FastPartner

Inbjudan till teckning av stamaktier i FastPartner AB (publ)

Carnegie

INFORMATION TILL INVESTERARE

Detta prospekt ("Prospektet") har upprättats med anledning av erbjudandet till allmänheten i Sverige och till institutionella investerare i Sverige att teckna stamaktier i FastPartner AB (publ) i enlighet med villkoren i detta Prospekt ("Erbjudandet" eller "Företrädesemissionen"). Med "FastPartner", "Bolaget" eller "Koncernen" avses i detta Prospekt, FastPartner AB (publ) eller FastPartner AB (publ) och dess dotterbolag. Berghco Advokatbyrå AB är legal rådgivare och Carnegie Investment Bank AB (publ) ("Carnegie") är finansiell rådgivare i samband med Erbjudandet. Se vidare "Definitioner och ordlista" för definitioner av dessa och andra begrepp i Prospektet.

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 som implementerar Europaparlamentets och rådets direktiv 2003/71/EG ("Prospektdirektivet"). Godkännande och registrering från Finansinspektionen innebär inte någon garanti från Finansinspektionen att informationen i Prospektet är korrekt eller fullständig.

De siffror som redovisats i Prospektet har i vissa fall avrundats och därför summerar inte nödvändigtvis alltid tabellerna exakt. Detta är fallet då belopp eller siffror anges i tusen- eller miljontal och förekommer särskilt i avsnitten "Sammanfattning", "Marknadsöversikt", "FastPartners verksamhet", "Utvald finansiell information", "Kommentarer till utvald finansiell information" 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 2013–2015 samt av delårsrapporten januari till september 2016. 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 i enlighet med vad som uttryckligen anges häri är hämtad från FastPartners interna bokförings- och rapportsystem.

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 stamaktier i strid med vad som sagts ovan kan komma att anses vara ogiltig. De aktier 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 ska avgöras av svensk domstol exklusivt.

Framtidsinriktade uttalanden

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 Bolagets 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 Bolagets 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. Framtidsinriktade uttalanden kan även visa sig vara mindre fördelaktiga jämfört med de resultat som uttryckligen eller indirekt ligger till grund för eller beskrivs i uttalandena.

Bolaget 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 ska därför inte utan vidare förlita sig på den framtidsinriktade informationen i detta Prospekt. Potentiella investerare uppmuntras starkt att läsa följande avsnitt i Prospektet: "Sammanfattning", "Riskfaktorer", "Marknadsöversikt", "FastPartners verksamhet", "Utvald finansiell informaition", "Kommentarer till utvald finansiell information" , "Kapitalstruktur och annan finansiell information" och "Legala frågor och övrig information", vilka inkluderar en mer detaljerad beskrivning av faktorer som kan ha inverkan på Bolagets verksamhet och den marknad där Bolaget bedriver verksamhet.

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 parters 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 Bolagets geografiska marknader, förändringar på den marknad på vilken Bolagets 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 Carnegie 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 Bolagets 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 Bolaget vissa uttalanden om sin marknadsposition. Bolaget anser att dessa uttalanden är sanningsenliga och baserade på marknadsinformation och branschstatistik rörande Bolagets och vissa av deras konkurrenters marknadsposition.

Varken Bolaget eller Carnegie har på egen hand verifierat, och kan därför inte garantera korrektheten i, den bransch- och marknadsinformation som finns i detta Prospekt och som har hämtats från eller härrör från branschpublikationer eller rapporter. Sådan information är baserad på marknadsundersökningar, vilka till sin natur är baserade på urval och subjektiva bedömningar, däribland bedömningar om vilken typ av produkter och transaktioner som borde inkluderas i den relevanta marknaden, både av de som utför undersökningarna och de som tillfrågats. 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.

Uttalanden om branschen eller liknande data innefattar risker och osäkerheter och kan komma att ändras beroende på olika faktorer, inklusive de som diskuteras under rubriken "Riskfaktorer" i detta Prospekt.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	2
Riskfaktorer	10
Bakgrund och motiv	14
Inbjudan till teckning av stamaktier i FastPartner	15
Villkor och anvisningar	16
Marknadsöversikt	20
FastPartners verksamhet	24
Värderingsintyg	34
Utvald finansiell information	37
Kommentarer till utvald finansiell information	42
Rullande förvaltningsresultat på årsbasis	45
Revisorsrapport avseende rullande förvaltningsresultat på årsbasis	46
Kapitalstruktur och annan finansiell information	47
Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden	49
Styrelse, ledande befattningshavare och revisor	52
Bolagsstyrning	55
Bolagsordning	59
Legala frågor och övrig information	61
Vissa skattefrågor i Sverige	67
Fastighetsförteckning	69
Definitioner och ordlista	73
Adresser	74

ERBJUDANDET I SAMMANDRAG

Teckningskurs	115 kronor per aktie.
Viktiga datum	
Avstämningsdag	3 november 2016
Teckningsperiod	7 november 2016 – 21 november 2016
Handel med teckningsrätter	7 november 2016 – 17 november 2016
Finansiell kalender	
Bokslutskommuniké 2016	23 februari 2017
Årsredovisning 2016	mars 2017

Övrig information	
Handelsplats	Nasdaq Stockholm
Kortnamn	
Stamaktier	FPAR
Teckningsrätter	FPAR TR
BTA	FPAR BTA
ISIN-koder	
Stamaktier	SE0000224446
Teckningsrätter	SE0009242720
BTA	SE0009242738

DEFINITIONER I KORTHET

"Bolaget", "FastPartner" eller "Koncernen" avser, beroende på sammanhanget, FastPartner AB (publ) eller FastPartner AB (publ) och dess dotterbolag.
"BTA" avser betalda tecknade aktier som efter erlagd betalning bokas in på VP-konto tillhörande dem som tecknat nya aktier.
"Carnegie" avser Carnegie Investment Bank AB (publ).
"Erbjudandet" eller "Företrädesemissionen" avser erbjudandet till allmänheten i Sverige och till institutionella investerare i Sverige att teckna stamaktier i FastPartner AB (publ) i enlighet med villkoren i detta Prospekt.
"Prospekt" avser detta dokument.
För fullständiga definitioner och förkortningar, se avsnittet "Definitioner och ordlista" nedan.

Sammanfattning

Prospektsammanfattningar består av informationskrav uppställda i "punkter". Punkterna är numrerade i avsnitt A-E (A.1-E.7). Sammanfattningen i detta Prospekt innehåller alla de punkter som krävs i en sammanfattning för denna typ av värdepapper och emittent. Eftersom vissa punkter inte är tillämpliga för alla typer av prospekt kan det finnas luckor i punkternas numrering. Även om det krävs att en punkt ska ingå i sammanfattningen för denna typ av värdepapper och emittent är det möjligt att det inte finns någon relevant information beträffande en viss punkt. Informationen har då ersatts med en kort beskrivning av punkten tillsammans med angivelsen "ej tillämplig".

AVSNITT A – INTRODUKTION OCH VARNINGAR		
A.1	Introduktion och varningar	Denna sammanfattning ska betraktas som en introduktion till Prospektet och innehåller inte nödvändigtvis all information för ett investeringsbeslut. Varje beslut om att investera i de värdepapper som erbjuds 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 kärande i enlighet med medlemsstaternas nationella lagstiftning 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 de värdepapper som erbjuds.
A.2	Samtycke till användning av Prospektet	Ej tillämpligt. Finansiella mellanhänder har inte rätt att använda Prospektet för efterföljande återförsäljning eller slutlig placering av värdepapper.

AVSNITT B – EMITTENT		
B.1	Firma och handelsbeteckning	Bolagets registrerade firma är FastPartner AB (publ) med organisationsnummer 556230-7867 och Bolagets handelsbeteckning är FastPartner. Bolagets aktier handlas på Nasdaq Stockholm under kortnamnet FPAR för stamaktien och FPAR PREF för preferensaktien.
B.2	Säte och bolagsform	Bolaget har sitt säte i Stockholm. Bolaget är ett publikt aktiebolag bildat i Sverige enligt svensk rätt och bedriver verksamhet enligt svensk rätt.
B.3	Nuvarande och huvudsaklig verksamhet	FastPartner är ett börsnoterat fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar fastigheter. Fokus ligger på kommersiella fastigheter på expansiva orter i Sverige. Fastighetsbeståndet utgörs främst av fastigheter avsedda för produktion och logistik/lager, kontor och handel. Fastigheterna är huvudsakligen belägna i Stockholm, men även i Gävle, Norrköping och Göteborg. FastPartner strävar aktivt efter att utveckla fastighetsbeståndets kvalitet och effektivitet. Detta arbete avser både befintliga fastigheter och potentiella förvärvsfastigheter. Fastighetsbeståndets uthyrningsbara yta består till 48,8 procent av produktion och logistik/lager, 32,8 procent kontorsfastigheter, 8,7 procent butiksfastigheter, 2,4 procent bostäder och hotell och 7,3 procent övrigt. Den 30 september 2016 omfattade FastPartners fastighetsbestånd fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 1 385 444 kvadratmeter samt ett sammanlagt fastighetsvärde om drygt 16 miljarder kronor. För fastigheter ägda per 30 september 2016 uppgick hyresvärdet på årsbasis till cirka 1 480 MSEK, hyresintäkterna till cirka 1 285 MSEK och driftsöverskottet till cirka 875 MSEK.
B.4a	Trender inom branschen	FastPartners verksamhet påverkas av den allmänna makroekonomiska utvecklingen i Sverige och av utvecklingen i de regioner där Bolaget är verksamt. Utvecklingen styrs, förutom av utbud och efterfrågan på fastighets- och hyresmarknaden, särskilt av faktorer som ekonomisk tillväxt, infrastruktur, tillgång till arbetskraft och sysselsättning. Tillväxten i svensk ekonomi fortsätter att utvecklas väl även om tillväxttakten har dämpats under 2016. Inflationen har de senaste åren varit låg och har legat under Sveriges Riksbanks inflationsmål på två procent. För närvarande är de korta och långa räntorna i Sverige i stort på låga nivåer ur ett historiskt perspektiv. Därutöver har sysselsättningsgraden stigit med cirka två procent sedan slutet av 2012.

B.5	Koncern	Per dagen för detta Prospekt omfattar Koncernen moderbolaget FastPartner AB (publ) samt 135 direkt och indirekt ägda dotterbolag.
B.6	Anmälningspliktiga intressen, olika rösträtt samt kontroll över Bolaget	Per dagen för detta Prospekt finns det enligt Bolagets kännedom inga fysiska eller juridiska personer som äger fem procent eller mer än fem procent av samtliga aktier och röster i Bolaget utöver vad som framgår nedan. Bolagets stamaktier berättigar innehavaren till en röst på bolagsstämma per aktie. Bolagets preferensaktier berättigar innehavaren till en tiondels röst på bolagsstämma per preferensaktie. Det av verkställande direktör Sven-Olof Johansson kontrollerade bolaget Compactor Fastigheter AB ägde, per den 30 september 2016, 71,2 procent av stamaktierna och 71,1 procent av det totala antalet röster i FastPartner. Den 30 september 2016 var de största aktieägarna i Bolaget följande:

Namn	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Aktiekapital (%)	Röster (%)
Compactor Fastigheter AB	38 254 000	0	71,22 %	71,12 %
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	3 790 502	0	6,82 %	7,03 %
Nordea Investment Funds	1 822 950	713	3,28 %	3,38 %
Swedbank Robur fonder	1 533 974	0	2,76 %	2,85 %
SEB Life International Assurance Company DAC	1 000 000	0	1,80 %	1,86 %
Fjärde AP-fonden	953 808	0	1,72 %	1,77 %
Familjen Kamprads stiftelse	800 000	65 000	1,56 %	1,50 %
Catella Fondförvaltning	2 783	543 201	0,98 %	0,11 %
JPMEL – Stockholm branch	462 746	0	0,83 %	0,86 %
Handelsbanken fonder	260 964	0	0,47 %	0,48 %
Total	48 881 727	608 914	91,44 %	90,96 %

B.7	Utvald historisk finansiell information

KONCERNENS RESULTATRÄKNING OCH TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG

Belopp i MSEK	2016 1/1 – 30/9	2015 1/1 – 30/9	2015 1/1 – 31/12	2014 1/1 – 31/12	2013 1/1 – 31/12
Hyresintäkter	947,8	836,1	1 135,0	920,8	765,9
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	–140,9	–117,0	–165,2	–142,9	–130,4
Reparation och underhåll	–66,4	–56,1	–78,4	–68,1	–53,4
Fastighetsskatt	–48,2	–39,5	–53,6	–39,1	–31,2
Tomträttsavgälder/arrenden	–23,5	–19,3	–27,1	–23,7	–22,0
Fastighetsadministration och marknadsföring	–36,8	–29,7	–39,7	–36,4	–32,5
Driftnetto	632,0	574,5	771,0	610,6	496,4
Central administration	–21,2	–20,3	–27,0	–23,7	–21,0
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	1 090,9	845,3	951,7	283,6	25,3
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	2,8	-	11,5	0,5	0,9
Andel i intresseföretags resultat	22,7	1,8	12,1	0,0	16,6
Resultat före finansiella poster	1 727,3	1 401,3	1 719,3	871,0	518,2
Finansiella poster					
Finansiella intäkter	3,0	3,7	5,0	4,0	9,6
Finansiella kostnader	–190,9	–185,3	–245,4	–217,8	–201,3
Valutakursförändringar	-	-	-	–2,2	–10,4
Värdeförändringar derivat och finansiella placeringar	–179,1	22,6	73,3	–71,7	11,8
Resultat före skatt	1 360,3	1 242,3	1 552,2	583,3	327,9
Skatt	–294,3	–272,9	–345,5	–120,3	–55,3
PERIODENS RESULTAT	**1 066,0**	**969,4**	**1 206,7**	**463,0**	**272,6**
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
PERIODENS TOTALRESULTAT	**1 066,0**	**969,4**	**1 206,7**	**463,0**	**272,6**
Resultat/stamaktie	19,36	17,64	21,88	8,05	4,48
Antal utgivna stamaktier	53 711 212	53 711 212	53 711 212	53 711 212	53 711 212
Antal utestående stamaktier	53 600 000	53 600 000	53 600 000	53 100 000	53 100 000
Genomsnittligt antal stamaktier	53 600 000	53 350 000	53 412 500	53 100 000	53 100 000

Informationen i denna punkt har hämtats från FastPartners årsredovisningar för räkenskapsåren 2013, 2014 och 2015 samt delårsrapport för perioden 1 januari 2016 – 30 september 2016. Årsredovisningarna har upprättats i enlighet med IFRS och har reviderats av FastPartners revisor. Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS34 och har översiktligt granskats men inte reviderats av FastPartners revisor.

B.7	Utvald historisk finansiell information forts.

KONCERNENS BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Belopp i MSEK	2016-09-30	2015-09-30	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	16 693,2	14 438,4	15 383,5	12 046,0	9 448,1
Fastigheter under uppförande	173,0	42,0	82,0	0,0	115,0
Maskiner och inventarier	1,6	2,3	1,9	2,1	2,1
Summa materiella anläggningstillgångar	16 867,8	14 482,7	15 467,4	12 048,1	9 565,2
Finansiella anläggningstillgångar					
Långfristiga värdepappersinnehav	41,1	0,0	0,0	0,0	0,5
Andelar i intresseföretag	71,5	142,0	181,3	136,8	131,6
Andra långfristiga fodringar	58,4	35,1	37,0	44,1	44,5
Summa finansiella anläggningstillgångar	171,0	177,1	218,3	180,9	176,6
Summa anläggningstillgångar	17 038,8	14 659,8	15 685,7	12 229,0	9 741,8
Kortfristiga fodringar	88,2	83,1	79,4	69,6	65,5
Likvida medel	224,2	481,1	165,0	275,7	176,0
Summa omsättningstillgångar	312,4	564,2	244,4	345,3	241,5
SUMMA TILLGÅNGAR	**17 351,2**	**15 224,0**	**15 930,1**	**12 574,3**	**9 983,3**
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Aktiekapital	556,0	556,0	556,0	556,0	554,3
Övrigt tillskjutet kapital	540,6	540,6	540,6	540,6	478,1
Balanserad vinst inklusive årets totalresultat	4 045,2	2 980,9	3 218,2	2 174,7	1 912,5
Summa eget kapital	5 141,8	4 077,5	4 314,8	3 271,3	2 944,9
Uppskjuten skatteskuld	1 123,4	825,0	883,0	608,0	528,9
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	6 036,3	4 672,5	4 588,3	6 409,4	3 699,1
Övriga långfristiga skulder	164,4	156,0	160,0	154,8	4,1
Summa långfristiga skulder	7 324,1	5 653,5	5 631,3	7 172,2	4 232,1
Skulder till kreditinstitut	4 039,0	4 835,4	5 349,6	1 501,9	2 495,3
Övriga kortfristiga skulder	584,0	422,0	397,7	482,9	180,3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	262,3	235,6	236,7	146,0	130,7
Summa kortfristiga skulder	4 885,3	5 493,0	5 984,0	2 130,8	2 806,3
Summa skulder	12 213,5	11 146,5	11 615,3	9 303,0	7 038,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**17 351,2**	**15 224,0**	**15 930,1**	**12 574,3**	**9 983,3**

B.7 Utvald historisk finansiell information forts.

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

Belopp i MSEK	2016 1/1 – 30/9	2015 1/1 – 30/9	2015 1/1 – 31/12	2014 1/1 – 31/12	2013 1/1 – 31/12
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	1 360,3	1 242,3	1 552,2	583,3	327,8
Justeringsposter	–929,8	–875,5	–1 046,0	–211,1	–43,3
Betald/erhållen skatt	–107,9	–75,5	–50,0	–15,3	–34,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	322,6	291,3	456,2	356,9	250,3
Förändringar i rörelsekapital	68,1	19,8	–39,0	96,5	23,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	390,7	311,1	417,2	453,4	274,2
Investeringsverksamheten					
Investeringar i fastigheter	–307,0	–1 562,5	–2 513,3	–1 934,4	–1 709,5
Försäljning av fastigheter	16,3	0,8	142,5	2,1	13,4
Finansiella anläggningstillgångar, erhållen likvid	55,3	8,4	8,6	4,1	26,2
Finansiella anläggningstillgångar, betald likvid	–4,0	–2,7	–35,7	–6,0	0,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–239,4	–1 556,0	–2 397,9	–1 934,2	–1 669,9
Finansieringsverksamheten					
Upptagande av lån	687,2	1 642,5	2 675,1	2 060,4	1 195,5
Lösen och amortering av lån	–549,8	–44,7	–648,6	–345,0	–65,8
Emission av preferensaktier	-	-	-	64,2	495,3
Avyttring egna aktier	-	60,6	60,6	-	-
Utdelning	–229,5	–214,4	–223,8	–199,1	–163,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	–92,1	1 444,0	1 863,3	1 580,5	1 461,8
Periodens kassaflöde	59,2	199,1	–117,4	99,7	66,1
Likvida medel vid periodens ingång	165,0	275,7	275,7	176,0	109,9
Förvärvade likvida medel	-	6,3	6,7	-	-
Likvida medel vid periodens slut	224,2	481,1	165,0	275,7	176,0

Väsentliga förändringar under den period som den historiska finansiella informationen omfattar

1 januari – 30 september 2016 jämfört med 1 januari – 30 september 2015

FastPartners hyresintäkter uppgick för perioden januari till september 2016 till 947,8 MSEK, vilket motsvarar en ökning om 13,4 procent jämfört med motsvarande period under 2015. Ökningen förklaras huvudsakligen av hyresintäkter från nyförvärvade fastigheter under 2015 samt nytecknade kontrakt.

Förvaltningsresultatet uppgick för perioden januari till september 2016 till 452,3 MSEK, vilket motsvarar en ökning om 18,9 procent jämfört med motsvarande period under 2015. Ökningen förklaras huvudsakligen av resultat från nyförvärvade fastigheter under 2015, nytecknade kontrakt samt högre resultat från intressebolag.

Fastigheternas redovisade verkliga värde uppgick per 30 september 2016 till 16 866,2 MSEK.

Jämförelse mellan 2015 och 2014

FastPartners hyresintäkter uppgick under 2015 till 1 135 MSEK, vilket motsvarar en ökning om 23,3 procent jämfört med 2014. Ökningen förklarades huvudsakligen av hyresintäkter från nyförvärvade fastigheter under 2014 och 2015.

Förvaltningsresultatet uppgick under 2015 till 524,5 MSEK, vilket motsvarar en ökning om 36,8 procent jämfört med 2014. Ökningen förklarades huvudsakligen av resultat från nyförvärvade fastigheter under 2014 och 2015.

Fastigheternas redovisade verkliga värde uppgick per 31 december 2015 till 15 465,5 MSEK.

B.7	Utvald historisk finansiell information forts.	*Jämförelse mellan 2014 och 2013* FastPartners hyresintäkter uppgick under 2014 till 920,8 MSEK, vilket motsvarade en ökning om 20,2 procent jämfört med 2013. Ökningen förklarades huvudsakligen av hyresintäkter från nyförvärvade fastigheter under 2013 och 2014. Förvaltningsresultatet uppgick under 2014 till 383,5 MSEK, vilket motsvarade en ökning om 26,4 procent jämfört med 2013. Ökningen förklarades huvudsakligen av resultat från nyförvärvade fastigheter under 2013 och 2014. Fastigheternas redovisade verkliga värde uppgick per 31 december 2014 till 12 046 MSEK. *Väsentliga händelser efter den 30 september 2016* Den 3 oktober 2016 förvärvade FastPartner två fastigheter i Gävle om sammanlagt 45 MSEK. I oktober refinansierades också lån hos SBAB om 331,6 MSEK. Utöver detta har det inte skett några väsentliga förändringar i FastPartners finansiella ställning eller ställning på marknaden sedan det senaste rapporteringstillfället. **Definitioner** Driftsöverskott – Hyresintäkter minus fastighetskostnader Hyresintäkter – Debiterade hyror plus tillägg, såsom ersättning för värme och fastighetsskatt Hyresvärde – Redovisade hyresintäkter med återläggning av eventuella rabatter och hyresförluster, plus bedömd marknadshyra för befintliga ej uthyrda ytor Förvaltningsresultat – Resultat före skatt i fastighetsrörelsen exklusive värdeförändringar, valutaeffekter och skatt
B.8	Utvald proforma-redovisning	Ej tillämpligt. Prospektet innehåller inte proformaredovisning.
B.9	Resultatprognos	Det rullande årliga förvaltningsresultatet uppgår per den 30 september 2016 till cirka 625 MSEK. Det är fortfarande FastPartners mål att i slutet av år 2016 uppnå ett på årsbasis rullande förvaltningsresultat om 700 MSEK. Oförutsedda händelser utanför FastPartners kontroll kan inträffa som påverkar målet och innefattar bland annat förändring av hyresgästernas finansiella ställning, investeringar och förändring av Bolagets räntekostnader. Det finns i dagsläget inte några kända tendenser eller andra händelser av väsentlig karaktär som förväntas ha negativ inverkan på FastPartner och dess affärsutsikter. Den enskilt viktigaste förutsättningen som måste uppfyllas före 31 december 2016 för att FastPartners mål för det rullande förvaltningsresultatet på årsbasis ska uppnås är att nettoinvestera för cirka 1,7 miljarder kronor. För de fastigheter som ingår i denna prognostiserade nettoinvestering har Bolaget räknat med ett avkastningskrav och en belåningsgrad som ligger i nivå med det övriga fastighetsbeståndet i koncernen och därigenom kommit fram till målet om ett rullande förvaltningsresultat på årsbasis per den 31 december 2016 om 700 MSEK. FastPartner kommer inte att ge avkall på principen om att varje fastighetsförvärv ska generera positivt kassaflöde, vilket innebär att om marknadssituationen inte möjliggör att en tillfredsställande avkastning från investeringar kan erhållas förskjuts målet för det rullande förvaltningsresultat på årsbasis.
B.10	Revisors-anmärkning	Ej tillämpligt. Revisionsanmärkning saknas.
B.11	Otillräckligt rörelsekapital	Med rörelsekapital i det här sammanhanget avses Bolagets tillgång till finansiering för dess förmåga att fullgöra dess betalningsförpliktelser under de kommande tolv månaderna. FastPartners löpande verksamhet binder begränsat rörelsekapital eftersom FastPartner erhåller merparten av hyresintäkterna i förskott samtidigt som utgifterna primärt betalas i efterskott. Bolagets bedömning är att det befintliga rörelsekapitalet är tillräckligt för de aktuella behoven de kommande tolv månaderna.

AVSNITT C – VÄRDEPAPPER		
C.1	Värdepapper som erbjuds	Erbjudandet omfattar högst 6 700 000 nya stamaktier i FastPartner AB (publ) (ISIN: SE0009224446).
C.2	Valuta	Stamaktierna är denominerade i svenska kronor (SEK).

C.3	Antal emitterade aktier och nominellt värde per aktie	Per dagen för detta Prospekt finns det sammanlagt 55 608 711 registrerade aktier i Bolaget med ett kvotvärde om 10 kronor, varav 53 711 212 stamaktier och 1 897 499 preferensaktier. Samtliga aktier är fullt betalda. Per dagen för detta Prospekt uppgår antalet utestående aktier i Bolaget till 55 497 499 aktier, med avdrag för Bolagets innehav av 111 212 återköpta egna aktier. Efter genomförandet av Företrädesemissionen kommer Bolagets aktiekapital att uppgå till högst 623 087 110 kronor, fördelat på högst 62 308 711 registrerade aktier. Antalet utestående aktier i Bolaget kommer efter Företrädesemissionens genomförande att uppgå till högst 62 197 499 aktier.
C.4	Rättigheter som sammanhänger med värdepapperen	Bolagets stamaktier berättigar innehavaren till en röst på bolagsstämma per aktie, förutom återköpta egna aktier. Bolagets preferensaktier berättigar innehavaren till en tiondels röst på bolagsstämma per preferensaktie. Stamaktierna medför lika rätt till andel i Bolagets tillgångar och vinst samt till eventuellt överskott i händelse av likvidation. Preferensaktierna berättigar till företrädesrätt framför stamaktien till årlig utdelning om 20 kronor med kvartalsvis utdelning om fem kronor per aktie. Vid Bolagets upplösning har preferensaktierna prioritet före stamaktierna med ett belopp om 300 kronor per aktie och eventuell innestående utdelning.
C.5	Överlåtelsebegränsningar	Ej tillämpligt. Aktierna är inte föremål för några överlåtelsebegränsningar.
C.6	Handel i värdepapperen	Bolagets aktier är noterade på Nasdaq Stockholm. Efter att Bolagsverket registrerat de nya stamaktierna som emitteras i samband med Företrädesemissionen kommer även dessa att noteras på Nasdaq Stockholm.
C.7	Utdelningspolicy	FastPartners målsättning är att utdelning till stamaktieägarna ska uppgå till minst en tredjedel av resultatet före skatt och orealiserade värdeförändringar. Hänsyn ska tas till FastPartners konsolideringsbehov, likviditet och Bolagets ställning i övrigt. Beslut om utdelning fattas på bolagsstämma. Rätt till utdelning tillfaller den som på fastställd avstämningsdag för utdelning är införd i den av Euroclear förda aktieboken.

AVSNITT D – RISKER		
D.1	Huvudsakliga risker avseende emittenten och dess verksamhet	Koncernen är föremål för risker som är utanför Koncernens kontroll, helt eller delvis, och som påverkar eller kan komma att påverka Koncernens verksamhet, resultat, finansiella ställning och framtidsutsikter. Nedanstående riskfaktorer, som beskrivs utan särskild ordning och utan anspråk på att vara uttömmande, bedöms vara de huvudsakliga riskerna för Koncernens framtida utveckling. ▪ FastPartners verksamhet påverkas av makroekonomiska faktorer som infrastruktur, inflation och eventuell deflation. Konjunkturnedgång kan påverka FastPartners verksamhet negativt. ▪ Marknadsvärdet på FastPartners fastigheter kan sjunka på grund av olika faktorer såsom svag konjunktur, stigande räntelägen, sjunkande uthyrningsgrad eller försämrad teknisk standard. ▪ FastPartners hyresintäkter kan påverkas negativt av olika faktorer, däribland sjunkande uthyrningsgrad och/eller hyresnivåer. ▪ FastPartner är föremål för kredit- och motpartsrisker. ▪ FastPartners verksamhet fastighetsförvärv är förenat med risker såsom hyresbortfall, miljöförhållanden och tekniska problem. ▪ FastPartner är exponerat för risker i samband med projektutveckling i form av nybyggnation, ombyggnation och tillbyggnader. ▪ FastPartner är exponerat för miljörisker. ▪ Det av verkställande direktör Sven-Olof Johansson kontrollerade bolaget Compactor Fastigheter AB:s ägande om drygt 71 procent av stamaktierna innebär ett stort inflytande i Bolaget. Compactor Fastigheter AB:s aktieägande kan komma att förändras framöver. ▪ Förändringar i lagstiftning, bland annat skattelagstiftning, kan ha negativ inverkan på FastPartners verksamhet och resultat och öka FastPartners skattebelastning. ▪ Räntekostnader är FastPartners största kostnadspost och om någon begränsning i avdragsrätten införs kan Bolagets skattebelastning komma att öka. ▪ FastPartner är exponerat för likviditets-, finansierings- och refinansieringsrisker. Bolaget kan komma att påverkas negativt om Bolaget inte kan erhålla nödvändig finansiering eller refinansiering av sina låneavtal på skäliga villkor, eller inte har tillräcklig likviditet för att uppfylla sina förpliktelser. ▪ FastPartner är exponerat för ränterisker och det finns en risk för att förändringar i marknadsräntor och kreditmarginaler får en negativ påverkan på FastPartner.

D.3	Huvudsakliga risker avseende värdepapperen	Alla investeringar i värdepapper är förknippade med risker. Om någon av dessa risker inträffar kan det leda till att priset på FastPartners stamaktier sjunker avsevärt och investerare kan förlora hela eller delar av sin investering. Nedanstående riskfaktorer, som beskrivs utan särskild ordning och utan anspråk på att vara uttömmande, bedöms vara de huvudsakliga riskerna för FastPartners stamaktier. ▪ Priset på Bolagets stamaktier i framtiden kan inte förutsägas. Aktiemarknaden kan vara volatil och priset kan fluktuera. Aktieägare kan förlora sin investering helt eller delvis. Det kan vara svårt för enskilda aktieägare att avyttra större aktieposter. ▪ Priset på stamaktierna kan påverkas av framtida emissioner och leda till utspädning. ▪ Det är inte säkert att det kommer att utvecklas en aktiv handel i teckningsrätter eller BTA eller att tillräcklig likviditet av teckningsrätter eller BTA kommer att finnas. Underlåtenhet att delta i Företrädesemissionen eller avyttring av teckningsrätter kommer att leda till att dessa aktieägares proportionella ägande och röstandel i FastPartner minskar i motsvarande mån. ▪ Utdelning på stamaktierna kan inte garanteras, inte heller att FastPartners bolagsstämma kommer att besluta om utdelning. FastPartners förmåga att lämna utdelningar i framtiden kan vara begränsad beroende på olika faktorer. FastPartners preferensaktier berättigar till förtur till utdelning framför stamaktierna. ▪ Utländska aktieägare kan drabbas av valutarisk.
AVSNITT E – ERBJUDANDE		
E.1	Emissionsbelopp och emissionskostnader	Bolaget förväntas erhålla en nettolikvid uppgående till cirka 760,5 MSEK från Företrädesemissionen efter avdrag för den totala emissionskostnaden som bedöms uppgå till cirka 10 MSEK.
E.2a	Motiv och användning av emissionslikviden	Genom Företrädesemissionen stärks Bolagets finansiella beredskap för att såväl delfinansiera utnyttjande av Bolagets bostadsbyggrättsportfölj som att finansiera investeringar i befintliga fastigheter och genomföra nya fastighetsförvärv. Företrädesemissionen förväntas tillföra ett nettobelopp om cirka 760,5 MSEK.
E.3	Erbjudandets former och villkor	Företrädesemissionen omfattar högst 6 700 000 nya stamaktier. De som på avstämningsdagen är registrerade som aktieägare i FastPartner kommer att erhålla en (1) teckningsrätt för varje innehavd aktie. Åtta (8) teckningsrätter berättigar till teckning av en (1) ny stamaktie. Teckning kan även ske utan teckningsrätter och teckningskursen uppgår till 115 kronor per aktie. Teckning av nya stamaktier ska ske under tiden från och med den 7 november 2016 till och med den 21 november 2016. Bolagets styrelse äger rätt att förlänga teckningsperioden. Handel med teckningsrätter äger rum på Nasdaq Stockholm från och med den 7 november 2016 till och med den 17 november 2016. Handel med BTA 1 äger rum på Nasdaq Stockholm från och med den 7 november 2016 till och med den 24 november 2016. En andra serie BTA (BTA 2) kommer att utfärdas för teckning som skett vid sådan tidpunkt att tecknade nya stamaktier inte kunnat inkluderas i den första delregistreringen. Utfallet i Företrädesemissionen kommer att offentliggöras av Bolaget genom pressmeddelande omkring den 25 november 2016. Efter att Bolagsverket registrerat Företrädesemissionen kommer även de nya stamaktierna att kunna handlas på Nasdaq Stockholm. Sådan handel beräknas inledas den 2 december 2016.
E.4	Intressen som har betydelse för Erbjudandet	Carnegie kan i framtiden komma att tillhandahålla Bolaget finansiell rådgivning och delta i transaktioner med Bolaget, för vilka de kan komma att erhålla ersättning. Alla tjänster som tillhandahålls av Carnegie, och även sådana som lämnas i samband med Erbjudandet, tillhandahålls av Carnegie i egenskap av oberoende rådgivare och inte i egenskap av Bolagets förvaltare. Carnegie är likviditetsgarant för handel med FastPartners aktie.
E.5	Säljare av värdepapperen och lock-up avtal	Ej tillämpligt. Bolaget emitterar endast nya stamaktier.
E.6	Utspädningseffekt	Aktieägare som väljer att inte delta i Företrädesemissionen kommer att få sin ägarandel utspädd med högst 11 procent,[1] men har möjlighet att helt eller delvis kompensera sig ekonomiskt för utspädningen genom att sälja sina teckningsrätter.
E.7	Kostnader som åläggs investeraren	Ej tillämpligt. Bolaget ålägger inte investerare några kostnader.

[1] Beräknat på basis av antalet nya stamaktier i Företrädesemissionen dividerat med totalt antal utestående stamaktier i Bolaget efter Företrädesemissionen.

Riskfaktorer

En investering i aktier är förknippad med stora risker. Investerare bör noga överväga alla risker som anges nedan och all övrig information i detta Prospekt innan ett investeringsbeslut avseende stamaktierna fattas. Om någon av nedanstående risker inträffar kan FastPartners verksamhet, finansiella ställning och resultat i väsentlig grad påverkas negativt. I sådana fall skulle kursen för stamaktierna kunna falla och investerare komma att förlora hela eller delar av sin investering. De risker som beskrivs nedan är inte de enda risker som Bolaget och dess aktieägare kan vara föremål för. Ytterligare risker som för närvarande inte är kända för FastPartner eller som för närvarande, baserat på sedvanlig riskanalys, anses vara oväsentliga, kan ha en betydande negativ inverkan på FastPartners rörelse och väsentlig negativ effekt på FastPartner verksamhet, finansiella ställning och resultat. Den ordning i vilken riskerna presenteras är inte avsedd att indikera sannolikheten för att de ska inträffa eller deras allvar eller betydelse.

Utöver detta avsnitt ska investerare även beakta den övriga information som lämnas i Prospektet i dess helhet. Prospektet innehåller också framåtblickande uttalanden som grundas på antaganden och uppskattningar och som omfattas av risker och osäkerhetsfaktorer. FastPartners verkliga resultat skulle kunna skilja sig väsentligt från det som förutses i dessa framåtblickande uttalanden, till följd av många faktorer, bland annat riskerna som beskrivs nedan och på andra platser i detta Prospekt.

Risker relaterade till FastPartners verksamhet

Makroekonomiska faktorer

Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer som den allmänna konjunkturutvecklingen, tillväxten i ekonomin, sysselsättningen, produktionstakten 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 har en påverkan på räntan och därmed finansnettot. Kostnaden för räntebärande skulder är FastPartners största kostnadspost. Inflationen påverkar också FastPartners operativa kostnader. Utöver detta påverkar förändringar i ränta och inflation även avkastningskraven och därmed fastigheternas marknadsvärde.

Merparten av FastPartners hyresavtal är helt eller delvis kopplade till konsumentprisindex (KPI), det vill säga är helt eller delvis inflationsjusterade. Det föreligger en risk att FastPartners kostnader ökar mer på grund av inflation och andra orsaker än vad FastPartner kompenseras för genom sådan indexering. Det kan hända att FastPartner inte alltid kommer att kunna teckna hyresavtal som helt eller delvis kompenserar för inflation.

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

Det finns en risk att uthyrningsgrad eller hyresnivåer sjunker. Risken för stora ökningar av vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar om ett fastighetsbolag har flera var för sig stora hyresgäster. Konsekvensen av fallande hyresnivåer är bland annat lägre intäkter. FastPartner är beroende av att hyresgästerna betalar hyror i tid. Det föreligger således en risk att hyresgäster ställer in sina betalningar och inte fullgör sina förpliktelser gentemot FastPartner. Om någon av dessa risker inträffar skulle det kunna ha väsentlig negativ effekt på FastPartners verksamhet, finansiella ställning och resultat.

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. FastPartner har inte gjort någon fullständig utredning av eventuella miljöföroreningar i fastighetsbeståndet. Om det föreligger dåliga miljöförhållanden samt tekniska brister på de fastigheter som FastPartner förvärvar kan förvärven bli mycket kostsamma för FastPartner och skulle kunna ha väsentlig negativ effekt på FastPartners verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Projektutveckling

FastPartners verksamhet innefattar projektutveckling och Bolaget har en omfattande portfölj av outnyttjade byggrätter i olika skeden. Med projektutveckling avses nybyggnation där ny byggnad uppförs, men även ombyggnation eller tillbyggnad av befintliga byggnader. Det är således viktigt att sådana projekt kan genomföras med ekonomisk lönsamhet. Möjligheten att genomföra projektutveckling med ekonomisk lönsamhet är bland annat beroende av faktorer såsom att FastPartner har tillgång till nödvändig kompetens inom bland annat bygg, pro-

jektering och arkitektur, tillstånds- och myndighetsfrågor samt upphandling av entreprenader. Upphandling av entreprenader är beroende av rådande marknadssituation och i ett läge med en överhettad byggmarknad kan det vara svårt att upphandla projekt på kalkylerade nivåer. Detta kan leda till att projekten försenas i tid om inte prisökningen kan kompenseras på annat sätt.

Vidare är projektutvecklingen beroende av löpande tillförsel och finansiering av nya projekt på för Bolaget acceptabla villkor. Möjligheten att genomföra projekt med ekonomisk lönsamhet kan dessutom påverkas av bland annat om projekten inte i tillräcklig grad svarar mot marknadens efterfrågan, om efterfrågan eller hyresnivåer generellt förändras, bristande planering, analys och kostnadskontroll, förändringar i skatter och avgifter eller andra faktorer som kan leda till förseningar eller ökade eller oförutsedda kostnader hänförliga till projekten.

Bolaget kan komma att inte erhålla nödvändiga myndighetsbeslut eller tillstånd för projektutveckling, eller att förändringar i tillstånd, planer, föreskrifter eller lagstiftning leder till att projekt försenas, fördyras, avviker från förväntansbilden eller inte alls kan genomföras. Om en eller flera av ovanstående faktorer skulle inträffa eller om någon av de ovan beskrivna riskerna skulle realiseras, skulle det kunna ha väsentlig negativ effekt på FastPartners verksamhet, finansiella ställning och resultat.

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. FastPartner har värderat varje fastighet i beståndet, antingen per den 31 december 2015 eller per den 30 september 2016. Samtliga fastighetsvärderingar görs för närvarande av externa värderare.

Sjunkande marknadsvärden kan orsakas av bland annat svag konjunktur, stigande räntelägen, avflyttningar av hyresgäster eller försämrad teknisk standard. Sjunkande marknadsvärden på FastPartners fastigheter skulle kunna ha väsentlig negativ effekt på FastPartners verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Fastighetskostnader och fastighetskostnadsförändringar

En stor kostnad för FastPartner är fastighetskostnader i form av bland annat el, värme, vatten och underhåll samt fastighetsskatt och tomträttsavgälder. Stigande priser på kostnader för drift, tomträttsavgälder eller fastighetsskatt medför ökade kostnader för FastPartner i den mån eventuella kostnadshöjningar inte kompenseras genom reglering i hyresavtalen om att denna kostnad kan överföras på hyresgästen. Sådana ökade kostnader skulle kunna ha väsentlig negativ effekt på FastPartners verksamhet, finansiella ställning och resultat.

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, t.ex. deponier, slagghögar och tankar. Om en förvaring medför eller kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön kan fastighetsägaren (eller tomträttshavaren) vara skyldig att vidta förebyggande åtgärder.

FastPartner bedriver inte själv någon verksamhet på 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 ansvarig (eller ersättningsskyldig) för utrednings- och efterbehandlingsåtgärder samt förebyggande åtgärder avseende förorenade fastigheter. Ett sådant ansvar skulle kunna ha väsentlig negativ effekt på FastPartners verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Operationella och organisatoriska risker

FastPartner har en relativt liten organisation, med 61 anställda per 30 september 2016. Koncernen är därför beroende av enskilda medarbetare. FastPartners framtida utveckling beror i hög grad på företagsledningens och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang. Om någon nyckelperson skulle lämna sin anställning skulle det kunna ha väsentlig negativ effekt på FastPartners verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Tekniska risker

Med teknisk risk menas den risk som är förknippad med den tekniska driften av fastigheter, såsom risk för installations- och konstruktionsfel, andra dolda fel eller brister, skador samt föroreningar. Om sådana oförutsedda tekniska problem skulle uppstå kan dessa leda till väsentlig negativ effekt på FastPartners verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Försäkringsrisker

FastPartners försäkringar kan visa sig vara otillräckliga för att kompensera för skador relaterade till exempelvis FastPartners fastigheter. Vissa typer av risker kan vara svåra eller alltför kostsamma för FastPartner att försäkra sig mot. En uppkommen skada kan visa sig inte omfattas av Bolagets försäkring

eller att skadan överstiger försäkringsbeloppet. Sådana skador skulle kunna ha väsentlig negativ effekt på FastPartners verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Exponering mot ändrad lagstiftning och skatter

Det finns en risk för förändringar i lagstiftning avseende exempelvis hyres-, förvärvs-, skatte- eller miljölagstiftningen, förändringar i bolags- och fastighetsskatt, liksom övriga statliga pålagor, eller ändrad rättspraxis som är tillämplig på FastPartners verksamhet eller hyresgästernas verksamhet.

Förändringar i dagens skatteregler, eller nya skatteregler, kan komma att innebära begränsningar i möjligheterna till avdragsrätt för räntekostnader eller att utnyttja Koncernens underskottsavdrag. Även ägarförändringar beträffande FastPartner eller dess dotterbolag kan innebära begränsningar, helt eller delvis, av möjligheten att utnyttja dessa underskottsavdrag. Bolaget har enligt årsredovisning 2015 tagit upp 8,9 MSEK som uppskjuten skattefordran avseende dessa underskott i balansräkningen per den 31 december 2015. Förändrade möjligheter till avdragsrätt för räntekostnader, skattemässiga avskrivningar eller möjligheterna att utnyttja underskottsavdrag kan medföra en framtida förändrad skattesituation för FastPartner.

Eventuella förändringar av lagstiftning gällande till exempel skatt, ägande, drift och uthyrning av fastigheter skulle kunna ha väsentlig negativ effekt på FastPartners verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Tvister

Bolaget är från tid till annan involverat i tvister relaterade till verksamheten, vilka skulle kunna ha väsentlig negativ effekt på FastPartners verksamhet, finansiella ställning och resultat. För närvarande är Bolaget involverat i en tvist med Stockholms stad som rör uppsägning av ett tomträttsavtal och ersättning och kostnader i samband därmed. Skulle bolaget förlora tvisten till fullo är den maximala negativa resultateffekten 303 MSEK, vilket motsvarar bokfört värde på fastigheten, samt tillkommande kostnader för att röja tomten vid avflyttning.

Kredit- och motpartsrisk

Med kredit- och motpartsrisk avses risken för förlust om den andra parten i ett avtal inte fullgör sina förpliktelser. FastPartners kommersiella kredit- och motpartsrisk består främst av finansiella innehav i form av reversfordringar, aktier och andelar samt hyresfordringar.

Om FastPartners motparter inte skulle fullgöra sina skyldigheter gentemot FastPartner skulle det kunna ha väsentlig negativ effekt på FastPartners verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Likviditets- och refinansieringsrisker

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

Gentemot vissa långivare 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. Bolagets låneavtal innehåller även s.k. change of control-klausuler, innebärande att kreditgivaren kan påkalla återbetalning av lånet i förtid om Sven-Olof Johanssons direkta eller indirekta kontroll över Bolaget upphör. Låneavtalen innehåller också bestämmelser som innebär att om något låneavtal sägs upp har andra långivare rätt att säga upp sina låneavtal, s.k. cross-default. Om detta skulle inträffa skulle det kunna ha väsentlig negativ effekt på FastPartners verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Ränterisk

Med ränterisk avses risken att förändringar i marknadsräntor och kreditmarginaler påverkar FastPartners räntenetto negativt. Ränterisken är hänförlig till utvecklingen av aktuella räntenivåer. Marknadsräntor påverkas främst av den förväntade inflationstakten och kreditmarginaler främst av låntagarens kreditvärdighet och lånens löptid. De korta räntorna påverkas främst av Riksbankens så kallade reporänta, vilken utgör ett penningpolitiskt styrinstrument. I tider med stigande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas stiga och i tider med sjunkande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas sjunka.

En högre räntenivå och ökade räntekostnader skulle kunna ha väsentlig negativ effekt på FastPartners verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Värdeförändringar på 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 ränteswapavtal betalar en fast ränta, men marknadsvärdet på FastPartners räntederivat minskar om marknadsräntorna sjunker, vilket skulle kunna leda till väsentlig negativ effekt på FastPartners verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Renommé

FastPartners förmåga att attrahera och behålla hyresgäster är till viss del beroende av dess renommé och följaktligen är FastPartners verksamhet känslig för risker relaterade till renomméskador. Det finns en risk att Bolagets riktlinjer avseende mutor och korruption inte efterföljs och att Bolaget inte på ett effektivt sätt upptäcker och förebygger överträdelser av tillämpliga lagar och regelverk. FastPartner kan följaktligen bli föremål för sanktioner och renomméskador. Sanktioner, negativ publicitet,

negativa rykten eller andra faktorer skulle kunna försämra FastPartners renommé och leda till minskad konkurrenskraft, uppta bolagsledningens tid och resurser samt orsaka andra kostnader, vilket skulle kunna leda till väsentlig negativ effekt på FastPartners verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Risker relaterade till erbjudandet och FastPartners stamaktier

Aktiemarknadsrisker och volatilitet

Marknadspriset och handeln i FastPartners stamaktier 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 finansieringsförutsättningar. Även om FastPartners verksamhet utvecklas positivt kan det hända att en investerare gör en förlust vid avyttring av stamaktierna. Stamaktiernas begränsade likviditet kan resultera i svårigheter för enskilda aktieägare att avyttra större aktieposter. Det kan hända att FastPartners stamaktier inte alltid kan säljas till ett för innehavaren godtagbart pris.

Ytterligare emissioners påverkan på stamaktierna

FastPartner kan i framtiden komma att anskaffa kapital genom emission av ytterligare aktier eller andra värdepapper. Sådana emissioner kan påverka priset på Bolagets stamaktier negativt och kan även leda till en utspädning av befintliga aktieägares aktieinnehav. FastPartner kan inte förutsäga tidpunkt för eventuella framtida emissioner, dess villkor eller emissionsbelopp. Investerare bör därför beakta risken för framtida emissioner och att dessa kan leda till att priset på stamaktierna sänks och/eller att aktieinnehavet kan komma att spädas ut.

Utdelning på stamaktierna

FastPartners förmåga att lämna utdelning i framtiden kan vara begränsad och beror på flera faktorer. Framtida utdelningar på stamaktierna 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 hända att FastPartner inte kommer att kunna prestera resultat som möjliggör utdelning på stamaktierna i framtiden. Vidare kan det hända att FastPartners bolagsstämma inte beslutar om utdelning på stamaktierna. Enligt FastPartners bolagsordning medför preferensaktierna förtur till utdelning för preferensaktieägarna före eventuell utdelning till stamaktieägarna.

FastPartner har aktieägare med betydande inflytande

Det av Sven-Olof Johansson kontrollerade bolaget Compactor Fastigheter AB ägde per dagen för Prospektet aktier i FastPartner motsvarande cirka 71,2 procent av stamaktierna och 71,1 procent av det totala antalet röster. Compactor Fastigheter AB:s aktieinnehav innebär ett betydande inflytande i Bolaget och kan komma att påverka bland annat möjligheterna till kontrollägarskifte i FastPartner. Compactor Fastigheter AB:s betydande inflytande kan komma att påverka sådana angelägenheter som är föremål för omröstning på bolagsstämma, som exempelvis val av styrelse, och Compactor Fastigheter AB kan komma att ha olika intressen än övriga aktieägare. Compactor Fastigheter AB:s aktieinnehav kan komma att förändras framöver.

Särskilda risker för utländska aktieägare

FastPartners aktier är noterade i svenska kronor och eventuell utdelning kommer att betalas ut i svenska kronor. Detta innebär att stamaktieägare utanför Sverige kan få en negativ effekt på värdet av sitt aktieinnehav och eventuella utdelningar när dessa omvandlas till andra valutor om det sker en nedgång av värdet på svenska kronor i förhållande till respektive investerares referensvaluta.

Om FastPartner i framtiden kommer att emittera nya stamaktier med företrädesrätt för Bolagets stamaktieägare kan stamaktieägare i vissa länder vara föremål för begränsningar som innebär att de kanske inte kan delta i sådana nyemissioner eller att deras deltagande på annat sätt försvåras eller begränsas.

De rättigheter som tillkommer Bolagets aktieägare styrs av Bolagets bolagsordning och svensk rätt. Dessa rättigheter kan skilja sig från rättigheter som tillkommer aktieägare i utländska bolag. Det kan därför bli kostsamt och tidskrävande för aktieägare utanför Sverige att inleda förfarande eller verkställa utländska avgöranden mot Bolaget eller dess ledamöter.

Ändrad lagstiftning

Prospektet samt villkoren för Erbjudandet är baserade på svensk rätt som gäller per dagen för offentliggörandet av Prospektet. Eventuella framtida lagändringar, ändringar av administrativ praxis eller annan rättspraxis, främst avseende hyres-, förvärvs-, skatte- eller miljölagstiftningen, kan komma att inverka negativt på stamaktiernas marknadsvärde.

Bakgrund och motiv

FastPartners affärsidé är att på expansiva orter äga, förvalta och utveckla fastigheter i attraktiva lägen med god värdetillväxt och positiva kassaflöden främst inom segmentet kommersiella fastigheter. Utgångspunkten för verksamheten är en stabil ekonomisk plattform som ger förutsättningar för långsiktiga investeringar, fastighetsutveckling och successiv expansion.

Under de senaste tio åren, från 30 september 2006 till 30 september 2016, har Bolagets fastighetsbestånd ökat från att omfatta 89 fastigheter med en yta om 452 tkvm och ett värde om 3 miljarder kronor med en nettobelåningsgrad om cirka 58 procent till att omfatta 196 fastigheter med en yta om 1 385 tkvm och ett värde om 17 miljarder kronor med en oförändrad nettobelåningsgrad om cirka 58 procent. Under samma period har FastPartners rullande förvaltningsresultat på årsbasis ökat från cirka 115 MSEK till cirka 625 MSEK.

Tillväxten har ökat Bolagets förvaltningsresultat och kassaflöde samtidigt som de operativa och finansiella riskerna minskat genom en ökad diversifiering av såväl fastighetsportföljen som kapitalförsörjningen, vilken breddats genom återkommande emissioner av obligationslån och emissioner av preferensaktier. Den tillväxt som FastPartner åstadkommit i kombination med ökad diversifiering av kapitalförsörjningen bedömer styrelsen har varit till gagn för såväl Bolagets hyresgäster som dess aktieägare och finansiärer varvid styrelsen anser att en fortsatt tillväxt med balanserad finansiell risk är önskvärd. Genom Företrädesemissionen ökar FastPartners riskbärande kapital, vilket bedöms minska Bolagets finansiella risk ytterligare samtidigt som den finansiella beredskapen ökar och möjliggör för värdeskapande investeringar med ökat förvaltningsresultat.

Genom ett långsiktigt och målmedvetet arbete har FastPartner verkat för tillskapandet av nya byggrätter, såväl på fastigheter FastPartner äger som på angränsande fastigheter, i syfte att stärka respektive områdes attraktivitet och optimera markanvändningen. Härigenom har FastPartners portfölj av outnyttjade byggrätter successivt ökat och utgörs av en betydande andel byggrätter för bostadsändamål i olika skeden. Totalt omfattar FastPartners outnyttjade bostadsbyggrättsportfölj cirka 3 600 bostäder varav detaljplan föreligger för 180 bostäder. De detaljplanelagda outnyttjade bostadsbyggrätterna är i huvudsak belägna i Märsta och Vallentuna. Resterande bedömda outnyttjade bostadsbyggrätter är i olika skeden och är framförallt belägna i Storstockholm varav merparten i Sundbyberg, Vallentuna och Märsta samt även i Gävle. Den sammanlagda framtida investeringsvolymen vid utnyttjande av bostadsbyggrätterna bedöms uppgå till fyra till fem miljarder kronor fram till och med år 2021. FastPartner avser att utnyttja bostadsbyggrätterna till att i huvudsak bygga hyresbostäder för långsiktigt ägande och förvaltning. Genom Företrädesemissionen stärks Bolagets finansiella beredskap ytterligare för att bygga dessa bostäder.

Det av Sven-Olof Johansson kontrollerade bolaget Compactor Fastigheter AB äger drygt 71 procent av samtliga utestående stamaktier i Bolaget. En så stor andel av stamaktierna i en och samma ägares hand har bidragit till att likviditeten i Bolagets stamaktier är låg. Sven-Olof Johanssons avsikt är därför att delta till motsvarande minst 40 procent av sin andel av Företrädesemissionen. Beroende på marknadsförutsättningarna avser han vidare att, i samband med Företrädesemissionen, strukturerat avyttra antingen befintliga stamaktier och/eller teckningsrätter, varigenom Compactor Fastigheter AB:s relativa ägarandel efter Företrädesemissionen kan komma att minska till lägst 66 procent och därmed följaktligen nettoinvestera i Företrädesemissionen. Dessa åtgärder bedöms stärka förutsättningarna för en framtida ökad likviditet i Bolagets stamaktier på Nasdaq Stockholm. Samtidigt möjliggör Företrädesemissionen för samtliga stamaktieägare att genom teckning förvärva ytterligare stamaktier i FastPartner, något som annars kan vara utmanande att göra för vissa stamaktieägare beaktat nuvarande likviditet i stamaktierna.

Mot ovanstående bakgrund har FastPartners styrelse, med stöd av det bemyndigande som erhölls på årsstämman den 28 april 2016, beslutat om nyemission av stamaktier om högst 770,5 MSEK med företrädesrätt för Bolagets befintliga stamaktieägare.

FastPartners styrelse ansvarar för innehållet i Prospektet. Härmed försäkras att styrelsen har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i Prospektet, såvitt styrelsen vet, överensstämmer med faktiska förhållanden och att ingenting utelämnats som skulle kunna påverka dess innebörd.

Stockholm den 4 november 2016

FastPartner AB (publ)
Styrelsen

Inbjudan till teckning av stamaktier i FastPartner

Årsstämman den 28 april 2016 i FastPartner bemyndigade styrelsen för FastPartner att, intill nästkommande årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, besluta om nyemission av stamaktier motsvarande högst tjugo procent av befintligt aktiekapital på dagen för årsstämman förutsatt att sådan emission genomförs med företrädesrätt. Syftet med bemyndigandet är att kunna kapitalisera Bolaget inför förvärv av nya fastigheter, förvärv av aktier eller andelar i juridiska personer vilka äger fastigheter eller i övrigt kapitalisera Bolaget.

Med stöd av årsstämmans bemyndigande beslutade styrelsen för FastPartner den 26 oktober 2016 om nyemission av stamaktier med företrädesrätt för stamaktieägarna i Bolaget. Genom Företrädesemissionen ökas Bolagets registrerade aktiekapital med högst 67 000 000 kronor från 556 087 110 kronor till högst 623 087 110 kronor, genom nyemission av högst 6 700 000 stamaktier.

Villkoren för Företrädesemissionen innebär att högst 6 700 000 stamaktier kan emitteras till teckningskursen 115 kronor per stamaktie. Bolagets stamaktieägare har företrädesrätt att teckna nya stamaktier i förhållande till det antal stamaktier som ägdes per avstämningsdagen den 3 november 2016. För varje befintlig stamaktie som stamaktieägaren innehade på avstämningsdagen erhölls en (1) teckningsrätt, åtta (8) teckningsrätter berättigar till teckning av en (1) ny stamaktie. Teckningsperioden, under vilken teckning med stöd av teckningsrätter ska ske genom betalning, löper från och med den 7 november 2016 till och med den 21 november 2016, eller den senare dag som bestäms av styrelsen.

Om inte samtliga stamaktier tecknats med stöd av teckningsrätter (primär företrädesrätt), ska styrelsen besluta om tilldelning av nya stamaktier utan stöd av teckningsrätter. Tilldelning kommer då att ske enligt följande:

i. i första hand ska stamaktier som inte tecknas med primär företrädesrätt erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om inte sålunda erbjudna stamaktier räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt (överteckning), ska stamaktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det sammanlagda antal aktier de äger i Bolaget per avstämningsdagen, oavsett huruvida aktierna är stamaktier eller preferensaktier, och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning.
ii. i andra hand ska, om samtliga stamaktier inte tilldelats enligt i ovan, tilldelning ske till personer som anmält intresse att teckna nya stamaktier utan företrädesrätt och, vid överteckning, i förhållande till det antal stamaktier som anges i respektive teckningsanmälan, och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

Genom Företrädesemissionen kan FastPartner komma att tillföras högst 770,5 MSEK före emissionskostnader. Emissionskostnader avseende Företrädesemissionen, inklusive ersättning till rådgivare och övriga transaktionskostnader, beräknas uppgå till cirka 10 MSEK.

Härmed inbjuds, i enlighet med villkoren i detta Prospekt, stamaktieägarna i FastPartner att med företrädesrätt teckna nyemitterade stamaktier i FastPartner.

Stockholm den 4 november 2016

FastPartner AB (publ)
Styrelsen

Villkor och anvisningar

Företrädesrätt och teckningsrätter

De som på avstämningsdagen den 3 november 2016 var registrerade som stamaktieägare i den av Euroclear för FastPartners räkning förda aktieboken äger företrädesrätt att teckna nya stamaktier i förhållande till det antal stamaktier som innehades på avstämningsdagen.

De som på avstämningsdagen var registrerade som stamaktieägare i Bolaget erhåller en (1) teckningsrätt för varje innehavd stamaktie. Åtta (8) teckningsrätter berättigar till teckning av en (1) ny stamaktie.

Aktieägare som väljer att inte delta i Företrädesemissionen genom att teckna stamaktier kommer att bli utspädda[1] med cirka 11 procent i förhållande till antalet utestående stamaktier och cirka 11 procent i förhållande till antalet röster.

Teckningskurs

De nya stamaktierna emitteras till en teckningskurs om 115 kronor per aktie. Courtage utgår ej.

Avstämningsdag

Avstämningsdag hos Euroclear för fastställande av vilka som äger rätt att erhålla teckningsrätter i Företrädesemissionen var den 3 november 2016. Stamaktierna i Bolaget handlades inklusive rätt att erhålla teckningsrätter till och med den 1 november 2016. Stamaktierna i Bolaget handlades exklusive rätt att erhålla teckningsrätter i Företrädesemissionen från och med den 2 november 2016.

Teckningstid

Teckning av de nya stamaktierna med stöd av teckningsrätter ska ske genom betalning under tiden från och med den 7 november 2016 till och med den 21 november 2016. Under denna period kan också anmälan om teckning av stamaktier göras utan stöd av teckningsrätter. Styrelsen för Bolaget förbehåller sig rätten att förlänga teckningstiden vilket, om det blir aktuellt, kommer att offentliggöras av Bolaget via pressmeddelande senast den 25 november 2016. Pressmeddelandet kommer att finnas tillgängligt på FastPartners webbplats, www.fastpartner.se.

Emissionsredovisning

Direktregistrerade aktieägare

Förtryckt emissionsredovisning med vidhängande bankgiroavi skickas till de stamaktieägare, eller företrädare för stamaktieägare, i Bolaget som på avstämningsdagen den 3 november 2016 var registrerade i den av Euroclear för Bolagets räkning förda aktieboken. Av den förtryckta emissionsredovisningen framgår bland annat antal erhållna teckningsrätter och det hela antal stamaktier som kan tecknas. Någon separat VP-avi som redovisar registrering av teckningsrätter på stamaktieägarens VP-konto kommer inte att skickas ut. Den som är upptagen i den i anslutning till aktieboken förda särskilda förteckningen över panthavare och förmyndare erhåller inte emissionsredovisning utan meddelas separat.

Förvaltarregistrerade innehav

Stamaktieägare vars innehav av stamaktier i Bolaget är förvaltarregistrerat hos bank eller annan förvaltare, erhåller ingen emissionsredovisning från Euroclear. Anmälan om teckning och betalning ska i stället ske i enlighet med anvisning från respektive förvaltare.

Aktieägare bosatta i vissa obehöriga jurisdiktioner

Tilldelning av teckningsrätter och utgivande av nya stamaktier vid utnyttjande av teckningsrätter till personer som är bosatta utanför Sverige kan påverkas av värdepapperslagstiftningar i sådana länder, se vidare avsnitt ”Information till investerare”. Med anledning härav kommer, med vissa undantag, stamaktieägare som har sina befintliga stamaktier direktregistrerade på VP-konton och har registrerade adresser i Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Singapore, Sydafrika eller USA inte att erhålla några teckningsrätter på sina respektive VP-konton eller tillåtas teckna nya stamaktier. De kommer inte heller att erhålla några teckningsrätter på sina respektive VP-konton. De teckningsrätter som annars skulle ha registrerats för dessa stamaktieägare kommer att säljas och försäljningslikviden, med avdrag för kostnader, kommer att utbetalas till sådana stamaktieägare. Belopp understigande 100 kronor kommer inte att utbetalas.

Handel med teckningsrätter

Handel med teckningsrätter äger rum på Nasdaq Stockholm under perioden från och med den 7 november 2016 till och med den 17 november 2016. Carnegie och värdepappersinstitut med erforderliga tillstånd står till tjänst med förmedling av köp och försäljning av teckningsrätter. ISIN-koden för teckningsrätterna är SE0009242720.

Teckning av nya stamaktier med stöd av teckningsrätter

Teckning av stamaktier med stöd av teckningsrätter ska ske genom betalning under perioden från och med 7 november till och med den 21 november 2016. Efter teckningstidens utgång blir outnyttjade teckningsrätter ogiltiga och saknar därmed

[1] Beräknat på basis av det högsta antalet stamaktier respektive röster som kan tillkomma genom Företrädesemissionen i förhållande till det maximala antalet utestående stamaktier respektive röster i Bolaget efter Företrädesemissionen.

värde. Efter den 21 november 2016 kommer ej utnyttjade teckningsrätter, utan avisering från Euroclear, att bokas bort från innehavares VP-konto.

För att inte värdet av teckningsrätterna för att teckna nya stamaktier ska gå förlorat måste innehavaren antingen:

- utnyttja teckningsrätterna för att teckna nya stamaktier senast den 21 november 2016, eller enligt instruktioner från respektive förvaltare, eller
- sälja de teckningsrätter som inte utnyttjats senast den 17 november 2016.

Direktregistrerade stamaktieägare bosatta i Sverige

Teckning av nya stamaktier med stöd av teckningsrätter sker genom kontant betalning, antingen genom att använda den förtryckta bankgiroavin eller genom användning av särskild anmälningssedel, med samtidig betalning enligt något av följande alternativ:

- bankgiroavin ska användas om samtliga teckningsrätter enligt emissionsredovisningen från Euroclear ska utnyttjas. Inga tillägg eller ändringar kan göras på bankgiroavin, och
- anmälningssedeln märkt ”Anmälningssedel för teckning av stamaktier med stöd av teckningsrätter” ska användas om teckningsrätter köpts, sålts eller överförts från annat VP-konto, eller av annan anledning ett annat antal teckningsrätter än det som framgår av den förtryckta emissionsredovisningen ska utnyttjas för teckning av nya stamaktier. Samtidigt som den ifyllda anmälningssedeln skickas in ska betalning ske för de tecknade stamaktierna, vilket ska ske på samma sätt som för andra bankgirobetalningar, till exempel via internetbank, genom girering eller på bankkontor. Vid betalning måste VP-kontonummer där teckningsrätterna innehas anges.

Anmälningssedel enligt ovan kan beställas från Carnegie under kontorstid på telefon 08-588 68660 eller laddas ner från Carnegies hemsida www.carnegie.se. Anmälningssedel och betalning ska vara Carnegie tillhanda senast kl. 17.00 den 21 november 2016.

Direktregistrerade stamaktieägare ej bosatta i Sverige berättigade att teckna nya stamaktier med stöd av teckningsrätter

Direktregistrerade stamaktieägare som är berättigade att teckna nya stamaktier med stöd av teckningsrätter samt inte är bosatta i Sverige, inte föremål för de restriktioner som beskrivs ovan under rubriken ”Aktieägare bosatta i vissa obehöriga jurisdiktioner” och som inte kan använda den förtryckta bankgiroavin, kan betala i svenska kronor genom bank i utlandet i enlighet med instruktionerna nedan:

Carnegie Investment Bank AB (publ)
Transaction Support
SE-103 38 Stockholm
Sverige
SWIFT adress: ESSESESS
IBAN: SE3850000000052211000363
Bankkontonummer: 5221 10 003 63

Vid betalning måste tecknarens namn, adress, VP-kontonummer och referens från emissionsredovisningen anges. Sista dag som betalningen ska vara mottagaren tillhanda är den 21 november 2016.

Om teckning avser ett annat antal stamaktier än vad som framgår av emissionsredovisningen ska istället ”Anmälningssedel för teckning av stamaktier med stöd av teckningsrätter” användas, vilken kan beställas från Carnegie under kontorstid på telefon 08-588 68660. Betalningen ska ske enligt ovan angiven instruktion, dock ska referens från anmälningssedeln anges. Anmälningssedeln (enligt adress ovan) och betalningen ska vara Carnegie tillhanda senast kl. 17.00 den 21 november 2016.

Förvaltarregistrerade aktieägare

Innehavare av depå hos förvaltare som önskar teckna nya stamaktier med stöd av teckningsrätter måste anmäla sig för teckning i enlighet med instruktion från sin eller sina respektive förvaltare.

Betalda tecknade aktier

Efter erlagd betalning och teckning kommer Euroclear att sända ut en VP-avi som en bekräftelse på att BTA bokats in på tecknarens VP-konto.

Nya stamaktier kommer att bokföras som BTA (BTA 1) på VP-kontot till dess att registreringen av Företrädesemissionen skett hos Bolagsverket (eller om möjlig delregistrering utnyttjas av BTA 1). Efter det att en första delregistrering skett hos Bolagsverket, omvandlas BTA 1 till vanliga stamaktier som registreras på stamaktieägarnas VP-konton omkring den 2 december 2016 utan särskild avisering från Euroclear. En andra serie BTA (BTA 2) kommer att utfärdas för teckning som skett vid sådan tidpunkt att tecknade nya stamaktier inte kunnat inkluderas i den första delregistreringen. BTA 2 kommer att bokas om av Euroclear till vanliga stamaktier när slutlig registrering gjorts hos Bolagsverket. Depåkunder hos förvaltare erhåller BTA och information i enlighet med respektive förvaltares rutiner. BTA 1 kommer att tas upp till handel på Nasdaq Stockholm från och med den 7 november 2016 till och med den 24 november 2016. Carnegie och övriga värdepappersinstitut med erforderliga tillstånd står till tjänst med förmedling och köp av BTA. ISIN-koden för BTA 1 är SE0009242738.

Teckning av nya stamaktier utan stöd av teckningsrätter

Teckning av nya stamaktier kan även göras utan stöd av teckningsrätter.

Direktregistrerade aktieägare och övriga

Anmälan om teckning av nya stamaktier utan stöd av teckningsrätter ska göras på därför avsedd anmälningssedel, benämnd "Teckning utan stöd av teckningsrätter". Det är tillåtet att ge in fler än en anmälningssedel, varvid dock endast den senast daterade anmälningssedeln kommer att beaktas. Anmälningssedlar kan erhållas från något av Carnegies kontor i Sverige eller laddas ned från Carnegies webbplats www.carnegie.se samt från FastPartners webbplats www.fastpartner.se. Anmälningssedel kan skickas per post till Carnegie Investment Bank AB, Transaction Support, 103 38 Stockholm eller lämnas till något av Carnegies kontor i Sverige. Anmälningssedeln måste vara Carnegie, Transaction Support, tillhanda senast kl. 17.00 den 21 november 2016.

Förvaltarregistrerade aktieägare

Depåkunder hos förvaltare som önskar teckna nya stamaktier utan stöd av teckningsrätter måste anmäla sig för teckning till och i enlighet med instruktioner från sin eller sina förvaltare, som även kommer att hantera besked om tilldelning eller andra frågor.

Tilldelning av nya stamaktier tecknade utan stöd av teckningsrätter

Om inte samtliga nya stamaktier tecknas med stöd av teckningsrätter (primär teckningsrätt) ska styrelsen besluta om tilldelning av nya stamaktier utan stöd av teckningsrätter. Tilldelning kommer då att ske enligt följande:

i) i första hand ska stamaktier som inte tecknas med primär företrädesrätt erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om inte sålunda erbjudna stamaktier räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt (överteckning), ska stamaktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det sammanlagda antal aktier de äger i Bolaget per avstämningsdagen, oavsett huruvida aktierna är stamaktier eller preferensaktier, och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning.
ii) i andra hand ska, om samtliga stamaktier inte tilldelats enligt i ovan, tilldelning ske till personer som anmält intresse att teckna nya stamaktier utan företrädesrätt och, vid överteckning, i förhållande till det antal stamaktier som anges i respektive teckningsanmälan, och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

Som bekräftelse på tilldelning av nya stamaktier tecknade utan stöd av teckningsrätter kommer avräkningsnota skickas till tecknaren omkring den 25 november 2016. Förvaltarregistrerade aktieägare erhåller besked om tilldelning i enlighet med respektive förvaltares rutiner. Inget meddelande kommer att skickas till tecknare som inte erhållit någon tilldelning. Tecknade och tilldelade nya stamaktier ska betalas kontant i enlighet med instruktionerna på avräkningsnotan som skickas till tecknaren.

Efter erlagd betalning kommer Euroclear att sända ut en avi som bekräftelse på att BTA som tecknas utan stöd av teckningsrätter bokats in på VP-kontot. De tecknade nya stamaktierna kommer att bokföras som BTA 2 på VP-konto till dess att registrering av sådana stamaktier skett hos Bolagsverket. Sådana stamaktier förväntas bli registrerade hos Bolagsverket omkring den 8 december 2016. Någon VP-avi utsänds ej i samband med denna ombokning. ISIN-koden för BTA 2 som tecknats utan stöd av teckningsrätter är SE0009242746. BTA 2 kommer ej att tas upp till handel på Nasdaq Stockholm.

Handel med nya stamaktier

Bolagets utestående stamaktier handlas på Nasdaq Stockholm. Efter att Bolagsverket registrerat Företrädesemissionen kommer även de nya stamaktierna att kunna handlas på Nasdaq Stockholm. Sådan handel beräknas inledas den 2 december 2016.

Rätt till utdelning på stamaktier

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 dem som på den fastställda avstämningsdagen var registrerad som ägare av stamaktier i den av Euroclear förda aktieboken. De nya stamaktierna medför rätt till utdelning första gången på den första avstämningsdagen för utdelning till stamaktier som infaller närmast efter det att de nya stamaktierna registrerats hos Bolagsverket.

Rösträtt

Varje stamaktie berättigar till en (1) röst.

Oåterkallelig teckning

Bolaget äger inte rätt att avbryta Företrädesemissionen. Teckning av nya stamaktier, med eller utan stöd av teckningsrätter, är oåterkallelig och tecknaren får inte återkalla eller ändra en teckning av nya stamaktier, såtillvida inte annat följer av detta Prospekt eller av tillämplig lag.

Offentliggörande av utfall i företrädesemissionen

Teckningsresultatet i Företrädesemissionen kommer att offentliggöras omkring den 25 november 2016 genom ett pressmeddelande från Bolaget.

Information om behandling av personuppgifter

Den som tecknar, eller anmäler sig för teckning av, nya stamaktier kommer lämna in personuppgifter till Carnegie. Personuppgifter som lämnas till Carnegie kommer att behandlas i datasystem i den utsträckning som erfordras för att administrera Företrädesemissionen. Även personuppgifter som inhämtas från annan än den person som behandlingen avser kan komma att behandlas. Det kan också förekomma att personuppgifter behandlas i datasystem hos företag med vilka Carnegie samarbetar. Informationen om behandling av personuppgifter lämnas av Carnegie, vilken också tar emot begäran om rättelse av personuppgifter.

Övrig information

Carnegie agerar emissionsinstitut i anledning av Företrädesemissionen. Att Carnegie är emissionsinstitut innebär inte att Carnegie betraktar den som anmält sig för teckning i Företrädesemissionen som kund hos Carnegie. För det fall ett för stort belopp betalats in av en tecknare för de nya stamaktierna kommer FastPartner att ombesörja att överskjutande belopp återbetalas. Ingen ränta kommer att utbetalas för överskjutande belopp. Ofullständiga eller felaktigt ifyllda anmälningssedlar kan komma att lämnas utan beaktande. Om teckningslikvid inbetalas för sent, är otillräcklig eller betalas på ett felaktigt sätt kan anmälan om teckning komma att lämnas utan beaktande eller teckning komma att ske med ett lägre belopp. Betald likvid som ej tagits i anspråk kommer i så fall att återbetalas. Ingen ränta kommer att utbetalas för en sådan likvid.

Beskattning

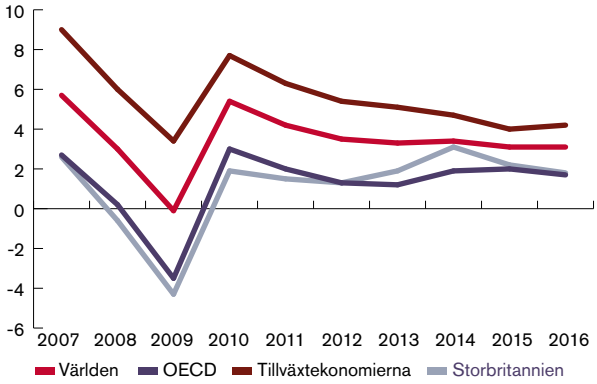
För information rörande beskattning hänvisas till avsnittet ”Vissa skattefrågor i Sverige”.

Marknadsöversikt

Konjunkturläget

Under de senaste åren har konjunkturen i västvärlden visat en försiktigt positiv trend, med en något växlande utveckling bland de större ekonomierna. Världens centralbanker fortsätter att bedriva en expansiv penningpolitik som ger ett stöd för tillväxten. Tillväxten i OECD-länderna bromsade in det första halvåret 2016 och konjunkturläget förstärktes inte i samma takt som under 2015. I tillväxtekonomierna är bilden ljusare med fortsatt hög tillväxt i Kina och Indien samtidigt som nedgången av BNP i Brasilien och Ryssland har dämpats. Sammantaget bedöms BNP i världen öka med 3,1 procent 2016. Under 2017 bedöms tillväxten något högre i både OECD-länderna och tillväxtekonomierna, vilket ger en samlad BNP-tillväxt i världen om 3,4 procent.

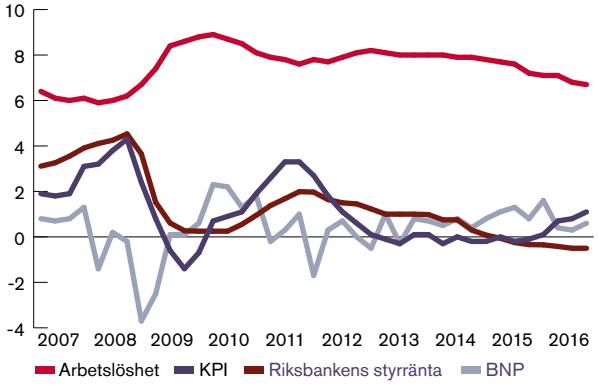
PROCENTUELL BNP-UTVECKLING I VÄRLDEN, OECD, TILLVÄXTEKONOMIERNA OCH STORBRITANNIEN



Källa: OECD, IMF, Macrobond och Konjunkturinstitutet

Tillväxten i Storbritannien för 2017 bedöms bromsa in till 0,8 procent 2017 som en effekt av ökad osäkerhet vid ett förväntat utträde ur EU. Det är främst investeringarna som väntas falla till följd av den osäkerhet som har uppstått kring Storbritanniens framtida relationer med omvärlden. Den svaga BNP-utvecklingen i Storbritannien bedöms dämpa exporten från euroområdet och övriga Europa med en något svagare BNP-utveckling som följd. Om det uppstår större politisk instabilitet eller oro på de finansiella marknaderna kan dock konsekvenserna bli betydligt större.

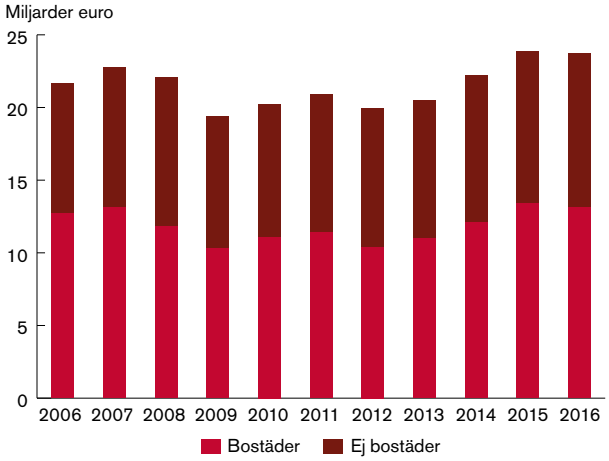
PROCENTUELL BNP-UTVECKLING I SVERIGE, ARBETSLÖSHET, KPI-PRISUTVECKLING SAMT RIKSBANKENS STYRRÄNTA



Källa: Riksbanken, SCB och Konjunkturinstitutet

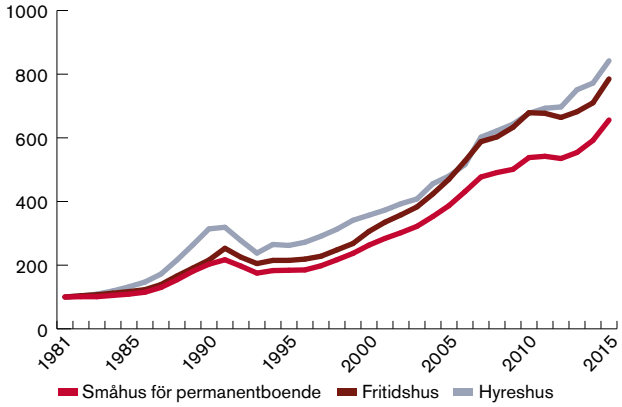
Tillväxten i svensk ekonomi fortsätter att utvecklas väl även om tillväxttakten har dämpats under 2016. Tillväxten drivs till stor del av inhemsk efterfrågan där både bostadsinvesteringar och näringslivets övriga investeringar ökat snabbt samt offentlig och privat konsumtion. En gynnsam utveckling på arbetsmarknaden och ökade realinkomster lägger grunden för en god utveckling av hushållens konsumtion. Många hushåll har också sett sina förmögenheter öka till följd av de senaste årens prisuppgångar på bostäder och aktier. Dessutom är hushållens sparande högt. Stigande bolåneräntor och sänkningar i hushållens disponibla inkomst efter boendeutgifter och en långsammare prisstegring på bostadsmarknaden skulle kunna hota den privata konsumtionen som idag utgör en stor del av tillväxtmotorn. Med hög investeringsnivå i näringslivet ökar realkapitalstocken snabbt och i en normal konjunkturuppgång dämpas därför investeringstillväxten efter en tid. Bedömningen är att investeringstillväxten börjar mattas av under 2017. Bostadsinvesteringarna har också ökat snabbt till en jämförelsevis hög nivå. Efterfrågan på bostäder är fortsatt hög, vilket bland annat avspeglas i stark prisutveckling. Begränsningar av mängden byggklar mark och arbetskraft innebär emellertid att bostadsbyggandet kan komma att öka långsammare framöver.

NYPRODUKTION I SVERIGE MÄTT I MILJARDER EURO



Källa: Euroconstruct

FASTIGHETSPRISINDEX I SVERIGE 1981=100



Källa: SCB

Den statliga och kommunala konsumtionen ökar tydligt till följd av den stora inströmningen av asylsökande. Flyktingströmmen påverkar framför allt områdena boende, undervisning samt hälso- och sjukvård. Flyktinginvandringen väntas å andra sidan bidra till en högre efterfrågan rent allmänt i Sverige och ett ökat arbetskraftutbud. Antalet nya asylsökande har minskat kraftigt sedan nya regler införts och det råder fortfarande stor osäkerhet om vilka effekter den ökade flyktinginvandringen kommer att få på svensk ekonomi. Ökningen av den offentliga konsumtionen har också demografiska orsaker. Den växande befolkningen, med fler barn och en större andel äldre, ökar behovet av skola, vård och omsorg.

Sysselsättningen har fortsatt att stiga med ungefär 0,5 procent per kvartal. Sysselsättningsgraden, det vill säga sysselsättningen mätt som andel av befolkningen 15–74 år, har stigit med ca 2 procentenheter sedan slutet av 2012 och väntas öka ytterligare något framöver. Sysselsättningsgraden har stigit bland både inrikes och utrikes födda, men mer för den senare gruppen. Trots den snabbare ökningen är dock sysselsättningsgraden fortfarande betydligt lägre bland utrikes födda. Eftersom arbetskraftsdeltagandet, det vill säga arbetskraften som andel av befolkningen 15–74 år, också har stigit har arbetslösheten inte fallit lika mycket som indikeras av ökningen i sysselsättningsgraden. Det är främst bland utrikes födda som arbetskraftsdeltagandet har stigit, vilket är förklaringen till att arbetslösheten ligger kvar på nästan 16 procent i denna grupp. Framöver bromsar ökningen i arbetskraften in och då faller arbetslösheten ytterligare.

Sveriges Riksbank har infört historiskt kraftfulla åtgärder för att lyfta inflationen mot målsättningen om 2 procent. Under 2015 sänkte Riksbanken reporäntan från 0 procent ned till –0,35 procent, vilket följdes upp med ytterligare en sänkning till –0,5 procent i februari 2016. Köpen av statsobligationer har också utökats över perioden. Till följd av ökad osäkerhet bedömer Riksbanken att det kommer dröja till andra halvåret 2017 innan långsamma höjningar av reporäntan kan inledas för att sedan gradvis stiga upp mot 2,5 procent i slutet av 2020. Vidare signalerar Riksbanken tydligt en fortsatt hög beredskap för ytterligare expansion av penningpolitiken, genom ytterligare sänkt reporänta, utökade köp av statsobligationer och interveneringar på valutamarknaden om så skulle behövas.

Sedan upplösningen av Decemberöverenskommelsen i oktober 2015 är den finanspolitiska inriktningen återigen mycket osäker. Efter många år av expansiv finanspolitik och minskande offentligt finansiellt sparande ökar trycket på finanspolitiken att gå in i en fas av åtstramningar. Förutsatt att kommande offentliga investeringar inte ska finansieras med ökad skuldsättning, utan istället med skattehöjningar, innebär det att de stimulerande effekterna av investeringarna ställs i motsatsförhållande till stimulansen av hushållens ekonomi. Läget för en sådan omläggning av finanspolitiken är känsligt, då hushållens konsumtion varit drivande för tillväxten och dessutom hotas på annat sätt av stigande bolåneräntor och bostadspriser som stiger i långsammare takt.

Fastighets- och hyresmarknaden i Sverige

Det låga ränteläget relativt avkastningsmöjligheterna som fastighetsinvesteringar erbjuder lockar fortsatt ett stort flöde av kapital till fastighetssektorn. Enligt konsultföretaget Pangea Property Partners uppgick den totala transaktionsvolymen i Sverige för 2015 till 146 miljarder kronor, vilket var en minskning jämfört med 2014, då det uppgick till 158 miljarder kronor. 25 procent av transaktionsvolymen omfattade utländska köpare. Första halvåret 2016 resulterade, enligt Pangea Property Partners, i en historiskt hög transaktionsvolym för den svenska fastighetsmarknaden om 93,9 miljarder kronor varav 11 procent omfattade utländska köpare.

Det är fortsatt svenska fastighetsbolag följt av fonder och institutioner som är de mest aktiva köparkategorierna. Institutionellt ägda fastighetsbolag som Rikshem och Willhem har varit aktiva köpare inom bostadssegmentet de senaste åren. Köpen har i stor utsträckning varit större portföljförvärv, och i många fall från allmännyttiga bostadsbolag. Institutionellt kapital genom bland annat Alecta, SPP och via SEB:s och Aberdeens bostadsfonder är också en aktiv köparkategori i bostadssegmentet. Det finns även ett flertal exempel på joint ventures mellan pensionsbolagen och större byggbolag, med

ett uttalat fokus på nyproduktion av hyresrätter. Pensionskapitalets intresse för fastigheter är inte på något vis begränsat till bostadsfastigheter. Pensionsbolagen har även varit dominerande i andra lågavkastande segment som kontorsfastigheter i bästa läge i främst Stockholm, och är en aktiv köparkategori inom de flesta segment och marknader.

I SCB:s befolkningsprognos antas folkmängden i Stockholm, Göteborg och Malmö öka med 37 procent och uppgå till sammantaget 2,4 miljoner invånare år 2053. I förortskommunerna till de tre storstäderna prognostiseras befolkningen öka med 32 procent. I storstadskommunerna Stockholm, Göteborg och Malmö har nyproduktionstakten ökat med 66 procent sedan 1991 och uppgår nu till en historiskt sett hög nivå. Ökningen är till största del hänförlig till ett ökat byggande av bostadsrätter medan hyresrättsbyggandet varit någorlunda konstant under perioden, samtidigt som småhusbyggandet har minskat. Till följd av urbaniseringen och den bostadsbrist som den omfattande inflyttningen till större städer för med, bedömer fastighetsmarknadens aktörer att riskerna i bostadsinvesteringar i tillväxtorter är små. Bostadsbristen, trots hyresregleringar, leder till ett ökat intresse för investeringar i nyproduktion av hyresrätter, efter flera år av ett ensidigt tillskott av bostadsrätter. Intresset för exploaterbar mark i tillväxtregioner kan förväntas stärkas ytterligare under den närmaste femårsperioden, dock med en tilltagande risk för överetablering då byggherrar riskerar att förlita sig på att behovet motsvarar efterfrågan i för hög grad. För de offentliga fastighetsägarna föreligger utmaningar till följd av befolkningstillväxt och demografiska förändringar tillsammans med ett ålderstiget fastighetsbestånd med stora underhållsbehov. Behov av kapital och en svår balansakt att investera i fastigheter eller samhällsservice respektive i underhåll eller nyproduktion är en utmaning för flera av landets kommuner.

Utvecklingen på lokalhyresmarknaden går mot ett allt mer effektivt lokalutnyttjande, från cellindelade kontor till öppna kontorslandskap och aktivitetsbaserade arbetsplatser. Detta gäller inte bara vid större uthyrningar utan alltfler mindre hyresgäster har visat ett intresse för aktivitetsbaserade arbetsplatser. Vid omflyttningar förekommer därför att många hyresgäster lämnar en större lokal än vad de flyttar in i, något som medför risk för högre vakanser och pressade hyresnivåer i det befintliga fastighetsbeståndet. Den minskade lokalytan per anställd gör att företagen har möjlighet att uppgradera sina lokaler vad gäller skick, standard och läge, utan att den totala lokalkostnaden ökar. När fokus flyttas från kronor per kvadratmeter till kronor per arbetsplats skapas en hyrespotential som driver hyresnivåerna per kvadratmeter uppåt. I framför allt i de tre storstadsregionerna syns denna utveckling tydligt. I bästa läge i Stockholm finns toppnoteringar under första halvåret 2016 för kontorshyror på över 7 000 kronor per kvadratmeter och i Göteborg noteras en uppgång om 20 procent under de två senaste åren för nyproducerade kontorslokaler. Potential för hyreshöjningar framåt bedöms främst fortsatt att finnas i Stockholm och Göteborg samt i regionala tillväxtorter. En växande tjänstesektor bidrar till den goda efterfrågan vilket leder till fortsatt minskande vakanser och möjlighet till nyproduktion och modernisering av det befintliga fastighetsbeståndet inom många delmarknader. Fastigheter i mellansegmentet vad gäller byggnaders tekniska standard, flexibilitet och belägenhet bedöms vara mindre intressanta på hyresmarknaden med konkurrens från såväl nyproduktion med moderna lokaler och hög flexibilitet som från det äldre fastighetsbeståndet med lägre hyror.

Hyres- och fastighetsmarknaden i Stockholm

Stockholmsmarknaden är FastPartners enskilt största marknad. Transaktionsvolymen i Storstockholm för 2015 uppgick till 61,4 miljarder kronor, vilket motsvarade 42 procent av den totala svenska transaktionsvolymen, medan utländska köpare stod för 24 procent av transaktionsvolymen i Storstockholm enligt konsultföretaget Pangea Property Partners. Under första halvåret 2016 uppgick transaktionsvolymerna i Storstockholm till 26,8 miljarder kronor varav utländska köpare svarade för 20 procent.

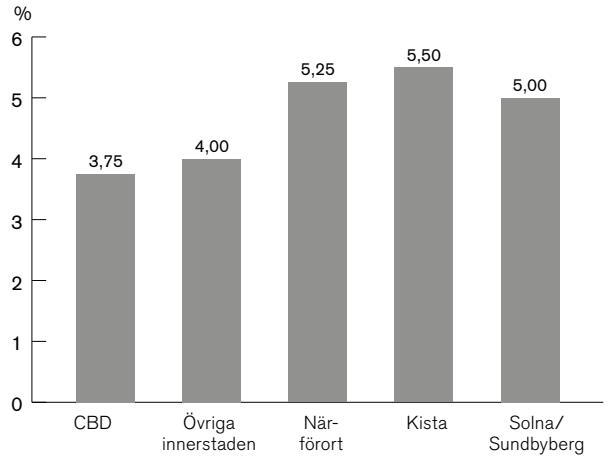
Kontorshyrorna har under det första halvåret 2016 stigit på fyra av fem delmarknader i Stockholm. CBD stod för den största förändringen under perioden, från 5 200 till 5 800 kronor per kvadratmeter vilket innebär en ökning om 11,5 procent på halvårsbasis och 29 procent på helårsbasis. Delmarknaderna Övriga Innerstaden, Närförort och Solna/Sundbyberg ökade alla med 200 kronor per kvadratmeter under det första halvåret 2016. Övriga Innerstaden noterar nu en nivå om 3 600 kronor per kvadratmeter, Närförort 2 800 kronor per kvadratmeter och Solna/ Sundbyberg noterar en prime-hyresnivå om 2 600 kronor per kvadratmeter. Delmarknaden Kista ligger kvar på en oförändrad nivå om 2 300 kronor per kvadratmeter.[3]

Vakansgraden i Stockholmsområdet har under första halvåret 2016 stigit med 1,0 procentenheter till 8,1 procent men på årsbasis minskat med 0,9 procentenheter. Samtliga delmarknader visade på ökade vakansgrader, utom Närförort som ligger kvar på 7,2 procent.[3]

Den totala transaktionsvolymen för första halvåret 2016 uppgick till 21,2 miljarder kronor. Detta är en minskning med 31 procent jämfört med föregående halvår och 6 procent jämfört med första halvåret 2015. Direktavkastningskraven bedöms vara oförändrade i CBD och Övriga Innerstaden under första halvåret 2016 på en nivå om 3,75 procent respektive 4,00 procent, samtidigt som direktavkastningskraven i delmarknaderna Närförort, Kista och Solna/Sundbyberg bedöms ha minskat med 0,25 procentenheter till 5,25 procent, 5,50 procent respektive 5,00 procent. [1]

[1] JLL Nordic City Report, Höst 2016.

DIREKTAVKASTNINGSKRAV I STOCKHOLM (%)



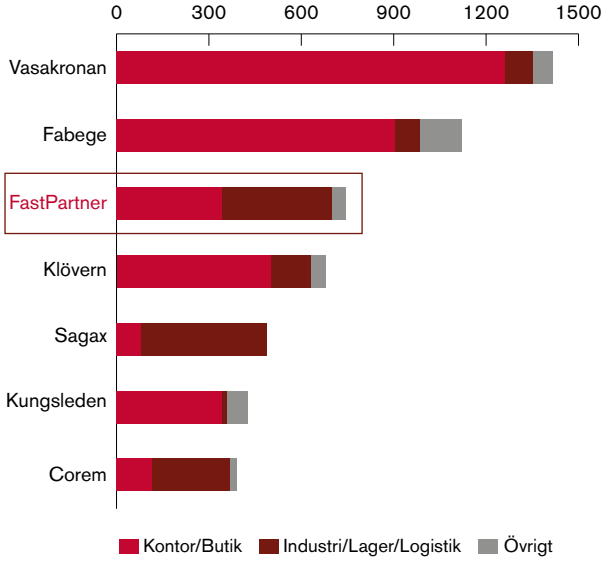
Källa: JLL Nordic City Report, Höst 2016

Konkurrenter

Fastighetsmarknaden i Stockholm, som är FastPartners största marknad, karaktäriseras av ett spritt ägande och någon dominerande fastighetsägare finns således inte. FastPartners konkurrenter består av flera olika investerarägarkategorier såsom exempelvis svenska och utländska fastighetsfonder, institutioner samt privatägda och börsnoterade fastighetsbolag.

FastPartners huvudsakliga konkurrenter återfinns framförallt bland de börsnoterade svenska fastighetsbolagen. Exempel på fastighetsbolag vilka delvis investerar inom samma segment som FastPartner är Vasakronan, Fabege, Sagax, Klövern, Kungsleden och Corem. I förhållande till uthyrbar yta i Stockholm är Vasakronan och Fabege större än FastPartner och Klövern, Sagax, Kungsleden samt Corem är mindre än FastPartner i Stockholm.

YTA STOCKHOLM, TKVM



Källa: FastPartners bedömning utifrån respektive bolags fastighetsförteckning i delårsrapporterna per den 30 juni 2016.

FastPartners verksamhet

FastPartner är en koncern som äger, förvaltar och utvecklar fastigheter i Sverige med fokus på kommersiella fastigheter. Fastighetsbeståndet utgörs främst av fastigheter lämpliga för kontor, handel, produktions- och lagerändamål, logistik och industri, men FastPartner erbjuder även skolor, bostäder, hotell och övriga lokaler. Fastighetsbeståndet är koncentrerat till Stockholmsregionen, men Bolaget äger även fastigheter i Göteborg, Gävle och Norrköping. Under 2015 svarade Stockholmsregionen för cirka 78 procent av hyresintäkterna. FastPartner arbetar aktivt med att utveckla fastighetsbeståndets kvalitet och effektivitet. Arbetet avser både befintliga och möjliga förvärvsfastigheter.

Historik

1987	▪ FastPartners fastighetsverksamhet tar sin form genom att bland annat fastigheter från ICA, Skandia och Skanska läggs samman under namnet Fastighetspartner NF AB.
1994	▪ FastPartner NF AB noteras på Stockholms Fondbörs O-lista.
1996	▪ Bolaget går 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 kompletteras med en riskkapitalrörelse. FastPartners riskkapitalrörelse är framför allt inriktad på att investera i och utveckla företag inom IT och medicinsk teknik.
2003	▪ Investeringarna under året koncentreras till Stockholmsregionen, där sju fastigheter förvärvas. ▪ Bolagsstämman beslutar om utdelning för första gången sedan Bolaget noterades.
2006	▪ 2006 är ett transaktionsrikt år med flera förvärv och försäljningar. Bolaget förvärvar sex fastigheter och avyttrar tretton fastigheter.
2007–2009	▪ Fokus ligger på investeringar och utveckling av befintligt fastighetsbestånd. Nio fastigheter förvärvas och 706 MSEK investeras i de redan befintliga fastigheterna.
2010	▪ Ett icke säkerställt obligationslån om 300 MSEK emitteras på den svenska marknaden.
2011	▪ Under året förvärvar FastPartner 25 fastigheter, bland annat fem centrumanläggningar bestående av 17 fastigheter i Stockholms närförorter.
2012	▪ Ett icke säkerställt obligationslån om 500 MSEK emitteras på den svenska marknaden. ▪ Under året förvärvar FastPartner 35 fastigheter och ökar därmed den uthyrningsbara ytan med 38 procent.
2013	▪ Preferensaktier om totalt cirka 505 MSEK noteras på Nasdaq Stockholm. Emissionskursen uppgår till 293 kronor per aktie. ▪ Under 2013 förvärvar FastPartner 19 fastigheter. Den uthyrningsbara ytan ökar med 19 procent och uppgår per den 31 december 2013 till 1 067 313 kvadratmeter.
2014	▪ FastPartner emitterar även ett icke säkerställt fyraårigt obligationslån om 500 MSEK på den svenska marknaden. ▪ Under året förvärvar FastPartner tio fastigheter och ökar därmed den uthyrningsbara ytan med 15 procent.
2015	▪ FastPartner emitterar två icke säkerställda fyraåriga obligationslån om tillsammans 950 MSEK på den svenska marknaden. ▪ FastPartner förvärvar under året 27 fastigheter, vilket ökar den uthyrningsbara ytan med 15 procent.
2016	▪ FastPartner emitterar ett icke säkerställt fyraårigt obligationslån om 600 MSEK på den svenska marknaden. ▪ FastPartner beslutar om att emittera nya stamaktier genom Företrädesrättsemissionen.

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.

Mission

FastPartner ska tillhandahålla funktionella och effektiva lokaler till näringslivet och offentlig sektor. Allt för att deras verksamheter ska kunna bedrivas på bästa möjliga sätt.

Strategi

FastPartners ekonomiska ställning gör det möjligt att kunna vara en långsiktig aktör inom fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling. Strategin innebär en inriktning på främst kommersiella fastigheter. Bostäder utgör två procent av nuvarande uthyrningsbar yta. FastPartners fastighetsbestånd genomgår nu en översyn för att fastställa vilka fastigheter, med och utan byggnader, som kan bli aktuella för konvertering till bostäder. Förberedelser både på styrelsenivå och inom organisationen pågår för att tillföra bolaget ytterligare kunskaper och erfarenhet inom bostadssektorn.

Förvaltningsstrategi

FastPartner har en långsiktighet och effektivitet i förvaltningen. Inte minst inom IT måste nyheter ständigt utvärderas och uppdateringar ske av både material och kunskaper, allt för att förbättra både effektivitet och ekonomi. I förvaltningsstrategin ingår också att ta fram konkurrenskraftiga hyresavtal såväl vid teckning av nya hyresavtal som förlängning av befintliga hyresavtal. Sist men inte minst kan en lyckad strategi för uthyrningen av vakanserna visa att dessa varit en dold tillgång.

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 utveckla och investera i befintligt bestånd samt att omvandla byggrätter till uthyrningsbara ytor är en viktig del i FastPartners verksamhet.

Finansieringsstrategi

Att äga och förvalta fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet. FastPartner eftersträvar en avvägd mix mellan eget kapital och lånat kapital där lånat kapital utgörs av en blandning av banklån från större svenska banker och emitterade obligationslån. 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.

Organisation

Bolagets huvudkontor är beläget i Stockholm, härutöver har FastPartner elva förvaltningskontor i anslutning till de områden där Bolaget äger fastigheter. Den 30 september 2016 hade FastPartner 61 medarbetare, 17 kvinnor och 44 män.

Medelantalet anställda år 2015 var 50 anställda (varav 36 män), under 2014 var det 46 anställda (varav 34 män) och under 2013 var det 37 anställda (varav 27 män). Sedan 2012 har organisationen vuxit med i genomsnitt sex personer per år som en effekt av Bolagets tillväxt. De nyanställda har kommit till en organisation med många erfarna och kompetenta medarbetare.

FastPartners fastighetsbestånd

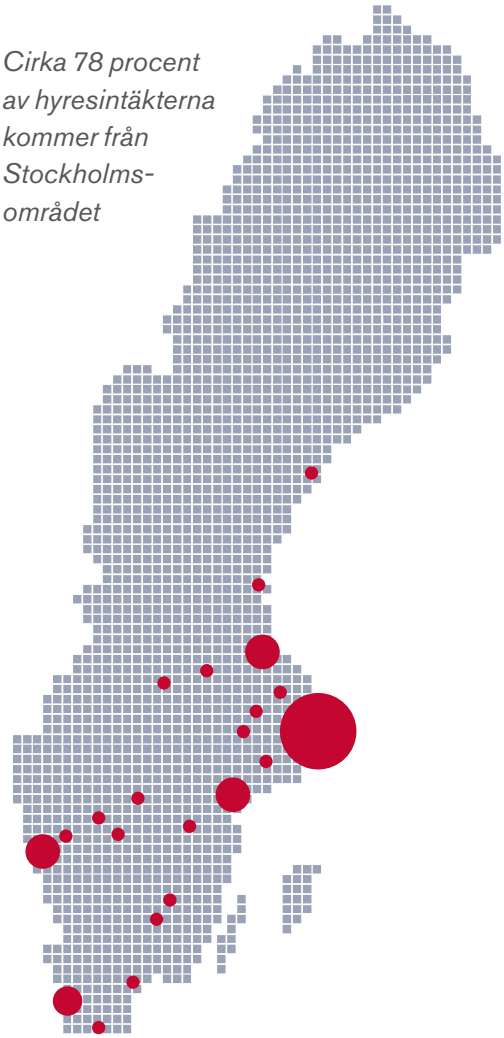
Per 30 september 2016 ägde FastPartner 196 fastigheter i Sverige, med ett värde om 16,9 miljarder kronor och en uthyrningsbar yta om 1 385 tkvm. Den genomsnittliga återstående löptiden på de kommersiella hyresavtalen uppgick till cirka 4,6 år. Tyngdpunkten i beståndet finns i Stockholmsregionen, där Bolaget äger 135 fastigheter. Cirka 78 procent av de totala hyresintäkterna på årsbasis kommer från denna region. Det totala fastighetsbeståndets uthyrningsbara yta består till 48,8 procent av produktion och logistik/lager, 32,8 procent av kontor, 8,7 procent av butiker, 2,4 procent av bostäder och hotell samt 7,3 procent övrigt.

Fastighetsbeståndet är diversifierat, vilket är ett sätt att sprida riskerna. I beståndet återfinns bland annat fyra fastigheter i Stockholms city; en på Östermalmstorg och tre på Luntmakargatan intill Kungsgatan. I Frihamnen ligger även den välkända Nasdaqfastigheten. Sju stadsdelscentrum inom Stockholmsregionen ingår också i beståndet. Fyra av dessa ligger i direkt anslutning till tunnelbanestationer och övriga tre med järnvägsstationer i direkt anslutning till våra stadsdelscentrum. Samtliga centrum har även en väl utbyggd busstrafik med täta avgångar.

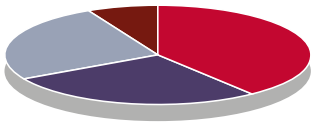
FastPartner är också väl etablerat invid flygplatserna Arlanda och Bromma. Vidare prioriteras förvärv av större logistikfastigheter. Dessa fastighetsinnehav har i vissa fall inneburit avsteg från koncentrationen till fastigheter inom Stockholmsregionen. Av förklarliga skäl ligger dessa fastigheter utanför stadskärnorna och är spridda till lämpligare logistikplatser ute i landet. Koncentrationen till Stockholm har varit en medveten strategi sedan många år. Flera större fastigheter förvärvades före Stockholms kraftiga expansion, vilket medförde att områden som då låg långt utanför staden i dag har blivit närförorter. Därmed har också flera av FastPartners fastigheter blivit attraktiva för bostadsbebyggelse med en god värdetillväxt som följd. FastPartners bostadsbestånd utgör idag cirka två procent av fastighetsbeståndets uthyrningsbara area.

Hilton 2, Solna

Cirka 78 procent av hyresintäkterna kommer från Stockholms-området



Verkligt värde per region



Region 1	41 %
Region 2	26 %
Region 3	26 %
Region 4	7 %

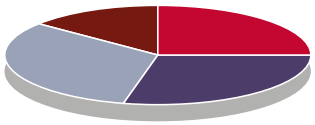
Källa: Delårsrapporten för perioden 1 januari – 30 september 2016.

Ytor per lokaltyp

Produktion och lager	49 %
Kontor	33 %
Butiker	9 %
Övrigt	7 %
Bostäder och hotell	2 %

Källa: Fasighetsförteckningen i detta Prospekt.

Ytor per region



Region 1	25 %
Region 2	29 %
Region 3	32 %
Region 4	14 %

Källa: Delårsrapporten för perioden 1 januari – 30 september 2016.

Ladugårdsgärdet 1:48, Stockholm.

Fastighetskategorier

Stockholms City

På Östermalmstorg 1 ligger fastigheten Krejaren 2 på 8 600 kvm med Åhléns som största hyresgäst. Med adress Luntmakargatan 22-34 återfinns fastigheterna Oxen Mindre 30, 34 och 35 intill varandra med en sammanlagd yta på 7 000 kvm. Alla fyra fastigheter är fullt uthyrda.

Centrumanläggningar

FastPartner äger sju centrumanläggningar i Stockholmsområdet med en sammanlagd yta på 143 000 kvm. Den stora expansionen av Stockholm fortsätter i ett allt högre tempo. Eftertraktade framtida bostadsexponeringar i Stockholms när- och ytterområden ligger utmed kommunal spårbunden trafik, där tunnelbanan är det mest eftertraktade och effektivaste färdsättet.

FastPartners sju handelsplatser, så kallade stadsdelscentrum, ligger samtliga vid den spårbundna trafikens stationer. Fyra av dem är tunnelbanestationer och de övriga tre pendeltågsstationer. Kundunderlaget till dessa stadsdelscentrum ökar stadigt och skapar därmed värdetillväxt i centrumfastigheterna och även i FastPartners byggrätter. Butiksytorna har mindre andel av de uthyrningsbara ytorna än vad ett renodlat köpcentrum har. FastPartners stadsdelscentrum tillhandahåller offentlig service och dagligvaror vilket minskar konjunkturkänsligheten. Flera av dessa centrum kan klassificeras som så kallade samhällsfastigheter som inkluderar utbud av kultur som till exempel bibliotek, kulturskolor och konsthallar. Hit kan också räknas fastigheter för vård, omsorg, skolor och offentlig förvaltning.

Logistikfastigheter

I FastPartners fastigheter finns det många ytor som används för logistikändamål, men då i anslutning till andra ytor som kontor, butiker, produktion med mera. FastPartner har vid förvärv fokuserat på ett antal större renodlade logistikfastigheter och då haft följande riktlinjer:

- Helst ska det vara få hyresgäster och en fastighet i mycket gott skick.
- Hyresavtalet ska löpa på minst tio år.
- Hyresgästens förmåga att fullfölja avtalet ska vara säkerställd.

Av förklarliga skäl ligger logistikfastigheterna på mindre orter där större tomtarealer finns och där fastigheten kan nås med tunga lastbilar. Även närhet till tågförbindelser, vägnät, flygplats och hamn är ofta en viktig förutsättning. FastPartner bygger långsiktiga relationer med hyresgästerna och dessa förlänger oftast sina avtal. FastPartners sex största logistikfastigheter ligger i Ulricehamn, Alingsås, Strängnäs, Alvesta, Tibro och Jordbro. Samtliga fastigheter är fullt uthyrda och utvecklas över tid med våra hyresgäster.

Kontorsfastigheter

Moderna kontor med bra lägen bedöms ha en god efterfrågan. FastPartner fokuserar på att förvalta kontorsfastigheter i områden som har god infrastruktur och ekonomisk tillväxt. Kontorsfastigheter finns i samtliga FastPartners regioner men huvuddelen av kontorsfastigheterna ligger i Stockholmsområdet. Exempel på Bolagets kontorsfastigheter är Ladugårdsgärdet 1:48 i Frihamnen i Stockholm och Hilton 2 i Frösunda Port i Stockholm.

Kombinationsfastigheter

För hyresgäster som har behov av flera olika verksamheter på en och samma eller flera sammanhängande fastigheter kan FastPartner erbjuda skräddarsydda lösningar. Vanligast är kombinationerna kontor, produktion/ lager och handel. Ett nära samarbete mellan hyresgäst och hyresvärd är en förutsättning för ett lyckat resultat. Likartad är situationen när hyresgäster önskar större eller mindre yta. Exempel på kombinationslokaler framtagna i nära samarbete med hyresgästen är Sandviks 36 000 kvm stora anläggning i Västberga, som förutom kontor, produktion och lager även innefattar ett stort och toppmodernt forskningscentrum.

Översikt per fastighetskategori

			Uthyrningsbar yta (tkvm)								
	Antal	Tomtarea (tkvm)	Kontor	Butiker	Prod./ lager	Hotell	Bostäder	Övrigt	Totalt	Hyresvärde (MSEK)	Taxvärde (MSEK)
Kombinationsfastigheter	116	1 524,3	108,2	60,6	500,5	4,1	16,6	61,5	751,5	636,9	2 810,0
Kontorsfastigheter	35	269,4	250,4	13,1	15,4	2,4	0,9	8,1	290,3	472,8	2 698,2
Centrumanläggningar	35	168,0	56,0	43,5	6,3	1,7	7,0	24,0	138,5	216,6	967,2
Logistikfastigheter	6	500,2	28,3	0,0	153,1	0,0	0,0	8,0	189,4	83,6	388,4
Stockholm cityfastigheter	4	3,4	9,6	4,1	0,4	0,0	0,0	1,6	15,7	74,0	696,0
Summa	**196**	**2 465,4**	**452,5**	**121,3**	**675,8**	**8,2**	**24,5**	**103,1**	**1 385,4**	**1 483,9**	**7 559,8**

Översikt per geografi

			Uthyrningsbar yta (tkvm)								
	Antal	Tomtarea (tkvm)	Kontor	Butiker	Prod./ lager	Hotell	Bostäder	Övrigt	Totalt	Hyres-värde (MSEK)	Taxvärde (MSEK)
Storstockholm	136	1 134,0	368,9	96,2	295,3	8,2	16,2	37,3	822,2	1 135,8	6 182,4
Gävle	15	329,9	9,4	1,0	95,9	0,0	8,0	33,7	147,9	104,9	396,6
Storgöteborg	17	328,9	30,7	11,8	104,3	0,0	0,0	10,1	156,9	90,2	442,9
Norrköping	13	214,3	13,6	6,1	55,5	0,0	0,3	18,5	94,0	71,9	264,5
Övriga orter	15	458,3	29,9	6,2	124,8	0,0	0,0	3,6	164,5	81,1	273,3
Summa	**196**	**2 465,4**	**452,5**	**121,3**	**675,8**	**8,2**	**24,5**	**103,1**	**1 385,4**	**1 483,9**	**7 559,8**

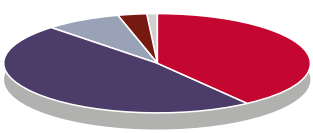
Fastighetsförvaltningen bedrivs genom fyra regioner

FastPartners fastighetsbestånd förvaltas i fyra regioner, där varje region är indelad i ett antal förvaltningsområden. Varje region leds av en regionchef som har ansvaret för regionens driftnetto.

Region 1

I region 1 förvaltas fastigheter i Stockholms city, Solna, Sundbyberg, Lunda/Spånga, Järfälla samt stadsdelscentrumen i Hässelby Gård, Tensta och Rinkeby. Utanför Stockholmsregionen förvaltas sju fastigheter i södra Sverige belägna i Malmö, Växjö och Alvesta.

Uthyrningsbar yta



Källa: Fastighetsförteckningen i detta Prospekt.

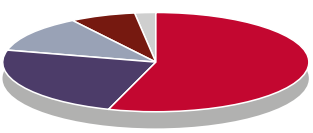
Fem största hyresgästerna

Per 30 september 2016	Yta, kvm
Nasdaq OMX	27 500
Stockholms Stad	14 700
Hewlett-Packard	12 200
DSV Road	10 300
Sportamore	9 100

Region 2

I region 2 förvaltas fastigheter i Västberga, Bromma, Täby samt på Lidingö. Utanför Stockholmsregionen förvaltas fastigheter belägna i Norrköping, Åtvidaberg, Strängnäs, Eskilstuna och Enköping.

Uthyrningsbar yta



Källa: Fastighetsförteckningen i detta Prospekt.

Fem största hyresgästerna

Per 30 september 2016	Yta, kvm
Sandvik	38 200
Mekonomen	31 300
Antalis	21 700
Miljösäck	12 600
Aga Gas	8 400

Region 3

I region 3 förvaltas fastigheter i Kista/Akalla, Märsta, Knivsta, Vallentuna, Sollentuna samt Upplands Väsby. Utanför Stockholmsregionen förvaltas fastigheter belägna i Uppsala, Göteborg, Alingsås, Ulricehamn och Tibro.

Uthyrningsbar yta

Produktion/Logistik/ Lager	40 %
Kontor	40 %
Butiker	10 %
Övrigt	7 %
Bostäder och hotell	3 %

Källa: Fastighetsförteckningen i detta Prospekt.

Fem största hyresgästerna

Per 30 september 2016	Yta, kvm
B&B Tools	81 400
LGT Logistics	33 600
Siemens	20 700
Vallentuna Kommun	12 000
Hefa AB	10 300

Region 4

I region 4 förvaltas 15 fastigheter belägna i Gävle. Utanför Gävle förvaltas fyra fastigheter belägna i Söderhamn, Sundsvall, Ludvika och Hedemora.

Uthyrningsbar yta

Produktion/Logistik/ Lager	72 %
Kontor	5 %
Butiker	1 %
Övrigt	18 %
Bostäder och hotell	4 %

Källa: Fastighetsförteckningen i detta Prospekt.

Fem största hyresgästerna

Per 30 september 2016	Yta, kvm
Gavlefastigheter Gävle Kommun	17 000 kvm
Gavlegårdarna	7 200 kvm
FLB Logistik	6 700 kvm
LK Prefab	4 900 kvm
Ulno AB	4 500 kvm

Byggrätter och potentiella projekt

Den starka urbaniseringstrend som råder i Sverige innebär att storstadsregionerna har stark befolkningstillväxt. Detta i kombination med bostadsbrist medför behov av nyproduktion och därmed konvertering av främst äldre kontors- och industriområden till bostäder. Processen är framförallt vanligt förekommande i Stockholmsregionen där befolkningstillväxten och efterfrågan är stark samt bristen på bostäder omfattande. Omvandlingen från kommersiell verksamhet till bostäder är samtidigt del i en övergripande stadsutveckling mot förtätad stadsbyggnad och mer blandad stad.

Inom vissa delområden är FastPartner aktiva i arbetet med stadsutvecklingen av hela områden, där en hel stadsdel ska byggas eller där befintlig bebyggelse ska bevaras och kompletteras med nya byggnader. FastPartner samarbetar också med andra fastighetsägare i detta arbete med ambitionen att skapa en helhet med balans mellan bostäder och det serviceutbud som krävs för att ett område ska bli levande och väl fungerande. Det handlar till exempel om att planera för förskolor och annan kommunal service såväl som för butiker och kontor.

Per 30 september 2016 har FastPartner bedömda outnyttjade byggrätter om cirka 480 tkvm (BTA) som fördelas på cirka 265 tkvm bostadsbyggrätter och cirka 215 tkvm kommersiella byggrätter. De outnyttjade byggrätterna är i olika skeden alltifrån planidéer till att detaljplan föreligger och att byggnation är påbörjad. Den 30 september 2016 var de outnyttjade byggrätterna värderade till 300 MSEK, varav 273 MSEK avsåg bostadsbyggrätter, motsvarande i genomsnitt 1 030 kr/kvm, och 27 MSEK avsåg kommersiella byggrätter motsvarande i genomsnitt 120 kr/kvm. Den sammanlagda framtida investeringsvolymen för outnyttjade byggrätter bedöms uppgå till cirka 11 – 13 miljarder kronor. De outnyttjade byggrätterna återfinns på både fastigheter som innehas av FastPartner med äganderätt och tomträtt.

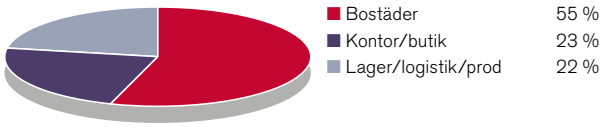
FastPartner avser att i huvudsak utnyttja de outnyttjade bostadsbyggrätterna till att bygga hyresrätter för långsiktigt ägande och förvaltning. Hyresrätten är en boendeform som FastPartner värnar och som behövs i samhället då det är en flexibel boendeform som inte kräver någon investering av eller risktagande för den boende. FastPartner avser dock att anpassa upplåtelseformen till vad som efterfrågas och vad som är möjligt i varje enskilt projekt och avser därför att även bygga bostadsrätter.

Totalt omfattar FastPartners outnyttjade bostadsbyggrättsportfölj cirka 3 600 bostäder varav detaljplan föreligger för 180 bostäder. De detaljplanelagda outnyttjade bostadsbyggrätterna är i huvudsak belägna i Märsta och Vallentuna. Resterande bedömda outnyttjade bostadsbyggrätter är i olika skeden och är framförallt belägna i Storstockholm, varav merparten i Sundbyberg, Vallentuna och Märsta samt även i Gävle. Den sammanlagda framtida investeringsvolymen vid

utnyttjande av bostadsbyggrätterna bedöms uppgå till fyra till fem miljarder kronor fram till och med år 2021.

FastPartners kommersiella outnyttjade byggrätter fördelas på cirka 110 tkvm för kontor och butiksändamål och på cirka 105 tkvm för lager, logistik och produktionsändamål. Cirka 70 tkvm av dessa kommersiella outnyttjade byggrätter återfinns som en integrerad del av de områden som avser outnyttjade bostadsbyggrätter.

Outnyttjade byggrättsportföljen (BTA)



Källa: FastPartner.

Större potentiella projekt och byggrätter

							Tillkommande yta (kvm, BTA)[2]			Tillk.antal[2]
Region	Område	Fastighet	Upplåtelse-form	Fast.kategori	Status	Möjlig byggstart[1]	Bostad	Kommersiellt	Total	Bostäder
Stockholm	Sundbyberg	Päronet 2	Äganderätt	Bostäder	Inför detaljplan	2020	9 000	-	9 000	106
Stockholm	Spånga	Gustav 1, Gunhild 5	Äganderätt	Bostäder	Pågående detaljplan	2019	61 000	4 000	65 000	750
Stockholm	Spånga	Vitgröet 8	Äganderätt	Bostäder	Inför detaljplan	2021	6 500	-	6 500	76
Stockholm	Årsta	Allgunnen 7	Tomträtt	Bostäder	Pågående detaljplan	2018	9 300	700	10 000	110
Stockholm	Bredäng C	Bredäng C	Tomträtt	Bostäder	Inför detaljplan	2020	15 000	10 000	25 000	200
Stockholm	Liljeholmen	Syllen 4	Tomträtt	Bostäder	Inför detaljplan	2019	4 200	5 400	9 600	180
Stockholm	Lidingö	Västerbotten 19	Äganderätt	Bostäder	Inför detaljplan	2021	12 000	-	12 000	150
Stockholm	Lidingö	Diviatorn 1	Äganderätt	Bostäder	Inför detaljplan	2025	3 100	-	3 100	78
Stockholm	Bromma	Riksby 1:13	Tomträtt	Bostäder	Inför detaljplan	2022	60 000	30 000	90 000	700
Stockholm	Märsta	Märsta C	Äganderätt	Bostäder	Inför detaljplan	2017	11 300	10 500	21 800	156
Stockholm	Vallentuna	Vallentuna C	Äganderätt	Bostäder	Inför Byggstart Inför detaljplan	2017 och 2020	12 500	2 000	14 500	159
Göteborg	Mölndal	Bosgården 1:32	Äganderätt	Bostäder	Inför detaljplan	2021	10 000	-	10 000	154
Göteborg	Västra Frölunda	Högsbo 2:3	Äganderätt	Bostäder	Inför detaljplan	2021	5 000	-	5 000	83
Gävle	Gävle	Sätra 64:5	Äganderätt	Bostäder	Inför detaljplan	2019	25 000	-	25 000	357
Totalt							**243 900**	**62 600**	**306 500**	**3 259**

[1] Med möjlig byggstart avses när projektet bedöms kunna starta förutsatt att planarbetet utvecklas som förväntat och i förekommande fall att uthyrning nått en erforderlig nivå.

[2] Siffrorna grundar sig på uppskattningar och bedömningar av FastPartner och är således preliminära. Siffrorna kan komma att revideras under projektens gång.

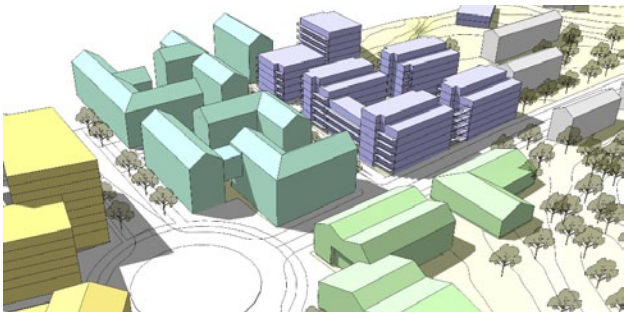
Utvalda projekt

BOSTÄDER BROMSTEN, STOCKHOLM
Status: Pågående detaljplan
Antal bostäder: 750
Antal garage- och parkeringsplatser: 322
Kommersiellt: 4 000 kvm inklusive en förskola med åtta avdelningar

GK AK Arkitekter och FastPartner

FastPartner planerar att i sju kvarter uppföra cirka 750 lägenheter med huvudsaklig upplåtelseform hyresrätt. Ett av kvarteren kommer att säljas som bostadsrätter. Inom FastPartners fastigheter kommer även en förskola med åtta avdelningar att byggas. I bottenvåningarna kommer det att finnas butiker och servicefunktioner. FastPartner kommer att utveckla byggnationen på egen mark, kvarteren Gunhild 5 och Gustav 1. Bromsten ligger i Spånga, nordvästra Stockholm. Idag utgörs området av lager- och industribyggnader samt upplagsplatser för baracker, containrar, byggnadsställningar etc. Totalt planeras nybyggnation av cirka 1 500 – 2 000 bostäder. Fullt utbyggt beräknas cirka 5 000 personer bo i området. Service som närbutiker, restauranger, caféer etc. kommer att finnas för de boende i området. Närheten till Spånga Centrum gör att det finns tillgänglig service både kommersiellt och i form av samhällsservice som skolor och sjukvård. Inom detaljplaneområdet kommer det att byggas två förskolor och närliggande skola kommer att ges möjlighet att byggas ut. Vid Spånga Centrum finns även Spånga station med anslutning till pendeltåg och bussar. Möjligheten att resa kollektivt är god i alla riktningar. Det kommer även att finnas god tillgång till gång- och cykelbanor i området samt in till Stockholm.

BOSTÄDER ALLGUNNEN, ÅRSTASTRÅKET, STOCKHOLM
Status: Pågående detaljplan
Antal bostäder: 110
Antal garage- och parkeringsplatser: 55
Förskola: Fyra avdelningar, 700 kvm



White Arkitekter och FastPartner

Kvarteret Allgunnen ligger vid Bolidenplan söder om centrala Stockholm. FastPartner har erhållit en markanvisning för att uppföra cirka 110 lägenheter och en förskola om fyra avdelningar. Hälften av lägenheterna kommer att upplåtas som hyresrätter och hälften kommer att säljas som bostadsrätter. FastPartner har idag en bilanläggning på fastigheten Allgunnen 7. Genom markanvisning har FastPartner fått tillgång till ytterligare mark. Inom detaljplaneområdet, Årstastråket 3, kommer det totalt att byggas cirka 1 500 – 2 000 bostäder, lokaler för allmänna funktioner, kommersiella lokaler och verksamhetslokaler. Planen kommer att tillvarata och utveckla befintliga och nya parker samt säkerställa gröna stråk. Området kommer att bli en attraktiv, tät och livaktig stadsmiljö. Tillgången till allmänna kommunikationer är god, med närhet till bussar, spårväg och tunnelbana.

MÄRSTA CENTRUM
Status: Inför byggstart
Antal bostäder: 156
Kommersiellt: 10 500 kvm

Megaron Arkitekter och FastPartner

2010 träffade FastPartner och Sigtuna kommun en avsiktsförklaring om att gemensamt utveckla Märsta Centrum. Den gemensamma ambitionen var att fylla Märsta Centrum med handel, kultur, service och bostäder. Med en gemensam vision om Märsta Centrum som ett levande stadscentrum och ett ömsesidigt förtroende har utvecklingen av Märsta Centrum bedrivits.

Den nya detaljplanen för Märsta Centrum antogs sommaren 2014. I Märsta Centrum har FastPartner hittills byggt bibliotek, konsthall och en kulturskola alla med Sigtuna kommun som hyresgäst. Just nu pågår produktionen av ett handelshus med ICA, Intersport, HM och Apoteket Hjärtat som hyresgäster. I direkt anknytning till handelshuset pågår byggnation med Lindex som hyresgäst tillsammans med garage med 300 p-platser. Hela Märsta Centrum är under omvandling till ett nytt modernt centrum med många välkända varumärken och även lokala handlare. För närvarande pågår även byggnation om 600 kvm kontor.

De kommande etapperna som följer närmast och planeras att byggstartas under 2017 omfattar cirka 156 lägenheter med huvuddelen hyresrätter och en huskropp med bostadsrätter. Det kommer även att byggas ett äldreboende i området med cirka 50 lägenheter med Sigtunahem som byggherre. Härutöver planeras byggnation om ytterligare handelsytor och kontor om tillsammans cirka 10 500 kvm.

VALLENTUNA CENTRUM
Status: Inför detaljplan och inför byggstart
Antal bostäder: 159
Kommersiellt: 2 000 kvm

FastPartner har pågående diskussioner med Vallentuna Kommun om att utveckla Vallentuna Centrum. FastPartner bedömer att dessa diskussioner kommer att leda till både nya bostäder och nya kommersiella lokaler. FastPartners bedömning är att det kan tillskapas nya byggrätter för cirka 159 lägenheter och även cirka 2 000 kvm kommersiella ytor. Vallentuna Centrum bedöms kunna utvecklas och växa både öster och väster om Roslagsbanan. Vallentuna Centrum har ett bra kommunikationsläge, med närhet till Roslagsbanan, bussar, vägnätet samt ett välutvecklat gång- och cykelnät. Det finns ett behov av och efterfrågan på ytterligare butiker, kontor, service, bostäder och kultur i Vallentuna Centrum.

FastPartner är den enskilt största fastighetsägaren i Vallentuna Centrum och kommer att samarbeta med Vallentuna kommun och övriga fastighetsägare i utvecklingen av Vallentuna Centrum. Planeringen för de stora omdaningarna har precis påbörjats och flera idéer och förslag är under bearbetning. FastPartner har idag byggrätter för cirka 26 lägenheter och cirka 2 000 kvm handel på en fastighet kallad ”Tärningen”, som är möjlig att byggstarta under 2017. För närvarande pågår ombyggnationer för butiker i ett hus kallat Tunahuset som omfattar cirka 1 500 kvm och omvandlas till moderna butiker och kompletteras med bland annat ett gym.

SÄTRA GÄVLE
Status: Inför detaljplan och pågående detaljplan
Antal bostäder: 357
Kommersiellt: Skola 8 000 kvm

Sätra är en växande stadsdel i Gävle under utveckling. FastPartner äger fastigheten Sätra 64:5 som inrymmer en skola med Prolympia som hyresgäst. Skolan kommer genom en ny detaljplan att få utökas till cirka 8 000 kvm och flyttas till ett nytt bättre läge intill närliggande tennishall och med närhet till övriga idrottsanläggningar i Arenaområdet. Den nya skolan kommer att byggas av FastPartner och kommer att ha plats för cirka 650 elever. På fastigheten där skolan ligger idag pågår diskussioner med Gävle Kommun om att ta fram en detaljplan för bostäder. FastPartner bedömer att det kommer att vara möjligt att bygga cirka 357 lägenheter med både hyresrätt och bostadsrätt som upplåtelseform.

Projektstatus
Tidsåtgången för respektive fas kan variera.

Inför detaljplan	Pågående detaljplan	Antagen detaljplan	Inför byggstart	Bygg
Programarbete pågår, det vill säga mål och utgångspunkter för området tas fram. Arbetet med detaljplanen har ej startat.	Detaljplan pågår, det vill säga att ett detaljerat planförslag håller på att tas fram.	Detaljplan är antagen men har ej vunnit laga kraft, exempelvis på grund av överklagande.	Detaljplanen är antagen och har vunnit laga kraft.	

Pågående bostadsprojekt

BOSTÄDER STANSEN, TÄBY
Status: Produktion pågår
Antal bostäder: 168
Antal garage- och parkeringsplatser: 140
Förskola: 1 000 kvm

White Arkitekter och FastPartner/Besqab

I kvarteret Stansen i Täby uppför FastPartner 168 lägenheter i bostadsrättsform. Dessutom tillskapas möjligheten att bygga ut befintlig förskola med cirka 1 000 kvm som ligger inom området. Stansen ligger i direkt anknytning till Centralparken i Täby. Projektet har utvecklats på en fastighet ägd av FastPartner. Bostäderna byggs tillsammans med Besqab och förskolan kommer att byggas av FastPartner. Detta är ett av de projekt som omvandlats från potentiellt projekt till ett pågående projekt. Förskolan har sedan ett antal år bedrivit sin verksamhet och inflyttningen av bostäder kommer att inledas i december 2016.

Värderingsintyg

CUSHMAN & WAKEFIELD

Regeringsgatan 59
103 59 Stockholm, Sweden
Tel +46 (0)8 671 34 00
cushmanwakefield.com

VÄRDERINGSUTLÅTANDE

Cushman & Wakefield har fått i uppdrag av FastPartner AB (publ) att uppskatta marknadsvärdet av 166 fastigheter. 118 fastigheter är upplåtna med äganderätt samt 48 med tomträtt. Samtliga fastigheter är belägna i Sverige. Flertalet objekt nyttjas för kontors- eller lagerändamål men i portföljen ingår även bostads- och handelsfastigheter. Datum för värdebedömningen är satt till den 30 september 2016. Den totala uthyrningsbara ytan är 1 124 121 kvm, varav 19 306 kvm utgörs av bostäder och 1 104 815 kvm utgörs av kommersiella lokaler.

Värderingen har upprättats i enlighet med RICS Valuation - Professional Standards (januari 2014) (Red Book). Vi förstår att vår värderingsrapport krävs för att ingå i ett prospekt som skall offentliggöras av FastPartner AB för ett publikt erbjudande av aktier. Enligt RICS Valuation - Professional Standards, har vi gjort vissa anmärkningar i samband med denna värderingsinstruktion och vårt förhållande till FastPartner AB.

Alla objekt har besiktigats av representanter från Cuschman & Wakefield mellan november 2014 och september 2016.

Vi bekräftar att vi har tillräcklig kunskap om de särskilda fastighetsmarknader som berörs, både lokalt och nationellt, och har tillräcklig kompetens för att genomföra värderingen. Värderingarna har utförts av värderingsmän kvalificerade för ändamålet och har agerat som externa värderare.

Vi har gjort olika antaganden om besittningsrätt, uthyrning, planförhållanden etc. Om någon information eller antaganden som värderingen bygger på befinns vara felaktig, kan värderingsresultat också vara felaktiga och bör omprövas.

Marknadsvärdet per värdetidpunkten, 30 september 2016 har bedömts till:

Summa Marknadsvärde: **14 836 600 000 kronor**
(Fjorton miljarder Åttahundratrettiosex miljoner Sex hundratusen kronor)

Stockholm 2016-10-28
DTZ Sweden AB

Sven-Erik Hugosson, MRICS
Av Samhällsbyggarna Auktoriserad fastighetsvärderare

CUSHMAN & WAKEFIELD

- Vid tillämpning av Europeiska kommissionens förordning nr 809/2004 implementering av Prospectus Directive, är vi ansvariga för denna värderingsrapport och tar ansvar för att informationen i denna värderingsrapport och kontrollerat att så vitt vi vet (har vidtagit stor omsorg för att säkerställa att så är fallet), är informationen i denna värderingsrapport i enlighet med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd. Värderingsrapporten uppfyller kraven i punkt 128-130 i ESMA uppdateringen av CESR's rekommendationer för ett konsekvent genomförande i Europeiska kommissionens förordning nr 809/2004 om genomförande av Prospectus Directive.

- Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll ansvaras enligt ovan.

CUSHMAN & WAKEFIELD

Fastighet	Kommun
Aga 2	Lidingö
Allgunnen 7	Stockholm
Alvesta 13:27	Alvesta
Arbetsbasen 3	Stockholm
Arbetslaget 1, 2 & Timpenningen 5	Stockholm
Avesta 1	Stockholm
Bagaren 7	Växjö
Bajonetten 7	Alingsås
Bensinen 6	Täby
Biskopsgården 46:4	Göteborg
Blyet 5	Norrköping
Bockalyckan 8	Sölvesborg
Bomullsspinneriet 3	Norrköping
Bränninge 4	Stockholm
Bränninge 7	Stockholm
Bussen 3	Strängnäs
Båggången 5	Stockholm
Centrum 13	Sollentuna
Diviatorn 1	Lidingö
Domnarvet 41 & 45	Stockholm
Domnarvet 43	Stockholm
Domnarvet 44	Stockholm
Ekenäs 1	Stockholm
Ekenäs 2	Stockholm
Ekenäs 3	Stockholm
Ekenäs 4	Stockholm
Ekplantan 2	Sollentuna
Elverket 8	Hedemora
Fogden 6	Täby
Färgelanda Prästgård 1:430	Färgelanda
Gropen 9	Norrköping
Gunhild 5	Stockholm
Gustav 1	Stockholm
Hammarby-Smedby 1:454	Upplands Väsby
Hammarby-Smedby 1:458	Upplands Väsby
Hammarby-Smedby 1:461	Upplands Väsby
Hammarby-Smedby 2:37	Upplands Väsby
Hemsta 11:11 & 15:7	Gävle
Hilton 2	Solna
Hjällsnäs 8:30 & Hjällsnäs 8:31	Lerum
Hyveln 1	Tibro
Hägernäs 7:12	Täby
Högsbo 2:3	Göteborg
Högsbo 27:6	Göteborg

CUSHMAN & WAKEFIELD

Fastighet	Kommun
Importen 3	Norrköping
Industrien 7	Ludvika
Jordbromalm 5:1	Haninge
Karis 3	Stockholm
Karis 4	Stockholm
Konduktören 5	Norrköping
Kortedala 37:3	Göteborg
Krejaren 2	Stockholm
Kristiansborg 2	Malmö
Kvarnberget 3	Stockholm
Kvarnberget 4	Stockholm
Kvarnberget 5	Stockholm
Kvarnberget 7	Stockholm
Kvarnberget 8	Stockholm
Kängurun 2 & Bosgården 1:32	Mölndal
Kärra 72:33	Göteborg
Kärra 78:3	Göteborg
Kärra 90:1	Göteborg
Labyrinten 1	Stockholm
Ladugårdsgärdet 1:48	Stockholm
Lektorn 2	Ystad
Ljusets Bröder 1	Stockholm
Loftgången 1	Stockholm
Lõjan 13	Södertälje
Mejeriet 8	Alingsås
Målaren 14	Växjö
Märsta 1:189	Sigtuna
Märsta 1:190	Sigtuna
Märsta 1:191	Sigtuna
Märsta 1:193	Sigtuna
Märsta 1:194	Sigtuna
Märsta 1:198	Sigtuna
Märsta 1:199	Sigtuna
Märsta 1:200	Sigtuna
Märsta 1:201	Sigtuna
Märsta 1:202	Sigtuna
Märsta 1:203	Sigtuna
Märsta 1:217	Sigtuna
Märsta 1:219	Sigtuna
Märsta 11:8	Sigtuna
Märsta 15:3	Sigtuna
Märsta 16:2	Sigtuna
Märsta 16:3	Sigtuna
Märsta 17:6	Sigtuna

CUSHMAN & WAKEFIELD

Fastighet	Kommun
Märsta 19:2	Sigtuna
Märsta 19:3	Sigtuna
Märsta 21:54	Sigtuna
Nattugglan 13	Eskilstuna
Nedra Runby 1:9 & 1:11	Upplands Väsby
Norr 35:3	Gävle
Norrtull 32:1	Gävle
Norrtull 32:4	Gävle
Norrtull 32:8	Gävle
Näringen 10:4	Gävle
Näringen 22:2	Gävle
Näringen 5:1	Gävle
Oljan 2	Täby
Oxen Mindre 30	Stockholm
Oxen Mindre 34	Stockholm
Oxen Mindre 35	Stockholm
Pelargonian 6	Mölndal
Pottegården 3	Mölndal
Prästgårdsängen 1	Stockholm
Reparatören 4	Täby
Ringpärmen 4	Sollentuna
Ringpärmen 5	Sollentuna
Ritmallen 1	Sollentuna
Robertsfors 2	Stockholm
Robertsfors 3	Stockholm
Robertsfors 4	Stockholm
Romberga 2:65	Enköping
Romberga 25:4	Enköping
Runö 7:176	Österåker
Sjöstugan 1	Sollentuna
Skebo 2	Stockholm
Skebo 3	Stockholm
Skultuna 1	Stockholm
Skultuna 5	Stockholm
Skänninge 6	Stockholm
Slagan 2	Sundsvall
Slakthuset 18	Norrköping
Slakthuset 19	Norrköping
Slakthuset 20	Norrköping
Slakthuset 21	Norrköping
Slakthuset 22	Norrköping
Slingan 1	Ulricehamn
Smedjan 8	Norrköping
Sporren 4	Malmö

CUSHMAN & WAKEFIELD

Fastighet	Kommun
Steninge 8:313	Sigtuna
Stenskärven 8	Stockholm
Stensätra 19	Stockholm
Stenvreten 5:67	Enköping
Svenska Gillet 1	Stockholm
Syllen 4	Stockholm
Sylten 4:7	Norrköping
Sätesdalen 2	Stockholm
Sätra 11:3	Gävle
Söder 67:1	Gävle
Timpenningen 2	Stockholm
Trekanten 9	Åtvidaberg
Trymån 3	Stockholm
Tyrannen 14	Stockholm
Tågarp 16:43	Burlöv
Tågarp 21:144	Burlöv
Valhall Norra 21	Lidingö
Vallentuna Prästgård 1:130	Vallentuna
Vallentuna-Rickeby 1:472	Vallentuna
Vallentuna-Rickeby 1:7	Vallentuna
Veddesta 5:3	Järfälla
Vitgröet 8	Stockholm
Väster 16:9	Gävle
Väster 4:3	Gävle
Västerbotten 19	Lidingö
Åkarp 3:79	Burlöv
Årsta 68:5	Uppsala

NEWSEC

Marknadsvärdering

Syfte/uppdragsgivare

Av FastPartner AB, genom Daniel Gerlach, har undertecknat företag erhållit uppdraget att bedöma marknadsvärdet av nedanstående 31 fastigheter/tomträtter (grupperade som 29 värderingsobjekt enl bilaga 1) med värdetidpunkt 31 december 2015. Värderingarna avser de enskilda fastigheterna och eventuella portföljpremier-/rabatter har ej beaktats. Värderingarna utfördes i januari 2016. 24 av fastigheterna innehas med äganderätt och 7 med tomträtt. Sammanlagd area är 249 535 kvm.

Värderingen syftar till att bedöma fastigheternas marknadsvärde, det vill säga det mest sannolika priset vid en försäljning på en öppen och fri fastighetsmarknad vid en viss given tidpunkt.

Av de 31 fastigheterna/tomträtterna har 14 besiktigats under 2014-2015, 13 under 2010-2013 och 4 före 2010.

Ekonomisk redovisning

Information om de rådande hyresvillkoren har främst hämtats från hyresdebiteringslista. I de fall hyrorna har bedömts avvika från marknadshyror, har de anpassats vid avtalsslut. Med hänsyn till objektens storlek, karaktär och läge, varierar den långsiktiga vakans- och hyresrisken.

Kostnaderna för drift och löpande underhåll samt avsättning för periodiskt underhåll har bedömts med hjälp av statistik, uppgifter från FastPartner, kontraktsuppgifter och jämförelser med liknande fastigheter. Kostnaderna för drift och underhåll bedöms i genomsnitt följa inflationsutvecklingen under kalkylperioden.

Värdebedömning

Grunden för alla marknadsvärdebedömningar är analyser av försålda objekt i kombination med kunskaper om aktörernas syn på olika typer av objekt, deras sätt att resonera samt kännedom om marknadsmässiga hyresnivåer etc.

Värdet för fastigheterna har bedömts med stöd av en marknadsanpassad kassaflödeskalkyl i vilken man genom simulering av de beräknade framtida intäkterna och kostnaderna (10 år eller längre) analyserar marknadens förväntningar på värderingsobjektet. Avkastningskrav som används i kalkylen har härletts ur försäljningar av jämförbara fastigheter. Faktorer av stor betydelse vid val av förräntningskrav är bedömningen av objektets framtida hyresutveckling, värdeförändring och eventuella förädlingsmjöligheter samt fastighetens underhållsskick och investeringsbehov.

Slutbedömning

Enligt den värdebedömning som redovisas i respektive fastighets kalkyl bedömer vi det sammantagna marknadsvärdet, per värdetidpunkten 31 december 2015, till
2 113 600 000 kronor (två miljarder etthundratretton miljoner sexhundra tusen kronor).

Stockholm 2016-10-28

Newsec Advice AB

Magnus Lönn

MRICS, Av Samhällsbyggarna
auktoriserad fastighetsvärderare

Ulrika Lindmark

Head of Valuation
MRICS, Av Samhällsbyggarna
auktoriserad fastighetsvärderare

NEWSEC

Bilaga 1

FASTPARTNER, OBJEKTSLISTA

Fastighet	Kommun
Amerika 3	Norrköping
Björnänge 5:1	Söderhamn
Broby 11:2	Sigtuna
Concordia 1	Stockholm
Degeln 2	Täby
Fogden 4 & 12	Täby
Gredelby 1:13	Knivsta
Gredelby 24:1	Knivsta
Gredelby 28:2	Knivsta
Gredelby 28:3	Knivsta
Gredelby 28:4	Knivsta
Kallhäll 1:5	Järfälla
Kungsängens-Tibble 25:2	Upplands-Bro
Lönelistan 1 & 2	Stockholm
Märsta 17:5	Sigtuna
Näringen 15:6	Gävle
Päronet 2	Sundbyberg
Recetten 1	Stockholm
Riksby 1:13	Stockholm
Rånäs 1	Stockholm
Skultuna 2	Stockholm
Stansen 1	Täby
Strömsdal 3	Salem
Sätra 64:5	Gävle
Valhall Norra 22	Lidingö
Vallentuna-Rickeby 1:474	Vallentuna
Vallentuna-Rickeby 1:58	Vallentuna
Vallentuna-Åby 1:99	Vallentuna
Vilunda 20:80	Upplands Väsby

Utvald finansiell information

Den finansiella informationen som redovisas nedan har hämtats från FastPartners årsredovisningar för räkenskapsåren 2013, 2014 och 2015 samt delårsrapport för perioden 1 januari 2016 till 30 september 2016. Årsredovisningarna för 2013, 2014 och 2015, vilka har upprättats i enlighet med IFRS, sådana de antagits av EU, har reviderats av FastPartners revisor. Delårsrapporten för perioden 1 januari 2016 till 30 september 2016, vilken har upprättats i enlighet med IAS 34, har översiktligt granskats men inte reviderats av FastPartners revisor. Finansiella nyckeltal som inte definieras enligt IFRS har varken reviderats eller granskats av FastPartners revisor.

Den finansiella informationen som återges i tabellerna nedan bör läsas i anslutning till avsnittet "Kommentarer till utvald finansiell information" i Prospektet, samt FastPartners årsredovisningar för åren 2013 till 2015 och FastPartners delårsrapport för perioden januari-september 2016, vilka är införlivade i Prospektet genom hänvisning.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING OCH TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG

Belopp i MSEK	2016 1/1 – 30/9	2015 1/1 – 30/9	2015 1/1 – 31/12	2014 1/1 – 31/12	2013 1/1 – 31/12
Hyresintäkter	947,8	836,1	1 135,0	920,8	765,9
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	–140,9	–117	–165,2	–142,9	–130,4
Reparation och underhåll	–66,4	–56,1	–78,4	–68,1	–53,4
Fastighetsskatt	–48,2	–39,5	–53,6	–39,1	–31,2
Tomträttsavgälder/arrenden	–23,5	–19,3	–27,1	–23,7	–22,0
Fastighetsadministration och marknadsföring	–36,8	–29,7	–39,7	–36,4	–32,5
Driftnetto	632,0	574,5	771,0	610,6	496,4
Central administration	–21,2	–20,3	–27,0	–23,7	–21,0
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	1 090,9	845,3	951,7	283,6	25,3
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	2,8	-	11,5	0,5	0,9
Andel i intresseföretags resultat	22,7	1,8	12,1	0,0	16,6
Resultat före finansiella poster	1 727,3	1 401,3	1 719,3	871,0	518,2
Finansiella poster					
Finansiella intäkter	3,0	3,7	5,0	4,0	9,6
Finansiella kostnader	–190,9	–185,3	–245,4	–217,8	–201,3
Valutakursförändringar	-	-	-	–2,2	–10,4
Värdeförändringar derivat och finansiella placeringar	–179,1	22,6	73,3	–71,7	11,8
Resultat före skatt	1 360,3	1 242,3	1 552,2	583,3	327,9
Skatt	–294,3	–272,9	–345,5	–120,3	–55,3
PERIODENS RESULTAT	**1 066,0**	**969,4**	**1 206,7**	**463,0**	**272,6**
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
PERIODENS TOTALRESULTAT	**1 066,0**	**969,4**	**1 206,7**	**463,0**	**272,6**
Resultat/stamaktie	19,36	17,64	21,88	8,05	4,48
Antal utgivna stamaktier	53 711 212	53 711 212	53 711 212	53 711 212	53 711 212
Antal utestående stamaktier	53 600 000	53 600 000	53 600 000	53 100 000	53 100 000
Genomsnittligt antal stamaktier	53 600 000	53 350 000	53 412 500	53 100 000	53 100 000

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i MSEK	2016-09-30	2015-09-30	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	16 693,2	14 438,4	15 383,5	12 046,0	9 448,1
Fastigheter under uppförande	173,0	42,0	82,0	0,0	115,0
Maskiner och inventarier	1,6	2,3	1,9	2,1	2,1
Summa materiella anläggningstillgångar	16 867,8	14 482,7	15 467,4	12 048,1	9 565,2
Finansiella anläggningstillgångar					
Långfristiga värdepappersinnehav	41,1	0,0	0,0	0,0	0,5
Andelar i intresseföretag	71,5	142,0	181,3	136,8	131,6
Andra långfristiga fodringar	58,4	35,1	37,0	44,1	44,5
Summa finansiella anläggningstillgångar	171,0	177,1	218,3	180,9	176,6
Summa anläggningstillgångar	17 038,8	14 659,8	15 685,7	12 229,0	9 741,8
Kortfristiga fodringar	88,2	83,1	79,4	69,6	65,5
Likvida medel	224,2	481,1	165,0	275,7	176,0
Summa omsättningstillgångar	312,4	564,2	244,4	345,3	241,5
SUMMA TILLGÅNGAR	**17 351,2**	**15 224,0**	**15 930,1**	**12 574,3**	**9 983,3**
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Aktiekapital	556,0	556,0	556,0	556,0	554,3
Övrigt tillskjutet kapital	540,6	540,6	540,6	540,6	478,1
Balanserad vinst inklusive årets totalresultat	4 045,2	2 980,9	3 218,2	2 174,7	1 912,5
Summa eget kapital	5 141,8	4 077,5	4 314,8	3 271,3	2 944,9
Uppskjuten skatteskuld	1 123,4	825	883,0	608,0	528,9
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	6 036,3	4 672,5	4 588,3	6 409,4	3 699,1
Övriga långfristiga skulder	164,4	156,0	160,0	154,8	4,1
Summa långfristiga skulder	7 324,1	5 653,5	5 631,3	7 172,2	4 232,1
Skulder till kredit institut	4 039,0	4 835,4	5 349,6	1 501,9	2 495,3
Övriga kortfristiga skulder	584,0	422,0	397,7	482,9	180,3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	262,3	235,6	236,7	146,0	130,7
Summa kortfristiga skulder	4 885,3	5 493,0	5 984,0	2 130,8	2 806,3
Summa skulder	12 213,5	11 146,5	11 615,3	9 303,0	7 038,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**17 351,2**	**15 224,0**	**15 930,1**	**12 574,3**	**9 983,3**

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

Belopp i MSEK	2016 1/1 – 30/9	2015 1/1 – 30/9	2015 1/1 – 31/12	2014 1/1 – 31/12	2013 1/1 – 31/12
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	1 360,3	1 242,3	1 552,2	583,3	327,8
Justeringsposter	–929,8	–875,5	–1 046,0	–211,1	–43,3
Betald/erhållen skatt	–107,9	–75,5	–50,0	–15,3	–34,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	322,6	291,3	456,2	356,9	250,3
Förändringar i rörelsekapital	68,1	19,8	–39,0	96,5	23,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	390,7	311,1	417,2	453,4	274,2
Investeringsverksamheten					
Investeringar i fastigheter	–307	–1 562,5	–2 513,3	–1 934,4	–1 709,5
Försäljning av fastigheter	16,3	0,8	142,5	2,1	13,4
Finansiella anläggningstillgångar, erhållen likvid	55,3	8,4	8,6	4,1	26,2
Finansiella anläggningstillgångar, betald likvid	–4,0	–2,7	–35,7	–6,0	0,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–239,4	–1 556,0	–2 397,9	–1 934,2	–1 669,9
Finansieringsverksamheten					
Upptagande av lån	687,2	1 642,5	2 675,1	2 060,4	1 195,5
Lösen och amortering av lån	–549,8	–44,7	–648,6	–345,0	–65,8
Emission av preferensaktier	-	-	-	64,2	495,3
Avyttring egna aktier	-	60,6	60,6	-	-
Utdelning	–229,5	–214,4	–223,8	–199,1	–163,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	–92,1	1 444,0	1 863,3	1 580,5	1 461,8
Periodens kassaflöde	59,2	199,1	–117,4	99,7	66,1
Likvida medel vid periodens ingång	165,0	275,7	275,7	176,0	109,9
Förvärvade likvida medel	-	6,3	6,7	-	-
Likvida medel vid periodens slut	224,2	481,1	165,0	275,7	176,0

FINANSIELLA NYCKELTAL SOM INTE DEFINIERAS ENLIGT IFRS[1]

Nyckeltal	Visas för att	Definition	2016 1/1 – 30/9	2015 1/1 – 30/9	2015 1/1 – 31/12	2014 1/1 – 31/12	2013 1/1 – 31/12
Rullande årligt förvaltnings-resultat, MSEK (4 kvartal framåt)	Rullande årligt förvaltningsresultat är ett nyckeltal som FastPartner betraktar som relevant för att bedöma den underliggande verksamhetens resultatgenereringsförmåga och nyckeltalet ligger till grund för uppföljning av Bolagets finansiella mål.	Förvaltningsresultat, MSEK	452,3	380,5	524,5	383,5	303,3
		Justering för resultatandelar från intressebolag, MSEK	-22,6	-	-10,3	-	-8,9
		Justering till en genomsnittlig överskottsgrad, MSEK	10,4	-17,3	-	2,3	7,5
		Justering för förvärv samt nytecknade kontrakt som ännu inte börjat löpa, MSEK	20,8	45,5	100,8	112,7	56,1
		Justering för utgående swapkontrakt och förändrade marginaler vid refinansiering	7,9	-	-	1,5	-
		Justerat förvaltningsresultat, MSEK	**468,8**	**408,8**	**615,0**	**500,0**	**358,0**
		Rullande årligt förvaltningsresultat, (4 kvartal framåt), MSEK	625,0	545,0	615,0	500,0	358,0
Eget kapital/ stamaktie, SEK	FastPartner betraktar nyckeltalet som relevant då det visar hur Koncernens egna kapital fördelas per utestående stamaktier och har inkluderats för att upplysa om mängden eget kapital, enligt denna definition, per stamaktie.	Eget kapital, MSEK	5 141,8	4 077,5	4 314,8	3 271,3	2 944,9
		Antal utestående stamaktier, st	53 600 000	53 600 000	53 600 000	53 100 000	53 100 000
		Eget kapital/stamaktie, SEK	95,9	76,1	80,5	61,6	55,5
Långsiktigt substansvärde per stamaktie, EPRA NAV, SEK	FastPartner betraktar nyckeltalet som relevant då substansvärdet är det samlade kapital som FastPartner förvaltar åt sina ägare. Långsiktigt substansvärde utgår från Koncernens bokförda egna kapital med justering för poster som inte innebär någon utbetalningi närtid, såsom i FastPartners fall derivat och uppskjuten skatteskuld, fördelat per stamaktie.	Eget kapital, MSEK	5 141,8	4 077,5	4 314,8	3 271,3	2 944,9
		Återläggning uppskjuten skatt, MSEK	1 123,4	825,0	883,0	608,0	528,9
		Återläggning värdeförändring räntederivat, MSEK	181,0	71,3	20,6	93,9	22,7
		Antal utestående stamaktier, st	53 600 000	53 600 000	53 600 000	53 100 000	53 100 000
		Långsiktigt substansvärde per stamaktie, EPRA NAV, SEK	120,3	92,8	97,4	74,8	65,8
Avkastning på eget kapital, %	Avkastning på eget kapital är ett nyckeltal som FastPartner betraktar som relevant för att visa Bolagets förräntning på det egna kapitalet i Koncernen.	Resultat efter skatt, MSEK	1 066,0	969,4	1 206,7	463,0	272,5
		Beräknat till årstakt, MSEK	1 421,3	1 292,5	1 206,7	463,0	272,5
		Genomsnittligt eget kapital, MSEK	4 728,3	3 674,4	3 793,1	3 108,1	2 651,3
		Avkastning på eget kapital, %	30,1	35,2	31,8	14,9	10,3
Avkastning på totalt kapital, %	Avkastning på totalt kapital är ett nyckeltal som FastPartner betraktar som relevant för att visa Bolagets förräntning på det totala kapitalet i Koncernen.	Resultat efter finansiella poster, MSEK	1 360,3	1 242,3	1 552,2	583,3	327,8
		Återläggning av finansiella kostnader, MSEK	190,9	185,3	245,4	217,8	201,3
		Beräknat till årstakt baserat på respektive period, MSEK	2 068,3	1 903,5	1 797,6	801,1	529,1
		Genomsnittlig balansomslutning, MSEK	16 640,7	13 899,2	14 252,2	11 278,8	9 092,4
		Avkastning på totalt kapital, %	12,4	13,7	12,6	7,1	5,8
Räntetäcknings-grad, ggr	Räntetäckningsgrad är ett nyckeltal som FastPartner betraktar som relevant för att bedöma Koncernens förmåga och känslighet att betala ränta på de räntebärande skulderna.	Resultat före skatt, MSEK	1 360,3	1 242,3	1 552,2	583,3	327,8
		Återläggning av värdeförändringar, MSEK	–914,6	–867,9	–1 036,5	-210,2	-27,6
		Återläggning av räntekostnader, MSEK	190,9	185,3	245,4	217,8	201,3
		Justerat resultat före skatt, MSEK	**636,6**	**559,7**	**761,1**	**590,9**	**501,5**
		Justerat resultat före skatt som en multipel av räntekostnader, ggr	3,3	3,0	3,1	2,7	2,5
Soliditet, %	Soliditet betraktar FastPartner som relevant för att visa Koncernens kapitalstruktur genom hur stor andel av Koncernens balansomslutningen som utgörs av eget kapital.	Eget kapital, MSEK	5 141,8	4 077,5	4 314,8	3 271,3	2 944,9
		Balansomslutning, MSEK	17 351,2	15 224,0	15 930,1	12 574,3	9 983,3
		Soliditet, %	29,6	26,8	27,1	26,0	29,5

[1] Informationen i tabellen är inte reviderad och har inte granskats av Bolagets revisorer.

Nyckeltal	Visas för att	Definition	2016 1/1 – 30/9	2015 1/1 – 30/9	2015 1/1 – 31/12	2014 1/1 – 31/12	2013 1/1 – 31/12
Soliditet justerad enligt EPRA NAV, %	Soliditet justerat enligt EPRA NAV betraktar FastPartner som relevant för att visa Koncernens kapitalstruktur genom hur stor andel av Koncernens balansomslutning som utgörs av eget kapital med justering för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid, såsom i FastPartners fall derivat och uppskjuten skatteskuld.	Eget kapital, MSEK	5 141,8	4 077,5	4 314,8	3 271,3	2 944,9
		Återläggning uppskjuten skatt, MSEK	1 123,4	825,0	883,0	608,0	528,9
		Återläggning värde räntederivat, MSEK	181,0	71,3	20,6	93,9	22,7
		Justerat eget kapital, MSEK	6 446,2	4 973,8	5 218,4	3 973,2	3 496,5
		Balansomslutning, MSEK	17 351,2	15 224,0	15 930,1	12 574,3	9 983,3
		Soliditet justerad enligt EPRA NAV, %	37,2	32,7	32,8	31,6	35,0
Överskottsgrad, %	Överskottsgraden, % betraktar FastPartner som relevant då det visar fastigheternas driftnettomarginal.	Hyresintäkter, MSEK	947,8	836,1	1 135,0	920,8	765,9
		Fastighetskostnader, MSEK	–315,8	–261,6	–364,0	-310,2	-269,6
		Driftnetto, MSEK	632,0	574,5	771,0	610,6	496,3
		Överskottsgrad, %	66,7	68,7	67,9	66,3	64,8

Kommentarer till utvald finansiell information

Nedanstående kommentarer till den finansiella utvecklingen baseras på perioderna 1 januari till 30 september 2016 och 1 januari till 30 september 2015 samt räkenskapsåren 2013, 2014 och 2015. Informationen som presenteras nedan ska läsas tillsammans med avsnittet "Utvald finansiell information".

1 januari – 30 september 2016 jämfört med 1 januari – 30 september 2015

Intäkter

Hyresintäkterna uppgick till 947,8 (836,1) MSEK vilket innebär en ökning jämfört med föregående år om 111,7 MSEK, eller 13,4 %. Ökningen beror framförallt på att hyresintäkter innevarande år inkluderar hyror från nyförvärvade fastigheter under 2015 samt nytecknade hyreskontrakt. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 19,0 MSEK eller 2,0 %. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick enligt delårsrapporten den 30 september 2016 till 88,0 (88,7) %.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till sammanlagt 315,8 (261,6) MSEK, dvs. en kostnadsökning om 54,2 MSEK. FastPartner har en uthyrningsbar yta som är cirka 100 000 kvadratmeter större jämfört med föregående år. I jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med 16,1 MSEK, eller 6,1 %.

Orealiserade och realiserade värdeförändringar på fastigheter

Per 30 september 2016 ägde FastPartner 196 fastigheter, den totala uthyrningsbara arean uppgick till 1 385 444 kvadratmeter. Dessa fördelades mellan Region 1 med 349 342 kvadratmeter, Region 2 med 395 977 kvadratmeter, Region 3 med 448 272 kvadratmeter och Region 4 med 191 853 kvadratmeter.

Cirka 78 % av hyresintäkterna kom från Storstockholmsområdet och 22 % från övriga landet med Gävle som största förvaltningsenhet.

Det totala fastighetsbeståndet bestod till 48,8 % av produktion och logistik/lager, 32,7 % av kontor, 8,8 % av butiker, 2,4 % av bostäder och hotell samt 7,3 % övrigt.

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 1 090,9 (845,3) MSEK. Det vägda direktavkastningskravet vid värderingarna av fastighetsbeståndet var cirka 6,0 (6,3) %. Det är framförallt det lägre avkastningskravet som påverkat periodens värdeförändringar. Realiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 2,8 (0,0) MSEK.

Centrala administrationskostnader och andel i intresseföretags resultat

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 21,2 (20,3) MSEK. Andel i intresseföretags resultat uppgick till 22,7 (1,8) MSEK.

Finansnetto

Finansiella poster uppgick till –367,0 (–159,0) MSEK. De finansiella posterna består främst av räntekostnader för koncernens lån, ränteintäkter från bland annat reversfordringar samt värdeförändringar avseende räntederivat.

Finansiella intäkter uppgick till 3,0 (3,7) MSEK. Av de finansiella intäkterna avser 2,3 (2,2) MSEK ränteintäkter avseende reversfordringar.

Finansiella kostnader uppgick till 190,9 (185,3) MSEK och avser till största delen räntekostnader för koncernens lån. Ökningen om 5,6 MSEK jämfört med samma period föregående år förklaras främst av räntekostnader hänförliga till nyupptagna lån.

Koncernens värdeförändring av finansiella placeringar och räntederivat uppgick till –179,1 (22,6) MSEK. Förändringen mot samma period föregående år förklaras främst av negativ värdeförändring avseende räntederivat.

FastPartners lån hos kreditinstitut (exklusive obligationslån) uppgick per 30 september 2016 till 8 025,3 (7 987,9) MSEK. Medelräntan för dessa lån var per 30 september 2016 2,0 (1,7) %. Utöver lån hos kreditinstitut hade FastPartner per 30 september 2016 emitterat fyra icke säkerställda obligationslån om sammanlagt 2 050 MSEK.

Skatt

Periodens skatt uppgick till –294,3 (–272,9) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om –54,0 (–47,2) MSEK på periodens resultat samt uppskjuten skatt om –240,3 (–225,7) MSEK.

Kassaflöde

Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital uppgick till 322,6 (291,3) MSEK. Kassaflödet efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 390,7 (311,1) MSEK. Förändringen i likvida medel uppgick för perioden till 59,2 (199,1) MSEK. Periodens kassaflöde förklaras främst av ökat driftnetto till följd av nyförvärvade fastigheter under 2015, gjorda investeringar i befintliga fastigheter, nyupptagna lån samt utbetald utdelning.

Investeringar
Under perioden har FastPartner investerat för totalt 318,8 (1 590,0) MSEK. Investeringarna har finansierats av befintlig likviditet och räntebärande skulder. Förvärv av nya fastigheter uppgick under perioden till 0,5 (1 346,6) MSEK. Investeringar i fastighetsbeståndet uppgick under perioden till 318,3 (243,4) MSEK.

Efter försäljningar om 9,0 (0,9) MSEK uppgick nettoinvesteringen till 309,8 (1 589,1) MSEK.

1 januari – 31 december 2015 jämfört med 1 januari – 31 december 2014

Intäkter
Hyresintäkterna uppgick till 1 135,0 (920,8) MSEK vilket innebär en ökning jämfört med föregående år om 214,2 MSEK, eller 23,3 %. Ökningen beror framförallt på att hyresintäkter innevarande år inkluderar hyror från nyförvärvade fastigheter under 2014 och 2015. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 11,7 MSEK eller 1,0 %. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 31 december 2015 till 88,8 (88,6) %.

Fastighetskostnader
Fastighetskostnaderna uppgick till sammanlagt 364,0 (310,2) MSEK, dvs. en kostnadsökning om 53,8 MSEK. FastPartner har en uthyrningsbar yta som är cirka 185 000 kvadratmeter större jämfört med föregående år. I jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med 0,8 MSEK, eller 0,3 %.

Orealiserade och realiserade värdeförändringar på fastigheter
Per 31 december 2015 ägde FastPartner 195 fastigheter, den totala uthyrningsbara arean uppgick till 1 386 903 kvadratmeter. Dessa fördelades mellan Region 1 med 349 342 kvadratmeter, Region 2 med 395 977 kvadratmeter, Region 3 med 448 272 kvadratmeter och Region 4 med 193 312 kvadratmeter.

Cirka 78 % av hyresintäkterna kom från Storstockholmsområdet och 22 % från övriga landet med Gävle som största förvaltningsenhet.

Det totala fastighetsbeståndet bestod till 48,8 % av produktion och logistik/lager, 32,8 % av kontor, 8,7 % av butiker, 2,4 % av bostäder och hotell samt 7,3 % övrigt.

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 951,7 (283,6) MSEK. Det vägda direktavkastningskravet vid värderingarna av fastighetsbeståndet var cirka 6,3 (6,8) %. Det är framförallt det lägre avkastningskravet som påverkat årets värdeförändringar. Realiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 11,5 (0,5) MSEK.

Centrala administrationskostnader och andel i intresseföretags resultat
De centrala administrationskostnaderna uppgick till 27,0 (23,7) MSEK. Andel i intresseföretags resultat uppgick till 12,1 (0,0) MSEK.

Finansnetto
Finansiella poster uppgick till –167,1 (–287,7) MSEK. De finansiella posterna består främst av räntekostnader för koncernens lån, ränteintäkter från bland annat reversfordringar samt värdeförändringar avseende räntederivat.

Finansiella intäkter uppgick till 5,0 (4,0) MSEK. Av de finansiella intäkterna avser 2,9 (2,4) MSEK ränteintäkter avseende reversfordringar.

Finansiella kostnader uppgick till 245,4 (217,8) MSEK och avser till största delen räntekostnader för koncernens lån. Ökningen om 21,3 MSEK jämfört med föregående år förklaras främst av räntekostnader hänförliga till nyupptagna lån.

Koncernens värdeförändring av finansiella investeringar och räntederivat uppgick till 73,3 (–71,7) MSEK. Förändringen mot föregående år förklaras främst av förändring i marknadsräntan.

FastPartners lån hos kreditinstitut (exklusive obligationslån) uppgick per 31 december 2015 till 7 987,9 (6 611,3) MSEK. Medelräntan för dessa lån var per 31 december 2015 1,7 (2,2) %. Utöver lån hos kreditinstitut hade FastPartner per 31 december 2015 emitterat fyra icke säkerställda obligationslån om sammanlagt 1 950 MSEK.

Skatt
Årets skatt uppgick till –345,5 (–120,3) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om –61,7 (–42,4) MSEK på årets resultat samt uppskjuten skatt om –283,8 (–77,9) MSEK.

Kassaflöde
Årets kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital uppgick till 456,2 (356,9) MSEK. Kassaflödet efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 417,2 (453,4) MSEK. Förändringen i likvida medel uppgick för året till –117,4 (99,7) MSEK. Årets kassaflöde förklaras främst av ökat driftnetto till följd av nyförvärvade fastigheter, fastighetsförvärv samt gjorda investeringar i befintliga fastigheter, nyupptagna lån, avyttring av egna aktier samt utbetald utdelning.

Investeringar
Under året har FastPartner investerat för totalt 2 592,8 (2 200,9) MSEK. Investeringar har finansierats av befintlig likviditet och räntebärande skulder. Förvärv av nya fastigheter uppgick under året till 2 228,3 (1 889,4) MSEK. Investeringar i fastighetsbeståendet uppgick under året till 364,5 (311,5) MSEK.

Efter försäljningar om 125,0 (1,6) MSEK uppgick nettoinvesteringen till 2 467,8 (2 199,3) MSEK.

1 januari – 31 december 2014 jämfört med 1 januari – 31 december 2013

Intäkter

Hyresintäkterna uppgick till 920,8 (765,9) MSEK vilket innebär en ökning jämfört med föregående år om 154,9 MSEK, eller 20,2 %. Ökningen beror framförallt på att hyresintäkter innevarande år inkluderar hyror från nyförvärvade fastigheter under 2013 och 2014. I jämförbart bestånd var intäkterna oförändrade.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 31 december 2014 till 88,6 (87,7) %.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till sammanlagt 310,2 (269,6) MSEK, dvs. en kostnadsökning om 40,6 MSEK. FastPartner har en uthyrningsbar yta som är cirka 135 000 kvadratmeter större jämfört med föregående år. I jämförbart bestånd minskade fastighetskostnaderna med 7,5 MSEK, eller 2,7 %.

Orealiserade och realiserade värdeförändringar på fastigheter

Per 31 december 2014 ägde FastPartner 173 (162) fastigheter, den totala uthyrningsbara arean uppgick till 1 202 550 kvadratmeter. Dessa fördelades mellan region Stockholm med 1 009 238 kvadratmeter och region Gävleborg med 193 312 kvadratmeter.

Cirka 78 % av hyresintäkterna kom från Storstockholmsområdet och 22 % från övriga landet med Gävle som största förvaltningsenhet.

Det totala fastighetsbeståndet bestod till 53,8 % av produktion och logistik/lager, 28,5 % av kontor, 8,1 % av butiker, 2,4 % av bostäder och hotell samt 7,2 % övrigt.

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 283,6 (25,3) MSEK. Det vägda direktavkastningskravet vid värderingarna av fastighetsbeståndet var cirka 6,8 (7,3) %. Det är framförallt det lägre avkastningskravet som påverkat årets värdeförändringar. Realiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 0,5 (0,9) MSEK.

Centrala administrationskostnader och andel i intresseföretags resultat

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 23,7 (21,0) MSEK. Andel i intresseföretags resultat uppgick till 0,0 (16,6) MSEK.

Finansnetto

Årets finansiella poster uppgick till –287,7 (–190,3) MSEK. De finansiella posterna består främst av räntekostnader för Koncernens lån, ränteintäkter från bland annat reversfordringar samt värdeförändringar avseende räntederivat och valutaeffekter.

Finansiella intäkter uppgick till 4,0 (9,6) MSEK. Av de finansiella intäkterna avser 2,4 (4,1) MSEK ränteintäkter avseende reversfordringar.

Finansiella kostnader uppgick till 217,8 (201,3) MSEK och avser till största delen räntekostnader för Koncernens lån. Ökningen om 16,5 MSEK jämfört med föregående år förklaras främst av räntekostnader hänförliga till nyupptagna lån. Realiserad valutakursförlust på bolagets EURlån uppgick under året till –2,2 (–10,4) MSEK.

Koncernens värdeförändring av finansiella investeringar och räntederivat uppgick till –71,7 (11,8) MSEK. I posten ingår marknadsvärdering av Koncernens räntederivat till ett belopp om –71,2 (14,9) MSEK. Förändringen mot föregående år förklaras främst av förändring i marknadsräntan.

FastPartners lån hos kreditinstitut (exklusive obligationslån) uppgick per 31 december 2014 till 6 611,3 (5 394,4) MSEK. Medelräntan för dessa lån var per 31 december 2014 2,2 (2,7) %. Utöver lån hos kreditinstitut hade FastPartner per 31 december 2014 emitterat tre icke säkerställda obligationslån om sammanlagt 1 300 MSEK.

Skatt

Årets skatt uppgick till –120,3 (–55,3) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om –42,4 (–26,9) MSEK på årets resultat samt uppskjuten skatt om –77,9 (–28,4) MSEK.

Kassaflöde

Årets kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital uppgick till 356,9 (250,3) MSEK. Kassaflödet efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 453,4 (274,2). Förändringen i likvida medel uppgick för året till 99,7 (66,1) MSEK. Årets kassaflöde förklaras främst av ökat driftnetto till följd av nyförvärvade fastigheter samt gjorda investeringar i befintliga fastigheter, nyupptagna banklån samt att FastPartner emitterat ett nytt obligationslån och nya preferensaktier.

Investeringar

Under året har FastPartner investerat för totalt 2 200,9 (1 716,3) MSEK. Investeringar under 2014 och 2013 har finansierats av befintliga likvida medel, likviden från emissionerna av preferensaktier som genomfördes under 2014 och 2013 och räntebärande skulder. Förvärv av nya fastigheter uppgick under året till 1 889,4 (1 516,2) MSEK. Investeringar i fastighetsbeståendet uppgick under året till 311,5 (200,1) MSEK.

Efter försäljningar om 1,6 (12,5) MSEK uppgick nettoinvesteringen till 2 199,3 (1 703,8) MSEK.

Rullande förvaltningsresultat på årsbasis

Nedan presenteras beräkningsgrunderna för det rullande förvaltningsresultatet på årsbasis per 30 september 2016. Det rullande förvaltningsresultatet ska betraktas som en hypotetisk ögonblicksbild, vars syfte är att presentera förvaltningsresultatet på årsbasis givet fastighetsbestånd, lånekostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt. Det rullande förvaltningsresultatet på årsbasis innehåller ingen bedömning för kommande period vad gäller utveckling av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer. Det är viktigt att notera att det rullande förvaltningsresultatet på årsbasis inte är att jämställa med en prognos för innevarande eller härefter följande år och inte heller för de kommande tolv månaderna. Det rullande förvaltningsresultatet på årsbasis ska läsas tillsammans med övrig information i Prospektet.

Det rullande förvaltningsresultatet på årsbasis beaktar endast kontrakterade hyresintäkter med tillägg för tecknade kontrakt som ännu ej börjat löpa samt avdrag för kända uppsägningar, fastighetskostnader, centrala administrationskostnader och finansnetto. FastPartners resultat påverkas även av bland annat värdeförändringar för fastigheter och derivat, bolagsskatter samt eventuella framtida förvärv och försäljningar. Det rullande förvaltningsresultatet på årsbasis har upprättats enligt koncernens gängse redovisningsprinciper.

Följande information ligger till grund för det rullande förvaltningsresultatet på årsbasis per 30 september 2016:

- Kontrakterade hyres- och övriga till hyresavtal knutna intäkter på årsbasis per 30 september 2016 utifrån gällande hyreskontrakt
- Fastighetskostnader utgörs av ett normalårs driftskostnader, underhållskostnader och tomträttsavgäld. I driftskostnaderna ingår fastighetsrelaterad administration
- Fastighetsskatt har beräknats utifrån fastigheternas taxeringsvärde för 2016 och kostnaderna för tomträttsavgäld har bedömts utifrån 2016 års nivå
- Kostnaderna för central administration har beräknats utifrån befintlig organisation och fastighetsbeståndets storlek
- Finansnetto har beräknats utifrån faktisk genomsnittlig räntenivå, inklusive kostnad för derivatinstrument, per 30 september 2016 som uppgick till 2,3 procent. Justering har gjorts för beräknad internränta på Koncernens innehav i bolag som ej är fastighetsrelaterade.

I övrigt har inga justeringar eller andra bedömningar inkluderats i beräkningen av det rullande förvaltningsresultatet på årsbasis.

BERÄKNING AV DET RULLANDE FÖRVALTNINGSRESULTATET PÅ ÅRSBASIS

Belopp i MSEK	Per 30 september 2016
Hyresintäkter	1 285
Fastighetskostnader	–410
Driftnetto	**875**
Central administration	–30
Finansnetto	–220
Rullande förvaltningsresultatet på årsbasis	**625**

Oreviderad känslighetsanalys

I tabellen nedan framgår den teoretiska effekten på det rullande förvaltningsresultatet på årsbasis vid en isolerad ökning respektive minskning av faktorerna nedan.

	Förändring	Effekt på det rullande förvaltningsresultatet på årsbasis
Hyresvärde	+/–5 %	+75/–75 MSEK
Uthyrningsgrad	+/–5 %-enheter	+40/–40 MSEK
Fastighetskostnader	+/–10 %	–40/+40 MSEK
Räntekostnader	+/–1 %-enheter	–45/+5 MSEK

FastPartners mål för rullande förvaltningsresultatet på årsbasis

FastPartners mål för det rullande förvaltningsresultatet på årsbasis per 31 december 2016, enligt samma principer som framgår ovan, uppgår till 700 MSEK. Oförutsedda händelser utanför FastPartners kontroll kan inträffa som påverkar målet och innefattar bland annat förändring av hyresgästernas finansiella ställning, investeringar och förändring av Bolagets räntekostnader. Det finns i dagsläget inte några kända tendenser eller andra händelser av väsentlig karaktär som förväntas ha negativ inverkan på FastPartner och dess affärsutsikter. Den enskilt viktigaste förutsättningen som måste uppfyllas före 31 december 2016 för att FastPartners mål för det rullande förvaltningsresultatet på årsbasis ska uppnås är att nettoinvestera för cirka 1,7 miljarder kronor. För de fastigheter som ingår i denna prognosticerade nettoinvestering har Bolaget räknat med ett avkastningskrav och en belåningsgrad som ligger i nivå med det övriga fastighetsbeståndet i koncernen och därigenom kommit fram till målet om ett rullande förvaltningsresultat på årsbasis per den 31 december 2016 om 700 MSEK. FastPartner kommer inte att ge avkall på principen om att varje fastighetsförvärv ska generera positivt kassaflöde, vilket innebär att om marknadssituationen inte möjliggör att en tillfredsställande avkastning från investeringar kan erhållas förskjuts målet för det rullande förvaltningsresultat på årsbasis.

Informationen om det rullande förvaltningsresultatet på årsbasis har granskats av Bolagets revisorer, se avsnittet Revisorns rapport avseende det rullande förvaltningsresultatet på årsbasis.

Revisorsrapport avseende rullande förvaltningsresultat på årsbasis

Deloitte.

Till styrelsen i FastPartner AB (publ), org.nr 556230-7867

Revisors rapport avseende prognos

Vi har utfört en revision av hur den prognos som framgår på s. 51 i FastPartner ABs (publ) prospekt som kommer att avges den 4 november 2016 har upprättats, dock inte känslighetsanalysen som presenteras på s. 51.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar
Det är styrelsens och verkställande direktörens ansvar att upprätta prognosen och fastställa de väsentliga antaganden som prognosen är baserad på i enlighet med kraven i prospektförordningen 809/2004/EG.

Revisorns ansvar
Det är vårt ansvar att lämna ett uttalande i enlighet med prospektförordningen 809/2004/EG, bilaga I p. 13.2. Vi har ingen skyldighet att lämna och lämnar inte heller något uttalande avseende möjligheten för FastPartner AB (publ) att uppnå prognosen eller de antaganden som ligger till grund för upprättandet av prognosen. Vi tar inte något ansvar för sådan finansiell information som använts i sammanställningen av prognosen utöver det ansvar som vi har för de revisorsrapporter avseende historisk finansiell information som vi lämnat tidigare.

Utfört arbete
Vi har utfört vårt arbete i enlighet med FARs rekommendation RevR 5 *Granskning av finansiell information i prospekt*. Det innebär att vi följer FARs etiska regler och har planerat och genomfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra oss om att de finansiella rapporterna inte innehåller några väsentliga felaktigheter. Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Vårt arbete har innefattat att bedöma styrelsens och verkställande direktörens tillvägagångssätt och tillämpade redovisningsprinciper vid upprättandet av prognosen jämfört med de som normalt tillämpas av bolaget.

Vi har planerat och utfört vårt arbete för att få den information och de förklaringar som vi bedömt nödvändiga för att med rimlig säkerhet försäkra oss om att prognosen har upprättats i enlighet med de förutsättningar som anges på s. 51.

Då prognosen och dess antaganden hänför sig till framtiden och därför kan påverkas av oförutsebara händelser, kan vi inte uttala oss om att det verkliga resultatet kommer att överensstämma med vad som redovisats i prognosen. Avvikelserna kan visa sig bli väsentliga.

Uttalande
Enligt vår uppfattning har prognosen sammanställts på ett riktigt sätt enligt de förutsättningar som anges på s. 51 och dessa förutsättningar överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Stockholm den 2 november 2016

Deloitte AB

Kent Åkerlund

Auktoriserad revisor

Kapitalstruktur och annan finansiell information

Eget kapital och skuldsättning

Tabellen nedan redogör för FastPartners egna kapital och skuldsättning per 30 september 2016.

EGET KAPITAL OCH SKULDSÄTTNING[1]

Koncernen per 30 september 2016	MSEK
Summa kortfristiga skulder	4 885,3
Mot borgen	-
Mot säkerhet[2]	4 039,0
Blancokrediter	846,3
Summa långfristiga skulder	6 200,7
Mot borgen	-
Mot säkerhet[2]	3 986,3
Blancokrediter	2 214,4
Summa eget kapital	5 137,7
Aktiekapital	556,0
Övrigt tillskjutet kapital	540,6
Balanserade vinstmedel inklusive årets totalresultat	4 041,1

[1] Informationen i tabellen är inte reviderad och har inte granskats av Bolagets revisorer.
[2] Ställda säkerheter utgörs av pantbrev i fastigheter

FastPartner finansieras genom eget kapital, räntebärande skulder och övriga skulder, där huvuddelen av skulderna utgörs av räntebärande skulder. Räntebärande skulder består främst av banklån och obligationslån.

Det egna kapitalet uppgick per den 30 september 2016 till 5137,7 MSEK. FastPartner hade per 30 september 2016 långfristiga skulder uppgående till 6 200,7 MSEK, varav 3 986,3 MSEK mot säkerhet och 2 214,4 MSEK var blancokrediter. FastPartners kortfristiga skulder uppgick per 30 september 2016 till 4 885,3 MSEK varav 4 039,0 MSEK mot säkerhet och 846,3 MSEK var blancokrediter.

Nettoskuldsättning

Tabellen nedan redogör för FastPartners räntebärande nettoskuldsättning per den 30 september 2016.

Nettoskuldsättning per 30 september 2016[1]	MSEK
A. Kassa	-
B. Likvida medel	224,2
C. Lätt realiserbara värdepapper	171,0
D. Summa likviditet (A + B + C)	395,2
E. Kortfristiga fordringar	88,2
F. Kortfristiga bankskulder	4 039,0
G. Kortfristig del av långfristiga skulder	-
H. Andra kortfristiga skulder	846,3
I. Summa kortfristiga skulder (F + G + H)	4 885,3
J. Netto kortfristig skuldsättning (I – E – D)	4 401,9
K. Långfristiga banklån	3 986,3
L. Emitterade obligationer	2 050,0
M. Andra långfristiga skulder	164,4
N. Långfristiga skuldsättning (K + L + M)	6 200,7
O. Nettoskuldsättning (J + N)	10 602,6

[1] Informationen i tabellen är inte reviderad och har inte granskats av Bolagets revisorer.

Likviditeten uppgick per den 30 september 2016 till 395,2 MSEK. Av beloppet utgjorde lätt realiserbara värdepapper 171,0 MSEK och likvida medel 224,2 MSEK.

Kortfristiga skulder uppgick per 30 september 2016 till 4 885,3 MSEK varav kortfristiga bankskulder utgjorde 4 039,0 MSEK.

Långfristiga skulder uppgick per 30 september 2016 till 6 200,7 MSEK varav långfristiga banklån utgjorde 3 986,3 MSEK och emitterade obligationslån utgjorde 2 050,0 MSEK.

FastPartner hade en nettoskuldsättning per 30 september 2016 om 10 602,6 MSEK.

Kreditavtal

FastPartners lån hos kreditinstitut (i huvudsak Svenska Handelsbanken AB (publ), Swedbank AB (publ), SBAB Bank AB (publ) och Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial) (exklusive obligationslån) uppgår den 30 september 2016 till 8 025,3 MSEK. Medelräntan för dessa lån var per 30 september 2016 2,0 (1,7) %.

Koncernens totala tillgängliga låneram uppgår till 10 075,3 MSEK. I detta belopp ingår lån på totalt 4 039,0 MSEK som förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader och är därför klassificerade som kortfristiga skulder till kreditinstitut per 30 september 2016. FastPartner har en pågående diskussion med bolagets huvudbanker angående marginaler och löptider för den korta delen av låneportföljen och bedömer utsikterna för att refinansiera dessa lån till marknadsmässig och till FastPartner accepterbara villkor som goda. Samtidigt bevakar Bolaget utvecklingen på ränteswapmarknaden för att vid rätt tillfälle förlänga Bolagets räntebindningstider.

LÅNESTRUKTUR PER 2016-09-30 (MSEK)[1]

	Låneavtal	Varav utnyttjat	Varav outnyttjat	Låneavtalets löptid
	1 551,1	1 551,1	0,0	2016
	3 182,9	3 182,9	0,0	2017
	590,0[1]	590,0	0,0	2018
	2 975,3[2]	2 975,3	0,0	2019
	683,2[3]	683,2	0,0	2020
	1 092,8	1 092,8	0,0	2034
Totalt	10 075,3	10 075,3	0,0	

[1] Varav 500,0 avser obligationslån.
[2] Varav 950,0 avser obligationslån.
[3] Varav 600,0 avser obligationslån.

Utöver lån hos kreditinstitut har FastPartner emitterat fyra icke säkerställda obligationslån. Nedan redovisas en sammanställning över dessa obligationslån.[1]

Belopp (MSEK)	Ränta (%)	Obligationslånets löptid
500,0	Stibor 3M + 2,25[2,3]	mar-18
450,0	Stibor 3M + 3,40[2,3]	apr-19
500,0	Stibor 3M + 3,50[2,3]	sep-19
600,0	Stibor 3M + 4,50[2]	sep-20
2 050,0		

[1] Informationen i tabellen är inte reviderad och har inte granskats av Bolagets revisorer.
[2] Talet avser procentenheter.
[3] Stibor 3M kan ej vara lägre än 0.

Nedan redovisas Koncernens ingångna ränteswapavtal per 30 september 2016.[1]

Belopp (MSEK)	Ränta[2] (%)	Swapens löptid
1 000	2,20	okt-16
250	0,85	nov-19
300	1,86	mar-23
125	1,94	maj-24
500	1,44	nov-24
250	1,23	dec-24
300	0,93	mar-25
200	1,23	feb-26
200	1,98	dec-44
3 125		

[1] Informationen i tabellen är inte reviderad och har inte granskats av Bolagets revisorer.
[2] Exklusive lånets marginal

FastPartners nuvarande räntestrategi innebär att i huvudsak arbeta med korta räntebindningstider. FastPartner fortsätter att bevaka räntemarknaden och har för avsikt att förlänga räntebindningstiden om rätt förutsättningar uppkommer på marknaden. Detta gäller framför allt om priset på tioåriga swapar börjar närma sig attraktiva nivåer.

Rörelsekapital

Det är FastPartners uppfattning att det befintliga rörelsekapitalet är tillräckligt för de aktuella behoven den närmaste tolvmånadersperioden följande publiceringen av detta Prospekt.

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.

Pågående investeringar

FastPartner har inga väsentliga åtaganden att utföra reparationer och underhåll annat än vad som följer av god fastighetsförvaltning. FastPartner har pågående investeringsåtaganden om sammanlagt bedömt 815 MSEK, varav 670 MSEK var upparbetat per 30 september 2016. Den återstående delen av dessa investeringsåtaganden om bedömt 145 MSEK per 30 september 2016 avses att finansieras genom en kombination av befintlig likviditet och upptagande av banklån.

Finansiell ställning

Förutom ovanstående har det inte skett någon förändring av FastPartners finansiella ställning eller ställning på marknaden sedan den 30 september 2016. FastPartner känner inte till några uppgifter om offentliga, ekonomiska, skattepolitiska, penningpolitiska eller andra politiska åtgärder som, direkt eller indirekt, väsentligt kan påverka FastPartners verksamhet utöver vad som framgår i avsnittet ”Riskfaktorer”.

Väsentliga händelser efter den 30 september 2016

FastPartner har under oktober månad refinansierat lån om 331,6 MSEK. Lånen är refinansierade med förfall oktober 2019.

FastPartner har den 3 oktober förvärvat och tillträtt två fastigheter i Gävle. I samband med detta har bolaget tagit upp nya lån om 24,7 MSEK.

FastPartners styrelse beslutade den 26 oktober 2016, med stöd av årsstämmans bemyndigande från den 28 april 2016, om en nyemissions av stamaktier med företrädesrätt för bolagets stamaktieägare.

Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden

Aktier och aktiekapital

Aktiekapitalet i FastPartner uppgick per den 30 september 2016 till 556 087 110 kronor fördelat på 55 608 711 aktier, vardera med ett kvotvärde om 10 kronor. Antal stamaktier är 53 711 212 och antal preferensaktier är 1 897 499. Aktiekapitalet är bestämt i svenska kronor. Varje stamaktie berättigar till en röst och varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst. Per dagen för detta Prospekt uppgår antal utestående stamaktier i Bolaget till 53 600 000, med avdrag för Bolagets innehav av 111 212 återköpta egna aktier. Antal utestående preferensaktier uppgår till 1 897 499. Varje röstberättigad får vid bolagsstämma rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädda aktier.

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

Aktierna i Bolaget är utfärdade i enlighet med svensk rätt. Aktierna är fullt betalda och fritt överlåtbara. De nya stamaktierna är inte föremål för erbjudande som har lämnats till följds av budplikt, inlösenrätt eller inlösenskyldighet. Inget offentligt uppköpserbjudande har lämnats för de nya stamaktierna under innehavande eller föregående räkenskapsår. FastPartners aktier är registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument. Euroclear 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.

Emissionen av stamaktier kommer att vid full teckning medföra att antalet utestående stamaktier i FastPartner ökar från sammanlagt 53 600 000 till 60 300 000 utestående aktier, vilket motsvarar en ökning om cika 11 procent. Givet full teckning i emissionen av stamaktierna ökar samtidigt antalet registrerade aktier till totalt 62 308 711 registrerade aktier.

Efter genomförandet av företrädesemissionen kommer Bolagets aktiekapital att uppgå till högst 623 087 110 kronor. Aktieägare som avstår från att teckna aktier kommer att få sin ägarandel utspädd med högst 11 procent, motsvarande 6 700 000 nya stamaktier. Dessa aktieägare kan dock kompenseras ekonomiskt för denna utspädning genom att sälja teckningsrätter.

Stamaktier och preferensaktier

Samtliga stamaktier äger lika rätt till andel i FastPartners tillgångar, vinst och eventuellt överskott vid likvidation.

Preferensaktierna berättigar till företrädesrätt framför stamaktien till en årlig utdelning om 20 kronor med kvartalsvis utdelning om fem kronor per aktie. Om utdelning på preferensaktien inte betalas i tid eller sker med ett lägre belopp, ska skillnaden läggas till innestående belopp inklusive en ränta om åtta procent till dess att full utdelning lämnats. Ingen utdelning får ske till stamaktieägarna innan preferensaktieägarna erhållit full utdelning inklusive innestående belopp. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning. Om FastPartner emitterar nya aktier har aktieägarna företrädesrätt till de nya aktierna på så vis att en gammal aktie ger företrädesrätt till en ny aktie av samma aktieslag. Vid emission 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. Bolaget har dock möjlighet att fatta beslut om emission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Beslutar Bolaget att genom emission ge ut teckningsoptioner eller konvertibler har aktieägarna företrädesrätt att teckna dessa som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av optionsrätten eller bytas ut mot konvertiblerna. Ökning av aktiekapitalet genom fondemission får endast ske genom utgivande av stamaktier, vilket innebär att endast stamaktieägarna har rätt till de nya aktierna. Minskning av aktiekapitalet genom inlösen av preferensaktier, dock inte under minimikapitalet, kan äga rum efter beslut av bolagsstämma. Upplöses Bolaget ska preferensaktierna medföra rätt att ur Bolagets behållna tillgångar erhålla 300 kronor per aktie samt eventuellt innestående belopp innan utskiftning sker till ägarna av stamaktierna. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

Bemyndiganden

Nyemission

Vid FastPartners årsstämma den 28 april 2016 fattades beslut om att bemyndiga styrelsen att under tiden fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, kunna besluta om en nyemission av högst 2 750 000 preferensaktier och/eller stamaktier varvid stamaktierna får motsvara högst 20 procent av befintligt aktiekapital oavsett aktieserie. Nyemissioner enligt detta bemyndigande får dock inte innebära att fler aktier än vad som motsvarar tio procent av aktiekapitalet på dagen för årsstämman, oavsett aktieserie, emitteras utan företrädesrätt. Betalning av aktierna ska kunna ske helt eller till del kontant, genom apport, genom kvittning eller i annat fall förenas med villkor.

Styrelsen beslutade den 26 oktober 2016 att öka Bolagets aktiekapital genom Företrädesemissionen.

Förvärv och överlåtelse av egna aktier

Per dagen för detta Prospekt innehar Bolaget 111 212 egna stamaktier, motsvarande cirka 0,2 procent av totalt antal utgivna stamaktier.

Vid årsstämma den 28 april 2016 beslutades att bemyndiga styrelsen att under tiden intill nästa årsstämma, vid ett eller

flera tillfällen, besluta om förvärv av egna aktier. Syftet med bemyndigandet är att ge styrelsen möjlighet att justera Bolagets kapitalstruktur eller för att genomföra kommande företags- eller fastighetsförvärv.

Enligt bemyndigandet får förvärv ske av högst så många aktier i Bolaget att Bolagets innehav vid var tid inte överstiger en tiondel av samtliga aktier i Bolaget. Förvärv får ske genom handel på Nasdaq Stockholm till ett pris per aktie inom det vid var tid registrerade kursintervallet. Förvärv får även ske genom ett erbjudande som riktas till alla ägare av aktier av ett visst aktieslag. Återköp ska ske till ett pris motsvarande lägst börskursen vid tiden för erbjudandet med en maximal avvikelse om högst 20 procent uppåt. Betalning för aktierna ska erläggas kontant.

Vid årsstämma den 28 april 2016 beslutades att bemyndiga styrelsen att under tiden intill nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, besluta om överlåtelse av egna aktier. Syftet med bemyndigandet är att ge styrelsen ökat handlingsutrymme i arbetet med Bolagets kapitalstruktur.

Enligt bemyndigandet får överlåtelse av aktier ske på Nasdaq Stockholm till ett pris per aktie inom det vid var tid registrerade kursintervallet. Överlåtelse av aktier får även ske utanför Nasdaq Stockholm, där priset per aktie, eller värdet på erhållen egendom, ska motsvara aktiernas börskurs vid tidpunkten för överlåtelsen med en sådan avvikelse som styrelsen anser vara lämplig. Betalning för aktierna ska erläggas kontant, med apportegendom eller genom kvittning. Bemyndigandet omfattar samtliga egna aktier som Bolaget vid varje tid innehar.

Aktiekapitalets utveckling

Aktiekapitalets utveckling framgår av nedanstående tabell. Per den 30 september 2016 uppgick FastPartners aktiekapital till 556 087 110 kronor fördelat på 55 608 711 aktier varav 53 711 212 stamaktier och 1 897 499 preferensaktier.

Datum	Händelse	Förändring av antalet stamaktier	Förändring av antalet preferens-aktier	Totalt antal stamaktier	Totalt antal preferens-aktier	Kvotvärde per aktie, kr	Förändring aktie-kapital, kr	Totalt aktieka-pital, kr
Oktober 2000	Nyemission stamaktier	800 000	-	53 711 212	-	10	8 000 000	537 112 120
Juni 2013	Nyemission preferensaktier	-	1 725 000	53 711 212	1 725 000	10	17 250 000	554 362 120
December 2014	Nyemission preferensaktier	-	172 499	53 711 212	1 897 499	10	1 724 990	556 087 110
Oktober 2016[1]	Nyemission stamaktier	6 700 000	-	60 411 212	1 897 499	10	67 000 000	623 087 110

[1] Föreliggande nyemission av stamaktier. Teckningskurs 115 kronor per stamaktie.

Ägarförhållanden

Ägarstruktur

Den lägsta gränsen för anmälningspliktiga innehav i Sverige är fem procent av samtliga aktier eller av röstetalet för samtliga aktier. Det av verkställande direktör Sven-Olof Johansson kontrollerade bolaget Compactor Fastigheter AB ägde, per den 30 september 2016, 71,2 procent av stamaktierna och 71,1 procent av det totala antalet röster i Bolaget. Baserat på information inhämtad från Euroclear visas nedan de tio största, direkta och indirekta, aktieägarna per den 30 september 2016.

Namn	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Aktiekapital (%)	Röster (%)
Compactor Fastigheter AB	38 254 000	0	71,22 %	71,12 %
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	3 790 502	0	6,82 %	7,03 %
Nordea Investment Funds	1 822 950	713	3,28 %	3,38 %
Swedbank Robur fonder	1 533 974	0	2,76 %	2,85 %
SEB Life International Assurance Company DAC	1 000 000	0	1,80 %	1,86 %
Fjärde AP-fonden	953 808	0	1,72 %	1,77 %
Familjen Kamprads stiftelse	800 000	65 000	1,56 %	1,50 %
Catella Fondförvaltning	2 783	543 201	0,98 %	0,11 %
JPMEL – Stockholm branch	462 746	0	0,83 %	0,86 %
Handelsbanken fonder	260 964	0	0,47 %	0,48 %
Total	48 881 727	608 914	91,44 %	90,96 %

För att tillse att kontrollen i Bolaget inte missbrukas följer Bolaget reglerna i aktiebolagslagen (2005:551) och Svensk kod för bolagsstyrning. Dessutom har Bolaget antagit en arbetsordning som tillämpas för styrelsen och den verkställande direktören.

Aktieägaravtal

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

Utdelning och utdelningspolicy

Generellt

Aktieägare har rätt till framtida utdelning förutsatt att beslut på bolagsstämma fattas därom. Den utdelning på stamaktier som lämnades under räkenskapsåren som slutade den 31 december 2013, 2014 och 2015 framgår av nedanstående tabell.

År	2015	2014	2013
Utdelning per stamaktie (kr)	3,75	3,50	3,10

Utdelningspolicy

FastPartners målsättning är att utdelningen till stamaktieägarna 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. Hänsyn ska tas till FastPartners konsolideringsbehov, likviditet och Bolagets ställning i övrigt.

Legala förutsättningar

Beslut om vinstutdelning eller annan form av värdeöverföring fattas av bolagsstämman. Vinstutdelning eller annan form av värdeöverföring får endast beslutas om det finns fritt eget kapital tillgängligt. Utöver kravet på full täckning för Bolagets bundna egna kapital får vinstutdelning eller annan form av värdeöverföring endast beslutas under förutsättning att vinstutdelningen framstår som försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens och, i förekommande fall, koncernverksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt verksamhetens/verksamheternas konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Enligt aktiebolagslagen har minoritetsaktieägare, som tillsammans representerar minst tio procent av det totala antalet utestående aktier i Bolaget, rätt att begära vinstutdelning (till samtliga aktieägare) från Bolagets vinst. Efter en sådan begäran måste årsstämman besluta att dela ut hälften av det som återstår av vinsten enligt den av årsstämman fastställda balansräkningen för det aktuella året efter avdrag för: (a) balanserad förlust som överstiger fria fonder, (b) belopp som enligt lag eller bolagsordningen ska avsättas till bundet eget kapital och (c) belopp som enligt bolagsordningen ska användas för något annat ändamål än utdelning till aktieägarna. Bolagsstämman är dock inte skyldig att besluta om högre utdelning än fem procent av Bolagets egna kapital.

Övrig information

Rätt till utdelning tillfaller den som på fastställd avstämningsdag för utdelning är införd i den av Euroclear förda aktieboken. Avstämningsdag för utdelning och den dag utdelning ska ske fastställs av bolagsstämman eller av styrelsen efter bemyndigande av bolagsstämman. Utdelning utbetalas normalt som ett kontant belopp per aktie, men kan även utbetalas i annan form. Utbetalning av kontant utdelning sker genom Euroclear. Om aktieägare inte kan nås genom Euroclear kvarstår aktieägarens fordran på Bolaget avseende utdelningsbeloppet. Efter en preskriptionstid om tio år återgår utdelningen till Bolaget.

Bolaget betalar utdelning i svenska kronor. Det finns inga restriktioner för utdelning eller särskilda förfaranden för aktieägare bosatta utanför Sverige. För aktieägare som inte är skatterättsligt hemmahörande i Sverige utgår dock normalt svensk kupongskatt, se vidare avsnittet ”Vissa skattefrågor i Sverige”.

Optioner, konvertibler och aktierelaterade incitamentsprogram

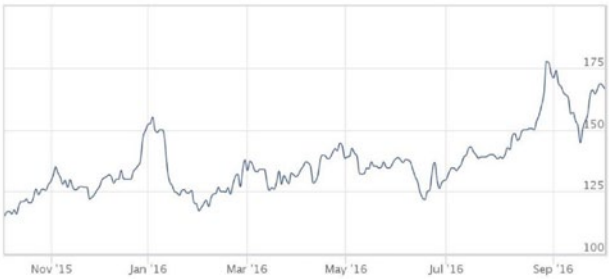
FastPartner har, per dagen för detta Prospekt, inga utestående konvertibla skuldebrev, teckningsoptioner eller andra aktierelaterade värdepapper som skulle, om de utnyttjas, innebära en utspädningseffekt för aktieägarna i FastPartner.

Handelsplats och kursutveckling

FastPartners stamaktier och preferensaktier är noterade på Nasdaq Stockholm Mid Cap. ISIN-koden för stamaktien är SE0000224446. Bolaget har kortnamn FPAR. Preferensaktierna har ISIN-koden SE0005217320 och handlas under kortnamnet FPAR PREF.

Bolaget kommer att ansöka om upptagande till handel av de nya stamaktierna med första handelsdag omkring den 2 december 2016.

Grafen nedan visar aktiekursutvecklingen för FastPartners stamaktie under de senaste tolv månaderna (5 oktober 2015 – 30 september 2016).



Styrelse, ledande befattningshavare och revisor

Styrelseledamöter

FastPartners 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 reglerna i Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden") ska majoriteten av styrelsens stämmovalda ledamöter vara oberoende i förhållande till Bolaget och dess ledande befattningshavare. Enligt Koden ska även två av de styrelseledamöter som är oberoende i förhållande till Bolaget och ledande befattningshavare även vara oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare[1]. Någon definierad standard för vad som avses med "oberoende" finns inte, utan en helhetsbedömning av en styrelseledamots relationer med Bolaget och dess större aktieägare ska göras i varje enskilt fall. En styrelseledamots oberoende kan exempelvis bli ifrågasatt om en styrelseledamot, direkt eller indirekt, har omfattande relationer, affärskontakter eller andra omfattande ekonomiska mellanhavanden med Bolaget eller dess större aktieägare. Samtliga FastPartners styrelseledamöter bedöms vara oberoende i förhållande till Bolaget, dess ledande befattningshavare och större aktieägare.

Enligt aktiebolagslagen svarar styrelsen för Bolagets organisation och förvaltningen av Bolagets angelägenheter. Detta innebär bland annat att styrelsen fortlöpande ska bedöma Bolagets ekonomiska situation samt se till att Bolagets organisation är utformad så att Bolagets ekonomiska förhållanden kontrolleras på ett betryggande sätt. Styrelsen ska 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.

Av nedanstående uppgifter framgår styrelseledamöternas och de ledande befattningshavarnas befattning i FastPartner, året de först valdes in, födelseår, utbildning, andra pågående uppdrag, uppdrag som avslutats under de senaste fem åren, om de anses vara oberoende i förhållande till Bolaget, dess ledande befattningshavare och större aktieägare samt aktieinnehav i Bolaget per dagen för detta Prospekt. Nedanstående upplysningar om styrelseledamöters aktieinnehav i FastPartner omfattar eget, direkt och indirekt, innehav samt närståendes innehav.

Peter Carlsson
Styrelseordförande sedan 2015
Invald: 2008
Född: 1954
Utbildning: Studier i ekonomi och juridik, Stockholms Universitet
Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i DNB Bank Polska S.A.
Uppdrag avslutade under de senaste fem åren: Head Northern Europe division och CEO på DNB. Styrelseledamot i Svenska Bankföreningen och DNB Asset Management.
Bakgrund: Erfarenhet från företagslednings- och styrelsearbete.
Beroendestatus: Oberoende i förhållande till Bolaget, dess ledande befattningshavare och större aktieägare.
Aktieinnehav i FastPartner: 10 000 aktier.

Ewa Glennow
Styrelseledamot
Invald: 2005
Född: 1956
Utbildning: Fil.kand, Lunds universitet.
Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i ESCO Marginalen AB med dotterbolag, Marginalen Group AB med dotterbolag, Exensor Security International AB, Exensor Technology AB, Stiftelsen Koalan AB och Shoutly AB.
Uppdrag avslutade under de senaste fem åren: -
Bakgrund: Erfarenhet från företagslednings- och styrelsearbete.
Beroendestatus: Oberoende i förhållande till Bolaget, dess ledande befattningshavare och större aktieägare.
Aktieinnehav i FastPartner: 10 000 aktier.

Lars Wahlqvist
Styrelseledamot
Invald: 1987
Född: 1938
Utbildning: Bergsingenjör, Kungliga Tekniska högskolan.
Andra pågående uppdrag: -
Uppdrag avslutade under de senaste fem åren: -
Bakgrund: Erfarenhet från företagslednings- och styrelsearbete.
Beroendestatus: Oberoende i förhållande till Bolaget, dess ledande befattningshavare och större aktieägare.
Aktieinnehav i FastPartner: 40 000 aktier och 300 preferensaktier.

[1] Med "större aktieägare" avses ägare som direkt eller indirekt kontrollerar tio procent eller mer av aktierna eller rösterna i Bolaget. Om ett företag äger mer än 50 procent av aktierna, andelarna eller rösterna i ett annat företag, anses det förstnämnda företaget indirekt kontrollera det senare företagets ägande i det andra företaget.

Charlotte Bergman
Styrelseledamot
Invald: 2015
Född: 1963
Utbildning: Civilingenjör, Linköpings universitet.
Andra pågående uppdrag: VD i ELU Konsult AB, styrelseledamot i Byggmästare Anders J Ahlström Fastighets AB och Svevia AB.
Uppdrag avslutade under de senaste fem åren: VD för Strängbetong AB.
Bakgrund: Erfarenhet från samhällsbyggnadssektorn och fastighetsbranschen.
Beroendestatus: Oberoende i förhållande till Bolaget, dess ledande befattningshavare och större aktieägare.
Aktieinnehav i FastPartner: 0

Katarina Staaf
Styrelseledamot
Invald: 2015
Född: 1967
Utbildning: Ekonomilinjen med inriktning mot finansiell ekonomi, Handelshögskolan i Göteborg.
Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i Länsförsäkringar Fondförvaltning AB, Entra ASA, Sensys Gatso Group AB och Staaf & Partners AB.
Uppdrag avslutade under de senaste fem åren: Finanschef i Riksbyggen ekonomisk förening och uppdrag som styrelseledamot eller styrelseordförande i de fastighetsägande dotterbolagen RI-fastigheter TÖ AB, RI-fastigheter Umeå AB, RI-fastigheter Umeå 2 AB, Riksbyggen Kapitaltjänst AB, Tornet Bostadsproduktion AB, Fastighetsbolaget Arken HB, Fastighetsbolaget Repslagaren 2 HB, VD och ledamot i Riksbyggen Bospar Ekonomisk Förening, Riksbyggen Byggnadsförsäkringsaktiebolag, ledamot i Boarding for success ekonomisk förening och Svenska Finansanalytikers Förening samt Sveriges Finansanalytikers Service AB.
Bakgrund: Erfarenhet från finanssektorn och bygg- och fastighetsbranschen.
Beroendestatus: Oberoende i förhållande till Bolaget, dess ledande befattningshavare och större aktieägare.
Aktieinnehav i FastPartner: 0

Anders Keller
Styrelsesuppleant
Invald: 1995
Född: 1940
Utbildning: Jur.kand., Stockholms universitet.
Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i Wermdö golfklubb AB, 100 % ägare till Förliknings AB Keller & Söner.
Uppdrag avslutade under de senaste fem åren: Valberedningens ordförande i Allenex AB.
Beroendestatus: Oberoende i förhållande till Bolaget, dess ledande befattningshavare och större aktieägare.
Bakgrund: Erfarenhet från företagsledning och styrelsearbete.
Aktieinnehav i FastPartner: 22 650 aktier.

Ledande befattningshavare

Sven-Olof Johansson
Verkställande direktör sedan 1997
Anställd: 1997
Född: 1945
Utbildning: Pol.mag., Stockholms universitet och Handelshögskolan i Stockholm.
Andra pågående uppdrag: VD i Compactor Fastigheter AB, som äger aktier i Bolaget, verksam i bolag inom Koncernen. Styrelseledamot i Autoropa Aktiebolag, STC Interfinans AB, NCC AB och Xenella Holding AB. Styrelsesuppleant i Henrik och Sven-Olof Fastigheter AB.
Uppdrag avslutade under de senaste fem åren: Styrelseledamot i Allenex AB.
Bakgrund: Erfarenhet från företagsledning och styrelsearbete.
Aktieinnehav i FastPartner: 38 254 000 aktier.

Christopher Johansson
Vice verkställande direktör och Marknadschef
Anställd: 2012
Född: 1977
Utbildning: Teknologie doktor, Kungliga Tekniska högskolan.
Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i Compactor Fastigheter AB.
Uppdrag avslutade under de senaste fem åren: -
Bakgrund: Erfarenhet från bank- och finansieringssektorn.
Aktieinnehav i FastPartner: 2 000 aktier.

Svante Hedström
Fastighetschef
Anställd: 2008
Född: 1961
Utbildning: Civilingenjör, Väg- och vattenbyggnad Kungliga Tekniska högskolan.
Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i bolag inom Koncernen. Styrelseledamot Bostadsbyggarna FastPartner-Besqab Handelsbolag, ett samarbetsbolag rörande fastighetsutveckling tillsammans med Besqab.
Uppdrag avslutade under de senaste fem åren: Styrelseledamot i Constrera AB.
Bakgrund: Erfarenhet från fastighetsbranschen.
Aktieinnehav i FastPartner: 11 000 aktier.

Daniel Gerlach
Ekonomichef
Anställd: 2009
Född: 1976
Utbildning: Civilekonom, Högskolan Kristianstad.
Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i Xenella Holding AB.
Uppdrag avslutade under de senaste fem åren: -
Bakgrund: Erfarenhet från fastighetsbranschen och revision.
Aktieinnehav i FastPartner: 1 500 aktier.

Håkan Bolinder
Regionchef för region 1
Anställd: 2004
Född: 1963
Utbildning: BSc Maintenance and service, Kungliga Tekniska högskolan.
Andra pågående uppdrag: Ledamot i Lunda Företagarförening och Företagsgrupperna i Stockholm AB.
Uppdrag avslutade under de senaste fem åren: -
Bakgrund: Erfarenhet från fastighetsbranschen.
Aktieinnehav i FastPartner: 0

Johan Böckert
Regionchef för region 2
Anställd: 2005
Född: 1965
Utbildning: Civilingenjör, Kungliga Tekniska högskolan.
Andra pågående uppdrag: -
Uppdrag avslutade under de senaste fem åren: -
Bakgrund: Erfarenhet från fastighetsbranschen.
Aktieinnehav i FastPartner: 0

Patrik Arnqvist
Regionchef för region 3
Anställd: 2012
Född: 1979
Utbildning: Ekonomie kandidat- och magisterexamen, Handelshögskolan vid Umeå universitet.
Andra pågående uppdrag: -
Uppdrag avslutade under de senaste fem åren: VD i Redamite AB.
Bakgrund: Erfarenhet från fastighetsbranschen.
Aktieinnehav i FastPartner: 0

Fredrik Thorgren
Regionchef för region 4
Anställd: 2015
Född: 1974
Utbildning: Ekonomiprogrammet/fastighetsekonomi, Högskolan i Gävle.
Andra pågående uppdrag: -
Uppdrag avslutade under de senaste fem åren: -
Bakgrund: Erfarenhet från fastighetsbranschen.
Aktieinnehav i FastPartner: 0

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. Besöksadress är Sturegatan 38, 102 14 Stockholm.

Det föreligger inga familjeband mellan Bolagets styrelseledamöter och/eller de ledande befattningshavarna, med undantag från vice VD och marknadschef Christopher Johansson som är son till verkställande direktör Sven-Olof Johansson. Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har några privata intressen som skulle kunna innebära en intressekonflikt med Bolaget. Vissa styrelseledamöter och ledande befattningshavare har emellertid finansiella intressen i Bolaget till följd av deras aktieinnehav. Det av verkställande direktör Sven-Olof Johansson kontrollerade bolaget Compactor Fastigheter AB ägde, per den 30 september 2016, drygt 71 procent av aktierna och rösterna i Bolaget. Sven-Olof Johansson är därigenom inte oberoende i förhållande till Bolagets största aktieägare. Vidare har ingen av ovanstående styrelseledamöter eller ledande befattningshavare ingått avtal med Bolaget eller med något av dess dotterbolag om förmåner efter uppdragets avslutande, utöver vad som annars framgår av detta Prospekt.

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. Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har under de senaste fem åren varit föremål för sanktioner eller anklagats av myndighet eller organisation som företräder viss yrkesgrupp och är offentligrättsligt reglerad. Under de senaste fem åren har ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare fått näringsförbud. Det har inte träffats någon särskild överenskommelse mellan större aktieägare, kunder, leverantörer eller andra parter enligt vilken någon styrelseledamot eller ledande befattningshavare har valts in i nuvarande befattning.

Revisor

Enligt FastPartners bolagsordning ska revisor utses av bolagsstämman för en mandattid om fyra år. För åren 2016 till 2019 har revisionsbolaget Deloitte AB omvalts till revisor. Som huvudansvarig revisor utsågs auktoriserade revisorn Kent Åkerlund. Kent Åkerlund är medlem i FAR och har varit huvudansvarig revisor sedan årsstämman den 28 april 2011. Bolagets årsredovisningar, räkenskaper och bokföring samt 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.

Postadress till Deloitte AB är 113 79 Stockholm och besöksadress är Rehnsgatan 11 i Stockholm.

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 (2005:551) samt övrig relevant lagstiftning, bolagsordningen, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter samt Svensk kod för bolagsstyrning.

Svensk kod för bolagsstyrning

FastPartners aktie är upptagen till handel på Nasdaq Stockholm och ska 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 Koden fullt ut utan avvikelser, med undantag för att styrelsens sekreterare även är vald till styrelsesuppleant (enligt Koden ska suppleanter till bolagsstämmovalda styrelseledamöter inte utses).

Bolagsstämma

Bolagsstämman är Bolagets högsta beslutande organ där aktieägarnas rätt att besluta i Bolagets angelägenheter kan utövas. På bolagsstämman fastställs bland annat Bolagets balans- och resultaträkning och beslut fattas om exempelvis vinstdisposition, val av ersättningsprinciper för ledande befattningshavare, val av styrelseledamöter, suppleanter och, när så erfordras, revisor samt beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och den verkställande direktören. Bolagsstämman beslutar också om ändringar i bolagsordningen och om förändring i aktiekapitalet.

Årsstämman måste hållas inom sex månader från utgången av räkenskapsåret. Utöver årsstämman kan kallelse ske till extra bolagsstämma. Enligt Bolagets bolagsordning sker kallelse till bolagsstämma genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på Bolagets webbplats. Att kallelse skett ska samtidigt annonseras i Svenska Dagbladet.

Rätt att delta i bolagsstämma

Aktieägare som vill delta i en bolagsstämma ska dels vara införd i den utskrift av aktieboken som görs av Euroclear fem vardagar före stämman, dels anmäla sin avsikt att delta i bolagsstämman till Bolaget senast kl. 16.00 den dag som anges i kallelsen till bolagsstämman. Utöver att anmäla sig hos Bolaget för deltagande måste aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier genom en bank eller ett värdepappersinstitut genom förvaltarens försorg tillfälligt låta inregistrera sina aktier i eget namn hos Euroclear för att äga rätt att delta i stämman. Aktieägare bör informera förvaltaren om detta i god tid före avstämningsdagen. Aktieägare kan närvara vid bolagsstämman personligen eller genom befullmäktigat ombud och får åtföljas av högst två biträden.

Styrelsen

Styrelsen utses årligen på bolagsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Enligt Bolagets bolagsordning ska styrelseledamöterna vara lägst 4 och högst 10 stycken. Styrelsen består för närvarande av fem styrelseledamöter. Styrelsens arbete leds av styrelseordföranden Peter Carlsson. För mer information om styrelseledamöterna, se avsnittet "Styrelse, ledande befattningshavare och revisor".

Styrelsens övergripande uppgift är att för aktieägarnas räkning förvalta Bolagets angelägenheter och att ansvara för Bolagets organisation. Styrelsen i FastPartner har upprättat en arbetsordning avseende arbetsfördelningen, styrelsemöten och ekonomisk rapportering i enlighet med aktiebolagslagen och andra tillämpliga lagar och författningar. Utöver konstituerande styrelsemöte ska styrelsen hålla styrelsemöte vid minst fyra tillfällen årligen.

Styrelsens uppgifter och ansvar

Styrelsens övergripande uppgift är att för aktieägarnas räkning förvalta Bolagets angelägenheter på ett sådant sätt att aktieägarnas 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 ska utföra styrelsearbetet gemensamt under ordförandens ledning.

Styrelsen ska 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 ska inte ha ansvar för olika arbetsområden eller uppgifter. Belönings- och ersättningsfrågor för verkställande direktören bereds av styrelsens ordförande och föredras för övriga i styrelsen före beslut. Styrelsens uppgifter innefattar, utan att vara begränsade därtill, följande:

- fastställa affärsplan, strategier, väsentliga policies 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 ska 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,
- tillse att styrelsen erhåller tillfredsställande information och beslutsunderlag för sitt arbete, samt
- tillse att varje ny styrelseledamot vid sitt tillträde ges en lämplig introduktion.

Styrelsens arbete

FastPartners styrelse hade 17 styrelsemöten under år 2015, varav fem ordinarie, elva per capsulam och 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 styrelseledamot eller verkställande direktören 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

Enligt Koden ska Bolaget ha en valberedning som har till syfte att lämna förslag beträffande ordföranden på bolagsstämmor, kandidater till styrelseledamöter, inklusive styrelseordförande, arvode och övrig ersättning till varje styrelseledamot samt ersättning för utskottsarbete, val av och ersättning till externa revisorer samt förslag till valberedning, eller principer för utseende av valberedning, för den nästföljande årsstämman. Valberedningens ledamöter ska tillvarata samtliga aktieägares intressen.

FastPartners huvudägare har tillsatt en valberedning som har till uppgift att inför årsstämman 2017 lämna förslag till antal styrelseledamöter, val av ledamöter, arvodesfrågor och därtill hörande frågor. Valberedningen består av Eva Gottfridsdotter-Nilsson, företrädare för Länsförsäkringar Fondförvaltning AB, Mats Hellström, företrädare för Nordea Invest Funds samt ordförande Anders Keller, företrädare för Compactor Fastigheter AB.

Ersättningsutskott

För årsstämmans beslut ska 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 ska 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 ska träffa Bolagets revisor minst en gång per kalenderår. Eftersom arbetet sköts av styrelsen har FastPartner inte utsett särskilt revisionsutskott. Under 2015 träffade styrelsen Bolagets revisor två gånger samt erhöll två rapporter över utförd granskning.

Verkställande direktör och företagsledning

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

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

För mer information om verkställande direktör och företagsledningen, se avsnittet ”Styrelse, ledande befattningshavare och revisor”.

Ersättning till styrelseledamöter, verkställande direktör och övriga befattningshavare

Ersättning till styrelseledamöter och suppleanter

Arvoden och övrig ersättning till styrelseledamöter fastställs på årsstämman. Vid årsstämman den 28 april 2016 beslutades att styrelsearvode ska utgå med 260 000 kronor till styrelsens ordförande, 120 000 kronor till styrelseledamöter som inte är anställda i Bolaget samt 60 000 kronor till suppleanten.

Under räkenskapsåret 2016 beräknas den totala ersättningen till styrelseledamöter och styrelsesuppleant uppgå till 800 000 kronor fördelat enligt tabellen nedan.

Namn	Suppleant	Ersättning (SEK)
Peter Carlsson	Ordförande	260 000
Ewa Glennow	Ledamot	120 000
Lars Wahlqvist	Ledamot	120 000
Charlotte Bergman	Ledamot	120 000
Katarina Staaf	Ledamot	120 000
Anders Keller	Suppleant	60 000
Totalt		800 000

Under räkenskapsåret 2015 uppgick den totala ersättningen till styrelseledamöter och styrelsesuppleant till 800 000 kronor fördelat enligt tabellen nedan.

Namn	Suppleant	Ersättning (SEK)
Peter Carlsson	Ordförande	260 000
Ewa Glennow	Ledamot	120 000
Lars Wahlqvist	Ledamot	120 000
Charlotte Bergman	Ledamot	120 000
Katarina Staaf	Ledamot	120 000
Anders Keller	Suppleant	60 000
Totalt		800 000

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Vid årsstämman den 28 april 2016 beslutades om nedanstående riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare i FastPartner att gälla fram till nästa årsstämma. Riktlinjerna ska tillämpas på den verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare i FastPartner. Om särskilda skäl föreligger ska styrelsen kunna frångå dessa riktlinjer.

Bolaget ska erbjuda en marknadsmässig totalkompensation, som möjliggör att ledande befattningshavare kan rekryteras och behållas. Kompensationen till bolagsledningen kan bestå av en eller flera delar av fast lön, rörlig ersättning, pension samt övriga ersättningar. Tillsammans utgör dessa delar individens totalkompensation. För att nyckelpersonerna ska uppmuntras till långsiktig samsyn med bolagets aktieägare, ska utöver lön, pension och övriga ersättningar även incitament kunna erbjudas i form av aktierelaterade instrument.

Den fasta lönen ska beakta den enskildes ansvarsområden samt erfarenhet och omprövas varje år. Den rörliga ersättningen ska baseras på enkla och transparenta konstruktioner och ska inte överstiga den fasta lönen. Pensionsvillkor ska vara marknadsmässiga i förhållande till vad som gäller för motsvarande befattningshavare på marknaden och ska baseras på avgiftsbestämda pensionslösningar. Uppsägningslön och avgångsvederlag ska sammantaget inte överstiga 24 månadslöner för verkställande direktören respektive 12 månadslöner för övriga ledande befattningshavare.

Tabellen nedan visar ersättning från Bolaget till den verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare som betalats ut under räkenskapsåret 2015.

Befattning	Fast lön 2015 (MSEK)	Rörlig lön 2015 (MSEK)	Förmåner 2015 (MSEK)	Pensioner 2015 (MSEK)	Totalt (MSEK)
Verkställande direktör	0,960	0	0	0	0,960
Övriga ledande befattningshavare (7 st)	7,011	0	0	1,710	8,721

Revision

Revisorn ska granska Bolagets årsredovisningar, räkenskaper och bokföring samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Revision av FastPartners finansiella rapporter och räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning utförs i enlighet med International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Enligt Bolagets bolagsordning ska Bolaget utse ett registrerat revisionsbolag för granskning av Bolagets årsredovisning jämte räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Revisorn utses av bolagsstämman. Bolagets revisor är Deloitte AB med Kent Åkerlund som huvudansvarig revisor. För mer information om Bolagets revisor se avsnitt ”Styrelse, ledande befattningshavare och revisor”.

Revisorn erhåller ersättning för sitt arbete i enlighet med beslut på årsstämman. Under räkenskapsåret 2015 uppgick ersättningen till Bolagets revisor till 1,5 MSEK.

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. Styrdokumenten 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 ska ske för att Bolagets informationsgivning ska 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 revisorns 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.

Behov av internrevision

I FastPartner finns controllerfunktion som tillsammans med fastighetschef och ekonomichef följer upp förvaltning samt finansverksamheten i FastPartner. Detta medför att det inte är motiverat att ha en särskild internrevisionsenhet.

Bolagsordning

§ 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 uppräkning 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 uppräkning av belopp 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 bolagsstämma 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 inlösningsbeslutet 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 räkenskaperna 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 övrig information

Legal struktur

Bolagets firma är FastPartner AB (publ) med organisationsnummer 556230-7867. Bolaget bildades i Sverige den 23 mars 1983 och registrerades i aktiebolagsregistret 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 då Bolaget förvärvades av bland andra ICA, Skandia och Skanska. Bolagets associationsform är aktiebolag och regleras av aktiebolagslagen (2005:551). Bolaget är publikt (publ) samt anslutet till Euroclear. Styrelsen ska ha sitt säte i Stockholm. Bolagets aktier är noterade vid Nasdaq Stockholm.

Föremålet för Bolagets verksamhet ska 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. I avsnittet "Bolagsordning" finns uppgifter om verksamhetsföremålet.

Väsentliga avtal

Hyresavtal

Per 30 september 2016 hade FastPartner och dess dotterbolag omkring 1 700 kommersiella hyresavtal och en ekonomisk vakansgrad om cirka 12 procent. Per 30 september 2016 stod Koncernens fem största hyresgäster i termer av hyresvärde för ett totalt kontraktsvärde om 205 MSEK. Villkoren för FastPartners hyresavtal baseras generellt på ett standardformulär för hyresavtal som har upprättats av Sveriges Fastighetsägareförbund.

Projektutvecklingsavtal

Investeringar i ny-, till- och ombyggnation är en central del i FastPartners verksamhet och tillväxtstrategi. Per 30 september 2016 hade Koncernen sammanlagt 670 MSEK i pågående ny-, till- och ombyggnationer. Slutlig investeringsvolym för dessa pågående ny-, till- och ombyggnader beräknas uppgå till 815 MSEK. Koncernens entreprenadavtal har ingåtts på för marknaden sedvanliga villkor med tillämpning av standardiserade branschvillkor. Med undantag för den ny-, till- och ombyggnation som redogörs för nedan, bedöms inga enskilda ny-, till- och ombyggnationer omfatta rättigheter eller skyldigheter av väsentlig betydelse för Koncernen.

Den 26 juni 2015 ingick Bolaget ett entreprenadavtal avseende Märsta Centrum med ByggPartner i Dalarna AB avseende nybyggnation av handelshus, butikshus och parkeringshus. Entreprenaden omfattar en total investering om 260 MSEK varav kvarvarande investering per 30 september 2016 uppgick till cirka 75 MSEK. Entreprenadavtalet bygger på de standardiserade branschvillkoren ABT 06 och innehåller sedvanliga bestämmelser om bland annat ändrings- och tilläggsarbeten, hyresgästanpassningar, garantitider och begränsningar av ansvar för entreprenören. Entreprenaden beräknas vara färdigställd under andra kvartalet 2017.

Finansieringsavtal

FastPartner har flera kreditavtal med en total låneram per den 30 september 2016 om 10 075,3 MSEK (inklusive fyra obligationslån om 2 050 MSEK). Räntevillkoren i dessa kreditavtal innebär att bankernas marginaler är fastställda i avtalen och att FastPartner har möjlighet att välja räntebindningstid. Den 30 september 2016 uppgick FastPartners lån hos kreditinstitut (exklusive obligationslån) till sammanlagt 8 025,3 MSEK. Vid samma tidpunkt utgjorde den kortfristiga delen av dessa skulder 4 039,0 MSEK (av detta belopp är 331,6 MSEK refinansierade per den 7 oktober 2016).

Gentemot samtliga långivare har FastPartner informationsåtaganden. Dessa informationsåtaganden gäller framför allt efterlevnaden av de villkor som stipulerats i respektive avtal, så kallade covenants avseende bland annat räntetäckningsgrad och belåningsgrad. FastPartners egna finansiella mål stämmer väl överens med bankernas krav. Dessutom finns allmänna åtaganden om att FastPartner ska förse sina långivare med finansiell information såsom årsredovisningar och delårsrapporter. Bolagets låneavtal innehåller även s.k. change of control-klausuler, innebärande att kreditgivaren kan påkalla återbetalning av lånet i förtid om Sven-Olof Johanssons direkta eller indirekta kontroll över Bolaget upphör. Låneavtalen innehåller också bestämmelser som innebär att om något låneavtal sägs upp har andra långivare rätt att säga upp sina låneavtal, s.k. cross-default.

Överlåtelseavtal vid förvärv och avyttringar

Förvärv och avyttringar av fastigheter (direkt eller indirekt i bolagsform) utgör en central del i FastPartners löpande verksamhet och tillväxtstrategi. Under 2016 har koncernen förvärvat tre fastigheter. Dessa tre överlåtelseavtal följer sedvanliga marknadsvillkor vad avser lämnade garantier, garantitid, köpeskillingsmekanik samt belopps- och ansvarsbegränsningar för säljaren. Inget av dessa överlåtelseavtal bedöms innefatta rättigheter eller skyldigheter vilka är av väsentlig betydelse för koncernen.

Rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden

FastPartner är part i ett tomträttsavtal med Stockholms stad avseende tomträtten Stockholm Riksby 1:13. Staden har sagt upp avtalet till upphörande den 31 maj 2018. FastPartner har klandrat stadens beslut att säga upp avtalet. Bolaget för

förhandlingar med staden om en lösning som innebär att uppsägningen inte kommer att ha någon negativ effekt för Bolaget. Dessa förhandlingar förs i positiv anda men är emellertid inte slutförda. Skulle någon lösning inte kunna uppnås och Bolaget till fullo förlorar tvisten är den maximala negativa resultateffekten 303 MSEK, vilket motsvarar bokfört värde på fastigheten, samt tillkommande kostnader för att röja på tomten vid avflyttning. Bolaget har bedömt att det troliga utfallet är att FastPartner tecknar ett nytt tomträttsavtal med Stockholms stad och där FastPartner kommer att bebygga tomträtten med en tredjedel kommersiella lokaler och två tredjedelar bostäder.

Bolaget är i övrigt involverat i ett antal mindre tvister, men ingen av dessa tvister kan väsentligen påverka FastPartners verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Immateriella rättigheter

FastPartner har registrerat domännamnet ”fastpartner.se” samt ansökt om svensk varumärkesregistrering av varumärket ”FastPartner”.

Försäkringar

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

Miljö

Enligt den miljö- och energipolicy som FastPartner har antagit ska FastPartner med långsiktighet styra och leda verksamheten. I detta ingår omsorg om miljön och en restriktiv resursförbrukning. FastPartner ska i sitt arbete med förvaltning och utveckling av beståndet styra sitt miljö- och energiarbete mot ett mer hållbart samhälle.

Rådgivares intressen

Carnegie kan i framtiden komma att tillhandahålla Bolaget finansiell rådgivning och delta i transaktioner med Bolaget, för vilka de kan komma att erhålla ersättning. Alla tjänster som tillhandahålls av Carnegie, och även sådana som lämnas i samband med Erbjudandet, tillhandahålls av Carnegie i egenskap av oberoende rådgivare och inte i egenskap av Bolagets förvaltare. Carnegie är dock likviditetsgarant för handel med FastPartners aktie. På grund av detta har Compactor Fastigheter AB lånat ut 60 000 stamaktier till Carnegie.

Transaktioner med närstående

Transaktioner efter utgången av räkenskapsåret 2015

FastPartner hanterar löpande majoriteten av dotterföretagens in- och utbetalningar samt lånetransaktioner. För vissa bolag sker detta enligt kommissionärsavtal. Transaktioner med bolag inom Koncernen sker till marknadsmässiga villkor.

Transaktioner under räkenskapsåret 2015

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

Vid årets utgång hade FastPartner en skuld till Compactor Fastigheter AB, bolagets största ägare, uppgående till 199,8 MSEK som löper med marknadsmässig ränta. Under året lämnade FastPartner utdelning om 133,9 MSEK till Compactor Fastigheter AB. Lön till FastPartners verkställande direktör Sven-Olof Johansson uppgick till 960 000 kronor.

Under året hanterade FastPartner den ekonomiska och administrativa förvaltningen av Henrik och Sven-Olof Fastigheter AB. För dessa tjänster fakturerade FastPartner ett marknadsmässigt arvode om 1,2 MSEK per år.

Transaktioner under räkenskapsåret 2014

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

Vid årets utgång hade FastPartner en skuld till Compactor Fastigheter AB, bolagets största ägare, uppgående till 134,7 MSEK som löper med marknadsmässig ränta. Under året lämnade FastPartner utdelning om 118,6 MSEK till Compactor Fastigheter AB. Lön till FastPartners verkställande direktör Sven-Olof Johansson uppgick till 960 000 kronor.

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 2013

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

Vid årets utgång hade FastPartner en skuld till Compactor Fastigheter AB, bolagets största ägare, uppgående till 37,5 MSEK som löper med marknadsmässig ränta. Under året lämnade FastPartner utdelning om 105,2 MSEK till Compactor Fastigheter AB. Lön till FastPartners verkställande direktör Sven-Olof Johansson uppgick till 960 000 kronor.

Information från tredje man

Intyg om fastighetsvärdering har inhämtats från de oberoende värderingsinstituten Cushman and Wakefield och Newsec Advice AB. Cushman and Wakefield och Newsec Advice AB har samtyckt till att fastighetsvärderingen tagits in i Prospektet. Information från tredje man har i Prospektet återgivits korrekt. Eftersom FastPartner inte har tillgång till de fakta och antaganden som ligger till grund för sådana marknadsdata, eller statistisk information och ekonomiska indikationer i sådana tredjepartskällor, kan FastPartner inte verifiera informationen,

och även om FastPartner anser att den är tillförlitlig finns det inga garantier för att informationen är korrekt eller komplett och sådan information bör läsas med detta i åtanke. 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. Sådan information bör läsas med detta i åtanke. Viss finansiell information i Prospektet har avrundats, varför vissa tabeller inte summerar korrekt.

Nettolikvid och totala kostnader för emissionen

Bolaget förväntas erhålla en nettolikvid uppgående till cirka 760,5 MSEK från Företrädesemissionen. FastPartners kostnader hänförliga till emissionen uppgår till cirka 10 MSEK.

Införlivande genom hänvisning

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

- årsredovisning och revisionsberättelse för räkenskapsåret 2013, sid 54-87,
- årsredovisning och revisionsberättelse för räkenskapsåret 2014, sid 48-85,
- årsredovisning och revisionsberättelse för räkenskapsåret 2015, sid 50-87 och
- delårsrapporten för perioden 1 januari 2016 till 30 september 2016.

Historisk finansiell information för 31 december 2013, 2014 och 2015 har granskats av Bolagets revisor. Delårsrapporten har översiktligt granskats men inte 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 2013, 2014, 2015, delårsrapporten för perioden 1 januari 2016 till 30 september 2016 samt
- Prospektet.

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

Koncernstruktur

Per dagen för Prospektet är FastPartner moderbolag till 135 direkt eller indirekt ägda dotterbolag. I nedanstående tabell anges FastPartners samtliga, direkt och indirekt, ägda dotterbolag per dagen för detta Prospekt.

Bolag	Org.nr	Säte	Andel
Batteriet Fastighetsförvaltning AB	556178-8968	Stockholm	100%
Batteriet Hus AB	556055-9519	Stockholm	100%
Colonia Fastighet AB	556241-5140	Stockholm	100%
Darrgräset HB	969649-6810	Stockholm	100%
Deamatris Förvaltning AB	556518-6896	Stockholm	100%
Fastighets AB Krejfast	556804-7764	Stockholm	100%
Fastighets AB Bomullsspinneriet	556680-2186	Stockholm	100%
Fastighets AB Drillsnäppan	556660-5761	Stockholm	100%
Fastighets AB Repslagaregatan	556824-7281	Stockholm	100%
Fastighetsbolaget Oljan 2 i Täby AB	556793-1174	Stockholm	100%
Fastighetsbolaget Timpenningen 2 KB	916610-5974	Stockholm	100%
Fastighetspartner Avaström Holding AB	556651-9723	Gävle	100%
Fastighetspartner Avaström KB	969645-2730	Gävle	100%
Fastighetspartner Bromma AB	556682-0956	Stockholm	100%
Fastighetspartner Bromsten AB	556356-5810	Stockholm	100%
Fastighetspartner Globen AB	556625-5708	Stockholm	100%
Fastighetspartner Hallstahammar AB	556214-5580	Stockholm	100%
KB Pottegården 3	916557-4972	Göteborg	100%
Profundo Fastigheter AB	556152-5592	Stockholm	100%
Fastighetspartner Knivsta-AR AB	556671-8507	Stockholm	100%
Fastighetspartner Lunda AB	556669-0656	Stockholm	100%
Fastighetspartner Norrköping AB	556231-5902	Stockholm	100%
Fastighetspartner Skolfastigheter AB	556661-5521	Gävle	100%
Fastighetspartner Söderhamn Holding KB	969666-8889	Stockholm	100%
Fastighetspartner Söderhamn KB	969670-3009	Stockholm	100%
Fastighetspartner Täby AB	556204-1177	Stockholm	100%
FastPartner Aga 2 AB	556944-3145	Stockholm	100%
FastPartner Alingsås-Ulricehamn AB	556909-5994	Stockholm	100%
FastPartner Amerika 3 Kommanditbolag	969695-2499	Stockholm	100%
FastPartner Bagaren 7 AB	556529-6356	Stockholm	100%
FastPartner Biskopsgården 46:4 AB	556981-8460	Stockholm	100%
FastPartner Bolmensvägen AB	559049-7375	Stockholm	100%
FastPartner Bredden AB	556876-2917	Stockholm	100%
FastPartner Bredäng AB	556731-1070	Stockholm	100%
FastPartner Brista AB	556822-2466	Stockholm	100%
FastPartner Centrum 13 AB	556664-5700	Stockholm	100%
FastPartner Ekenäs 1 AB	559029-9300	Stockholm	100%
FastPartner Ekenäs 2 AB	559029-9292	Stockholm	100%
FastPartner Ekenäs 3 AB	559029-9284	Stockholm	100%
FastPartner Ekenäs 4 AB	559029-9276	Stockholm	100%
FastPartner Ekplantan 2 AB	556664-2723	Stockholm	100%
FastPartner Expansion AB	556259-3060	Stockholm	100%
FastPartner Fagerstagatan 21 AB	556953-0065	Stockholm	100%
FastPartner Fastigheter Märsta AB	556746-6130	Stockholm	100%
FastPartner Frihamnen AB	556556-9596	Stockholm	100%
FastPartner Frösunda Port Kommanditbolag	969690-1629	Stockholm	100%
FastPartner Hammarby-Smedby AB	556746-8474	Stockholm	100%
FastPartner Hammarby-Smedby 1:454 AB	556645-8757	Stockholm	100%
FastPartner Hammarby-Smedby 1:461 AB	556645-9169	Stockholm	100%
FastPartner Haninge AB	556723-3746	Stockholm	100%
FastPartner Hässelby AB	556730-8613	Stockholm	100%

Bolag	Org.nr	Säte	Andel
FastPartner Högsbo 27:6 AB	556711-3260	Stockholm	100%
FastPartner Importen 3 AB	556985-3509	Stockholm	100%
FastPartner Karis 3 AB	559029-9268	Stockholm	100%
FastPartner Karis 4 AB	559029-9136	Stockholm	100%
FastPartner Kärra 72:33 KB	969695-3398	Stockholm	100%
FastPartner Kärra 78:3 AB	556937-4522	Stockholm	100%
FastPartner Kärra 90:1 KB	969695-4222	Stockholm	100%
FastPartner Luntmakargatan 22-34 AB	556877-0076	Stockholm	100%
FastPartner Malmö 1 KB	969634-5355	Stockholm	100%
FastPartner Målaren 14 AB	556937-4464	Stockholm	100%
FastPartner Mälardalen AB	556712-1461	Stockholm	100%
FastPartner Mälarporten AB	556417-7201	Stockholm	100%
FastPartner Märsta Kontor AB	556822-2474	Stockholm	100%
FastPartner Pooc AB	559015-9116	Stockholm	100%
Fastpartner i Tibro AB	556847-7946	Stockholm	100%
FastPartner Ringpärmen 4 Handelsbolag	916608-4138	Stockholm	100%
FastPartner Rinkeby AB	556730-0296	Stockholm	100%
FastPartner Ritmallen 1 AB	556664-5726	Stockholm	100%
FastPartner Sjöstugan 1 AB	559012-1298	Stockholm	100%
FastPartner Slakthuset 18 AB	556985-3517	Stockholm	100%
FastPartner Slakthuset 19 AB	556985-3525	Stockholm	100%
FastPartner Slakthuset 20 AB	556985-3491	Stockholm	100%
FastPartner Slakthuset 21 AB	556985-3483	Stockholm	100%
FastPartner Slakthuset 22 AB	556985-3582	Stockholm	100%
FastPartner Sporren 4 AB	556714-2400	Stockholm	100%
FastPartner Syllen 4 AB	556660-5571	Stockholm	100%
FastPartner Sylten 4:7 Kommanditbolag	969761-5475	Stockholm	100%
FastPartner Sätesdalen 2 AB	556627-7793	Stockholm	100%
FastPartner Tech Center AB	556591-2010	Stockholm	100%
Vinsta Stenskärve AB	556725-8685	Stockholm	100%
FastPartner Tensta AB	556731-0734	Stockholm	100%
FastPartner Västerbotten 19 AB	556661-8087	Stockholm	100%
FastPartner Västra Hindbyvägen 12 AB	556937-4456	Stockholm	100%
FastPartner Älvsjö AB	556731-0619	Stockholm	100%
FastProp Holding AB	556706-5072	Stockholm	100%
FastProp Gävle AB	556712-2485	Stockholm	100%
Fastighetspartner Gävle Hemsta KB	969668-0256	Stockholm	100%
Gaudeamus AB	556087-6681	Stockholm	100%
Fastighetspartner Gävle Holding KB	969666-4177	Stockholm	100%
Geflebostäder AB	556293-7762	Stockholm	100%
KB Gävle Söder Fastighetsförvaltning	916618-9440	Stockholm	100%
Storheden Geflehus AB	556066-0341	Stockholm	100%
Forsdala Företagscenter HB	916524-4691	Stockholm	100%
Fredriksten Fastighet AB	556096-0840	Stockholm	100%
Förvaltningsbolaget Entuna HB	916600-0381	Stockholm	100%
Gävle Näringen 22:2 AB	556718-2448	Stockholm	100%
HB Fastighetspartner 11	916629-8092	Stockholm	100%
HB Näringshuset	916637-2897	Stockholm	100%
HB Robertsfors Fastighetsförvaltning	916618-9465	Stockholm	100%
HB Skebo Fastighetsförvaltning	916618-9473	Stockholm	100%
HB Solhem Fastighetsförvaltning	916618-9424	Stockholm	100%
KB Arbetsbasen Västberga	916618-0837	Stockholm	100%
KB Avesta 1 Stockholm	916582-2009	Stockholm	100%
KB Fisken 13 Södertälje	916614-4452	Stockholm	100%
KB Lerkrogen Fastighetsförvaltning	916618-0860	Stockholm	100%
KB Päronet 2	916613-9023	Stockholm	100%
Kebarco AB	556006-9584	Stockholm	100%
Landeriet Fastighet AB	556203-2218	Stockholm	100%
Bosgården KB	916444-2221	Göteborg	100%

Bolag	Org.nr	Säte	Andel
Landeriet Förvaltning AB	556057-9665	Stockholm	100%
Batteriet Centrumhus AB	556436-5988	Stockholm	100%
Fastighetsbolaget Färgelanda Prästgård KB	969634-0653	Stockholm	100%
Fastighetsbolaget Gråbo Centrum KB	969633-4540	Stockholm	100%
Batteriet Fastigheter AB	556121-5699	Stockholm	100%
Fastighetspartner Amplus AB	556209-8128	Stockholm	100%
Landeriet 14 AB	556083-2155	Stockholm	100%
Cabinjo Holding AB	556239-5243	Stockholm	100%
Nordpartner AB	556535-1938	Stockholm	100%
KB Amplus	916557-5953	Göteborg	100%
Profundo AB	556199-8146	Stockholm	100%
Märsta Centrum AB	556106-8817	Stockholm	100%
Märsta 1:198 AB	556848-9636	Sigtuna	100%
Partnerfastigheter NF AB	556139-1722	Stockholm	100%
Standard Fastighet i Märsta AB	556067-2221	Stockholm	100%
Storheden Invest AB	556047-1087	Stockholm	100%
Sätra Hälsofastigheter AB	556704-8748	Gävle	100%
Vallentuna Centrum AB	556684-3420	Stockholm	100%
Vallentuna 1:472 AB	556778-9309	Stockholm	100%
Vallentuna 1:474 AB	556698-8175	Stockholm	100%
Vallentuna 1:7 AB	556698-8100	Stockholm	100%
Vallentuna Prästgård 1:130 AB	556698-8159	Stockholm	100%
VaTellus Holding AB	556698-5379	Stockholm	100%
VaTellus AB	556549-0538	Stockholm	100%
Vexillum Duo AB	556680-9355	Stockholm	100%

Vissa skattefrågor i Sverige

I nedanstående avsnitt sammanfattas vissa svenska skatteregler som kan komma att aktualiseras av Erbjudandet. Sammanfattningen vänder sig till aktieägare som är obegränsat skattskyldiga i Sverige, om inte annat anges. Sammanfattningen är inte avsedd att vara uttömmande och omfattar inte situationer där aktierna innehas av handelsbolag eller som lagertillgång i näringsverksamhet. Vidare behandlas inte de särskilda reglerna om skattefri kapitalvinst (inklusive avdragsförbud vid kapitalförlust) och utdelning i bolagssektorn som kan bli tillämpliga om aktieägare innehar aktier som anses vara näringsbetingade. Inte heller behandlas de särskilda regler som gäller för så kallade kvalificerade aktier i fåmansföretag. Särskilda skattekonsekvenser kan uppkomma också för andra kategorier av aktieägare, såsom investmentföretag och investeringsfonder. Sammanfattningen behandlar inte situationer där aktierna innehas på ett investeringssparkonto eller via en kapitalförsäkring och som omfattas av särskilda regler om schablonbeskattning. Innehavare av aktier rekommenderas att inhämta råd från skatterådgivare avseende de skattekonsekvenser som kan uppkomma i varje enskilt fall, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska regler och skatteavtal.

Beskattning vid avyttring av aktier

Fysiska personer

För fysiska personer och dödsbon beskattas kapitalvinster på noterade aktier i inkomstslaget kapital. Skattesatsen är 30 procent. Kapitalvinst respektive kapitalförlust vid avyttring av aktier beräknas normalt som skillnaden mellan försäljningsersättningen, efter avdrag för försäljningsutgifter, och omkostnadsbeloppet. Omkostnadsbeloppet för samtliga aktier av samma slag och sort beräknas med tillämpning av genomsnittsmetoden. Betalda och tecknade aktier (så kallade BTA) anses inte vara av samma slag och sort som de aktier vilka berättigar till företräde i emissionen förrän beslutet om nyemission registrerats. För marknadsnoterade aktier får omkostnadsbeloppet alternativt bestämmas enligt schablonmetoden till 20 procent av försäljningsersättningen efter avdrag för försäljningsutgifter.

Kapitalförluster vid avyttring av marknadsnoterade aktier är fullt avdragsgilla mot skattepliktiga kapitalvinster som uppkommit samma år på andra marknadsnoterade aktier och delägarrätter utom andelar i värdepappersfonder eller specialfonder som endast innehåller svenska fordringsrätter (räntefonder). Kapitalförlust som inte kan kvittas på detta sätt får dras av med 70 procent mot övriga inkomster i inkomstslaget kapital.

Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital medges skattereduktion mot kommunal och statlig inkomstskatt samt mot statlig fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. Skattereduktion medges med 30 procent av den del av underskottet som inte överstiger 100 000 kronor och med 21 procent av resterande del. Underskott kan inte sparas till senare beskattningsår.

Aktiebolag

Aktiebolag beskattas för alla inkomster i inkomstslaget näringsverksamhet med en skattesats om 22 procent. Beräkning av kapitalvinst respektive kapitalförlust sker på samma sätt som för fysiska personer i enlighet med vad som anges ovan.

Avdrag för kapitalförluster på aktier medges normalt endast mot kapitalvinster på aktier och andra delägarrätter. En kapitalförlust kan även, om vissa villkor är uppfyllda, kvittas mot kapitalvinster i bolag inom samma koncern under förutsättning att koncernbidragsrätt föreligger mellan bolagen och båda begär det för ett beskattningsår som har samma deklarationstidpunkt. Kapitalförlust som inte har kunnat utnyttjas ett visst år får sparas och dras av mot kapitalvinster på aktier och andra delägarrätter under efterföljande beskattningsår utan begränsning i tiden.

Beskattning vid utnyttjande och avyttring av teckningsrätter

Utnyttjas teckningsrätter för teckning av Nya Aktier utlöses inte någon beskattning. För den som inte önskar utnyttja sin företrädesrätt att delta i Företrädesemissionen och avyttrar sina teckningsrätter ska kapitalvinsten tas upp till beskattning. Teckningsrätter som grundas på innehav av aktier i FastPartner anses anskaffade för 0 kronor. Hela försäljningsersättningen efter avdrag för utgifter för avyttringen ska således tas upp till beskattning. Anskaffningsutgiften för de ursprungliga aktierna påverkas inte. För teckningsrätter i FastPartner förvärvade på annat sätt än genom deltagande i Företrädesemissionen utgör vederlaget anskaffningsutgiften. Teckningsrätternas omkostnadsbelopp ska i detta fall medräknas vid beräkningen av omkostnadsbeloppet för förvärvade aktier.

Beskattning av utdelning

För fysiska personer och dödsbon beskattas utdelning på noterade aktier i inkomstslaget kapital med en skattesats om 30 procent. För aktiebolag beskattas utdelning med bolagsskatt om 22 procent. Preliminär skatt avseende utdelning innehålls av Euroclear eller, för förvaltarregistrerade innehav, av förvaltaren. Bolaget ansvarar inte för att eventuell källskatt innehålls.

Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige

För aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige utgår normalt svensk kupongskatt om 30 procent på utdelning från svenska aktiebolag. Denna skattesats är dock i allmänhet reducerad genom skatteavtal mellan Sverige och andra länder. Kupongskatten innehålls vid utdelningstillfället av Euroclear, eller för förvaltarregistrerade innehav, av förvaltaren. I de fall 30 procent kupongskatt innehålls vid utbetalning till en person som har rätt att beskattas enligt en lägre skattesats eller kupongskatt annars innehållits med för stort belopp, kan återbetalning begäras skriftligen hos Skatteverket före utgången av det femte kalenderåret efter utdelningstillfället.

Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som inte bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige beskattas normalt inte i Sverige för kapitalvinster vid avyttring av aktier och andra delägarrätter. Aktieägare kan dock bli föremål för beskattning i det land där de har sin skatterättsliga hemvist. Enligt en särskild regel kan fysiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige bli föremål för svensk beskattning vid avyttring av vissa värdepapper om de vid något tillfälle under det kalenderår då avyttringen sker eller vid något tillfälle under de tio närmast föregående kalenderåren varit bosatta eller stadigvarande vistats i Sverige. Tillämpligheten av denna regel är dock i flera fall begränsad genom skatteavtal mellan Sverige och andra länder.

Fastighetsförteckning

Region 1

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Område	Fotnot	Tomtarea	Uthyrn. area	FÖRDELNING Kontor	Butiker	Prod./ lager	Hotell	Bostäder	Övrigt	Hyresvärde Kkr[1)]	Taxvärde, Kkr
Alvesta 13:27	Forsdalavägen 2	Alvesta		38 187	13 200	3 200	0	10 000	0	0	0	6 466	15 156
Avesta 1	Avestagatan 61	Spånga	T	20 595	7 626	2 490	0	5 136	0	0	0	8 667	48 400
Bagaren 7	Ljungadalsgatan 4 A-H, J-K	Växjö		28 077	9 492	735	0	8 248	0	0	509	6 091	29 642
Bockalyckan 8	Bilgatan 1	Sölvesborg		4 221	1 398	224	400	774	0	0	0	1 045	2 528
Bränninge 4	Taxingegränd 8-10	Spånga	T	12 192	9 391	385	6 656	711	0	0	1 639	17 583	73 000
Bränninge 7	Taxingegränd 4	Spånga	T	3 334	0	0	0	0	0	0	0	337	16 683
Båggången 5	Hässelby Torg 8-10	Hässelby	T	4 230	3 653	1 477	1 550	475	0	0	151	5 857	21 975
Domnarvet 41	Gunnebogatan 32 A	Spånga	T	436	668	0	0	668	0	0	0	831	4 623
Domnarvet 43	Gunnebogatan 30	Spånga	T	845	1 252	0	0	1 252	0	0	0	1 277	8 125
Domnarvet 44	Gunnebogatan 22	Spånga	T	456	690	0	0	690	0	0	0	775	4 484
Domnarvet 45	Gunnebogatan 32 B	Spånga	T	436	783	0	0	783	0	0	0	762	4 865
Gunhild 5	Skogängsvägen 15-39	Spånga		27 521	1 700	0	0	1 700	0	0	0	3 308	38 784
Gustav 1	Skogängsvägen 16-36	Spånga		13 796	282	0	0	194	0	88	0	1 434	18 817
Hilton 2	Gustav III:s Boulevard 26-38	Solna		12 736	24 272	23 195	0	1 077	0	0	0	64 387	483 000
Kallhäll 1:5	Gjutarplan 19	Järfälla		1 728	1 730	0	1 730	0	0	0	0	1 963	9 508
Krejaren 2	Östermalmstorg 1, 3	Stockholm	T	1 568	8 569	4 489	4 080	0	0	0	0	48 407	461 000
Kristiansborg 2	Västra Hindbyv. 12 , 14	Malmö	T	11 530	7 075	3 256	0	3 792	0	0	27	5 035	19 000
Kungsängens-Tibble 25:2	Hjortronvägen 1	Kungsängen		1 845	925	0	925	0	0	0	0	879	5 092
Kvarnberget 3	Rinkebytorget 8	Spånga	T	3 662	5 271	1 535	1 767	107	0	0	1 862	7 951	0
Kvarnberget 4	Rinkebytorget 1	Spånga	T	2 730	3 988	1 705	1 831	382	0	0	70	8 003	29 596
Kvarnberget 5	Skårbygränd 3-5	Spånga	T	771	1 904	1 904	0	0	0	0	0	3 895	75
Kvarnberget 7	Skårbygränd 2	Spånga	T	2 062	0	0	0	0	0	0	0	360	2 680
Kvarnberget 8	Rinkebytorget 2-6	Spånga	T	1 884	2 924	1 352	837	182	0	0	553	4 817	22 203
Labyrinten 1	Astrakangatan 17-21	Hässelby	T	9 913	15 082	13 040	1 089	813	0	0	140	21 417	114 800
Ladugårdsgärdet 1:48	Tullvaktsvägen 5-15 m. fl.	Stockholm		19 197	38 168	36 850	0	0	0	0	1 318	99 737	760 987
Lektorn 2	Jakobsbergsgatan 57	Ystad		3 534	1 270	0	1 270	0	0	0	0	708	3 120
Loftgången 1	Hässelby Torg 3-5	Hässelby	T	581	1 017	500	517	0	0	0	0	1 725	9 368
Målaren 14	Arabygatan 43-45 m. fl.	Växjö		47 629	12 294	4 672	120	7 355	0	0	147	7 251	32 341
Oxen Mindre 30	Luntmakargatan 34	Stockholm		850	3 212	2 764	0	288	0	0	160	11 933	100 000
Oxen Mindre 34	Luntmakargatan 22	Stockholm		335	1 387	814	0	106	0	0	467	4 438	51 000
Oxen Mindre 35	Luntmakargatan 26	Stockholm	T	644	2 531	1 522	0	0	0	0	1 009	9 204	84 000
Päronet 2	Ursviksvägen 127	Sundbyberg		15 937	7 723	2 992	0	4 731	0	0	0	7 123	41 104
Recetten 1	Blackebergsvägen 109	Stockholm	T	900	862	0	535	0	0	223	104	1 209	7 760
Robertsfors 2	Domnarvsgatan 11	Spånga	T	22 448	11 403	4 041	0	7 362	0	0	0	10 488	69 500
Robertsfors 3	Finspångsgatan 52	Spånga	T	23 524	9 715	1 679	1 343	6 693	0	0	0	12 475	57 390
Robertsfors 4	Finspångsgatan 54	Spånga	T	5 850	6 973	4 532	0	0	2 441	0	0	6 590	42 400
Rånäs 1	Fagerstagatan 18	Spånga	T	27 495	35 928	14 614	397	20 917	0	0	0	37 446	172 886
Skebo 2	Fagerstagatan 21	Spånga	T	21 280	18 872	423	0	18 199	0	0	250	16 720	93 000
Skebo 3	Finspångsgatan 42	Spånga	T	9 881	9 716	4 372	0	5 344	0	0	0	9 195	43 331
Skultuna 1	Finspångsgatan 48	Spånga	T	8 615	5 740	1 375	0	4 365	0	0	0	8 091	25 140
Skultuna 2	Finspångsgatan 46	Spånga	T	5 334	1 495	523	0	972	0	0	0	1 740	11 240
Skultuna 5	Domnarvsgatan 7	Spånga	T	4 200	1 409	750	0	659	0	0	0	1 520	9 981
Skänninge 6	Tenstagången 14-20	Spånga		1 585	3 476	3 258	0	218	0	0	0	4 945	0
Sporren 4	Alhemsgatan 2 m. fl.	Malmö		10 459	19 291	9 450	1 672	5 496	0	0	2 673	14 104	76 446
Stenskärven 8	Siktgatan 2	Vinsta	T	6 409	9 600	9 600	0	0	0	0	0	10 244	47 000
Trymån 3	Hässelby Torg 7	Hässelby	T	920	1 925	681	845	0	0	0	399	2 362	12 044
Tågarp 16:43	Företagsvägen 29	Arlöv		40 284	12 990	448	0	12 342	0	0	200	9 061	35 600
Tågarp 21:144	Arlövsvägen 36	Arlöv		4 157	432	0	0	432	0	0	0	1 610	3 098
Veddesta 5:3	Bruttovägen 6	Järfälla		17 080	5 917	1 055	0	4 862	0	0	0	5 056	36 904
Vitgröet 8	Stormbyvägen 6	Spånga		3 233	2 990	2 392	0	598	0	0	0	3 415	16 439
Åkarp 3:79	Dalslundsvägen 1	Åkarp		3 031	1 131	0	1 081	50	0	0	0	1 219	5 842
Summa Region 1				510 147	349 342	168 295	28 645	137 973	2 441	311	11 678	521 156	3 197 413

Fotnoter: T = Tomträtt, O = Obebyggd fastighet, 1) = Hyresvärde fullt uthyrd, 2015.

Region 2

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Område	Fotnot	Tomtarea	Uthyrn. area	FÖRDELNING Kontor	Butiker	Prod./ lager	Hotell	Bostäder	Övrigt	Hyresvärde Kkr[1)]	Taxvärde, Kkr
Allgunnen 7	Bolmensvägen 51	Årsta	T	1 569	1 772	0	0	1 772	0	0	0	3 287	16 989
Amerika 3	Lindövägen 65, Röda Stugans Gata	Norrköping		122 483	45 459	5 149	157	39 560	0	0	593	26 690	133 826
Arbetsbasen 3	Elektrav 68/Lerkrogsv 9	Västberga	T	6 263	1 400	0	0	1 400	0	0	0	799	3 800
Arbetslaget 1	Elektrav 83-85/Lerkrogsv 13	Västberga	T	8 000	12 312	4 150	0	8 162	0	0	0	22 945	58 099
Arbetslaget 2	Lerkrogsvägen 19	Västberga	T	17 742	32 769	9 874	0	22 895	0	0	0	34 556	103 051
Bensinen 6	Svetsarvägen 6-8	Täby Kyrkby		2 923	1 524	152	380	992	0	0	0	1 385	7 041
Blyet 5	Järngatan 23	Norrköping	T	9 491	2 990	150	0	2 841	0	0	0	3 337	13 140
Bomullsspinneriet 3	Holmensgatan 26	Norrköping		2 865	7 174	0	0	0	0	0	7 174	11 929	0
Bussen 3	Fjädervägen 20	Strängnäs		81 044	31 322	0	0	31 322	0	0	0	16 989	95 663
Concordia 1	Bredängstorget 24-32	Skärholmen	T	1 502	1 935	899	920	116	0	0	0	2 840	11 889
Degeln 2	Nytorpsvägen 2 A - 34	Täby		21 647	12 945	12 344	0	601	0	0	0	16 406	59 000
Diviatorn 1	Agavägen	Lidingö	O	2 020	0	0	0	0	0	0	0	0	
Fogden 12	Bergtorpsvägen 43 C	Täby		1 067	100	0	100	0	0	0	0	0	1 129
Fogden 4	Bergtorpsvägen 43 A-B	Täby		8 356	5 700	3 344	2 356	0	0	0	0	10 312	54 400
Fogden 6	Fogdevägen 4	Täby		14 632	11 156	1 459	9 437	260	0	0	0	15 169	89 600
Gropen 9	Holmentorget 1	Norrköping		4 268	5 354	163	0	0	0	0	5 191	7 092	0
Hägernäs 7:12	Termikvägen 2	Täby		1 917	0	0	0	0	0	0	0	178	1 533
Importen 3	Hospitalsgatan 78	Norrköping		8 532	6 894	0	0	6 026	0	0	868	3 219	12 407
Jordbromalm 5:1	Rörvägen 3-5	Jordbro		35 135	21 686	1 979	0	19 707	0	0	0	11 910	79 200
Konduktören 5	Stockholmsvägen 50	Norrköping		2 684	912	0	912	0	0	0	0	682	3 513
Lidingö Aga 2 1)	Ackumulatorvägen 15	Lidingö		14 194	23 007	15 839	0	3 171	0	0	3 997	36 100	0
Ljusets Bröder 1	Bredängstorget 2-12	Skärholmen	T	1 184	2 486	1 160	851	475	0	0	0	3 846	18 217
Löjan 13	Nyköpingsvägen 52	Södertälje		3 662	2 007	0	1 098	909	0	0	0	1 962	6 651
Lönelistan 1	Elektrav 79-81/Västbergav 14	Västberga	T	4 192	3 700	370	0	3 330	0	0	0	3 015	20 026
Lönelistan 2	Västbergavägen 18-20	Västberga	T, O	2 702	0	0	0	0	0	0	0	0	5 000
Nattugglan 13	Gränsgatan 9	Eskilstuna		2 902	1 080	0	760	320	0	0	0	1 063	2 980
Oljan 2	Eldarvägen 4	Täby Kyrkby		7 804	4 675	2 400	0	2 275	0	0	0	4 900	19 197
Prästgårdsängen 1	Götalandsvägen 220	Älvsjö	T	3 315	5 452	4 756	696	0	0	0	0	8 359	0
Reparatören 4	Reprovägen 9	Täby		8 164	2 372	0	0	2 372	0	0	0	1 995	13 022
Riksby 1:13	Kvarnbacksvägen 30	Bromma	T	64 864	43 648	1 000	0	42 648	0	0	0	38 173	151 282
Romberga 2:65	Romgatan 1 A	Enköping		16 408	5 505	0	5 505	0	0	0	0	6 700	31 125
Romberga 25:4	Östra Järnvägsgatan 8	Enköping		10 814	5 802	429	1 050	0	0	4 323	0	7 170	7 442
Runö 7:176	Sågvägen 6	Åkersberga		3 170	650	0	650	0	0	0	0	611	2 377
Slakthuset 18	Risängsgatan 19	Norrköping		15 099	2 864	2 864	0	0	0	0	0	2 442	13 071
Slakthuset 19	Risängsgatan 15 E	Norrköping		5 881	1 657	1 009	648	0	0	0	0	1 485	11 498
Slakthuset 20	Tolagsgatan 6	Norrköping		4 000	1 862	0	1 192	0	0	0	670	993	4 681
Slakthuset 21	Lindövägen 72, 72 B	Norrköping		11 970	6 564	1 596	0	3 093	0	282	1 593	3 853	15 307
Slakthuset 22	Risängsgatan 15 A-D	Norrköping		16 185	6 711	361	0	3 982	0	0	2 368	3 631	22 684
Smedjan 8	Repslagaregatan 19	Norrköping		693	2 321	2 321	0	0	0	0	0	3 516	18 153
Stansen 1	Maskinvägen 1, 3	Täby		11 179	790	0	0	0	0	0	790	1 320	0
Stensätra 19	Stensätravägen 6	Stockholm	T	10 017	7 390	3 040	0	2 950	0	0	1 400	5 422	44 539
Stenvreten 5:67	Kvartsgatan 10	Enköping		4 936	1 872	433	0	1 439	0	0	0	1 301	5 708
Strömsdal 3	Rönninge Torg 7-11	Rönninge		3 084	1 448	0	1 234	0	0	0	214	2 135	12 910
Svenska Gillet 1	Bredängstorget 1-5,9	Skärholmen	T	5 647	8 412	2 495	4 306	799	0	0	812	9 690	51 000
Syllen 4	Förmansvägen 1-11	Stockholm	T	3 238	10 842	8 281	539	1 878	0	0	144	19 197	55 600
Sylten 4:7	Röda Stugans Gata 2-4	Norrköping		10 133	3 238	0	3 238	0	0	0	0	3 035	16 179
Timpenningen 2	Västbergavägen 22	Västberga	T, O	5 647	0	0	0	0	0	0	0	499	0
Timpenningen 5	Västbergavägen 32	Västberga	T	7 680	13 950	1 300	0	12 650	0	0	0	12 823	47 344
Trekanten 9	Adelswärdsg 4-8 m fl	Åtvidaberg		3 610	5 459	1 017	2 457	273	0	1 712	0	5 171	17 687
Tyrannen 14	Johan Skyttes Väg 190-194	Älvsjö	T	2 206	3 362	736	949	0	1 677	0	0	5 972	26 600
Valhall Norra 21	S Kungsvägen 64	Lidingö	O	991	0	0	0	0	0	0	0	0	991
Valhall Norra 22	S Kungsvägen 66	Lidingö		1 993	1 101	804	0	297	0	0	0	859	5 130
Västerbotten 19	Stockholmsvägen 18	Lidingö		7 811	12 346	2 551	7 196	821	0	1 778		18 820	121 000
Summa Region 2				629 515	395 977	94 424	46 631	219 336	1 677	8 095	25 814	405 783	1 511 681

Fotnoter: T = Tomträtt, O = Obebyggd fastighet, 1) Hyresvärde fullt uthyrd, 2015. 2) Fastighetsreglering slutförd och f. n. har fastigheten ett taxeringsvärde som är 0 kronor.

Region 3

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Område	Fotnot	Tomtarea	Uthyrn. area	FÖRDELNING Kontor	Butiker	Prod./ lager	Hotell	Bostäder	Övrigt	Hyresvärde Kkr[1)]	Taxvärde, Kkr
Bajonetten 7	Kristineholmsvägen 35	Alingsås		76 590	37 782	7 603	0	22 217	0	0	7 962	16 922	100 107
Biskopsgården 46:4	Åskvädersgatan 1	Göteborg		19 458	16 052	940	0	15 112	0	0	0	7 074	33 710
Bosgården 1:32	Göteborgsvägen 91	Mölndal	O	5 800	6 442	1 353	0	5 089	0	0	0	4 227	22 570
Broby 11:2	Östra Bangatan 8	Arlandastad		23 203	3 577	248	0	3 329	0	0	0	3 295	29 844
Centrum 13	Kung Agnes väg 1 m. fl.	Sollentuna		1 970	4 667	3 505	1 000	0	0	0	162	9 616	51 400
Ekenäs 1	Finlandsgatan 28-40	Kista	T	9 631	19 260	18 712	0	0	0	0	548	39 447	213 000
Ekenäs 2	Finlandsgatan 10	Kista	T	1 987	4 674	4 599	75	0	0	0	0	6 821	40 400
Ekenäs 3	Finlandsgatan 16-22	Kista	T	4 792	4 252	3 496	756	0	0	0	0	5 678	34 600
Ekenäs 4	Finlandsgatan 32	Kista	T	2 255	8 075	7 491	584	0	0	0	0	11 610	71 200
Ekplantan 2	Djupdalsvägen 13-15	Sollentuna		7 853	4 388	2 548	0	1 840	0	0	0	3 731	19 989
Färgelanda P-gård 1:430	Centrumvägen 7	Färgelanda		2 067	1 525	0	1 525	0	0	0	0	1 402	4 893
Gredelby 1:13	Rubanksgatan 6	Knivsta		2 840	1 245	0	0	1 245	0	0	0	1 070	5 048
Gredelby 24:1	Rubanksgatan 9	Knivsta		21 224	3 065	0	0	3 065	0	0	0	3 254	15 922
Gredelby 28:2	Hyvelgatan 24	Knivsta		572	793	0	0	793	0	0	0	752	1 857
Gredelby 28:3	Hyvelgatan 26	Knivsta		458	486	0	0	486	0	0	0	441	1 538
Gredelby 28:4	Hyvelgatan 28	Knivsta		4 580	550	0	0	550	0	0	0	511	1 936
Hammarby-Smedby 1:454	Johanneslundsvägen 2-4	Upplands Väsby		10 460	8 388	8 298	90	0	0	0	0	10 971	68 600
Hammarby-Smedby 1:458	Johanneslundsvägen 10	Upplands Väsby		21 117	20 722	20 722	0	0	0	0	0	17 150	128 600
Hammarby-Smedby 1:461	Johanneslundsvägen 3-5	Upplands Väsby		6 798	4 553	3 659	218	0	0	0	676	6 253	38 400
Hammarby-Smedby 2:37	Stockholmsvägen 22	Upplands Väsby		2 428	579	0	579	0	0	0	0	388	3 242
Hjällsnäs 8:30	Mjörnbotorget 4-10	Lerum		3 544	2 954	0	2 954	0	0	0	0	3 350	13 374
Hjällsnäs 8:31	Mjörnbotorget 14	Lerum		1 218	700	0	700	0	0	0	0	550	2 706
Hyveln 1	Fågelviksleden 2	Tibro		180 160	41 949	7 921	0	34 028	0	0	0	12 203	35 017
Högsbo 2:3	Gruvgatan 5-17, 23	Göteborg		9 900	2 193	358	0	1 835	0	0	0	1 956	15 342
Högsbo 27:6	August Barks gata 2	Västra Frölunda		16 971	8 584	859	5 319	773	0	0	1 633	8 700	33 309
Karis 3	Finlandsgatan 48	Kista	T	2 248	3 396	2 881	510	0	0	0	5	4 829	28 600
Karis 4	Finlandsgatan 50-60	Kista	T	3 920	5 260	4 675	585	0	0	0	0	7 646	46 000
Kortedala 37:3	Dagjämningsgatan 1	Göteborg	T	3 200	3 200	3 000	0	200	0	0	0	3 470	12 424
Kängurun 2	Göteborgsvägen 91	Mölndal		8 749	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kärra 72:33	Tagenevägen 34 A-E	Hisings Kärra		15 497	6 173	2 065	0	3 933	0	0	175	3 970	25 600
Kärra 78:3	Trankärrsgatan 15 och 17	Hisings Kärra		15 162	8 409	1 625	0	6 424	0	0	360	6 265	28 600
Kärra 90:1	Orrekulla Industrigata 61	Hisings Kärra		26 420	10 257	2 465	0	7 792	0	0	0	5 776	49 800
Mejeriet 8	Sandbergsvägen 10	Alingsås		12 559	160	0	0	160	0	0	0	100	2 696
Märsta 1:189	Märsta Centrum	Märsta		2 051	3 470	35	1 909	69	0	1 457	0	4 150	31 404
Märsta 1:190	Märsta Centrum	Märsta		2 183	3 616	2 712	904	0	0	0	0	4 685	33 200
Märsta 1:191	Märsta Centrum	Märsta		587	1 065	746	320	0	0	0	0	1 585	9 886
Märsta 1:193	Märsta Centrum	Märsta		4 648	0	0	0	0	0	0	0	1 007	5 380
Märsta 1:194	Märsta Centrum	Märsta		817	1 323	1 019	304	0	0	0	0	3 086	8 433
Märsta 1:198	Märsta Centrum	Märsta		788	619	0	619	0	0	0	0	1 175	6 701
Märsta 1:199	Märsta Centrum	Märsta		1 727	2 568	565	899	205	0	899	0	3 185	23 453
Märsta 1:200	Märsta Centrum	Märsta		3 633	3 000	0	3 000	0	0	0	0	6 004	35 400
Märsta 1:201	Märsta Centrum	Märsta		535	734	301	433	0	0	0	0	755	5 471
Märsta 1:202	Märsta Centrum	Märsta		1 152	1 792	287	287	0	0	1 219	0	2 404	17 443
Märsta 1:203	Märsta Centrum	Märsta		40 211	5 035	0	0	0	0	0	5 035	11 315	46 000
Märsta 1:217	Märsta Centrum	Märsta		2 521	5 342	1 656	1 389	53	0	2 244	0	7 205	52 800
Märsta 1:219	Raisiogatan 1-27	Märsta		5 121	3 667	2 784	0	0	0	883	0	4 766	31 828
Märsta 11:8	Generatorgatan 6	Märsta	O	2 012	0	0	0	0	0	0	0	0	1 609
Märsta 15:3	Bristagatan 12	Märsta		5 518	2 295	0	0	2 295	0	0	0	1 916	8 995
Märsta 16:2	Maskingatan 5	Arlandastad		3 500	1 613	620	0	993	0	0	0	1 360	8 382
Märsta 16:3	Maskingatan 3	Arlandastad		3 000	2 921	2 489	0	432	0	0	0	3 004	14 400
Märsta 17:5	Industrigatan 6	Märsta		7 225	3 740	1 683	0	2 057	0	0	0	3 233	21 747
Märsta 17:6	Maskingatan 8 B	Arlandastad		5 318	2 658	646	0	2 012	0	0	0	1 469	12 341
Märsta 19:2	Bristagatan 16	Märsta		34 002	12 329	0	0	12 329	0	0	0	12 834	53 800
Märsta 19:3	Bristagatan 16	Märsta		1 835	4 132	0	0	0	4 132	0	0	2 557	19 800
Märsta 21:54	Elkraftsgatan 11	Arlandastad		10 934	2 200	0	0	2 200	0	0	0	1 796	16 318
Nedra Runby 1:9; 1:11	Edsvägen 1	Upplands Väsby		35 270	5 593	250	0	5 226	0	117	0	4 725	29 793
Pelargonian 6	Ågatan 18	Mölndal		9 677	3 979	155	1 255	2 569	0	0	0	3 993	16 558
Pottegården 3	Taljegårdsgatan 3	Mölndal		13 043	4 967	2 672	0	2 295	0	0	0	3 409	18 000
Ringpärmen 4	Bergkällavägen 32	Sollentuna		12 205	12 601	10 828	1 173	0	0	0	600	15 016	77 840
Ringpärmen 5	Bergkällavägen 34	Sollentuna		4 022	4 069	4 000	0	69	0	0	0	4 725	26 000
Ritmallen 1	Rotebrovägen 115 m. fl.	Sollentuna		5 306	4 654	2 939	1 384	0	0	0	331	6 134	29 200
Sjöstugan 1	Sidensvansvägen 8	Sollentuna		9 155	6 299	4 390	1 909	0	0	0	0	7 544	38 028
Slingan 1	Vistaforsvägen 3	Ulricehamn		89 067	43 473	7 601	0	35 872	0	0	0	19 079	63 257
Steninge 8:313	Solgatan 2	Märsta	T	2 021	472	0	0	472	0	0	0	242	1 583

Fotnoter: T = Tomträtt, O = Obebyggd fastighet, 1) = Hyresvärde fullt uthyrd, 2015. Vad gäller hyresvärdet avseende fastigheterna Bajonetten 7 och Mejeriet 8 så ska dessa ses som en enhet.

Region 3, fortsättning

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Område	Fotnot	Tomtarea	Uthyrn. area	FÖRDELNING Kontor	Butiker	Prod./ lager	Hotell	Bostäder	Övrigt	Hyresvärde Kkr[1)]	Taxvärde, Kkr
Sätesdalen 2	Norgegatan 2	Kista	T	10 812	11 756	10 181	1 272	0	0	0	303	19 893	113 800
Vallentuna Prästgård 1:130	Tuna Torg 1-5 ,1A, 2-4	Vallentuna		4 548	9 948	6 360	2 127	43	0	0	1 418	13 522	87 200
Vallentuna-Rickeby 1:472	Torggatan	Vallentuna	O	755	0	0	0	0	0	0	0	0	3 040
Vallentuna-Rickeby 1:474	Torggatan 9-17	Vallentuna		5 237	7 234	3 322	3 912	0	0	0	0	13 300	99 000
Vallentuna-Rickeby 1:58	Torggatan 14-16	Vallentuna		3 416	4 583	0	3 406	0	0	1 150	27	5 499	42 192
Vallentuna-Rickeby 1:7	Tuna Torg 6-8	Vallentuna		1 042	1 366	182	672	213	0	0	299	1 483	12 970
Vallentuna-Åby 1:99	Tellusvägen 5A-C, 7-45, 7A	Vallentuna		34 450	16 561	2 959	530	1 468	0	0	11 604	26 287	37 072
Vilunda 20:8	Optimusvägen 21	Upplands-Väsby		1 467	1 044	0	0	60	0	135	849	822	6 571
Årsta 68:5	Fyrislundsgatan 79A	Uppsala		2 379	1 244	0	785	459	0	0	0	1 212	6 784
Summa Region 3				908 821	448 272	180 404	43 383	180 263	4 132	8 103	31 987	435 804	2 354 003

Region 4

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Område	Fotnot	Tomtarea	Uthyrn. area	FÖRDELNING Kontor	Butiker	Prod./ lager	Hotell	Bostäder	Övrigt	Hyresvärde Kkr[1)]	Taxvärde, Kkr
Björnänge 5:1	Granvägen 1	Söderhamn		78 500	42 053	0	0	42 053	0	0	0	15 154	11 091
Väster 4:3	Västra vägen 54-56	Gävle		17 178	3 648	1 065	0	0	0	0	2 583	3 381	19 820
Elverket 8	Ivarshyttevägen 6	Hedemora		4 059	788	0	788	0	0	0	0	315	1 264
Hemsta 11:11	Skolgången 17	Gävle		22 900	9 670	0	0	9 670	0	0	0	5 000	22 560
Hemsta 15:7	Skolgången 17	Gävle		39 300	35 000	0	0	35 000	0	0	0	20 750	88 827
Industrien 7	Gamla Bangatan 50	Ludvika		2 000	468	0	468	0	0	0	0	255	1 018
Norr 35:3	Kyrkogatan 31	Gävle		960	2 197	0	0	149	0	2 048	0	2 156	19 568
Norrtull 32:1	Valbogatan 46	Gävle		561	1 223	0	0	60	0	1 163	0	1 192	5 857
Norrtull 32:4	N Köpmangatan 27	Gävle		559	1 330	0	0	50	0	1 280	0	1 365	6 644
Norrtull 32:8	N Rådmansgatan 26	Gävle		1 129	2 472	0	0	49	0	2 423	0	2 376	12 107
Näringen 5:1	Lötängsgatan 14-16	Gävle		31 277	19 079	1 883	0	14 943	0	0	2 253	8 173	29 028
Näringen 10:4	Strömmavägen 2	Gävle		68 334	17 002	2 240	978	11 755	0	0	2 029	11 804	72 227
Näringen 15:6	Beckasinvägen 14-16/Kanalvägen 11	Gävle		25 632	4 538	635	0	2 481	0	0	1 422	3 376	17 288
Näringen 22:2	Beckasinvägen / Krickvägen	Gävle		91 525	27 926	3 553	0	21 779	0	0	2 594	15 550	93 164
Slagan 2	Axvägen 4	Sundsvall		2 444	632	0	430	202	0	0	0	547	2 144
Sätra 11:3	Norrbågen 32	Gävle		2 556	2 140	0	0	0	0	0	2 140	2 845	0
Sätra 64:5	Folkparksvägen 13	Gävle		17 506	4 534	0	0	0	0	0	4 534	6 430	0
Söder 67:1	Nedre Åkargatan 67 A-C	Gävle		9 072	16 115	0	0	0	0	0	16 115	19 374	0
Väster 16:9	Valbogatan 2 A-B	Gävle		1 397	1 038	0	0	0	0	1 038	0	1 086	9 532
Summa Region 4				416 889	191 853	9 376	2 664	138 191	0	7 952	33 670	121 129	412 139
SUMMA TOTALT				2 465 372	1 385 444	452 499	121 322	675 763	8 250	24 461	103 149	1 483 872	7 559 780
Ytfördelning						32,8 %	8,8 %	48,8 %	0,6 %	1,8 %	7,3 %		

Fotnoter: T = Tomträtt, O = Obebyggd fastighet, 1) = Hyresvärde fullt uthyrd, 2015.

Definitioner och ordlista

BNP
avser bruttonationalprodukt.

Bolaget, FastPartner eller Koncernen
avser, beroende på sammanhanget, FastPartner AB (publ) eller FastPartner AB (publ) och dess dotterbolag.

BTA
avser betalda tecknade aktier som efter erlagd betalning bokas in på VP-konto tillhörande dem som tecknat nya aktier.

Carnegie
avser Carnegie Investment Bank AB (publ).

Erbjudandet eller Företrädesemissionen
avser erbjudandet till allmänheten i Sverige och till institutionella investerare i Sverige att teckna stamaktier i FastPartner AB (publ) i enlighet med villkoren i detta Prospekt.

EUR
avser den gemensamma valutan för Europeiska unionens medlemsstater som är medlemmar i Europeiska monetära unionen och har antagit euron som sin lagliga valuta.

Euroclear
avser Euroclear Sweden AB.

Fastigheter
avser både fastigheter med äganderätt och tomträtter.

IFRS
avser International Financial Reporting Standards såsom dessa antagits av EU.

Koden
avser Svensk kod för bolagsstyrning.

KPI
avser konsumentprisindex.

Kvm
avser kvadratmeter.

MSEK
avser miljoner kronor.

Prospekt
avser detta dokument.

Prospektdirektivet
avser Europaparlamentets och rådets direktiv 2003/71/EG av den 4 november 2003 om de prospekt som ska offentliggöras när värdepapper erbjuds till allmänheten eller tas upp till handel och om ändring av direktiv 2001/34/EG.

Securities Act
avser USA:s värdepapperslag av år 1933, Securities Act, jämte ändringar.

SEK eller kronor
avser den lagliga valutan i Sverige.

Adresser

FastPartner
FastPartner AB (publ)
Box 55625
102 14 Stockholm
Tel: +46 8 402 34 60
Hemsida: www.fastpartner.se

Finansiell rådgivare
Carnegie Investment Bank AB (publ)
103 38 Stockholm
Tel: +46 8 5886 88 00
Hemsida: www.carnegie.se

Legal rådgivare till Bolaget
Berghco Advokatbyrå AB
Jungfrugatan 6
114 44 Stockholm
Tel: +46 8 545 078 00
Hemsida: www.berghco.se

Legal rådgivare till Carnegie
Gernandt & Danielsson Advokatbyrå KB
Box 5747
114 87 Stockholm
Tel: +46 8 670 66 00
Hemsida: www.gda.se

Bolagets revisor
Deloitte AB
Rehnsgatan 11
113 79 Stockholm
Tel: +46 75 246 20 00
Hemsida: www.deloitte.se

Central värdepappersförvarare
Euroclear Sweden AB
Box 191
101 23 Stockholm
Tel: +46 8 402 90 00
Hemsida: www.euroclear.se

FastPartner

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