

## Fastpartner AB (publ)



## Inbjudan till teckning av stamaktier av serie D i Fastpartner AB (publ)

### NOTERA ATT TECKNINGSRÄTTERNA KAN HA ETT EKONOMISKT VÄRDE

För att inte värdet av teckningsrätterna ska gå förlorat måste innehavaren antingen:

- utnyttja de erhållna teckningsrätterna och teckna nya stamaktier av serie D senast den 6 september 2021, eller
- sälja de erhållna teckningsrätterna som inte avses utnyttjas för teckning av nya stamaktier av serie D senast den 1 september 2021.

Observera att aktieägare med förvaltarregistrerade innehav tecknar nya stamaktier av serie D genom respektive förvaltare.

Distribution av detta prospekt ("Prospektet") och teckning av nya stamaktier av serie D är föremål för begränsningar i vissa jurisdiktioner, se avsnittet "Viktig information".

Global Coordinator och Sole Bookrunner



# VIKTIG INFORMATION

## Information till investerare

Prospektet har upprättats med anledning av Fastpartner AB:s (publ) ("Fastpartner", "Bolaget" eller "Emittenten") nyemission av högst 6 159 140 stamaktier av serie D ("D-Aktie" eller gemensamt "D-Aktierna") med företrädesrätt för befintliga aktieägare i enlighet med villkoren i Prospektet ("Erbjudandet"). Med "Koncernen" avses den koncern i vilken Bolaget är moderbolag.

Prospektet har godkänts och registrerats av Finansinspektionen i enlighet med Europaparlamentets och Rådets förordning (EU) 2017/1129 om prospekt som ska offentliggöras när värdepapper erbjuds till allmänheten eller tas upp till handel på en reglerad marknad ("Prospektförordningen"). Godkännandet och registreringen av Prospektet innebär inte att Finansinspektionen garanterar att sakuppgifterna i Prospektet är riktiga eller fullständiga. Prospektet har upprättats i form av ett förenklat prospekt i enlighet med artikel 14 i Prospektförordningen.

Distribution av Prospektet och deltagande i Erbjudandet är i vissa jurisdiktioner föremål för restriktioner i lag och andra regler. Ingen åtgärd har vidtagits och åtgärder kommer inte att vidtas för att tillåta ett erbjudande till allmänheten i någon annan jurisdiktion än Sverige. Erbjudandet riktar sig i synnerhet inte till personer med hemvist i Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Schweiz, Singapore, Sydafrika eller USA (om inte något undantag är tillämpligt) eller i någon annan jurisdiktion där deltagande i Erbjudandet skulle kräva ytterligare prospekt, registreringar eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. Prospektet och andra handlingar avseende Erbjudandet får följaktligen inte distribueras i eller till nämnda länder respektive något annat land eller någon annan jurisdiktion där sådan distribution eller Erbjudandet kräver sådana åtgärder eller annars strider mot tillämpliga regler, förutom om något undantag är tillämpligt. Teckning av aktier och förvärv av värdepapper i Fastpartner i strid med ovanstående begränsningar kan vara ogiltiga. Personer som mottar Prospektet måste informera sig om och följa sådana restriktioner. Åtgärder i strid med sådana restriktioner kan utgöra brott mot tillämplig värdepapperslagstiftning.

En investering i värdepapper är förenad med vissa risker (se avsnittet "Riskfaktorer"). När investerare fattar ett investeringsbeslut måste de förlita sig på sin egen bedömning av Fastpartner och Erbjudandet, inklusive föreliggande sakförhållanden och risker. Inför ett investeringsbeslut bör potentiella investerare anlita sina egna professionella rådgivare samt noga utvärdera och överväga investeringsbeslutet. Investerare får endast förlita sig på informationen i Prospektet och eventuella tillägg till Prospektet. Ingen person är behörig att lämna någon annan information eller göra några andra uttalanden än de som finns i Prospektet. Om så ändå sker ska sådan information eller sådana uttalanden inte anses ha godkänts av Fastpartner, som inte ansvarar för sådan information eller sådana uttalanden. Varken offentliggörandet eller distributionen av Prospektet, eller några transaktioner som genomförs med anledning av Fastpartner, ska anses innebära att informationen i Prospektet är korrekt och gällande vid någon annan tidpunkt än per dagen för dess offentliggörande eller att det inte har förekommit någon förändring i Fastpartners verksamhet efter nämnda dag. Om det sker väsentliga förändringar av informationen i Prospektet kommer sådana förändringar att offentliggöras enligt bestämmelserna om tillägg till prospekt i Prospektförordningen. Som ett villkor för att få teckna nya D-Aktier i Erbjudandet enligt Prospektet kommer varje person som tecknar nya D-Aktie anses ha lämnat eller, i vissa fall, bli ombedda att lämna utfästelser och garantier som Fastpartner och dess rådgivare kommer att förlita sig på. Fastpartner förbehåller sig rätten att efter eget bestämmande ogiltigförklara aktieteckning som Fastpartner eller dess uppdragsgivare anser kan innebära en överträdelse eller ett åsidosättande av lagar, regler eller föreskrifter i någon jurisdiktion. För Erbjudandet och Prospektet gäller svensk rätt. Tvist med anledning av Erbjudandet eller Prospektet och därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras av svensk domstol exklusivt, varvid Stockholms tingsrätt ska utgöra första instans.

Prospektet finns tillgängligt på Bolagets hemsida ([www.fastpartner.se](http://www.fastpartner.se)), Arctics hemsida ([www.arctic.com](http://www.arctic.com)) samt kommer att finnas tillgängligt på Finansinspektionens hemsida ([www.fi.se](http://www.fi.se)). Övrig information på Bolagets hemsida är inte införlivad i Prospektet och utgör inte en del av Prospektet såvida denna information inte införlivas i Prospektet genom hänvisningar.

## Information till investerare i USA

Inga teckningsrätter, betalda tecknade aktier ("BTA") eller D-Aktier har registrerats eller kommer att registreras enligt United States Securities Act från 1933 i dess nuvarande lydelse ("Securities Act") eller värdepapperslagstiftningen i någon delstat eller annan jurisdiktion i USA och får inte erbjudas, tecknas, utnyttjas, pantsättas, säljas, återförsäljas, tilldelas, levereras eller på annat sätt överföras, direkt eller indirekt, (i) i eller till USA, förutom enligt ett tillämpligt undantag från, eller genom en transaktion som inte omfattas av registreringskraven i U.S. Securities Act och i enlighet med värdepapperslagstiftningen i relevant delstat eller annan jurisdiktion i USA eller (ii) utanför USA, annat än i så kallade offshore-transaktioner i enlighet med Regulation S under U.S. Securities Act. Det kommer inte att genomföras något erbjudande av teckningsrätter, BTA eller D-Aktier till allmänheten i USA. I USA får endast "qualified institutional buyers" ("QIBs"), såsom dessa definieras i Rule 144A i U.S. Securities Act ("Rule 144A"), delta i Erbjudandet eller, för det fall samtliga D-Aktier inte tecknas med stöd av teckningsrätter, tilldelas D-Aktier som tecknats utan stöd av teckningsrätter, om det är tillåtet enligt något undantag från registreringskraven i U.S. Securities Act. QIBs som innehar teckningsrätter kommer endast att få delta i Erbjudandet om de har utfärdat och levererat ett så kallat "investor letter" i ett förutbestämt format till Fastpartner. Fram till 40 dagar efter påbörjandet av Erbjudandet kan ett erbjudande eller överlåtelse av teckningsrätter, BTA eller D-Aktier inom USA som genomförs av en värdepappersmäklare (oavsett om denne deltar i Erbjudandet eller inte) utgöra en överträdelse av registreringskraven i U.S. Securities Act. Teckningsrätterna, BTA eller D-Aktierna har varken godkänts eller underkänts av amerikanska Securities and Exchange Commission ("SEC"), någon delstatlig värdepappersmyndighet eller annan myndighet i USA. Inte heller har någon sådan myndighet bedömt eller uttalat sig om riktigheten eller tillförlitligheten av Prospektet. Att påstå motsatsen är en brottslig handling i USA. Sole Bookrunner kommer inte att genomföra transaktioner eller föranleda eller försöka föranleda köp eller försäljning av några teckningsrätter, BTA eller D-Aktier i eller till USA i samband med Erbjudandet.

## Information till investerare inom EES och Storbritannien

Inom det Europeiska ekonomiska samarbetsområdet ("EES") lämnas inget erbjudande till allmänheten av teckningsrätter, BTA eller D-Aktier i andra jurisdiktioner än Sverige. I andra medlemsländer inom EES i vilka Prospektförordningen gäller, direkt eller genom implementering i nationell lagstiftning, kan ett sådant erbjudande endast lämnas i enlighet med undantag i Prospektförordningen eller nationell lagstiftning.

I Storbritannien distribueras och riktas detta Prospekt endast till (i) professionella investerare som omfattas av artikel 19 (5) i Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) ("Ordern"), (ii) kapitalstarka enheter (Eng. *high net-worth entities*) enligt artikel 49 (2) (a) till (d) i Ordern, och (iii) andra personer till vilka Prospektet lagligen kan delges (alla sådana personer benämns gemensamt "relevanta personer"). Detta Prospekt riktar sig endast till relevanta personer och får inte användas eller åberopas av personer som inte är relevanta personer. Alla investeringar eller investeringsaktiviteter som detta Prospekt avser är endast tillgängliga för relevanta personer och kommer endast riktas till relevanta personer. Sole Bookrunner agerar uteslutande för Bolaget och ingen annan i samband med Erbjudandet. Sole Bookrunner kommer inte att betrakta någon annan person (oavsett om det är en mottagare av detta Prospekt) som kund i förhållande till Erbjudandet och kommer inte att vara ansvarig mot någon annan än Bolaget för att tillhandahålla det skydd som Sole Bookrunners kunder erbjuds eller för att ge råd i samband med Erbjudandet eller någon annan transaktion, fråga eller arrangemang som hänvisas till i Prospektet.

## Information till distributörer

Med anledning av produktstyrningskrav i: (a) EU-direktivet 2014/65/EU om marknader för finansiella instrument, ("MiFID II"), (b) artiklarna 9 och 10 i Kommissionens delegerade direktiv (EU) 2017/593 om komplettering av MiFID II, och (c) kapitel 5 i Finansinspektionens föreskrifter om värdepappersörelse, FFFS 2017:2, (sammantaget "MiFID II:s produktstyrningskrav"), och utan ersättningsansvar för skador som kan åvila en "producer" (i enlighet med MiFID II:s produktstyrningskrav) i övrigt, har D-Aktier, teckningsrätter och BTA i Bolaget varit föremål för en produktgodkännandeprocess, där målmarknaden för D-Aktier, teckningsrätter och BTA i Bolaget är (i) icke-professionella kunder och investerare som uppfyller kraven för professionella kunder och jämbördiga motparter, var och en enligt MiFID II ("Målmarknaden"), samt (ii) lämpliga för distribution genom alla distributionskanaler som är tillåtna enligt MiFID II. Oaktat målmarknadsbedömningen ska distributörerna notera att: värdet på D-Aktier, teckningsrätter och BTA i Bolaget kan minska och det är inte säkert att investerare får tillbaka hela eller delar av det investerade beloppet; D-Aktier, teckningsrätter och BTA i Bolaget erbjuder ingen garanterad intäkt och inget kapitalskydd; och en investering i D-Aktier, teckningsrätter och BTA i Bolaget är endast lämpad för investerare som inte behöver en garanterad intäkt eller ett kapitalskydd, som (antingen enbart eller tillsammans med en lämplig finansiell eller annan rådgivare) är kapabla att utvärdera fördelar och risker med en sådan investering och som har tillräckliga medel för att kunna bära sådana förluster som kan uppstå därav. Målmarknadsbedömningen påverkar inte kraven i några avtalsmässiga, legala eller regulatoriska försäljningsrestriktioner i förhållande till Erbjudandet. Målmarknadsbedömningen är inte att anses som (a) en lämplighets- eller passandebedömning i enlighet med MiFID II; eller (b) en rekommendation till någon investerare eller grupp av investerare att investera i, införskaffa, eller vidta någon annan åtgärd rörande aktier i Bolaget. Varje distributör är ansvarig för sin egen målmarknadsbedömning rörande D-Aktier, teckningsrätter och BTA i Bolaget och för att bestämma lämpliga distributionskanaler.

## Framåtblickande uttalanden

Prospektet innehåller vissa framåtblickande uttalanden som speglar bolagsledningens nuvarande syn på framtida och förväntade finansiella och operativa resultat. Framåtblickande uttalanden kan kännas igen på orden "tro", "förvänta", "förutse", "änna", "kan", "planera", "uppskatta", "kommer", "sträva", "bör", "skulle kunna", "ha för avsikt att" eller "kanske", eller i varje enskilt fall deras negativa eller liknande uttryck. Eftersom dessa uttalanden grundar sig på antaganden eller uppskattningar och är föremål för risker och osäkerheter, kan de faktiska resultaten eller utfallen skilja sig väsentligt från dem som anges i de framåtblickande uttalandena till följd av flera faktorer. Faktorer som kan leda till att Fastpartner faktiska resultat, prestationer eller insatser skiljer sig väsentligt från de som uttrycks eller antyds i framåtblickande uttalanden innefattar bland andra de faktorer som diskuteras i avsnittet "Riskfaktorer".

Framåtblickande uttalanden gäller endast per dagen för Prospektet. Fastpartner åtar sig ingen skyldighet att offentlig uppdatera eller revidera några framåtblickande uttalanden, oavsett om det beror på ny information, framtida händelser eller andra omständigheter, utöver vad som krävs enligt lag eller andra regler. Investerare uppmanas därför att inte fästa otillbörlig vikt vid något av dessa framåtblickande uttalanden. Prospektet innehåller viss information som kommer från tredje man. Även om informationen har återgivits korrekt och Fastpartner anser att källorna är tillförlitliga har Fastpartner inte oberoende verifierat denna information, varför dess riktighet och fullständighet inte kan garanteras. Såvitt Fastpartner känner till och kan förvissa sig om genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av dessa källor har dock inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

## Finansiell information

Om inte annat uttryckligen framgår i Prospektet har Bolagets revisor inte granskat eller reviderat den finansiella informationen eller annan information i Prospektet. Finansiell information som rör Bolaget och som inte är en del av den information som har reviderats eller granskats av Bolagets revisor i enlighet med vad som anges häri har inhämtats från Bolagets interna bokförings- eller rapporteringssystem. Viss finansiell och annan information som presenteras i Prospektet har avrundats för att göra informationen lättillgänglig för läsaren. Följaktligen överensstämmer inte siffrorna i vissa kolumner i Prospektet exakt med angiven totalsumma.

# Innehållsförteckning

Sammanfattning .....	4
Riskfaktorer .....	10
Inbjudan till teckning av D-Aktier i Fastpartner .....	20
Bakgrund och motiv .....	21
Villkor och anvisningar .....	22
D-Aktierna i korthet .....	26
Verksamhetsbeskrivning .....	27
Rullande förvaltningsresultat på årsbasis .....	38
Utvald finansiell information .....	40
Kapitalisering och annan finansiell information .....	45
Styrelse, ledande befattningshavare och revisor .....	49
Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden .....	53
Legala frågor och kompletterande information .....	59
Värderingsutlåtanden .....	64
Definitioner och förkortningar .....	76
Adresser .....	77

## Erbjudandet i sammandrag

Företrädesrätt i Erbjudandet	Den som på avstämningsdagen den 19 augusti 2021 är registrerad som aktieägare i Fastpartner äger rätt att med företräde teckna D-Aktier i Erbjudandet.
Teckningskurs	81 SEK
Avstämningsdag för att erhålla teckningsrätter	19 augusti 2021
Teckningstid	23 augusti 2021 – 6 september 2021
Handel med teckningsrätter	23 augusti 2021 – 1 september 2021
Handel med BTA	23 augusti 2021 – fram till dess att Bolagsverket har registrerat Erbjudandet
Övrig information	
ISIN-kod D-Aktierna	SE0013512514
ISIN-kod teckningsrätter avseende D-Aktierna	SE0016610208
ISIN-kod BTA avseende D-Aktierna	SE0016610216
Kortnamn för D-Aktierna	FPAR D

# Sammanfattning

## INTRODUKTION OCH VARNINGAR

Prospektet har upprättats med anledning av en nyemission av högst 6 159 140 stamaktier av serie D i Fastpartner AB (publ), organisationsnummer 556230-7867, ("D-Aktier" eller "D-Aktierna") med företrädesrätt för Bolagets befintliga aktieägare. Bolagets adress är Sturegatan 38, 114 36 Stockholm och dess LEI-kod 549300BG6SL5QQ7LQW56. ISIN-koden för D-Aktierna är SE0013512514.

Prospektet har godkänts och registrerats av Finansinspektionen den 18 augusti 2021. Finansinspektionens postadress är Box 7821, 103 97 Stockholm, Sverige. Finansinspektionens telefonnummer är 08-408 980 00 och dess webbplats är [www.fi.se](http://www.fi.se).

Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till Prospektet. Varje beslut om att investera i D-Aktierna bör baseras på en bedömning av hela Prospektet från investerarens sida. Investerare i D-Aktierna kan förlora hela eller delar av det investerade kapitalet. Om talan väcks i domstol angående information i Prospektet kan den investerare som är kärande enligt nationell rätt bli tvungen att stå för kostnaderna för översättning av Prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds. Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som har lagt fram denna sammanfattning, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av Prospektet eller om den inte, tillsammans med de andra delarna av Prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i värdepapperen.

## NYCKELINFORMATION OM EMITTENTEN

Vem är emittent av värdepapperen?

<i>Bolagsform etc.</i>	Fastpartner AB (publ), organisationsnummer 556230-7867, är emittenten av värdepapperen. Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun. Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag bildat i Sverige enligt svensk rätt. Bolagets verksamhet regleras av aktiebolagslagen (2005:551).					
<i>Huvudsaklig verksamhet</i>	Fastpartner är ett fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar kommersiella fastigheter i Sveriges största befolkningscentrum.					
<i>Större aktieägare</i>	Nedanstående tabell visar Fastpartners ägare per den 30 juni 2021 (inklusive därefter kända förändringar).					
	Namn	Antal stamaktier av serie A	Antal stamaktier av serie D	Preferensaktier	Aktiekapital (%)	Röster (%)
	Compactor Fastigheter AB	130 920 000 <sup>*)</sup>	192 900	549 100	66,69	70,94
	Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	15 674 228	-	-	7,94	8,49
	Familjen Kamprads Stiftelse	5 887 500	300 000	195 000	3,23	3,22
	Swedbank Robur Fonder	5 631 197	-	-	2,85	3,05
	Ilija Bataljan Invest Fast 1 AB	3 152 366	-	-	1,60	1,71
	Övriga	21 968 345	8 007 100	4 948 397	17,69	12,42 <sup>**)</sup>
	<b>Totalt</b>	<b>183 233 636</b>	<b>8 500 000</b>	<b>5 692 497</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
	<sup>*)</sup> Varav 180 000 utlånade till Carnegie i samband med ingåendet av likviditetgaranti. <sup>**) 333 636 stamaktier av serie A innehas av Fastpartner och medför inga röster vid bolagsstämma i Bolaget.</sup>					
<i>Koncernledning</i>	Sven-Olof Johansson, verkställande direktör, Daniel Gerlach, ekonomichef, Christopher Johansson, vice verkställande direktör och marknadschef, Svante Hedström, hållbarhets- och					

	projektchef, Håkan Bolinder, regionchef region 1, Jenny Tallskog, regionchef region 2, Patrik Arnqvist, regionchef region 3, Fredrik Thorgren, regionchef region 4 och Sara Sigge, HR-chef & kommunikator.
Revisor	Ernst & Young Aktiebolag, med huvudansvarig revisor Fredric Hävrén. Kontorsadressen till Ernst & Young Aktiebolag är Hamngatan 26, 111 47 Stockholm.

### Finansiell nyckelinformation för Emittenten

Urval av historisk finansiell nyckelinformation	<i>Resultaträkning</i>		
	MSEK	2020 (reviderat)	Kv2 2021 (ej reviderat eller översiktligt granskat)
	<hr/>		
	Totala intäkter	1 802	460
	Rörelseresultat	2 010	1 485
	Nettoresultat	1 632	1 204
	Resultat per stamaktie, kr	8,6	6,5
	<i>Balansräkning</i>		
	MSEK	2020 (reviderat)	Kv2 2021 (ej reviderat eller översiktligt granskat)
	<hr/>		
	Summa tillgångar	33 148	34 312
	Summa eget kapital	14 057	15 116
	<i>Kassaflöde</i>		
	MSEK	2020 (reviderat)	Kv2 2021 (ej reviderat eller översiktligt granskat)
	<hr/>		
Kassaflöde från den löpande verksamheten	803	246	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 937	-503	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 017	227	

### Specifika nyckelrisker för Emittenten

Risker	<p><i>Fastigheternas värdeförändring</i></p> <p>Fastpartner är exponerat mot förändringar av fastighetsportföljens marknadsvärde. Fastpartner redovisar sitt fastighetsinnehav till verkligt värde enligt redovisningsstandarden IFRS 13 och samtliga fastigheter har värderats enligt nivå 3, vilket innebär att fastigheternas koncernmässiga bokförda värde motsvarar deras bedömda marknadsvärde. Såväl Bolagets interna värdering som värderingar framtagna av externa värderingsinstitut baseras på ett antal antaganden. Det finns därmed en risk att värderingarna har baserats på antaganden som helt eller delvis inte stämmer, vilket kan ge en felaktig bild av värdet på Koncernens fastighetsportfölj och därmed även av Koncernens finansiella ställning. Stora minskningar i fastighetsvärdet kan försämra Bolagets kreditbetyg och möjligheter att erhålla finansiering samt Koncernens utrymme att investera i nya fastigheter och fastighetsutvecklingsprojekt, som är en del av Koncernens löpande verksamhet. Om denna risk skulle inträffa skulle det kunna ha en väsentlig negativ påverkan på Koncernens finansiella ställning mot bakgrund av att Koncernens balansräkning till övervägande del utgörs av fastigheter och att flera negativa konsekvenser kan uppstå vid en negativ värdeutveckling – bland annat kan nedskrivningar av fastigheternas värde i Fastpartners balansräkning behöva göras, med en motsvarande negativ effekt på Fastpartners resultaträkning.</p> <p><i>Ränterisk</i></p> <p>Koncernens räntekostnader påverkas i huvudsak av förändring i marknadsräntan men även av förändrade förutsättningar på kreditmarknaden som i sin tur påverkar kreditmarginalen som långivare kräver i ersättning för att låna ut pengar. En ökning av Bolagets räntenivåer på</p>
--------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

samtliga dess lån med 1 procentenhet, skulle per den 30 juni 2021 innebära en kostnadsökning om 110 MSEK. Mot bakgrund av Koncernens belåningsgrad och att räntekostnader är en av Koncernens största kostnadsposter, skulle det kunna ha en väsentlig negativ påverkan på Koncernens och Bolagets resultat om risken skulle inträffa.

#### *Likviditets- och refinansieringsrisker*

Koncernen är beroende av extern finansiering bl.a. för dess likviditet, för att refinansiera dess skulder när de förfaller och för att finansiera fastighetsförvärv samt projekt- och fastighetsutveckling. Om finansiering inte kan erhållas på för Koncernen acceptabla villkor finns det en risk att såväl förvärv som utvecklingsprojekt skjuts på framtiden, vilket kan få en väsentlig negativ påverkan på värdetillväxten för Koncernens fastigheter.

Som en del av Koncernens strategi att söka finansiering på kapitalmarknaden på goda villkor har Bolaget erhållit kreditbetyget ”Baa3” från kreditvärderingsinstitutet Moody’s Investors Service samt kreditbetyget “BBB-” från kreditvärderingsinstitutet Scope Ratings. Om Bolagets kreditbetyg skulle sänkas, t.ex. som en följd av att genomförandet av Erbjudandet misslyckas helt eller delvis, eller om andra kreditvärderingsinstitut ger Bolaget eller dess utestående skuldinstrument lägre kreditbetyg, kan det innebära att Koncernen erhåller finansiering på sämre villkor. Detta skulle kunna ha en väsentlig negativ påverkan på Koncernens och Bolagets resultat.

#### *Makroekonomiska faktorer*

Fastpartners huvudsakliga verksamhet är att äga och förvalta fastigheter, vilket är en bransch som i stor utsträckning påverkas av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, regionalekonomisk utveckling, sysselsättningsutveckling, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt och andra demografiska trender, inflation, räntenivåer, tillgång till finansiering och andra faktorer utanför Koncernens kontroll. Eftersom Koncernens likviditet till stor del är beroende av intäkter från dess hyresfastigheter kan sjunkande hyresintäkter och ökade uthyrningsvakanser leda till sjunkande fastighetspriser på marknaden generellt. Om Koncernens intäkter minskar till följd av en förhöjd vakansgrad, sänkta hyresnivåer eller försämrade betalningsförmåga hos Koncernens hyresgäster kan det ha en väsentlig negativ påverkan på Koncernens och Bolagets resultat. Utöver detta påverkar förändringar i ränta och inflation även avkastningskraven och därmed fastigheternas marknadsvärde. Det finns en risk att Fastpartner inte alltid kommer att kunna teckna hyresavtal som helt eller delvis kompenserar för inflation, vilket kan ha en hindrande effekt på Koncernens fortsatta utveckling och framtida intäkter.

#### *Kredit- och motpartsrisk*

Kredit- och motpartsrisk avser risken att en motpart i en finansiell transaktion eller i övrigt i ett finansiellt förhållande, helt eller delvis, inte uppfyller sina åtaganden. Majoriteten av Fastpartners motparter utgörs av lokalhyresgäster och Fastpartner är beroende av att Koncernens hyresgäster betalar hyror i tid. Det finns en risk att hyresgäster ställer in sina betalningar och inte fullgör sina förpliktelser gentemot Fastpartner. Bolagets kommersiella kredit- och motpartsrisk består utöver hyresfordringar främst av finansiella innehav i form av räntebärande reversfordringar samt aktier och andelar. Om någon, eller flera, av Fastpartners motparter inte skulle fullgöra sina åtaganden mot Fastpartner bedöms det få en väsentlig negativ påverkan på i första hand Koncernens och Bolagets resultat eftersom majoriteten av Fastpartners motparter utgörs av hyresgäster vars primära åtagande gentemot Koncernen är att betala hyra. Riskens inträffande skulle även kunna få en väsentlig negativ påverkan på Koncernens finansiella ställning och verksamhet eftersom hyresgästerna skulle sägas upp, vilket skulle leda till ökade vakanser och försämrade fastighetsvärden.

## NYCKELINFORMATION OM VÄRDEPAPPREN

### Värdepapprens viktigaste egenskaper

<i>Värdepapper som erbjuds</i>	Prospektet avser en nyemission av högst 6 159 140 D-Aktier i Fastpartner AB (publ), organisationsnummer 556230-7867, med företrädesrätt för Bolagets befintliga aktieägare. ISIN-koden för D-Aktierna är SE0013512514.
<i>Denominering</i>	Aktierna är denominerade i svenska kronor.
<i>Totalt antal aktier i Emittenten</i>	Bolagets registrerade aktiekapital uppgår till 658 087 110,01 SEK, fördelat på 197 426 133 aktier med ett kvotvärde om cirka 3,33 kronor per aktie. Samtliga aktier är fullt betalda.
<i>Rättigheter som sammanhänger med värdepappren</i>	<p>Bolagets preferensaktier har företrädesrätt framför Bolagets stamaktier av serie A och serie D såvitt avser vinstutdelning. Efter att utdelning på preferensaktier (och, i förekommande fall, utdelning av inestående belopp) lämnats i sin helhet på utestående preferensaktier får bolagstämman besluta om vinstutdelning på stamaktierna. D-Aktierna har rätt till fem (5) gånger den sammanlagda utdelningen på stamaktie av serie A, dock högst fem (5,00) SEK per D-Aktie och år.</p> <p>Om utdelning per D-Aktie understiger fem (5,00) SEK ska utdelningsbegränsningen om fem (5,00) SEK höjas så att det belopp med vilket utdelningen understigit fem (5,00) SEK per år kan delas ut vid senare tillfälle om tillräcklig utdelning på stamaktierna beslutas varefter utdelningsbegränsningen ska återgå till fem (5,00) SEK. Utbetalning av utdelning avseende D-Aktie ska göras i fyra (4) lika stora delbetalningar. Avstämningsdagar för utbetalning av utdelning ska vara den sista bankdagen i april, juli, oktober och januari.</p> <p>Upplöses Bolaget ska preferensaktierna medföra rätt att ur Bolagets behållna tillgångar erhålla etthundra (100) SEK per aktie samt eventuellt inestående belopp på grund av tidigare utdelade betalningar avseende preferensaktierna uppräknat med årlig ränta jämte eventuell upplupen preferensutdelning innan utskiftning sker till ägarna av stamaktierna. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.</p> <p>Upplöses Bolaget ska samtliga stamaktier ha lika rätt till utdelning ur Bolagets behållna tillgångar. D-Aktierna ska dock endast ha rätt till det volymvägda genomsnittliga belopp som har betalats för varje D-Aktie vid teckningen av sådan D-Aktie. D-Aktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.</p>
<i>Utdelningspolicy</i>	Fastpartner ska verka för kontinuerlig utdelning på preferensaktier och stamaktier. Styrelsens fastställda utdelningspolicy innebär att utdelning till stamaktieägare av serie A ska uppgå till minst en tredjedel av resultatet före skatt och orealiserade värdeförändringar.

### Var kommer värdepappren att handlas?

<i>Upptagande till handel</i>	Bolagets stamaktier av serie D är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm med kortnamnet för FPAR D. Även D-Aktierna som emitteras genom Erbjudandet avses tas upp till handel på Nasdaq Stockholm.
-------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### Vilka nyckelrisker är specifika för värdepappren?

<i>Risker</i>	<p><i>Ej säkerställt garantiåtagande</i></p> <p>Bolagets största aktieägare Compactor Fastigheter AB har åtagit sig att teckna sin <i>pro rata</i>-andel av Erbjudandet samt att fullt ut, upp till ett belopp om 500 MSEK, garantera emissionen, motsvarande 100 procent av emissionen. Emissionen omfattas därmed till sin helhet av garantiåtagande. Garantiåtagandet är inte säkerställt via exempelvis pantsättning eller liknande</p>
---------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

arrangemang. Följaktligen finns en risk att Compactor Fastigheter AB inte kan eller vill uppfylla sitt åtagande, vilket skulle få en negativ effekt på D-Aktiernas marknadspris. Uppfylls inte åtagandet finns även risk att Bolagets kreditbetyg från Moody's skulle nedgraderas, eftersom Moody's uppgradering av Bolagets kreditbetyg var villkorat av genomförandet av Erbjudandet. Om Bolagets kreditbetyg nedgraderas kommer det i sin tur att påverka Koncernens räntekostnader.

*Bolagets förmåga att lämna utdelning är beroende av flera faktorer*

Bolaget får endast lämna utdelning om det finns utdelningsbara medel. Storleken på en eventuell framtida utdelning som Bolaget kan komma att betala är beroende av flera olika faktorer, bl.a. dess framtida resultat, finansiella ställning, kassaflöde och kapitalkostnader och framtida utdelningar måste framstå som försvarliga med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av eget kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Därutöver har Bolagets preferensaktier enligt Bolagets bolagsordning förtur till utdelning före eventuell utdelning till ägare av stamaktier. I det fall utdelning beslutas och efter att utdelning betalats till preferensaktieägare, har D-Aktierna sammanlagt årligen rätt till fem (5) gånger den sammanlagda utdelningen på stamaktierna av serie A, dock högst 5 SEK per D-Aktie och år. Det finns en risk att Fastpartners verksamhet inte utvecklas på ett sätt som möjliggör framtida utdelningar till Bolagets aktieägare. Det finns även en risk att Fastpartners bolagsstämma inte beslutar om utdelning. Dessa risker kan få en väsentlig negativ påverkan på investerarens direktavkastning eller leda till att utdelning inte utbetalas över huvud taget. Riskerna kan även påverka Fastpartners möjlighet att attrahera investerare vars investeringsbeslut i förhållande till D-Aktierna är särskilt beroende av möjligheten att erhålla regelbunden utdelning, vilket skulle innebära att marknadspriset för D-Aktierna skulle sjunka och att en investerare i D-Aktierna därmed kan komma att förlora investerat belopp helt eller delvis.

## NYCKELINFORMATION OM ERBJUDANDET AV VÄRDEPAPPER OCH UPPTAGANDE TILL HANDEL PÅ NASDAQ STOCKHOLM

På vilka villkor och enligt vilken tidsplan kan jag investera i detta värdepapper?

<i>Erbjudandets former och villkor</i>	<p>Erbjudandet omfattar upp till 6 159 140 D-Aktier med företrädesrätt för befintliga aktieägare. Bolagets största aktieägare Compactor Fastigheter AB har åtagit sig att teckna sin <i>pro rata</i>-andel av Erbjudandet samt att fullt ut, upp till ett belopp om 500 MSEK, garantera emissionen, motsvarande 100 procent av emissionen.</p> <p>Pris: Priset i Erbjudandet kommer att vara 81 SEK per D-Aktie.</p> <p>Företrädesrätt: Den som på avstämningsdagen den 19 augusti 2021 är registrerad som aktieägare i Fastpartner äger rätt att med företrädare teckna D-Aktier i Erbjudandet. Innehav av en (1) aktie (oavsett aktieslag) berättigar till en (1) teckningsrätt och trettio två (32) teckningsrätter berättigar till teckning av en (1) D-Aktie. Härutöver erbjuds aktieägare och andra investerare att utan företrädesrätt anmäla intresse om teckning av D-Aktier.</p> <p>Teckningsperiod: Anmälan om teckning av D-Aktier genom utnyttjande av teckningsrätter ska ske genom samtidig kontant betalning under perioden 23 augusti–6 september 2021.</p> <p>Handel med BTA: Handel med BTA sker på Nasdaq Stockholm från och med den 23 augusti 2021 fram till dess att Bolagsverket har registrerat Erbjudandet.</p> <p>Handel med teckningsrätter: Handel med teckningsrätter sker på Nasdaq Stockholm under perioden 23 augusti–1 september 2021.</p>
----------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



<i>Utspädningseffekt till följd av Erbjudandet</i>	Aktieägare som väljer att inte delta i Erbjudandet kommer att få sin ägarandel utspädd med upp till cirka 3,03 procent av aktierna och cirka 0,33 procent av rösterna, men har möjlighet att sälja sina teckningsrätter för att, helt eller delvis, erhålla kompensation för utspädningen.
<i>Kostnader för Erbjudandet</i>	Kostnaderna för Erbjudandet beräknas uppgå till cirka 4,5 MSEK. Courtage utgår ej.

#### Vem är erbjudaren och den som ansöker om upptagande till handel?

<i>Information om erbjudaren och den som ansöker om upptagande till handel</i>	Bolaget är Fastpartner AB (publ), organisationsnummer 556230-7867. Styrelsen har sitt säte i Stockholm. Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag bildat i Sverige enligt svensk rätt. Bolagets verksamhet regleras av aktiebolagslagen (2005:551).
--------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

#### Varför upprättas detta Prospekt?

<i>Motiv och användning av emissionslikviden</i>	<p>Nettobeloppet från Erbjudandet, som förväntas uppgå till cirka 495 MSEK, avses användas till följande aktiviteter ordnade efter uppskattad fördelning och prioritetsordning:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Amortering av säkerställd bankskuld (cirka 50 procent)</li> <li>• Fortsatt tillväxt bl.a. genom nya förvärv och investeringar i befintligt bestånd (cirka 25 procent)</li> <li>• Stärka Bolagets kapitalstruktur (cirka 25 procent)</li> </ul>
<i>Emissionsgaranti avtal</i>	Bolagets största aktieägare Compactor Fastigheter AB, har åtagit sig att teckna sin <i>pro rata</i> -andel av Erbjudandet samt att fullt ut, upp till ett belopp om 500 MSEK, garantera emissionen, motsvarande 100 procent av emissionen.
<i>Väsentliga intressekonflikter</i>	Arctic Securities agerar som finansiella rådgivare i samband med Erbjudandet. Arctic Securities har vidare tillhandahållit Bolaget rådgivning i samband med struktureringen och planeringen av Erbjudandet och den planerade noteringen av D-Aktierna och erhåller ersättning för sådan rådgivning. Arctic Securities och deras närstående har utfört och kan också i framtiden komma att utföra olika finansiella rådgivningstjänster och andra tjänster för Bolaget och dess närstående, för vilka de erhållit och kan förväntas erhålla arvoden och andra ersättningar.

# Riskfaktorer

*En investering i D-Aktierna innebär olika risker. Detta avsnitt innehåller beskrivningar av de risker och viktiga omständigheter som Fastpartner anser är väsentliga för Fastpartners verksamhet och framtida utveckling. Riskerna är hänförliga till marknadsrisk, Bolagets affärsverksamhet och bransch, rättslig- och regleringsrisk, miljömässiga risker och risker hänförliga till internkontroll, Fastpartners finansiella situation samt D-Aktierna och Erbjudandet. Potentiella investerare bör noggrant överväga de risker som beskrivs i det nedanstående, men även all övrig information i Prospektet, före en investering i Fastpartner.*

*I enlighet med Prospektförordningen är de risker Fastpartner beskriver i detta avsnitt begränsade till sådana risker som är specifika för Fastpartner eller Fastpartners värdepapper och som är väsentliga för att fatta ett välgrundat investeringsbeslut. Beskrivningarna i detta avsnitt är baserade på information som är tillgänglig per dagen för Prospektet. De risker som Fastpartner för närvarande bedömer är mest väsentliga beskrivs först i respektive riskkategori. De efterföljande riskerna är inte rangordnade. I de fall en riskfaktor kan kategoriseras under fler än en kategori, är sådan riskfaktor endast inkluderad i den mest relevanta kategorin för sådan riskfaktor.*

## Riskfaktorer som är specifika och väsentliga för Fastpartner och Koncernen

### I. Marknadsrisk

#### *Makroekonomiska faktorer*

Fastpartners huvudsakliga verksamhet är att äga och förvalta fastigheter, vilket är en bransch som i stor utsträckning påverkas av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, regionalekonomisk utveckling, sysselsättningsutveckling, förändringar i infrastruktur, befolkningsstillväxt och andra demografiska trender, inflation, räntenivåer, tillgång till finansiering och andra faktorer utanför Koncernens kontroll. Koncernens likviditet är till stor del beroende av intäkter från dess hyresfastigheter. Sjunkande hyresintäkter och ökade uthyrningsvakanser kan leda till sjunkande fastighetspriser på marknaden generellt (se riskfaktorn ”Fastigheternas värdeförändring”). Fastighetsmarknaden har också påverkats av spridningen av COVID-19 och pandemins finansiella effekter på världsekonomin och den svenska ekonomin. De långsiktiga effekterna av en potentiell fortsatt spridning av COVID-19 är inte kända för Bolaget. Om Koncernens intäkter minskar till följd av en förhöjd vakansgrad, sänkta hyresnivåer eller försämrad betalningsförmåga hos Koncernens hyresgäster kan det ha en väsentlig negativ påverkan på Koncernens och Bolagets resultat.

Förväntningar angående inflationen har en påverkan på räntan och därmed även finansnettot. Kostnaden för räntebärande skulder är en av Fastpartners största kostnadsposter. 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 dock en risk att Fastpartners kostnader ökar mer på grund av inflation och andra orsaker än vad Fastpartner kompenseras för genom sådan indexering. Det finns även en risk att Fastpartner inte alltid kommer att kunna teckna hyresavtal som helt eller delvis kompenseras för inflation, vilket kan ha en hindrande effekt på Koncernens fortsatta utveckling och framtida intäkter. Den negativa effekten av ovan risker beror på vilken specifik makroekonomisk faktor som aktualiseras och i vilken omfattning. Exempelvis kan förhöjda marknadsräntor (se riskfaktorn ”Ränterisk”) eller försämrad tillgång till finansiering till rimliga kostnader (se riskfaktorn ”Likviditets- och refinansieringsrisker”) primärt få en väsentlig negativ påverkan på Koncernens och Bolagets resultat, medan förändringar i infrastruktur eller befolkningsstruktur kan få en väsentlig negativ påverkan primärt på Koncernens möjligheter att bedriva sin verksamhet och möjligheter att generera intäkter.

## II. Risker hänförliga till Fastpartners affärsverksamhet och bransch

### *Hyresintäkter och hyresutveckling*

Fastpartners huvudsakliga verksamhet är att äga och förvalta fastigheter och Koncernen är beroende av att dess fastigheter genererar hyresintäkter, vilket bl.a. påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad och hyresnivåer. Sjunkande uthyrningsgrad och ökade vakanser, exempelvis till följd av generella förändringar av kontorsutnyttjandet i samhället till följd av COVID-19, kan leda till lägre fastighetspriser på marknaden generellt och för Fastpartner specifikt, vilket påverkar både värdering av Fastigheterna och Fastpartners rörelseintäkter negativt. Fastpartners totala hyresintäkter uppgick under räkenskapsåret 2020 till 1 801,6 MSEK och för räkenskapsperioden 1 januari–30 juni 2021 uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden (redovisade hyresintäkter med justering för rabatter och hyresförluster i procent av hyresvärde) till 90,4 procent. Den genomsnittliga avtalstiden för Fastpartners hyresavtal uppgick till cirka 4,7 år per den 30 juni 2021. Det finns en risk att Fastpartners uthyrningsgrad sjunker och att uthyrningsvakanser ökar till följd av, bland annat, ett ökat utbud av tillgängliga lokaler eller en minskad efterfrågan på den typ av lokaler som Bolaget erbjuder, vilket skulle påverka Fastpartners hyresintäkter och ha en väsentlig negativ påverkan på Koncernens och Bolagets resultat.

### *Fastighetsförvärv*

Att köpa, äga och sälja fastigheter är en del av Fastpartners verksamhet och Fastpartner utvärderar löpande förvärvs- och investeringsmöjligheter i fastigheter och fastighetsägande bolag. Under räkenskapsåret 2020 förvärvade Fastpartner fastigheter till ett bokfört värde om totalt 1 557,8 MSEK och under räkenskapsperioden 1 januari–30 juni 2021 förvärvade Bolaget tre fastigheter till en investeringskostnad om 445,4 MSEK. Att köpa, äga och sälja fastigheter är förenat med risker. Riskerna utgörs exempelvis av hyresbortfall, miljöföreningar och tekniska problem i fastigheterna.

I samband med utvärdering av potentiella förvärv genomför Fastpartner en operationell, teknisk, legal och miljörelaterad due diligence-granskning. Vid

genomförande av en due diligence-process är Fastpartner till viss del beroende av att information kring fastigheten eller, vid förpackade fastigheter, det fastighetsägande bolaget, tillhandahålls av säljaren. Information som tillhandahålls från tredjepartskällor kan vara begränsad, felaktig eller vilseledande. Det är följaktligen så att den due diligence Fastpartner genomför av potentiella förvärv kan brista avseende att belysa alla relevanta fakta, möjligheter eller risker, inklusive bl.a. miljöförhållanden, tekniska problem och befintliga hyresavtal med för Koncernen ogynnsamma villkor.

Om det föreligger ofördelaktiga miljöförhållanden, tekniska brister eller brister av annat slag på de fastigheter som Fastpartner förvärvar, och sådana risker inte identifieras inom ramen för due diligence-processen eller kompenseras för genom förvärvsavtalet, finns det en risk att förvärvet inte motsvarar Fastpartners förväntningar eller att värdet av den eller de förvärvade tillgångarna understiger det pris Fastpartner betalat. Om fastigheter förvärvas till ett pris som väsentligen överstiger dess marknadsvärde finns det en risk att Bolagets räntabilitet på investerat kapital sjunker, vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ påverkan på Koncernens och Bolagets framtida resultat. Sådana överprisförvärv kan också resultera i nedskrivningar av fastigheternas värde i Fastpartners balansräkning, med en motsvarande negativ effekt på Fastpartners resultaträkning.

### *Projektutveckling*

Fastpartner arbetar kontinuerligt med att förädla fastighetsbeståndet. Under räkenskapsåret 2020 har Fastpartner investerat 540,1 MSEK i befintliga fastigheter och pågående projektinvesteringar i fastigheter uppgick per den 30 juni 2021 till 1 194,1 MSEK. Återstående investeringsvolym för dessa pågående projekt uppgick till cirka 573 MSEK per den 30 juni 2021. Fastpartner arbetar även kontinuerligt med att utveckla Bolagets byggrättsportfölj genom såväl förädling av befintliga byggrätter som tillskapande av nya byggrätter genom aktivt detaljplanearbete. Värdet av Fastpartners byggrätter bedöms av Bolaget ha varit cirka 833 MSEK per den 30 juni 2021.

Möjligheten att genomföra projektutveckling och förädling av fastighetsbeståndet med ekonomisk

lönsamhet är bland annat beroende av att Fastpartner har tillgång till nödvändig kompetens inom bland annat byggnation, projektering 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 tiden om inte prisökningen kan kompenseras på annat sätt.

Vidare är projektutvecklingen beroende av löpande tillförsel och finansiering av nya projekt på för Koncernen 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. Om Fastpartner brister i något eller några av dessa avseenden och ådrar sig högre kostnader är förväntat, finns en risk att Koncernens marginaler och avkastning på investerat kapital sjunker, vilket kan få en väsentlig negativ påverkan på Koncernens och Bolagets resultat.

Det finns en risk att Bolaget inte kan komma att erhålla nödvändiga myndighetsbeslut eller tillstånd för projektutveckling, eller att förändringar i tillstånd, planer, föreskrifter eller lagstiftning leder till att projekt försenas, fördröjas och/eller avviker från förväntansbilden. Om en eller flera av ovanstående faktorer skulle inträffa eller om någon av de ovan beskrivna riskerna skulle realiseras, kan det leda till lägre marginaler vilket skulle ha en väsentlig negativ påverkan på Koncernens och Bolagets resultat. Ovan faktorer kan även leda till att projekt inte alls kan genomföras vilket har en väsentlig negativ påverkan på Fastpartners framtida intäkter och Koncernens och Bolagets framtida resultat.

#### *Fastighetskostnader och fastighetskostnadsförändringar*

Fastpartners mer materiella fastighetskostnader utgörs huvudsakligen av driftskostnader såsom el, värme, vatten, reparationer och underhåll samt

fastighetsskatt och tomträttsavgälder. Under räkenskapsåret 2020 uppgick samtliga redovisade fastighetskostnader till 516,6 MSEK och för räkenskapsperioden 1 januari–30 juni 2021 uppgick driftsnettot till 642,2 MSEK.

Priset på el, värme och vatten samt fastighetsskatter är beroende av makroekonomiska faktorer och lagstiftning, över vilka Fastpartner saknar kontroll, och tenderar att fluktuera över tid. Stigande kostnader för el, värme, vatten, 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. Konsekvensen av sådana ökade kostnader är att vinsten från fastighetsförvaltningen minskar och att nyckeltal så som överskottsgrad påverkas negativt. Sådana ökade kostnader skulle därför kunna ha en väsentlig negativ påverkan på Koncernens och Bolagets finansiella ställning och resultat.

### III. Rättslig risk och regleringsrisk

#### *Renommé*

Fastpartners förmåga att attrahera och behålla hyresgäster för att erhålla extern finansiering på acceptabla villkor är till viss del beroende av dess renommé och Fastpartners verksamhet är följaktligen 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. Sanktioner, negativ publicitet, negativa rykten eller andra faktorer skulle kunna försämra Fastpartners renommé vilket skulle kunna leda till lägre hyresintäkter, dyrare finansiering och minskad konkurrenskraft, samt uppta bolagsledningens tid och resurser samt orsaka andra kostnader, vilket skulle kunna leda till lägre marginaler och ha en väsentlig negativ påverkan på Koncernens och Bolagets resultat men även, på sikt, Fastpartners finansiella ställning.

#### *Exponering mot ändrad lagstiftning och skatter*

Eftersom Koncernens verksamhet huvudsakligen består av att äga och förvalta fastigheter är Koncernens verksamhet föremål för åtskilliga lagar och regler samt processer och beslut, både på

politisk- och tjänstemannanivå. Förändringar i lagstiftning som reglerar hyresvärdar och hyresgäster, samt lagstiftning som reglerar förvärv, skatt eller miljö, eller förändringar i den rättspraxis som är tillämplig på Fastpartners verksamhet, kan komma att ha en negativ påverkan på Fastpartners verksamhet. Ändringar i den rättspraxis som är tillämplig på Fastpartners hyresgästers verksamhet kan vidare ha en väsentlig negativ påverkan på Koncernens och Bolagets resultat, särskilt i de fall där Fastpartner använder omsättningsrelaterade hyror.

På den svenska bostadshyresmarknaden råder inte fri prissättning för hyra på bostadslägenheter. Om rådande restriktioner skulle bli striktare, skulle det kunna leda till att Fastpartner inte kan höja bostadshyrorna som planerat, i tid eller över huvud taget, eller kompensera för renoveringar och andra uppgraderingar i Fastpartners bestånd av bostadsfastigheter, vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ påverkan på Koncernens och Bolagets resultat. Dessutom skulle strängare restriktioner och hyresregleringar kunna leda till att Koncernens fastighetsvärden kan komma att minska, vilket skulle ha en väsentlig negativ påverkan för Koncernens tillväxtpotentialer och finansiella ställning.

Fastpartners verksamhet kan även påverkas av förändringar i gällande redovisningsregler som omfattar Bolagets verksamhet, inklusive till exempel IFRS och andra internationella standarder för redovisning. Exempelvis påverkade införandet av IFRS 16 Koncernens soliditet negativt med cirka 1 procent eftersom Koncernen värderar nyttjanderätten och leasingkulden till nuvärdet av framtida leasingbetalningar. Sådana förändringar kan även ge upphov till osäkerhet gällande Fastpartners redovisning, finansiella rapportering och interna kontroll, vilket kan komma att påverka Bolagets redovisade vinst, balansräkning och eget kapital.

#### *Skatterisker*

Skatt utgör en betydande kostnadspost för Koncernen. Förändringar i skatter, så som bolags- och fastighetsskatt, eller andra offentliga pålagor kan påverka förutsättningarna för Koncernens verksamhet negativt, inklusive möjligheten att

genomföra fastighetsutvecklingsprojekt. Det finns en risk att skattesatser förändras i framtiden eller att andra ändringar sker i de statliga och kommunala systemen som påverkar fastighetsägandet. En förändring av skattelagstiftning eller praxis som exempelvis innebär förändrade möjligheter till skattemässiga avskrivningar eller till att utnyttja underskottsavdrag kan få en väsentlig negativ påverkan på Koncernens skattesituation. Även om Koncernens verksamhet bedrivs i enlighet med Koncernens tolkning av tillämpliga lagar och regler på skatteområdet kan det inte uteslutas att Koncernens tolkning är felaktig eller att sådana regler ändras med eventuell retroaktiv verkan.

Den 1 januari 2019 trädde exempelvis nya skatteregler avseende bl.a. ränteavdragsbegränsningar för företagssektorn i kraft i Sverige. Reglerna baseras på EU:s direktiv 2016/1164 om fastställande av regler mot skatteflyktsmetoder som direkt inverkar på den inre marknads funktion och innebär en generell begränsning av ränteavdrag i bolagssektorn. Enligt reglerna ska ett bolags negativa räntenetto, dvs. mellanskillnaden mellan bolagets skattepliktiga ränteinkomster och avdragsgilla ränteutgifter, endast vara avdragsgillt upp till 30,0 procent av det skattepliktiga bolagets skattemässiga EBITDA (dvs. rörelseresultat före räntor, skatt, nedskrivningar och avskrivningar). Reglerna innebär att Koncernens slutliga skattemässiga avdrag hänförliga till ränta kan minska på grund av det minskade avdragsutrymme som reglerna medför. I samband med att reglerna trädde i kraft sänktes även bolagsskatten till 21,4 procent och från och med 2021 sänktes bolagsskatten till 20,6 procent. Koncernen hade per den 30 juni 2021 räntebärande skulder om 15 039,8 MSEK med en genomsnittlig räntenivå om 1,7 procent (se riskfaktorn ”Ränterisk”).

Förändringar i skattelagstiftning eller i praxis som medför förhöjda skattekostnader för Koncernen kan få en väsentlig negativ påverkan i första hand på Koncernens och Bolagets resultat.

#### *Tvister*

Fastpartner utvärderar och genomför löpande förvärv i fastigheter och bolag som äger fastigheter (se riskfaktorn ”Fastighetsförvärv”). Fastpartner

arbetar även kontinuerligt med utveckling av Koncernens fastigheter (se riskfaktorn ”Projektutveckling”). Koncernens verksamhet innebär att det finns en risk att Koncernen från tid till annan involveras i tvister relaterade till fastighetstransaktioner och/eller Koncernens ägande och utveckling av befintligt fastighetsbestånd. Exempelvis var Bolaget tidigare involverat i en tvist med Stockholms stad avseende uppsägning av ett tomträttsavtal samt ersättning och kostnader i samband därmed. Sådana tvister och anspråk kan vara tidskrävande, störa den dagliga verksamheten i Koncernen och resultera i krav på betydande belopp samt medföra betydande rättegångskostnader för Koncernen. Detta skulle kunna ha en väsentlig negativ påverkan på Koncernens och Bolagets resultat.

#### IV. Miljömässiga risker och risker hänförliga till internkontroll

##### *Miljörisker*

Svensk miljölagstiftning innehåller i miljöbalken detaljerade regler angående verksamhetsutövers och fastighetsägares ansvar för utrednings- och efterbehandlingsåtgärder beträffande fastigheter som visar sig vara förorenade. Utgångspunkten för ansvar avseende utrednings- och efterbehandlingsåtgärder är att den som bedriver, eller har bedrivit, en verksamhet som har bidragit till en förorening (dvs. 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, trots att denne aldrig har deltagit i den verksamhet som gett upphov till det som förvaras på fastigheten. 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 kan, i egenskap av fastighetsägare och tomträttshavare, under vissa förutsättningar bli ansvarig (eller ersättningsskyldig) för utrednings- och efterbehandlingsåtgärder samt förebyggande åtgärder rörande förorenade fastigheter. Ett sådant ansvar skulle kunna leda till väsentliga

kostnadsökningar och/eller investeringsbehov då Fastpartner måste avhjälpa föroreningen i fråga, vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ påverkan på Koncernens marginaler samt Koncernens och Bolagets resultat.

Fastpartner är och kan även bli föremål för ny reglering kring exempelvis arbetsmiljö och arbetssäkerhet, hantering av föroreningar såsom asbest samt lagar som reglerar utsläpp av växthusgaser, bl.a. genom energi- och elförbrukning. Bristande efterlevnad av sådana lagar och regler kan resultera i verkställighetsåtgärder, avgifter eller böter, och även i vissa fall restriktioner avseende Koncernens verksamhet, vilka alla kan medföra kostnader som skulle kunna ha en väsentlig negativ påverkan på Koncernens och Bolagets marginaler och resultat. Bristande efterlevnad av sådana lagar och regler kan även leda till renommékada för Fastpartner, med de potentiella följderna som framgår i riskfaktorn ”Renommé”.

##### *Operationella risker*

Koncernen är beroende av effektiva rutiner för bolagsstyrning och interna kontroller genom hela sin organisation för att kunna tillhandahålla korrekt och tillförlitlig finansiell information till berörda enheter inom organisationen och för att kunna förhindra bedrägerier eller annat olagligt utnyttjande av verksamheten och deras resurser. En oförmåga att leverera korrekt och tillförlitlig finansiell information genom organisation kan ha en väsentlig negativ påverkan på Koncernens kostnader. Om Fastpartner inte lyckas upprätthålla en effektiv bolagsstyrning eller effektiva interna kontroller kan det medföra att betydande tid och resurser inte utnyttjas på ett optimalt sätt, t.ex. på grund av felallokering av resurser. Detta kan skada Koncernens verksamhet och orsaka högre kostnader än nödvändigt samt resultera i minskade marginaler, vilket kan ha en väsentlig negativ påverkan på Koncernens och Bolagets resultat. Brister i Koncernens interna kontroll kan också medföra en risk för att eventuella oegentligheter inom Koncernens verksamhet fortlöper oupptäckta, vilket bland annat kan leda till rättsliga förfaranden och kostsamma utredningar.

Brister i den interna kontrollen kan också ha en väsentlig negativ påverkan på Koncernens förmåga

att fullgöra sina skyldigheter i förhållande till uppfyllandet av finansiella villkor i dess finansieringsavtal, inklusive dess utestående obligationslån. Dessutom finns det en risk att en bristande intern kontroll gör att investerare och långgivare tappar förtroendet för Koncernen och dess rapporterade finansiella information, vilket kan ha en väsentlig negativ påverkan på Koncernens möjligheter att resa kapital på rimliga villkor eller över huvud taget, vilket kan ha en väsentlig negativ påverkan på Fastpartners möjligheter att genomföra fastighetsförvärv och finansiera sin operativa verksamhet, vilket på sikt kan resultera i en väsentlig negativ påverkan på Fastpartners framtidsutsikter och framtida resultat.

#### *Organisatoriska risker*

Koncernen och dess verksamhet är beroende av ett antal nyckelpersoner, däribland ledande befattningshavare och personer med specialistkompetens. Dessa nyckelpersoner har lång erfarenhet av och kompetens avseende fastighetstransaktioner samt fastighetsmarknaden och har genom sin erfarenhet byggt upp goda relationer med aktörer på fastighetsmarknaden, partners och kreditgivare. De är därför viktiga för en framgångsrik utveckling av Koncernens verksamhet. Bolaget är således särskilt beroende av dem och att de kvarblir i anställning hos Koncernen. Per den 30 juni 2021 hade Koncernen 81 anställda, vilkas kunskap, erfarenhet och engagemang är viktiga för Koncernens framtida utveckling. För utvecklingen av dess verksamhet är det vidare viktigt att Koncernen fortlöpande rekryterar ny skicklig personal. Koncernen skulle påverkas negativt om ett flertal av dess anställda samtidigt skulle lämna Koncernen, om Koncernens administrativa säkerhet och kontroll skulle brista eller om Koncernens nyrekrytering av nyckelpersoner och andra anställda skulle misslyckas. Eftersom rekryteringen av ny skicklig personal är utsatt för konkurrens finns det också en risk att ersättningen till personalen ökar vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ påverkan på Koncernens och Bolagets marginaler och resultat.

#### *Påverkan från aktieägare med betydande inflytande*

Det av Sven-Olof Johansson kontrollerade bolaget Compactor Fastigheter AB ägde per den 30 juni 2021 aktier i Fastpartner motsvarande cirka

71,6 procent av stamaktierna i Bolaget. Compactor Fastigheter AB:s aktieinnehav innebär att Sven-Olof Johansson har ett betydande inflytande över Bolaget vilket bland annat kan komma att påverka sådana angelägenheter som är föremål för omröstning på bolagsstämmor i Bolaget. Compactor Fastigheter AB har till exempel möjlighet att välja styrelseledamöter och har därmed möjlighet att påverka hur Koncernen bedriver dess verksamhet. Bland annat kan majoritetsägaren ha ett intresse av att Koncernen genomför förvärv, avyttringar, finansieringar eller andra transaktioner som, i det övriga aktieägarkollektivets perspektiv, innebär ett oönskat risktagande. Inflytandet som tillkommer Compactor Fastigheter AB och/eller Sven-Olof Johansson kan komma att förändras i framtiden.

#### *Försäkringsrisker*

Fastpartners fastighetsportfölj bestod per den 30 juni 2021 av 207 fastigheter, varav merparten är belägna i Stockholmsregionen, men även till viss del i andra regioner som Uppsala och Mälardalen, Gävle, Göteborg och Norrköping. Samtliga fastigheter i Fastpartners fastighetsbestånd är fullvärdesförsäkrade. Vissa typer av risker kan dock vara svåra eller alltför kostsamma för Fastpartner att försäkra sig mot, exempelvis terrorattacker, naturkatastrofer och krig. En uppkommen skada kan dessutom visa sig inte omfattas av Koncernens försäkring eller att skadan överstiger försäkringsbeloppet. Andra faktorer kan också påverka möjligheten att få full försäkringsersättning om försäkrade fastigheter skadas, som exempelvis inflation, skatt, förändringar i byggregler och miljöhänsyn. Det finns en risk att Koncernens försäkringsskydd utgör ett otillräckligt skydd mot skador på Koncernens fastigheter. Om dessa risker skulle inträffa bedömer Bolaget att det primärt skulle få en väsentlig negativ påverkan på Koncernens finansiella ställning mot bakgrund av att Koncernens balansräkning till övervägande del utgörs av fastigheter.

#### **V. Risker hänförliga till Fastpartners finansiella situation**

##### *Likviditets- och refinansieringsrisker*

Koncernen är beroende av extern finansiering bl.a. för dess likviditet, för att refinansiera dess skulder när de förfaller och för att finansiera framtida

potentiella fastighetsförvärv samt framtida potentiella projekt- och fastighetsutveckling. Per den 30 juni 2021 uppgick Fastpartners pågående projektinvesteringar till 1 194,1 MSEK. Återstående investeringsvolym för dessa pågående projekt uppgick till cirka 573 MSEK per den 30 juni 2021. Om finansiering inte kan erhållas på för Koncernen acceptabla villkor finns det en risk att såväl framtida potentiella förvärv som framtida potentiella utvecklingsprojekt skjuts på framtiden, vilket kan få en väsentlig negativ påverkan på värdetillväxten för Koncernens fastigheter (se riskfaktorn ”Fastigheternas värdeförändring”).

Som en del av Koncernens strategi att söka finansiering på kapitalmarknaden på goda villkor har Bolaget erhållit kreditbetyget ”Baa3” från kreditvärderingsinstitutet Moody’s Investors Service (”Moody’s”) samt kreditbetyget ”BBB-” från kreditvärderingsinstitutet Scope Ratings (”Scope”). Båda kreditbetygen är så kallade investment grade-kreditbetyg, och innebär typiskt sett att ett bolag som har så kallade investment grade-kreditbetyg kan uppta finansiering till lägre kostnader än bolag som inte har ett investment grade-kreditbetyg. Ett av villkoren för Moody’s uppgradering av Bolaget till ett investment grade-kreditbetyg var genomförandet av Erbjudandet. Om Moody’s eller Scope sänker Bolagets kreditbetyg, t.ex. som en följd av att genomförandet av Erbjudandet misslyckas helt eller delvis, eller om andra kreditvärderingsinstitut ger Bolaget eller dess utestående skuldinstrument lägre kreditbetyg, kan det innebära att Koncernen erhåller finansiering på sämre villkor, framförallt i form av högre ränta (se riskfaktorn ”Ränterisk”) vilket skulle öka Koncernens kostnader. Detta skulle kunna ha en väsentlig negativ påverkan på Koncernens och Bolagets resultat.

Koncernens möjlighet att erhålla finansiering påverkas inte bara av Koncernens finansiella ställning, utan även av makroekonomiska faktorer. Exempelvis kan störningar på kapitalmarknaden och räntemarknaden negativt påverka Koncernens möjlighet att erhålla finansiering (se riskfaktorerna ”Ränterisk” och ”Makroekonomiska faktorer”). Gentemot vissa långgivare och/eller obligationsinnehavare har Fastpartner även särskilda åtaganden, exempelvis upprätthållande av viss 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 så kallade *change of control*-klausuler, innebärande att kreditgivaren kan påkalla återbetalning av lånet i förtid om Fastpartners verkställande direktör och huvudägare Sven-Olof Johanssons direkta eller indirekta kontroll över Bolaget upphör. Låneavtalen innehåller också bestämmelser som innebär att om något låneavtal sägs upp har andra långgivare rätt att säga upp sina låneavtal, så kallad *cross-default*. Koncernens räntebärande bruttoskulder till banker uppgick per den 30 juni 2021 till 7 864,8 MSEK motsvarande 23,8 procent av fastighetsbeståndets marknadsvärde. Resterande räntebärande skuld motsvarande 21,7 procent av fastighetsbeståndets marknadsvärde bestod per den 30 juni 2021 av börsnoterade obligationslån om 5 650,0 MSEK samt företagscertifikat om 1 525,0 MSEK.

#### *Fastigheternas värdeförändring*

Fastpartner är exponerat mot förändringar av fastighetsportföljens marknadsvärde. Fastpartner redovisar sitt fastighetsinnehav till verkligt värde enligt redovisningsstandarden IFRS 13 och samtliga fastigheter har värderats enligt nivå 3, vilket innebär att fastigheternas koncernmässiga bokförda värde motsvarar deras bedömda marknadsvärde. Koncernens fastighetsportfölj bestod per den 30 juni 2021 av 207 fastigheter. Majoriteten av Koncernens fastighetsbestånd är beläget i Stockholmsregionen och enligt Fastpartners interna värdering uppgick marknadsvärdet för fastighetsbeståndet per den 30 juni 2021 till cirka 33 020,6 MSEK.

Såväl Bolagets interna värdering som värderingar framtagna av externa värderingsinstitut baseras på ett antal antaganden. Det finns därmed en risk att värderingarna har baserats på antaganden som helt eller delvis inte stämmer, vilket kan ge en felaktig bild av värdet på Koncernens fastighetsportfölj och därmed även av Koncernens finansiella ställning. Värdet på Koncernens fastigheter påverkas vidare av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika faktorer som hyresnivå, avtalsperiod, vakansnivå, kostnader för drift och underhåll samt planerade eller nyligen utförda investeringar eller reparationer



(se riskfaktorn ”Fastighetskostnader och fastighetskostnadsförändringar”), dels marknadsspecifika som utbud och efterfrågan på fastigheter samt direktavkastningskrav, kalkylräntor och räntenivå i jämförbara transaktioner på de fastighetsmarknader där Koncernen är verksam (se riskfaktorn ”Ränterisk”). Stora minskningar i fastighetsvärdet kan försämra Bolagets kreditbetyg och möjligheter att erhålla finansiering (se riskfaktorn ”Likviditets- och refinansieringsrisker”) samt Koncernens utrymme att investera i nya fastigheter och fastighetsutvecklingsprojekt, som är en del av Koncernens löpande verksamhet. Om denna risk skulle inträffa skulle det kunna ha en väsentlig negativ påverkan på Koncernens finansiella ställning mot bakgrund av att Koncernens balansräkning till övervägande del utgörs av fastigheter och att flera negativa konsekvenser kan uppstå vid en negativ värdeutveckling – bland annat kan nedskrivningar av fastigheternas värde i Fastpartners balansräkning behöva göras, med en motsvarande negativ effekt på Fastpartners resultaträkning.

#### *Kredit- och motpartsrisk*

Kredit- och motpartsrisk avser risken att en motpart i en finansiell transaktion eller i övrigt i ett finansiellt förhållande, helt eller delvis, inte uppfyller sina åtaganden. Majoriteten av Fastpartners motparter utgörs av lokalhyresgäster och Fastpartner är beroende av att Koncernens hyresgäster betalar hyror i tid. Under första halvåret 2021 hade Bolaget ett intäktsbortfall om 4,7 MSEK som en följd av att hyresgäster inte betalade sina hyror, vilket motsvarade en negativ resultatpåverkan om cirka 1 procent under samma period. Det finns en risk att hyresgäster ställer in sina betalningar och inte fullgör sina förpliktelser gentemot Fastpartner. Bolagets kommersiella kredit- och motpartsrisk består utöver hyresfordringar främst av finansiella innehav i form av räntebärande reversfordringar samt aktier och andelar.

Om någon, eller flera, av Fastpartners motparter inte skulle fullgöra sina åtaganden mot Fastpartner bedöms det få en väsentlig negativ påverkan på i första hand Koncernens och Bolagets resultat eftersom majoriteten av Fastpartners motparter utgörs av hyresgäster vars primära åtagande gentemot Koncernen är att betala hyra. Riskens

inträffande skulle även kunna få en väsentlig negativ påverkan på Koncernens finansiella ställning och verksamhet eftersom hyresgästerna skulle sägas upp, vilket skulle leda till ökade vakanser och försämrade fastighetsvärden.

#### *Ränterisk*

Per den 30 juni 2021 uppgick Koncernens belåningsgrad till 45,5 procent. Koncernens räntebärande skulder uppgick per den 30 juni 2021 till 15 039,8 MSEK med en genomsnittlig räntenivå om 1,7 procent och varav lån om 3 103,1 MSEK förfaller till betalning eller ska delamorteras inom 12 månader. Fastpartner har ingen fast angiven löptid inom vilken den genomsnittliga räntebindningstiden ska ligga. Koncernens sammanlagda räntekostnader för skulder uppgick under räkenskapsåret 2020 till 292,5 MSEK och är en av Koncernens största kostnadsposter.

Koncernens räntekostnader påverkas i huvudsak av förändring i marknadsräntan men även av förändrade förutsättningar på kreditmarknaden som i sin tur påverkar kreditmarginalen som långgivare kräver i ersättning för att låna ut pengar. Räntor har historiskt ändrats på grund av, och kommer sannolikt i framtiden att påverkas av, flertalet olika faktorer. Sådana faktorer omfattar såväl makroekonomiska faktorer, som inflationsförväntningar, hushållens finansiella kapacitet och självförtroende samt valutapolitik (se riskfaktorerna ”Makroekonomiska faktorer” och ”Likviditets- och refinansieringsrisker”) som faktorer kopplade till Koncernens verksamhet och bransch, exempelvis efterfrågan på kommersiella fastigheter. En ökning av Bolagets räntenivåer på samtliga dess lån med 1 procentenhet, skulle per den 30 juni 2021 innebära en kostnadsökning om 110 MSEK. Eftersom en stor del av Koncernens lån löper med rörlig ränta kan ränteförändringar leda till ökade räntekostnader för Koncernen vilket i sin tur påverkar Koncernens och Bolagets resultat. Mot bakgrund av Koncernens belåningsgrad och att räntekostnader är en av Koncernens största kostnadsposter, skulle det kunna ha en väsentlig negativ påverkan på Koncernens och Bolagets resultat om risken skulle inträffa.

## Risikfaktorer som är specifika och väsentliga för D-Aktien och Erbjudandet

### *Ej säkerställt garantiåtagande*

Bolagets största aktieägare Compactor Fastigheter AB, som innehar cirka 67 procent av aktierna och 71 procent av rösterna, har åtagit sig att teckna sin *pro rata*-andel av Erbjudandet samt att fullt ut, upp till ett belopp om 500 MSEK, garantera emissionen, motsvarande 100 procent av emissionen. Emissionen omfattas därmed till sin helhet av garantiåtagande. Garantiåtagandet är inte säkerställt via exempelvis pantsättning eller liknande arrangemang. Följaktligen finns en risk att Compactor Fastigheter AB inte kan eller vill uppfylla sitt åtagande, vilket skulle få en negativ effekt på D-Aktiernas marknadspris. Uppfylls inte åtagandet finns även risk att Bolagets kreditbetyg från Moody's skulle nedgraderas, eftersom Moody's uppradering av Bolagets kreditbetyg var villkorat av genomförandet av Erbjudandet, se ”*Likviditets- och refinansieringsrisk*” ovan. Om Bolagets kreditbetyg nedgraderas kommer det i sin tur att påverka Koncernens räntekostnader, se mer under ”*Ränterisk*” ovan.

### *Bolagets förmåga att lämna utdelning är beroende av flera faktorer*

Bolaget får endast lämna utdelning om det finns utdelningsbara medel. Storleken på en eventuell framtida utdelning som Bolaget kan komma att betala är beroende av flera olika faktorer, bl.a. dess framtida resultat, finansiella ställning, kassaflöde och kapitalkostnader och framtida utdelningar måste framstå som försvarliga med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av eget kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Därutöver har Bolagets preferensaktier enligt Bolagets bolagsordning förtur till utdelning före eventuell utdelning till ägare av stamaktier. I det fall utdelning beslutas och efter att utdelning betalats till preferensaktieägare, har D-Aktierna sammanlagt årligen rätt till fem (5) gånger den sammanlagda utdelningen på stamaktierna av serie A, dock högst 5 SEK per D-Aktie och år. Det finns en risk att Fastpartners verksamhet inte utvecklas på ett sätt som möjliggör framtida utdelningar till Bolagets aktieägare. Det

finns även en risk att Fastpartners bolagsstämma inte beslutar om utdelning. Dessa risker kan få en väsentlig negativ påverkan på investerarens direktavkastning eller leda till att utdelning inte utbetalas över huvud taget. Riskerna kan även påverka Fastpartners möjlighet att attrahera investerare vars investeringsbeslut i förhållande till D-Aktierna är särskilt beroende av möjligheten att erhålla regelbunden utdelning, vilket skulle innebära att marknadspriset för D-Aktierna skulle sjunka och att en investerare i D-Aktierna därmed kan komma att förlora investerat belopp helt eller delvis.

### *Fastpartner har en aktieägare med betydande inflytande*

Fastpartner har per dagen för detta Prospekt stamaktier av serie A, stamaktier av serie D och preferensaktier utgivna. Innan genomförandet av Erbjudandet innehar Fastpartners verkställande direktör och styrelseledamot Sven-Olof Johansson genom bolaget Compactor Fastigheter AB 67 procent av det totala antalet aktier och cirka 71 procent av det totala antalet röster i Bolaget. Även efter genomförandet av Erbjudandet kommer Sven-Olof Johansson ha möjlighet att utöva ett betydande inflytande över Bolaget och en väsentlig kontroll över frågor som Bolagets aktieägare röstar om, inklusive bl.a. utdelning på D-Aktierna, godkännande av resultat- och balansräkning, val och avsättande av styrelseledamöter, kapitalökningar, minskningar av aktiekapitalet och ändringar av Bolagets bolagsordning. Detta innebär att andra aktieägares möjlighet att utöva inflytande i Bolaget genom deras rösträtt kan vara begränsad.

### *Utdelningsbegränsningar kan påverka kursen för D-Aktierna negativt*

Om Fastpartner beslutar om utdelning på stamaktierna har D-Aktierna sammanlagt årligen rätt till fem (5) gånger den sammanlagda utdelningen på stamaktierna av serie A, dock högst 5 SEK per D-Aktie och år. Utdelningsbegränsning kan medföra att D-Aktierna uppfattas som en räntebärande produkt. Det finns ingen överenskommen eller underförstådd avkastning på D-Aktierna och även om Bolaget gör utbetalningar upp till utdelningsbegränsningen, vilket Bolaget inte har någon rättslig skyldighet att göra, kan utdelningsbegränsningen uppfattas som en nominell

ränta. En innehavare av ett instrument med bunden ränta är exponerad mot risken att priset på ett sådant instrument sjunker som en följd av förändringar i marknadsräntan. Till skillnad från utdelningsbegränsningen som är fast, förändras den nuvarande räntan på kapitalmarknaden (marknadsräntan) frekvent. Eftersom marknadsräntan förändras justeras priset på ett instrument med bunden ränta i motsatt riktning. Om marknadsräntan ökar kommer priset på ett instrument med bunden ränta typiskt sett att sjunka tills avkastningen är på nivåer som motsvarar marknadsräntan och om marknadsräntan istället sjunker kommer priset på instrument med bunden ränta typiskt sett att öka tills avkastningen är på nivåer som motsvarar marknadsräntan. Även om D-Aktierna inte har någon bunden ränta finns det en risk att förändringar i marknadsräntan uppstår som kan få en väsentlig negativ effekt på D-Aktiernas marknadspris och resultera i förluster för aktieägare om de säljer sina D-Aktier.

#### *Utdelningsbegränsning i lånevillkor*

Villkoren för vissa av Bolagets obligationslån innehåller vinstutdelningsbegränsningar såtillvida att Bolaget inte får lämna någon utdelning om inte vissa finansiella villkor (kovenanter) är uppfyllda. Om sådana finansiella villkor inte är uppfyllda förutsätter en aktieutdelning att Bolaget erhåller godkännande från långivaren eller, i förekommande fall, obligationsinnehavarnas agent. Det finns följaktligen en risk att Bolaget inte erhåller sådana godkännanden, vilket skulle innebära att ingen utdelning kan lämnas för D-Aktierna även om det finns utdelningsbara medel och Fastpartner beslutat om sådan utdelning. Om ingen utdelning kan lämnas skulle det få en hög väsentlig negativ påverkan på investerarens direktavkastning. Bolaget bedömer risken som låg att aktieutdelning inte kan ske på grund av att de finansiella villkoren inte är uppfyllda och att Bolaget inte erhåller erforderligt godkännande från långivaren, obligationsinnehavarna eller agenten.

#### *Framtida emissioner kan påverka D-Aktiernas värde negativt och leda till utspädning*

Fastpartner kan i framtiden söka finansiering på kapitalmarknaden genom emission av ytterligare aktier eller andra värdepapper. En sådan emission av aktier kan påverka priset på D-Aktierna negativt och leda till en utspädning av ekonomiska rättigheter och

rösträtt om emissionen genomförs utan företrädesrätt för befintliga aktieägare. Exempelvis kommer Erbjudandet, under förutsättning att Erbjudandet fulltecknas, innebära en utspädning om cirka 3,03 procent av aktierna och cirka 0,33 procent av rösterna i Bolaget för befintliga aktieägare som inte väljer att delta i Erbjudandet. Bolaget kan vid eventuella framtida emissioner välja att använda en transaktionsstruktur som medför en utspädning som väsentligt överstiger utspädningseffekten i Erbjudandet, vilket kan få en negativ effekt på D-Aktiernas pris och/eller innebära en väsentlig utspädning av investerarnas aktieinnehav.

# Inbjudan till teckning av D-Aktier i Fastpartner

Styrelsen i Fastpartner har den 12 augusti 2021 med stöd av bemyndigande från årsstämman den 22 april 2021 beslutat om nyemission av D-Aktier med företrädesrätt för befintliga aktieägare.

Innehav av en (1) aktie (oavsett aktieslag) på avstämningsdagen den 19 augusti 2021 berättigar till en (1) teckningsrätt och trettio två (32) teckningsrätter berättigar till teckning av en (1) D-Aktie till en teckningskurs om 81 SEK. Teckningstiden löper under perioden 23 augusti–6 september 2021. Vid full teckning av Erbjudandet tillförs Bolaget 498 890 340 SEK före emissionskostnader.

Genom Erbjudandet ökar aktiekapitalet med högst 20 530 464,61 SEK, från 658 087 110,01 SEK till högst 678 617 574,62 SEK, genom nyemission av högst 6 159 140 D-Aktier, envar med ett kvotvärde om cirka 3,33 SEK. Aktieägare som väljer att inte delta i Erbjudandet kommer att få sin ägarandel utspädd med upp till cirka 3,03 procent av aktierna och cirka 0,33 procent av rösterna, men har möjlighet att sälja sina teckningsrätter för att, helt eller delvis, erhålla kompensation för utspädningen.

Fastpartners största aktieägare Compactor Fastigheter AB, som innehar cirka 67 procent av aktierna och 71 procent av rösterna i Fastpartner, åtog sig i maj 2021 att teckna sin *pro rata*-andel i Företrädesemissionen samt att fullt ut, upp till ett belopp om 500 MSEK garantera emissionen. Företrädesemissionen omfattas därmed i dess helhet av garantiåtagandet. Garantiåtagandet är inte säkerställt via exempelvis pantsättning eller liknande arrangemang. Någon ersättning för åtagandet utgår inte.

För det fall att inte samtliga D-Aktier tecknats med stöd av teckningsrätter ska styrelsen bestämma att tilldelning av D-Aktier tecknade utan stöd av teckningsrätter ska äga rum inom ramen för Erbjudandets högsta belopp, varvid styrelsen ska tilldela D-Aktier enligt följande principer. I *första hand* ska tilldelning ske till dem som tecknat D-Aktier med stöd av teckningsrätter, oavsett om tecknaren var aktieägare på avstämningsdagen för Erbjudandet eller inte och, vid överteckning, *pro rata* i förhållande till deras teckning med stöd av teckningsrätter, och i den mån detta inte kan ske, genom lottning. I *andra hand* ska tilldelning ske till dem som tecknat D-Aktier utan stöd av teckningsrätter och, om full tilldelning inte kan ske till sådana personer, *pro rata* i förhållande till deras teckning, och i den mån detta inte kan ske, genom lottning. I *tredje hand* ska, under förutsättning att ytterligare tilldelning behöver ske för att uppnå full teckning i Erbjudandet, tilldelning ske till Compactor Fastigheter enligt det emissionsgarantiavtal som Bolaget har ingått med Compactor Fastigheter.

Härmed inbjuds aktieägare i Fastpartner att med företrädesrätt teckna D-Aktier i Bolaget i enlighet med villkoren i Prospektet.

Stockholm den 18 augusti 2021

Fastpartner AB (publ)  
*Styrelsen*

## Bakgrund och motiv

Fastpartner är ett svenskt fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar kommersiella fastigheter primärt i Stockholm, Uppsala, Mälardalen, Gävle, Norrköping, Göteborg och Malmö. Per den 30 juni 2021 stod Storstockholmsområdet för cirka 80 procent av hyresintäkterna och 20 procent kom från övriga landet, med Gävle som största förvaltningsenhet.

Fastpartner utvecklar sina fastigheter i nära dialog med sina hyresgäster för att skapa effektiva verksamhetslokaler och en långsiktig och hållbar utveckling av stadsrummet. I Bolagets fastigheter finns några av Sveriges ledande och största industribolag kombinerat med unga entreprenörer med nystartade bolag. Fastpartners fastigheter innehåller även många typer av samhällsservice som lokaler som äldreboenden, skolor, statliga och kommunala förvaltningar och vårdinrättningar.

Under de två decennier som passerat efter namnbytet har Fastpartner på ett väl avvägt vis expanderat. Idag äger Fastpartner fastigheter till ett värde överstigande 33 miljarder SEK, företrädesvis i landets största och mest expansiva tätorter. Bolagets mål framledes är att fortsätta arbetet med att expandera och förbättra rörelsen på ett kontrollerat och väl avvägt vis.

Fastpartners styrelse har beslutat om Erbjudandet för att stärka Bolagets kapitalstruktur som ett led i arbetet med att förstärka Bolagets kreditbetyg samt för fortsatt tillväxt, bl.a. genom nya förvärv och investeringar i befintligt bestånd. Under förutsättning att Erbjudandet fulltecknas tillförs Bolaget cirka 500 MSEK före emissionskostnader<sup>1</sup>. Nettobeloppet från Erbjudandet, som förväntas uppgå till cirka 495 MSEK, avses användas till följande aktiviteter ordnade efter uppskattad fördelning och prioritetsordning:

- Amortering av säkerställd banksskuld (cirka 50 procent)
- Fortsatt tillväxt bl.a. genom nya förvärv och investeringar i befintligt bestånd (cirka 25 procent)
- Stärka Bolagets kapitalstruktur (cirka 25 procent)

I övrigt hänvisas till innehållet i föreliggande Prospekt, vilket har upprättats av styrelsen för Fastpartner med anledning av Erbjudandet.

*Styrelsen för Fastpartner ansvarar för informationen i Prospektet och enligt styrelsens kännedom överensstämmer den information som ges i Prospektet med sakförhållandena och ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd har utelämnats.*

Stockholm den 18 augusti 2021

Fastpartner AB (publ)  
*Styrelsen*

---

<sup>1</sup> Emissionskostnaderna förväntas uppgå till cirka 4,5 MSEK.

# Villkor och anvisningar

## Erbjudandet i sammandrag

Erbjudande omfattar 6 159 140 stamaktier av serie D i Bolaget.

## Företrädesrätt till teckning

Den som på avstämningsdagen den 19 augusti 2021 är registrerad som aktieägare i Fastpartner äger rätt att med företräde teckna D-Aktier i Erbjudandet. Innehav av en (1) aktie (oavsett aktieslag) berättigar till en (1) teckningsrätt och trettio två (32) teckningsrätter berättigar till teckning av en (1) D-Aktie. Härutöver erbjuds aktieägare och andra investerare att utan företrädesrätt anmäla intresse om teckning av D-Aktier.

Aktieägare som väljer att inte delta i Erbjudandet genom att teckna aktier kommer att bli utspädda (se avsnittet "Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden – Utspädning").

## Teckningskurs

Teckningskursen är 81 SEK per D-Aktie. Courtaget utgår ej.

## Avstämningsdag

Avstämningsdag hos Euroclear för fastställande av vem som är berättigad att erhålla teckningsrätter är den 19 augusti 2021. Sista dag för handel i Bolagets aktier med rätt att erhålla teckningsrätter är den 17 augusti 2021. Bolagets aktier handlas exklusivt rätt att erhålla teckningsrätter från och med den 18 augusti 2021.

## Teckningsrätter

Rätten att teckna D-Aktier utövas med stöd av teckningsrätter. För varje aktie i Bolaget som innehas på avstämningsdagen erhålls en (1) teckningsrätt. Trettio två (32) teckningsrätter berättigar till teckning av en (1) D-Aktie.

### Handel med teckningsrätter

Handel med teckningsrätter sker på Nasdaq Stockholm under perioden 23 augusti–1 september 2021. Bank eller annan förvaltare handlägger förmedling av köp eller försäljning av teckningsrätter. Den som önskar köpa eller sälja teckningsrätter ska därför vända sig till sin bank eller

annan förvaltare. Vid sådan handel utgår normalt courtaget.

## Maximal emissionsstorlek

Genom Erbjudandet emitteras upp till 6 159 140 D-Aktier, varigenom Bolaget tillförs medel om 498 890 340 SEK.

## Teckningsperiod

Anmälan om teckning av D-Aktier genom utnyttjande av teckningsrätter ska ske genom samtidig kontant betalning under perioden 23 augusti–6 september 2021. Observera att teckningsrätter som inte utnyttjas blir ogiltiga efter teckningstidens utgång och förlorar därmed sitt värde. Outnyttjade teckningsrätter kommer att avregistreras från respektive aktieägares VP-konto utan avisering från Euroclear. För att förhindra förlust av värdet på teckningsrätterna måste de antingen utnyttjas för teckning av D-Aktier senast den 6 september 2021 eller säljas senast den 1 september 2021. Styrelsen för Bolaget äger rätt att förlänga den tid under vilken anmälan om teckning och betalning kan ske. En eventuell förlängning av teckningstiden offentliggörs genom pressmeddelande senast den 6 september 2021. Pressmeddelandet kommer i ett sådant fall att finnas tillgängligt på Fastpartners hemsida, [www.fastpartner.se](http://www.fastpartner.se).

## Teckning och betalning av D-Aktier med stöd av teckningsrätter

### Direktregistrerade aktieägare

De aktieägare som på avstämningsdagen är registrerade i den av Euroclear för Bolagets räkning förda aktieboken erhåller förtryckt emissionsredovisning med bifogad inbetalningsavi från Euroclear. Av den förtryckta emissionsredovisningen framgår bland annat antalet erhållna teckningsrätter. Den som är upptagen i den i anslutning till aktieboken särskilt förda förteckningen över panthavare med flera erhåller inte någon emissionsredovisning utan underrättas separat. Någon separat VP-avi som redovisar registreringen av teckningsrätter på aktieägares VP-konto kommer inte att skickas ut.

Anmälan om teckning av D-Aktier med stöd av teckningsrätter ska ske genom samtidig kontant betalning. Observera att det kan ta upp till tre bankdagar för betalningen att nå mottagarkontot. Anmälningssedel som sänds med post bör därför avsändas i god tid före sista teckningsdagen. Teckning och betalning ska ske i enlighet med något av nedanstående alternativ:

#### 1. Förtryckt inbetalningsavi från Euroclear

I det fall samtliga på avstämningsdagen erhållna teckningsrätter utnyttjas för teckning av D-Aktier ska den förtryckta inbetalningsavin från Euroclear användas som underlag för anmälan om teckning genom betalning. Den särskilda anmälningssedeln ska därmed inte användas. Inga tillägg eller ändringar får göras i den på inbetalningsavin förtryckta texten. Anmälan är bindande.

#### 2. Särskild anmälningssedel

I det fall teckningsrätter förvärvas eller avyttras eller om aktieägaren av andra skäl avser att utnyttja ett annat antal teckningsrätter än vad som framgår av den förtryckta inbetalningsavin från Euroclear ska särskild anmälningssedel användas. Anmälan om teckning genom betalning ska ske i enlighet med de instruktioner som anges på den särskilda anmälningssedeln. Den förtryckta inbetalningsavin från Euroclear ska därmed inte användas. Särskild anmälningssedel kan beställas från Arctic Securities via telefon, e-post eller laddas ned från hemsidan. Särskild anmälningssedel ska vara Arctic Securities tillhanda senast kl. 15.00 den 6 september 2021. Endast en anmälningssedel per person eller firma kommer att beaktas. I det fall fler än en anmälningssedel insändes kommer enbart den sist inkomna att beaktas. Ofullständig eller felaktigt ifylld särskild anmälningssedel kan komma att lämnas utan avseende. Anmälan är bindande. Ifylld särskild anmälningssedel skickas eller lämnas till:

Arctic Securities  
Emissionsavdelningen/Fastpartner  
Regeringsgatan 38  
111 56 Stockholm

Telefon: +46 8 446 860 70  
E-post: [subscription@arctic.com](mailto:subscription@arctic.com)  
Webbplats: [www.arctic.com/secse](http://www.arctic.com/secse)

Förvaltarregistrerade aktieägare med depå hos bank eller annan förvaltare  
De aktieägare som på avstämningsdagen är förvaltarregistrerade hos bank eller annan förvaltare

erhåller ingen emissionsredovisning från Euroclear. Teckning och betalning ska avseende förvaltarregistrerade aktieägare ske i enlighet med anvisningar från respektive bank eller annan förvaltare.

## Teckning av D-Aktier utan stöd av teckningsrätter

Anmälan om teckning av D-Aktier utan stöd av teckningsrätter ska ske under samma period som anmälan om teckning av D-Aktier med stöd av teckningsrätter, det vill säga under perioden 23 augusti–6 september 2021.

För det fall att inte samtliga D-Aktier tecknats med stöd av teckningsrätter ska styrelsen bestämma att tilldelning av D-Aktier tecknade utan stöd av teckningsrätter ska äga rum inom ramen för Erbjudandets högsta belopp, varvid styrelsen ska tilldela D-Aktier enligt följande principer. I *första hand* ska tilldelning ske till dem som tecknat D-Aktier med stöd av teckningsrätter, oavsett om tecknaren var aktieägare på avstämningsdagen för Erbjudandet eller inte och, vid övertäckning, *pro rata* i förhållande till deras teckning med stöd av teckningsrätter, och i den mån detta inte kan ske, genom lottning. I *andra hand* ska tilldelning ske till dem som tecknat D-Aktier utan stöd av teckningsrätter och, om full tilldelning inte kan ske till sådana personer, *pro rata* i förhållande till deras teckning, och i den mån detta inte kan ske, genom lottning. I *tredje hand* ska, under förutsättning att ytterligare tilldelning behöver ske för att uppnå full teckning i Erbjudandet, tilldelning ske till Compactor Fastigheter enligt det emissionsgarantiavtal som Bolaget har ingått med Compactor Fastigheter.

#### Direktregistrerade aktieägare

Direktregistrerade aktieägares intresseanmälan att teckna D-Aktier utan stöd av teckningsrätter ska göras på anmälningssedel som ifylls, undertecknas och därefter skickas eller lämnas till Arctic Securities med adress enligt ovan. Anmälningssedel kan beställas från Arctic Securities via telefon, e-post eller laddas ned från hemsidan. Anmälningssedeln ska vara Arctic Securities tillhanda senast kl. 15.00 den 6 september 2021. Endast en anmälningssedel per fysisk eller juridisk person kommer att beaktas. För det fall att fler än en



anmälningssedel insändes kommer enbart den sist inkomna att beaktas. Ofullständig eller felaktigt ifylld anmälningssedel kan komma att lämnas utan avseende. Anmälan är bindande. Besked om eventuell tilldelning lämnas genom utskick av avräkningsnota vilken ska betalas inom tre bankdagar i enlighet med anvisningarna på denna. Meddelande utgår endast till dem som erhållit tilldelning.

Förvaltarregistrerade aktieägare med depå hos bank eller annan förvaltare

Förvaltarregistrerade aktieägares intresseanmälan att teckna D-Aktier utan stöd av teckningsrätter ska göras i enlighet med anvisningar från respektive bank eller annan förvaltare.

Legal Entity Identifier (LEI-nummer)

Från och med den 3 januari 2018 behöver alla juridiska personer en global identifieringskod, en så kallad Legal Entity Identifier (LEI), för att kunna genomföra en värdepapperstransaktion. För att få delta i Erbjudandet och tilldelas nya aktier som tecknas utan stöd av teckningsrätter måste juridiska personer inneha och uppge sitt LEI-nummer.

## Utländska aktieägare

Aktieägare som är bosatta utanför Sverige och som önskar delta i Erbjudandet ska sända den förtryckta inbetalningsavin, i det fall samtliga erhållna teckningsrätter utnyttjas, eller särskild anmälningssedel, om ett annat antal teckningsrätter utnyttjas, tillsammans med betalning till adress enligt ovan. Betalning ska erläggas till Arctic Securities bankkonto i DNB med följande kontouppgifter:

Bank: DNB (Den Norske Bank)  
IBAN-nummer: SE66 9190 0000 0919 5499 5018  
SWIFT: DNBASESXXXX

Observera att till följd av restriktioner i värdepapperslagstiftningen riktar sig Erbjudandet inte till personer som är bosatta eller har registrerad adress i USA, Australien, Japan, Nya Zeeland, Singapore, Sydafrika, Hong Kong, Kanada, Schweiz eller andra länder där deltagande förutsätter ytterligare prospekt, registrering eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. Aktieägare med registrerad adress i något av dessa länder uppmanas att kontakta Arctic Securities för att erhålla likvid från försäljning av erhållna teckningsrätter, efter

avdrag för försäljningskostnader, som dessa innehavare annars hade varit berättigade till. Utbetalning av sådan försäljningslikvid kommer inte att ske om nettobeloppet understiger 200 SEK.

## Betalda tecknade aktier (BTA)

Teckning genom betalning registreras hos Euroclear så snart detta kan ske, vilket normalt innebär upp till tre bankdagar efter betalning. Därefter erhåller tecknaren en VP-avi med bekräftelse att inbokning av betalda tecknade aktier (BTA) har skett på tecknarens VP-konto. Aktieägare som har sitt innehav förvaltarregistrerat via depå hos bank eller annan förvaltare får information från respektive förvaltare.

Handel med BTA kommer att ske på Nasdaq Stockholm från och med den 23 augusti 2021 fram till dess att Bolagsverket har registrerat Erbjudandet. Denna registrering beräknas ske vecka 38 2021.

## Leverans av aktier

BTA kommer att ersättas av D-Aktier så snart Erbjudandet har registrerats av Bolagsverket. Efter denna registrering kommer BTA att bokas ut från respektive VP-konto och ersättas av D-Aktier utan särskild avisering från Euroclear. Sådan ombokning beräknas ske under vecka 39 2021. Bolaget kommer ansöka om upptagande till handel av D-Aktierna på Nasdaq Stockholm i samband med att Erbjudandet registreras av Bolagsverket.

## Rätt till utdelning

De nya D-Aktier som emitteras i Förträdesemissionen omfattas av årsstämman 2021 beslut om utdelning. De nya D-Aktierna kommer fram till tiden för årsstämman 2022 att vara berättigade till utdelning om totalt 2,50 kronor fördelat på två utbetalningar med avstämningsdagar 29 oktober 2021 samt 31 januari 2022. D-Aktiernas rätt till utdelning därefter följer av bolagsordningen. Utdelning betalas i övrigt 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 D-Aktier i den av Euroclear förda aktieboken. D-Aktierna berättigar till utdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som inträffar



närmast efter det att D-Aktierna har förts in som ägare i den av Euroclear förda aktieboken. Om aktieägare inte kan nås genom Euroclear, kvarstår aktieägarens fordran på Bolaget avseende utdelningsbeloppet och sådan fordran är föremål för en tioårig preskriptionstid. Vid preskription tillfaller utdelningsbeloppet Bolaget.

## Rösträtt

Varje D-Aktie berättigar till en tiondel (1/10) röst på bolagsstämma i Bolaget.

## Offentliggörande av utfall i Erbjudandet

Utfallet i Erbjudandet kommer att offentliggöras av Bolaget genom pressmeddelande, vilket beräknas ske omkring den 10 september 2021.

## Information om behandling av personuppgifter

Den som tecknar, eller anmäler sig för teckning av, D-Aktier kommer samtidigt lämna personuppgifter till Arctic Securities. Personuppgifter som lämnas till Arctic Securities, till exempel kontaktuppgifter och personnummer eller information som i övrigt registreras i samband med förberedelse eller administration av Erbjudandet, behandlas av Arctic Securities, som är personuppgiftsansvarig, för administration och utförande av uppdraget. Behandling av personuppgifter sker också för att Arctic Securities ska kunna fullgöra sina förpliktelser enligt lag.

Personuppgifter kan för angivna ändamål – med beaktande av reglerna om banksekretess – ibland komma att lämnas ut till andra bolag inom Arctickoncernen eller till företag som Arctic Securities samarbetar med, inom och utanför EU/EES i enlighet med EU:s godkända och lämpliga skyddsåtgärder. I vissa fall är Arctic Securities också skyldig enligt lag att lämna ut uppgifter, till exempel till Finansinspektionen och Skatteverket.

Lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse innehåller, liksom lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, en sekretessbestämmelse enligt vilken alla anställda hos Arctic Securities är bundna av tystnadsplikt avseende Arctic Securities kunder och andra uppdragsgivare. Tystnadsplikten

gäller även mellan och inom de olika bolagen i Arctickoncernen.

Information om vilka personuppgifter som behandlas av Arctic Securities, radering av personuppgifter, begränsning av behandling av personuppgifter, dataportabilitet, eller rättelse av personuppgifter kan begäras hos Arctic Securities dataskyddsombud. Det går även bra att kontakta dataskyddsombudet om förvärvaren vill ha ytterligare information om Arctic Securities behandling av personuppgifter. I de fall förvärvaren vill lämna ett klagomål avseende behandling av personuppgifter har denne rätt att vända sig till Integritetsskyddsmyndigheten i egenskap av tillsynsmyndighet.

Personuppgifter ska raderas om de inte längre är nödvändiga för de ändamål för vilka de samlats in eller på annat sätt behandlats, förutsatt att Arctic Securities inte är rättsligt förpliktad att bevara uppgifterna. Normal lagringstid för personuppgifter är 10 år.

## Övrig information

Styrelsen för Fastpartner äger inte rätt att avbryta, återkalla eller tillfälligt dra in Erbjudandet att teckna D-Aktier i Bolaget i enlighet med villkoren i Prospektet. En teckning av nya aktier är oåterkallelig och tecknaren kan inte upphäva eller modifiera en teckning av nya aktier. Ofullständiga eller felaktigt ifyllda anmälningssedlar kan komma att lämnas utan beaktande. Om teckningslikviden inbetalas för sent, är otillräcklig eller betalas på 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. Om flera anmälningssedlar av samma kategori inges kommer endast den anmälningssedel som senast kommit Arctic Securities tillhanda att beaktas. För sent inkommen inbetalning på belopp som understiger 100 SEK återbetalas endast på begäran.

## Beskattning

Se ”*Information om beskattning*” nedan.

## D-Aktierna i korthet

Pris	Priset i Erbjudandet kommer att vara 81 SEK per D-Aktie.
Utdelning	<p>D-Aktierna berättigar till utdelning första gången på den avstämningsdag för utbetalning som infaller närmast efter det att D-Aktierna införts i Bolagets aktiebok, vilket innebär att första avstämningsdag beräknas vara den 29 oktober 2021.</p> <p>Utbetalning av utdelning avseende D-Aktierna görs i fyra (4) lika stora delbetalningar med avstämningsdagar den sista bankdagen i april, juli, oktober och januari.</p>
Rösträtt	Varje D-Aktie berättigar till en tiondels (1/10) röst.
Begränsning av utdelning på D-Aktierna	Bolagets preferensaktier har företrädesrätt framför Bolagets stamaktier av serie A och D-Aktierna såvitt avser vinstutdelning. Efter att utdelning på preferensaktier (och, i förekommande fall, utdelning av inestående belopp) lämnats i sin helhet på utestående preferensaktier får bolagstämman besluta om vinstutdelning på stamaktierna. D-Aktierna har rätt till fem (5) gånger den

	sammanlagda utdelningen på stamaktie av serie A dock högst fem (5) SEK per D-Aktie och år.
Utebliven utdelning	Om utdelning per D-Aktie understiger fem (5) SEK ska utdelningsbegränsningen om fem (5) SEK höjas så att det belopp med vilket utdelningen understigit fem (5) SEK per år kan delas ut vid senare tillfälle om tillräcklig utdelning på stamaktierna beslutas varefter utdelningsbegränsningen ska återgå till fem (5) SEK.
Bolagets upplösning	Upplöses Bolaget har samtliga stamaktier lika rätt till utdelning ur Bolagets behållna tillgångar. D-Aktierna har dock endast rätt till det volymvägda genomsnittliga belopp som har betalats för varje D-Aktie vid teckningen av sådan D-Aktie. D-Aktierna medför i övrigt ingen rätt till skiftesandel.
Överlåtbarhet	D-Aktierna kommer vara fritt överlåtbara.
Notering	Bolagets stamaktier av serie D är upptagna till handel Nasdaq Stockholm under kortnamnet FPAR D. Även D-Aktierna avses bli noterade på Nasdaq Stockholm. ISIN-koden för D-Aktierna är SE0013512514.
Övrigt	Villkoren för D-Aktierna regleras i Bolagets bolagsordning.

# Verksamhetsbeskrivning

## Inledning

Fastpartner äger, förvaltar och utvecklar i huvudsak kommersiella fastigheter i Sveriges största befolkningscentrum med fokus på Stockholm. Per den 30 juni 2021 utgjorde hyresintäkter från fastigheterna i Stockholmsregionen cirka 74 procent av Bolagets totala hyresintäkter. Fastpartners fastighetsbestånd bestod per den 30 juni 2021 av 207 fastigheter med ett verkligt värde om cirka 33 020,6 MSEK. Fastigheterna utgörs främst av kontorslokaler, men även av samhällsfastigheter med skola och vård, lokaler för handel, hotell, produktion och industri, lager och logistik samt, i viss utsträckning, hyresbostäder.

Fastpartner arbetar aktivt med att utveckla kvalitén och effektiviteten i dess fastighetsbestånd. Arbetet omfattar förvärv av fastigheter, investeringar i befintliga fastigheter och utveckling av byggrätter. I syfte att uppnå en ändamålsenlig riskspridning i fastighetsbeståndet investerar Fastpartner i alla typer av kommersiella lokaler och, i en mindre utsträckning, bostadshyresfastigheter. Variationen av Bolagets hyresgäster och fastigheter ger en flexibilitet att effektivt konvertera användningen av Bolagets lokaler så att den möter marknadens efterfrågan.

## Historik

- 1987 • Fastpartners fastighetsverksamhet tar sin form genom att bl.a. 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.
- 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 13 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, bl.a. 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 97,67 SEK per aktie (justerat för aktiesplit (3:1) som beslutades på årsstämman 26 april 2018).
  - Under 2013 förvärvar Fastpartner 19 fastigheter. Den uthyrningsbara ytan ökar med 19 procent och uppgår per den 31 december 2013 till 1 067 313 kvm.

- 2014
- Fastpartner emitterar 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 icke säkerställda obligationer om 600 MSEK på den svenska marknaden.
  - Fastpartner beslutar om att emittera nya stamaktier genom en företrädesemission.
- 2017
- Fastpartner förvärvar under året sju fastigheter med en uthyrningsbar yta om 73 738 kvm samt avyttrar nio fastigheter med en uthyrningsbar yta om 22 277 kvm.
  - Fastpartner upprättar ett certifikatprogram med ett rambelopp om 2 000 MSEK.
- 2018
- Fastpartner erhåller en officiell rating från ratinginstitutet Moody's med kreditbetyget "Ba2" med "positive outlook".
  - Fastpartner genomför en aktiesplit om 3:1.
  - Fastpartner förvärvar under året åtta fastigheter med en uthyrningsbar yta om 40 355 kvm samt avyttrar tre fastigheter med en uthyrningsbar yta om 43 819 kvm.
  - Fastpartner emitterar gröna icke säkerställda obligationer om 1 000 MSEK på den svenska marknaden.
- 2019
- Fastpartner fortsätter att expandera och under perioden januari – september 2019 förvärvar Fastpartner tre fastigheter med en uthyrningsbar yta om 42 517 kvm.
  - Fastpartner emitterar tre icke säkerställda obligationslån om 1 600 MSEK på den svenska marknaden samt löser två befintliga obligationslån om 950 MSEK på den svenska marknaden.
  - Fastpartner inför ett nytt aktieslag, stamaktie av serie D, och genomför en emission av 8,5 miljoner nya stamaktier av serie D och tillförs därigenom 714 MSEK i eget kapital. Stamaktier av serie D tas upp till handel på Nasdaq Stockholm under kortnamnet FPAR D.
  - Fastpartner erhåller kreditbetyget "Ba1" från ratinginstitutet Moody's.
- 2020
- Fastpartner emitterar, med stöd av bemyndigandet från årsstämman den 25 april 2019, 2 000 000 stamaktier av serie A om totalt 224 MSEK.
  - Fastpartner emitterar icke säkerställda obligationer om 400 MSEK. Obligationerna emitterades inom en befintlig ram om 1 500 MSEK (ISIN: SE0012455400), varav obligationer om 500 MSEK emitterades i mars 2019.
  - Fastpartner emitterar icke säkerställda obligationer om 200 MSEK. Obligationerna emitterades inom en befintlig ram om 1 500 MSEK (ISIN: SE0012455400), varav obligationer om 500 MSEK emitterades i mars 2019 och 400 MSEK emitterades i februari 2020.
  - Fastpartner tillträder fastigheten Herrjärva 3 med en uthyrningsbar yta om ca 19 700 kvm.
  - Fastpartner erhåller en officiell rating från Scope med kreditbetyget "BBB-" med "stabila utsikter".
  - Fastpartner emitterar icke säkerställda obligationer om 500 MSEK. Obligationerna emitterades inom en befintlig ram om 1 500 MSEK (ISIN: SE0012621746), varav obligationer om 800 MSEK emitterades i maj 2019.
  - Fastpartner blir certifierade enligt Great Place to Work<sup>®</sup>:s internationella standard.
- 2021
- Fastpartner har refinansierat banklån om 290,4 MSEK. Lånen har förlängts med förfallodatum mars 2022 och februari 2024.

- Fastpartner har slutfinansierat ett byggnadskreditiv om 111 MSEK. Det nya banklånet har förfalldatum i januari 2026.
- Fastpartner har förvärvat fastigheten Alderholmen 13:2 i Gävle och tillträdde den 1 april 2021. Fastigheten har en uthyrningsbar yta om 9 500 kvm och de årliga hyresintäkterna uppgår till 22 MSEK.
- Fastpartner upprättar ett MTN-program med ett totalt rambelopp om 8 000 MSEK.
- Fastpartner erhåller kreditbetyget ”Baa3” med stabila utsikter från ratinginstitutet Moody’s, vilket är ett investment grade-kreditbetyg.
- Fastpartner emitterar gröna icke säkerställda obligationer om 1 250 MSEK under Fastpartners MTN-program.
- Fastpartner emitterar ytterligare gröna icke säkerställda obligationer om 700 MSEK under Fastpartners MTN-program.

## Finanspolicy

Bolagets finanspolicy anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten i Fastpartner ska bedrivas. Finanspolicyn fastställs av styrelsen och anger hur de olika riskerna i finansverksamheten ska begränsas och vilka risker Bolaget får ta. Bolaget har i finanspolicyn fastställt följande målsättningar fram till 2025:

- Det rullande årliga förvaltningsresultatet skall uppgå till 1 500 MSEK vid slutet av år 2025.
- Förvaltningsresultat per stamaktie av serie A skall öka över 10 procent per år.
- Avkastning på eget kapital skall uppgå till över 12 procent per år.
- Räntetäckningsgraden ska över tid uppgå till över 3,0 gånger.
- Säkerställd belåningsgrad skall understiga 30 procent.
- Soliditeten ska uppgå till minst 25 procent.
- Nettobelåningsgraden ska understiga 48 procent.
- Den totala låneportföljen skall utgöras av grön finansiering till 70 procent vid slutet av 2025.
- Kreditbetyget ska uppnå Baa1 från Moody’s eller motsvarande kreditbetyg enligt andra kreditratingskalor.

## Fastpartners vision

Fastpartners vision är att skapa hållbara miljöer där människor och företag kan utvecklas.

## Fastpartners affärsidé

Fastpartners affärsidé är att hållbart äga, förvalta och utveckla fastigheter med god värdetillväxt och positiva kassaflöden på expansiva orter. Fastpartner ska samtidigt bygga goda och långsiktiga relationer med Koncernens hyresgäster.

## Fastpartners mission

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

## Fastpartners mål

Med utgångspunkt i Bolagets vision, affärsidé och mission ska Fastpartner uppfylla de verksamhetsmål som har beslutats av styrelsen. Det viktigaste verksamhetsmålet, utöver de finansiella mål som behandlas i avsnittet ”Finanspolicy” ovan, är att ha ett NKI (nöjd kund-index) som överstiger 75 och att överskottsgraden skall uppgå till minst 75 procent vid slutet av 2025.

## Fastpartners affärsmodell och strategi

Fastpartner är en långsiktig ägare av fastigheter som strävar efter att årligen utveckla sin affärsmodell. Det är viktigt och naturligt för Fastpartner att alltid sätta hållbarheten i centrum. Bolaget äger, förvaltar och utvecklar alla typer av kommersiella fastigheter i Sveriges största befolkningscentrum. I dessa storstadsregioner har Fastpartner en bred riskspridning med fastigheter inom olika typer av

segment. Bolaget strävar efter att arbeta snabbt och effektivt för att tillvarata de affärsmöjligheter som uppstår i de växande storstadsregionerna. Fastpartners ambition är att genomföra lönsamma affärer, vilket Bolaget anser är ett kännetecken för Fastpartner.

Bolaget strategi för att uppnå dess finansiella mål baseras på fyra strategier:

- förvärv av nya fastigheter,
- utveckling och investering i befintligt fastighetsbestånd samt omvandling av byggrätter till uthyrningsbara ytor,
- aktiv och långsiktig förvaltning som möjliggör hyreshöjningar samt uthyrning av lokaler, och
- avvägd kombination av eget kapital och lånat kapital.

#### Förvärvsstrategi

Fastpartners förvärvsstrategi utgår från ett evighetsperspektiv som innebär att Bolaget vid förvärv väljer fastigheter i lägen som kommer öka i attraktivitet med tiden. Genom denna strategi skapas förutsättningar för stigande hyresintäkter och lägre värderingsyields, vilka tillsammans skapar en god värdeutveckling för Bolagets fastighetsbestånd. Den goda värdeutvecklingen bidrar i sin tur till att fastighetsbeståndet kan fortsätta att växa. Fastpartner förvärvar fastigheter i Stockholmsregionen och i övriga större storstadsregioner för att kunna dra nytta av den positiva korrelationen mellan städers storlek och deras ekonomiska utveckling.

Fastpartner investerar i alla typer av kommersiella lokaler som exempelvis kontor, samhällsfastigheter, lager och logistik, industri och produktion samt butik. Vid förvärv prioriteras fastigheter med bra befintliga kassaflöden som geografiskt kompletterar Bolagets befintliga fastighetsbestånd. I Fastpartners organisation finns en stor kompetens kring fastighetsförvärv, vilket möjliggör snabba förvärvsprocesser där Fastpartner kan dra fördel av affärsmöjligheter som dyker upp med kort varsel. Fastpartner följer marknaden nära på de orter där Bolaget är verksamt för att vid förvärv välja mikrolägen med god tillväxt över tid.

Fastpartners prioritering av goda kassaflöden gör det möjligt för Bolaget att växa och förvärva nya

fastigheter. Samtidigt skapar det en stor motståndskraft vid ett sämre konjunkturläge eftersom det finns kapital för att betala löpande kostnader. I samband med förvärv identifieras också potentialen att öka exploateringsgraden i investeringsobjektet, vilket innebär att Bolaget utökar fastighetens uthyrningsbara area. Fastpartner utvärderar även eventuella möjligheter till alternativa användningsområden för lokalerna i fastigheterna.

#### Projektutvecklingsstrategi

En viktig del i Fastpartners verksamhet är att utveckla och investera i befintligt fastighetsbestånd samt att omvandla byggrätter till uthyrningsbara ytor. Genom Fastpartners strategi att investera i fastigheter med bra lägen och med möjlighet till ökad attraktivitet över tid, skapas förutsättningar för värdeskapande projektinvesteringar. Syftet med investeringarna är att de ska resultera i god avkastning. Utvecklingsprojekt som kräver ny detaljplan kan medföra arbete med utredningar under längre tid innan byggnationen kan starta. Fastpartners arbete med projektet Märsta 24:4 är ett bra exempel på ett projekt där Bolaget skapar kommersiella lokaler om cirka 12 900 kvm, inklusive en modern bilanläggning, genom nybyggnation och ombyggnation i Arlandastad, vilket förväntas skapa betydande värden för Bolaget.

#### Förvaltningsstrategi

Fastpartners förvaltningsstrategi bygger på att arbeta långsiktig tillsammans med sina hyresgäster för att utveckla Koncernens fastigheter och lokaler. Förvaltare och tekniker hjälps åt för att skapa goda relationer till hyresgästerna, vilket är en viktig del i Fastpartners förvaltning som skapar mervärden för Bolaget. I detta arbete kan Fastpartner också skapa ett värde för hyresgästerna genom att bistå vid snabba förändringar i hyresgästernas verksamheter. De flesta nya hyresavtal skapas i dialog mellan Fastpartner och dess befintliga hyresgäster.

Fastpartner har en kompetent och välfungerande förvaltningsorganisation som arbetar effektivt med god kvalitet, vilket medför låga omkostnader och effektiv drift av fastigheterna i beståndet. Bolagets förvaltning gör det möjligt att höja hyrorna i attraktivt belägna delar av beståndet vid omförhandlingar. Fastpartner strävar efter att Bolagets hyresavtal ska löpa på lång tid och vara, helt eller delvis, bundna till KPI. Många av Bolagets

hyresavtal uppfyller dessa kriterier, vilket medför att sådana hyresavtal helt eller delvis är inflationsjusterade. Mot bakgrund av Riksbankens mål för inflationen innebär det att merparten av Fastpartners hyresintäkt, som är långt större än kostnaderna i verksamheten, automatiskt justeras upp med cirka 2 procent per år. Detta skapar ett ökande driftnetto och god värdetillväxt.

Fastpartner arbetar kontinuerligt med att utveckla och förbättra förvaltningen genom användandet av IT-system. Systemen gör det möjligt för förvaltningen att både sänka kostnader och höja kvalitén. Detta är ett ständigt pågående arbete vars betydelse ökar med tiden.

### Finansieringsstrategi

Att äga och förvalta fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet. Fastpartner eftersträvar en avvägd kombination av eget kapital och lånat kapital. Lånat kapital utgörs av banklån från större svenska banker, obligationslån och företagscertifikat. 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.

## Fastpartners klimat- och miljöarbete

Fastpartner prioriterar ett aktivt arbete med miljö- och klimatfrågor. Under 2018 beslutade Fastpartner att fasa ut alla fossila värmekällor (exempelvis gas och olja), som ger upphov till lokala utsläpp av farliga växthusgaser. Utfasningen slutfördes i maj 2020. All elektricitet som Fastpartner köper är producerad helt utan användning av fossila bränslen. Fastpartner producerar även egen elektricitet genom nya anläggningar i form av geoenergi, värmepumpar och fjärrvärme. Vissa av Fastpartners fastigheter får även elektricitet från solcellsanläggningar.

Stora utsläpp av växthusgaser skapas vid nybyggnation av fastigheter och enligt Boverket kommer cirka 40 procent av alla utsläpp under en fastighets livscykel från uppförandet. Fastpartner arbetar därför aktivt med cirkulärt klimatarbete där Bolaget ändrar användningen av vissa befintliga fastigheter så att nya typer av verksamheter kan flytta in.

## Miljömål

Fastpartner har följande mål kopplade till klimat- och miljöarbete:

- Fastpartner ska utvecklas till ett mer klimatanpassat och miljömässigt hållbart bolag tillsammans med Koncernens hyresgäster.
- Energiförbrukningen ska sänkas varje år i jämförbart bestånd.
- Miljöpåverkan ska minskas i transporterna och Fastpartners fordonspolicy ska tillämpas.
- Resursförbrukningen ska minska, återvinningen öka och källsorteringen förbättras.
- Materialval ska utvärderas ur hållbarhetssynpunkt och i enlighet med försiktighetsprincipen.
- Vidareutveckling av miljöledningssystemet ska ske internt och Fastpartner ska ställa krav på sina leverantörer.
- Mätning och utveckling av styrning för att minska koldioxidutsläppen.
- Volymen miljöcertifierade fastigheter skall öka med över tio procent per år och utgöra över 80 procent av alla fastigheter i slutet av 2025.
- Koldioxidutsläppen skall minska med över 15 procent per år.
- Energianvändningen skall minska med över en procent per år i befintligt fastighetsbestånd.
- Nyproducerade byggnader ska certifiera enligt miljöbyggnad Silver eller BREEAM, ”mycket bra” eller ”excellent” och har geoenergi som primär värme- och kylkälla alternativt annan miljövänlig värmeanläggning.

### Certifieringar

Fastpartners erfarenhet är att de flesta investeringar som görs i miljöförbättrande syfte är lönsamma även ur ett ekonomiskt perspektiv. Antalet miljöklassificerade fastigheter i fastighetsportföljen växer årligen och Koncernens samt dess hyresgästers miljöbelastningar minskar successivt. Fastpartner äger per den 30 juni 2021 miljöcertifierade fastigheter med ett sammanlagt värde om närmare 10 277 MSEK. Av dessa fastigheter är två



klassificerade med Breeam Excellent och Breeam in Use, samt sex klassificerade enligt Miljöbyggnad iDrift, Silver. Därutöver är elva fastigheter Green Building-klassificerade. Utöver de klassificerade fastigheterna har Fastpartner nio fastigheter med solcellsanläggningar på taken eller väggarna. Bolagets ambition är att under kommande år öka antalet miljöklassificerade fastigheter i beståndet.

#### Klimatarbete i siffror

Fastpartner mäter Bolagets koldioxidutsläpp utifrån energianvändning. Under 2020 redovisades ett totalt utsläpp om 3 599 ton koldioxidekvivalenter, motsvarande 2,44 kg koldioxidekvivalenter per kvm. Detta är en minskning med 45,12 procent per kvm jämfört med föregående år. Fastpartner har successivt sänkt Koncernens miljöbelastning genom ett långsiktigt och engagerat miljö- och hållbarhetsarbete. Bolagets totala energiförbrukning per kvm har minskat med 3,2 procent jämfört med föregående år. Per den 30 juni 2021 utgjorde grön finansiering cirka 40 procent av Fastpartners totala räntebärande skulder.

## Projekt- och fastighetsutveckling

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 aktivt i arbetet med stadsutvecklingen av områden där hela stadsdelar 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 omfattar exempelvis planer för såväl förskolor och annan kommunal service som för butiker och kontor.

Fastpartner har under perioden 1 januari–30 juni 2021 investerat 339,1 MSEK i befintliga fastigheter. Per den 30 juni 2021 uppgick pågående projektinvesteringar i fastigheterna till 1 194,1 MSEK. Återstående investeringsvolym för dessa pågående projektinvesteringar uppgick till cirka 573 MSEK. Fastpartner hade per den 30 juni 2021 bedömda outnyttjade byggrätter om cirka 435 kvm uthyrningsbar yta som fördelas på cirka 137 kvm bostadsbyggrätter och cirka 298 kvm kommersiella byggrätter. Fastpartners outnyttjade bostadsbyggrättsportfölj omfattar per den 30 juni 2021 totalt cirka 1 595 bostäder. De outnyttjade byggrätterna är i olika skeden av utvecklingsprocesserna, med allt från planidéer till att detaljplan föreligger och att byggnation är påbörjad. Per den 30 juni 2021 var de outnyttjade byggrätterna värderade till cirka 833 MSEK, varav cirka 279 MSEK avsåg bostadsbyggrätter, motsvarande i genomsnitt 2 036 kr/kvm, och cirka 554 MSEK avsåg kommersiella byggrätter motsvarande i genomsnitt 1 859 kr/kvm. De outnyttjade byggrätterna återfinns på fastigheter som innehas av Fastpartner med både 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 om och som behövs i samhället eftersom 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 kan därför komma att bygga även bostadsrätter.



## Större potentiella projekt och byggrätter

Region	Område	Fastighet	Upplåtelseform	Fastighetskategori	Status	Möjlig byggstart <sup>1)</sup>	Tillkommande yta (kvm, BTA) <sup>2)</sup>			Tillk. antal <sup>2)</sup>
							Bostad	Kommersiellt	Total	Bostäder
Stockholm	Sundbyberg	Päronet 2	Äganderätt	Bostäder	Inför detaljplan	2023	10 000	-	10 000	154
Stockholm	Västberga	Arbetsbasen 3	Tomträtt	Kommersiellt	Inledande byggjobb	2021	-	4 500	4 500	-
Stockholm	Årsta	Allgunnen 7	Ägande-/Tomträtt	Bostäder, F-skola	Pågående detaljplan	2023	8 600	900	9 500	108
Stockholm	Västberga	Timpenningen 6	Tomträtt	Kommersiellt	Inför byggstart	2021	-	33 500	33 500	-
Stockholm	Bredäng	Bredäng C	Tomträtt	Bostäder/kommersiellt	Pågående detaljplan	2024	9 200	7 800	17 000	115
Stockholm	Liljeholmen	Syllen 4	Tomträtt	Bostäder/kommersiellt	Inför detaljplan	2024	4 200	5 400	9 600	140
Stockholm	Lidingö	Diviatorn 1	Äganderätt	Bostäder	Inför detaljplan	2025	3 100	-	3 100	78
Stockholm	Bromma	Riksby 1:13	Ägande-/Tomträtt	Bostäder/kommersiellt	Pågående detaljplan	2024	42 000	33 000	75 000	420
Stockholm	Märsta	Märsta C	Äganderätt	Kommersiellt	Byggstart	2021	-	16 800	16 800	-
Stockholm	Vallentuna	Vallentuna C	Äganderätt	Bostäder/kommersiellt	Pågående detaljplan	2023	25 000	2 000	27 000	294
Stockholm	Vallentuna	Vallentuna-Rickeby 1:472	Äganderätt	Bostäder/handel	Inför Byggstart	2021	2 750	600	3 350	48
Stockholm	Täby	Stansen 1	Äganderätt	Förskola	Inför Byggstart	2022	-	2 000	2 000	-
Ulricehamn	Ulricehamn	Slingan 1	Äganderätt	Lager/logistik	Inför byggstart	2021	-	23 500	23 500	-
Gävle	Näringen	Näringen 10:4	Äganderätt	Kommersiellt	Inför Byggstart	2022	-	10 000	10 000	-
Gävle	Hemsta	Hemsta 11:11, 15:7	Äganderätt	Kommersiellt	Inför Byggstart	2022	-	20 000	20 000	-
Gävle	Gavlehov	Sätra 64:5, Sätra 108:23	Äganderätt	Bostäder/kommersiellt	Detaljplan antagen	2022	11 500	23 500	35 000	164
Stockholm	Kista	Ekenäs 1 mfl	Tomträtt	Centrum/kommersiellt	Pågående detaljplan	2023	-	18 100	18 100	-
Totalt							116 350	201 600	317 950	1 521

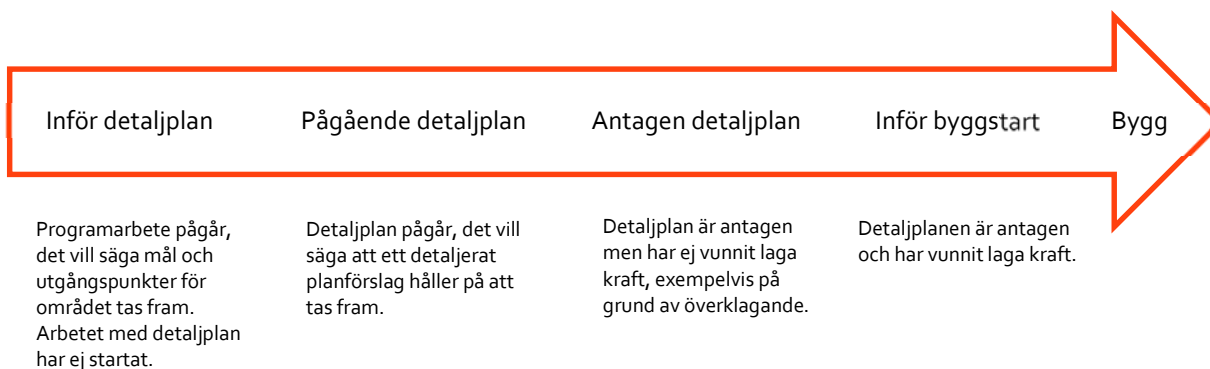
<sup>1)</sup> Med möjlig byggstart avses när projektet bedöms kunna starta förutsatt att planarbetet utvecklas som förväntat och i förekommande fall att uthyrning nått en erforderlig nivå.

<sup>2)</sup> Siffrorna grundar sig på uppskattningar och bedömningar av Fastpartner och är således preliminära. Siffrorna kan komma att revideras under projektens gång.

## Urval av projekt

Fastpartner arbetar löpande med att förädla sitt fastighetsbestånd. I detta avsnitt beskrivs ett urval av Fastpartners färdigställda och pågående projekt i

detaljplaneprocess. Projektportföljen innehåller en blandning av projekt för bostadsändamål och kommersiella ytor. Många gånger innehåller projekten en blandning av båda fastighetstyperna.



### Tre pågående projekt

#### *Märsta 24:4 – Nybyggnation av kommersiella lokaler för bilhandel och uthyrning av byggmaskiner*

Status: Pågående byggnation med inflyttning från juni till våren 2022

Antal bostäder: -

Kommersiellt: 12 900 kvm

Fastpartner bygger nytt och bygger om befintliga lokaler på fastigheten Märsta 24:4 i Arlandastad, varit två stora hyresgäster, Cramo (byggmaskiner m.m.) och Arlanda Stad Bil, kommer flytta. Först in av dessa hyresgäster var Arlanda Stad Bil som öppnade sin nya moderna bilanläggning i juni 2021. Cramo öppnar sin verksamhet i mars 2022. Fastpartner har omvandlat fastigheten till en modern fastighet med skiftande användningsområden mitt i Arlandastad. Fastigheten certifieras enligt Miljöbyggnad Silver.

#### *Arbetsbasen 3, Västberga – rivning och ombyggnation av kommersiella lokaler för showroom, lager och kontor*

Status: Inför byggstart och rivning med färdig detaljplan. Färdigställt i slutet av 2022.

Antal bostäder: -

Kommersiellt: 4 500 kvm

Fastpartner river befintliga byggnader på fastigheten och uppför helt nya byggnader för showroom, lager och kontor. Läget i Västberga med direkt närhet till Stockholm city är perfekt för service eller last-mile

distribution till Stockholms centrala delar. Rivning påbörjades under första halvåret 2021 och efter dess slutförande kommer byggnation av de nya byggnaderna att påbörjas. Preliminärt färdigställande är planerat under slutet av 2022. Fastigheten kommer att miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad eller BREEAM.

#### *Bromsten, Spånga – Bostäder*

Status: Färdigställt 2022

Antal bostäder: 800

Kommersiellt: -

Fastigheten Bromsten är belägen i Spånga som ligger i nordvästra Stockholm. Idag utgörs området av lagerbyggnader samt upplagsplatser. Under de kommande 5-10 åren kommer det gamla industriområdet att utvecklas till en ny modern stadsdel. Nybyggnation av totalt cirka 1 500-2 000 lägenheter planeras. När nybyggnationen är klar beräknas cirka 5 000 personer bo i området. Projektet genomförs i ett samägt bolag med Slättö där Fastpartners ägarandel är 40 procent. Det samägda bolaget har sålt cirka 600 lägenheter till Barings.

## Projekt i detaljplaneprocess

### *Riksby, Bromma – Nya kommersiella lokaler och bostäder*

Status: Byggstart 2024

Antal bostäder: 500

Kommersiellt: 33 000 kvm

I anslutning till Bromma flygplats ligger området Riksby där Fastpartner äger en fastighet som kommer att utvecklas när en ny stadsdel skapas med både boende och kommersiella ytor. Fastpartner är en av de dominerande aktörerna i denna utveckling. Bolaget har redan ett flertal förfrågningar på de kommersiella ytorna som planeras att skapas i området.

### *Vallentuna Centrum – Nya bostäder*

Status: Byggstart 2023

Antal bostäder: 294

Kommersiellt: 2 000 kvm

Fastpartner för diskussioner med Vallentuna kommun om att utveckla Vallentuna centrum som har ett bra kommunikationsläge med närhet till Roslagsbanan, bussar och välutvecklade vägar och cykelnät. Centrumet växer snabbt och nya boende flyttar in. Idag finns ett brett utbud av restauranger, service och nöjen i centrumet, men i takt med att nya människor flyttar in ökar efterfrågan på lokaler för dessa ändamål ytterligare.

### *Allgunen, Årstastråket – Nya bostäder*

Status: Byggstart 2022

Antal bostäder: 123

Kommersiellt: 900 kvm

Kvarteret Allgunen ligger vid Bolidenplan söder om centrala Stockholm. Fastpartner har erhållit en markanvisning om ca 123 bostäder samt en förskola med fyra avdelningar. Området har bra kollektivtrafik med närhet till spårväg och tunnelbana och kommer att bli en attraktiv, tät och livlig stadsdel.

## Genomförda projekt

### *Bostäder Märsta Centrum*

Status: Färdigställt 2021

Antal bostäder: 200

Kommersiellt: -

I Märsta Centrum har Fastpartner färdigställt 200 lägenheter. Det är tre byggnader med bostäder och ett garage. Byggnaderna är bland de högsta i Märsta Centrum med upp till 16 våningar och har blivit ett landmärke i Sigtuna kommun. Nyproduktionen höjer Märsta Centrums attraktionskraft ytterligare med fler boende som ger centrumet mer liv under stora delar av dygnet.

### *Pottegården 3 – Nybyggnation av bygghandel*

Status: Färdigställt 2020

Antal bostäder: -

Kommersiellt: 3 700 kvm

I Mölndal har Fastpartner byggt en ny butik åt XL Bygg om cirka 3 700 kvm. För ändamålet användes en bygggrätt som Fastpartner har innehaft under en längre tid på en fastighet där Astra tidigare var hyresgäst. Projektet innebar att Bolaget rev en gammal kontorsbyggnad och ersatte den med en mycket större och modernare lager- och kontorsbyggnad. Projektet innebar att Fastpartner höjde sin exploateringsgrad samtidigt som det skapades ett mer attraktivt närområde kring fastigheten.

### *Syllen 4 – Ombyggnation till modernt kontor*

Status: Färdigställt 2020

Antal bostäder: -

Kommersiellt: 10 000 kvm

I Liljeholmen finns fastigheten Syllen 4 som är belägen i direkt anslutning till tvärbanan och på gångavstånd från Liljeholmens galleria. Fastigheten är byggd i slutet av 80-talet och Fastpartner har genomfört en omfattande renovering där all teknik i fastigheten uppgraderats tillsammans med entré och trapphus. Uppgraderingen resulterade i en modern kontorsfastighet med hög standard, vilket möjliggjorde en kraftig ökning av hyresnivån. Dessutom skapade den nya energieffektiva tekniken som installerats i fastigheten förutsättningar för att miljöklassificera byggnaden.

### *Aga 2 – Ombyggnation till äldrevård*

Status: Färdigställt 2019

Antal bostäder: -

Kommersiellt: 5 000 kvm

I stadsdelen Dalénum på Lidingö ligger fastigheten Aga 2. Fastigheten är belägen i direkt anslutning till Agatorget och den dubbelspåriga Lidingö-banan. Fastpartner har byggt om hela den övre delen av fastigheten till ett förstklassigt äldreboende om nästan 5 000 kvm. Äldreboendet drivs av Ambea som hyr lokalerna genom ett 15-årigt avtal. Dalénum är en ny stadsdel på Lidingö som omges av vackra miljöer invid inloppet till Värtan.

#### *Märsta Centrum – Skola, bibliotek och handel*

Status: Färdigställt 2014-2016

Antal bostäder: -

Kommersiellt: 12 000 kvm

Vid torget i Märsta centrum har Fastpartner uppfört en byggnad om cirka 5 000 kvm som innehåller bibliotek, konsthall och kulturskola. Uppförandet av fastigheten var startskottet för den omvandling och utveckling av Märsta centrum som har skett under de senaste åren till en så kallad ABC-stad (Arbete, Boende och Centrum). Genom husets kommunala hyresgäster fick området i Sigtuna kommun där Märsta ligger en naturlig central samlingsplats för kontor, boende och handel.

Märsta centrum är ett stadscentrum av utomhus-karaktär och erbjuder ett komplett handels- och nöjesutbud. Området har fått ett nytt kundstråk med tydlig funktion och hög densitet när gamla byggnader ersätts med nya och kvarvarande byggnader får förstärkt kommersiell utformning. I centrumet har Fastpartner uppfört en ny fastighet om ca 7 000 kvm med H&M, Intersport, ICA Kvantum och Apotek Hjärtat som hyresgäster. I direkt anslutning till fastigheten ligger ett nybyggt och modernt garage. Fastigheterna som Fastpartner har uppfört är miljöklassificerad med Green Building.

#### *Sätra 11:4 – Skola*

Status: Färdigställt 2018

Antal bostäder: -

Kommersiellt: 6 300 kvm

Fastpartner har uppfört en ny skolbyggnad som omfattar ca 6 300 kvm i Gavlehov. Skolan rymmer 600 elever och drivs av Prolympia som har tecknat ett 20-årigt hyresavtal. Gavlehov är en helt ny stadsdel i Gävle med två stora arenor där många av stadens elitlag finns. Här ligger också en nyligen

uppförd multihall för framförallt friidrott, innebandy och liknande sporter. Gavlehov kan sägas vara Gävles motsvarighet till arenastaden.

Byggnaden är en modern utbildningsfastighet med den privata skolaktören Prolympia som hyresgäst. De bedriver sin grundskoleverksamhet (årskurs F-9) med inriktning idrott från årskurs 6. Skolan är ett bra komplement till arenaområdet och verksamheten är en stor nyttjare av de arenor som är belägna där.

Den nya fastigheten består av flexibla utbildningslokaler med genomtänkta uppehållsytor, klassrum med tillhörande grupprum, god akustisk miljö, en skolgård som bjuder in till fysiska aktiviteter och en multiarena som kan nyttjas av barn och ungdomar i närområdet under kvällstid. Närheten till arenorna i området och föreningslivet främjar barnens fysiska aktivitet.

Fastigheten har cirka 16 500 kvm skolgård med möjlighet att utöka lokalytan med cirka 1 700 kvm enligt gällande detaljplan. Byggnaden är uppförd för att uppfylla kriterierna Miljöbyggnad Silver som är ett svenskt certifieringssystem.

#### *Stansen – Bostäder*

Status: Färdigställt 2017

Antal bostäder: 168

Kommersiellt: -

På fastigheten Stansen i Täby uppförde Fastpartner tillsammans med Besqab 168 lägenheter i bostadsrättsform. Fastigheten Stansen ligger på gångavstånd från Roslags-Näsby trafikplats vid E18. I den närliggande centralparken finns stora grönytor, kommunal tennisbana, lekplatser samt ett välbesökt utomhusbad. På fastigheten fanns det sedan tidigare en byggnad med en förskola. Den verksamheten är kvar och kompletterar de nya bostäderna.

## Framtidsutsikter

Fastpartner har som mål att fortsätta skapa värde för befintliga hyresgäster samt att med god lönsamhet och lågt risktagande bredda sin fastighetsportfölj. I en global värld med hård konkurrens och låga räntor är det en utmaning. I denna föränderliga värld har Fastpartner en stabil plattform att stå på i form av solida finanser. Fastpartners framgångsrecept är det långsiktiga arbetet med flera aspekter av hållbarhet,

Bolagets täta dialog med hyresgästerna och att organisationen snabbt tar tillvara på affärsmöjligheter som uppstår. Bolagets affärsstrategi innebär att affären alltid görs på hemmamarknaden där Fastpartner ofta har ett informationsövertag mot andra aktörer. Fastpartners smidiga affärskultur gör att nya IT-lösningar snabbt kan implementeras i organisationen för att skapa ett mervärde för hyresgästerna och effektivisera verksamheten. Sammantaget skapar detta förutsättningar för att Fastpartner ska kunna anpassa verksamheten till nya förutsättningar i omvärlden, behålla god lönsamhet och starka kassaflöden samtidigt som Bolaget fortsätter att expandera sin verksamhet.

## Regelefterlevnad och regelverk

### Regelefterlevnad

Styrelsen övervakar företagsledningens arbete med intern kontroll, redovisning, fastighetvärdering, skattehantering och regelefterlevnad (inklusive riktlinjer avseende mutor och korruption). Företagsledningen granskar löpande de interna processerna, delvis genom rapporteringen från genomförd internkontroll.

Fastpartner prioriterar arbetet med regelefterlevnad eftersom det är en nyckelkomponent för att bibehålla och utveckla Bolagets renommé, samt utgör en viktig faktor i förhållande till Fastpartners förmåga att erhålla extern finansiering på acceptabla villkor, att attrahera och behålla hyresgäster samt att, till viss del, erhålla relevanta tillstånd och beslut.

### Kreditbetyg

Fastpartner ansökte och erhöll i mars 2018 en officiell rating om ”Ba2” (positiva utsikter) av Moody’s Investors Service. Moody’s uppgraderade Fastpartners kreditbetyg i december 2019 till ”Ba1” (stabila utsikter) och den erhållna ratingen baserar sig på Fastpartners finansiella ställning per 30 november 2019. Fastpartner har per den 31 augusti 2020 erhållit kreditbetyget ”BBB-” (stabila utsikter) från det internationella kreditvärderingsinstitutet Scope Ratings. Moody’s Investors Service (Nordics) AB och Scope Ratings

GmbH är kreditvärderingsinstitut etablerade inom EU och registrerat i enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1060/2009 av den 16 september 2009 om kreditvärderingsinstitut. Fastpartner har därmed erhållit ett kreditbetyg av Scope Ratings motsvarande ”Investment Grade”. Den 17 maj 2021 erhöll Fastpartner vidare kreditbetyget Baa3 (stabila utsikter) motsvarande ”Investment Grade” av Moody’s. En officiell rating i kategorin ”Investment Grade” bedöms vara till godo för Fastpartner då det möjliggör en ännu förbättrad tillgång till kapitalmarknaden vilket innebär lägre refinansieringsrisk och möjliggör för lägre finansieringskostnader och längre kapitaldurationer.

## COVID-19

COVID-19 har fört med sig många utmaningar för samhället som helhet och för Fastpartner som bolag. Pandemin har bidragit till en intensifiering av Fastpartners arbete med planering och den interna arbetsmiljön och Fastpartner har därför genomfört ett utökat antal riskanalyser och antalet arbetsmiljömöten. Fastpartners ledning har noggrant hållit sig uppdaterad om händelseutvecklingen och träffades veckovis under inledningen av pandemin. Till följd av sammansättningen av Fastpartners fastighetsportfölj och Fastpartners förvaltningsorganisation har COVID-19 haft en relativt begränsad effekt på Fastpartners affärsverksamhet då hyrorna har fortsatt hållit sig på normala nivåer och de refinansieringar som Fastpartner genomfört har varit lyckade.

Som en effekt av COVID-19 och det statliga hyresstödet har Fastpartner lämnat hyresrabatter om cirka 3,8 MSEK. Genom att Fastpartner succesivt ökat effektiviteten i förvaltningen och förädlat sitt fastighetsbestånd, men även delvis på grund av den låga aktiviteten i ekonomin under pandemin, lyckades Bolaget nå en överskottsgrad om cirka 71,3 procent under 2020. Denna överskottsgrad ledde till ett förvaltningsresultat om 952 MSEK, det bästa i Bolagets historia.

## Rullande förvaltningsresultat på årsbasis

Nedan presenteras beräkningsgrunderna för det rullande förvaltningsresultatet på årsbasis per den 30 juni 2021. Det rullande förvaltningsresultatet på årsbasis 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. 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 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 bl.a. värdeförändringar för fastigheter och derivat, bolagsskatter samt eventuella framtida förvärv och försäljningar. Bolagets uppfattning är att det rullande förvaltningsresultatet på årsbasis har sammanställts och är förenligt med Koncernens redovisningsprinciper samt jämförbart med Bolagets historiska finansiella information.

Följande information och antaganden ligger till grund för det rullande förvaltningsresultatet på årsbasis per den 30 juni 2021:

- Kontrakterade hyres- och övriga till hyresavtal knutna intäkter på årsbasis per den 30 juni 2021 utifrån gällande hyreskontrakt.
- Fastighetskostnader utgörs av ett normalårs driftskostnader, underhållskostnader och arrenden. I driftskostnaderna ingår fastighetsrelaterad administration.

- Fastighetsskatt har beräknats utifrån fastigheternas taxeringsvärde för 2020 och kostnaderna för tomträttsavgäld har bedömts utifrån 2020 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 den 30 juni 2021 som uppgick till 1,7 procent. I finansnettot ingår även kostnad för tomträttsavgälder.

I övrigt har inga justeringar eller andra bedömningar inkluderats i beräkningen av det rullande förvaltningsresultatet på årsbasis. Fastpartner bedömer att samtliga antaganden, med undantag för beräkningen av fastighetsskatt och kostnaderna för tomträttsavgäld som bedöms ligga helt utanför Bolagets kontroll, är faktorer som Bolagets styrelse och ledande befattningshavare kan påverka.

### Beräkning av det rullande förvaltningsresultatet på årsbasis

I tabellen nedan framgår beräkningen av det rullande förvaltningsresultatet på årsbasis.

MSEK	Per den 30 juni 2021
Hyresintäkter	1 860
Fastighetskostnader	-536
Driftnetto	1 324
Central administration	-40
Finansnetto	-284
Rullande förvaltningsresultatet på årsbasis	1 000

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

### Känslighetsanalys

I tabellen nedan framgår den teoretiska effekten på det rullande förvaltningsresultatet på årsbasis vid en isolerad ökning respektive minskning av faktorerna nedan. Samtliga faktorer bedöms av Bolaget utgöra sådana osäkra faktorer som i väsentlig utsträckning skulle kunna ändra prognosen för det rullande förvaltningsresultatet på årsbasis.

	Förändring	Effekt på det rullande förvaltningsresultatet på årsbasis (MSEK)
Hyresvärde	+/-5 %	+/-100
Uthyrnings- grad	+/-5 %-enheter	+/-70
Fastighets- kostnader	+/-10 %	+/-55
Ränte- kostnader	+/-1 %-enheter	+110/-70

## Fastpartners mål för det rullande förvaltningsresultatet på årsbasis

Fastpartners mål är att det rullande förvaltningsresultatet på årsbasis vid slutet av 2025, enligt samma principer och antaganden som framgår ovan, ska uppgå till 1 500 MSEK.

## Utvald finansiell information

Detta avsnitt innehåller utvald finansiell information avseende räkenskapsåret 2020 samt perioden januari–juni 2021. Den finansiella informationen för räkenskapsåret 2020 har hämtats från Fastpartners reviderade årsredovisning för räkenskapsåret 2020 som har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) samt IFRS och tolkningsuttalanden från IFRS Interpretation Committee (IFRIC) så som de har antagits av EU. Årsredovisningen för räkenskapsåret 2020 har reviderats av Bolagets före detta revisor Deloitte AB, med Johan Telander som ansvarig revisor, i enlighet med vad som anges i tillhörande revisionsberättelse. Annan finansiell information i Prospektet har varken reviderats eller granskats av Bolagets revisorer om inte så uttryckligen anges.

Den finansiella informationen för perioden januari–juni 2021 har hämtats från Bolagets oreviderade delårsrapport för perioden januari–juni 2021, vilka har upprättats i enlighet med IFRS. Delårsrapporten har varken reviderats eller översiktligt granskats av Bolagets revisorer.

Viss information i Bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2020 samt delårsrapporten för perioden januari–juni 2021 har införlivats via hänvisning och utgör en del av Prospektet, se avsnittet ”Legala frågor och övrig information – Handlingar som införlivats genom hänvisning” nedan.

## Koncernens resultaträkning och totalresultatet i sammandrag

MSEK	Kv2 2021 (ej reviderat eller översiktligt granskat)	2020 (reviderat)
Hysesintäkter	460	1 802
Övriga intäkter	-	–
Summa intäkter	460	1 802
Fastighetskostnader		
Driftskostnader	-64	-273
Reparation och underhåll	-16	-66
Fastighetsskatt	-27	-107
Tomträttsavgälder/ Arrenden	-2	-8
Fastighetsadministration och marknadsföring	-17	-62
Driftnetto	334	1 285
Central administration	-11	-38
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	1 115	1 074
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	4	1
Resultat från andelar i intresseföretag	-1	22
Resultat före finansiella poster	1 441	2 343
Finansiella poster		
Finansiella intäkter	10	25
Finansiella kostnader	-77	-341
Tomträttsavgälder	-8	-17
Värdeförändringar derivat och finansiella instrument	119	25
Resultat före skatt	1 485	2 010



MSEK	Kv2 2021 (ej reviderat eller översiktligt granskat)	2020 (reviderat)
Aktuell skatt	-26	-93
Uppskjuten skatt	-255	-285
PERIODENS TOTALRESULTAT	1 204	1 632
Övrigt totalresultat	-	-
PERIODENS TOTALRESULTAT	1 204	1 632
Periodens resultat hänförligt till:		
Moderbolagets aktieägare	1 204	1 632
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-
	1 204	1 632
Resultat/stamaktie, serie A, kr	6,5	8,6
Antal utgivna stamaktier, serie A	183 233 636	183 233 636
Antal utestående stamaktier, serie A	182 900 000	182 900 000
Genomsnittligt antal stamaktier, serie A	182 900 000	182 650 000
Resultat/stamaktie, serie D, kr	1,3	3,8
Antal utgivna stamaktier, serie D	8 500 000	8 500 000
Antal utestående stamaktier, serie D	8 500 000	8 500 000
Genomsnittligt antal stamaktier, serie D	8 500 000	8 500 000

## Koncernens balansräkning i sammandrag

MSEK	2021 30 juni (ej reviderat eller översiktligt granskat)	2020 31 december (reviderat)
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Anläggningstillgångar		
Materiella		
anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	33 021	31 168
Fastigheter under uppförande	-	176
Nyttjanderättstillgång tomträtt	1 030	1 030
Maskiner och inventarier	1	2
Summa materiella anläggningstillgångar	34 052	32 376
Finansiella		
anläggningstillgångar		
Andelar i intresseföretag	665	403
Andra långfristiga fordringar	93	70
Summa finansiella anläggningstillgångar	758	473
Summa anläggnings- tillgångar	34 810	32 849
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	190	116
Likvida medel	311	183
Summa omsättnings- tillgångar	507	300
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>34 312</b>	<b>33 148</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Aktiekapital	658	658
Övrigt tillskjutet kapital	2 119	2 119
Balanserade vinstmedel inklusive årets totalresultat	12 340	11 281
Summa eget kapital	15 116	14 057
Uppskjuten skatteskuld	2 774	2 464
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	11 937	11 157
Leasingskuld tomträtt	1 030	1 030
Övriga långfristiga skulder	44	44
Summa långfristiga skulder	15 785	14 694
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	3 103	3 451
Övriga kortfristiga skulder	631	462

MSEK	2021 30 juni (ej reviderat eller översiktligt granskat)	2020 31 december (reviderat)
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	676	484
Summa kortfristiga skulder	4 410	4 397
Summa skulder	20 195	19 091
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	35 312	33 148

## Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

MSEK	Kv2 2021 (ej reviderat eller översiktligt granskat)	2020 (reviderat)
Den löpande verksamheten		
Resultat före skatt	1 485	2 010
Justeringsposter	-1 238	-1 083
Betalda/erhållna skatter	-47	-72
Kassaflöde från den löpande verksamheten	201	855
före förändringar i rörelsekapital		
Förändringar i rörelsekapital	46	-52
Kassaflöde från den löpande verksamheten	246	803
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	-643	1 911
Försäljning av fastigheter	327	1
Avyttringar av finansiella anläggningstillgångar, erhållen likvid	-	53
Investering i finansiella anläggningstillgångar, betald likvid	-187	-79
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-503	-1 937
Finansieringsverksamheten		
Upptagande av lån	2 470	2 252
Lösen och amortering av lån	-2 041	-1 040
Emission av stamaktier (serie A och D)	-	222
Utdelning	-203	-417
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	227	1 017
Periodens kassaflöde	-30	-117
Likvida medel vid periodens ingång	117	264
Förvärvade likvida medel	4	-
Likvida medel vid periodens slut	92	147

# Kapitalisering och annan finansiell information

## Eget kapital och skuldsättning

Tabellen nedan redovisar Fastpartners egna kapital och skuldsättning per den 30 juni 2021. Den information som presenteras i nedanstående avsnitt bör läsas tillsammans med Bolagets finansiella rapporter med tillhörande noter som är införlivade genom hänvisning och utgör en del av detta Prospekt.

Koncernen per den 30 juni 2021 <sup>*)</sup>	MSEK
Summa kortfristiga skulder (inklusive den kortfristiga delen av långfristiga skulder)	4 410,4
För vilka garanti ställts	-
Mot annan säkerhet	278,1
Utan säkerhet	4 132,3
Summa långfristiga skulder (exklusive den kortfristiga delen av långfristiga skulder)	11 980,8
Garanterade	-
Med säkerhet	7 586,7
Utan garanti/utan säkerhet	4 394,1
Eget kapital	15 116,2
Aktiekapital	658,1
Reservfonder	-
Övriga reserver <sup>1)</sup>	14 458,1
Totalt	31 507,4

<sup>\*)</sup> Informationen i tabellen är inte reviderad och har inte granskats av Bolagets revisorer.

<sup>1)</sup> Övrigt tillskjutet kapital 2 118,5 MSEK plus balanserade vinstmedel (inklusive periodens totalresultat) 12 339,6 MSEK.

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, inklusive obligationslån som har emitterats under Bolagets MTN-program.

Det egna kapitalet uppgick per den 30 juni 2021 till 15 116,2 MSEK. Fastpartner har per den 30 juni 2021 långfristiga skulder uppgående till 11 980,8 MSEK, varav 7 586,7 MSEK mot säkerhet och 4 394,1 MSEK var blancokrediter.

Fastpartners kortfristiga skulder uppgick per den 30 juni 2021 till 4 410,4 MSEK varav 278,1 MSEK mot säkerhet och 4 132,3 MSEK var blancokrediter.

## Nettoskuldsättning

Tabellen nedan redogör för Fastpartners räntebärande nettoskuldsättning per den 30 juni 2021.

Koncernen per den 30 juni 2021 <sup>*)</sup>	MSEK
A. Kassa och bank	92,1
B. Andra likvida medel	-
C. Övriga finansiella tillgångar	966,4
D. Likviditet (A + B + C)	1 058,5
E. Kortfristiga finansiella skulder (inklusive skuldinstrument, men exklusive den kortfristiga andelen av långfristiga finansiella skulder)	2 825,0
F. Kortfristig andel av långfristiga finansiella skulder	278,1
G. Kortfristig finansiell skuldsättning (E + F)	3 103,1
H. Kortfristig finansiell skuldsättning netto (G – D)	2 044,6
I. Långfristiga finansiella skulder (exklusive kortfristig andel och skuldinstrument)	11 936,7
J. Skuldinstrument	-
K. Långfristiga leverantörsskulder och andra skulder	-
L. Långfristig finansiell skuldsättning (I + J + K)	11 936,7
M. Total finansiell skuldsättning (H + L)	13 981,3

<sup>\*)</sup> Informationen i tabellen är inte reviderad och har inte granskats av Bolagets revisorer.

Likviditeten uppgick per den 30 juni 2021 till 1 058,5 MSEK. Av beloppet utgjorde lätt realiserbara värdepapper 966,4 MSEK och likvida medel 92,1 MSEK.

Kortfristiga skulder uppgick per den 30 juni 2021 till 3 103,1 MSEK varav kortfristiga bankkulder utgjorde 278,1 MSEK.

Långfristiga skulder uppgick per den 30 juni 2021 till 11 936,7 MSEK varav långfristiga banklån utgjorde 7 586,7 MSEK och emitterade obligationslån utgjorde 4 350 MSEK.

Fastpartner hade per den 30 juni 2021 en nettoskuldsättning om 13 981,3 MSEK.

## Redogörelse för rörelsekapital

Det är Fastpartners uppfattning att det befintliga rörelsekapitalet per dagen för Prospektet är tillräckligt för Fastpartners aktuella behov den kommande tolv månadersperioden. Med rörelsekapital avses här Fastpartners möjlighet att få tillgång till likvida medel för att fullgöra sina betalningsförpliktelser vartefter de förfaller till betalning.

## Indirekt skuldsättning och eventalförpliktelser

Koncernen hade per den 30 juni 2021 externa eventalförpliktelser och externt ställda säkerheter om totalt cirka 10 511 MSEK.

## Väsentliga finansieringsavtal

Fastpartners lån hos kreditinstitut (i huvudsak Swedbank, Realkredit, Svenska Handelsbanken, Danske Bank), uppgick per den 30 juni 2021 till 7 864,8 MSEK, exklusive obligationslån och företagscertifikat. Medelräntan för dessa lån var 1,2 procent per den 30 juni 2021.

Koncernens totala tillgängliga låneram uppgår till 15 039,8 MSEK. I detta belopp ingår lån på totalt 3 103,1 MSEK som förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader och är därför klassificerade som kortfristiga skulder till kreditinstitut per den 30 juni 2021. 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 marknadsmässiga villkor som goda. Bolaget fortsätter att bevaka utvecklingen på ränteswapmarknaden för att vid rätt tillfälle förlänga Bolagets räntebindingstider.

### Lånestruktur per den 30 juni 2021

Låneavtal	Varav utnyttjat	Låneavtalets löptid
1 509,5	1 509,5 <sup>1)</sup>	2021
2 926,2	2 451,2 <sup>2)</sup>	2022
6 649,2	3 774,2 <sup>3)</sup>	2023
2 846,6	2 846,6 <sup>4)</sup>	2024
1 324,3	1 324,3 <sup>5)</sup>	2025
1 239,3	1 239,3 <sup>6)</sup>	2026
637,4	637,4	2028
216,0	216,0	2029
1 041,3	1 041,3	2034
18 389,8	15 039,8	

1) Varav 1 415,0 avser företagscertifikat.

2) Varav 1 300,0 avser obligationslån och 100,0 avser företagscertifikat.

3) Varav 1 300,0 avser grönt obligationslån.

4) Varav 1 100,0 avser obligationslån.

5) Varav 1 250,0 avser obligationslån.

6) Varav 700,0 avser obligationslån.

De lån vars löptid förfaller under den närmaste tolv månadersperioden kan, om de inte kan refinansieras genom nya eller förlängda lån, betalas

av outnyttjade revolverande kreditfaciliteter, outnyttjad checkräkningskredit samt likvida medel.

Bolaget etablerade under 2017 ett företagscertifikatprogram som handlas via Handelsbanken och Swedbank. Programmet har ett rambelopp om 2 000 MSEK, varav 1 525 MSEK var utnyttjade per den 30 juni 2021. Bolaget har inom ramen för företagscertifikatprogrammet åtagit sig att hålla tillgängligt outnyttjade kreditfaciliteter som vid varje tillfälle, både vad gäller löptid och sammanlagt nominellt belopp, motsvarar minst samtliga utestående certifikat. Kreditfaciliteterna är säkerställda med fastigheter till ett värde om cirka 2 000 MSEK. Bolaget hade vidare per den 30 juni 2021 outnyttjade checkräkningskrediter om cirka 270 MSEK.

Fastpartner har emitterat fem icke säkerställda obligationslån (som även inkluderas i tabellen ”Lånestruktur per den 30 juni 2021” ovan). Nedan redovisas en sammanställning över dessa obligationslån.

Belopp (MSEK)	Ränta (%)	Obligationslånets löptid
1 300,0	Stibor 3M + 2,85 <sup>1)</sup>	maj-22
1 300,0	Stibor 3M + 2,45 <sup>1)</sup>	maj-23
1 100,0	Stibor 3M + 3,10 <sup>1)</sup>	mar-24
1 250,0	Stibor 3M + 1,12 <sup>1)</sup>	maj-25
700,0	Stibor 3M + 1,271 <sup>1)</sup>	jun-26
5 650,0		

1) Avser procentenheter.

Nedan redovisas Koncernens ingångna ränteswapavtal per den 30 juni 2021.

Belopp (MSEK)	Ränta (%) <sup>1)</sup>	Swappens löptid
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
1 875		

1) Exklusive lånemarginal.

Fastpartners nuvarande räntestrategi innebär att i huvudsak arbeta med korta räntebindingstider. Fastpartner fortsätter att bevaka räntemarknaden och har för avsikt att förlänga räntebindingstiden om

rätt förutsättningar uppkommer på marknaden. Detta gäller framför allt om priset på tioåriga swapar börjar närma sig attraktiva nivåer.

## Pågående och beslutade investeringar

Fastpartner har inga väsentliga åtaganden att utföra reparationer och underhåll annat än vad som följer av god fastighetsförvaltning. Per den 30 juni 2021 uppgick pågående projektinvesteringar till 1 194,1 MSEK där de största projekten framgår av tabellen ”Fastpartners största pågående projekt per den 30 juni 2021”. Återstående investeringsvolym för dessa pågående projektinvesteringar uppgick till cirka 573 MSEK och avses finansieras genom löpande kassaflöden.

Utöver vad som har angetts ovan har Fastpartner inte gjort några väsentliga investeringar sedan den 31 december 2020 eller lämnat några fasta åtaganden avseende väsentliga investeringar.

## Fastpartners största pågående projekt per den 30 juni 2021

Fastighet	Projekttyp	Projektyta (kvm)	Beräknad investering (MSEK)	Beräknad återstående investering (MSEK)	Beräknat färdigt
Timpenningen 5	Lokalanpassning, kontor, kultur mm	3 000	17	4	Q2 21
Syllen 4	Lokalanpassning, Assa Abloy, energi mm	6 200	72	7	Q3 21
Rånäs 1	Lokalanpassning, kontor, solceller	7 000	19	11	Q3 21
Bränninge 4	Lokalanpassning, Matkanonen, energi	1 200	18	3	Q3 21
Hilton 2	Lokalanpassning, kontor, verksamhet	5 100	28	3	Q3 21
Märsta 11:8	Ny- och ombyggnad, kontor, lager mm	1 200	25	2	Q3 21
Trekanten 9	Lokalanpassning, bank	900	10	3	Q3 21
Märsta 1:257 - 260	Bostäder, Märsta Centrum	12 000	430	24	Q4 21
Hemsta 11:11, 15:7	Lokalanpassning, restaurang, kontor mm	3 300	54	33	Q4 21
Romberga 25:4	Lokalanpassning, utbildning	3 300	20	14	Q4 21
Skänninge 6	Lokalanpassning, bibliotek, energi mm	1 100	23	23	Q4 21
Märsta 24:4	Nybyggnad fordonshall, säljyta mm	12 800	113	67	Q1 22
Amerika 3	Lokalanpassning, lager, kontor	19 500	27	25	Q4 22

### Den senaste utvecklingen och aktuella trender

De senaste utvecklingstrenderna sedan den 31 december 2020 framgår av avsnitten ”Riskfaktorer” och ”Verksamhetsbeskrivning”. Utöver det som beskrivs i nämnda avsnitt samt i detta avsnitt under ”Betydande förändringar efter den 30 juni 2021”, finns det per dagen för Prospektet inte några för Bolaget kända trender, osäkerheter, krav, åtaganden eller händelser som med rimlig sannolikhet kommer att få en väsentlig inverkan på

Bolagets utsikter under det innevarande räkenskapsåret.

### Betydande förändringar efter den 30 juni 2021

Det har inte skett några betydande förändringar av Fastpartners finansiella ställning eller finansiella resultat sedan den 30 juni 2021.



# Styrelse, ledande befattningshavare och revisor

## Styrelse

Bolagets styrelse består av fem ordinarie ledamöter (inklusive styrelseordförande), vilka är valda för tiden intill slutet av årsstämman 2022. Av nedanstående tabell framgår Bolagets

styrelseledamöter, deras födelseår, året de först invaldes i styrelsen, deras befattning och deras aktieinnehav i Bolaget per dagen för detta Prospekt.

Namn	Födelseår	Styrelseledamot sedan	Befattning	Aktieinnehav i Bolaget <sup>1)</sup>
Peter Carlsson	1954	2008	Ordförande	33 750 stamaktier av serie A.
Sven-Olof Johansson	1945	2017	Ledamot	130 817 915 stamaktier av serie A, 160 000 stamaktier av serie D och 549 100 preferensaktier.
Katarina Staaf	1967	2020	Ledamot	2 000 stamaktier av serie A.
Charlotte Bergman	1963	2015	Ledamot	2 700 stamaktier av serie A.
Cecilia Vestin	1977	2019	Ledamot	–

<sup>1)</sup> Avser eget och närstående fysiska och juridiska personers innehav samt innehav genom kapitalförsäkring.

Nedan redovisas uppgifter om styrelseledamöterna avseende födelseår, befattning samt året de valdes in i styrelsen, huvudsaklig utbildning, nuvarande uppdrag, tidigare uppdrag de senaste fem åren samt aktieinnehav i Fastpartner. Uppdrag i dotterbolag inom Koncernen har exkluderats. Samtliga ledamöters aktieinnehav avser aktuellt innehav per dagen för Prospektet.

### Peter Carlsson (född 1954)

*Styrelseordförande sedan 2015. Styrelseledamot sedan 2008.*

Utbildning: Studier i ekonomi, juridik och administration, Stockholms universitet.

Andra pågående uppdrag: -

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: Verkställande direktör DNB Bank ASA, filial Sverige. Verkställande direktör och styrelseledamot DNB Sweden AB.

Aktieinnehav i Bolaget: 33 750 stamaktier av serie A.

### Sven-Olof Johansson (född 1945)

*Verkställande direktör sedan 1997. Styrelseledamot sedan 2017.*

Utbildning: Pol.mag., Stockholms universitet och Handelshögskolan i Stockholm.

Andra pågående uppdrag: Verkställande direktör, ordförande och styrelseledamot för dotterbolag till Fastpartner. Styrelseordförande i Compactor Fastigheter AB (samt verkställande direktör,

styrelseordförande, styrelseledamot och styrelsesuppleant i dotterbolag till Compactor Fastigheter AB). Styrelseordförande i Centralparken Holding AB, Slättö Fastpartner Spånga AB, Slättö Fastpartner Holding AB och Märstakullen Ekonomisk förening. Verkställande direktör och styrelseledamot för Robarco AB, Hjulsbro Byggtjänst AB och Ranchen.com Tobo Gård AB. Styrelseledamot i Autoropa AB, Autoropa Holding AB, STC Interfinans AB Svenska stadshotell AB, Västsvenska Hotellfastigheter AB, CareDx International AB, Adam Care AB, Hotell Larmvall AB, SRU Intressenter AB, One Network Of Concept AB, One Network Of Holding AB, Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB och Slättö Fastpartner II AB. Styrelsesuppleant i Colinasverdes AB. Extern firmatecknare i Bostadsbyggarna Fastpartner – Besqab Handelsbolag.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: Verkställande direktör i Compactor Fastigheter AB (samt verkställande direktör och styrelseledamot i dotterbolag till Compactor Fastigheter AB) och dotterbolag till Fastpartner AB. Styrelseordförade i Torsplan Holding AB och Xenella Holding AB.

Styrelseledamot i NCC Aktiebolag, Allenex AB (publ) och dotterbolag till Fastpartner.

Aktieinnehav i Bolaget: 130 817 915 stamaktier av serie A och 160 000 stamaktier av serie D direkt samt via bolag och närstående och 549 100 preferensaktier direkt.

#### Katarina Staaf (född 1967)

Styrelseledamot sedan 2020.

Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan vid Göteborgs universitet.

Andra pågående uppdrag: Verkställande direktör Sjätte AP-fonden. Styrelseledamot i Staaf & Partners AB. Styrelsesuppleant i K Staaf Konsult AB.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: Styrelseledamot i Länsförsäkringar Fondförvaltning AB, styrelseledamot Sjätte AP-fonden, Sensys Gatso Group AB och Entra ASA.

Aktieinnehav i Bolaget: 2 000 stamaktier av serie A.

#### Charlotte Bergman (född 1963)

Styrelseledamot sedan 2015.

Utbildning: Civilingenjör, Linköpings universitet.

Andra pågående uppdrag: Verkställande direktör och styrelseledamot i ELU Konsult AB. Styrelseordförande i Svefa Aktiebolag och Innovationsföretagen. Styrelseledamot i Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ),

ALMEGA Aktiebolag, Charlotte Bergman Executive AB och Svenskt Näringsliv. Styrelsesuppleant i Wollram AB.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: Styrelseledamot i Svevia AB (publ), Sandbäcken Invest Group Holding AB och Byggmästare Anders J Ahlström Invest AB.

Aktieinnehav i Bolaget: 2 700 stamaktier av serie A.

#### Cecilia Vestin (född 1977)

Styrelseledamot sedan 2019.

Utbildning: Bygg- och fastighetsteknik, Kungliga Tekniska Högskolan.

Andra pågående uppdrag: Verkställande direktör och styrelseledamot i Vestin & Partners AB. Styrelseledamot i Specialfastigheter Gärdet AB, Säkerhetsfastigheter Sverige AB, Västrike Fastighets AB, Vesteric Invest AB och Malaga Invest 1 AB. Extern firmatecknare i Specialfastigheter Sverige Aktiebolag.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: Styrelseordförande i Fastighets AB GTR. Extern verkställande direktör i Arcona X AB. Styrelseledamot i Exengo Installationskonsult AB, Specialfastigheter F – öarna 6 AB och Specialfastigheter Lejonet 11 AB.

Aktieinnehav i Bolaget: –

## Ledande befattningshavare

I nedanstående tabell visas namn, födelseår, nuvarande befattning, det år personen fick sin nuvarande befattning och aktieinnehav i Bolaget per dagen för detta Prospekt.

Namn	Födelseår	Nuvarande befattning sedan	Befattning	Aktieinnehav i Bolaget <sup>1)</sup>
Sven-Olof Johansson	1945	1997	Verkställande direktör	130 817 915 stamaktier av serie A, 160 000 stamaktier av serie D och 549 100 preferensaktier.
Daniel Gerlach	1976	2009	Ekonomichef	19 000 stamaktier av serie A och 1 600 stamaktier av serie D.
Christopher Johansson	1977	2016	Vice verkställande direktör och marknadschef	6 750 stamaktier av serie A.
Svante Hedström	1961	2008	Hållbarhets- och projektchef	57 800 stamaktier av serie A och 3 000 stamaktier av serie D.
Håkan Bolinder	1963	2004	Regionchef region 1	3 000 stamaktier av serie A.
Jenny Tallskog	1978	2019	Regionchef region 2	650 stamaktier av serie A.
Patrik Arnqvist	1979	2012	Regionchef region 3	14 500 stamaktier av serie A.
Fredrik Thorgren	1974	2015	Regionchef region 4	6 500 stamaktier av serie A.
Sara Sigge	1980	2018	HR-chef & kommunikatör	–

<sup>1)</sup> Avser eget och närstående fysiska och juridiska personers innehav och innehav genom kapitalförsäkring.

### Sven-Olof Johansson

Verkställande direktör sedan 1997.  
Se ovan under avsnittet ”Styrelse, ledande befattningshavare och revisor – Styrelse”.

### Daniel Gerlach (född 1976)

*Ekonomichef sedan 2009.*

Utbildning: Civilekonom, Högskolan i Kristianstad.

Andra pågående uppdrag: Styrelsesuppleant i dotterbolag till Fastpartner och i Slättö Fastpartner II AB. CFO i Compactor Fastigheter AB.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: Styrelseledamot i Xenella Holding AB. Styrelsesuppleant i dotterbolag till Fastpartner.

Aktieinnehav i Bolaget: 19 000 stamaktier av serie A och 1 600 stamaktier av serie D.

### Christopher Johansson (född 1977)

*Vice verkställande direktör och marknadschef sedan 2016.*

Utbildning: Teknologiedoktor inom datalogi, Kungliga Tekniska Högskolan.

Andra pågående uppdrag: Verkställande direktör och styrelseledamot i Compactor Fastigheter AB (samt styrelsesuppleant i dotterbolag till Compactor Fastigheter AB). Styrelseledamot i Litium AB. Styrelsesuppleant i Hjulsbro Byggtjänst AB, Adam Care AB, One Network Of Holding AB och One Network Of Concept AB. Bolagsman i Handelsbolaget RetSo Konsult.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: –

Aktieinnehav i Bolaget: 6 750 stamaktier av serie A.

### Svante Hedström (född 1961)

*Hållbarhets- och projektchef sedan 2020.*

Utbildning: Civilingenjör, väg- och vattenbyggnad, Kungliga Tekniska Högskolan.

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i dotterbolag till Fastpartner. Styrelseledamot i Centralparken Holding AB och Märstakullen Ekonomisk förening. Extern firmatecknare i Bostadsbyggarna Fastpartner - Besqab Handelsbolag.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: Styrelseledamot i dotterbolag till Fastpartner.

Aktieinnehav i Bolaget: 57 800 stamaktier av serie A och 3 000 stamaktier av serie D.

### Håkan Bolinder (född 1963)

*Regionchef region 1 sedan 2004.*

Utbildning: Kandidatexamen maintenance and service, Kungliga Tekniska Högskolan.

Andra pågående uppdrag: –

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: –

Aktieinnehav i Bolaget: 3 000 stamaktier av serie A.

### Jenny Tallskog (född 1978)

*Regionchef region 2 sedan 2019.*

Utbildning: Civilingenjör, lantmäteri, bygg- och fastighetsekonomi, Kungliga Tekniska Högskolan.

Andra pågående uppdrag: –

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: Fastighetschef Newsec Asset Management.

Aktieinnehav i Bolaget: 650 stamaktier av serie A.

### Patrik Arnqvist (född 1979)

*Regionchef region 3 sedan 2012.*

Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan vid Umeå universitet.

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i Märstakullen Ekonomisk förening.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: –

Aktieinnehav i Bolaget: 14 500 stamaktier av serie A.

### Fredrik Thorgren (född 1974)

*Regionchef region 4 sedan 2015.*

Utbildning: Ekonomi med inriktning fastighetsekonomi, Högskolan i Gävle.

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i Marknadsplats Gävle Service AB. Styrelseledamot i Fastighetsägarna MittNord AB.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: –

Aktieinnehav i Bolaget: 6 500 stamaktier av serie A.

### Sara Sigge (född 1980)

*HR-chef & kommunikatör sedan 2018.*

Utbildning: Kandidatexamen i medie- och kommunikationsvetenskap, Södertörns högskola. HR-chefsutbildning, Företagsuniversitetet.

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i Orrnäs Fastighets AB. Styrelsesuppleant i Orrnäs Holding AB.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: –

Aktieinnehav i Bolaget: –

## Övrig information om styrelse och ledande befattningshavare

Ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna i Fastpartner har under de senaste fem åren (i) dömts i bedrägerirelaterade mål, (ii) försatts i konkurs eller varit styrelseledamöter eller befattningshavare i bolag som försatts i konkurs eller ansökt om tvångslikvidation eller (iii) förbjudits av domstol att vara medlem i ett företags förvaltnings-, lednings- eller tillsynsorgan eller att utöva ledande eller övergripande funktioner hos en emittent. Inte heller har någon reglerings- eller tillsynsmyndighet (inbegripet erkända yrkessammanslutningar) officiellt bundit en styrelseledamot eller ledande befattningshavare i Fastpartner vid ett brott och/eller för ett brott utfärdat påföljder mot en styrelseledamot eller ledande befattningshavare i Fastpartner.

Inga familjeband föreligger mellan Bolagets styrelseledamöter och ledande befattningshavare, med undantag för vice verkställande direktör och marknadschef Christopher Johansson som är son till Bolagets styrelseledamot och verkställande direktör Sven-Olof Johansson. Det föreligger inga intressekonflikter eller potentiella intressekonflikter mellan styrelseledamöternas och ledande befattningshavarnas åtaganden gentemot Bolagets och deras privata intressen och/eller andra åtaganden. Vissa styrelseledamöter och ledande befattningshavare har emellertid finansiella intressen i Bolaget till följd av aktieinnehav. Det av verkställande direktör Sven-Olof Johansson kontrollerade bolaget Compactor Fastigheter AB äger cirka 67 procent av aktierna och cirka 71 procent rösterna i Bolaget. Sven-Olof är därigenom inte oberoende i förhållande till Bolagets största aktieägare. Det föreligger inga överenskommelser mellan Bolaget och större aktieägare, kunder, leverantörer eller andra parter enligt vilka någon

styrelseledamot valts in i styrelsen eller ledande befattningshavare tillsatts som ledande befattningshavare.

Compactor Fastigheter har ställt ut lån och garantier till Bolaget på marknadsmässiga villkor (se avsnittet ”*Legala frågor och kompletterande information – Transaktioner med närstående*” nedan). Vidare föreligger det inga begränsningar för styrelsens ledamöter att avyttra sina aktier i Bolaget. Ingen av ovanstående styrelseledamöter eller ledande befattningshavare har ingått avtal med Bolaget eller med något av dess dotterbolag om förmåner efter uppdragets avslutande, utöver vad som framgår av detta Prospekt.

Samtliga av Bolagets styrelseledamöter och ledande befattningshavare kan nås på Bolagets adress Sturegatan 38, 114 36 Stockholm, Sverige.

## Revisor

Ernst & Young Aktiebolag valdes till Bolagets revisor på årsstämman 2021 för en mandatperiod om fyra år. Huvudansvarig revisor är Fredric Hävrén som är auktoriserad revisor och medlem i FAR (den svenska branschorganisationen för redovisningskonsulter, revisorer och rådgivare). Postadress till Ernst & Young Aktiebolag är Box 7850, 103 99 Stockholm och besöksadress är Hamngatan 26, 111 47 Stockholm.

Under räkenskapsåren 2020 var Deloitte AB Bolagets revisor. Huvudansvarig revisor var Johan Telander som är auktoriserad revisor och medlem i FAR.

# Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden

## Aktier och aktiekapital

Enligt Bolagets bolagsordning ska aktiekapitalet uppgå till lägst 400 000 000 SEK och högst 1 600 000 000 SEK fördelat på lägst 150 000 000 aktier och högst 600 000 000 aktier. Aktiekapitalet i Bolaget uppgår före Erbjudandet till 658 087 110,01 SEK fördelat på totalt 197 426 133 aktier och 184 652 885,7 röster, varav 5 692 497 är preferensaktier med en tiondels (1/10) röst vardera, 8 500 000 är stamaktier av serie D med en tiondels (1/10) röst vardera och 183 233 636 är stamaktier av serie A med en (1) röst vardera. Bolagets aktier är denominerade i SEK och har ett kvotvärde om cirka 3,33 SEK. Samtliga aktier i Bolaget är utgivna enligt svensk rätt och är fullt betalda och fritt överlåtbara. Per dagen för Prospektet innehar Bolaget 333 636 egna stamaktier av serie A.

För en jämförelse mellan nettotillgångsvärdet per aktie per 31 december 2020 och priset per D-Aktie inom ramen för Erbjudandet, se ”Nettotillgångsvärdet”.

## Bemyndigande att emittera stamaktier av serie A och/eller stamaktier av serie D

Vid årsstämman i Bolaget som hölls den 22 april 2021 beslutades att bemyndiga styrelsen att, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, vid ett eller flera tillfällen, besluta om nyemission av stamaktier av serie A och/eller D. Betalning ska kunna ske helt eller till del kontant, genom apport, genom kvittning eller i annat fall förenas med villkor. Samtliga av styrelsen beslutade nyemissioner med stöd av bemyndigandet får dock inte innebära att fler aktier än motsvarande tio procent av aktiekapitalet på dagen för årsstämman, oavsett aktieslag, emitteras. Styrelsen i Fastpartner har den 12 augusti 2021 med stöd av bemyndigandet från årsstämman den 22 april 2021 beslutat om nyemission av D-Aktier med företrädesrätt för befintliga aktieägare.

## Förändringar i aktiekapitalet och antalet aktier genom emissionen av D-Aktierna i Erbjudandet

Ökning av aktiekapitalet och antalet aktier  
Emissionen av D-Aktierna i Erbjudandet kommer, vid fullteckning, medföra att antalet aktier i Fastpartner ökar från 197 426 133 aktier (varav 183 233 636 stamaktier av serie A, 8 500 000 stamaktier av serie D och 5 692 497 preferensaktier) till 203 585 273 aktier (varav 183 233 636 stamaktier av serie A, 14 659 140 stamaktier av serie D och 5 692 497 preferensaktier), vilket motsvarar en ökning av antalet aktier om cirka 3,03 procent och en ökning av antalet röster med cirka 0,33 procent. Aktiekapitalet kommer samtidigt att öka med 20 530 466,66 SEK, från 658 087 110,01 SEK till 678 617 576,68 SEK.

### Utspädning

Full teckning i Erbjudandet innebär att antalet aktier i Bolaget ökar från 197 426 133 till 203 585 273, vilket innebär en utspädningseffekt för aktieägare som inte deltar i Erbjudandet om totalt 6 159 140 aktier motsvarande cirka 3,03 procent (beräknat som antalet nya aktier till följd av Erbjudandet dividerat med det totala antalet aktier i Bolaget efter fulltecknat Erbjudande).

## Nettotillgångsvärdet

Av tabellen nedan framgår nettotillgångsvärdet per den 30 juni 2021, vilket kan jämföras med teckningskursen om 81 SEK per D-Aktie i Erbjudandet.

	Före Erbjudandet	Under Erbjudandet
Eget kapital, MSEK	15 116,2	
Antal aktier (per dagen för detta Prospekt)	197 426 133	
Nettotillgångsvärde per aktie, SEK	76,57	81

## Vissa rättigheter kopplade till Bolagets aktier

### Bolagsstämma

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annons i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på Bolagets webbplats. Vid tidpunkten för kallelse ska information om att kallelse har skett annonseras i Svenska Dagbladet. Rätt att delta vid bolagsstämman har den aktieägare som är införd i aktieboken sex bankdagar före stämman och som har anmält sitt deltagande till Bolaget senast den dag som anges i kallelsen till bolagsstämman. För att få delta i bolagsstämman måste den som låtit förvaltarregistrera sina aktier, utöver att anmäla sig, låta registrera aktierna i eget namn så att han eller hon är rösträttsregistrerad i bolagsstämmoaktieboken senast fyra bankdagar före stämman.

### Rösträtt

Vid bolagsstämma i Bolaget medför varje stamaktie av serie A en (1) röst, varje stamaktie av serie D en tiondels (1/10) röst och varje preferensaktie en tiondels (1/10) röst.

### Företrädesrätt till nya aktier m.m.

Beslutar Bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut nya aktier av olika slag, 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 i förhållande till det antal aktier 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 på grund av optionsrätten eller bytas ut mot konvertiblerna.

Ökning av aktiekapitalet genom fondemission får endast ske genom utgivande av stamaktier av serie A. Därvid gäller att endast stamaktier av serie A har rätt till de nya aktierna. Fondaktierna fördelas mellan ägarna av stamaktier av serie A i förhållande till det antal stamaktier av serie A som de förut äger. Vad som sagts ovan ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

Rätt till utdelning och överskott vid likvidation Om bolagsstämma i Bolaget beslutar om vinstutdelning ska preferensaktierna medföra företrädesrätt framför stamaktierna.

Preferensaktierna ska medföra företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning av sex kronor sextioåtta öre (6,68 SEK) per aktie med kvartalsvis utbetalning om en krona sextiosju öre (1,67 SEK) 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 sex kronor sextioåtta öre (6,68 SEK) 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 aktierna sker. Om ingen utdelning lämnas eller om årlig utdelning understigande sex kronor sextioåtta öre (6,68 SEK) 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 en krona sextiosju öre (1,67 SEK) och eventuell lägre utbetalad utdelning per preferensaktie ihop ("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 uppräkningsbeloppet ska ske med början från den kvartalsvisa tidpunkt då utbetalning av utdelningen skett och baseras på skillnaden mellan en krona sextioåtta öre (1,68 SEK) och den vid samma kvartalsvis tidpunkt utbetalade lägre utdelningen per preferensaktie. För det fall denna beräkning sker vid en annan tidpunkt än vid ett helt årtal räknat från den dag då tillägg respektive avdrag har skett från Innestående Belopp, ska uppräkningsbelopp som lagts till eller dragits ifrån ske med ett belopp motsvarande uppräkningsfaktorn multiplicerad med den kvotdel av året som har förflutit. Uppräkningsbelopp läggs till Innestående Belopp och ska därefter ingå i beräkningen av Uppräkningsbeloppet.

Efter att utdelning på preferensaktier (och, i förekommande fall, utdelning av Innestående Belopp) lämnats i sin helhet på utestående preferensaktier får bolagsstämman besluta om vinstutdelning på stamaktierna. Stamaktie av serie D har rätt till fem (5) gånger den sammanlagda utdelningen på stamaktie av serie A, dock högst fem (5,00) SEK per aktie och år.

Om utdelning per stamaktie av serie D understiger fem (5,00) SEK ska utdelningsbegränsningen om fem (5,00) SEK höjas så att det belopp med vilket utdelningen understigit fem (5,00) SEK per år kan delas ut vid senare tillfälle om tillräcklig utdelning på stamaktierna beslutas varefter utdelningsbegränsningen ska återgå till fem (5,00) SEK.

Utbetalning av utdelning avseende stamaktie av serie A ska göras i antingen en (1) betalning, två (2) lika stora delbetalningar för vilka avstämningsdagen ska vara den sista bankdagen i april och oktober eller i fyra (4) lika stora delbetalningar för vilka avstämningsdagen ska vara den sista bankdagen i april, juli, oktober och januari.

Utbetalning av utdelning avseende stamaktie av serie D ska göras i fyra (4) lika stora delbetalningar. Avstämningsdagar för utbetalning av utdelning ska vara den sista bankdagen i april, juli, oktober och januari.

Upplöses Bolaget ska preferensaktierna medföra rätt att ur Bolagets behållna tillgångar erhålla etthundra (100) SEK per aktie samt eventuellt Innestående Belopp (innefattande på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp) innan utskiftning sker till ägarna av stamaktierna. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

Upplöses bolaget ska samtliga stamaktier ha lika rätt till utdelning ur Bolagets behållna tillgångar. Stamaktie av serie D ska dock endast ha rätt till det volymvägda genomsnittliga belopp som har betalats för varje stamaktie av serie D vid teckningen av sådan aktie. Stamaktier av serie D ska i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

#### Inlösen av preferensaktier

Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, får efter beslut av bolagsstämman genom inlösen av preferensaktier ske enligt följande. Bolagsstämman bestämmer det antal preferensaktier som ska inlösas. Fördelningen av de inlösta preferensaktierna sker *pro rata* 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 (3) månader efter det att han underrättats om inlösningsbeslutet mottaga lösen för aktien med ett belopp beräknat som summan av etthundrasexton kronor sextiosju öre (116,67 SEK) plus Innestående Belopp enligt punkt 5.3 i Bolagets bolagsordning (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.

## Central värdepappersföring

Fastpartners aktier är registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. Registret förs av Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm. Inga aktiebrev har utfärdats för stamaktierna av serie A, stamaktie av serie D eller preferensaktierna och inga aktiebrev kommer att utfärdas för D-Aktierna. Samtliga till aktierna knutna rättigheter tillkommer den som är registrerad i den av Euroclear förda aktieboken.

## Teckningsoptioner och konvertibler

Bolaget hade per den 31 december 2020 och per dagen för Prospektet inga utestående teckningsoptioner, konvertibler eller andra aktierelaterade värdepapper som skulle, om de utnyttjas, innebära en utspädningseffekt för aktieägarna i Bolaget.

## Information om uppköpserbudanden och inlösen av minoritetsaktier

Enligt lagen (2006:451) om offentliga uppköpserbudanden på aktiemarknaden ska den som inte innehar några aktier eller innehar aktier som representerar mindre än tre tiondelar av röstetalet för samtliga aktier i ett svenskt aktiebolag som är upptagna till handel på reglerad marknad och som genom förvärv av aktier i bolaget ensam eller tillsammans med någon som är närstående, uppnår ett aktieinnehav som representerar minst tre tiondelar av röstetalet för samtliga aktier i bolaget, omedelbart offentliggöra hur stort hans eller hennes aktieinnehav är och inom fyra veckor därefter lämna ett offentligt uppköpserbudande avseende resterande aktier i bolaget (budplikt). Det har inte förekommit några offentliga uppköpserbudanden avseende Bolagets aktier under det innevarande eller föregående räkenskapsåret.

En aktieägare som själv eller genom dotterbolag innehar mer än 90 procent av aktierna i ett svenskt aktiebolag har rätt att lösa in resterande aktier i

bolaget. Ägarna till resterande aktier i bolaget har en motsvarande rätt att få sina aktier inlösta av majoritetsaktieägaren. Förfarandet för inlösen av minoritetsaktieägarnas aktier regleras närmare i aktiebolagslagen.



## Ägarförhållanden

Nedanstående tabell visar Bolagets ägarstruktur per den 30 juni 2021.

Namn	Antal stamaktier av serie A	Antal stamaktier av serie D	Antal preferensaktier	Aktiekapital (%)	Röster (%)
Compactor Fastigheter AB	130 920 000 <sup>*)</sup>	192 900	549 100	66,69	70,94
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	15 674 228	-	-	7,94	8,49
Familjen Kamprads Stiftelse	5 887 500	300 000	195 000	3,23	3,22
Swedbank Robur Fonder	5 631 197	-	-	2,85	3,05
Ilija Bataljan Invest Fast 1 AB	3 152 366	-	-	1,60	1,71
Övriga	21 968 345	8 007 100	4 948 397	17,69	12,42 <sup>**)</sup>
<b>Totalt</b>	<b>183 233 636</b>	<b>8 500 000</b>	<b>5 692 497</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

\*) Varav 180 000 utlånade till Carnegie i samband med ingäendet av likviditetsgaranti.

\*\*\*) 333 636 stamaktier av serie A innehas av Fastpartner och medför inga röster vid bolagsstämma i Bolaget.

I enlighet med informationen i tabellen ovan innehar Fastpartners verkställande direktör Sven-Olof Johansson genom bolaget Compactor Fastigheter AB cirka 67 procent av det totala antalet aktier och cirka 71 procent av det totala antalet röster i Bolaget innan genomförandet av Erbjudandet. Även efter genomförandet av Erbjudandet kommer Sven-Olof Johansson ha möjlighet att utöva ett betydande inflytande över Bolaget och en väsentlig indirekt kontroll över frågor som Bolagets aktieägare röstar om, inklusive bl.a. utdelning på stamaktie av serie D, godkännande av resultat- och balansräkning, val och avsättande av styrelseledamöter, kapitalökningar, minskningar av aktiekapitalet och ändringar av Bolagets bolagsordning. Detta innebär att andra aktieägars möjlighet att utöva inflytande i Bolaget genom deras rösträtt kan vara begränsad. För att säkerställa att kontrollen över Bolaget inte missbrukas följer Bolaget tillämpliga regler för bolagsstyrning, vilka återfinns bl.a. i aktiebolagslagen, Nordic Main Market Rulebook for Issuers of Shares, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter av räntebärande finansiella instrument och Koden. Genom att följa sådana regler säkerställer Bolaget att en god bolagsstyrning upprätthålls där ansvaret är tydligt fördelat mellan ägare, styrelse och bolagsledning.

## Aktieägaravtal

Såvitt Bolagets styrelse känner till finns inte några aktieägaravtal eller motsvarande avtal i syfte att skapa ett gemensamt inflytande över Bolaget. Bolagets styrelse känner inte heller till några avtal eller motsvarande arrangemang som skulle kunna leda till att kontrollen över Bolaget förändras.

## Utdelning

Utdelning betalas ut efter beslut av bolagsstämman. För räkenskapsåret 2020 lämnades utdelning om 2 SEK per stamaktie av serie A, 5 SEK per stamaktie av serie D och 6,68 SEK per preferensaktie i Bolaget, att utbetalas i enlighet med Bolagets bolagsordning (se avsnittet ”Rätt till utdelning och överskott vid likvidation” ovan).

## Restriktioner för utdelning

Det föreligger inga restriktioner för utdelning eller särskilda förfaranden för aktieägare bosatta utanför Sverige och utbetalning sker på samma sätt som för aktieägare bosatta i Sverige. För aktieägare som inte har skatterättslig hemvist i Sverige utgår dock normalt svensk kupongskatt.

## Utdelningspolicy

Fastpartner ska verka för kontinuerlig utdelning på preferensaktier och stamaktier. Det ska uppnås genom en balanserad och ändamålsenlig finansiering och ett diversifierat bestånd av fastigheter med förmåga att generera ökande hyresintäkter. Styrelsens fastställda utdelnings-policy innebär att utdelning till stamaktieägare av serie A ska uppgå till minst en tredjedel av resultatet före skatt och orealiserade värdeförändringar.

# Legala frågor och kompletterande information

## Prospektets godkännande och giltighetstid

Prospektet har godkänts av Finansinspektionen som behörig myndighet enligt förordning (EU) 2017/1129. Finansinspektionen godkänner detta Prospekt enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i förordning (EU) 2017/1129. Detta godkännande bör inte betraktas som något slags stöd för kvaliteten på de värdepapper eller den emittent som avses i Prospektet. Prospektet har upprättats i form av ett förenklat prospekt i enlighet med artikel 14 i förordning (EU) 2017/1129.

Investerare bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i dessa värdepapper. Finansinspektionen har postadress Box 7821, 103 97 Stockholm samt telefonnummer 08-408 980 00. Finansinspektionen har webbplatsadress [www.fi.se](http://www.fi.se).

Prospektet är giltigt upp till 12 månader från den 18 augusti 2021. Skyldigheten att upprätta tillägg till Prospektet med anledning av nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter upphör när D-Aktierna har tagits upp till handel på Nasdaq Stockholm.

## Allmän bolagsinformation

Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag som bildades den 23 mars 1983 och registrerades hos Bolagsverket i Sverige den 30 januari 1984. Bolagets organisationsnummer är 556230-7867 och dess LEI-beteckning är 549300BG6SL5QQ7LQW56. Bolagets kommersiella beteckning är ”Fastpartner” och dess företagsnamn, Fastpartner AB, registrerades hos Bolagsverket den 14 maj 2018. Bolaget bedriver sin verksamhet enligt svensk lagstiftning, har sin rättsliga hemvist i Sverige och dess säte är Stockholms län, Stockholms kommun. Fastpartners adress är Sturegatan 38, 114 36 Stockholm, Sverige, dess telefonnummer är 08-402 34 60 och dess webbplats är [www.fastpartner.se](http://www.fastpartner.se) (informationen på webbplatsen

ingår inte i Prospektet, med undantag för den information som införlivas genom hänvisning enligt avsnitt ”*Handlingar som införlivats genom hänvisning*”).

Bolaget är per dagen för detta Prospekt moderbolag till 160 direkta eller indirekta helägda dotterbolag, se vidare ”*Legala frågor och kompletterade information – Koncernstruktur*”.

## Tecknings- och garantiåtaganden i Erbjudandet

Fastpartners största aktieägare Compactor Fastigheter AB, som innehar cirka 67 procent av aktierna och 71 procent av rösterna, åtog sig den 17 maj 2021 att teckna sin pro-rata andel i Erbjudandet samt att fullt ut, upp till ett belopp om 500 MSEK garantera emissionen. Emissionen omfattas därmed till sin helhet av garantiåtagandet. Garantiåtagandet är inte säkerställt via exempelvis pantsättning eller liknande arrangemang. Följaktligen finns en risk att Compactor Fastigheter AB inte kommer att uppfylla sitt åtagande.

Åtagandet ingicks i maj 2021 och någon ersättning för åtagandet utgår inte. Compactor Fastigheter AB:s adress är Sturegatan 38, 102 14 Stockholm.

## Väsentliga avtal

Nedanstående avtal, som presenteras i sammanfattad form, utgör, i tillägg till de finansieringsavtal som beskrivs i avsnittet ”*Kapitalisering och annan finansiell information – Väsentliga finansieringsavtal*” Koncernens väsentliga avtal som ingåtts utanför ramen för Koncernens normala verksamhet under de två senaste åren eller som innehåller rättigheter, skyldigheter eller förpliktelser som är av väsentlig betydelse för Koncernen som helhet per dagen för Prospektet.

### Finansieringsavtal

#### Låneavtal

Bolagets dotterbolag Fastpartner Herrjärva 3 AB ingick den 28 februari 2020 ett låneavtal med

Danske Bank avseende säkerställda periodlån om totalt 746,5 MSEK att användas av låntagaren i syfte att refinansiera befintliga skulder. Lånen löper med en ränta om 1,70 procentenheter och STIBOR. Slutlig återbetalningsdag för lånen är den 28 februari 2023. Bolaget har gått i borgen så som för egen skuld för låntagarens skyldigheter under avtalet. Villkoren för lånen innehåller en s.k. change of control-klausul, vilken bl.a. innebär att Danske Bank kan påkalla återbetalning av lånet i förtid om Bolagets direkta eller indirekta kontroll över låntagaren upphör eller om Sven-Olof Johanssons direkta eller indirekta kontroll över Bolaget upphör.

#### *Obligationslån*

Bolaget hade per den 30 juni fem icke säkerställda obligationslån om totalt 5 650 MSEK. Villkoren för obligationslånen innehåller olika åtaganden för Bolaget, bland annat restriktioner avseende hur Bolaget får uppta skuld och ställa säkerheter samt åtaganden att uppfylla vissa finansiella kovenanter kopplade till bland annat soliditetsgrad och belåningsgrad. Villkoren för vissa av Bolagets obligationslån innehåller dessutom vinstutdelningsbegränsningar såtillvida att Bolaget inte får lämna någon utdelning om inte vissa finansiella kovenanter är uppfyllda.

### Myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden

Fastpartner har inte varit part i några myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden (inbegripet förfaranden som ännu inte är avgjorda eller som enligt Fastpartner kännedom riskerar att inledas) under de senaste tolv månaderna som har haft eller skulle kunna få betydande effekter på Bolagets eller Koncernens finansiella ställning eller lönsamhet.

### Transaktioner med närstående

Fastpartner har en skuld till Compactor Fastigheter AB som kontrolleras av Bolagets verkställande direktör och styrelseledamot Sven-Olof Johansson. Bolaget tog upp skuld som under 2014 översteg 40 MSEK och per den 30 december 2020 uppgick skulden till 54,3 MSEK. Lånet har utfärdats till Fastpartner på marknadsmässiga villkor.

Utöver det ovanstående och ersättningar enligt avtal med ledande befattningshavare, har ingen styrelseledamot, ledande befattningshavare eller Bolagets aktieägare tagit del i transaktioner med Bolaget under det innevarande eller de tre senaste räkenskapsåren vilka har varit av ovanlig natur eller väsentliga för Bolagets verksamhet, eller tidigare räkenskapsår och som i något avseende innefattar utestående förpliktelser.

### Rådgivares intressen

Arctic Securities agerar som finansiella rådgivare i samband med Erbjudandet. Arctic Securities har vidare tillhandahållit Bolaget rådgivning i samband med struktureringen och planeringen av Erbjudandet och den planerade noteringen av D-Aktierna och erhåller ersättning för sådan rådgivning. Arctic Securities och deras närstående har utfört och kan också i framtiden komma att utföra olika finansiella rådgivningstjänster och andra tjänster för Bolaget och dess närstående, för vilka de erhållit och kan förväntas erhålla arvoden och andra ersättningar.

### Information om beskattning

Investerare bör vara medvetna om att tillämplig skattelagstiftning i investerarens hemviststat samt i staten där Bolaget är registrerad eller har sitt säte påverkar beskattningen vid utdelningen eller eventuell kapitalvinst vid försäljningen av D-Aktierna som omfattas av Erbjudandet.

För investerare med skattemässig hemvist i Sverige innebär det som utgångspunkt att kapitalvinster är skattepliktiga. Speciella regler gäller bl.a. för ägande av aktier via ett investeringsparkonto eller en kapitalförsäkring där det istället sker schablonbeskattning av innehavet. Särskilda skatteregler gäller också t.ex. för aktiebolag och vissa andra juridiska personer avseende s.k. näringsbetingade andelar.

Investerare som inte har skattemässig hemvist i Sverige beskattas normalt inte i Sverige för kapitalvinster vid avyttring av aktier. Fysiska personer med hemvist utomlands kan dock bli föremål för svensk beskattning vid avyttring av aktier om de vid något tillfälle under avyttringsåret eller något av de tio föregående kalenderåren varit bosatta eller stadigvarande vistats i Sverige.

Tillämpligheten av denna bestämmelse kan dock ha begränsats i avtal för undvikande av dubbelbeskattning som Sverige ingått med andra länder. Utdelning på andelar i svenska aktiebolag till investerare som inte har skattemässig hemvist i Sverige är föremål för kupongskatt vilken kan reduceras enligt föreskrift i dubbelbeskattningsavtal som Sverige ingått med andra länder för att undvika dubbelbeskattning. Vidare finns speciella regler om undantag från kupongskatt avseende t.ex. utdelning på näringsbetingade andelar till utländska bolag, utdelning till vissa utländska juridiska personer som hör hemma i en medlemsstat i EU och utländska värdepappersfonder. Beskattningen av varje enskild aktieägare beror på dennes speciella situation. Varje innehavare av D-Aktier bör därför rådfråga en skatterådgivare för att få information om de särskilda konsekvenserna som kan uppstå i det enskilda fallet, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska regler och skatteavtal.

## Sammanfattning av information som har offentliggjorts enligt EU:s marknadsmissbruksförordning

Nedan sammanfattas den information som Fastpartner har offentliggjort i enlighet med EU:s marknadsmissbruksförordning (596/2014) under de senaste tolv månaderna och som är relevant per dagen för detta Prospekt.

### Finansiella rapporter

Den 22 april 2021 publicerade Fastpartner sin delårsrapport för perioden januari-mars 2021.

Den 26 mars 2021 publicerade Fastpartner sin årsredovisning och hållbarhetsrapport för 2020.

Den 21 oktober 2020 publicerade Fastpartner sin delårsrapport för perioden januari–september 2020.

Den 3 juli 2020 publicerade Fastpartner sin delårsrapport för perioden januari–juni 2020.

### Bolagsstyrning och aktierelaterade händelser

Den 17 maj 2021 offentliggjorde Fastpartner att Bolaget har erhållit kreditbetyget Baa3 med stabila utsikter av Moody's.

Den 17 september 2020 offentliggjorde Fastpartner att Bolaget har fastställt nya finansiella, operationella, miljö och utdelningsmål för 2025.

Den 31 augusti 2020 offentliggjorde Fastpartner att Bolaget har erhållit kreditbetyget "BBB-" med stabila utsikter av Scope Ratings.

### Obligationslån

Den 10 juni 2021 offentliggjorde Fastpartner att Bolaget har emitterat gröna icke-säkerställda obligationer om 700 MSEK under befintligt MTN-program, samt att Bolaget ska förtidsinlösa obligationer av serie 2018/2021

Den 20 maj 2021 offentliggjorde Fastpartner att Bolaget har emitterat icke-säkerställda gröna obligationer om 1 250 MSEK.

Den 17 maj 2021 offentliggjorde Fastpartner att Bolaget har upprättat ett MTN-program med en ram om 8 000 MSEK.

Den 22 september 2020 offentliggjorde Fastpartner att Bolaget har emitterat icke säkerställda obligationer om 500 MSEK inom en befintlig ram om 1 500 MSEK.

## Handlingar som införlivats genom hänvisning

Nedanstående information är införlivad genom hänvisning och utgör en del av Prospektet. Informationen finns tillgänglig på Fastpartners webbplats, [www.fastpartner.se](http://www.fastpartner.se). De delar av nedanstående dokument som inte är införlivade genom hänvisning är antingen inte relevanta för investerare eller så omfattas de av andra delar av Prospektet.

Information	Sidor	Dokument
Koncernens finansiella information med tillhörande noter och revisionsberättelse för räkenskapsåret 2020	Resultaträkningarna på sidorna 72 och 74, balansräkningar på sidorna 73 och 75, rapporter över förändringar i eget kapital på sida 76, kassaflödesanalyser på sida 77, redovisningsprinciper och noter på sidorna 78–96 och revisionsberättelse på sidorna 98–100.	Fastpartners årsredovisning för räkenskapsåret 2020
Koncernens finansiella information med tillhörande noter för perioden januari–juni 2021	Resultaträkningarna på sidorna 14 och 18, balansräkningar på sidorna 15 och 19, rapporter över förändringar i eget kapital på sida 17 och 20, kassaflödesanalyser på sida 16, redovisningsprinciper på sida 12 och noter på sidorna 21–22.	Fastpartner delårsrapport för perioden januari–juni 2021

Fastpartners årsredovisningar för räkenskapsåret 2020 har reviderats av Bolagets tidigare revisor Deloitte AB, med Johan Telander som ansvarig revisor, och revisionsberättelsen är fogade till årsredovisningarna. Delårsrapporten för perioden januari–juni 2021 har varken granskats av Bolagets nuvarande eller tidigare revisorer. Utöver nämnda årsredovisning och delårsrapport har ingen information i detta Prospekt granskats eller reviderats av Bolagets nuvarande eller tidigare revisorer.

## Handlingar som hålls tillgängliga för inspektion

Bolagets bolagsordning, registreringsbevis, de fullständiga värderingsutlåtandena avseende Koncernens fastigheter (se avsnittet ”Värderingsutlåtanden”), handlingar införlivade genom hänvisning och annan av Fastpartner offentliggjord information som hänvisas till i Prospektet finns under hela Prospektets giltighetstid att tillgå i elektronisk form på Bolagets webbplats, [www.fastpartner.se](http://www.fastpartner.se) (informationen på webbplatsen ingår inte i Prospektet, med undantag för den information som införlivats genom hänvisning enligt avsnittet ”Handlingar som införlivats genom hänvisning”) samt på Bolagets kontor på Sturegatan 38, 114 36 Stockholm, Sverige på vardagar under vanliga kontorstider.

## Information från tredje part

Information som har anskaffats från tredje part har i Prospektet återgetts korrekt och såvitt Emittenten känner till och kan utröna av information som offentliggjorts av denna tredje part har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande.

## Värderingsutlåtanden

Nedanstående värderingsutlåtanden avseende Fastpartners fastigheter har utfärdats av Cushman & Wakefield Sweden AB och Newsec Advice AB på uppdrag av Bolaget. Cushman & Wakefield Sweden AB, med adress Regeringsgatan 59, 103 59 Stockholm och Newsec Advice AB, med adress Stureplan 3, Box 7795, 103 96 Stockholm är oberoende sakkunniga värderingsinstitut och har samtyckt till att värderingsutlåtanden har tagits in i Prospektet. Cushman & Wakefield Sweden AB:s och Newsec Advice AB:s värdering av Bolagets fastigheter och tomträtter uppgick per den 30 juni 2021 till sammanlagt 22 253 536 800 SEK. Bolagets bokförda värde avseende fastigheterna uppgick per den 30 juni 2021 till cirka 33 020 600 000 SEK. Differensen mellan det bokförda värdet av fastigheterna och värderingsutlåtandena kan förklaras av till största delen justerade värden på byggrätter, förändrade marknadsförutsättningar, förändringar i uthyrningssituation och förändrade investeringar m.m.

Informationen i nedanstående värderingsutlåtanden har återgivits exakt och inga uppgifter har utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande. Det har inte skett några väsentliga förändringar efter det att respektive värderingsutlåtande utfärdades.



## VÄRDERINGSUTLÅTANDE

Cushman & Wakefield har fått i uppdrag av Fastpartner AB (publ) att uppskatta marknadsvärdet av 182 fastigheter. 132 fastigheter är upplåtna med äganderätt samt 50 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 juni 2021. Den totala uthyrbarsbara ytan är 1 102 729 kvm, varav 17 807 kvm utgörs av bostäder och 1 084 922 kvm utgörs av kommersiella lokaler.

Värderingen har upprättats i enlighet med RICS Beställarhandledning för Fastighetsvärdering. Värderingarna upprättas i enlighet med tillämpliga delar av Valuation Practice Statements ("VPS"), som ingår i RICS Valuation - Professional Standards ("Red Book") och utfärdats av Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), The International Valuation Standard Committee (IVSC) samt därtill de standarder som finns inom Europeiska Valuation Standards (EVS), utfärdade av The European Group of Valuers' Associations ('TEGoVA'). Värderingarna uppfyller också de krav som ställs i redovisningsstandarderna IFRS 13 samt IAS 40.

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 Cushman & Wakefield mellan maj 2018 och juni 2021.

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.

Marknadsvärde före avdrag för stämpelskatt har bedömts för 182 fastigheter per värdetidpunkten, 30 juni 2021:

Summa Marknadsvärde: **22 243 235 000 kronor**  
**(Tjugotvå miljarder Tvåhundra fyrtiotre miljoner Tvåhundra trettiofem tusen kronor)**

Marknadsvärde före avdrag för stämpelskatt för de 132 fastigheter upplåtna med äganderätt har bedömts till **15 497 113 250 kr**. Marknadsvärde före avdrag för stämpelskatt för de 50 fastigheter upplåtna med tomträtt har bedömts till **6 746 121 750 kr** per värdetidpunkten, 30 juni 2021.

Det bedömda marknadsvärdet skiljer sig åt i förhållande till marknadsvärdet som Fastpartner AB redovisade i sin senaste årsredovisning. Det finnas flera förklaringar till denna skillnad. Bland annat har antal värderade fastigheter ökat, förändrade marknadsförutsättningar, förändringar i uthyrningssituation och förändrade investeringar mm.

Stockholm 2021-07-01  
Cushman & Wakefield Sweden AB



Sven-Erik Hugosson, MRICS  
Av Samhällsbyggarna Auktoriserad fastighetsvärderare

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

Fastighet	Kommun
Tågarp 16:43	Burlöv
Tågarp 21:144	Burlöv
Åkarp 3:79	Burlöv
Romberga 2:65	Enköping
Romberga 25:4	Enköping
Stenvreten 5:67	Enköping
Nattugglan 13	Eskilstuna
Färgelanda Prästgård 1:430	Färgelanda
Brynäs 124:3	Gävle
Hemsta 9:4	Gävle
Näringen 10:4	Gävle
Näringen 15:6	Gävle
Näringen 22:2	Gävle
Näringen 5:1	Gävle
Såtra 108:23	Gävle
Såtra 11:3	Gävle
Såtra 11:4	Gävle
Såtra 64:5	Gävle
Söder 67:1	Gävle
Valbo-Backa 6:13	Gävle
Väster 4:3	Gävle
Biskopsgården 46:4	Göteborg
Högsbo 2:3	Göteborg
Högsbo 27:6	Göteborg
Källtorp 127:2	Göteborg
Kärra 72:33	Göteborg
Kärra 78:3	Göteborg
Kärra 90:1	Göteborg
Elverket 8	Hedemora
Kallhäll 1:5	Järfälla
Veddesta 5:3	Järfälla
Gredelby 11:3	Knivsta
Gredelby 24:1	Knivsta
Gredelby 28:2	Knivsta
Gredelby 28:3	Knivsta
Gredelby 28:4	Knivsta
Hjällsnäs 8:30, 8:31	Lerum
Aga 2	Lidingö
Diviatorn 1	Lidingö
Valhall Norra 21	Lidingö
Valhall Norra 22	Lidingö
Industrien 7	Ludvika
Flyggodset 1	Malmö
Flyggodset 2	Malmö
Kristiansborg 2	Malmö

Fastighet	Kommun
Sporren 4	Malmö
Bosgården 1:32	Möndal
Pelargonian 6	Möndal
Pottegården 3	Möndal
Blyet 5	Norrköping
Bomullsspinneriet 3	Norrköping
Gropen 9	Norrköping
Importen 3	Norrköping
Konduktören 5	Norrköping
Reläet 8	Norrköping
Slakthuset 18	Norrköping
Slakthuset 19	Norrköping
Slakthuset 20	Norrköping
Slakthuset 21	Norrköping
Slakthuset 22	Norrköping
Smedjan 8	Norrköping
Sylten 4:7	Norrköping
Strömsdal 3	Salem
Broby 11:2	Sigtuna
Broby 11:5	Sigtuna
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 1:217	Sigtuna
Märsta 1:219	Sigtuna
Märsta 1:258, Garage	Sigtuna
Märsta 1:260, fd 1:203	Sigtuna
Märsta 1:261, Hus A	Sigtuna
Märsta 11:8	Sigtuna
Märsta 15:3	Sigtuna
Märsta 16:2	Sigtuna
Märsta 16:3	Sigtuna
Märsta 17:5	Sigtuna
Märsta 17:6	Sigtuna
Märsta 19:2	Sigtuna
Märsta 19:3	Sigtuna
Märsta 21:54	Sigtuna
Märsta 24:4	Sigtuna

Fastighet	Kommun
Centrum 13	Sollentuna
Ekplantan 2	Sollentuna
Ringpärmen 4	Sollentuna
Ringpärmen 5	Sollentuna
Ritmalen 1	Sollentuna
Sjöstugan 1	Sollentuna
Brahelund 2	Solna
Allgunnen 7	Stockholm
Arbetsbasen 3	Stockholm
Arbetslaget 1, 2	Stockholm
Avesta 1	Stockholm
Bränninge 4	Stockholm
Bränninge 7	Stockholm
Bäggången 5	Stockholm
Concordia 1	Stockholm
Domnarvet 41	Stockholm
Domnarvet 43	Stockholm
Domnarvet 44	Stockholm
Domnarvet 45	Stockholm
Ekenäs 1	Stockholm
Ekenäs 2	Stockholm
Ekenäs 3	Stockholm
Ekenäs 4	Stockholm
Karis 3	Stockholm
Karis 4	Stockholm
Krejaren 2	Stockholm
Kvarnberget 3	Stockholm
Kvarnberget 4	Stockholm
Kvarnberget 5	Stockholm
Kvarnberget 7	Stockholm
Kvarnberget 8	Stockholm
Labyrinten 1	Stockholm
Ladugårdsgärdet 1:48	Stockholm
Ljusets Bröder 1	Stockholm
Loftgården 1	Stockholm
Prästgårdsången 1	Stockholm
Recetten 1	Stockholm
Riksby 1:13	Stockholm
Robertsfors 2	Stockholm
Robertsfors 3	Stockholm
Robertsfors 4	Stockholm
Skebo 2	Stockholm
Skebo 3	Stockholm
Skultuna 1	Stockholm
Skultuna 2	Stockholm

Fastighet	Kommun
Skultuna 5	Stockholm
Skänninge 6	Stockholm
Stenskärven 8	Stockholm
Stensåtra 19	Stockholm
Svenska Gillet 1	Stockholm
Syllen 4	Stockholm
Såtesdalen 2	Stockholm
Timpningen 5	Stockholm
Timpningen 6	Stockholm
Trymån 3	Stockholm
Tyrannen 14	Stockholm
Vitgröet 8	Stockholm
Bussen 3	Strängnäs
Päronet 2	Sundbyberg
Slagan 2	Sundsvall
Verkstäderna 2	Söderhamn
Löjan 13	Södertälje
Bersinen 6	Täby
Degeln 2	Täby
Humlet 2, 3	Täby
Hägernäs 7:12	Täby
Oljan 2	Täby
Reparatören 4	Täby
Stansen 1	Täby
Hammarby-Smedby 1:454	Upplands Väsby
Hammarby-Smedby 1:458	Upplands Väsby
Hammarby-Smedby 1:461	Upplands Väsby
Hammarby-Smedby 2:37	Upplands Väsby
Vilunda 20:80	Upplands Väsby
Kungsängens-Tibble 25:2	Upplands-Bro
Dragarbrunn 10:3	Uppsala
Kungsängen 40:1	Uppsala
Kungsängen 6:10	Uppsala
Årsta 68:5	Uppsala
Vallentuna Prästgård 1:130	Vallentuna
Vallentuna-Rickeby 1:472	Vallentuna
Vallentuna-Rickeby 1:474	Vallentuna
Vallentuna-Rickeby 1:58	Vallentuna
Vallentuna-Rickeby 1:7	Vallentuna
Vallentuna-Åby 1:99	Vallentuna
Bagaren 7	Växjö
Målaren 14	Växjö
Lektorn 2	Ystad
Trekanten 9	Åtvidaberg



## ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

### 1 Värdeutlåtandets omfattning

1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.

1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.

1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

### 2 Förutsättningar för värdeutlåtande

2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".

2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.4 Värderingsobjektet förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetsställstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

### 3 Miljöfrågor

3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

### 4 Besiktning, tekniskt skick

4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.

4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för

- sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
- funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

### 5 Ansvar

5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).

5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

### 6 Värdeutlåtandets aktualitet

6.1 Beroende på art de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.

6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

### 7 Värdeutlåtandets användande

7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.

7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.

7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

## Newsec Advice AB

Stureplan 3  
P.O. Box 7795  
SE-103 96 Stockholm  
Tel +46 8 454 40 00  
Fax +46 8 454 40 01  
VAT SE 556305-7008

## Utlåtande avseende marknadsvärdebedömning

### Syfte och uppdragsgivare

Av Fastpartner AB, genom Daniel Gerlach, har undertecknat företag erhållit uppdraget att bedöma marknadsvärdet av nedanstående 25 fastigheter/tomträtter (grupperade som 23 värderingsobjekt enl bilaga 1) med värdetidpunkt 30 juni 2021 för 24 av fastigheterna och 1 maj 2021 för en fastighet. Värderingarna utfördes i juni respektive maj 2021. Värderingarna avser de enskilda fastigheterna och eventuella portföljpremier-/rabatter har ej beaktats. För värderingsuppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande".

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.

### Värderingsobjekten

Det totala värdet av fastigheterna/tomträtterna uppgår till 10 211 800 TSEK. Den sammanlagda uthyrningsbara arean är 402 451 kvm.

23 av fastigheterna innehas med äganderätt och 2 med tomträtt (Stockholm Oxen Mindre 35 och Stockholm Rånäs 1). Fastigheterna upplåtna med tomträtt har ett värde om 701 000 TSEK, vilket motsvarar 6,9% av det totala värdet. Således har fastigheterna som innehas med äganderätt ett värde om 9 510 800 TSEK, vilket motsvarar 93,1% av värdet.

Av de 25 fastigheterna/tomträtterna har 21 besiktigats under 2019-2021 och 4 under 2014-2018. De objekt som är besiktigade under 2019-2021 har ett värde av 7 927 900 TSEK, vilket motsvarar 77,6% av det totala värdet.

### Ekonomisk redovisning

Information om de rådande hyresvillkoren har främst hämtats från hyresdebiteringslista. I de fall hyromna 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 förädlingsmöjligheter samt fastighetens underhållsskick och investeringsbehov.

#### Värderingsstandard

Värderingarna har utförts i enlighet med IVS och RICS värderingsstandard (upplaga 2017 Global). Värderingsutlåtandet uppfyller kraven i punkterna 128-130 i ESMA uppdateringen av CESR's rekommendationer för ett konsekvent genomförande i Europeiska kommissionens förordning nr 809/2004 om genomförande av prospektdirektivet.

Definitioner och värdebegrepp är i enlighet med International Valuation Standards 2017 (IVS 2017), fastställda av International Valuation Standard Council (IVCS). Marknadsvärdet definieras som det bedömda priset till vilken en tillgång skulle säljas för vid värdetidpunkten, mellan en villig köpare och villig säljare utan intressegemenskap, där båda agerar välinformerade och utan tvång, samt efter normal marknadsföring.

Värderingarna har utförts av värderare kvalificerade för uppdraget som har agerat som externa värderare. Vi anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningarna.

Denna rapportens användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges här och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

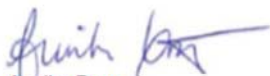
#### Slutbedömning

Enligt den värdebedömning som redovisas i respektive fastighets kalkyl bedömer vi det sammantagna marknadsvärdet, per värdetidpunkten 30 juni 2021 respektive 1 maj 2021, till 10 211 800 000 SEK (tio miljarder tvåhundraelva miljoner åtta hundratusen kronor).

Det bedömda marknadsvärdet skiljer sig åt i förhållande till marknadsvärdet som Fastpartner AB redovisade i sin senaste årsredovisning. Det finns flera förklaringar till denna skillnad. Bland annat förändrade marknadsförutsättningar, förändringar i uthyrningssituation och förändrade investeringar mm.

Stockholm 2021-06-30

Newsec Advice AB



Annika Drotz  
MRICS, Av Samhällsbyggarna  
auktoriserad fastighetsvärderare



Ulrika Lindmark  
Head of Valuation  
MRICS, Av Samhällsbyggarna  
auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

## Bilaga 1

## FASTPARTNER, OBJEKTSLISTA

Fastighet	Kommun	Värdetidpunkt	Tomträtt
Kostern 11	Södertälje	2021-06-30	
Björnänge 5:1	Söderhamn	2021-06-30	
Fogden 4, 12	Täby	2021-06-30	
Fogden 6	Täby	2021-06-30	
Hilton 2	Solna	2021-06-30	
Oxen Mindre 30	Stockholm	2021-06-30	
Oxen Mindre 34	Stockholm	2021-06-30	
Oxen Mindre 35	Stockholm	2021-06-30	T
Rånäs 1	Stockholm	2021-06-30	T
Amerika 3	Norrköping	2021-06-30	
Uppfinnaren 1	Stockholm	2021-06-30	
Herrjärva 3	Solna	2021-06-30	
Alvesta 13:27	Alvesta	2021-06-30	
Jordbromalm 5:1	Haninge	2021-06-30	
Slingan 1	Ulricehamn	2021-06-30	
Hilton 5	Solna	2021-06-30	
Årsta 76:2	Uppsala	2021-06-30	
Västerbotten 19	Lidingö	2021-06-30	
Hemsta 15:7 och 11:11	Gävle	2021-06-30	
Hemsta 14:1	Gävle	2021-06-30	
Märsta 1:257	Sigtuna	2021-06-30	
Märsta 1:259	Sigtuna	2021-06-30	
Alderholmen 13:2	Gävle	2021-05-01	

## ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande:

### 1 Värdeutlåtandets omfattning

1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.

1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industriutlåtandebehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.

1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

### 2 Förutsättningar för värdeutlåtande

2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".

2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.4 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

### 3 Miljöfrågor

3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

### 4 Besiktning, tekniskt skick

4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okular besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsatts ha det skick och den standard som okularbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.

4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för

- sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
- funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

### 5 Ansvar

5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingsstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).

5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingsstidpunkten.

### 6 Värdeutlåtandets aktualitet

6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdeutlåtandets datum med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.

6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, åter speglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

### 7 Värdeutlåtandets användande

7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.

7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.

7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

## Definitioner och förkortningar

D-Aktierna	avser aktierna under Erbjudandet.
Arctic Securities	avser Arctic Securities AS, filial Sverige.
BNP	avser bruttonationalprodukt.
Bolaget, Fastpartner eller Koncernen	avser, beroende på sammanhanget, Fastpartner AB eller Bolaget och dess dotterbolag.
BTA	avser betalda tecknade aktier som efter erlagd betalning bokas in på VP-konto tillhörande dem som tecknat nya aktier.
Erbjudandet	avser det erbjudande att förvärva nyemitterade stamaktier av serie D i Bolaget som framgår av detta Prospekt.
Euroclear	avser Euroclear Sweden AB.
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.
Securities Act	avser USA:s värdepapperslag av år 1933, Securities Act, jämte ändringar.
SEK	avser den lagliga valutan i Sverige.
STIBOR	avser den räntesats som administreras och beräknas av Nasdaq OMX Nordic (eller av sådan part som tar över administrationen och beräkningen av sådan ränta) och som övervakas av en av Svenska Bankföreningen utsedd kommitté och som publiceras på relevant sida i informationssystemet Thomson Reuters för en period motsvarande ifrågavarande i SEK.



# Adresser

## Bolaget

Fastpartner AB (publ)  
Sturegatan 38  
114 36 Stockholm

## Finansiell rådgivare

Arctic Securities AS, filial Sverige  
Regeringsgatan 38  
111 56 Stockholm

## Legal rådgivare till Bolaget

Gernandt & Danielsson Advokatbyrå KB  
Hamngatan 2  
Box 5747  
114 87 Stockholm

## Bolagets revisor

Ernst & Young Aktiebolag  
Hamngatan 26  
111 47 Stockholm

## Central värdepappersförvarare

Euroclear Sweden AB  
Klarabergsviadukten 63  
Box 191  
101 23 Stockholm