen har utgått ersättning om 620 KSEK, varav ordföranden erhållit 215 KSEK och övriga ledamöter 90 KSEK vardera. Suppleanten har erhållit ett halvt arvode, 45 KSEK. Ersättning utöver styrelsearvode har ej utgått. Inga pensionspremier eller liknande förmåner har erlagts för styrelsens ledamöter eller suppleant. Beslut om styrelsearvode fattas av bolagsstämman, och fördelningen beslutas av styrelsen.

Till verkställande direktören har utgått fast lön om 960 KSEK. Verkställande direktören har rätt till lön i tolv månader vid uppsägning från Bolagets sida. Några pensionsförpliktelser föreligger ej. Inte heller föreligger något avtal om ålder för pensionsavgång. Ersättning till verkställande direktören beslutas av styrelsen.

Till ledningsgruppen exklusive VD har under räkenskapsåret utgått fast lön inklusive bilförmåner om 6 185 KSEK. Några rörliga ersättningsformer för företagsledningen, inklusive VD, förekommer inte. Vid uppsägning från företags sida har övriga ledande befattningshavare rätt till lön under maximalt tolv månader. För personer i företags ledning har pensionspremier om 1 965 KSEK erlagts. Ersättning och övriga villkor för övriga ledande befattningshavare beslutas av verkställande direktören.

Det finns inga avsatta eller upplupna belopp hos FastPartner eller hos dess dotterbolag för pensioner och liknande förmåner efter avträdande av tjänst.

2012, TKR	Styrelse-arvode/Lön	Pensions-kostnad	Summa
Peter Lönnquist, styrelsens ordförande	215	-	215
Ewa Glennow, styrelseledamot	90	-	90
Lars Karlsson, styrelseledamot	90	-	90
Lars Wahlqvist, styrelseledamot	90	-	90
Peter Carlsson, styrelseledamot	90	-	90
Anders Keller, suppleant	45	-	45
Sven-Olof Johansson, VD	960	-	960
Ledningsgruppen (7 personer exkl. VD)	6 185	1 965	8 150
Summa	7 765	1 965	9 730

Bolagsstyrning

Styrning, ledning och kontroll av FastPartner fördelas mellan aktieägarna, styrelsen och den verkställande direktören och övriga personer i ledningen. FastPartner arbetar löpande med att uppnå en effektiv och ändamålsenlig styrning av Bolaget. Styrningen utgår från aktiebolagslagen samt övrig relevant lagstiftning, bolagsordningen, NASDAQ OMX Stockholms regelverk för emittenter samt Svensk kod för bolagsstyrning. FastPartners bolagsordning återfinns i avsnittet Bolagsordning.

Svensk kod för bolagsstyrning

FastPartners aktie är upptagen för handel på NASDAQ OMX Stockholm och Bolaget skall därför tillämpa Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden"). Koden föreskriver vad som är god bolagsstyrning för samtliga svenska aktiebolag, oavsett marknadsvärde, vars aktier är upptagna till handel på en reglerad marknad i Sverige. Koden bygger på principen "följ eller förklara" vilket innebär att ett företag kan avvika från Kodens bestämmelser under förutsättning att sådana avvikelser kan förklaras på ett tillfredsställande sätt. FastPartner tillämpar utan avvikelser Koden fullt ut, med undantag för att styrelsens sekreterare även är vald till styrelsesuppleant (enligt Koden skall suppleanter till bolagsstämmovalda styrelseledamöter inte utses).

Årsstämma

Årsstämman är Bolagets högsta beslutande organ där aktieägarnas rätt att besluta i Bolagets angelägenheter kan utövas. På årsstämman fastställs Bolagets balans- och resultaträkning och beslut fattas om vinstdisposition, ersättningsprinciper för ledande befattningshavare och om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och den verkställande direktören. Årsstämman beslutar också om ändringar i bolagsordningen och om förändring i aktiekapitalet.

Styrelsen

Styrelsens övergripande uppgift är att för ägarnas räkning förvalta Bolagets angelägenheter och att ansvara för Bolagets organisation. Styrelsens arbete leds av styrelseordföranden Peter Lönnquist. Styrelsen utses av bolagsstämman och består för närvarande av fem personer. För mer information om styrelseledamöterna, se avsnittet *Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer*. Utöver konstituerande styrelsemöte skall styrelsen hålla styrelsemöte vid minst fem tillfällen årligen. Styrelsen i FastPartner har upprättat en arbetsordning avseende arbetsfördelningen, styrelsemöten och ekonomisk rapportering i enlighet med aktiebolagslagen och andra tillämpliga lagar och författningar.

Styrelsens uppgifter och ansvar

Styrelsens övergripande uppgift är att för ägarnas räkning förvalta Bolagets angelägenheter på ett sådant sätt att ägarnas intresse av långsiktigt god kapitalavkastning tillgodoses på bästa möjliga sätt.

Styrelsen ansvarar för att Bolagets organisation är ändamålsenlig och att verksamheten bedrivs i enlighet med bolagsordningen, aktiebolagslagen och andra tillämpliga lagar och författningar samt styrelsens arbetsordning. Styrelsen skall utföra styrelsearbetet gemensamt under ordförandens ledning.

Styrelsen skall vidare tillse att verkställande direktören fullgör sina åligganden i enlighet med styrelsens riktlinjer och anvisningar. Dessa återfinns i den av styrelsen upprättade VD-instruktionen. Styrelsens ledamöter skall inte ha ansvar för olika arbetsområden eller uppgifter. Belönings- och ersättningsfrågor för verkställande direktören bereds av styrelsens ordförande och föredras för övriga i styrelsen innan beslut. Styrelsens uppgifter innefattar, utan att vara begränsade därtill, följande:

- fastställa affärsplan, strategier, väsentliga policys och mål för Bolaget och den koncern som Bolaget är moderbolag för,
- fastställa Bolagets och Koncernens övergripande organisation,
- utse och entlediga den verkställande direktören,
- tillse att det finns ett fungerande rapporteringssystem,
- tillse att det finns en tillfredsställande kontroll av Bolagets och Koncernens efterlevnad av lagar och andra regler som gäller för verksamheten,
- fastställa instruktion för verkställande direktören, instruktion för den ekonomiska rapporteringen och årligen en arbetsordning,
- godkänna ekonomisk rapportering i form av delårsrapporter, bokslutskommunikéer och årsbokslut som Bolaget skall offentliggöra, samt
- tillse att Bolaget har en fungerande attestinstruktion och attestplan.

Styrelsens ordförande

Det åligger styrelsens ordförande att säkerställa att styrelsens arbete bedrivs effektivt och att styrelsen fullgör sina åtaganden. Ordförandens uppgifter innefattar, utan att vara begränsade därtill, följande:

- organisera och leda styrelsens arbete och skapa bästa möjliga förutsättningar för styrelsens arbete,
- tillse att styrelsens arbete sker i enlighet med bestämmelserna i bolagsordningen, aktiebolagslagen och styrelsens arbetsordning,
- kontrollera att styrelsens beslut verkställts effektivt,
- genom kontakter med verkställande direktören löpande följa Bolagets utveckling och fungera som en diskussionspartner,
- tillse att styrelsen erhåller tillfredställande information och beslutsunderlag för sitt arbete, samt
- tillse att varje ny styrelseledamot vid sitt tillträde ges en lämplig introduktion.

Styrelsens arbete

FastPartners styrelse hade under 2012 12 styrelsemöten, varav ett konstituerande. Styrelsemöten hålls bland annat i samband med Bolagets egen rapportering. Vid varje ordinarie styrelsemöte behandlas frågor av väsentlig betydelse för Bolaget som förvärv av fastigheter, investeringar i befintliga fastigheter samt finansieringsfrågor.

Jäv

Styrelseledamot eller verkställande direktören får inte handlägga frågor rörande avtal mellan sig själv och Bolaget eller Koncernen. Styrelseledamot eller verkställande direktören får inte heller handlägga fråga om avtal mellan Bolaget och tredje man, om denne har ett väsentligt intresse som kan strida mot Bolagets. Med avtal som avses ovan jämställs rättegång eller annan talan. Det åligger styrelseledamot eller verkställande direktören att i förekommande fall upplysa Bolaget om en jävsituation skulle föreligga.

Valberedning

FastPartners huvudägare har tillsatt en valberedning som har till uppgift att inför årsstämman lämna förslag till antal styrelseledamöter, val av ledamöter, arvodesfrågor och därtill hörande frågor. Valberedningen består av Annika Johannesson, företrädande familjen Johannessons aktieinnehav, Roland Martin-Löf, företrädande eget aktieinnehav samt ordförande Anders Keller, företrädande eget aktieinnehav.

Ersättningsutskott

För årsstämmans beslut skall ersättningsutskottet föreslå principer för ersättning och andra anställningsvillkor för verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare. Utifrån årsstämmans beslut åligger det ersättningsutskottet att besluta om ersättning till verkställande direktören och övriga befattningshavare. Eftersom arbetet sköts av styrelsen har FastPartner inte utsett särskilt ersättningsutskott.

Revisionsutskott

Revisionsutskottet skall svara för beredningen av styrelsens arbete med att kvalitetssäkra Bolagets finansiella rapportering, biträda valberedningen vid framtagandet av förslag till revisor och arvode till revisor samt att trygga en kvalificerad oberoende granskning av Bolaget. Revisionsutskottet skall träffa Bolagets revisor minst en gång per kalenderår. Eftersom arbetet sköts av styrelsen har FastPartner inte utsett särskilt revisionsutskott. Under 2012 träffade styrelsen Bolagets revisor två gånger samt erhöll två rapporter över utförd granskning.

Namn	Invald år	Oberoende i förhållande till Bolaget och dess ledning	Oberoende i förhållande till större aktieägare i Bolaget	Närvarande styrelsemöten
Peter Lönnquist	1995	Ja	Ja	12/12
Lars Karlsson	2000	Ja	Ja	12/12
Ewa Glennow	2005	Ja	Ja	12/12
Peter Carlsson	2008	Ja	Ja	12/12
Lars Wahlqvist	1987	Ja	Ja	11/12
Anders Keller	1995	Ja	Ja	6/12

Verkställande direktör och koncernledning

Verkställande direktören ansvarar för den löpande förvaltningen enligt de riktlinjer och policys som styrelsen beslutar om. Verkställande direktören skall rapportera om FastPartners utveckling till styrelsen och upprätta dagordning för styrelsemöten enligt en fastställd agenda. Inför styrelsemöten skall verkställande direktören tillse att erforderligt material sammanställs och distribueras till styrelseledamöterna.

Koncernledningen sammanträder löpande med stående agenda, innefattande bland annat fastighetsaffärer, finans- och övergripande förvaltningsfrågor. Koncernledningen består av åtta personer och innehåller resurser som verkställande direktör, fastighetschef, ekonomichef, marknadschef samt fyra regionchefer.

Revision

Bolagets årsredovisning, koncernredovisning samt bokföring och styrelsens och verkställande direktörens förvaltning granskas av Bolagets revisor som avger en revisionsberättelse för räkenskapsåret till årsstämman. Revisorn redovisar sin revisionsplan för året samt sina synpunkter på bokslutet och årsredovisningen för styrelsen. Revisor utses av årsstämman. Mandattiden är enligt bolagsordningen fyra år. För åren 2011 till 2015 har revisionsbolaget Deloitte AB valts till revisor, med den auktoriserade revisorn Kent Åkerlund som huvudansvarig. Styrelsen träffar revisorn minst en gång per år.

Intern kontroll

Styrelsen ansvarar enligt aktiebolagslagen och Koden för den interna kontrollen. FastPartners styrelse har inte funnit någon anledning att inrätta en funktion för intern revision. Uppföljning och kontroll av den interna kontrollen utförs främst av företagets ekonomichef, controller och fastighetschef.

FastPartners interna kontroll följer etablerat ramverk, som beskriver den interna kontrollen som uppdelad på fem komponenter. Dessa komponenter är kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning.

Kontrollmiljö

Basen för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen utgörs av kontrollmiljön. En bra kontrollmiljö bygger på tydligt definierade och kommunicerade beslutsvägar och riktlinjer mellan olika nivåer i organisationen, som tillsammans med företagskulturen och gemensamma värderingar bildar förutsättningarna för att styra FastPartner på ett professionellt sätt.

Som ett stöd för kontrollmiljön och för att ge nödvändig vägledning till olika befattningshavare finns ett antal styrdokument i form av interna policies och riktlinjer. Bland dessa kan nämnas informationspolicy, investeringspolicy och IT-policy. Styrelsen har också fastställt en instruktion för rapportering av finansiell information, enligt vilken företagsledningen löpande rapporterar till styrelsen. Styrdokumentet uppdateras vid behov för att alltid spegla gällande lagar och regler. Utöver detta finns inom Bolaget fastställda rutiner för bland annat tecknande av hyreskontrakt och intäktsredovisning, inköp, tjänstebilar samt attestordning med fastställda beloppsgränser.

Riskbedömning

Fokus läggs på att identifiera de risker som bedöms som mest väsentliga för FastPartners resultat- och balansposter i den finansiella rapporteringen och vilka åtgärder som kan reducera dessa risker. Riskhanteringen finns inbyggd i ovan nämnda styrdokument.

Olika metoder används för att värdera och minimera risker samt för att säkerställa att de risker som Bolaget blir utsatt för hanteras enligt för FastPartner gällande policies och regler. Styrelsen gör årligen en genomgång av den interna kontrollen

i enlighet med styrelsens arbetsordning. Riskbedömningen uppdateras löpande för att omfatta förändringar som väsentligt påverkar den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen.

De mest väsentliga riskerna som har identifierats i samband med den finansiella rapporteringen är värdering av fastigheter och projekt, fastighetsförvärv, reserveringar och skatter.

Kontrollaktiviteter

För att säkerställa att den finansiella rapporteringen vid varje tidpunkt ger en rättvisande bild finns ett antal kontrollaktiviteter inbyggda. Kontrollaktiviteterna syftar till att förebygga och i rätt tid upptäcka och korrigera fel och avvikelser. Aktiviteterna består dels av företagsledningens analys av verksamhetens resultat- och balansräkning, kassaflöde och nyckeltal, dels av löpande avstämningar, attester och uppföljningar.

Information och kommunikation

FastPartner har fastställt hur information och kommunikation avseende den finansiella rapporteringen skall ske för att Bolagets informationsgivning skall ske på ett effektivt och korrekt sätt. FastPartner har riktlinjer för hur den finansiella informationen kommuniceras mellan ledning och övriga medarbetare, vilket anges i Bolagets informationspolicy. Policies, riktlinjer, uppdateringar och ändringar finns tillgängliga och kända för samtliga anställda.

Uppföljning

Styrelsen utvärderar och analyserar löpande den information som erhålls från företagsledningen. Därtill görs uppföljning av revisorernas rapportering avseende granskningen av intern kontroll för finansiell rapportering. Detta arbete innebär att följa upp och stämma av vilka åtgärder som företagsledningen vidtar för att komma tillrätta med de förbättringsområden som rapporterats av revisorn.

Bolagsordning

FastPartner AB (publ), 556230-7867

§1. FIRMA

Bolagets firma är FastPartner AB. Bolaget är publikt (publ).

§2. STYRELSENS SÄTE

Styrelsen ska ha sitt säte i Stockholm.

§3. VERKSAMHET

Föremålet för bolagets verksamhet ska vara att äga och förvalta fast egendom och aktier samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

§ 4. AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet ska utgöra lägst 400 000 000 och högst 1 600 000 000 kronor.

§ 5. AKTIER

5.1 Antal aktier och aktieslag

Aktierna ska utgöras av lägst 40 000 000 och högst 160 000 000 aktier. Aktier kan utges i två serier, stamaktier och preferensaktier. Stamaktier och preferensaktier får emitteras till ett belopp motsvarande högst 100 procent av aktiekapitalet. Stamaktie medför en röst. Preferensaktie medför en tiondels röst.

5.2 Vinstutdelning

Preferensaktierna ska medföra företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning av tjugo (20) kronor per aktie med kvartalsvis utbetalning om 5 kronor per aktie. Avstämningsdagar för de kvartalsvisa utbetalningarna ska vara sista vardagen i mars, juni, september och december varje år. För det fall sådan dag inte är en bankdag, d.v.s. dag som inte är lördag, söndag eller allmän helgdag eller beträffande betalning av skuldebrev inte är likställd med allmän helgdag i Sverige, ska avstämningsdagen vara närmast föregående bankdag. Utbetalning av utdelning ska ske tredje bankdagen efter avstämningsdagen.

Om ingen utdelning lämnats till preferensaktieägare, eller om årlig utdelning understigande tjugo (20) kronor per preferensaktie lämnats under ett eller flera år, ska preferensaktierna medföra rätt att av följande års utdelningsbara medel också erhålla Innestående Belopp, som det definieras nedan, (innefattande på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp som det definieras nedan) innan utdelning på stamaktierna sker. Om ingen utdelning lämnas eller om årlig utdelning understigande tjugo (20) kronor per preferensaktie lämnats under ett eller flera år ankommer det på följande års årsstämma att

fatta beslut om fördelningen av den kvartalsvisa utbetalningen av Innestående Belopp. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning.

Vid varje enskilt kvartal läggs skillnaden mellan 5 kronor och eventuell lägre utbetalad utdelning per preferensaktie, till "Innestående Belopp". För det fall utdelning på preferensaktie sker enligt beslut vid annan bolagsstämma än årsstämma ska utdelat belopp per preferensaktie dras från Innestående Belopp. Avdraget ska ske per den dag då utbetalning sker till preferensaktieägare och därvid anses utgöra reglering av den del av Innestående Belopp som uppkommit först i tiden. Innestående Belopp ska räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om åtta (8) procent ("Uppräkningsbeloppet"), varvid uppräkningsbelopp ska ske med början från den kvartalsvisa tidpunkt då utbetalning av utdelningen skett och baseras på skillnaden mellan 5 kronor och den vid samma kvartalsvisa tidpunkt utbetalade lägre utdelningen per preferensaktie. För det fall denna beräkning sker vid en annan tidpunkt än vid ett helt årtal räknat från dag då tillägg respektive avdrag har skett från Innestående Belopp, ska uppräkningsbelopp som lagts till eller dragits ifrån ske med ett belopp motsvarande uppräkningsfaktorn multiplicerad med den kvotdel av året som har förflutit. Upplupet Uppräkningsbelopp läggs till Innestående Belopp och ska därefter ingå i beräkningen av Uppräkningsbeloppet.

5.3 Emissioner

Vid ökning av aktiekapitalet genom kontantemission eller kvittningsemission har aktieägarna företrädesrätt till de nya aktierna på så vis att en gammal aktie ger företrädesrätt till en ny aktie av samma slag, att aktier som inte tecknas av de i första hand berättigade aktieägarna ska erbjudas samtliga aktieägare samt att, om inte hela antalet aktier som tecknas på grund av sistnämnda erbjudande kan ges ut, aktierna ska fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier de förut äger och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

Vid ökning av aktiekapitalet genom kontantemission eller kvittningsemission av endast ett aktieslag har aktieägarna företrädesrätt till de nya aktierna endast i förhållande till det antal aktier av detta slag som de förut äger. Vad som sagts ovan ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om kontantemission eller kvittningsemission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Beslutar Bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut teckningsoptioner eller konvertibler har aktieägarna företrädesrätt att teckna teckningsoptioner eller konvertibler som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas med på grund av optionsrätten eller bytas ut mot konvertiblerna.

Ökning av aktiekapitalet genom fondemission får endast ske genom utgivande av stamaktier. Därvid gäller att endast stamaktieägarna har rätt till de nya aktierna. Fondaktierna fördelas mellan stamaktieägarna i förhållande till det antal stamaktier de förut äger.

5.4 Inlösen

Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan från och med år 2015 äga rum efter beslut av bolagsstämman genom inlösen av preferensaktier enligt följande grunder.

Bolagsstämman bestämmer det antal preferensaktier som ska inlösas. Fördelningen av de inlösta preferensaktierna sker pro rata proportionellt mot det antal preferensaktier som varje preferensaktieägare innehar vid tillfället för bolagsstämman. Om en jämn fördelning inte kan ske bestämmer styrelsen vilka överskjutande preferensaktier som ska lösas in.

Innehavare av till inlösen bestämd preferensaktie ska vara skyldig att tre månader efter det att han underrättats om inlösningensbeslutet mottaga lösen för aktien med ett belopp beräknat som summan av 350 kronor plus Innestående Belopp enligt punkt 5.2 (innefattande på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp till och med den dag då lösenbeloppet förfaller till betalning). Från den dag lösenbeloppet förfaller till betalning upphör all ränteberäkning på lösenbeloppet.

5.5 Bolagets upplösning

Upplöses Bolaget ska preferensaktierna medföra rätt att ur Bolagets behållna tillgångar erhålla 300 kronor per aktie samt eventuellt Innestående Belopp (innefattande på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp) enligt punkt 5.2 innan utskiftning sker till ägarna av stamaktierna. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

§ 6. AVSTÄMNINGSFÖRBEHÅLL

Den aktieägare eller förvaltare som på avstämningsdagen är införd i aktieboken och antecknad i ett avstämningsregister, enligt 4 kap. lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument eller den som är antecknad på avstämningskonto enligt 4 kap. 18 § första stycket 6-8 nämnda lag, ska antas vara behörig att utöva de rättigheter som framgår av 4 kap. 39 § aktiebolagslagen (2005:551)

§ 7. STYRELSE OCH REVISOR

Styrelsen ska bestå av lägst fyra (4) och högst tio (10) ledamöter med högst fyra (4) suppleanter. Ledamöterna och suppleanterna väljes årligen på årsstämma för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

För granskning av bolagets årsredovisning jämte räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning utses ett registrerat revisionsbolag. Revisorsuppdraget gäller till slutet av den årsstämma som hålls det fjärde räkenskapsåret efter valet av revisor.

§ 8. KALLELSE TILL BOLAGSSTÄMMA

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets webbplats. Att kallelse skett ska annonseras i Svenska Dagbladet.

Kallelse till årsstämma samt kallelse till extra bolagsstämma där fråga om ändring av bolagsordningen kommer att behandlas ska utfärdas tidigast sex och senast fyra veckor före stämman. Kallelse till annan extra bolagsstämma ska utfärdas tidigast sex och senast tre veckor före stämman.

Rätt att delta i bolagsstämman har sådana aktieägare som upptagits i aktieboken på sätt som föreskrivs i 4 kap lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument och som anmält sig hos bolaget senast kl. 16.00 den dag som anges i kallelsen till bolagsstämman. Denna dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte heller infalla tidigare än femte vardagen före bolagsstämman.

Biträde åt aktieägare får medföras vid bolagsstämman endast om aktieägaren till bolaget anmäler antalet biträden senast den dag som anges i kallelsen.

§ 9. ÅRSSTÄMMA

På årsstämma ska följande ärenden förekomma till behandling.

1. Val av ordförande vid stämman
2. Upprättande och godkännande av röstlängd
3. Godkännande av dagordning
4. Val av en eller två justeringsmän
5. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad
6. Framläggande av årsredovisningen, revisionsberättelsen samt koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen
7. Beslut
 - a) om fastställelse av resultat- och balansräkningarna för bolaget och koncernen
 - b) om dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
 - c) om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna och verkställande direktören
8. Fastställande av arvoden åt styrelse och revisor
9. Val av styrelseledamöter och eventuella suppleanter samt, när så erfordras, revisor
10. Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen (2005:551) eller bolagsordningen

§ 10. RÄKENSKAPSÅR

Bolagets räkenskapsår ska vara 1 januari – 31 december.

§ 11. RÖSTRÄTT

Vid bolagsstämma må envar röstberättigad rösta för hela antalet av honom företrädda aktier.

Antagen på årsstämma den 25 april 2013.

Legala frågor och kompletterande information

Legal struktur

FastPartner AB (publ), organisationsnummer 556230-7867, bildades i Sverige den 23 mars 1983 och registrerades i aktiebolsregistret den 30 januari 1984. Bolagets handelsbeteckning (det vill säga det namn som Bolaget marknadsför sig med) är FastPartner. FastPartner har bedrivit sin nuvarande verksamhet sedan 1987. Bolagets associationsform är aktieföretag och regleras av svenska aktieföretagslagen. Aktierna är denominerade i svenska kronor. Bolaget är publikt (publ) samt anslutet till Euroclear. Styrelsen skall ha sitt säte i Stockholm och Bolagets registrerade adress är Box 55625, 102 14 Stockholm, Sverige, och telefonnumret är 08-402 34 60.

Föremålet för Bolagets verksamhet skall enligt bolagsordningen vara att äga och förvalta fast egendom och aktier samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Nuvarande bolagsordning antogs vid årsstämma den 25 april 2013. Under avsnittet *Bolagsordning* finns uppgifter om bolagsordningen. Under rubriken *Koncernstruktur* finns uppgifter om FastPartners dotterbolag.¹

Väsentliga avtal

Finansieringsavtal

FastPartners räntebärande skulder utgjordes per 31 mars 2013 främst av upplåning från kreditinstitut om totalt 4 471,8 MSEK exklusive FastPartners två osäkrade obligationslån om 300 MSEK och 500 MSEK. FastPartner har flera kreditavtal hos större svenska banker och en total låneram, inklusive obligationslån, om 5 276,5 MSEK, varav 5 271,8 är utnyttjade i form av obligationslånen samt resterande säkrade krediter, se tabeller i avsnitt *Kapitalstruktur och annan finansiell information*. FastPartner har ingen fast angiven löptid inom vilken den genomsnittliga räntebindningstiden skall ligga. Kreditavtalen innebär räntevillkor där bankernas marginaler är fastställda i avtalen, och där FastPartner har möjlighet att välja räntebindningstid. Gentemot samtliga långgivare har FastPartner informationsåtaganden. Dessa informationsåtaganden gäller framför allt efterlevnaden av de villkor som stipulerats i respektive avtal, så kallade kovenanter. Kovenanter avser till exempel fastighetsåtaganden såsom ingående av hyresavtal, försäkringskrav samt värdering och finansiella åtaganden såsom räntetäckningskrav, belåningsgrad och soliditet, samt liknande nyckeltal. Det finns även allmänna åtaganden som avser Bolagets iakttagande av lag, förändring av verksamhet, ådragande av skuld och säkerhet, begränsningar i investeringar och förvärv. FastPartners egna finansiella mål stämmer väl överens med bankernas krav. Dessutom finns allmänna åtaganden om att FastPartner ska förse sina långgivare med finansiell information såsom årsredovisningar och delårsrapporter. Per 31 mars 2013 har FastPartner räntesäkrat cirka 1,4 miljarder kronor av

lånen till kreditinstitut motsvarande cirka 32 procent av lånen till kreditinstitut, genom ränteswapavtal. Utöver de räntesäkrade cirka 1,4 miljarder kronor har FastPartner även räntesäkrat den rörliga räntan på sitt obligationslån om 500 MSEK med förfall under 2016.

Rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden

FastPartner är inte och har inte under de senaste tolv månaderna varit part i några rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden (inklusive ännu icke avgjorda ärenden) som nyligen har haft eller skulle kunna få betydande effekter på FastPartners finansiella ställning eller lönsamhet. FastPartners styrelse känner inte heller till några omständigheter som skulle kunna leda till att något sådant rättsligt förfarande eller skiljeförfarande skulle kunna uppkomma. Det kan däremot inte uteslutas att Bolaget kan komma att bli inblandat i sådana tvister i framtiden.

Försäkringar

FastPartner innehar för branschen sedvanliga företags- och fastighetsförsäkringar. Med hänsyn tagen till verksamhetens art och omfattning bedömer FastPartners styrelse att moderbolaget och dotterbolagen innehar ett tillfredsställande försäkringsskydd.

Immateriella rättigheter

FastPartner har registrerat domännamnet "fastpartner.se".

Transaktioner med närstående

Transaktioner efter utgången av räkenskapsåret 2012

Moderbolaget hanterade löpande dotterföretagens in- och utbetalningar samt lånetransaktioner. För vissa bolag skedde detta enligt kommissionärsavtal. Transaktioner med bolag inom FastPartner-koncernen skedde till marknadsmässiga villkor.

Transaktioner under räkenskapsåret 2012

Moderbolaget hanterade löpande dotterföretagens in- och utbetalningar samt lånetransaktioner. För vissa bolag skedde detta enligt kommissionärsavtal. Transaktioner med bolag inom FastPartner-koncernen skedde till marknadsmässiga villkor.

Vid årets utgång hade FastPartner en skuld till Compactor Fastigheter AB, Bolagets största ägare, uppgående till 36,5 MSEK som löper med marknadsmässig ränta. Under året hade FastPartner lämnat utdelning om 95,6 MSEK till moderbolaget Compactor Fastigheter AB. Marknadsmässig lön till FastPartners VD Sven-Olof Johansson, tillika ägare av Compactor Fastigheter AB, uppgick till 960 000 kronor.

I samband med att FastPartner förvärvade 50 procent av aktierna i Arena Real AB under 2011 så lånade FastPartner

¹ Samtliga FastPartners dotterbolag är bildade i Sverige.

mot revers ut 34 MSEK till detta bolag. Vid årets slut uppgick lånet inklusive upplupen ränta till 34,5 MSEK.

Under året hanterade FastPartner den administrativa förvaltningen av Henrik och Sven-Olof Fastigheter AB. För dessa tjänster fakturerade FastPartner ett marknadsmässigt arvode om 0,4 MSEK per år.

Transaktioner under räkenskapsåret 2011

Moderbolaget hanterade löpande dotterföretagens in- och utbetalningar samt lånetransaktioner. För vissa bolag skedde detta enligt kommissionärsavtal. Transaktioner med bolag inom FastPartner-koncernen skedde till marknadsmässiga villkor.

Vid årets utgång hade FastPartner en skuld till Compactor Fastigheter AB, Bolagets största ägare, uppgående till 10,8 MSEK som löper med marknadsmässig ränta. Under året lämnade FastPartner utdelning om 88,1 MSEK till moderbolaget Compactor Fastigheter AB. Marknadsmässig lön till FastPartners VD Sven-Olof Johansson, tillika ägare av Compactor Fastigheter AB, uppgår till 960 000 kronor.

I samband med försäljningen av fastigheter i Gävle år 2006, lånade FastPartner mot revers ut 130 MSEK till FastProp Gävle AB. Detta bolag är ett dotterbolag till FastProp Holding AB, vilket ägdes till 50 procent av FastPartner. Vid datumet för Prospektet ägs dock detta bolag till 100 procent av FastPartner. Lånefordran uppgick vid årets slut till 116,9 MSEK. Ytterligare 22 MSEK lånades ut i form av ett efterställt lån till FastProp Holding AB. Vid årets slut uppgick lånet inklusive kapitaliserad ränta till 33,0 MSEK. Såväl den tekniska som den administrativa förvaltningen av FastProp Holding-koncernen och dess fastigheter sköttes av FastPartner. För dessa tjänster fakturerade FastPartner ett marknadsmässigt arvode om 1,7 MSEK per år.

I samband med att FastPartner förvärvade 50 procent av aktierna i Arena Real AB under 2011 lånade FastPartner mot revers ut 34,0 MSEK till detta bolag. Vid årets slut uppgick lånet inklusive upplupen ränta till 34,5 MSEK.

Transaktioner under räkenskapsåret 2010

Moderbolaget hanterade löpande dotterföretagens in- och utbetalningar samt lånetransaktioner. För vissa bolag skedde detta enligt kommissionärsavtal. Transaktioner med bolag inom FastPartner-koncernen skedde till marknadsmässiga villkor.

Vid årets utgång hade FastPartner en skuld till Compactor Fastigheter AB, Bolagets största ägare, uppgående till 10,6 MSEK som löper med marknadsmässig ränta. Marknadsmässig lön till FastPartners VD Sven-Olof Johansson, tillika ägare av Compactor Fastigheter AB, uppgick till 960 000 kronor.

I samband med försäljningen av fastigheter i Gävle år 2006, lånade FastPartner mot revers ut 130 MSEK till FastProp Gävle AB. Detta bolag är ett dotterbolag till FastProp Holding AB, vilket ägdes till 50 procent av FastPartner. Vid datumet för Prospektet ägs dock detta bolag till 100 procent av FastPartner. Lånefordran uppgick vid årets slut till 116,9 MSEK. Ytterligare 22 MSEK lånades ut i form av ett efterställt lån till FastProp Holding AB. Vid årets slut uppgick lånet inklusive kapitaliserad ränta till 30,5 MSEK. Såväl den tekniska som den administrativa

förvaltningen av FastProp Holding-koncernen och dess fastigheter sköttes av FastPartner. För dessa tjänster fakturerade FastPartner ett marknadsmässigt arvode om 1,9 MSEK per år.

FASTPARTNERS FORDRINGAR I NÄRSTÅENDERELATIONER

MSEK	Arena Real AB	FastProp Gävle AB	FastProp Holding AB
Fordringar 2012	34,5		
Fordringar 2011	34,5	116,9	33,0
Fordringar 2010		116,9	30,5

FASTPARTNERS SKULDER I NÄRSTÅENDERELATIONER

MSEK	Compactor Fastigheter AB
Skulder 2012	36,5
Skulder 2011	10,8
Skulder 2010	10,6

Information från tredje man

Intyg om fastighetsvärdering har inhämtats från de oberoende värderingsinsituterna DTZ Sweden AB och Newsec Advice AB. DTZ Sweden AB och Newsec Advice AB har samtyckt till att fastighetsvärderingen tagits in i Prospektet. Ingen av de personer som har deltagit i arbetet med värderingarna hos DTZ Sweden AB respektive Newsec Advice AB har, såvitt FastPartner känner till, något väsentligt intresse i FastPartner. Information från tredje man har i Prospektet återgivits korrekt och såvitt FastPartner känner till och kan förvissa sig om genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av berörd tredje man, har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande. Ingen av de personer som deltagit i arbetet med Prospektet har såvitt Bolaget känner till några väsentliga intressen i FastPartner.

Bolaget eller Bolagets revisor har inte kontrollerat siffror, marknadsdata eller annan information som tagits fram av tredje part, varför styrelsen inte påtar sig något ansvar för riktigheten för sådan i Prospektet intagen information och sådan information bör läsas med detta i åtanke. Viss finansiell information i Prospektet har avrundats, varför vissa tabeller ej summerar korrekt. Detta är fallet då belopp eller siffror anges i tusen- eller miljontal och förekommer särskilt i avsnitten *Sammanfattning*, *Marknadsöversikt*, *Beskrivning av FastPartner*, *Finansiell information i sammandrag*, *Kommentarer till den finansiella utvecklingen* och *Kapitalstruktur och annan finansiell information*.

Rådgivare

I samband med Erbjudandet bistås FastPartner av Handelsbanken Capital Markets som finansiell rådgivare och Bergh & Co Advokatbyrå som juridisk rådgivare. Svenska Handelsbanken AB (publ) är därutöver långgivare till FastPartner.

Införlivande genom hänvisning

Prospektet består av, utöver föreliggande dokument, följande handlingar som införlivas genom hänvisning:

- årsredovisning och revisionsberättelse för räkenskapsåret 2010,

- årsredovisning och revisionsberättelse för räkenskapsåret 2011,
- årsredovisning och revisionsberättelse för räkenskapsåret 2012 och
- delårsrapporten för perioden 1 januari till 31 mars 2013.

Förutom FastPartners reviderade årsredovisningar för räkenskapsåren 2010, 2011, 2012 samt de översiktligt granskade räkenskaperna för delårsperioden 1 januari till 31 mars 2013, har ingen information i detta Prospekt granskats eller reviderats av Bolagets revisor.

Samtliga ovanstående handlingar kommer under Prospektets giltighetstid att finnas tillgängliga i elektronisk form på FastPartners hemsida, www.fastpartner.se.

Handlingar hålls tillgängliga

Kopior av följande dokument kan under hela Prospektets giltighetstid granskas på FastPartners huvudkontor, Sturegatan 28, Stockholm, på ordinarie kontorstid under vardagar:

- bolagsordning för FastPartner,
- värderingsintyg som utfärdats av oberoende sakkunnig värderingsman och som beställts av FastPartner med anledning av Prospektet,
- reviderade årsredovisningar för åren 2010, 2011, 2012,
- delårsrapporten för 1 januari till 31 mars 2013 samt
- Prospektet.

Bolagsordning och reviderade årsredovisningar finns även att tillgå på FastPartners hemsida, www.fastpartner.se.

Koncernstruktur

Koncernstruktur per 31 mars 2013.

Moderbolag

FastPartner AB (publ), 556230-7867.

Dotterbolag till FastPartner AB (publ), 556230-7867 (100%)

Batteriet Fastighetsförvaltning AB (556178-8968), Batteriet Hus AB (556055-9519), Colonia Fastighet AB (556241-5140), Darrgräset HB (969649-6810), Deamatrix Förvaltning AB (556518-6896), Fastighets AB Bomullsspinneriet (556680-2186), Fastighets AB Drillsnäppan (556660-5761), Fastighets AB Repslagaregatan (556824-7281), Fastighetsbolaget Oljan 2 i Täby AB (556793-1174), Fastighetsbolaget Timpenningen 2 KB (916610-5974), Fastighetspartner Avaström Holding AB (556651-9723), FastPartner Bredden AB (556876-2917), Fastighetspartner Bromma AB (556682-0956), Fastighetspartner Bromsten AB (556356-5810), Fastighetspartner Globen AB (556625-5708), Fastighetspartner Hallstahammar AB (556214-5580), Fastighetspartner Knivsta-AR AB (556671-8507), Fastighetspartner Lunda AB (556669-0656), Fastighetspartner Norrköping AB (556231-5902), Fastighetspartner Skolfastigheter AB (556661-5521),

Fastighetspartner Söderhamn Holding KB (969666-8889), Fastighetspartner Täby AB (556204-1177), FastPartner Alingsås-Ulricehamn AB (556909-5994), FastPartner Bredäng AB (556731-1070), FastPartner Brista AB (556822-2466), FastPartner Fastigheter Märsta AB (556746-6130), FastPartner Haninge AB (556723-3746), FastPartner Hässelby AB (556730-8613), FastPartner Luntmakargatan 22-34 AB (556877-0076), FastPartner Mälardalen AB (556712-1461), FastPartner Märsta Kontor AB (556822-2474), FastPartner i Tibro AB (556847-7946), FastPartner Rinkeby AB (556730-0296), FastPartner Tech Center AB (556591-2010), FastPartner Tensta AB (556731-0734), FastPartner Älvsjö AB (556731-0619), FastProp Holding AB (556706-5072), Forsdala Företagscenter HB (916524-4691), Fredriksten Fastighet AB (556096-0840), Förvaltningsbolaget Entuna HB (916600-0381), Gävle Närings 22:2 AB (556718-2448), HB Fastighetspartner 11 (916629-8092), HB Näringshuset (916637-2897), HB Robertsfors Fastighetsförvaltning (916618-9465), HB Skebo Fastighetsförvaltning (916618-9473), HB Solhem Fastighetsförvaltning (916618-9424), KB Arbetsbasen Västberga (916618-0837), KB Avesta 1 Stockholm (916582-2009), KB Fiskeriet 13 Södertälje (916614-4452), KB Lerkrogen Fastighetsförvaltning (916618-0860), KB Pärönet 2 (916613-9023), Kebarco AB (556006-9584), Landeriet Fastighet AB (556203-2218), Landeriet Förvaltning AB (556057-9665), Märsta Centrum AB (556106-8817), Partnerfastigheter NF AB (556139-1722), Standard Fastighet i Märsta AB (556067-2221), Storheden Invest AB (556047-1087), Sättra Hälsofastigheter AB (556704-8748), Vexillum Duo AB (556680-9355), Västeråshus Förvaltning AB (556259-3060).

Tillkommer i Koncernen till FastPartner AB (publ), 556230-7867 (100%)

Batteriet Centrumhus AB (556436-5988), Batteriet Fastigheter AB (556121-5699), Bosgården KB (916444-2221), Cabinjo Holding AB (556239-5243), Fastighets AB Krejfast (556804-7764), Fastighetsbolaget Färgelanda Prästgård KB (969634-0653), Fastighetsbolaget Gråbo Centrum KB (969633-4540), Fastighetspartner Amplus AB (556209-8128), Fastighetspartner Avaström KB (969645-2730), Fastighetspartner Gävle Hemsta KB (969668-0256), Fastighetspartner Gävle Holding AB (969666-4177), Fastighetspartner Söderhamn KB (969670-3009), FastPartner Logistik Alingsås AB (556017-1034), FastPartner Logistik Ulricehamn AB (556161-6433), FastProp Gävle AB (556712-2485), FastProp Norrtull Två AB (556736-2255), Gaudemus AB (556087-6681), Geflebosträder AB (556293-7762), KB Amplus (916557-5953), KB Gävle Söder Fastighetsförvaltning (916618-9440), KB Pottegården 3 (916557-4972), Landeriet 14 AB (556083-2155), Märsta 1:198 AB (556848-9636), Nordpartner AB (556535-1938), Profundo AB (556199-8146), Profundo Fastigheter AB (556152-5592), Storheden Geflehus AB (556066-0341), Vinsta Stenskarve AB (556725-8685).

Skattefrågor i Sverige

Följande avsnitt är en sammanfattning av vissa svenska skattekonsekvenser som kan aktualiseras av Erbjudandet. Sammanfattningen är baserad på nu gällande lagstiftning och är endast avsedd som generell information för aktieägare som är obegränsat skatteskyldiga i Sverige, om inte annat anges. Redogörelsen är inte avsedd att uttömmande behandla alla skattefrågor som kan uppkomma i sammanhanget. Den behandlar exempelvis inte de regler som kan bli tillämpliga på aktier som förvärvats med stöd av aktier i ett fåmansföretag. Beskrivningen behandlar inte heller de regler som i vissa fall gäller i bolagssektorn beträffande skattefri kapitalvinst och utdelning på näringsbetingade andelar eller aktiebaserade delägarätter. Inte heller behandlas de regler som gäller för aktier som ägs av handelsbolag eller utgör lagertillgångar i en näringsverksamhet. Särskilda skattekonsekvenser som inte är beskrivna nedan kan uppkomma också för andra kategorier av skattskyldiga, såsom exempelvis investmentföretag och investeringsfonder. Varje aktieinnehavare bör konsultera skatterådgivare om de skattekonsekvenser som kan uppkomma med anledning av Erbjudandet, exempelvis till följd av att utländska regler, skatteavtal eller andra särskilda regler är tillämpliga.

Allmänt

Notera att med aktier i den följande framställningen avses preferensaktier utgivna i samband med Erbjudandet, om inte annat framgår av sammanhanget.

Fysiska personer

Kapitalinkomster, som utdelning och kapitalvinst vid försäljning av marknadsnoterade aktier och andra marknadsnoterade delägarätter, beskattas normalt i inkomstslaget kapital med en skattesats om 30 procent.

Kapitalvinst respektive kapitalförlust beräknas som skillnaden mellan ersättningen, efter avdrag för eventuella försäljningsavgifter, och omkostnadsbeloppet. Omkostnadsbeloppet beräknas enligt genomsnittsmetoden. Det innebär att omkostnadsbeloppet för samtliga aktier av samma slag och sort som den avyttrade aktien beräknas gemensamt med hänsyn till inträffade förändringar i innehavet. Notera att preferensaktierna inte anses vara av samma slag och sort som befintliga stamaktier. För marknadsnoterade aktier får omkostnadsbeloppet alternativt bestämmas enligt schablonmetoden till 20 procent av ersättningen vid avyttringen sedan utgifter i samband med denna dragits av.

Som huvudregel är 70 procent av en kapitalförlust avdragsgill mot all skattepliktig inkomst av kapital. Kapitalförluster på marknadsnoterade aktier och andra marknadsnoterade delägarätter skall dock dras av i sin helhet mot skattepliktiga kapitalvinster på sådana tillgångar och på onoterade andelar i svenska aktiebolag och utländska juridiska personer. Till den del en kapitalförlust på marknadsnoterade delägarätter eller onoterade andelar i svenska aktiebolag och utländska juridiska personer inte kunnat dras av enligt ovan skall förlusten dras av

mot övriga kapitalinkomster med 70 procent, respektive fem sjättedelar av 70 procent.

Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital medges skattereduktion från skatten på inkomst av tjänst och näringsverksamhet samt fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. Sådan reduktion medges med 30 procent av den del av underskottet som inte överstiger 100 000 kronor och med 21 procent av det återstående överskottet. Underskott kan inte sparas till senare beskattningsår.

Juridiska personer

Aktiebolag och andra juridiska personer beskattas normalt för alla inkomster, inklusive kapitalvinst och utdelning, i inkomstslaget näringsverksamhet med en skattesats om 22 procent. För beräkning av kapitalvinst respektive kapitalförlust, se rubriken ovan *Fysiska personer*.

En juridisk persons avdragsgilla kapitalförluster på aktier kan endast dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra delägarätter. Sådana kapitalförluster kan dock, om vissa villkor är uppfyllda, även kvittas mot kapitalvinster på aktier och andra delägarätter inom samma koncern, förutsatt att koncernbidragsrätt föreligger mellan bolagen och bolagen begär det för ett beskattningsår som har samma deklarationstidpunkt eller skulle ha haft det om inte någon av de juridiska personernas bokföringsskyldighet upphör.

Beskattning av utdelning

Fysiska personer

Skattesatsen på utdelning på marknadsnoterade aktier är normalt 30 procent. För fysiska personer bosatta i Sverige innehålls preliminärskatt med 30 procent av utdelningen om

utbetalning sker genom central värdepappersförvarare eller jämförlig institution. Preliminärskatt innehålls av Euroclear eller, vid förvaltarregistrerade aktier, av förvaltaren. Beskattnings-tidpunkten inträder när utdelningen på preferensaktierna kan disponeras.

Juridiska personer

Skattesatsen på utdelning på marknadsnoterade aktier är 22 procent. För vissa juridiska personer gäller särskilda regler. Beskattnings-tidpunkten för juridiska personer inträder normalt när bolagsstämman har fattat beslut om utdelning. Utdelningen från ett noterat bolag får redovisas som intäkt när utdelningen har erhållits.

Utländska ägare

För aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som erhåller utdelning på aktier i ett svensk aktiebolag uttas normalt svensk kupongskatt. Skattesatsen är 30 procent. Skattesatsen är dock i allmänhet reducerad genom skatteav-tal med andra länder för undvikande av dubbelbeskattning. I Sverige verkställer normalt Euroclear eller, vid förvaltarregistre-rade aktier, förvaltaren avdrag för kupongskatt.

Aktieinnehavare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som inte bedriver näringsverksamhet från fast driftställe i Sverige beskattas normalt inte i Sverige för kapitalvinster vid avyttring av aktier. Innehavare kan dock bli föremål för beskatt-ning i sin hemviststat.

Enligt en särskild regel kan emellertid fysiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige i vissa fall bli föremål för svensk kapitalvinstbeskattning vid avyttring av vissa delägar-rätter (som preferensaktier) om de vid något tillfälle under det kalenderår då avyttringen sker eller under något av de föregå-ende tio kalenderåren har varit bosatta eller stadigvarande vis-tats i Sverige. I många fall är denna beskattningsrätt begränsad genom skatteavtal mellan Sverige och andra länder.

Fastighetsförteckning per 31 mars 2013

REGION STOCKHOLM 1

Kvm om inget annat anges

Lunda/Spånga, Sundbyberg, Sthlm Central

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Område	Fotnot	Tomtarea	Uthym. area	FÖRDELNING						Hyresvärde Kkr*	Taxvärde, Kkr
						Kontor	Butiker	Prod./ Lager/ Logistik	Hotell	Bostäder	Övrigt		
Robertsfors 2	Domnarvsgatan 11	Spånga	T	22 448	11 403	4 041	0	7 362	0	0	0	11 143	47 431
Robertsfors 3	Finspångsgatan 52	Spånga	T	23 524	9 715	1 679	1 343	6 693	0	0	0	12 789	46 106
Robertsfors 4	Finspångsgatan 54	Spånga	T	5 850	6 973	4 532	0	0	2 441	0	0	7 349	43 200
Rånäs 1	Fagerstagatan 18	Spånga	T	27 495	35 928	14 614	397	20 917	0	0	0	36 971	173 470
Skebo 3	Finspångsgatan 42	Spånga	T	9 881	9 716	4 372	0	5 344	0	0	0	9 241	39 048
Skultuna 1	Finspångsgatan 48	Spånga	T	8 615	5 740	1 375	0	4 365	0	0	0	8 023	20 639
Skultuna 2	Finspångsgatan 46	Spånga	T	5 334	1 495	523	0	972	0	0	0	1 671	7 901
Skultuna 5	Domnarvsgatan 7	Spånga	T	4 200	1 409	750	0	659	0	0	0	1 286	7 415
Vitgröet 8	Stormbyvägen 6	Spånga		3 233	2 990	2 392	0	598	0	0	0	3 895	21 556
Gustav 1	Skogängsvägen 16-36	Spånga		13 796	282	0	0	194	0	88	0	980	7 919
Gunhild 5	Skogängsvägen 15-39	Spånga		27 521	1 700	0	0	1 700	0	0	0	3 393	17 675
Avesta 1	Avestagatan 61	Spånga	T	20 595	7 626	2 490	0	5 136	0	0	0	8 514	36 200
Domnarvet 41	Gunnebogatan 32 A	Spånga	T	436	668	0	0	668	0	0	0	762	4 938
Domnarvet 43	Gunnebogatan 30	Spånga	T	845	1 252	0	0	1 252	0	0	0	1 401	9 069
Domnarvet 44	Gunnebogatan 22	Spånga	T	456	690	0	0	690	0	0	0	667	4 034
Domnarvet 45	Gunnebogatan 32 B	Spånga	T	436	783	0	0	783	0	0	0	858	5 443
Veddesta 5:3	Bruttovägen 6	Järfälla		17 080	5 917	1 055	0	4 862	0	0	0	4 563	29 200
Päronet 2	Ursviksvägen 127	Sundbyberg		15 937	7 723	2 992	0	4 731	0	0	0	6 706	38 893
Stenskärven 8	Siktgatan 2	Vinsta	T	6 409	9 600	9 600	0	0	0	0	0	8 258	51 400
Bränninge 4	Taxingegränd 8-10	Spånga	T	12 192	9 361	385	6 656	711	0	0	1 639	15 666	85 600
Bränninge 7	Taxingegränd 4	Spånga	T	3 334	0	0	0	0	0	0	0	0	2 276
Skänninge 6	Tenstagången 14-20	Spånga		1 585	3 476	3 258	0	218	0	0	0	4 643	26 899
Båggången 5	Hässelby Torg 8-10	Hässelby	T	4 230	3 653	1 477	1 550	475	0	0	151	3 062	28 493
Labyrinten 1	Astrakängatan 17-21	Hässelby	T	9 913	15 082	13 040	1 089	813	0	0	140	20 371	116 700
Loftgången 1	Hässelby Torg 3-5	Hässelby	T	581	1 017	500	517	0	0	0	0	815	7 880
Trymån 3	Hässelby Torg 7	Hässelby	T	920	1 925	681	845	0	0	0	399	2 423	13 920
Kvarnberget 3	Rinkebytorget 8	Spånga	T	3 662	5 271	1 535	1 767	107	0	0	1 862	5 393	0
Kvarnberget 4	Rinkebytorget 1	Spånga	T	2 730	3 988	1 705	1 831	382	0	0	70	6 806	37 611
Kvarnberget 5	Skårbygränd 3-5	Spånga	T	771	1 904	1 904	0	0	0	0	0	2 504	59
Kvarnberget 7	Skårbygränd 2	Spånga	T	2 062	0	0	0	0	0	0	0	0	986
Kvarnberget 8	Rinkebytorget 2-6	Spånga	T	1 884	2 924	1 352	837	182	0	0	553	3 881	24 988
Krejären 2	Östermalmstorg 1, 3	Stockholm	T	1 568	8 569	4 489	4 080	0	0	0	0	45 963	346 000
Oxen Mindre 30	Luntmakargatan 34	Stockholm		850	3 212	2 764	0	288	0	0	160	8 348	84 000
Oxen Mindre 34	Luntmakargatan 22	Stockholm		335	1 387	814	0	106	0	0	467	4 246	41 400
Oxen Mindre 35	Luntmakargatan 26	Stockholm	T	644	2 531	1 522	0	0	0	0	1 009	7 277	70 000
Recetten 1	Blackebergsvägen 109	Stockholm	T	900	862	0	535	0	0	223	104	1 192	7 797
Summa Region Stockholm 1				262 252	186 772	85 842	21 447	70 208	2 441	311	6 554	261 060	1 506 146

REGION STOCKHOLM 2

Kvm in inget annat anges.

Danderyd, Täby, Lidingö, Bromma

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Område	Fotnot	Tomtarea	Uthym. area	FÖRDELNING						Hyresvärde Kkr*	Taxvärde, Kkr
						Kontor	Butiker	Prod./ Lager/ Logistik	Hotell	Bostäder	Övrigt		
Bulten 7	Rinkebyvägen 11	Danderyd		2 974	1 839	1 169	216	454	0	0	0	2 205	10 399
Degeln 2	Nytorpsvägen 2 A - 34	Täby		21 647	12 945	12 344	0	601	0	0	0	16 172	55 200
Fogden 4	Bergtorpsvägen 43 A-B	Täby		8 356	5 700	3 344	2 356	0	0	0	0	10 003	46 800
Fogden 12	Bergtorpsvägen 43 C	Täby		1 067	100	0	100	0	0	0	0	0	791
Fogden 6	Fogdevägen 4	Täby		14 632	11 156	1 459	9 437	260	0	0	0	11 932	72 200
Hägernäs 7:12	Termikvägen 2	Täby		1 917	0	0	0	0	0	0	0	177	1 054
Stansen 1	Maskinvägen 1, 3	Täby		12 179	5 100	1 500	0	3 600	0	0	0	3 971	27 546
Oljan 2	Eldarvägen 4	Täby Kyrkby		7 804	4 675	2 400	0	2 275	0	0	0	3 395	19 412
Bensinen 6	Svetsarvägen 6-8	Täby Kyrkby		2 923	1 524	152	380	992	0	0	0	1 260	7 114
Valhall Norra 22	S Kungsvägen 66	Lidingö		1 993	1 101	804	0	297	0	0	0	835	4 200

Fotnotter: T = Tomträtt, O = Obebyggd fastighet, * = Hyresvärde fullt uthyrd, 2012.

REGION STOCKHOLM 2, fortsättning

Kvm om inget annat anges.

Danderyd, Täby, Lidingö, Bromma

Fastighetsnamn	Gatuadress	Område	Fotnot	Tomtarea	Uthym. area	FÖRDELNING						Hyresvärde Kkr*	Taxvärde, Kkr
						Kontor	Butiker	Prod./ Lager/ Logistik	Hotell	Bostäder	Övrigt		
Valhall Norra 21	S Kungsvägen 64	Lidingö	O	991	0	0	0	0	0	0	0	0	644
Riksbys 1:13	Kvarnbacksvägen 30	Bromma	T	64 864	43 648	1 000	0	42 648	0	0	0	42 821	141 355
Reparatören 4	Reprovägen 9	Täby		8 164	2 372	0	0	2 372	0	0	0	932	11 368
Runö 7:176	Sägvägen 6	Åkersberga		3 170	650	0	650	0	0	0	0	585	871
Summa Danderyd, Täby, Lidingö, Bromma				152 681	90 810	24 172	13 139	53 499	0	0	0	93 703	398 954

Västberga, Årsta

Allgunnen 7	Bolmensvägen 51	Årsta	T	1 569	1 772	0	0	1 772	0	0	0	3 342	22 401
Arbetslaget 1	Elektrav 83-85/ Lerkrogsv 13	Västberga	T	8 000	12 312	4 150	0	8 162	0	0	0	23 042	67 198
Arbetslaget 2	Lerkrogsvägen 19	Västberga	T	17 742	32 769	9 874	0	22 895	0	0	0	31 058	84 345
Timpenningen 5	Västbergavägen 32	Västberga	T	7 680	13 950	1 300	0	12 650	0	0	0	12 301	39 191
Arbetsbasen 3	Elektrav 68/Lerkrogsv 9	Västberga	T	6 263	1 400	0	0	1 400	0	0	0	915	4 697
Lönelistan 1	Elektrav 79-81/ Västbergav 14	Västberga	T	4 192	3 700	370	0	3 330	0	0	0	3 446	15 618
Lönelistan 2	Västbergavägen 18-20	Västberga	T,O	2 702	0	0	0	0	0	0	0	0	2 026
Timpenningen 2	Västbergavägen 22	Västberga	T,O	5 647	0	0	0	0	0	0	0	380	0
Stensättra 19	Stensättravägen 6	Stockholm	T	10 017	7 390	3 040	0	2 950	0	0	1 400	5 668	43 284
Summa Västberga, Årsta				63 812	73 293	18 734	0	53 159	0	0	1 400	80 152	278 760

Stockholm Övrigt

Blyet 5	Järngatan 23	Norrköping	T	9 491	2 990	150	0	2 841	0	0	0	2 635	8 591
Löjan 13	Nyköpingsvägen 52	Södertälje		3 662	2 007	0	1 098	909	0	0	0	1 929	4 478
Trekanten 9	Adelsvärdsg 4-8 m fl	Åtvidaberg		3 610	5 459	1 017	2 457	273	0	1 712	0	4 723	21 353
Alvesta 13:27	Forsdalavägen 2	Alvesta		38 187	13 200	3 200	0	10 000	0	0	0	5 104	14 479
Gropen 9	Holmentorget 1	Norrköping		4 268	5 354	163	0	0	0	0	5 191	7 883	0
Bomullsspinneriet 3	Holmensgatan 26	Norrköping		2 865	7 174	0	0	0	0	0	7 174	12 072	0
Smedjan 8	Repslagaregatan 19	Norrköping		693	2 321	2 321	0	0	0	0	0	3 763	21 722
Hyveln 1	Fågelviksleden 2	Tibro			41 949	7 921	0	34 028	0	0	0	12 724	38 240
Konduktören 5	Stockholmsvägen 50	Norrköping		2 684	912	0	912	0	0	0	0	688	3 964
Jordbromalm 5:1	Rörvägen 3-5	Jordbro		35 135	21 686	1 979	0	19 707	0	0	0	11 803	53 400
Concordia 1	Bredängstorget 24-32	Skärholmen	T	1 502	1 935	899	920	116	0	0	0	1 911	14 464
Ljusets Bröder 1	Bredängstorget 2-12	Skärholmen	T	1 184	2 486	1 160	851	475	0	0	0	3 830	20 611
Svenska Gillet 1	Bredängstorget 1-5,9	Skärholmen	T	5 647	8 412	2 495	4 306	799	0	0	812	6 514	49 104
Prästgårdsängen 1	Götalandsvägen 220	Älvsjö	T	3 315	5 452	4 756	696	0	0	0	0	8 188	0
Tyrannen 14	Johan Skyttes Väg 190-194 Älvsjö	Älvsjö	T	2 206	3 362	736	949	0	1 677	0	0	5 969	35 826
Summa Stockholm Övrigt				114 449	124 699	26 797	12 189	69 147	1 677	1 712	13 177	89 736	286 232

Väst

Pelargonian 6	Ågatan 18	Mölndal		9 677	3 979	155	1 255	2 569	0	0	0	4 285	14 569
Högsbo 2:3	Gruvgatan 5-17, 23	Göteborg		9 900	2 193	358	0	1 835	0	0	0	1 888	13 580
Kängurun 2	Göteborgsvägen 91	Mölndal		8 749	6 442	1 353	0	5 089	0	0	0	3 487	19 411
Bosgården 1:32	Göteborgsvägen 91	Mölndal	O	5 800	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hjällsnäs 8:30, 31	Mjörnbtorget 4-10	Lerum		18 244	3 654	0	3 654	0	0	0	0	3 722	17 825
Färgelanda P-gård 1:430	Centrumvägen 7	Färgelanda		2 067	1 525	0	1 525	0	0	0	0	1 515	5 227
Kortedala 37:3	Dagjämningsgatan 1	Göteborg		3 200	3 200	3 000	0	200	0	0	0	2 205	17 448
Pottgården 3	Taljegårdsgatan 3	Göteborg		13 043	4 967	2 672	0	2 295	0	0	0	3 673	21 234
Summa Väst				70 680	25 960	7 538	6 434	11 988	0	0	0	20 775	109 294
Summa Region Stockholm 2				401 622	314 762	77 240	31 762	187 794	1 677	1 712	14 577	284 366	1 073 240

REGION STOCKHOLM 3

Kvm om inget annat anges.

Märsta, Knivsta, Upplands Väsby

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Område	Fotnot	Tomtarea	Uthym. area	FÖRDELNING						Hyresvärde Kkr*	Taxvärde, Kkr
						Kontor	Butiker	Prod./ Lager/ Logistik	Hotell	Bostäder	Övrigt		
Märsta 11:8	Generatortgatan 6	Märsta	O	2 012	0	0	0	0	0	0	0	0	452
Märsta 19:2	Bristagatan 16	Märsta		34 002	12 329	0	0	12 329	0	0	0	11 522	30 400
Märsta 19:3	Bristagatan 16	Märsta		1 835	4 132	0	0	0	4 132	0	0	5 940	24 789
Märsta 1:189	Märsta Centrum	Märsta		2 051	3 470	35	1 909	69	0	1 457	0	4 247	31 522
Märsta 1:190	Märsta Centrum	Märsta		2 183	3 616	2 712	904	0	0	0	0	4 649	36 200
Märsta 1:191	Märsta Centrum	Märsta		587	1 065	746	320	0	0	0	0	1 181	0
Märsta 1:192	Märsta Centrum	Märsta	T	3 754	3 137	0	3 137	0	0	0	0	1 983	17 200
Märsta 1:193	Märsta Centrum	Märsta		894	1 018	0	947	71	0	0	0	1 667	11 880
Märsta 1:194	Märsta Centrum	Märsta		817	1 323	1 019	304	0	0	0	0	4 514	12 402
Märsta 1:217	Märsta Centrum	Märsta		2 521	5 342	1 656	1 389	53	0	2 244	0	6 962	54 000
Märsta 1:198	Märsta Centrum	Märsta		788	619	0	619	0	0	0	0	1 160	7 697
Märsta 1:199	Märsta Centrum	Märsta		1 727	2 568	565	899	205	0	899	0	3 058	23 038
Märsta 1:200	Märsta Centrum	Märsta		3 633	3 000	0	3 000	0	0	0	0	5 226	31 400
Märsta 1:201	Märsta Centrum	Märsta		535	734	301	433	0	0	0	0	690	6 891
Märsta 1:202	Märsta Centrum	Märsta		1 152	1 792	287	287	0	0	1 219	0	1 869	16 261
Märsta 1:203	Märsta Centrum	Märsta	O	41 297	0	0	0	0	0	0	0	612	1 080

Fotnoter: T = Tomträtt, O = Obebyggd fastighet, * = Hyresvärde fullt uthyrd, 2012.

REGION STOCKHOLM 3, fortsättning

Kvm om inget annat anges

Märsta, Knivsta, Upplands Väsby

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Område	Fotnot	Tomtarea	Uthym. area	FÖRDELNING					Hyresvärde Kkr*	Taxvärde, Kkr	
						Kontor	Butiker	Prod./ Lager/ Logistik	Hotell	Bostäder			Övrigt
Steninge 8:313	Solgatan 2	Märsta	T	2 021	472	0	0	472	0	0	0	231	1 982
Märsta 17:5	Industrigatan 6	Märsta		7 225	3 740	1 683	0	2 057	0	0	0	2 626	14 101
Märsta 15:3	Bristagatan 12	Märsta		5 518	2 295	0	0	2 295	0	0	0	1 589	5 060
Gredelby 1:13	Rubanksgatan 6	Knivsta		2 840	1 245	0	0	1 245	0	0	0	1 020	4 824
Gredelby 28:2	Hyvelgatan 24	Knivsta		572	793	0	0	793	0	0	0	740	1 811
Gredelby 28:3	Hyvelgatan 26	Knivsta		458	486	0	0	486	0	0	0	444	1 500
Gredelby 28:4	Hyvelgatan 28	Knivsta		4 580	550	0	0	550	0	0	0	374	1 896
Gredelby 24:1	Rubanksgatan 9	Knivsta		21 224	3 065	0	0	3 065	0	0	0	3 183	14 608
Nedra Runby 1:9; 1:11	Edsvägen 1	Upplands Väsby		35 270	5 593	250	0	5 226	0	117	0	4 648	21 405
Broby 11:2	Östra Bangatan 8	Arlandastad		23 203	3 577	248	0	3 329	0	0	0	3 050	15 062
Märsta 1:219	Raisiogatan 1-27	Märsta		5 121	3 667	2 784	0	0	0	883	0	4 620	36 387
Märsta 16:3	Maskingatan 3	Arlandastad		3 000	2 921	2 489	0	432	0	0	0	2 498	16 050
Märsta 17:6	Maskingatan 8 B	Arlandastad		5 318	2 658	646	0	2 012	0	0	0	1 947	7 972
Märsta 16:2	Maskingatan 5	Arlandastad		3 500	1 613	620	0	993	0	0	0	1 130	5 507
Märsta 21:54	Elkraftsgatan 11	Arlandastad		10 934	2 200	0	0	2 200	0	0	0	1 502	9 043
Bockalyckan 8	Bilgatan 1	Sölvesborg		4 221	1 398	224	400	774	0	0	0	556	2 029
Hammarby-Smedby 2:37	Stockholmsvägen 22	Upplands Väsby		2 428	579	0	579	0	0	0	0	380	3 483
Huven 3	Västra Industrigatan 1	Ronneby		2 813	738	0	738	0	0	0	0	540	2 813
Lektorn 2	Jakobsbergsgatan 57	Ystad		3 534	1 270	0	1 270	0	0	0	0	676	2 538
Nattugglan 13	Grängsgatan 9	Eskilstuna		2 902	1 080	0	760	320	0	0	0	984	2 222
Bussen 3	Fjädersvägen 20	Strängnäs		81 044	31 322	0	0	31 322	0	0	0	16 860	76 114
Årsta 68:5	Fyrilundsgatan 79A	Uppsala		2 379	1 244	0	785	459	0	0	0	1 200	4 432
Bajonetten 7	Kristineholmsvägen 35	Alingsås		76 590	37 782	7 603	0	22 217	0	0	7 962	17 014	103 631
Mejeriet 8	Sandbergsvägen 10	Alingsås		12 559	160	0	0	160	0	0	0	100	1 667
Slingan 1	Vistaforsvägen 3	Ulricehamn		89 067	43 473	7 601	0	35 872	0	0	0	19 052	57 752
Ringpärm 5	Bergkällavägen 34	Sollentuna		4 022	4 069	4 000	0	69	0	0	0	4 704	27 800
Summa Region Stockholm 3				512 131	202 135	35 468	18 678	129 077	4 132	6 818	7 962	146 947	746 901

REGION GÄVLEBORG

Kvm om inget annat anges

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Område	Fotnot	Tomtarea	Uthym. area	FÖRDELNING					Hyresvärde Kkr*	Taxvärde, Kkr	
						Kontor	Butiker	Prod./ Lager/ Logistik	Hotell	Bostäder			Övrigt
Väster 4:3	Västra vägen 54-56	Gävle		17 178	3 574	3 574	0	0	0	0	0	3 278	16 550
Björnänge 5:1	Granvägen 1	Söderhamn		78 500	42 053	0	0	42 053	0	0	0	16 079	11 227
Näringen 5:1	Lötängsgatan 14-16	Gävle		31 277	19 303	2 040	0	17 263	0	0	0	8 062	24 958
Näringen 10:4	Strömmavägen 2	Gävle		85 551	18 426	2 968	0	15 458	0	0	0	9 515	69 508
Näringen 15:6	Beckasinvägen 14-16/ Kanalvägen 11	Gävle		25 632	4 097	2 329	0	1 472	0	0	296	2 728	12 264
Näringen 22:2	Beckasinvägen / Krick- vägen	Gävle		91 525	28 373	2 758	0	25 615	0	0	0	16 670	33 437
Sättra 11:3	Norrbågen 32	Gävle		2 556	2 140	0	0	0	0	0	2 140	2 843	0
Sättra 64:5	Folkparksvägen 13	Gävle		17 506	4 534	0	0	0	0	0	4 534	6 419	0
Söder 67:1	Nedre Åkargatan 67 A-C	Gävle		9 072	16 115	0	0	0	0	0	16 115	16 089	0
Norrull 32:4	N Köpmangatan 27	Gävle		559	1 330	0	0	50	0	1 280	0	1 283	5 024
Norrull 32:1	Valbogatan 46	Gävle		561	1 223	0	0	60	0	1 163	0	1 126	4 533
Norrull 23:4	N Kungsgatan 27	Gävle		568	1 394	0	404	0	0	990	0	1 223	6 821
Väster 16:9	Valbogatan 2 A-B	Gävle		1 397	1 038	0	0	0	0	1 038	0	1 036	5 927
Norr 35:3	Kyrkogatan 31	Gävle		960	2 197	0	0	149	0	2 048	0	2 051	15 982
Norrull 32:8	N Rådmanngatan 26	Gävle		1 129	2 472	0	0	49	0	2 423	0	2 270	9 856
Hemsta 11:11	Skolgången 17	Gävle		22 900	9 670	0	0	9 670	0	0	0	5 000	20 333
Hemsta 15:7	Skolgången 17	Gävle		39 300	35 000	0	0	35 000	0	0	0	23 600	84 188
Elverket 8	Ivarshyttvägen 6	Hedemora		4 059	788	0	788	0	0	0	0	256	1 203
Industrien 7	Gamla Bangatan 50	Ludvika		2 000	468	0	468	0	0	0	0	256	1 029
Slagan 2	Axvägen 4	Sundsvall		2 444	632	0	430	202	0	0	0	508	1 946
Summa Region Gävleborg				434 674	194 827	13 669	2 090	147 041	0	8 942	23 085	120 292	324 786
Summa Totalt				1 610 679	898 496	212 219	73 977	534 119	8 250	17 783	52 178	812 665	3 651 073
Ytfördelning						23,6%	8,2%	59,4%	0,9%	2,0%	5,8%		

DELÄGDA FASTIGHETER ANDEL 50%

Kvm om inget annat anges.

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Område	Fotnot	Tomtarea	Uthym. area	FÖRDELNING					Hyresvärde Kkr*	Taxvärde, Kkr	
						Kontor	Butiker	Prod./ Lager/ Logistik	Hotell	Bostäder			Övrigt
Grönsta 2:49	Svista Industriväg 3	Eskilstuna		122 541	29 716	902	0	28 644	0	0	170	17 000	77 433
Summa Delägda fastigheter				122 541	29 716	902	0	28 644	0	0	170	17 000	77 433
Ytfördelning						3,0%	0,0%	96,4%	0,0%	0,0%	0,6%		

Fotnoter: T = Tomträtt, O = Obebodgd fastighet, * = Hyresvärde fullt uthyrd, 2012. Vad gäller hyresvärdet avseende fastigheterna Bajonetten 7 och Mejeriet 8 så ska dessa ses som en enhet.

Adresser

Emittenten

FastPartner AB (publ)

Besöksadress: Sturegatan 38

Postadress: Box 55625, 102 14 Stockholm

Finansiell rådgivare och emissionsinstitut

Handelsbanken Capital Markets

Besöksadress: Blasieholmstorg 11-12

Postadress: 106 70 Stockholm

Revisor

Deloitte AB

Besöksadress: Rehnsgatan 11

Postadress: 113 79 Stockholm

Legal rådgivare

Bergh & Co Advokatbyrå AB

Besöksadress: Jungfrugatan 6

Postadress: Box 7208, 103 88 Stockholm

Central värdepappersförvarare

Euroclear Sweden AB

Besöksadress: Klarabergsviadukten 63

Postadress: Box 191, 101 23 Stockholm



FastPartner AB

Sturegatan 38

Box 55625

102 14 Stockholm

Tel 08-402 34 60

Fax 08-402 34 61

info@fastpartner.se

www.fastpartner.se