



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



Global Coordinator och bookrunner



VIKTIG INFORMATION

Information till investerare

Detta prospekt ("Prospektet") har upprättats med anledning av erbjudandet till allmänheten i Sverige och till institutionella investerare i Sverige och utlandet i samband med upptagandet till handel av stamaktier av serie D i Fastpartner AB (publ) ("Aktierna") på Nasdaq Stockholm AB ("Erbjudandet"). Med "Fastpartner", "Bolaget", "Emitenten" eller "Koncernen" avses i detta Prospekt, beroende på sammanhanget, Fastpartner AB (publ) eller den koncern i vilken Fastpartner AB (publ) är moderbolag. Swedbank AB (publ) ("Swedbank") är "Global Coordinator" i samband med Erbjudandet. Se vidare under "Definitioner och förkortningar" för fler definierade termer i Prospektet.

Detta Prospekt har godkänts av Finansinspektionen som behörig myndighet enligt bestämmelserna i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 ("Prospektförordningen"). Godkännande av Finansinspektionen bör inte betraktas som något slags stöd för Bolaget eller för kvaliteten på Aktierna. Finansinspektionen godkänner detta Prospekt enbart i så måtto att det uppfyller krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i Prospektförordningen.

Distribution av detta Prospekt och deltagande i Erbjudandet är i vissa jurisdiktioner föremål för restriktioner enligt 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 USA, Australien, Hongkong, Kanada, Nya Zeeland, Japan, Schweiz eller Sydafrika eller någon annan jurisdiktion där deltagande skulle kräva ytterligare prospekt, registrering 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. Förvärv av Aktier i strid med ovanstående begränsningar kan vara ogiltigt. Åtgärder i strid med ovanstående begränsningar kan dessutom utgöra brott mot tillämplig värdepapperslagstiftning. Personer som mottar exemplar av Prospektet är av Bolaget och Global Coordinator ålagda att informera sig om, och följa, sådana restriktioner. Vare sig Bolaget eller Global Coordinator tar något juridiskt ansvar för några överträdelse av sådana restriktioner, oavsett om sådana överträdelse begås av en potentiell investerare eller någon annan. Varken Bolaget eller Global Coordinator har godkänt, eller kommer att godkänna, erbjudande av Aktier genom någon finansiell mellanhand, annat än erbjudanden från Global Coordinator, vilket utgör den slutliga placeringen av Aktier som avses i Prospektet.

En investering i värdepapper är förenad med vissa risker (se avsnittet "Riskfaktorer"). När investerare fattar ett investeringsbeslut bör de göra sin egen bedömning huruvida det är lämpligt att investera i Aktierna. Inför ett investeringsbeslut bör potentiella investerare anlita sina egna professionella rådgivare samt noga utvärdera och överväga investeringsbeslutet. Under Erbjudandets anmälningstid är ingen person behörig att lämna någon annan information eller göra några andra uttalanden än de som finns i detta Prospekt. Om så ändå sker ska sådan information eller sådana uttalanden inte anses ha godkänts av Fastpartner eller Global Coordinator och ingen av dem ansvarar för sådan information eller sådana uttalanden. Varken offentliggörandet eller distribution av detta Prospekt, eller några transaktioner som genomförs med anledning av Erbjudandet, ska anses innebära att informationen i detta Prospekt är korrekt och gällande vid någon annan tidpunkt än per dagen för dess offentliggörande eller att det inte förekommit någon ändring i Fastpartners verksamhet efter nämnda dag. Om det sker väsentliga förändringar av informationen i Prospektet kommer sådana förändringar endast att offentliggöras enligt bestämmelserna om tillägg till prospekt i Prospektförordningen.

Global Coordinator åtar sig inget ansvar och lämnar ingen utfästelse eller garanti, varken uttryckligen eller underförstådd, avseende innehållet i detta Prospekt, inklusive dess riktighet, fullständighet eller verifiering eller för något annat uttalande eller kommande uttalanden av Bolaget eller Global Coordinator, eller å deras vägnar, i relation till Fastpartner, Aktierna eller Erbjudandet. Inget i detta Prospekt är, eller ska förklaras på som, ett löfte eller en utfästelse i detta avseende, varken avseende det förflutna eller framtiden. I enlighet härmed fransäger sig Global Coordinator i den mån det är tillåtet enligt lag allt ansvar som Global Coordinator annars skulle ha vad avser detta Prospekt eller något sådant uttalande som avses ovan.

Prospektet finns tillgängligt på Fastpartners hemsida, www.fastpartner.se, Swedbanks hemsida, www.swedbank.se/prospekt och kommer att finnas tillgängligt på Finansinspektionens hemsida, www.fi.se (informationen på webbplatserna ingår inte i Prospektet). Övrig information på Bolagets hemsida är inte införlivad i detta Prospekt och utgör inte en del av detta Prospekt såvida denna information inte införlivas i prospektet genom hänvisningar.

Aktierna har inte registrerats och kommer inte 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, säljas eller på annat sätt överföras, direkt eller indirekt, i eller till USA, förutom enligt ett tillämpligt undantag från, eller genom en transaktion som inte omfattas av, registreringskraven i *Securities Act* och i enlighet med värdepapperslagstiftningen i relevant delstat eller annan jurisdiktion i USA. Aktierna erbjuds utanför USA i enlighet med *Regulation S i Securities Act*. Det kommer inte att genomföras något erbjudande till allmänheten i USA. Aktierna har varken godkänts eller underkänts av amerikanska *Securities and Exchange Commission*, någon delstatlig värdepappersmyndighet eller annan myndighet i USA. Inte heller har någon sådan myndighet bedömt eller uttalat sig om riktigheten eller tillförlitligheten av detta Prospekt. Att påstå motsatsen kan utgöra en brottslig handling i USA. Inom det Europeiska ekonomiska samarbetsområdet ("EES") lämnas inget erbjudande till allmänheten av aktier i andra jurisdiktioner än Sverige. I andra medlemsländer i EES i vilka Prospektförordningen gäller, direkt eller genom implementering, kan ett sådant erbjudande endast lämnas i enlighet med undantag i Prospektförordningen.

Erbjudandet och Prospektet regleras av svensk rätt. Tvist i anledning av Erbjudandet eller Prospektet ska avgöras av svensk domstol varvid Stockholms tingsrätt ska utgöra första instans.

Framåtriktad information

Prospektet kan innehålla viss framåtriktad information som återspeglar Fastpartners aktuella syn på framtida händelser samt finansiell och operativ utveckling. Ord som "avser", "bedömer", "förväntar", "kan", "planerar", "uppskattar", "beräknar" och andra uttryck som innebär indikationer eller bedömningar avseende framtida utveckling eller trender, och som inte hänför sig till historiska fakta, utgör framåtriktad information. Framåtriktad information är till sin natur förenad med såväl kända som okända risker och osäkerhetsfaktorer eftersom den är avhängig framtida händelser och omständigheter. Framåtriktad information utgör inte någon garanti avseende framtida resultat eller utveckling och verkligt utfall kan komma att väsentligen skilja sig från vad som uttalas i framåtriktad information. Varken Fastpartner eller Global Coordinator lämnar några utfästelser om att offentliggöra uppdateringar eller revideringar av framåtriktad information till följd av ny information, framtida händelser eller liknande omständigheter annat än vad som följer av tillämplig lagstiftning.

Presentation av finansiell information

Om inte annat uttryckligen framgår i detta Prospekt 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
Risikfaktorer	11
Inbjudan till förvärv av stamaktier av serie D	20
Bakgrund och motiv.....	21
Aktierna och Erbjudandet i korthet	22
Villkor och anvisningar	23
Marknadsöversikt.....	29
Verksamhetsbeskrivning	37
Fastpartners fastighetsbestånd.....	48
Värderingsutlåtande	53
Utvald finansiell information	64
Kommentar till den finansiella utvecklingen.....	72
Rullande förvaltningsresultat på årsbasis.....	78
Kapitalisering och annan finansiell information.....	80
Styrelse, ledande befattningshavare och revisor.....	84
Bolagsstyrning.....	88
Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden.....	91
Bolagsordning	96
Legala frågor och kompletterande information	105
Fastighetsförteckning	113
Definitioner och förkortningar	117
Adresser	118

Erbjudandet i sammandrag

Antal Aktier i Erbjudandet

Upp till 7 000 000 Aktier erbjuds till förvärv i Erbjudandet. Bolaget har förbehållit sig rätten att utöka Erbjudandet med ytterligare upp till 1 500 000 Aktier

Prisintervall

84–88 kronor per Aktie

Anmälningstid för allmänheten

3–11 december 2019

Anmälningstid för institutionella investerare

3–12 december 2019

Besked om tilldelning

13 december 2019

Första dag för handel på Nasdaq Stockholm

13 december 2019

Likviddag

17 december 2019

Övrigt

Kortnamn

FPAR D

ISIN-kod

SE0013512514

Finansiell kalender

Bokslutskommuniké för perioden januari–december 2019

13 februari 2020

Årsredovisning 2019

6 mars 2020

Delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 2020

23 april 2020

Årsstämma 2020

23 april 2020

Prospektets giltighetstid

Detta Prospekt har godkänts av Finansinspektionen den 2 december 2019 och ska vara giltigt under en tid av tolv månader efter godkännandet förutsatt att Prospektet kompletteras med tillägg när så krävs enligt Prospektförordningen. Skyldigheten att tillhandahålla tillägg till Prospektet kommer inte att vara tillämplig när Prospektet inte längre är giltigt.

Sammanfattning

INTRODUKTION OCH VARNINGAR

Genom detta prospekt ("Prospektet") erbjuder Fastpartner AB (publ) ("Bolaget" eller "Fastpartner") allmänheten i Sverige samt institutionella investerare i Sverige och internationellt att förvärva dess stamaktier av serie D med ISIN SE0013512514 ("Aktierna"). Bolagets organisationsnummer är 556230-7867 och dess LEI-beteckning är 549300BG6SL5QQ7LQW56. Fastpartners adress är Sturegatan 38, 114 36 Stockholm, Sverige med telefonnummer 08-402 34 60.

Detta Prospekt har godkänts av Finansinspektionen den 2 december 2019. Finansinspektionens adress är Brunnsgatan 3, Box 7821, 103 97 Stockholm, Sverige och Finansinspektionens telefonnummer är 08-408 980 00. Finansinspektionens hemsida är www.fi.se.

Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till Prospektet. Varje beslut om att investera i Aktierna bör baseras på en bedömning av hela Prospektet från investerarens sida. Investerare i Aktierna kan förlora hela eller delar av det investerade kapitalet.

Den som väcker talan vid domstol med anledning av Prospektet kan bli tvungen att stå för kostnaderna för överläggning av Prospektet innan rättsliga förfaranden inleds.

Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som 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 Aktierna.

NYCKELINFORMATION OM EMITTENTEN

Vem är emittent av värdepappren?

<i>Bolagsform etc.</i>	Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag med LEI-beteckning 549300BG6SL5QQ7LQW56. Dess verksamhet bedrivs enligt svensk rätt. Bolaget bildades och har sin hemvist i Sverige.
<i>Huvudsaklig verksamhet</i>	Fastpartner är ett fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar kommersiella fastigheter i Sveriges största befolkningscentrum.
<i>Större aktieägare innan Erbjudandet</i>	Per dagen för detta Prospekt äger Sven-Olof Johansson indirekt genom Compactor Fastigheter AB 130 717 915 stamaktier av serie A och 74 100 preferensaktier, motsvarande 69,97 procent av antalet aktier och 71,90 procent av antalet röster i Bolaget. Länsförsäkringar Fondförvaltning äger per dagen för detta Prospekt 15 201 452 stamaktier av serie A, motsvarande 8,13 procent av antalet aktier och 8,36 procent av antalet röster i Bolaget.
<i>Direktörer i centralförvaltningen</i>	Sven-Olof Johansson, verkställande direktör, Daniel Gerlach, ekonomichef, Christopher Johansson, vice verkställande direktör och marknadschef, Svante Hedström, fastighetschef och Andreas Von Hedenberg, affärsutvecklingschef.
<i>Revisor</i>	Deloitte AB, med huvudansvarig revisor Johan Telander. Kontorsadressen till Deloitte AB är Rehnsgatan 11, 113 79 Stockholm och telefonnummer är +46 75 246 20 00.

Finansiell nyckelinformation för Emittenten

Historisk finansiell nyckelinformation

Resultaträkning

	Reviderat			Ej reviderat	
	2018	2017	2016	2019	2018
MSEK	Helår	Helår	Helår	1 jan – 30 sep	1 jan – 30 sep
Totala intäkter	1 451	1 381	1 271	1 232	1 082
Rörelseresultat	2 111	1 728	2 000	2 124	1 459
Nettoresultat	1 806	1 451	1 599	1 773	1 284
Resultat per stamaktie, kr	9,77	7,81 ¹⁾	9,39 ¹⁾	9,64	6,94

¹⁾ Justerat för aktiesplit (3:1) som beslutades på årsstämman 26 april 2018.

Balansräkning

	Reviderat			Ej reviderat	
	2018	2017	2016	2019	2018
MSEK	31 dec	31 dec	31 dec	30 sep	30 sep
Summa tillgångar	23 529	20 983	18 456	27 773	22 004
Summa eget kapital	9 114	7 607	6 435	10 559	8 593

Kassaflöde

	Reviderat			Ej reviderat	
	2018	2017	2016	2019	2018
MSEK	Helår	Helår	Helår	1 jan – 30 sep	1 jan – 30 sep
Kassaflöde från den löpande verksamheten	442	627	302	546	342
Kassaflöde från investerings- verksamheten	-666	-2 065	-364	-2 096	-249
Kassaflöde från finansierings- verksamheten	666	798	700	1 144	-262

Specifika nyckelrisker för Emittenten

Risker

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 september 2019 av 202 fastigheter. Majoriteten av Koncernens fastighetsbestånd är beläget i Stockholmsregionen. Enligt värderingar som har utförts av två externa värderingsinstitut under 31 december 2018 – 30 september 2019 uppgick värdet av fastighetsbeståndet till 25 481,9 miljoner kronor. Fastpartners interna värdering av fastighetsbeståndet uppgick per den 30 september 2019 till 26 081,8 miljoner kronor. Risken bedöms vara medelhög att fastighetsspecifika och/eller marknadsspecifika faktorer inträffar som påverkar värdet på Koncernens fastigheter negativt. Bolaget bedömer att om risken skulle inträffa så skulle det få en medelhög väsentlig negativ påverkan i första hand på Koncernens finansiella ställning mot bakgrund av att Koncernens balansräkning till övervägande del utgörs av fastigheter och att flera negativa följdkonsekvenser kan uppstå vid en negativ värdeutveckling.

Ränterisk

Koncernens räntebärande skulder uppgick per den 30 september 2019 till 13 474,1 miljoner kronor med en genomsnittlig räntenivå om 1,9 procent och en genomsnittlig

räntebindningstid om 1,3 år. Koncernens sammanlagda räntekostnader för skulder uppgick under räkenskapsåret 2018 till 225,1 miljoner kronor och är en av Koncernens största kostnadsposter. Risken bedöms som låg att höjningar av räntenivån kan inträffa som ökar Koncernens räntekostnader och negativt påverkar värdet på Koncernens fastigheter. Mot bakgrund av Koncernens belåningsgrad och att räntekostnader är en av Koncernens största kostnadsposter, bedömer Bolaget att om risken skulle inträffa skulle det få en medelhög väsentlig negativ påverkan i första hand på Koncernens resultat.

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 hög risk att såväl förvärv som utvecklingsprojekt skjuts på framtiden, vilket kan negativt påverka värdetillväxten för Bolagets fastigheter. Risken att Koncernen inte skulle kunna erhålla finansiering eller inte kunna förlänga, utöka eller refinansiera dess utestående finansiering eller bara kunna erhålla sådan finansiering på oförmånliga villkor bedöms vara låg. Mot bakgrund av Koncernens beroende av extern finansiering kan det däremot få en medelhög väsentlig negativ påverkan på Koncernen om risken skulle inträffa. Den primära negativa effekten av riskens inträffande beror därvid på vilken specifik omständighet som inträffar. Exempelvis påverkas primärt Koncernens resultat om finansiering inte kan erhållas på för Koncernen acceptabla villkor eftersom det ökar Koncernens finansiella kostnader.

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. Koncernens likviditet är till stor del beroende av intäkter från dess hyresfastigheter och sjunkande hyresintäkter och ökade uthyrningsvakanser kan leda till sjunkande fastighetspriser på marknaden generellt.

Risken bedöms som låg att flera makroekonomiska faktorer inträffar som kan få en hög väsentlig negativ påverkan på Koncernen. Däremot bedöms risken vara medelhög att någon makroekonomisk faktor kan inträffa. Den negativa effekten av sådana risker beror på vilken specifik makroekonomisk faktor som aktualiseras och i vilken omfattning. Exempelvis kan förhöjda marknadsräntor eller försämrade tillgång till finansiering primärt få en högre väsentlig negativ effekt på Koncernens resultat, medan förändringar i infrastruktur eller befolkningsstruktur kan få en lägre väsentlig negativ effekt primärt på Koncernens verksamhet.

Finansiella åtaganden

Koncernens finansiering sker från bank-, kapital- och privatmarknaden. Totalt har Koncernen per den 30 september 2019 lån från sex banker, fem utestående obligationslån och ett företagscertifikatprogram. Koncernen har ställt säkerheter och lämnat garantier för vissa av lånen. Flera av låneavtalen löper med finansiella åtaganden (s.k. kovenanter), vilka bl.a. innefattar bestämmelser kring belåningsgrad. Det finns en risk att Koncernen inte kommer att kunna uppfylla sina åtaganden enligt låneavtalen eller omedvetet bryta mot sådana kovenanter.

Risken bedöms som låg att Koncernen skulle bryta mot något eller några av dess åtaganden i låneavtalen. Om risken däremot inträffar kan det leda till att lånet eller

	lånen sägs upp till omedelbar betalning eller att säkerheter, bestående av bl.a. pant över Koncernens fastigheter, ianspråk tas av långivare, vilket kan få en medelhög väsentlig negativ påverkan i första hand på Koncernens finansiella ställning. <i>Kredit- och motpartsrisk</i> 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. Risken att hyresgäster och andra motparter inte skulle fullgöra sina åtaganden mot Fastpartner bedöms som låg. Om någon, eller flera, av Fastpartners motparter inte skulle fullgöra sina åtaganden mot Fastpartner bedöms det få en låg väsentlig negativ påverkan på i första hand Koncernens resultat eftersom majoriteten av Fastpartners motparter utgörs av hyresgäster vars primära åtagande gentemot Bolaget är att betala hyra. Riskens inträffande skulle även kunna få en låg 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>	Upp till 7 000 000 Aktier i Fastpartner AB (publ), org.nr. 556230-7867 (ISIN: SE0013512514). Bolaget har förbehållit sig rätten att utöka Erbjudandet med ytterligare upp till 1 500 000 Aktier beroende på efterfrågan i Erbjudandet (" Utökningsoptionen ").
<i>Denominering</i>	Aktierna är denominerade i kronor.
<i>Totalt antal aktier i Emittenten</i>	Bolagets registrerade aktiekapital uppgår till 623 087 110 kronor, fördelat på 186 926 133 aktier med ett kvotvärde om cirka 3,33 kronor per aktie. Samtliga aktier är fullt betalda.
<i>Rättigheter som sammanhänger med värdepappren</i>	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. Aktierna har rätt till fem (5) gånger den sammanlagda utdelningen på stamaktie av serie A, dock högst fem (5,00) kronor per Aktie och år. Om utdelning per Aktie understiger fem (5,00) kronor ska utdelningsbegränsningen om fem (5,00) kronor höjas så att det belopp med vilket utdelningen understigit fem (5,00) kronor per år kan delas ut vid senare tillfälle om tillräcklig utdelning på stamaktierna beslutas varefter utdelningsbegränsningen ska återgå till fem (5,00) kronor. Utbetalning av utdelning avseende 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. Upplöses bolaget ska preferensaktierna medföra rätt att ur Bolagets behållna tillgångar erhålla etthundra (100) kronor 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. Upplöses Bolaget ska samtliga stamaktier ha lika rätt till utdelning ur Bolagets behållna tillgångar. Aktierna ska dock endast ha rätt till det volymvägda genomsnittliga belopp som har betalats för varje Aktie vid teckningen av sådan aktie. Aktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.
<i>Utdelningspolicy</i>	Fastpartner ska verka för kontinuerlig utdelning på preferensaktier och stamaktier. Styrelsens fastställda utdelningspolicy innebär att utdelning till stamaktieägare ska uppgå till minst en tredjedel av resultatet före skatt och orealiserade värdeförändringar.

Var kommer värdepappren att handlas?

<i>Upptagande till handel</i>	Fastpartner avser att ansöka om upptagande till handel av Aktierna på Nasdaq Stockholm och ansökan förväntas godkännas under förutsättning att spridningskravet uppfylls.
-------------------------------	--

Vilka nyckelrisker är specifika för värdepappren?

<i>Risker</i>	<i>Priset på Aktierna kan vara volatilt och potentiella investerare kan förlora hela eller delar av sin investering</i> Priset i Erbjudandet kommer bl.a. att avgöras genom ett anbudsförfarande (så kallad bookbuilding) och baseras följaktligen på efterfrågan och de övergripande marknadsvillkoren för Aktierna (se avsnittet ”<i>Villkor och anvisningar–Erbjudandepris</i>”). Det slutliga Erbjudandepriset kommer att fastställas av Bolagets styrelse i samråd med Swedbank AB (publ) (”Swedbank”). Detta pris kommer nödvändigtvis inte spegla det pris som investerare på marknaden är villiga att köpa och sälja Aktierna för efter Erbjudandet, exempelvis kan priset under efterföljande handel efter notering av Aktierna komma att avvika från Erbjudandepriset. Betydande fluktuationer avseende pris och volym kan även uppstå till följd av en förändrad uppfattning på aktiemarknaden avseende Koncernen, Aktierna och deras direktavkastning och olika omständigheter och händelser, såsom ändringar i tillämpliga lagar och andra regler som påverkar Koncernens resultat, verksamhet och utveckling. Risken att betydande fluktuationer i aktiekursen för Aktierna inträffar bedöms vara låg. Om risken inträffar kan det resultera i att kursen för Aktierna faller till en nivå som understiger priset på Aktierna i Erbjudandet och att investerare gör en förlust vid avyttring av Aktierna.
---------------	---

NYCKELINFORMATION OM ERBJUDANDET AV VÄRDEPAPPER TILL ALLMÄNHETEN

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

<i>Emissionsbelopp och emissionskostnader</i>	Beroende på slutpriset, som fastställs genom ett anbudsförfarande, kommer Erbjudandet att tillföra Bolaget högst 616 miljoner kronor och lägst 588 miljoner kronor. Om Utökningsoptionen nyttjas till fullo kommer sammanlagt högst 748 miljoner kronor att tillföras Bolaget och lägst 714 miljoner kronor. Från emissionsbeloppet kommer avdrag göras för emissionskostnader som beräknas uppgå till högst cirka 16 miljoner kronor och lägst cirka 14 miljoner kronor.
<i>Erbjudandets former och villkor</i>	Erbjudandet omfattar upp till 7 000 000 Aktier. Erbjudandet riktar sig till allmänheten i Sverige och institutionella investerare i Sverige och internationellt. Bolaget har förbehållit sig rätten att utöka Erbjudandet, med upp till 1 500 000 Aktier beroende på efterfrågan i Erbjudandet. Prisintervall – Priset per Aktie i Erbjudandet kommer att fastställas inom Prisintervallet 84–88 kronor. Anmälningssperiod – Anmälningssperioden är mellan den 3 december–11 december 2019 för allmänheten i Sverige och mellan den 3 december–12 december 2019 för institutionella investerare. Anmälan – För allmänheten i Sverige kan anmälan göras på särskild anmälningssedel som kan erhållas från Swedbanks hemsida www.swedbank.se/prospekt eller Bolagets hemsida www.fastpartner.se (informationen på webbplatserna ingår inte i Prospektet, med undantag för den information som införlivas genom hänvisning). Anmälan kan även göras via den särskilt upprättade anmälningssedeln och lämnas till: Swedbank AB (publ), Emissioner C66, 105 34 Stockholm. Kunder i Swedbank kan anmäla sig via Swedbanks internetbank. Anmälan för institutionella investerare i Sverige och internationellt ska ske till Swedbank i enlighet med särskilda instruktioner. Tilldelning – Tilldelning av Aktier kommer att ske på basis av efterfrågan och kommer att beslutas av styrelsen för Fastpartner i samråd med Swedbank, varvid målet är att ytterligare stärka Fastpartners institutionella ägarbas och tillse en bred spridning av Aktierna bland allmänheten.
<i>Utspädningseffekt</i>	Om Erbjudandet fulltecknas och befintliga aktieägare inte deltar i Erbjudandet, kommer utspädningseffekten för befintliga aktieägare att vara cirka 3,61 procent avseende andel av aktiekapitalet och cirka 0,38 procent av samtliga röster i Bolaget. Om Erbjudandet fulltecknas, Utökningsoptionen nyttjas till fullo och befintliga aktieägare inte deltar i Erbjudandet, kommer utspädningseffekten för befintliga aktieägare att vara cirka 4,35 procent avseende andel av aktiekapitalet och cirka 0,47 procent av samtliga röster i Bolaget.

Varför upprättas detta Prospekt?

<i>Motiv och användning av emissionslikviden</i>	Nettobeloppet som Bolaget erhåller från Erbjudandet avses att användas för fortsatt tillväxt genom förvärv samt projekt- och fastighetsutveckling i befintligt bestånd.
<i>Garantiavtal</i>	Erbjudandet omfattas inte av garantiavtal.

<i>Väsentliga intressekonflikter</i>	Swedbank agerar som finansiell rådgivare och Global Coordinator i samband med Erbjudandet. Swedbank har vidare tillhandahållit Bolaget rådgivning i samband med struktureringen och planeringen av Erbjudandet och den planerade noteringen av Aktierna och erhåller ersättning för sådan rådgivning. Swedbank och dess närstående har utfört och kan också i framtiden komma att utföra olika finansiella rådgivningstjänster för Bolaget och dess närstående, för vilka de erhållit och kan förväntas komma att erhålla arvoden och andra ersättningar. Bolaget har även ingått flera låneavtal med Swedbank. Inom den ordinarie löpande verksamheten kan Swedbank och dess närstående genomföra eller inneha en bred uppsättning av investeringar och aktivt handla i skuldebrev och aktier (eller relaterade värdepapper) samt finansiella instrument (vilket kan omfatta banklån och/eller creditswappar) för egen eller dess kunders räkning, och kan när som helst inneha långa eller korta positioner i sådana värdepapper och instrument. Sådan investerings- och värdepappersverksamhet kan omfatta Bolagets värdepapper och utgivna instrument.
---	--

Riskfaktorer

Nedan beskrivs ett antal risker, dels specifika och väsentliga risker avseende Bolagets och Koncernens verksamhet, dels specifika och väsentliga risker avseende Aktien och Erbjudandet. Riskfaktorerna i detta avsnitt är uppdelade under följande kategorier:

– ”Riskfaktorer som är specifika och väsentliga för Fastpartner” med underkategorierna:

- ”Risker relaterade till Fastpartners finansiella ställning”,
- ”Risker relaterade till branschen och marknaden”, och
- ”Legala och regulatoriska risker”, samt

– ”Riskfaktorer som är specifika och väsentliga för Aktien och Erbjudandet”.

När en riskfaktor är relevant i fler än en kategori, presenteras riskfaktorn enbart under den kategori som anses vara den mest relevanta för den aktuella riskfaktorn. Den mest väsentliga riskfaktorn under respektive kategori presenteras först. Övriga riskfaktorer är inte rangordnade efter väsentlighet eller sannolikhet för att risken ska inträffa. Väsentligheten bedöms huvudsakligen utifrån två kriterier, (i) sannolikheten att risken inträffar och (ii) omfattningen av den negativa effekten som riskens inträffande kan ha för Bolaget, Koncernen och eventuella investerare. För att på ett tydligt och konkret sätt förmedla bedömningen av riskens väsentlighet utifrån de två kriterierna, beskrivs riskfaktorerna med kvantitativ information och/eller en kvalitativ skala med beteckningarna låg, medelhög och hög.

Risker relaterade till Fastpartners finansiella ställning

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 september 2019 av 202 fastigheter. Majoriteten av Koncernens fastighetsbestånd är beläget i Stockholmsregionen. Enligt värderingar som har utförts av två externa värderingsinstitut under 31 december 2018 – 30 september 2019 uppgick värdet av fastighetsbeståndet till 25 481,9 miljoner kronor. Fastpartners interna värdering av fastighetsbeståndet uppgick per den 30 september 2019 till 26 081,8 miljoner kronor.

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 ”Fastighetskostnader och fastighetskostnadsförändringar” nedan), dels marknadsspecifika som utbud och efterfrågan på fastigheter samt direktavkastningskrav, kalkylräntor och räntenivå i jämförbara transaktioner på de fastighetsmarknader där Koncernen är verksam (se ”Ränterisk” nedan). Stora minskningar i fastighetsvärdet kan försämra Koncernens kreditbetyg och möjligheter att erhålla finansiering (se ”Likviditets- och refinansieringsrisker” nedan) samt Koncernens utrymme att investera i nya fastigheter och fastighetsutvecklingsprojekt, som är en del av Koncernens löpande verksamhet.

Risken bedöms vara medelhög att fastighetsspecifika och/eller marknadsspecifika faktorer inträffar som påverkar värdet på Koncernens fastigheter negativt. Bolaget bedömer att om risken skulle inträffa så skulle det få en medelhög väsentlig negativ påverkan i första hand på Koncernens finansiella ställning mot bakgrund av att

Koncernens balansräkning till övervägande del utgörs av fastigheter och att flera negativa följd-konsekvenser kan uppstå vid en negativ värdeutveckling.

Ränterisk

Koncernens belåningsgrad uppgick per den 30 september 2019 till 51,7 procent. Koncernens räntebärande skulder uppgick per den 30 september 2019 till 13 474,1 miljoner kronor med en genomsnittlig räntenivå om 1,9 procent och en genomsnittlig räntebindningstid om 1,3 år. Fastpartner har ingen fast angiven löptid inom vilken den genomsnittliga räntebindningstiden ska ligga. Koncernens sammanlagda räntekostnader för skulder uppgick under räkenskapsåret 2018 till 225,1 miljoner kronor och är en av Koncernens största kostnadsposter. Fastpartner har en målsättning om en räntetäckningsgrad om minst 2,0 och för räkenskapsåret 2018 uppgick räntetäckningsgraden till 4,2.

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 makro-ekonomiska faktorer, som inflationsförväntningar, hushållens finansiella kapacitet och självförtroende samt valutapolitik (se "*Makroekonomiska faktorer*" och "*Likviditets- och refinansieringsrisker*" nedan) som faktorer kopplade till Koncernens verksamhet och bransch, exempelvis efterfrågan på kommersiella fastigheter. Eftersom en stor del av Koncernens lån löper med rörlig ränta kan ränteförändringar leda till ökade räntekostnader för Koncernen.

Risken bedöms som låg att höjningar av räntenivån kan inträffa som ökar Koncernens räntekostnader och negativt påverkar värdet på Koncernens fastigheter. Mot bakgrund av Koncernens belåningsgrad och att räntekostnader är en av Koncernens största kostnadsposter, bedömer Bolaget att om risken skulle inträffa skulle det få en medelhög väsentlig negativ påverkan i första hand på Koncernens resultat.

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. Per den 30 september 2019 uppgick Fastpartners pågående projektinvesteringar till 841,1 miljoner kronor. Återstående investeringsvolym för dessa pågående projekt uppgick till cirka 384 miljoner kronor per den 30 september 2019. Om finansiering inte kan erhållas på för Koncernen acceptabla villkor finns det en hög risk att såväl förvärv som utvecklingsprojekt skjuts på framtiden, vilket kan negativt påverka värdetillväxten för Bolagets fastigheter (se "*Fastigheternas värdeförändring*" ovan).

Som en del av Koncernens strategi att söka finansiering på kapitalmarknaden på goda villkor har Bolaget sökt och erhållit kreditbetyget Ba2 (positiva utsikter) från kreditvärderingsinstitutet Moody's Investors Service ("**Moody's**"). Om Moody's sänker Koncernens kreditbetyg 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 "*Ränterisk*" ovan).

Koncernens möjlighet att erhålla finansiering påverkas inte bara av Koncernens finansiella ställning utan kan även påverkas av makro-ekonomiska faktorer. Exempelvis kan störningar på kapitalmarknaden och räntemarknaden negativt påverka Koncernens möjlighet att erhålla finansiering (se "*Ränterisk*" ovan och "*Makroekonomiska faktorer*" nedan). Gentemot vissa långgivare har Fastpartner även särskilda åtaganden, exempelvis upprätthållande av räntetäckningsgrad och belåningsgrad. För det fall dessa särskilda åtaganden inte uppfylls av Fastpartner kan kreditgivaren ha rätt att påkalla återbetalning av lämnade krediter i förtid eller att begära ändrade villkor. Bolagets låneavtal innehåller även s.k. change of control-klausuler, innebärande att kreditgivaren kan påkalla återbetalning av lånet i förtid om 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 långivare rätt att säga upp sina låneavtal, s.k. *cross-default*.

Koncernens räntebärande bruttoskulder till banker uppgick per den 30 september 2019 till 7 939,1 miljoner kronor motsvarande 30,4 procent av fastighetsbeståndets marknadsvärde och resterande räntebärande skuld motsvarande 21,2 procent av fastighetsbeståndets marknadsvärde bestod per den 30 september 2019 av börsnoterade obligationslån om 3 800,0 miljoner kronor samt företagscertifikat om 1 735,0 miljoner kronor.

Risken att Koncernen inte skulle kunna erhålla finansiering eller inte kunna förlänga, utöka eller refinansiera dess utestående finansiering eller bara kunna erhålla sådan finansiering på oförmånliga villkor bedöms vara låg. Mot bakgrund av Koncernens beroende av extern finansiering kan det däremot få en medelhög väsentlig negativ påverkan på Koncernen om risken skulle inträffa. Den primära negativa effekten av riskens inträffande beror därvid på vilken specifik omständighet som inträffar. Exempelvis påverkas primärt Koncernens resultat om finansiering inte kan erhållas på för Koncernen acceptabla villkor eftersom det ökar Koncernens finansiella kostnader.

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. Koncernens likviditet är till stor del beroende av intäkter från dess hyresfastigheter och sjunkande hyresintäkter och ökade uthyrningsvakanser kan leda till sjunkande fastighetspriser på marknaden generellt (se ”Fastigheternas värdeförändring” ovan).

Förväntningar om inflationen har en påverkan på räntan och därmed 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 kompenserar för inflation.

Risken bedöms som låg att flera makroekonomiska faktorer inträffar som kan få en hög väsentlig negativ påverkan på Koncernen. Däremot bedöms risken vara medelhög att någon makroekonomisk faktor kan inträffa. Den negativa effekten av sådana risker beror på vilken specifik makroekonomisk faktor som aktualiseras och i vilken omfattning. Exempelvis kan förhöjda marknadsräntor (se ”Ränterisk” ovan) eller försämrad tillgång till finansiering (se ”Likviditets- och refinansieringsrisker” ovan) primärt få en högre väsentlig negativ effekt på Koncernens resultat, medan förändringar i infrastruktur eller befolkningsstruktur kan få en lägre väsentlig negativ effekt primärt på Koncernens verksamhet.

Finansiella åtaganden

Koncernens finansiering sker från bank-, kapital- och privatmarknaden. Totalt har Koncernen per den 30 september 2019 lån från sex banker, fem utestående obligationslån och ett företagscertifikatprogram. Koncernen har ställt säkerheter och lämnat garantier för vissa av lånen. Flera av låneavtalen löper med finansiella åtaganden (s.k. kovenanter), vilka bl.a. innefattar bestämmelser kring belåningsgrad. Det finns en risk att Koncernen inte kommer att kunna uppfylla sina åtaganden enligt låneavtalen eller omedvetet bryta mot sådana kovenanter.

Risken bedöms som låg att Koncernen skulle bryta mot något eller några av dess åtaganden i låneavtalen. Om risken däremot inträffar kan det leda till att lånet eller lånen sägs upp till omedelbar betalning eller att säkerheter, bestående av bl.a. pant över Koncernens fastigheter, ianspråk tas av långivare, vilket kan få en medelhög väsentlig negativ påverkan i första hand på Koncernens finansiella ställning.

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.

Risken att hyresgäster och andra motparter inte skulle fullgöra sina åtaganden mot Fastpartner bedöms som låg. Om någon, eller flera, av Fastpartners motparter inte skulle fullgöra sina åtagande mot Fastpartner bedöms det få en låg väsentlig negativ påverkan på i första hand Koncernens resultat eftersom majoriteten av Fastpartners motparter utgörs av hyresgäster vars primära åtagande gentemot Bolaget är att betala hyra. Riskens inträffande skulle även kunna få en låg väsentlig negativ påverkan på Koncernens finansiella ställning och verksamhet eftersom hyresgästerna skulle sägas upp, vilket skulle leda till ökade vakanser och försämrade fastighetsvärden.

Risker relaterade till branschen och marknaden

Hyresintäkter och hyresutveckling

Fastpartners huvudsakliga verksamhet är att äga och förvalta fastigheter. Koncernen är beroende av att dess fastigheter genererar hyresintäkter, vilket bl.a. påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad och hyresnivåer (se "*Makroekonomiska faktorer*" ovan). Sjunkande hyresintäkter och ökade uthyrningsvakanser kan leda till lägre fastighetspriser på marknaden generellt och för Fastpartner specifikt (se "*Fastigheternas värdeförändring*" ovan). Fastpartners hyresintäkter uppgick per den 30 september 2019 till 1 232,2 miljoner kronor och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per den 30 september 2019 till 90,7 procent.

Det finns en risk att uthyrningsgrad eller hyresnivåer sjunker eller att Fastpartners uthyrningsvakanser ökar, vilket kan påverka Fastpartners hyresintäkter negativt. Bolaget bedömer att risken är låg att Fastpartners uthyrningsgrad eller hyresnivåer sjunker. Om risken inträffar bedömer Bolaget att det skulle få en låg väsentlig negativ påverkan på i första hand Koncernens resultat.

Fastighetskostnader och fastighetskostnadsförändringar

Koncernens fastighetskostnader utgörs huvudsakligen av el, värme, vatten och underhåll samt fastighetsskatt och tomträttsavgälder. Fastpartners fastighetskostnader uppgick per den 30 september 2019 till 394,9 miljoner kronor. Stigande kostnader för drift, tomträttsavgälder eller höjd fastighetsskatt medför ökade kostnader för Fastpartner i den mån eventuella kostnadshöjningar inte kan, helt eller delvis, överföras till Koncernens hyresgäster genom reglering i hyresavtalen.

Risken att Koncernens fastighetskostnader skulle öka utan att Fastpartner kan, helt eller delvis, kompensera kostnadshöjningarna genom överföring till Koncernens hyresgäster bedöms som låg. Om Fastpartners fastighetskostnader skulle öka utan att Fastpartner kan, helt eller delvis, kompensera kostnadshöjningarna bedömer Bolaget att det skulle få en låg väsentlig negativ påverkan i första hand på Koncernens resultat.

Projektutveckling

Fastpartner arbetar kontinuerligt med att förädla fastighetsbeståndet och under perioden 1 januari – 30 september 2019 har Fastpartner investerat 594,6 miljoner kronor i befintliga fastigheter och pågående projektinvesteringar i fastigheter uppgick per den 30 september 2019 till 841,1 miljoner kronor. Återstående investeringsvolym för dessa pågående projekt uppgick till cirka 384 miljoner kronor per den 30 september 2019. 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 outnyttjade byggrätter bedöms av Bolaget vara cirka 306 miljoner kronor per den 30 september 2019.

Fastpartners möjlighet att genomföra förädling av befintliga fastigheter och utveckla nya byggrätter

med ekonomisk lönsamhet är bl.a. beroende av att Fastpartner har tillgång till nödvändig kompetens inom bl.a. bygg, projektering och arkitektur, tillstånds- och myndighetsfrågor samt upphandling av entreprenader samt att Fastpartner kan upphandla entreprenader för projektens genomförande på för Koncernen acceptabla villkor.

Vidare är projektutvecklingen beroende av löpande tillförsel och finansiering av nya projekt på för Bolaget acceptabla villkor. Möjligheten att genomföra projekt med ekonomisk lönsamhet kan dessutom påverkas av 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 ökade eller oförutsedda kostnader hänförliga till projekten. Bolaget kan komma att inte erhålla nödvändiga myndighetsbeslut eller tillstånd för projektutveckling. Vidare kan förändringar i tillstånd, planer, föreskrifter eller lagstiftning leda till att projekt försenas, fördröjas, avviker från förväntansbilden eller inte alls kan genomföras.

Bolaget bedömer att risken är medelhög att Koncernen inte kan genomföra fastighetsutvecklingsprojekt med ekonomisk lönsamhet utan förseningar eller hinder relaterade till myndighetsbeslut och tillstånd eller bristande kompetens och arbetskraft för att genomföra projekten. Om risken skulle inträffa bedömer Bolaget att det skulle få en låg väsentlig negativ påverkan på Koncernens verksamhet eftersom den inte kan bedrivas som planerat men även på Koncernens resultat eftersom möjligheten till hyresintäkter på de fastigheter som är under utveckling kan försenas.

Fastighetsförvärv

Fastpartner utvärderar löpande förvärvs- och investeringsmöjligheter i fastigheter eller bolag som äger fastigheter. Under perioden 1 januari – 30 september 2019 har Fastpartner förvärvat tre fastigheter till ett bokfört värde om 1 989,9 miljoner kronor. I samband med utvärdering av potentiella förvärv genomför Fastpartner en operationell, teknisk, legal och miljö due diligence-granskning. Omfattningen av due diligence-granskningen varierar beroende på behovet för det aktuella förvärvet.

Vid genomförande av en due diligence-process är Fastpartner till viss del beroende av att information kring fastigheten eller det fastighetsägande bolaget tillhandahålls av säljaren och, i vissa fall, utredningar och due diligence-rapporter från tredje part. Information som tillhandahålls från tredje parts källor kan vara begränsad och felaktig eller vilseledande. Det är följaktligen inte säkert att den due diligence Fastpartner genomför av potentiella förvärv belyser alla relevanta fakta, möjligheter eller risker, inklusive bl.a. miljöförhållanden, tekniska problem och befintliga hyresavtal med för Koncernen ogynnsamma villkor. Det finns därför en risk att det framtida resultatet av ett förvärv inte motsvarar Fastpartners förväntningar vid förvärvstillfället eller att värdet av den förvärvade tillgången understiger det pris Fastpartner betalat. Bolaget bedömer att sannolikheten för att denna risk ska inträffa är låg. Om risken skulle inträffa i förhållande till ett större förvärv eller flera mindre förvärv som gemensamt är av väsentlig storlek för Koncernen bedömer Bolaget att det skulle få en låg väsentlig negativ påverkan på Koncernens finansiella ställning.

Försäkringsrisker

Fastpartners fastighetsportfölj bestod per den 30 september 2019 av 202 fastigheter, varav merparten är belägna i Stockholmsregionen, men även till viss del i andra regioner som 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 terroristattacker, naturkatastrofer och krig. En uppkommen skada kan dessutom visa sig inte omfattas av Bolagets 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.

Bolaget bedömer inte att någon region där Koncernens fastigheter är belägna löper en förhöjd risk att drabbas av skador som Koncernen antingen inte kan försäkra sig mot, som överstiger försäkringsbeloppet eller som på annat sätt riskerar att inte omfattas av Koncernens försäkring. Det finns dock

en övergripande risk att Koncernens försäkrings- skydd utgör ett otillräckligt skydd mot skador på Koncernens fastigheter. Mot bakgrund av att Koncernens fastighetsbestånd uteslutande är beläget i Sverige bedömer Bolaget att sannolikheten som låg att det uppstår skador på Bolagets fastigheter som, helt eller delvis, inte täcks genom Koncernens försäkringsskydd. Om risken skulle inträffa bedömer Bolaget att det primärt skulle få en låg väsentlig negativ påverkan på Koncernens finansiella ställning mot bakgrund av att Koncernens balansräkning till övervägande del utgörs av fastigheter.

Legala och regulatoriska risker

Renommé

Fastpartners förmåga att erhålla extern finansiering på acceptabla villkor, att attrahera och behålla hyresgäster samt att erhålla relevanta tillstånd och beslut är till viss del beroende av Fastpartners renommé. Bolagets verksamhet är därmed föremål för risker relaterade till renomméskador. Det finns en risk att Bolagets riktlinjer avseende mutor och korruption inte efterföljs och att Bolaget inte på ett effektivt sätt upptäcker och förebygger överträdelser av tillämpliga lagar och regelverk.

Fastpartner kan följaktligen bli föremål för sanktioner och renomméskador. Sanktioner, negativ publicitet, negativa rykten eller andra faktorer skulle kunna försämra Fastpartners renommé och leda till minskad konkurrenskraft, uppta bolagsledningens tid och resurser, försvåra Koncernens möjlighet att erhålla extern finansiering på acceptabla villkor, förlust av hyresgäster samt orsaka andra kostnader, vilket skulle kunna påverka Koncernen negativt.

Risken att Fastpartner ska drabbas av bestående renomméskador bedöms som låg. Om Fastpartners renommé skulle försämrats bedömer Bolaget att det skulle få en medelhög väsentlig negativ påverkan i första hand på Koncernens verksamhet.

Exponering mot ändrad lagstiftning

Koncernens verksamhet består huvudsakligen av att äga och förvalta fastigheter, vilket innebär att Koncernens verksamhet är föremål för åtskilliga lagar och regler samt processer och beslut, både på politisk- och tjänstemannanivå. Som ett led i Fastpartners verksamhet ingår även kontinuerlig

utveckling av fastigheterna och tillskapande av nya byggrätter (se ”Projektutveckling” ovan). De regelverk som påverkar Koncernens verksamhet utgörs därmed bl.a. av plan- och bygglagen, hälso- och miljöregler, hyreslagstiftning, byggnormer, säkerhetsföreskrifter, regler kring tillåtna byggmaterial, antikvarisk byggnadsklassning och olika former av kulturmärkningar. Om sådana regelverk skulle ändras kan det medföra ökade kostnader för Koncernen och begränsa möjligheterna att utveckla dess fastigheter på önskvärt sätt. Dessutom påverkas Koncernens verksamhet av förändrade redovisningsprinciper. Exempelvis påverkade införandet av IFRS 16 Koncernens soliditet negativt med cirka en procent eftersom Koncernen värderar nyttjanderätten och leasingskulden till nuvärdet av framtida leasingbetalningar.

För att Koncernens fastigheter ska kunna utvecklas kan vidare olika tillstånd och beslut krävas avseende bl.a. detaljplaner och olika former av fastighetsbildningar, vilka godkänns och lämnas av kommuner och myndigheter, och som beslutas både på politisk- och tjänstemannanivå. Det finns en risk att Koncernen i framtiden inte beviljas de tillstånd eller erhåller de beslut som krävs för att använda och utveckla dess fastigheter på ett önskvärt sätt. Vidare kan beslut överklagas och därmed väsentligen fördröjas. Dessutom kan beslutspraxis och den politiska viljan eller inriktningen i framtiden förändras på ett för Koncernen negativt sätt.

Risken att förändringar i lagar och regler inträffar som medför ökade kostnader för Koncernen och begränsar möjligheterna att använda och utveckla dess fastigheter på önskvärt sätt bedöms vara medelhög. Mot bakgrund av den bedömda exponeringen för Koncernen mot sådana förändringar i lagar och regler, bedöms det få en låg väsentlig negativ påverkan i första hand på Koncernens resultat men även på Koncernens verksamhet eftersom den inte kan bedrivas som planerat om risken inträffar.

Miljörisk

Fastpartner är föremål för miljö-, hälso-, och säkerhetslagar och regler som relaterar till Bolagets förvärv, ägande, besittning och förvaltning av fastigheter. Exempelvis följer det av miljöbalken att den part som bedrivit verksamhet vilken bidragit till förorening också är ansvarig för sanering. Om

ingen sådan part kan verkställa eller betala för saneringen ska ansvaret bäras av den part som förvärvat fastigheten efter 1998, förutsatt att den parten vid tiden för förvärvet var medveten om föreningen eller borde ha upptäckt denna.

Fastpartner är och kan även bli föremål för ytterligare reglering kring exempelvis arbetsmiljö och arbetssäkerhet, hantering av föreningar 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 att myndigheter utfärdar verkställighetsåtgärder, avgifter eller böter, och även i vissa fall restriktioner avseende Koncernens verksamhet, vilka kan vara påtagliga. Föreningar kan vidare upptäckas på fastigheter och i byggnader, särskilt vid renoveringsprocesser, och kan vara mer omfattande än vad Bolaget räknat med.

Fastpartner bedömer att sannolikheten för att Koncernen drabbas av oförutsedda kostnader relaterade till förörenade fastigheter som låg och i det fall risken skulle inträffa bedömer Fastpartner att det skulle få en låg väsentlig negativ påverkan i första hand på Koncernens resultat.

Skatterisker

Skatt utgör en betydande kostnadspost för Koncernen. Förändringar i skatter, 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 inverkan på Koncernens skattesituation.

Även om Koncernens verksamhet bedrivs i enlighet med Koncernens tolkning av tillämpliga lagar och regler på skatteområdet kan det inte heller 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 marknadens 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 procent av 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 bolagsskatten kommer sänkas ytterligare till 20,6 procent från och med 2021. Koncernen hade per den 30 september 2019 räntebärande skulder om 13 474,1 miljoner kronor med en genomsnittlig räntenivå om 1,9 procent (se ”Ränterisk” ovan).

Risken att förändringar sker i skattelagstiftning eller i praxis innebärande en väsentlig negativ effekt på Koncernens resultat bedöms vara låg. Om risken skulle inträffa bedömer Fastpartner att det skulle få en låg väsentlig negativ påverkan i första hand på Koncernens resultat.

Tvister

Fastpartner utvärderar och genomför löpande förvärv i fastigheter eller bolag som äger fastigheter (se ”Fastighetsförvärv” ovan). Fastpartner arbetar även kontinuerligt med utveckling av Koncernens fastigheter (se ”Projektutveckling” ovan). 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 tomträtsavtal 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.

Sannolikheten för att risken inträffar bedöms vara låg. Om risken skulle inträffa bedömer Fastpartner

att det skulle få en låg väsentlig negativ påverkan i första hand på Koncernens resultat.

Risikfaktorer som är specifika och väsentliga för Aktien och Erbjudandet

Priset på Aktierna kan vara volatilt och potentiella investerare kan förlora hela eller delar av sin investering

Priset i Erbjudandet kommer bl.a. att avgöras genom ett anbudsförfarande (så kallad book-building) och baseras följaktligen på efterfrågan och de övergripande marknadsvillkoren för Aktierna (se avsnittet ”Villkor och anvisningar–Erbjudandepreis”). Det slutliga Erbjudandepriset kommer att fastställas av Bolagets styrelse i samråd med Global Coordinator. Detta pris kommer nödvändigtvis inte spegla det pris som investerare på marknaden är villiga att köpa och sälja Aktierna för efter Erbjudandet, exempelvis kan priset under efterföljande handel efter notering av Aktierna komma att avvika från Erbjudandepriset.

Betydande fluktuationer avseende pris och volym kan även uppstå till följd av en förändrad uppfattning på aktiemarknaden avseende Koncernen, Aktierna och deras direktavkastning och olika omständigheter och händelser, såsom ändringar i tillämpliga lagar och andra regler som påverkar Koncernens resultat, verksamhet och utveckling. Exempelvis kan aktiemarknaden anse att potentiella fastighets- och marknadsspecifika samt makroekonomiska faktorer kan påverka Koncernens verksamhet, resultat och utveckling i sådan negativ omfattning att betydande fluktuationer i aktiekursen för Aktierna uppstår (se ”Fastigheternas värdeförändring” och ”Makroekonomiska faktorer” ovan). Därutöver kan Koncernens resultat och framtidsutsikter komma att vara lägre än förväntningarna från aktiemarknader, analytiker eller investerare.

Risken att betydande fluktuationer i aktiekursen för Aktierna inträffar bedöms vara låg. Om risken inträffar kan det resultera i att kursen för Aktierna faller till en nivå som understiger priset på Aktierna i Erbjudandet och att investerare gör en förlust vid avyttring av Aktierna.

Fastpartner har en aktieägare med betydande inflytande

Fastpartner har per dagen för detta Prospekt stamaktier av serie A och preferensaktier utgivna. Innan genomförandet av Erbjudandet innehar Fastpartners verkställande direktör och styrelseledamot Sven-Olof Johansson genom bolaget Compactor Fastigheter AB 69,97 procent av det totala antalet aktier och cirka 71,90 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 Aktierna, 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. Bolaget bedömer att risken att huvudägaren kommer att utöva sin rösträtt på ett sätt som inte är förenligt med vad som är bäst för minoritetsaktieägarna är låg.

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 måste framstå som försvarlig 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 Aktierna sammanlagt årligen rätt till fem (5) gånger den sammanlagda utdelningen på stamaktierna av serie A, dock högst 5 kronor per 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 hög väsentlig negativ påverkan på investerares

direktavkastning. Riskerna kan även påverka Fastpartners möjlighet att attrahera investerare vars investeringsbeslut i förhållande till Aktierna är särskilt beroende av möjligheten att erhålla regelbunden utdelning.

Utdelningsbegränsningar kan påverka kursen för Aktierna negativt

Om Fastpartner beslutar om utdelning på stamaktierna har Aktierna sammanlagt årligen rätt till fem (5) gånger den sammanlagda utdelningen på stamaktierna av serie A, dock högst 5 kronor per Aktie och år. Utdelningsbegränsning kan medföra att Aktierna uppfattas som en räntebärande produkt. Det finns ingen överenskommen eller underförstådd avkastning på 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 Aktierna inte har någon bunden ränta finns det en risk att förändringar i marknadsräntan uppstår som kan få en väsentlig negativ effekt på Aktiernas marknadspris och resultera i förluster för aktieägare om de säljer sina 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 (se *"Finansiella åtaganden"* ovan). Om sådana finansiella villkor inte är uppfyllda förutsätter en aktieutdelning att Bolaget erhåller godkännande från långgivaren 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 Aktierna även om det finns utdelningsbara medel och Fastpartner beslutat om sådan utdelning (se *"Bolagets förmåga att lämna utdelning är beroende av flera faktorer"* ovan). Om ingen utdelning kan lämnas skulle det få en hög väsentlig negativ inverkan på investerares 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 långgivaren, obligationsinnehavarna eller agenten.

Framtida emissioner kan påverka 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 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 och Utökningsoptionen nyttjas till fullo, innebära en utspädning om cirka 4,35 procent av aktierna och cirka 0,47 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 Aktiernas pris och/eller innebära en väsentlig utspädning av investerarnas aktieinnehav.

Inbjudan till förvärv av stamaktier av serie D

Fastpartners styrelse avser att besluta om att genomföra en nyemission av Aktierna med stöd av bemyndigande från extra bolagsstämma i Fastpartner och att ansöka om upptagande till handel av Aktierna på Nasdaq Stockholm. Ansökan förväntas godkännas under förutsättning att spridningskravet uppfylls.

Erbjudandet omfattar upp till 7 000 000 Aktier och riktas till allmänheten i Sverige och institutionella investerare i Sverige och utomlands. Det slutgiltiga priset i Erbjudandet ("**Erbjudandepri**set") förväntas fastställas inom prisintervallet 84–88 kronor per Aktie ("**Prisintervallet**") av Bolagets styrelse i samråd med Swedbank. Erbjudandepri set förväntas offentliggöras genom ett pressmeddelande omkring den 13 december 2019. Under förutsättning att Erbjudandet fulltecknas och beroende på slutpriset i Erbjudandet, som fastställs genom ett anbudsförfarande, tillförs Fastpartner högst 616 miljoner kronor och lägst 588 miljoner kronor före emissionskostnader¹.

Bolaget förbehåller sig rätten att utöka Erbjudandet med upp till ytterligare 1 500 000 Aktier beroende på efterfrågan i Erbjudandet ("**Utökningsoptionen**"). Förutsatt att Utökningsoptionen utnyttjas till fullo och att Erbjudandet fulltecknas tillförs Fastpartner totalt högst cirka 748 miljoner kronor och lägst cirka 714 miljoner kronor före emissionskostnader.

Förutsatt att Erbjudandet fulltecknas och att Utökningsoptionen utnyttjas till fullo kommer antalet aktier i Bolaget att öka med 8 500 000 Aktier till 195 426 133 aktier och aktiekapitalet att öka från cirka 623 087 110 kronor till cirka 651 420 443 kronor, vilket motsvarar en utspädning om cirka 4,35 procent av aktiekapitalet och cirka 0,47 procent av rösterna.

Härmed inbjuds investerare att förvärva Aktierna i enlighet med villkoren i Prospektet.

Stockholm den 2 december 2019

Fastpartner AB (publ)
Styrelsen

¹ Fastpartner uppskattar att emissionskostnaderna med anledning av Erbjudandet kommer att uppgå till högst cirka 16 miljoner kronor och lägst cirka 14 miljoner kronor. Efter avdrag av emissionskostnader kommer Bolaget att tillföras ett belopp om högst cirka 600 miljoner kronor och lägst cirka 574 miljoner kronor eller högst cirka 732 miljoner kronor och lägst cirka 700 miljoner kronor om Utökningsoptionen utnyttjas till fullo.

Bakgrund och motiv

Fastpartner är ett svenskt fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar kommersiella fastigheter primärt i Stockholm, Mälardalen, Gävle, Norrköping, Göteborg och Malmö. Verksamheten har sitt ursprung i ett bolag som bildades 1987 med ägare som ICA, Skandia och Skanska m.fl., då under namnet Fastighetspartner NF AB. År 1996 gick bolaget samman med det tidigare noterade Fastighetsaktiebolaget Landeriet och år 2000 bytte företaget namn till Fastpartner AB. Per den 30 september 2019 stod Storstockholmsområdet för cirka 85 procent av hyresintäkterna och 15 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. Fastpartner hushåller även många typer av samhällsservice i sina lokaler som äldreboenden, skolor, statliga och kommunala förvaltningar och vårdinrättningar.

Under de två decennier som passerat efter namnbytet har Bolaget på ett väl avvägt vis expanderat. Idag äger Fastpartner fastigheter till ett värde överstigande 26 miljarder kronor, företräddes i landets största och mest expansiva tätorter. Bolagets mål fragment är att fortsätta arbetet med att expandera och förbättra rörelsen på ett kontrollerat och väl avvägt vis.

Fastpartners styrelse avser att besluta om en nyemission av Aktierna för att stärka Bolagets kapitalstruktur som ett led i Bolagets arbete med att höja sitt kreditbetyg till *investment grade* samt för fortsatt tillväxt bl.a. genom förvärv och investeringar i befintligt bestånd. Under förutsättning att Erbjudandet fulltecknas och beroende på slutpriset i Erbjudandet, som fastställs genom ett anbudsförfarande, uppgår nyemissionen till totalt högst 616 miljoner kronor och lägst 588 miljoner kronor eller totalt högst 748 miljoner kronor och lägst 714 miljoner kronor om Utökningsoptionen utnyttjas till fullo. Nettobeloppet som Bolaget erhåller från Erbjudandet uppgår till högst cirka 600 miljoner kronor och lägst cirka 574 miljoner kronor eller totalt högst cirka 732 miljoner kronor och lägst cirka 700 miljoner kronor om Utökningsoptionen utnyttjas till fullo. Nettobeloppet avses användas för fortsatt tillväxt genom förvärv samt projekt- och fastighetsutveckling i/av befintligt bestånd.

I övrigt hänvisas till innehållet i föreliggande Prospekt, vilket har upprättats av styrelsen för Fastpartner med anledning av Erbjudandet i samband med upptagandet till handel av Aktierna på Nasdaq Stockholm.

Bolagets styrelse ansvarar för 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 2 december 2019

Fastpartner AB (publ)
Styrelsen

Aktierna och Erbjudandet i korthet

Fastpartner har tre aktieslag, stamaktier av serie A, stamaktier av serie D och preferensaktier. Inga stamaktier av serie D har emitterats före Erbjudandet.

Enligt Fastpartners bolagsordning har alla stamaktier rätt till utdelning utan företrädesrätt sinsemellan. Om utdelning på stamaktier beslutas har Aktierna rätt till fem (5) gånger den sammanlagda utdelningen på stamaktier av serie A, dock högst fem (5) kronor per aktie och år. Om utdelning per Aktie understiger fem (5) kronor ska utdelningsbegränsningen om fem (5) kronor höjas så att det belopp med vilket utdelningen understigit fem (5) kronor per år kan delas ut vid senare tillfälle om tillräcklig utdelning på stamaktierna beslutas varefter utdelningsbegränsningen ska återgå till fem (5) kronor.

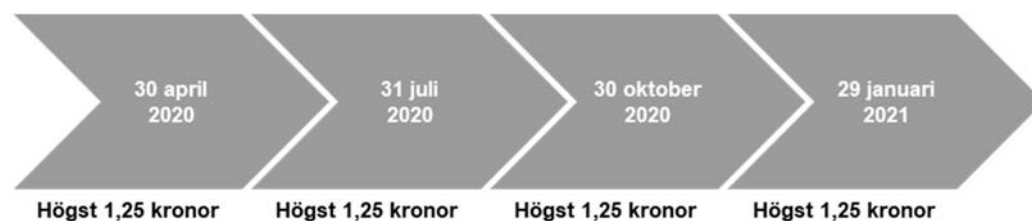
Utbetalning av utdelning avseende Aktierna ska göras i fyra (4) lika stora delbetalningar. Avstämningsdagar för utbetalning av utdelning ska vara den sista bankdagen i april, juli, oktober och januari.

Villkor i sammandrag för Aktierna och Erbjudandet

Prisintervall:	Priset per Aktie i Erbjudandet kommer att fastställas inom prisintervallet 84–88 kronor per Aktie.
Utdelning:	Fem (5) gånger den sammanlagda utdelningen på stamaktier av serie A, dock högst fem (5) kronor per aktie och år, med kvartalsvis utbetalning om 1,25 kronor per Aktie. De nyemitterade Aktierna enligt Erbjudandet erhåller vinstutdelning från och med den 6 maj 2020.
Rösträtt:	Varje Aktie berättigar till en tiondels röst (1/10).
Utebliven tilldelning:	Om utdelning per Aktie understiger fem (5) kronor ska utdelningsbegränsningen om fem (5) kronor höjas så att det belopp med vilket utdelningen understigit fem (5) kronor per år kan delas ut vid tillfälle om tillräcklig utdelning på stamaktierna beslutas varefter utdelningsbegränsningen ska återgå till fem (5) kronor.
Likvidation:	Upplöses Bolaget ska samtliga stamaktier ha lika rätt till utdelning ur Bolagets behållna tillgångar. Aktierna ska dock endast ha rätt till det volymvägda genomsnittliga belopp som har betalats för varje Aktie vid teckning.
Notering:	Aktierna förväntas tas upp till handel på Nasdaq Stockholm omkring den 13 december 2019.
Övrigt:	Villkoren för Aktierna regleras i Fastpartners bolagsordning.

Avstämningsdagar för utbetalning av utdelning 2020/2021

Avstämningsdagar 2020/2021 för utbetalning av utdelning till ägare av Aktierna är följande:



För att vinstutdelning skall erhållas från och med den 6 maj 2020 med avstämningsdagar per den 30 april, 31 juli och 30 oktober 2020 samt 29 januari 2021 förutsätts beslut om vinstutdelning härom av årsstämman 2020.

Villkor och anvisningar

Erbjudandet

Erbjudandet omfattar upp till 7 000 000 Aktier och är uppdelat i två delar:

- Erbjudandet till allmänheten i Sverige².
- Erbjudandet till institutionella investerare i Sverige och i utlandet³.

Utfallet av Erbjudandet förväntas offentliggöras genom pressmeddelande omkring den 13 december 2019.

Utökningsoption

Bolaget har förbehållit sig rätten att utöka Erbjudandet med upp till ytterligare 1 500 000 Aktier beroende på efterfrågan i Erbjudandet.

Fördelning av Aktierna

Fördelning av Aktierna till respektive del av Erbjudandet kommer att ske med beaktande av efterfrågan. Fördelningen kommer att beslutas av styrelsen för Fastpartner i samråd med Swedbank.

Anbudsförfarande

För att uppnå en marknadsmässig prissättning av Aktierna i Erbjudandet, kommer institutionella investerare ges möjlighet att delta i ett anbuds-förfarande (så kallad bookbuilding) genom att lämna in intresseanmälningar.

Anbudsförfarandet inleds den 3 december 2019 och pågår till och med den 12 december 2019. Priset per Aktie i Erbjudandet kommer att fastställas baserat på en orderbok som sammanställs i anbuds-förfarandet. Anbudsförfarandet för institutionella investerare kan komma att avbrytas tidigare än det datum som anges i Prospektet. Meddelande om sådant avbrytande kommer att lämnas genom pressmeddelande.

Erbjudandepris

Erbjudandepriset förväntas fastställas inom intervallet 84–88 kronor per Aktie. Prisintervallet har fastställts av Bolagets styrelse i samråd med Swedbank, baserat på det förväntade investerings-intresset från institutionella investerare.

Erbjudandepriset till allmänheten kommer inte att överstiga 88 kronor per Aktie. Courtage utgår inte. Det slutgiltiga Erbjudandepriset kommer att fastställas av Bolagets styrelse i samråd med Swedbank och förväntas offentliggöras genom ett pressmeddelande omkring den 13 december 2019.

Anmälan

Erbjudande till allmänheten i Sverige
Anmälan om förvärv av Aktierna inom ramen för Erbjudandet till allmänheten ska ske under perioden 3 december 2019 till och med den 11 december 2019. Anmälan från allmänheten om förvärv av Aktierna ska avse lägst 130 Aktier och högst 12 490 Aktier⁴, i jämna poster om 10 Aktier. Styrelsen förbehåller sig rätten att förlänga anmälningssperioden. Sådant eventuellt förlängning kommer att offentliggöras före anmälningssperiodens utgång.

Anmälan från allmänheten i Sverige ska göras till Swedbank enligt instruktioner nedan. Observera att anmälan är bindande. Endast en anmälan per person får göras och endast den anmälan som sist kommit Swedbank tillhanda beaktas. Anmälningar aggregeras därmed inte.

Den som anmäler sig för förvärv ("**Förvärvaren**") av Aktier måste ha en värdepappersdepå eller ett investeringssparkonto ("**Värdepappersförvaret**") och likvidkonto hos Swedbank eller sparbank. Likvidkontot som anges för betalning måste disponeras av den som anmäler sig för förvärv av Aktier. Om du inte har ett värdepappersförvar eller likvidkonto i Swedbank eller sparbank kan du

² Till allmänheten räknas fysiska- och juridiska personer som anmäler sig för förvärv av lägst 130 Aktier och högst 12 490 Aktier.

³ Till institutionella investerare räknas fysiska- och juridiska personer som anmäler sig för förvärv av fler än 12 490 Aktier.

⁴ Den som anmäler sig för förvärv av fler än 12 490 Aktier ska kontakta Swedbank i enlighet med vad som anges under avsnittet "*Villkor och anvisningar–Anmälan–Erbjudandet till institutionella investerare*".

öppna ett sådant via www.swedbank.se/privat/kunderbjudanden/ (informationen på webbplatsen ingår inte i Prospektet, med undantag för den information som införlivas genom hänvisning enligt avsnittet ”*Legala frågor och kompletterande information– Handlingar som införlivats genom hänvisning*”) med hjälp av ditt Bank-ID.

Som kund i Swedbank eller sparbank kan anmälan ske via internetbanken, mobilbanken, kundcenter privat/företag, rådgivare, personlig mäklare alternativt besök hos valfritt Swedbank- eller sparbankskontor.

Anmälan kan också göras via den särskilt upprättade anmälningssedeln och lämnas till något av Swedbanks eller sparbankers kontor i Sverige för registrering, alternativt skickas till:

Swedbank AB (publ)
Emissioner C66
105 34 Stockholm

Anmälningssedeln finns tillgänglig på Fastpartners hemsida www.fastpartner.se samt Swedbanks hemsida för prospekt www.swedbank.se/prospekt (informationen på webbplatserna ingår inte i Prospektet, med undantag för den information som införlivas genom hänvisning enligt avsnittet ”*Legala frågor och kompletterande information– Handlingar som införlivats genom hänvisning*”).

För sent inkommen anmälan liksom ofullständig eller felaktigt ifylld anmälningssedel kan komma att lämnas utan avseende. Inga ändringar eller tillägg får göras i förtryckt text.

Anmälan måste ha inkommit till Swedbank senast klockan 17:00 den 11 december 2019. Observera att vissa bankkontor stänger före klockan 17:00.

Erbjudandet till institutionella investerare i Sverige och utlandet

Anmälan om förvärv av Aktier inom ramen för Erbjudandet till institutionella investerare ska ske under perioden 3 december till och med den 12 december 2019. Anmälan från institutionella investerare i Sverige och utlandet ska ske till Swedbank (i enlighet med särskilda instruktioner).

Anmälan måste vara Swedbank tillhanda senast klockan 17:00 den 12 december 2019. Styrelsen förbehåller sig rätten att förkorta eller förlänga

anmälningssperioden. Sådant förkortning eller förlängning kommer att offentliggöras före anmälningssperiodens utgång.

Prospekt och anmälningssedel

Prospekt och anmälningssedel kan erhållas från Fastpartner och Swedbank. Prospekt och anmälningssedel finns även tillgängliga på Fastpartner hemsida www.fastpartner.se och Swedbanks hemsida för prospekt www.swedbank.se/prospekt. Prospektet finns även tillgängligt på Finansinspektionens hemsida www.fi.se (informationen på webbplatserna ingår inte i Prospektet, med undantag för den information som införlivas genom hänvisning enligt avsnittet ”*Legala frågor och kompletterande information– Handlingar som införlivats genom hänvisning*”).

Viktig information om NID och LEI

Krav på NID-nummer för fysiska personer
Nationellt ID eller National Client Identifier (NID-nummer) är en global identifieringskod för privatpersoner. Enligt Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2014/65 (”**MiFID II**”) har alla fysiska personer från och med den 3 januari 2018 ett NID-nummer och detta nummer behöver anges för att kunna göra en värdepapperstransaktion. Om sådant nummer inte anges kan Swedbank vara förhindrad att utföra transaktionen åt den fysiska personen i fråga. Om du enbart har svenskt medborgarskap består ditt NID-nummer av beteckningen ”SE” följt av ditt personnummer. Har du flera eller något annat än svenskt medborgarskap kan ditt NID-nummer vara någon annan typ av nummer. För mer information om hur NID-nummer erhålls, kontakta ditt bankkontor. Tänk på att ta reda på ditt NID-nummer i god tid då numret behöver anges på anmälningssedeln.

Krav på LEI-kod för juridiska personer

Legal Entity Identifier (LEI) är en global identifieringskod för juridiska personer. Enligt MiFID II behöver juridiska personer från och med den 3 januari 2018 ha en LEI-kod för att kunna göra en värdepapperstransaktion. Om sådan kod inte finns får Swedbank inte utföra transaktionen åt den juridiska personen i fråga. Förvärvare som behöver skaffa en LEI-kod för att kunna förvärva Aktier i Bolaget kan vända sig till någon av de leverantörer som finns på marknaden. Tänk på att ansöka om registrering av en LEI-kod i god tid då koden

behöver anges på anmälningssedeln. Via denna länk hittar du godkända institutioner för det globala LEI-systemet: www.gleif.org/en/aboutlei/how-to-get-an-lei-find-lei-issuing-organizations (informationen på webbplatsen ingår inte i Prospektet, med undantag för den information som införlivas genom hänvisning enligt avsnittet ”*Legala frågor och kompletterande information–Handlingar som införlivats genom hänvisning*”). Mer information om LEI-kraven finns bl.a. på Swedbanks hemsida www.swedbank.se/privat/spara-och-placera/mifid/lei och Finansinspektionens hemsida www.fi.se (informationen på webbplatserna ingår inte i Prospektet, med undantag för den information som införlivas genom hänvisning enligt avsnittet ”*Legala frågor och kompletterande information–Handlingar som införlivats genom hänvisning*”).

Tilldelning

Beslut om tilldelning av Aktierna fattas av styrelsen för Fastpartner efter samråd med Swedbank, varvid målet kommer att vara att uppnå en stark institutionell ägarbas och en bred spridning av Aktierna bland allmänheten, för att möjliggöra en regelbunden och likvid handel med Aktierna på Nasdaq Stockholm.

Erbjudandet till allmänheten i Sverige
Tilldelningen är inte beroende av när under anmälningsperioden anmälan inges. I händelse av överteckning kan tilldelning komma att ske med ett lägre antal Aktier än anmälan avser, varvid tilldelning helt eller delvis kan komma att ske genom slumpmässigt urval eller helt utebli. Tilldelning till dem som erhåller Aktier kommer i första hand ske så att ett visst antal Aktier tilldelas per anmälan. Detta antal kan vara lägre än det lägsta antal som en anmälan enligt villkoren måste uppgå till. Eventuell tilldelning härutöver sker med viss, för alla lika, procentuell andel av det överskjutande antal Aktier som anmälan avser och kommer endast att ske i jämna poster om 10 Aktier. Tilldelning kan ske till anställda i Swedbank, dock utan att dessa prioriteras. Tilldelningen sker i sådant fall i enlighet med Svenska Fondhandlare-föreningens regler och Finansinspektionens föreskrifter.

Erbjudandet till institutionella investerare
Vid beslut om tilldelning av Aktier inom ramen för Erbjudandet till institutionella investerare i Sverige och internationellt kommer som ovan nämnts att eftersträvas att Fastpartner får en stark institutionell ägarbas. Fördelning bland de institutioner som lämnat intresseanmälan sker helt diskretionärt.

Besked om tilldelning och betalning

Erbjudandet till allmänheten i Sverige
Tilldelning beräknas ske omkring den 13 december 2019. Snarast därefter kommer avräkningsnota att sändas ut till dem som erhållit tilldelning i Erbjudandet. Besked om tilldelning kommer även att visas i Värdepapperstjänsten under orderstatus, vilket beräknas ske omkring klockan 09:00 den 13 december 2019. Den som inte tilldelats Aktier i Erbjudandet får inget meddelande.

Likvida medel i kronor för betalning av tilldelade Aktier ska finnas disponibelt på likvidkontot hos Swedbank eller sparbank senast på likviddagen den 17 december 2019 klockan 01:00. Likvid kan komma att reserveras och debiteras tidigare från likvidkontot om tillräckligt med oreserverade medel finns tillgängligt, dock inte tidigare än den 13 december 2019. I det fall Förvärvaren önskar kunna handla med sina Aktier första handelsdagen ska likvida medel i kronor för betalning av tilldelade Aktier finnas disponibelt på likvidkontot hos Swedbank eller sparbank senast på tilldelningsdagen den 13 december 2019 klockan 01:00. En reservering av likvid i kronor på Förvärvarens likvidkonto kommer att göras och Förvärvarens tilldelade Aktier blir tillgängliga för handel. På likviddagen kommer den reserverade likviden i kronor att debiteras kontot.

Erbjudandet till institutionella investerare
Institutionella investerare beräknas omkring den 13 december 2019 i särskild ordning erhålla besked om tilldelning, varefter avräkningsnotor utsänds. Full betalning för tilldelade Aktier ska erläggas kontant senast den 17 december 2019, enligt anvisningar på utsänd avräkningsnota.

Bristande och felaktig betalning
Observera att om full betalning inte görs i rätt tid, kan tilldelade Aktier komma att tilldelas annan eller

säljas. Skulle försäljningspriset vid sådan överlåtelse understiga Erbjudandepriset kan den som erhöill tilldelning av Aktier få svara för mellanskillnaden. Vid felaktigt inbetalt belopp kommer det överskjutande beloppet att återbetalas. Ingen ränta kommer att utbetalas för överskjutande belopp.

Registrering och redovisning av tilldelade och betalda Aktier

Registrering hos Euroclear av tilldelade och betalda Aktier beräknas för såväl allmänheten som för institutionella investerare ske omkring den 17 december 2019, varefter Euroclear sänder ut en VP-avi som utvisar det antal Aktier som har registrerats på mottagarens VP-konto eller servicekonto. Avisering till aktieägare vars innehav är förvaltarregistrerat sker i enlighet med respektive förvaltares rutiner.

Offentliggörande av utfallet av Erbjudandet

Det slutgiltiga utfallet av Erbjudandet kommer offentliggöras genom ett pressmeddelande som kommer att finnas tillgängligt på Fastpartners webbplats www.fastpartner.se (informationen på webbplatsen ingår inte i Prospektet, med undantag för den information som införlivas genom hänvisning enligt avsnittet "*Legala frågor och kompletterande information– Handlingar som införlivats genom hänvisning*") på eller omkring den 13 december 2019.

Ansökan om notering på Nasdaq Stockholm

Bolagets styrelse avser att ansöka om upptagande till handel av Aktierna på Nasdaq Stockholm. Ansökan förväntas godkännas under förutsättning att spridningskravet uppfylls och första handelsdagen beräknas bli den 13 december 2019. Efter det att betalning för tilldelade Aktier inom ramen för Erbjudandet hanterats av Swedbank, kommer betalda Aktier att överföras till av Förvärvaren anvisat Värdepappersförvar. Den tid som erfordras för överföring av betalda Aktier till sådan Förvärvare kan medföra att denne inte kommer att ha sådana Aktier tillgängliga på anvisat Värdepappersförvar förrän omkring den 17

december 2019. Det förhållandet att Aktier inte finns tillgängliga förrän omkring den 17 december 2019 kan innebära att Förvärvaren inte har möjlighet att sälja dessa Aktier på den första handelsdagen, utan först när Aktierna finns tillgängliga på anvisat Värdepappersförvar.

Handel i Aktier

Handeln kommer att inledas före villkoren för Erbjudandets fullföljande uppfyllts, se vidare under avsnittet "*Villkor för Erbjudandets fullföljande*". Handeln kommer att vara villkorad av att villkoren uppfylls och Erbjudandet kan därmed komma att inte fullföljas förrän detta har skett. Om Erbjudandet inte fullföljs, ska eventuella levererande Aktier återlämnas och eventuella betalningar återgå.

Registrering av nyemissionen hos Bolagsverket

Styrelsen i Fastpartner avser att, med stöd av bemyndigande lämnat vid extra bolagsstämma i Bolaget den 25 november 2019, besluta om nyemission av det antal Aktier som har anmälts till förvärv i samband med Erbjudandet enligt Prospektet. Nyemissionen beräknas registreras hos Bolagsverket omkring den 16 december 2019. Aktierna kommer av emissionstekniska skäl att tecknas av Swedbank. De Aktier som omfattas av Erbjudandet kommer därvid att emitteras till en kurs om cirka 3,33 kronor per Aktie (aktiens kvotvärde) varefter Swedbank kommer att lämna ett ovillkorat aktieägartillskott motsvarande resten av erbjudandepriset (med avdrag för vissa transaktionskostnader). Förvärvsberättigade som förvärvar Aktier har därmed accepterat att erlagt erbjudandepris tillförs Bolaget i dessa två delar. Villkoren ställs för att säkerställa att Aktier kan levereras till förvärvsberättigade i enlighet med tidplanen för Erbjudandet.

Utspädningseffekt efter Erbjudandet

Om Erbjudandet fulltecknas kommer aktiekapitalet öka med cirka 23 333 333 kronor, antalet aktier öka med 7 000 000 aktier och antalet röster öka med 700 000,0 röster. Aktiekapitalet kommer således att

uppgå till cirka 646 420 443 kronor fördelat på totalt 193 926 133 aktier och 182 502 885,7 röster, varav 5 692 497 är preferensaktier (motsvarande 569 249,7 röster), 181 233 636 är stamaktier av serie A (motsvarande 181 233 636,0 röster) och 7 000 000 är Aktier (motsvarande 700 000,0 röster). Efter Erbjudandet kommer kvotvärdet att vara cirka 3,33 kronor. Om befintliga aktieägare inte deltar i Erbjudandet, innebär ovan en utspädningseffekt för befintliga aktieägare om cirka 3,61 procent avseende andel av aktiekapitalet och cirka 0,38 procent av samtliga röster i Bolaget.

Om Erbjudandet fulltecknas och Utökningsoptionen nyttjas till fullo kommer aktiekapitalet öka med cirka 28 333 333 kronor, antalet aktier öka med 8 500 000 aktier och antalet röster öka med 850 000,0 röster. Aktiekapitalet kommer således att uppgå till cirka 651 420 443 kronor fördelat på totalt 195 426 133 aktier och 182 652 885,7 röster, varav 5 692 497 är preferensaktier (motsvarande 569 249,7 röster), 181 233 636 är stamaktier av serie A (motsvarande 181 233 636,0 röster) och 8 500 000 är Aktier (motsvarande 850 000,0 röster). Efter Erbjudandet kommer kvotvärdet att vara cirka 3,33 kronor. Om befintliga aktieägare inte deltar i Erbjudandet, innebär ovan en utspädningseffekt för befintliga aktieägare om cirka 4,35 procent avseende andel av aktiekapitalet och 0,47 procent av samtliga röster i Bolaget.

Nettotillgångsvärdet per stamaktie av serie A ("**EPRA NAV per stamaktie**") per den 30 september 2019 uppgick till cirka 69,7 kronor före Erbjudandet. Om Erbjudandet fulltecknas kommer EPRA NAV per stamaktie att uppgå till cirka 73,0 kronor per aktie, förutsatt ett slutligt pris i Erbjudandet motsvarande mittpunkten i Prisintervallet. Om Erbjudandet fulltecknas och Utökningsoptionen nyttjas till fullo kommer nettotillgångsvärdet att uppgå till cirka 73,7 kronor per aktie, förutsatt ett slutligt pris i Erbjudandet motsvarande mittpunkten i Prisintervallet.

Rätt till utdelning och rösträtt

Aktierna medför rätt till utdelning i kronor från årsstämma 2020. Eventuell utdelning betalas ut efter beslut av bolagsstämman. Betalning av utdelning ombesörjs av Euroclear eller, för förvaltar-

registrerade innehav, i enlighet med respektive förvaltares rutiner. Rätt till utdelning tillfaller den som på den av bolagsstämman fastställda avstämningsdagen var registrerad som ägare i den av Euroclear förda aktieboken. Se även under avsnittet "*Aktiekapital och ägarförhållanden*". Varje Aktie berättigar till en tiondels (1/10) röst.

Villkor för Erbjudandets fullföljande

Erbjudandet är villkorat av (i) att Fastpartner och Swedbank träffar avtal om placering av Aktierna omkring den 13 december 2019 ("**Placeringsavtalet**"), (ii) att vissa villkor i Placeringsavtalet uppfylls, (iii) att Placeringsavtalet inte sägs upp, samt (iv) att intresset för Erbjudandet enligt Swedbank bedömning är tillräckligt stort så att en ändamålsenlig handel i Aktien ska kunna uppnås. Se vidare under avsnittet "*Legala frågor och kompletterande information*". Om Erbjudandet återkallas kommer detta att offentliggöras via pressmeddelande senast på morgonen den 13 december 2019 och inkomna anmälningar kommer att bortses från samt eventuell inbetald likvid kommer att återbetalas.

Information om behandling av personuppgifter

Den som förvärvar Aktier i Erbjudandet kommer att lämna personuppgifter till Swedbank. Personuppgifter som lämnats till Swedbank kommer att behandlas i datasystem i den utsträckning som behövs för att tillhandahålla tjänster och administrera kundarrangemang i Swedbank. Även personuppgifter som inhämtas från annan än den kund som behandlingen avser kan komma att behandlas. Det kan också förekomma att personuppgifter behandlas i datasystem hos företag eller organisationer med vilka Swedbank samarbetar. Information om behandling av personuppgifter kan inhämtas på Swedbanks hemsida eller genom att kontakta kundcenter eller kontor för Swedbank, relevant sparbank. Adressinformation kan komma att inhämtas av Swedbank genom en automatisk datakörning hos Euroclear Sweden.

Övrig information

Att Swedbank är finansiell rådgivare och emissionsinstitut i samband med Erbjudandet innebär inte i sig att Förvärvaren anses vara kund i banken. Förvärvaren betraktas som kund hos Swedbank endast om Förvärvaren har erhållit råd från Swedbank om investeringen eller annars har blivit direkt kontaktad av Swedbank angående investeringen, eller om Förvärvaren redan är kund hos Swedbank. Följden av att Förvärvaren inte anses som kund är att reglerna om skydd för investerare i lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden inte kommer att tillämpas på investeringen. Detta innebär bl.a. att varken så kallad kundkategorisering eller så kallad passande-bedömning kommer att ske. Förvärvaren ansvarar därmed själv för att denne har tillräckliga erfarenheter och kunskaper för att förstå de risker som är förenade med investeringen.

Marknadsöversikt

De uppgifter avseende marknadsstillväxt, marknadsstorlek samt Fastpartners marknadsposition i förhållande till konkurrenterna som anges i Prospektet är Fastpartners samlade bedömning och är baserade på såväl interna som externa källor. De källor Fastpartner baserat sin bedömning på anges löpande i avsnittet. Därutöver har Fastpartner gjort ett flertal antaganden i Prospektet avseende sin bransch och konkurrensposition inom branschen. Dessa antaganden är baserade på Bolagets erfarenhet och egna undersökningar avseende marknadsförhållandena. Fastpartner kan inte garantera att något av dessa antaganden är riktiga eller att de på ett korrekt sätt reflekterar dess marknadsposition inom branschen och ingen av Bolagets interna undersökningar eller information har blivit verifierade av oberoende källor. Marknads- och verksamhetsinformation kan innehålla uppskattningar vad avser framtida marknadsutveckling och annan framtåtriktad information. Framtåtriktad information innebär ingen garanti avseende framtida resultat eller utveckling och faktiskt utfall kan avvika väsentligt från de uttalanden som görs i den framtåtriktade informationen.

Information som kommer från tredje part har återgivits korrekt och såvitt Bolaget känner till och förvissat sig om, genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av berörd tredje part, har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

Inledning

Fastpartner är ett börsnoterat svenskt fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar kommersiella fastigheter i Sveriges största befolkningscentrum, Stockholm och Mälardalen från Gävle till Norrköping, Göteborg och Malmö. Fastpartner utvecklar sina fastigheter i nära dialog med Bolagets hyresgäster för att skapa effektiva verksamhetslokaler och en långsiktig positiv och hållbar utveckling av stadsrummet.

I Fastpartners fastigheter huserar några av Sveriges ledande och största industribolag, unga entreprenörer med nystartade bolag och många typer av samhällsservice som äldreboende, skolor, statliga och kommunala förvaltningar och vårdinrättningar.

Den fortsatta urbaniseringen i Sverige medför att det främst är i storstadsregioner som befolkningsstillväxten sker. Det är i regioner med hög ekonomisk tillväxt som de flesta arbetstillfällena skapas och där befolkningsstillväxten är som störst. Större regioner har även oftast mer utvecklade ekonomier med företag inom ett stort antal branscher och ett större utbud av kultur, handel och utbildning.

Som fastighetsbolag exponeras Fastpartner mot förändringar på marknaden för uthyrning av lokaler. Fastpartner har en hög ekonomisk uthyrningsgrad om 90,7 procent och långa hyresavtal om 5,3 år i genomsnitt per den 30 september 2019 vilket innebär att Fastpartners exponering mot förändringar på hyresmarknaden är relativt låg inom den närmaste framtiden. Fastpartner största exponering mot hyresmarknaden återfinns i Stockholm, vilket tillhör de marknader som Fastpartner bedömer har bäst förutsättningar i Sverige för långsiktig tillväxt.

Fastpartner exponeras även mot investeringsmarknaden, marknaden för köp och försäljning av fastigheter. Marknaden för fastighetsinvesteringar påverkas i stor utsträckning av förutsättningarna på kreditmarknaden och av det allmänna konjunkturläget.

Nedan följer en översiktlig beskrivning över konjunkturläget, fastighets- och hyresmarknaden i Sverige, fastighets- och hyresmarknaden i Stockholm samt Fastpartners konkurrenter.

Konjunkturläget⁵

Global konjunkturutveckling påverkas av faktorer såsom handelskonflikter och Brexit. Internationella varuhandeln har minskat under 2019 till följd av handelskonflikten mellan USA och Kina och det är oklart hur konflikten kommer utvecklas framöver. Oklarheterna om spelreglerna för den internationella varuhandeln tynger näringslivets investeringar och i förlängningen den globala industriproduktionen. Detta har bidragit till att den globala tillväxten bromsar in till cirka 3 procent 2019 och 2020. Konjunkturinstitutet baserar denna prognos på antagandet att den internationella handelskonflikten inte eskalerar ytterligare och att tullarna inte höjs mer än vad som redan aviserats samt att Storbritannien lämnar EU under ordnade former 2019 eller 2020.

I flertalet av de stora utvecklade ekonomierna föll BNP-tillväxten tillbaka det andra kvartalet 2019. I USA ökade BNP med 0,5 procent under samma period. Trots ökad hushållskonsumtion, sänkt ränta från Federal Reserve vid två tillfällen och optimism grundad i fortsatt låg arbetslöshet och tilltagande löneökningar, har inflationen varit dämpad det senaste halvåret. Konsumtionen förblir den viktigaste drivkraften i amerikansk ekonomin men oavsett detta, minskar BNP-tillväxten 2019 och 2020 till att vara något lägre än 2 procent.

ECB har i samband med försämrade konjunkturutsikter sänkt sin inlåningsränta och uttalat att räntorna kommer att hållas låga tills inflationen varaktigt närmar sig inflationsmålet. Trots denna stimulans bromsar BNP-tillväxten i euroområdet 2019 och 2020 till 1 procent per år och konjunkturen försvagas därmed något.

De globala orosmolnen påverkar även svensk konjunkturutveckling. Efter att tillfälliga faktorer drev upp BNP-tillväxten avsevärt i Sverige under fjärde kvartalet 2018 har svensk BNP endast marginellt ökat under första halvåret 2019. Under andra kvartalet 2019 stagnerande exporten och investeringar föll på bred front i näringslivet. Trots detta ökade BNP med 0,1 procent till följd av att

hushållen ökade sin konsumtion med drygt 1 procent.

Den offentliga konsumtionen i Sverige har utvecklats svagt de senaste åren till följd av minskande kostnader för migrationen. Den svaga utvecklingen fortsätter under 2019, trots att efterfrågan på offentligfinansierade välfärdstjänster ökar relativt snabbt. Ur regeringens budgetproposition för 2020 kan slutsatsen dras att finanspolitiken blir något expansiv och det strukturella sparandet minskar något. Samtidigt väntas Riksbanken inte höja reporäntan vare sig 2019 eller 2020, vilket medför en viss stabilitet i svensk ekonomi.

Trots finans- och penningpolitiska stimulanser visar tydliga indikationer på att konjunkturavmattningen fortsätter under andra halvåret 2019. Förtroendeindikatorer för både tillverkningsindustrin och tjänstesektorn har fallit tillbaka den senaste tiden och befinner sig nu på lägre nivåer än normalt. Det är främst hushållens syn på den svenska ekonomin och förväntningarna om framtiden som är dystra. Hushållen har framförallt blivit pessimistiska om utvecklingen på arbetsmarknaden, även om risken för att själv bli arbetslös inte bedöms ha ökat. Sysselsättningen minskade dock något under både det första och det andra kvartalet 2019 och nedgången betonades under juli och augusti, vilket ger visst fog för hushållens oro. Sammantaget bedöms sysselsättningen minska med 0,8 procent det tredje kvartalet 2019 vilket medför att arbetslösheten stiger till 7,1 procent. Totala investeringar väntas inte bidra något till efterfrågetillväxten det tredje kvartalet i år då exempelvis bostadsinvesteringar snabbt fortsätter att minska. En återhämtning av exporttillväxten innebär att BNP-tillväxten förväntas stiga marginellt under samma period.

Konjunkturinstitutets barometerindikator ligger i september månad på 94,6 (index 100) och har därmed fallit 16,7 enheter det senaste året och pekar sedan ett antal månader tillbaka på ett svagare stämningsläge än normalt i ekonomin.⁶ Konjunkturinstitutets prognosjämförelse av tolv

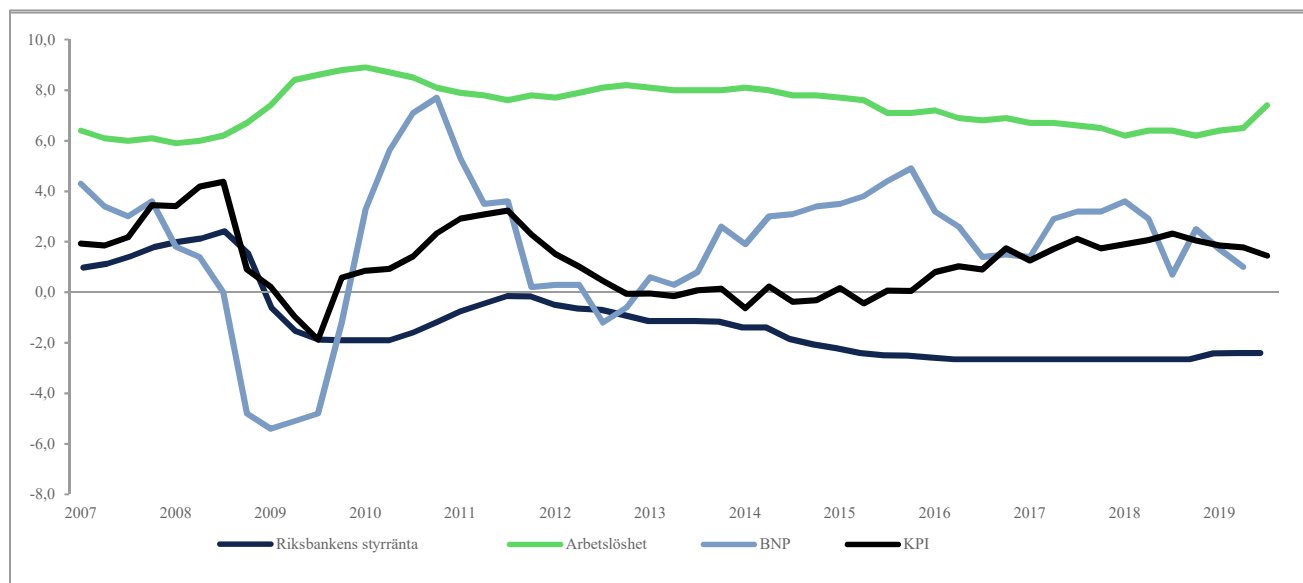
⁵ Avsnitt baseras på Konjunkturinstitutets bedömning av konjunkturläget i Sverige och som återges i rapporten "Konjunkturläget oktober 2019", om inte annat särskilt anges.

⁶ Konjunkturinstitutets Barometerindikator, september 2019.

prognosinstitut räknar med en BNP tillväxt på 1,0–1,5 procent under innevarande år och 1,0–1,5

procent under 2020, vilket bör ställas i relation till 2017 och 2018 års tillväxttakt om 2,3 procent.⁷

Procentuell BNP-utveckling i Sverige, Arbetslöshet, KPI-prisutveckling samt Riksbankens styrränta



Källa: Riksbanken, SCB och Konjunkturinstitutet.

Fastighets- och hyresmarknaden i Sverige

Under 2018 och inledningen av 2019 har det varit ett fortsatt gynnsamt klimat och stort intresse för den svenska fastighetsmarknaden. Bristen på investeringsalternativ och den svaga svenska kronan har frambringat ett stort inslag av utländska investerare och fortsatt låga avkastningskrav. Efter en turbulent tid har den privata bostadsmarknaden stabiliserats till viss grad, samtidigt som marknaden för nyproduktionen av bostadsrätter förefaller vara fortsatt riskfylld. Under 2018 och inledningen av 2019 har bostadsbyggandet minskat inom flertalet regioner.⁸ Samtidigt visar Konjunkturinstitutets barometerindikator på att bygg- och anläggningssektorn under september 2019 befinner sig på 101,8, vilket i jämförelse med Konjunkturinstitutets barometerindikator på hela den svenska ekonomin

(94,6) visar på ett bättre stämningsläge inom bygg- och anläggningssektorn.⁹

Den totala transaktionsvolymen uppgick under 2018 till 157 miljarder kronor och var i nivå med transaktionsvolymen för 2017 men under rekordnoteringen 2016 som uppgick till 207 miljarder kronor. Första halvåret 2019 har påbörjats starkt med en total transaktionsvolym om 85 miljarder kronor.¹⁰ Den svaga kronan gör det möjligt för utländska investerare att köpa svenska tillgångar till rabatt och under de senaste åren har utländskt kapital återigen stått för en betydande del av transaktionsvolymerna på den svenska fastighetsmarknaden.¹¹ Cirka 34 procent av transaktionsvolymerna utgjordes av utländskt kapital under helåret 2018 och under första halvåret 2019 har utländskt kapital stått för cirka 32 procent av den totala transaktionsvolymen.¹²

⁷ Konjunkturinstitutet, Prognosjämförelse 2015-2020.

⁸ Svensk Fastighetsmarknad (SVEFA), Fokus 24 orter, 2019.

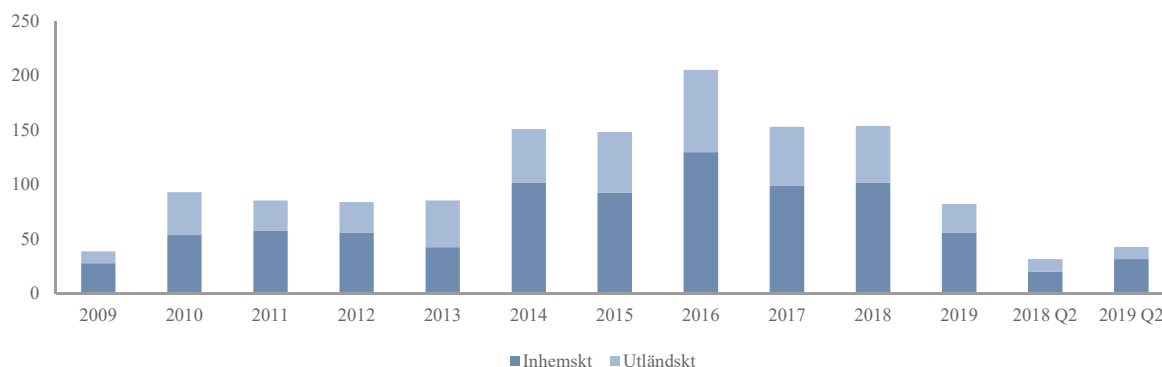
⁹ Konjunkturinstitutets Barometerindikator, September 2019.

¹⁰ JLL, Marknadspresentation H1 2019.

¹¹ Svensk Fastighetsmarknad (SVEFA), Fokus 24 orter, 2019.

¹² JLL, Marknadspresentation H1 2019.

Andel inhemskt och utländskt kapital, total transaktionsvolym, miljarder kronor

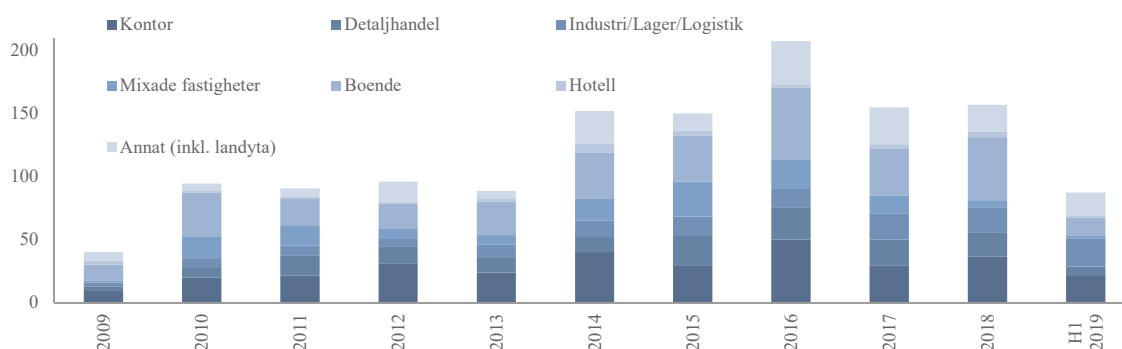


Källa: JLL, Marknadspresentation, H1 2019.

Transaktionsvolymen inom samtliga fastighetssegment i Sverige har historiskt sett ökat. Transaktionsvolymen för kontors-, detaljhandels- samt industri- och logistikfastigheter uppgick första halvåret 2019 till 51 miljarder kronor som motsvarar cirka 58 procent av den totala

transaktionsvolymen under samma period. Detta kan ställas i relation till motsvarande siffra för helåret 2018 då dessa fastighetssegment utgjorde 48 procent av total transaktionsvolym under helåret 2018.¹³

Transaktionsvolym i miljarder kronor per segment, Sverige



Källa: JLL, Marknadspresentation, H1 2019.

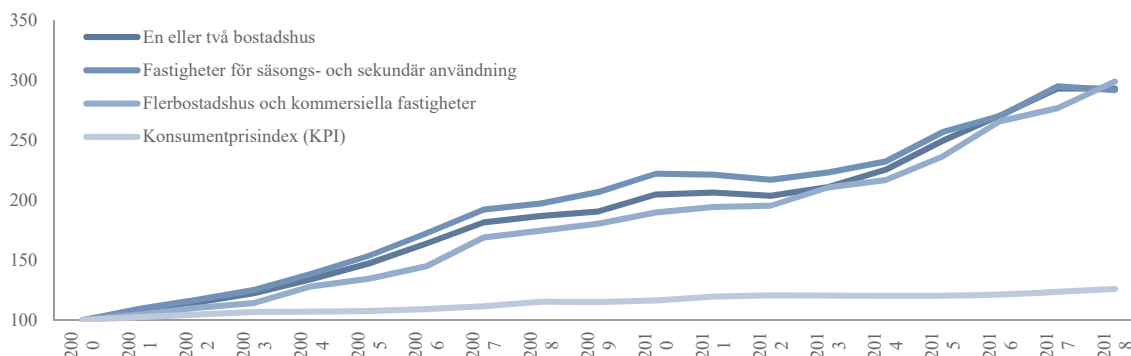
SCB:s Fastighetsprisindex påvisar att fastighetsmarknaden i relation till konsumentprisindex under perioden 2000–2018 haft en stark prisutveckling i alla svenska fastighetskategorier. Kommersiella fastigheter har haft en marginellt bättre utveckling än de andra fastighetstyperna.

Priserna för flerbostadshus och kommersiella fastigheter har mellan 2000–2018 stigit med 199 procent, vilket kan jämföras med konsumentprisindex som under samma period stigit med 26 procent.¹⁴

¹³ JLL, Marknadspresentation H1 2019.

¹⁴ SCB, Fastighetsprisindex (uppdaterad 2019-06-05).

Svenskt fastighetsprisindex



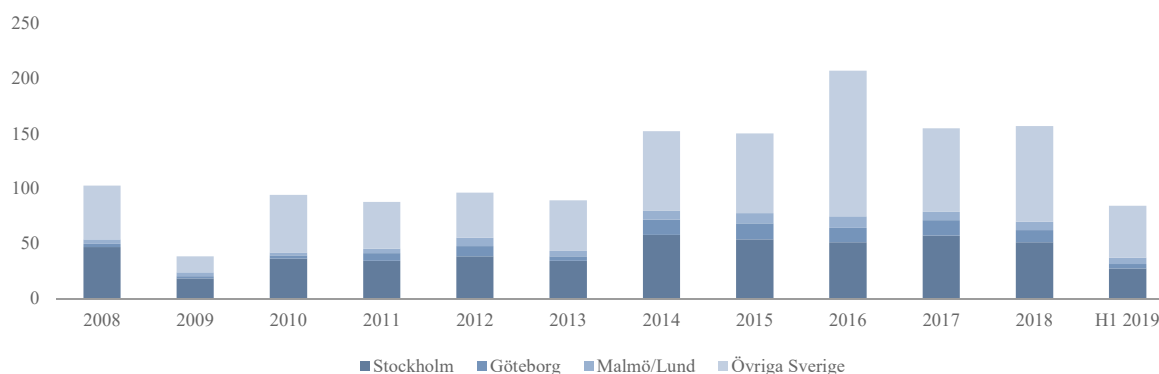
Källa: SCB, Fastighetsprisindex.

En stark ekonomisk tillväxt har inneburit en ökad efterfrågan på att hyra kommersiella lokaler, vilket lett till stigande hyresnivåer och ökad uthyrning. Det har höjt hyresintäkterna och bidragit till att påtagligt förbättra företagens driftsöverskott och intjäning. Dagens marknadsförhållanden innebär goda möjligheter för fastighetsföretagen att höja hyresnivåerna ytterligare när äldre hyreskontrakt löper ut. Kontorshyrorna i Sverige har de senaste 48 månaderna ökat snabbare än Sveriges BNP.¹⁵

Hyres- och fastighetsmarknaden i Stockholm

Stockholmsmarknaden är Fastpartners enskilt största marknad. Enligt JLL uppgick den totala transaktionsvolymen i Stockholm under 2018 till 51 miljarder kronor, vilket motsvarade 32 procent av den totala transaktionsvolymen i Sverige. Under första halvåret 2019 har transaktionsvolymerna i Stockholm uppgått till 27 miljarder kronor som motsvarar 32 procent av den totala transaktionsvolymen i Sverige under samma period. Under perioden 2008 – första halvåret 2019 har den totala transaktionsvolymen i Stockholm utgjort 43 procent av den totala transaktionsvolymen i Sverige.¹⁶

Transaktionsvolym i miljarder kronor per region, 2008-H1 2019



Källa: JLL, Marknadspresentation, H1 2019.

¹⁵ Finansinspektionen, Den kommersiella fastighetsmarknaden och finansiell stabilitet, 28 maj 2019.

¹⁶ JLL, Marknadspresentation H1 2019.

Under andra kvartalet 2019 har genomsnittliga kontorshyror i samtliga delmarknader i Stockholm (Central Business District ("CBD"), Kista, Närförort, Solna/Sundbyberg och Övriga innerstaden) ökat jämfört med samma period 2018, där genomsnittliga kontorshyror i Närförort procentuellt ökat mest med 9,7 procent till 3 400 kronor/kvm. Därefter kommer Kista med en ökning om 4,3 procent till 2 400 kronor/kvm, följt av Övriga innerstaden med en ökning om 4,2 procent till 5 000 kronor/kvm, tätt följt av CBD som ökat med 4,1 procent till det, i Stockholm, högst noterade genomsnittliga kvadratmeterpriset på 7 600 kronor/kvm. Delmarknaden Solna/Sundbyberg har haft svagast utveckling med en ökning om 3,1 procent till 3 300 kronor/kvm.¹⁷

Stockholm har under andra kvartalet 2019 som helhet en total vakansgrad om 5,5 procent där Kista sticker ut med en vakansgrad om 17,6 procent. Närförort och Solna/Sundbyberg kommer därefter med vakansgrader om 6,4 procent respektive 5,1 procent. CBD och Övriga innerstaden har lägst vakansgrader med sina 2,3 procent respektive 1,8 procent. Det är endast CBD och Närförort som haft ökande vakansgrader under andra kvartalet 2019 jämfört med samma period 2018, samtidigt som resterande tre delmarknader haft sjunkande vakansgrader jämfört med samma period 2018.¹⁸

Direktavkastningskrav på kommersiella fastigheter har under de senaste tio åren sjunkit stadigt och ligger för kontor i Stockholm CBD på 3,5 procent under andra kvartalet 2019.¹⁹ Detta beror till stor del av att marknaden i Stockholm fortsätter vara stabil med sjunkande vakansgrader och ökande hyresnivåer. Trots de senaste årens mycket goda utveckling på kontorshyresmarknaden bedöms det finnas viss potential för fortsatt stigande hyror, särskilt för kvalitativa objekt inom CBD.²⁰

I Stockholm kan en viss osäkerhet urskiljas på investeringsmarknaden, med minskande transaktionsaktivitet på såväl bostadsmarknaden som den kommersiella fastighetsmarknaden. Efter den vikande efterfrågan, kan en fortsatt minskning av nyproduktion väntas, trots en fortsatt god befolkningstillväxt. En förtätning av Stockholm medförs när industri- och verksamhetsområden omvandlas till levande stadsdelar i form av kontor, bostäder och butiker.²¹

Befolknings- och BNP-tillväxten i Stockholm har en stor betydelse för efterfrågan på lokaler. Sedan 2000 har invånarantalet i Stockholm i genomsnitt ökat med 1,4 procent per år mellan 2000–2018, vilket motsvarar 504 766 personer.²² En positiv utveckling kan även urskiljas i Stockholms län regionala BNP när den ställs i relation till den svenska BNP-utvecklingen mellan åren 2001–2017.²³

¹⁷ JLL, Marknadspresentation H1 2019.

¹⁸ JLL, Marknadspresentation H1 2019.

¹⁹ JLL, Marknadspresentation H1 2019.

²⁰ Svensk Fastighetsmarknad (SVEFA), Fokus 24 orter, 2019.

²¹ Svensk Fastighetsmarknad (SVEFA), Fokus 24 orter, 2019.

²² Eurostat, Statistik.

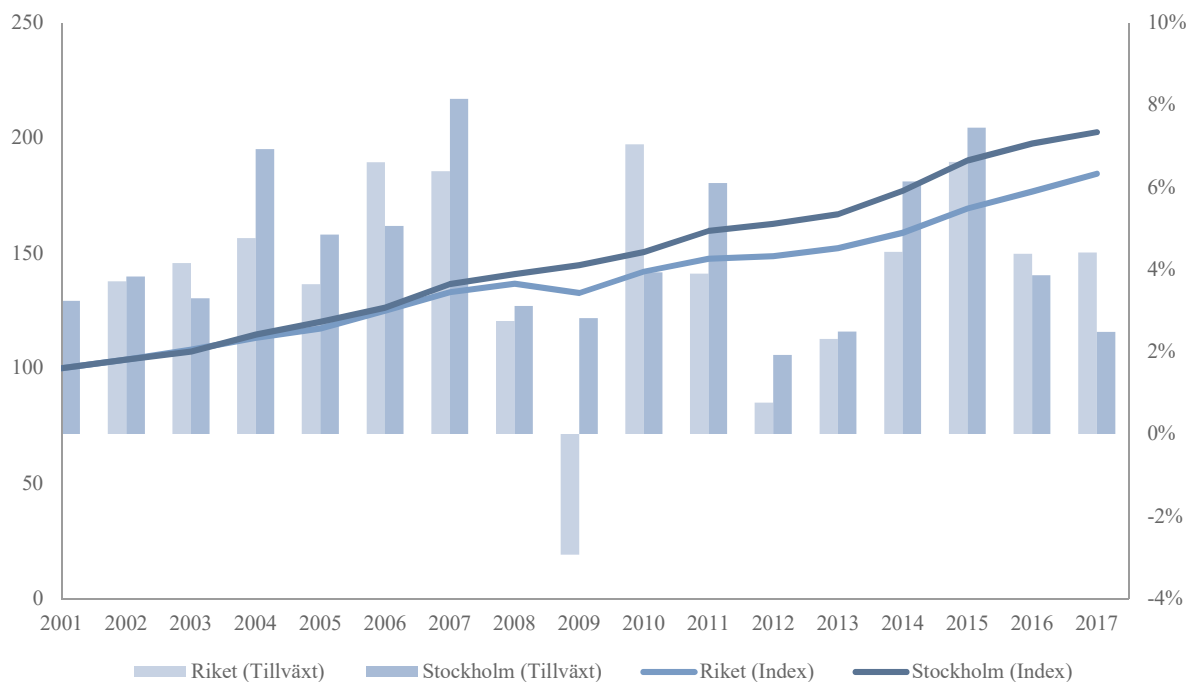
²³ SCB, Statistik.

Befolkningstillväxt i europeiska regioner 2000-2018

Region	Befolkningstillväxt 2000-2018 (%)	Befolkningstillväxt 2000-2018 (% per år)	Befolkningstillväxt 2000-2018 (totalt antal)
Luxemburg	38,8	1,8	168 405
Oslo	32,1	1,6	312 976
Stockholm	28,0	1,4	504 766
Inre London (sedan 2002)	24,4	1,4	701 177
Bryssel	25,7	1,3	246 174
Dublin (till 2017)	23,2	1,2	253 975
Madrid	22,9	1,2	1 219 914
Wien	22,0	1,1	340 239
Yttre London (sedan 2002)	19,0	1,1	848 555
München	21,4	1,1	318 210
Helsingfors	20,0	1,0	275 912
Köpenhamn (sedan 2007)	11,4	1,0	185 910
Katalonien	19,2	1,0	1 205 617
Rom (sedan 2001)	17,6	1,0	650 960
Berkshire, Buckinghamshire och Oxfordshire	15,0	0,8	313 555
Frankfurt	12,2	0,6	87 462
Milano (sedan 2001)	9,9	0,6	291 421
Hamburg	7,4	0,4	125 849
Stuttgart	5,8	0,3	259 683
Köln	4,5	0,2	190 553
Paris (till 2017)	3,1	0,2	396 105
Düsseldorf	-0,3	0,0	-17 223
Genomsnitt	17,4	0,9	403 645

Källa: Eurostat.

Svensk BNP i jämförelse med BRP för Stockholms län



Källa: SCB.

Den goda utvecklingen i Stockholm, såväl vad gäller befolkning som näringsliv, utmynnar dels i utbyggnaden av infrastruktur som exempelvis tunnelbanans nya stationer i Nacka, Solna, Barkarby och Södermalm, dels i exploatering eller omvandling av tidigare industri- och verksamhetsområden.²⁴

Det finns fortsatt vissa möjligheter till förtätning inom centralt belägna fastigheter, men en väl fungerande kollektivtrafik är en förutsättning för utveckling av nya stadsdelar. Infrastrukturens utveckling skapar därmed möjligheter till projektutveckling inom områden som tidigare sågs som perifera områden. Ett av de områden som nu står inför förädling är Slakthusområdet som ska omvandlas från ett industriområde till levande stadsdel med nästan 200 000 kvm bruttoarea ("BTA"), varav cirka 40 procent planeras till kontor. Ett liknande projekt som genomförts är Hammarby Sjöstad som nu är i sitt slutskede med beräknat färdigställande under 2020. Området inrymmer totalt 12 700 bostäder samt 400 000 kvm verksamhetsarea. Området har vuxit fram successivt under flera år och dess attraktivitet har stadigt ökat. Kombinationen av ett dynamiskt innerstadsläge bortom CBD med effektiv infrastruktur skapar stark konkurrenskraft, hos såväl hyresgäster som investerare.

Med utvecklingen av nya områden skapas intressanta alternativ till de redan etablerade kommersiella delmarknaderna.²⁵

Fastpartner bedömer att en viktig faktor för ökade fastighetspriser i Stockholm är det begränsade utbudet av centralt belägen mark som är kvar att exploatera. Detta kan ställas i relation till andra städer i Sverige där exempelvis Göteborg har hela hamnområden och områden runt centralstationen där det nu exploateras samt Malmö där det finns omfattande antal äldre industrifastigheter insprängda i gatubilden.

Konkurrenter

Fastighetsmarknaden i Stockholm, som är Fastpartners största marknad, karaktäriseras av ett spritt ägande och någon dominerande fastighetsägare finns således inte. Fastpartners konkurrenter består av flera olika investerar-ägarkategorier såsom exempelvis svenska och utländska fastighetsfonder, institutioner samt privatägda och börsnoterade fastighetsbolag. Fastpartners huvudsakliga konkurrenter återfinns framförallt bland de börsnoterade svenska fastighetsbolagen. Exempel på fastighetsbolag vilka delvis investerar inom samma segment som Fastpartner är Castellum, Klöver, Kungsleden och Faberge.

	Fastighetsvärde miljarder kronor	Fokus på kommersiella fastigheter	Andel hyresvärde i Stockholm
Castellum	92,7	✓	25 %
Klöver	54,2	✓	51 %
Kungsleden	36,8	✓	35 %
Fastpartner	26,1	✓	79 %
Faberge	71,6	✓	100 %

Källa: Respektive bolags Q3-rapport 2019.

²⁴ Svensk Fastighetsmarknad (SVEFA), Fokus 24 orter, 2019.

²⁵ Svensk Fastighetsmarknad (SVEFA), Fokus 24 orter, 2019.

Verksamhetsbeskrivning

Inledning

Fastpartner äger, förvaltar och utvecklar i huvudsak kommersiella fastigheter i Sveriges största befolkningscentrum med fokus på Stockholm. Per den 30 september 2019 utgjorde fastigheterna i Stockholmsregionen cirka 85 procent av Bolagets totala hyresintäkter. Fastpartners fastighetsbestånd består per den 30 september 2019 av 202 fastigheter med ett verkligt värde om 26 081,8 miljoner kronor. Fastigheterna utgörs främst av kontorslokaler, men även 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 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 tretton fastigheter.
- 2007–2009 • Fokus ligger på investeringar och utveckling av befintligt fastighetsbestånd. Nio fastigheter förvärvas och 706 miljoner kronor investeras i de redan befintliga fastigheterna.
- 2010 • Ett icke säkerställt obligationslån om 300 miljoner kronor 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 miljoner kronor 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 miljoner kronor noteras på Nasdaq Stockholm. Emissionskursen uppgår till 97,67 kronor 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 kvadratmeter.

- 2014
 - Fastpartner emitterar ett icke säkerställt fyraårigt obligationslån om 500 miljoner kronor 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 miljoner kronor på den svenska marknaden.
 - Fastpartner förvärvar under året 27 fastigheter, vilket ökar den uthyrningsbara ytan med 15 procent.
- 2016
 - Fastpartner emitterar ett icke säkerställt fyraårigt obligationslån om 600 miljoner kronor på den svenska marknaden.
 - Fastpartner beslutar om att emittera nya stamaktier genom en företrädesemission.
- 2017
 - Fastpartner förvärvar under året sju fastigheter men 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 miljoner kronor.
- 2018
 - Fastpartner erhåller en officiell rating från Moody's med kreditbetyget "Ba2" med "positiv outlook".
 - Fastpartner genomför en aktiesplit om 3:1.
 - Fastpartner förvärvar under året åtta fastigheter men en uthyrningsbar yta om 40 355 kvm samt avyttrar tre fastigheter med en uthyrningsbar yta om 43 819 kvm.
 - Ett icke säkerställt grönt obligationslån om 1 000 miljoner kronor emitteras 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 miljoner kronor på den svenska marknaden samt löser två befintliga obligationslån om 950 miljoner kronor på den svenska marknaden.

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:

- Räntetäckningsgraden ska över tid uppgå till 2,0.
- Soliditeten ska uppgå till minst 25 procent.
- Nettobelåningsgraden ska över tid understiga 50 procent.
- Nettoskuld i förhållande till EBITDA ska över tid understiga 10,0 gånger.

Utdelningsrätt

Bolagets preferensaktier har företrädesrätt framför Bolagets stamaktier såvitt avser vinstutdelning. Efter att utdelning på preferensaktier har lämnats i sin helhet får bolagsstämman besluta om vinstutdelning på stamaktierna.

Om utdelning beslutas och efter att utdelning betalats till preferensaktieägare, har Aktierna årligen rätt till sammanlagt fem gånger den sammanlagda utdelningen på stamaktierna av serie A, dock högst fem kronor per Aktie och år.

Utbetalning av utdelning avseende Aktierna ska göras i fyra lika stora delbetalningar. Avstämningsdagar för utbetalning av utdelning ska vara den sista bankdagen i april, juli, oktober och januari.

Om utdelning per Aktie understiger fem kronor ska utdelningsbegränsningen om fem kronor höjas så att det belopp med vilket utdelningen understigit fem kronor per år kan delas ut vid tillfälle om tillräcklig utdelning på stamaktierna beslutas varefter utdelningsbegränsningen ska återgå till fem kronor.

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 utdelningspolicy innebär att utdelning till stamaktieägare ska uppgå till minst en tredjedel av resultatet före skatt och orealiserade värdeförändringar.

Beslutade utdelningar 2018 – 2016

Räken- skapsår	Utdelning, kronor/preferens- aktie	Utdelning, kronor/stamaktie serie A
2018	6,68	1,60
2017	6,68 ¹⁾	1,44 ¹⁾
2016	6,66 ¹⁾	1,33 ¹⁾

¹⁾ Justerat för aktiesplit (3:1) som beslutades på årsstämman 26 april 2018

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 är att fram till utgången av 2020 uppnå ett årligt rullande förvaltningsresultat om 950 miljoner kronor. Fastpartners ambition är att årligen öka förvaltningsresultatet med 10 procent i genomsnitt över tid samtidigt som netto-belåningsgraden understiger 50 procent.

Fastpartners affärsmodell och strategi

Fastpartner är en långsiktig ägare av fastigheter som strävar efter att årligen utveckla dess 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.

Bolagets 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 värderingsyielder, vilka tillsammans skapar en god värdeutveckling för Bolagets

fastighetsbestånd. Den goda värdeutvecklingen bidra 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 samarbete med Slättö i projektet Bromsten är ett bra exempel på projekt där Bolaget ombildar industrifastigheter till ett område för bostadsändamål, vilket förväntas skapa betydande värden för Bolaget.

Förvaltningsstrategi

Fastpartners förvaltningsstrategi bygger på att arbeta långsiktig tillsammans med hyresgästerna för att utveckla Bolagets 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. Över 50 procent av alla nya hyresavtal skapas i dialogen mellan Fastpartner och dess befintliga hyresgäster.

Fastpartner har en kompetent och väl fungerande 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 konsumentprisindex. 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.

Organisation

Bolagets huvudkontor är beläget i Stockholm. Därutöver har Fastpartner åtta förvaltningskontor i anslutning till de områden där Bolaget äger fastigheter. Per den 30 september 2019 hade Fastpartner 72 medarbetare, varav 18 kvinnor och 54 män.

Medelantalet anställda under 2018 var 64 (varav 15 kvinnor och 49 män), under 2017 var medelantalet anställda 57 (varav 16 kvinnor och 41 män) och under 2016 var medelantalet anställda 56 (varav 15 kvinnor och 41 män).

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 kommer att slutföras under 2019. All elektricitet som Fastpartner köper är även producerad helt utan användning av fossila bränslen.

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.

Certifieringar

Fastpartners erfarenhet är att de flesta investeringar som görs i miljöförbättrande syfte oftast är lönsamma även ur ett ekonomiskt perspektiv. Antalet miljöklassificerade fastigheter i fastighetsportföljen växer årligen och Bolagets samt dess hyresgästers miljöbelastningar minskar successivt. Fastpartner äger per den 30 september 2019 miljöcertifierade fastigheter med ett sammanlagt värde om närmare 8 miljarder kronor. Av dessa fastigheter är en klassificerad med Breeam in use, fyra är klassificerade enligt Miljöbyggnad och tolv fastigheter är Green Building-klassificerade. Utöver de klassificerade fastigheterna har Fastpartner fyra fastigheter med solcellsanläggningar på taken. Bolagets ambition är att under kommande år öka antalet miljöklassificerade fastigheter i beståndet.

Klimatarbete i siffror

Fastpartner mäter Bolagets koldioxidutsläpp utifrån energianvändning. Under 2018 redovisades ett totalt utsläpp om 7 690 ton koldioxidekvivalenter motsvarande 5,73 kg koldioxidekvivalenter per kvm. Detta är en minskning med 13,85 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 ökat med 4,1 procent jämfört med föregående år, vilket beror på en kall vinter, en varm sommar och ett framgångsrikt uthyrningsarbete.

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 september 2019 investerat 594,6 miljoner kronor i befintliga fastigheter. Per den 30 september 2019 uppgick pågående projektinvesteringar i fastigheterna till 841,1 miljoner kronor. Återstående investeringsvolym för dessa pågående projektinvesteringar uppgick till cirka 384 miljoner kronor. Fastpartner hade per den 30 september 2019 bedömda outnyttjade byggrätter om cirka 378 tkvm

uthyrningsbar yta som fördelas på cirka 161 tkvm bostadsbyggrätter och cirka 217 tkvm kommersiella byggrätter. Fastpartners outnyttjade bostadsbyggrättsportfölj omfattar totalt cirka 1 817 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 september 2019 var de outnyttjade byggrätterna värderade till cirka 306 miljoner kronor, varav cirka 182 miljoner kronor avsåg bostadsbyggrätter, motsvarande i genomsnitt 1 130 kr/kvm, och cirka 124 miljoner kronor avsåg kommersiella byggrätter motsvarande i genomsnitt 571 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	Upplåtelse form	Fastighets-kategori	Status	Möjlig byggstart ¹⁾	Tillkommande yta (kvm, BTA) ²⁾			Tillk. antal ²⁾
							Bostad	Kommersiellt	Total	
Stockholm	Sundbyberg	Päronet 2	Äganderätt	Bostäder	Inför detaljplan	2023	12 000	–	12 000	185
Stockholm	Spånga	Vitgröet 8	Äganderätt	Bostäder	Inför detaljplan	2023	3 000	–	3 000	46
Stockholm	Årsta	Allgunnen 7	Äganderätt/ Tomträtt	Bostäder, F-skola	Pågående detaljplan	2022	9 900	900	10 800	123
Stockholm	Västberga	Lönelistan 1, 2 Timp. 5	Tomträtt	Kommersiellt	Pågående detaljplan	2020	–	33 500	33 500	–
Stockholm	Bredäng	Bredäng C	Tomträtt	Bostäder	Pågående detaljplan	2022	13 200	8 800	22 000	165
Stockholm	Liljeholmen	Syllen 4	Tomträtt	Bostäder	Inför detaljplan	2022	4 200	5 400	9 600	140
Stockholm	Lidingö	Västerbotten 19	Äganderätt	Bostäder	Inför detaljplan	2022	9 000	–	9 000	113
Stockholm	Lidingö	Diviatorn 1	Äganderätt	Bostäder	Inför detaljplan	2025	3 100	–	3 100	78
Stockholm	Bromma	Riksby 1:13	Äganderätt/ Tomträtt	Bostäder/ kommersiellt	Pågående detaljplan	2023	42 000	30 000	72 000	420
Stockholm	Märsta	Märsta C	Äganderätt	Kommersiellt	Byggstart	2020-2021	–	16 800	16 800	–
Stockholm	Vallentuna	Vallentuna C	Äganderätt	Bostäder	Pågående detaljplan	2022	25 000	2 000	27 000	294
Stockholm	Vallentuna	Vallentuna-Rickeby 1:472	Äganderätt	Bostäder, handel	Inför Byggstart	2020	2 750	650	3 400	27
Stockholm	Täby	Stansen 1	Äganderätt	Förskola	Inför Byggstart	2020	–	2 000	2 000	–
Göteborg	Högsbo	Högsbo 2:3	Äganderätt	Bostäder	Inför detaljplan	2022	5 000	–	5 000	83
Gävle	Gävle	Sätra 64:5	Äganderätt	Bostäder/ kommersiellt	Inför detaljplan	2021	10 000	15 000	25 000	143
Totalt							139 150	115 050	254 200	1 817

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

²⁾ Siffrorna grundar sig på uppskattningar och bedömning av Fastpartner och är således preliminära. Siffrorna kan komma att revideras under projektets 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.



Fyra pågående projekt

Märsta 1:203 – Nybyggnation av bostäder
Status: Färdigställt 2021

Antal bostäder: 200

Kommersiellt: -

I Märsta Centrum uppför Fastpartner 200 lägenheter fördelade på tre byggnader samt ett tillhörande garage. Byggnaderna kommer att bli bland de högsta i Sigtuna med upp till 16 våningar och kommer att bli ett landmärke i staden. I tidigare etapper av utveckling av Märsta centrum har bibliotek och kulturskola samt ett handelshus med ICA, H&M och Intersport som hyresgäster byggts. Nyproduktionen har höjt områdets attraktivitet genom att skapa ett brett utbud av restauranger och tjänster samt liv och rörelse alla timmar på dygnet. I förlängningen bedömer Fastpartner att detta leder till stigande hyror i området.

Pottegården 3 – Nybyggnation av bygghandel
Status: Färdigställt 2020

Antal bostäder: -

Kommersiellt: 3 700 kvm

I Mölndal bygger Fastpartner en ny butik åt XL Bygg om cirka 3 700 kvm. För ändamålet används en byggrätt som Fastpartner har haft en längre tid på en fastighet där Astra tidigare var hyresgäst. Projektet innebär att Bolaget river en gammal kontorsbyggnad och ersätter den med en mycket större och modernare lager- och kontorsbyggnad.

Det innebär att Fastpartner höjer exploateringsgraden samt skapar ett mer attraktivt närområde kring fastigheten. Inflyttningen äger rum den 1 februari 2020 och hyresavtalet löper på 15 år.

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 genomgår just nu en omfattande renovering där all teknik i fastigheten uppgraderas tillsammans med entré och trapphus. Uppgraderingen kommer att resultera i en modern kontorsfastighet med hög standard, vilket möjliggör en kraftig ökning av hyresnivån. Dessutom skapar den nya, energieffektiva, tekniken som installeras i fastigheten förutsättningar för att miljöklassificera byggnaden.

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 detaliplaneprocess

Västberga – Nya kommersiella lokaler
Status: Byggstart 2020

Antal bostäder: -

Kommersiellt: 33 500 kvm

Västberga har genom stadens expansion utvecklats till det mest centrala företagsområdet i Stockholm. Västberga har ett strategiskt läge med direkt anslutning till E4/E20, Essingeleden, Södra Länken och närhet till Stockholm City. Det unika läget har gjort att området har haft en stark utveckling med flera nya etableringar under de senaste åren.

Västberga har delvis fortfarande karaktären av logistikområde med flera av de största logistikföretagen som hyresgäster, men det finns även plats för mindre företag med inriktning mot industri och produktion. Området har de senaste åren ändrat karaktär och allt mer utvecklats mot högteknologisk forskning och produktion, där Fastpartner tillsammans med bl.a. Sandvik varit en av de pådrivande aktörerna.

Riksby, Bromma – Nya kommersiella lokaler och bostäder
Status: Byggstart 2023

Antal bostäder: 420

Kommersiellt: 30 000 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 2022

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 boenden 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

Aga 2 – Ombyggnation till äldreboende
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. Fastigheten ligger i direkt anslutning till 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 finns där.

Den nya fastigheten består av flexibla utbildningslokaler med genomtänkta uppehållsytor, klassrum med tillhörande gruppum, god akustiskmiljö, 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 ca 16 500 kvm skolgård med möjlighet att utöka lokalytan med ca 1 700 kvm

enligt gällande detaljplan. Idag går ca 650 elever på skolan med en personalstyrka på ca 70 personer. 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 växa fastighetsportföljen. 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 affärs-möjligheter som uppstår. Bolagets affärsstrategi innebär att affären alltid görs på hemmamarknaden där Fastpartner ofta har ett informationsövertag mot andra aktörer. Fastpartners smidiga affärskultur göra 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 dess 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 och även är 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.

Regelverk

Fastpartners verksamhet består huvudsakligen av att äga och förvalta fastigheter, vilket innebär att Koncernens verksamhet är föremål för åtskilliga lagar och regler samt processer och beslut, både på politisk- och tjänstemannanivå. Som ett led i Fastpartners verksamhet ingår även kontinuerlig utveckling av fastigheterna och tillskapande av nya byggrätter (se ”*Projekt- och fastighetsutveckling*” ovan). De regelverk som påverkar Koncernens verksamhet utgörs därmed bl.a. av plan- och bygglagen, miljöbalken, hälso- och miljöregler, hyreslagstiftning, byggnormer, säkerhetsföreskrifter, regler kring tillåtna byggmaterial, antikvarisk byggnadsklassning och olika former av kulturmärkningar.

Fastpartner är även föremål för allmänna regelverk som gäller för alla aktiebolag och noterade bolag, t.ex. skatterättsliga regler, redovisningsprinciper samt aktiebolagsrättsliga och aktie-marknadsrättsliga regler (se avsnittet ”*Bolagsstyrning–Allmänt*”).

Fastpartners fastighetsbestånd

Introduktion

Fastpartners fastighetsbestånd är uppdelat på fyra regioner utifrån uthyrningsbar yta där varje region är indelad i ett antal förvaltningsområden. Varje region leds av en regionchef som har ansvaret för regionens driftnetto. Per den 30 september 2019 ägde Fastpartner 202 fastigheter, varav 53 finns i Region 1, 56 finns i Region 2, 73 finns i Region 3 och 20 finns i Region 4.

Värdet på koncernens fastigheter uppgick per den 30 september 2019 till 26 081,8 miljoner kronor. Den totala uthyrningsbara arean är 1 484 387 kvadratmeter. Dessa fördelas mellan Region 1 med 419 697 kvadratmeter, Region 2 med 417 601 kvadratmeter, Region 3 med 436 145 kvadratmeter och Region 4 med 210 944 kvadratmeter. Storstockholm är och förblir Fastpartners mest prioriterade investeringsområde.

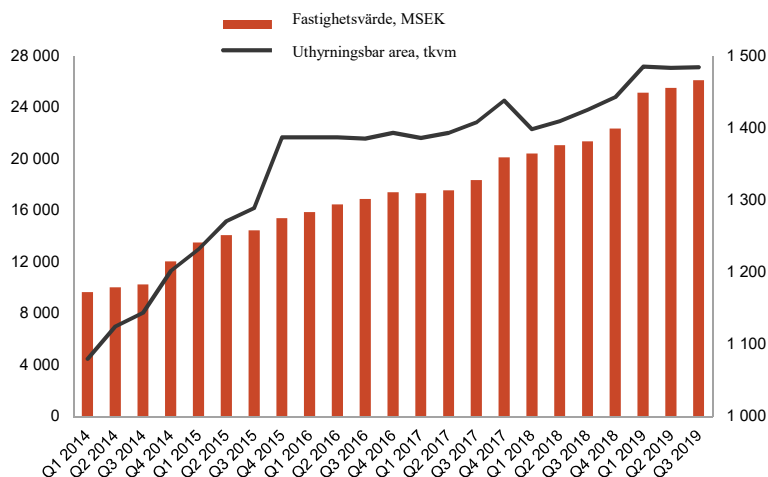
Det totala fastighetsbeståndets uthyrningsbara yta består till 43,3 procent av produktion och logistik/lager, 36,3 procent av kontor, 9,4 procent av butiker, 1,9 procent av bostäder och hotell samt 9,1 procent övrigt.

En samlad förteckning över alla Koncernens fastigheter finns under avsnittet ”Fastighetsförteckning”. För värderingsrapporter av externa värderingsfirmor av samtliga Koncernens fastigheter se avsnittet ”Värderingsutlåtande”.



Fastighetsbeståndets utveckling

Under perioden 1 januari 2016 till och med den 30 september 2019 har Bolagets fastighetsvärde ökat från 17 394,2 miljoner kronor till 26 081,8 miljoner kronor.



Översikt per geografi per den 30 september 2019

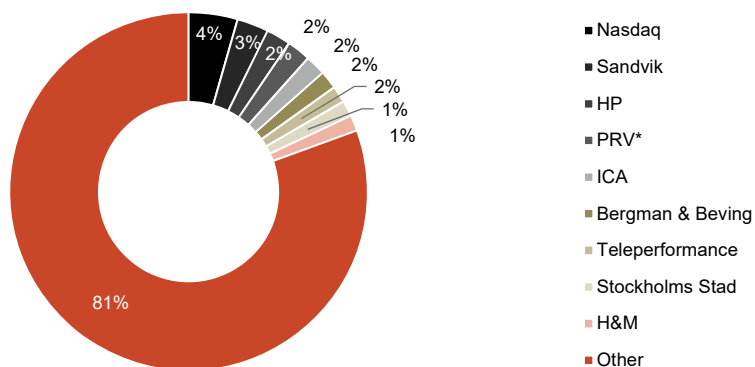
Ort	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta, tkvm								Hyresvärde (MSEK)	Verkligt värde (MSEK)
		Tomtareal (tkvm)	Kontor	Butiker	Prod./lager	Hotell	Bostäder	Övrigt	Totalt		
Storstockholm	141	1 157,8	454,2	111,6	300,7	12,0	16,0	43,9	938,5	1 427,7	21 769,4
Gävle	15	354,6	20,9	1,0	85,6	–	–	46,0	153,5	132,0	1 455,1
Storgöteborg	16	322,4	25,3	13,0	97,3	–	–	10,9	146,4	84,9	1 255,2
Norrköping	14	266,5	14,7	6,1	63,6	–	0,3	18,8	103,6	76,1	886,7
Övriga orter	16	316,3	23,3	7,9	95,7	–	–	15,5	142,4	90,1	715,4
Summa	202	2 417,6	538,4	139,7	642,9	12,0	16,3	135,1	1 484,4	1 810,8	26 081,8

Fastpartners hyresgäster

Fastpartner har cirka 1 883 hyresavtal med en genomsnittlig hyreslängd om 5,3 år och med årliga hyresintäkter om totalt 1 560 miljoner kronor. Bolagets största hyresgäst utgör 4 procent, och de fem största hyresgästerna utgör 13 procent, av Fastpartners totala hyresvolym. Cirka 85 procent av

hyresintäkterna kommer från Storstockholmsområdet och 15 procent från övriga landet med Gävle som största förvaltningsenhet. Bolagets ekonomiska uthyrningsgrad per den 30 september 2019 uppgick till 90,7 procent och vakansgraden uppgick till 9,3 procent.

Största hyresgäster baserat på hyresintäkter



* Patent- och registreringsverket

Fastighetskategorier

Kontorsfastigheter

Fastighetskategorin kontorsfastigheter omfattar segmenten kontors- och samhällsfastigheter. Närmare 50 procent av Fastpartners hyresvärde finns inom segmentet kontor. Geografiskt är detta segment koncentrerat till Stockholmsområdet, där företaget äger ett antal moderna kontorsfastigheter i bra lägen med god efterfrågan. Exempelvis äger Bolaget fastigheten Krejaren 2 på Östermalmstorg 1 med Åhléns som största hyresgäst, fastigheterna Oxen Mindre 30, 34 och 35 på Luntmakargatan 22-34 som har hög teknologisk standard samt ett större

garage, fastigheten Uppfinnaren 1 på Valhallavägen med Patent- och Registreringsverket som största hyresgäst, fastigheten Ladugårdsgärdet 1:48 som hyrs av Nasdaq, H&M och Gant samt fastigheterna Brahelund 2, Hilton 2 och Hilton 5 med bl.a. HP, Oracle, Atos och Nikon som hyresgäster.

Butiker

Fastpartner äger sju centrumanläggningar i Stockholmsområdet med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 155 000 kvm. Eftertraktade framtida bostadsexponeringar i Stockholms när- och ytterområden ligger utmed kommunal spårbinden trafik, där tunnelbanan är det mest

eftertraktade och effektivaste färdssättet.

Fastpartners samtliga sju handelsplatser, s.k. stadsdelscentrum, ligger vid den spårbundna trafikens stationer. Fyra av handelsplatserna är tunnelbanestationer och övriga tre är pendeltågsstationer. Kundunderlaget till dessa stadsdelscentrum ökar kontinuerligt och skapar därmed värdetillväxt i centrumfastigheterna och även i Fastpartners byggrätter. Handeln har en inriktning mot servicetjänster samt kompletterande köp där behovet måste tillgodoses omedelbart.

Produktion och lager

Segmentet produktion och lager består av logistik-, lager- och industrifastigheter som har en mångfacetterad användning. Industrisegmentet utgör en viktig del av Fastpartners fastighetsportfölj, med högteknologiska industribolag som Sandvik, LK Prefab och Svenska Aerogel bland hyresgästerna. Bolagen behöver flexibla lokaler som kan förändras över tid för att tillgodose produktion, forskning, kontor och lager. Ett exempel på lokaler framtagna i nära samarbete med hyresgäster är Sandviks 36 000 kvm stora anläggning i Västberga, som förutom kontor, produktion och lager även innefattar ett stort och toppmodernt forskningscentrum.

Fastpartner har även mindre lager- och industrifastigheter med företag som säljer tjänster till andra företag. Det kan vara allt från företag som hyr ut och förvaltar kaffemaskiner, till skylt- och reklamföretag, men också t.ex. gym. Fastigheter i segmentet med rätt lägen har ofta en stor förädlingspotential och Bolaget upplever en stark utveckling mot bakgrund av att efterfrågan på tjänster ökar samtidigt som många lättindustrifastigheter konverteras till bostadsfastigheter.

Fastpartner har i början av 2010-talet förvärvat ett antal större renodlade logistikfastigheter med följande riktlinjer:

- Det ska helst vara få hyresgäster och en fastighet i mycket gott skick.

- Hyresavtalet ska löpa på minst tio år.
- Hyresgästens förmåga att fullfölja avtalet ska vara säkerställd.

Av förklarliga skäl ligger logistikfastigheterna på mindre orter där större tomtarealer finns och där fastigheten kan nås med tunga lastbilar. Närhet till tågförbindelser, vägnät, flygplats och hamn är ofta en viktig förutsättning. Fastpartner bygger långsiktiga relationer med hyresgästerna, vilket förbättrar möjligheterna till förlängning av hyresavtal. Bolagets fem största logistikfastigheter ligger i Alingsås (två), Strängnäs, Alvesta och Jordbro. Under de senaste åren har avkastningskraven sjunkit kraftigt för logistikfastigheter som en följd av den växande E-handeln, vilket har gjort fastigheterna dyra. Av den anledningen har Fastpartner inte förvärvat logistikfastigheter på senare tid. Däremot har Bolaget byggt ut den befintliga fastigheten Bussen 3 i Strängnäs där Bileko Car Parts har sitt centrallager.

Övrigt

Kategorin omfattar bl.a. vissa samhällsfastigheter och delar av fastigheter som inte ingår i någon av de övriga kategorierna. Fastpartner har ett växande innehav av samhällsfastigheter som inhyser exempelvis skolverksamheter, äldreomsorg och vårdinrättningar. Behovet av dessa aktörer växer i takt med att befolkningen ökar och blir äldre. Bolaget bedriver ett aktivt arbete med att bygga nya lokaler – eller konvertera gamla – för samhällsändamål. Det är en förädling som ökar hyresintäkterna och medför framtida betalningsströmmar. Därutöver kommer låga avkastningskrav på samhällsfastigheter att skapa höga värderingar av sådana fastigheter. I Fastpartners stadsdelscentrum förhyrs många ytor av verksamheter som tillhandahåller offentlig service. Flera fastigheter i dessa centrum klassificeras som samhällsfastigheter då de har hyresgäster med verksamheter som t.ex. bibliotek, kulturskolor, konsthallar, vård, omsorg, skolor och offentlig förvaltning.

	Antal fastigheter	Tomtarea (tkvm)	Uthyrningsbar yta (tkvm)							Hyresvärde (MSEK)	Verkligt värde (MSEK)
			Kontor	Butiker	Prod./lager	Hotell	Bostäder	Övrigt	Totalt		
Kombinationsfastigheter	115	1 516,0	118,8	70,3	478,2	4,1	8,5	86,5	766,4	688,8	7 997,1
Kontorsfastigheter	40	319,8	316,7	13,1	19,7	6,2	0,9	14,2	370,7	656,7	10 246,8
Centrumanläggningar	35	168,5	55,7	52,2	6,3	1,7	7,0	24,5	147,3	250,2	3 217,1
Logistikfastigheter	7	404,0	21,5	–	138,3	–	–	8,3	168,1	89,8	1 520,7
Stockholm city-fastigheter	5	9,3	25,8	4,1	0,4	–	–	1,6	31,9	125,4	3 100,1
Summa	202	2 417,6	538,4	139,7	642,9	12,0	16,3	135,1	1 484,4	1 810,8	26 081,8

Fastighetsförvaltningen är uppdelad i fyra regioner

Fastpartners fastighetsbestånd förvaltas i fyra regioner, där varje region är indelad i ett antal

förvaltningsområden. Varje region leds av en regionchef som har ansvaret för regionens drift-netto. Fördelning av hyresintäkter för respektive region framgår av nedanstående tabell.

Region	2018 Helår	2017 Helår	2016 Helår	2019 1 jan – 30 sep	2018 1 jan – 30 sep
Region 1	554,1	494,1	456,1	520,8	412,5
Region 2	379,7	375,7	366,8	294,5	285,2
Region 3	401,2	375,4	357,9	325,4	298,7
Region 4	115,6	103,8	90,0	91,5	85,8
Totalt	1 450,6	1 349,0	1 270,8	1 232,2	1 082,2

Region 1

I region 1 förvaltas fastigheter i Stockholms city och västerort, Solna, Sundbyberg, Spånga, Järfälla, Kallhäll/Bro samt stadsdelscentrum i Hässelby Gård, Tensta och Rinkeby. Utanför Stockholmsregionen förvaltas elva fastigheter i södra Sverige belägna i Malmö, Alvesta och Växjö.

Fem största hyresgästerna

Per den 30 september 2019	Yta, kvm
Nasdaq OMX	25 900
Stockholms Stad	14 200
Dagab Inköp & Logistik	13 200
Patent- och Registreringsverket	13 200
Hewlett-Packard	10 300

Region 2

I region 2 förvaltas fastigheter i Västberga, Bromma, Täby, Lidingö, Älvsjö, Bredäng, Södertälje och Årsta. Utanför Stockholmsregionen förvaltas fastigheter belägna i Norrköping, Åtvidaberg, Strängnäs, Eskilstuna och Enköping.

Fem största hyresgästerna

Per 30 september 2019	Yta, kvm
Sandvik	35 400
Bileko Car Parts	33 400
Antalis	21 700
Packoplock Scandinavia	14 700
Mio	7 100

Region 3

I region 3 förvaltas fastigheter i Märsta, Vallentuna, Arlandastad, Knivsta, Upplands Väsby, Sollentuna, Kista, Uppsala, Göteborg och Mölndal. I västra Sverige förvaltas även två större logistikfastigheter i Ulricehamn och Alingsås på sammanlagt 81 000 kvm.

Fem största hyresgästerna

Per den 30 september 2019	Yta, kvm
Bergman & Beving	53 400
Momentum Group Services	28 200
Vallentuna Kommun	12 900
Sigtuna kommun	8 900
Alnova Balkongsystem	8 900

Region 4

I region 4 förvaltas fastigheter belägna i Gävle, Söderhamn, Sundsvall och Dalarna. I Gävle finns drygt 70 procent av regionens uthyrningsbara yta som är totalt cirka 211 000 kvm. Ytan är fördelad på 19 fastigheter som består av kommersiella ytor, med utbildnings-, vård-, kontors-, produktions- och lagerlokaler.

Fem största hyresgästerna

Per den 30 september 2019	Yta, kvm
Gavlefastigheter Gävle Kommun	17 200
FLB Logistik	9 900
Gavlegårdarna	7 200
Ulnö AB	6 300
LK Prefab	6 000

Värderingsutlåtande

Nedanstående värderingsutlåtanden avseende Fastpartners fastigheter har utfärdats av Cushman & Wakefield Sweden AB och Newsec Advice AB på uppdrag av Bolaget. Cushman & Wakefield Sweden AB och Newsec Advice AB är två oberoende sakkunniga värderingsinstitut och har samtyckt till att respektive värderingsutlåtande tagits in i Prospektet.

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.



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

VÄRDERINGSUTLÅTANDE

Cushman & Wakefield har fått i uppdrag av Fastpartner AB (publ) att uppskatta marknadsvärdet av 186 fastigheter. 134 fastigheter är upplåtna med äganderätt samt 52 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 2019 för 184 av fastigheterna och till den 30 september 2019 för 2 av fastigheterna. Den totala uthymlingsbara ytan är 1 173 601 kvm, varav 12 609 kvm utgörs av bostäder och 1 160 992 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 augusti 2016 och oktober 2019.

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 184 fastigheter per värdetidpunkten, 30 juni 2019 och bedömts för 2 fastigheter per värdetidpunkt, 30 september 2019 till:

Summa Marknadsvärde: **22 028 461 675 kronor**
(Tjugotvå miljarder Tjugotvå miljoner Fyrahundrasextioen tusen sexhundrasjuttiofem kronor)

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 uthymlingssituation och förändrade investeringar mm.

Stockholm 2019-10-25
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
Mejeriet 8	Alingsås
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 11:11, 15:7	Gävle
Hemsta 9:4	Gävle
Näringen 10:4	Gävle
Näringen 15:6	Gävle
Näringen 22:2	Gävle
Näringen 5:1	Gävle
Sätra 108:23	Gävle
Sätra 11:3	Gävle
Sätra 11:4	Gävle
Sätra 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
Kärre 72:33	Göteborg
Kärre 78:3	Göteborg
Kärre 90:1	Göteborg
Elverket 8	Hedemora
Kallhäll 1:5	Järfälla
Veddesta 5:3	Järfälla
Gredelby 1:13	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
Västerbotten 19	Lidingö
Industrien 7	Ludvika
Flyggodset 1	Malmö

Fastighet	Kommun
Flyggodset 2	Malmö
Kristiansborg 2	Malmö
Sporren 4	Malmö
Bosgården 1:32	Mölnadal
Pelargonian 6	Mölnadal
Pottgården 3	Mölnadal
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
Strömsdal 3	Salem
Broby 11:2	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 1:203	Sigtuna
Märsta 1:217	Sigtuna
Märsta 1:219	Sigtuna
Märsta 11:8	Sigtuna
Märsta 15:3	Sigtuna
Märsta 16:2	Sigtuna
Märsta 16:3	Sigtuna
Märsta 17:5	Sigtuna
Märsta 17:6	Sigtuna
Märsta 19:2	Sigtuna
Märsta 19:3	Sigtuna
Märsta 21:54	Sigtuna
Märsta 24:4	Sigtuna
Centrum 13	Sollentuna
Ekplantan 2	Sollentuna
Ringpärmen 4	Sollentuna

Fastighet	Kommun
Ringpärmen 5	Sollentuna
Ritmallen 1	Sollentuna
Sjöstugan 1	Sollentuna
Brahelund 2	Solna
Hilton 2	Solna
Hilton 5	Solna
Allgunnen 7	Stockholm
Arbetsbasen 3	Stockholm
Arbetslaget 1, 2, Timpenningen 5	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
Kvamberget 3	Stockholm
Kvamberget 4	Stockholm
Kvamberget 5	Stockholm
Kvamberget 7	Stockholm
Kvamberget 8	Stockholm
Labyrinten 1	Stockholm
Ladugårdsgärdet 1:48	Stockholm
Ljusets Bröder 1	Stockholm
Loftgången 1	Stockholm
Lönellstan 1, 2	Stockholm
Prästgårdsängen 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
Skultuna 5	Stockholm

Fastighet	Kommun
Fastighet	Kommun
Skänninge 6	Stockholm
Stenskärven 8	Stockholm
Stensåtra 19	Stockholm
Svenska Gillet 1	Stockholm
Syllen 4	Stockholm
Sätesdalen 2	Stockholm
Timpenningen 2	Stockholm
Trymån 3	Stockholm
Tyrannen 14	Stockholm
Uppfinnaren 1	Stockholm
Vitgröet 8	Stockholm
Påronet 2	Sundbyberg
Slagan 2	Sundsvall
Verkstäderna 2	Söderhamn
Kostern 11	Södertälje
Löjan 13	Södertälje
Bensinen 6	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
Kungsängen 40:1	Uppsala
Kungsängen 6:10	Uppsala
Årsta 68:5	Uppsala
Årsta 76:2	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	Ätvidaberg

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighets ekonomi 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 dispositioner ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart besiktats 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 anor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa anor och har inte mått upp dem på plats eller på ritningar, men anorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Anorna 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 arrendeeftersamt 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 ögonbesiktning. 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 ögonbesiktningen 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 värderingsdatumet (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 värderingsdatumet.

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 värderingsdatumet 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 uttåtelse 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 Använda 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 drabbar 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 värderingsföretagets godkända innehåll 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 16 fastigheter/tomträtter (grupperade som 15 värderingsobjekt enl bilaga 1) med värdetidpunkt 31 december 2018 respektive 30 september 2019. Värderingarna utfördes i januari 2019 respektive i oktober 2019. 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 3 453 400 TSEK. Den sammanlagda uthyrningsbara arean är 313 388 kvm.

14 av fastigheterna innehas med äganderätt och 2 med tomträtt. Fastigheterna upplåtna med tomträtt har ett värde om 630 000 TSEK, vilket motsvarar 18,2% av det totala värdet.

Av de 16 fastigheterna/tomträtterna har 13 besiktigats under 2017-2019 och 3 under 2014-2016. De objekt som är besiktigade under 2017-2019 har ett värde av 3 083 000 TSEK, vilket motsvarar 89,3% av det totala värdet.

Ekonomisk redovisning

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

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

Värdebedömning

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

Värdet för fastigheterna har bedömts med stöd av en marknadsanpassad kassaflödeskalkyl i vilken man genom simulering av de beräknade framtida intäkterna och kostnaderna (10 år eller längre) analyserar marknadens förväntningar på värderingsobjektet. Avkastningskrav som används i kalkylen har härletts ur försäljningar av jämförbara fastigheter. Faktorer av stor betydelse vid val av föräntningskrav 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 (IVSC). 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 31 december 2018 respektive 30 september 2019, till **3 453 400 000 SEK (tre miljarder fyrahundrafemtio tre miljoner fyrahundra tusen kronor)**.

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 förändrade marknadsförutsättningar, förändringar i uthyrningssituation och förändrade investeringar mm.

Stockholm 2019-10-23

Newsec Advice AB



Annika Drotz

MRICS, Av Samhällsbyggarna
auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**




Ulrika Lindmark
Head of Valuation
MRICS, Av Samhällsbyggarna
auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga 1

FASTPARTNER, OBJEKTSLISTA

Fastighet	Kommun	Värdetidpunkt
Oxen Mindre 30	Stockholm	2018-12-31
Oxen Mindre 34	Stockholm	2018-12-31
Oxen Mindre 35	Stockholm	2018-12-31
Amerika 3	Norrköping	2018-12-31
Sylten 4:7	Norrköping	2018-12-31
Rånäs 1	Stockholm	2018-12-31
Bjömänge 5:1	Söderhamn	2018-12-31
Fogden 4, 12	Täby	2018-12-31
Fogden 6	Täby	2018-12-31
Degeln 2	Täby	2018-12-31
Bajonetten 7	Alingsås	2019-09-30
Slingan 1	Ulricehamn	2019-09-30
Bussen 3	Strängnäs	2019-09-30
Alvesta 13:27	Alvesta	2019-09-30
Jordbromalm 5:1	Haninge	2019-09-30

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighets ekonomi AB, FS Fastighetstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarned, upprättat av Sektionen För Fastighetvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomtar, byggnader på öfri 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 industriell tillbehör 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 dispositioner 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 nyttjanderättsinnehavare, 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 arrendeeftersamt 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 okulär 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 okulär besiktningen 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 (akadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, röledningar 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 värderingsdatumet (datum för undertecknande av värderingen).

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

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 värderingsdatumet 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 förutsättningar 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 drabbar 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.

Utvald finansiell information

Nedan presenteras den utvalda finansiella informationen för Koncernen avseende räkenskapsåren 2018, 2017, och 2016 samt delårsinformation avseende perioden 1 januari – 30 september 2019 med jämförelsesiffror för motsvarande period 2018. Den finansiella informationen avseende räkenskapsåret 2018, 2017 och 2016 har hämtats från Bolagets reviderade årsredovisningar, vilka har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, International Financial Reporting Standards ("IFRS") samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretation Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU. Vidare tillämpar koncernen även Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1. Kompletterande redovisningsregler för koncerner vilken specificerar de tillägg till IFRS upplysningar som krävs enligt bestämmelserna i årsredovisningslagen. Delårsinformationen avseende perioden 1 januari – 30 september 2019, med finansiella jämförelsesiffror för motsvarande perioden 2018, är upprättade i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen och har hämtats från Bolagets översiktligt granskade delårsrapport avseende perioden 1 januari – 30 september 2019.

Angivna belopp i tabellerna nedan har avrundats medan beräkningarna är utförda med ett större antal decimaler. Avrundningarna kan därför medföra att vissa sammanställningar till synes inte summerar.

Informationen i detta avsnitt bör läsas tillsammans med informationen i avsnitten "Kommentar till den finansiella utvecklingen" samt "Kapitalisering och annan finansiell information".

Koncernens resultaträkning och totalresultatet i sammandrag

MSEK	Reviderat			Ej reviderat	
	2018 Helår	2017 Helår	2016 Helår	2019 1 jan – 30 sep	2018 1 jan – 30 sep
Hysesintäkter	1 450,6	1 349,0	1 270,8	1 232,2	1 082,2
Övriga intäkter	–	32,0	–	–	–
Summa intäkter	1 450,6	1 381,0	1 270,8	1 232,2	1 082,2
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	–247,0	–228,2	–194,5	–206,3	–181,3
Reparation och underhåll	–59,8	–64,6	–75,0	–49,9	–42,2
Fastighetsskatt	–73,2	–66,6	–64,3	–70,5	–55,0
Arrenden/tomträttsavgälder	–34,0	–33,9	–32,2	–6,1	–25,7
Fastighetsadministration och marknadsföring	–54,7	–51,7	–51,6	–42,4	–38,3
Driftnetto	981,9	936,0	853,2	857,0	739,7
Central administration	–32,4	–29,1	–30,1	–24,8	–23,2
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	1 198,6	934,8	1 477,6	1 167,4	721,2
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	0,7	33,6	14,0	423,4	–0,1
Resultat från andelar i intresseföretag	52,6	16,5	28,5	25,1	47,1
Resultat före finansiella poster	2 201,4	1 891,8	2 343,2	2 448,1	1 484,7

	Reviderat			Ej reviderat	
	2018 Helår	2017 Helår	2016 Helår	2019 1 jan – 30 sep	2018 1 jan – 30 sep
MSEK					
Finansiella poster					
Finansiella intäkter	3,7	6,6	4,7	3,1	1,7
Finansiella kostnader	-238,7	-231,1	-248,5	-216,1	-177,6
Tomträttsavgälder	–	–	–	-19,7	–
Värdeförändringar derivat och finansiella instrument	144,4	60,5	-99,7	-91,9	150,6
Resultat före skatt	2 110,8	1 727,8	1 999,7	2 123,5	1 459,4
Skatt	-304,9	-276,8	-401,1	-351,0	-175,3
PERIODENS TOTALRESULTAT	1 805,9	1 451,0	1 598,6	1 772,5	1 284,1
Periodens resultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	1 805,9	1 451,0	1 598,6	1 772,5	1 284,1
Innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	–	–
	1 805,9	1 451,0	1 598,6	1 772,5	1 284,1
Resultat/stamaktie, kr	9,77 ²⁶	7,81 ²⁷	9,39 ²⁷	9,64	6,94
Antal utgivna stamaktier	181 233 636 ²⁶	60 411 212	60 411 212	181 233 636	181 233 636
Antal utestående stamaktier	180 900 000 ²⁶	60 300 000	60 300 000	180 900 000	180 900 000
Genomsnittligt antal stamaktier	180 900 000 ²⁶	60 300 000	55 380 577	180 900 000	180 900 000

Koncernens balansräkning i sammandrag

	Reviderat			Ej reviderat	
	2018 31 dec	2017 31 dec	2016 31 dec	2019 30 sep	2018 30 sep
MSEK					
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	22 263,7	20 046,8	17 216,0	25 842,6	21 304,2
Fastigheter under uppförande	66,3	69,2	178,2	239,2	41,7
Nyttjanderättstillgång tomträtt	–	–	–	868,0	–
Maskiner och inventarier	1,2	1,3	1,7	1,6	1,2
Summa materiella anläggningstillgångar	22 331,2	20 117,3	17 395,9	26 951,4	21 347,1

²⁶ Fastpartner beslutade på årsstämman den 26 maj 2018 om en aktiesplit 3:1.

²⁷ Justerat för aktiesplit (3:1) som beslutades på årsstämman 26 april 2018.

	Reviderat			Ej reviderat	
	2018 31 dec	2017 31 dec	2016 31 dec	2019 30 sep	2018 30 sep
MSEK					
Finansiella					
anläggningstillgångar					
Långfristiga värdepappersinnehav	–	98,0	32,6	–	67,3
Andelar i intresseföretag	60,0	49,9	77,3	38,9	54,5
Andra långfristiga fordringar	8,4	41,4	58,3	360,6	8,4
Summa finansiella anläggningstillgångar	68,4	189,3	168,2	399,5	130,2
Summa anläggnings-tillgångar	22 399,6	20 306,6	17 564,1	27 350,9	21 477,3
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar	453,3	461,1	86,7	136,1	467,3
Likvida medel	676,1	215,6	805,5	285,8	59,6
Summa omsättnings-tillgångar	1 129,4	676,7	892,2	421,9	526,9
SUMMA TILLGÅNGAR	23 529,0	20 983,3	18 456,3	27 772,8	22 004,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Aktiekapital	623,1	623,1	623,1	623,1	623,1
Övrigt tillskjutet kapital	1 234,1	1 234,1	1 234,1	1 234,1	1 234,1
Balanserade vinstmedel inklusive årets totalresultat	7 257,1	5 749,7	4 577,8	8 702,1	6 735,3
Summa eget kapital	9 114,3	7 606,9	6 435,0	10 559,3	8 592,5
Uppskjuten skatteskuld	1 589,0	1 394,4	1 209,2	1 864,6	1 477,8
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	8 037,2	7 062,6	5 715,2	10 554,9	6 126,0
Leasingskuld tomträtt	–	–	–	868,0	–
Övriga långfristiga skulder	29,9	23,7	164,9	37,0	25,8
Summa långfristiga skulder	9 656,1	8 480,7	7 089,3	13 324,5	7 629,6
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	4 120,2	4 130,9	4 400,8	2 919,2	4 964,5
Övriga kortfristiga skulder	381,2	500,3	292,2	477,1	466,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	257,2	264,5	239,0	492,7	350,7
Summa kortfristiga skulder	4 758,6	4 895,7	4 932,0	3 889,0	5 782,1
Summa skulder	14 414,7	13 376,4	12 021,3	17 213,5	13 411,7
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	23 529,0	20 983,3	18 456,3	27 772,8	22 004,2

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

MSEK	Reviderat			Ej reviderat	
	2018 Helår	2017 Helår	2016 Helår	2019 1 jan – 30 sep	2018 1 jan – 30 sep
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	2 110,8	1 727,8	1 999,7	2 123,5	1 459,4
Justeringsposter	-1 391,0	-1 047,8	-1 408,2	-1 527,5	-918,9
Betald/erhållna skatter	-127,7	-104,9	-74,6	-105,5	-152,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	592,1	575,1	516,9	490,5	387,6
före förändringar i rörelsekapital					
Förändringar i rörelsekapital	-150,3	51,5	-215,2	55,6	-45,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	441,8	626,6	301,7	546,1	342,1
Investeringsverksamheten					
Investeringar i fastigheter	-1 135,6	-2 412,4	-468,0	-2 590,7	-634,6
Försäljning av fastigheter	138,9	299,7	53,1	500,5	134,6
Avyttringar av finansiella anläggningstillgångar, erhållen likvid	353,5	47,9	55,4	47,0	274,2
Investering i finansiella anläggningstillgångar, betald likvid	-23,0	–	-4,0	-52,6	-23,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-666,2	-2 064,8	-363,5	-2 095,8	-248,8
Finansieringsverksamheten					
Uptagande av lån	1 755,9	1 294,1	765,5	3 009,9	668,6
Lösen och amortering av lån	-792,0	-216,7	-587,4	-1 693,2	-771,6
Emission av stamaktier	–	–	760,6	–	–
Utdelning	-298,4	-279,1	-239,0	-173,2	-158,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	665,5	798,3	699,7	1 143,5	-261,7
Periodens kassaflöde	441,1	-639,9	637,9	-406,2	-168,4
Likvida medel vid periodens ingång	215,6	805,5	165,0	676,1	215,6
Förvärvade likvida medel	19,4	50,0	2,6	15,9	12,4
Likvida medel vid periodens slut	676,1	215,6	805,5	285,8	59,6

Finansiella nyckeltal som inte definieras enligt IFRS

Alternativa nyckeltal	Definition/motiv
Rullande årligt förvaltningsresultat, MSEK (4 kvartal framåt)	Rullande årligt förvaltningsresultat är ett nyckeltal som Fastpartner betraktar som relevant för att bedöma den underliggande verksamhetens resultatgenereringsförmåga och nyckeltalet ligger till grund för uppföljning av Bolagets finansiella mål.
Eget kapital/stamaktie, SEK	Fastpartner betraktar nyckeltalet som relevant då det visar hur Koncernens egna kapital fördelas per utestående stamaktier och har inkluderats för att upplysa om mängden eget kapital, enligt denna definition, per stamaktie.
Långsiktigt substansvärde per stamaktie, EPRA NAV, SEK	Fastpartner betraktar nyckeltalet som relevant då substansvärdet är det samlade kapital som Fastpartner förvaltar åt sina ägare. Långsiktigt substansvärde utgår från Koncernens bokförda egna kapital med justering för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid, såsom i Fastpartners fall derivat och uppskjuten skatteskuld, fördelat per stamaktie.
Avkastning på eget kapital, %	Avkastning på eget kapital är ett nyckeltal som Fastpartner betraktar som relevant för att visa Bolagets förräntning på det egna kapitalet i Koncernen.
Avkastning på totalt kapital, %	Avkastning på totalt kapital är ett nyckeltal som Fastpartner betraktar som relevant för att visa Bolagets förräntning på det totala kapitalet i Koncernen.
Räntetäckningsgrad, ggr	Räntetäckningsgrad är ett nyckeltal som Fastpartner betraktar som relevant för att bedöma Koncernens förmåga och känslighet att betala ränta på de räntebärande skulderna.
Soliditet, %	Soliditet betraktar Fastpartner som relevant för att visa Koncernens kapitalstruktur genom hur stor andel av Koncernens balansomslutning som utgörs av eget kapital.
Soliditet justerad enligt EPRA NAV, %	Soliditet justerat enligt EPRA NAV betraktar Fastpartner som relevant för att visa Koncernens kapitalstruktur genom hur stor andel av Koncernens balansomslutning som utgörs av eget kapital med justering för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid, såsom i Fastpartners fall derivat och uppskjuten skatteskuld.
Nettoskulder, MSEK	Räntebärande skulder minskade med räntebärande tillgångar, likvida medel och börsnoterade aktier. Nettoskulder betraktar Fastpartner som relevant då nyckeltalet belyser koncernens skuldsättning.
Nettoskuld/EBITDA	Nettoskuld/EBITDA betraktar Fastpartner som relevant då det åskådliggör finansiell risk.
Driftnetto, %	Driftnetto betraktar Fastpartner som relevant då det visar resultatgenerering för fastigheterna under en period.
Överskottsgrad, %	Överskottsgraden betraktar Fastpartner som relevant då nyckeltalet åskådliggör fastigheternas lönsamhet.

Avstämningstabell

MSEK	Ej reviderat				
	2018 Helår	2017 Helår	2016 Helår	2019 1 jan – 30 sep	2018 1 jan – 30 sep
Rullande årligt förvaltningsresultat (4 kvartal framåt)					
Förvaltningsresultat	728,1	666,9	615,8	622,1	554,2
Justering för resultatandelar från intressebolag	-13,6	-16,5	-28,5	-22,6	-13,6
Justering till en genomsnittlig överskottsgrad	2,5	4,0	5,0	2,5	-14,6
Justering för indexering av hyror, förvärv samt nytecknade kontrakt som ännu inte börjat löpa	123,0	70,6	25,8	41,9	36,1
Justering för utgående swapkontrakt och förändrade marginaler vid refinansiering	—	—	6,9	12,4	7,9
Justerat förvaltningsresultat	840,0	725,0	625,0	656,3	570,0
Rullande årligt förvaltningsresultat, (4 kvartal framåt)	840,0	725,0	625,0	875,0	760,0
Eget kapital/stamaktie, SEK					
Eget kapital	9 114,3	7 606,9	6 435,0	10 559,3	8 592,5
Antal utestående stamaktier, st	180 900 000 ²⁸	60 300 000	60 300 000	180 900 000	180 900 000
Eget kapital/stamaktie, SEK	50,4	42,1 ²⁹	35,6 ²⁹	58,4	47,5
Långsiktigt substansvärde per stamaktie, EPRA NAV					
Eget kapital	9 114,3	7 606,9	6 435,0	10 559,3	8 592,5
Återläggning uppskjuten skatt	1 589,0	1 394,4	1 209,1	1 864,6	1 477,8
Återläggning räntederivat	94,3	81,7	93,1	186,2	75,9
Antal utestående stamaktier, st	180 900 000 ²⁸	60 300 000	60 300 000	180 900 000	180 900 000
Långsiktigt substansvärde per stamaktie, EPRA NAV, SEK	59,7	50,2 ²⁹	42,8 ²⁹	69,7	56,1
Avkastning på eget kapital, %					
Resultat efter skatt	1 805,9	1 451,0	1 598,6	1 772,5	1 284,1
Beräknat till årstakt	1 805,9	1 451,0	1 598,6	2 363,3	1 712,1
Genomsnittligt eget kapital	8 360,6	7 021,0	5 374,9	9 836,8	8 099,7
Avkastning på eget kapital, %	21,6	20,7	29,7	24,0	21,1
Avkastning på totalt kapital, %					
Resultat efter finansiella poster	2 110,8	1 727,8	1 999,7	2 123,5	1 459,4
Återläggning av finansiella kostnader	238,7	231,1	248,5	216,1	177,6
Beräknat till årstakt baserat på respektive period	2 349,5	1 958,9	2 248,2	3 119,5	2 182,7
Genomsnittlig balansomslutning	22 256,2	19 719,8	17 193,2	25 650,9	21 493,8
Avkastning på totalt kapital, %	10,6	9,9	13,1	12,2	10,2

²⁸ Fastpartner beslutade på årsstämman den 26 maj 2018 om en aktiesplit 3:1.

²⁹ Justerat för aktiesplit (3:1) som beslutades på årsstämman 26 april 2018.

	Ej reviderat				
	2018 Helår	2017 Helår	2016 Helår	2019 1 jan – 30 sep	2018 1 jan – 30 sep
MSEK					
Räntetäckningsgrad, ggr					
Resultat före skatt	2 110,8	1 727,8	1 999,7	2 123,5	1 459,4
Återläggning av värdeförändringar	–1 343,7	–1 028,9	–1 391,9	–1 498,9	–871,8
Återläggning av räntekostnader	238,7	231,1	248,5	216,1	177,6
Justerat resultat före skatt	1 005,8	930,0	856,3	840,7	765,2
Justerat resultat före skatt som en multipel av räntekostnader, ggr	4,2	4,0	3,4	3,9	4,3
Soliditet, %					
Eget kapital	9 114,3	7 606,9	6 435,0	10 559,3	8 592,5
Balansomslutning	23 529,0	20 983,3	18 456,3	27 772,8	22 004,2
Soliditet, %	38,7	36,3	34,9	38,0	39,0
Soliditet justerad enligt EPRA NAV, %					
Eget kapital	9 114,3	7 606,9	6 435,0	10 559,3	8 592,5
Återläggning uppskjuten skatt	1 589,0	1 394,4	1 209,2	1 864,6	1 477,8
Återläggning räntederivat	94,3	81,7	93,1	186,2	75,9
Justerat eget kapital	10 797,6	9 083,0	7 737,3	12 610,1	10 146,2
Balansomslutning	23 529,0	20 983,3	18 456,3	27 772,8	22 004,2
Soliditet justerad enligt EPRA NAV, %	45,9	43,3	41,9	45,4	46,1
Nettoskulder					
Räntebärande skulder	12 157,4	11 193,5	10 116,0	13 474,1	11 090,5
Räntebärande tillgångar	–402,6	–452,8	–92,9	361,9	–397,8
Likvida medel	–676,1	–215,6	–805,5	285,8	–59,6
Börsnoterade aktier	–14,4	–110,4	–57,3	14,4	–81,7
Nettoskulder	11 064,3	10 414,7	9 160,3	12 812,0	10 551,4
Nettoskuld/EBITDA					
Driftnetto	981,9	904,0	853,2	837,3	739,7
Central administration	–32,4	–29,1	–30,1	–24,8	–23,2
Andel i intresseföretags resultat	52,6	16,5	28,5	25,1	47,1
EBITDA	1 002,1	891,4	851,6	837,6	763,6
EBITDA rullande tolv månader	1 002,1	891,4	851,6	1 076,1	988,4
Nettoskuld	11 064,3	10 414,7	9 160,3	12 812,0	10 551,4
Nettoskuld/EBITDA, ggr	11,0	11,7	10,8	11,9	10,7
Driftnetto, %					
Driftnetto enligt resultaträkningen	981,9	904,0	853,2	837,3	739,7
Driftnetto för utvecklingsfastigheter samt justering för periodens förvärv	–11,3	28,8	–26,6	–11,5	–15,2
Justerat driftnetto för utvecklingsfastigheter samt periodens förvärv	970,6	932,8	826,6	825,8	724,5
Förvaltningsfastigheters (justerade för utvecklingsfastigheter och periodens förvärv) genomsnittliga värde	20 658,7	18 991,2	15 376,3	24 301,1	20 168,1

	Ej reviderat				
MSEK	2018	2017	2016	2019	2018
	Helår	Helår	Helår	1 jan – 30 sep	1 jan – 30 sep
Driftnetto, %	4,7	4,9	5,4	4,5	4,8
Överskottsgrad, %					
Hysesintäkter	1 450,6	1 349,0	1 270,8	1 232,2	1 082,2
Fastighetskostnader	–468,7	–445,0	–417,6	–394,9	–342,5
Driftnetto	981,9	904,0	853,2	837,3	739,7
Överskottsgrad, %	67,7	67,0	67,1	68,0	68,4

Kommentar till den finansiella utvecklingen

Nedanstående kommentar till den finansiella utvecklingen baseras på perioderna 1 januari – 30 september 2019 och 1 januari – 30 september 2018 samt räkenskapsåren 2018, 2017, 2016. Informationen som presenteras nedan ska läsas tillsammans med avsnittet "Utvald finansiell information".

Nyckelfaktorer som påverkar resultatet

Marknadsförhållanden för fastigheter
Fastighetsmarknaden påverkas i hög utsträckning av en mängd makroekonomiska faktorer, såsom konjunkturutveckling, räntesatser och inflationsnivåer, samt lokala förhållanden som efterfrågan och utbudet för fastigheter. Dessa faktorer påverkar efterfrågan på Fastpartners fastigheter, vilket påverkar Bolagets hyres- och vakansgrader samt dess fastighetsvärden. För ytterligare information om de makroekonomiska faktorerna som påverkar Bolagets verksamhet, se avsnittet "Marknadsöversikt". För att gynnas av de makroekonomiska trenderna arbetar Fastpartner enligt den affärsmodell som presenteras i avsnittet "Verksamhetsbeskrivning".

Hyresnivå

Fastpartners hyresintäkter påverkas av den genomsnittliga hyresnivån för dess fastigheter. För ytterligare beskrivning av Fastpartners hyresnivåer, vänligen se avsnitten "Marknadsöversikt" och "Verksamhetsbeskrivning".

Fastighetsvärdering

Varje fastighet är unik och kräver individuell bedömning. Det bedömda framtida kassaflödet har härletts från befintliga hyresintäkter och drift- och underhållskostnader anpassade efter förändringar i hyres- och vakansnivåer. Fastighetens verkliga värde utgörs av summan av nuvärdet av kassaflödena under beräkningsperioden samt nuvärdet av terminalvärdet.

Fastpartners interna fastighetsvärderingar avviker inte väsentligt från värderingar av externa värderingsmän. I samband med detta Prospekt har samtliga fastigheter värderats utan väsentliga värdeavvikelser mot Bolagets verkliga värde. Vinster och förluster vid fastighetsvärdering påverkar Fastpartners resultat och substansvärde. Under den historiska finansiella perioden har förändringar i fastighetsvärderingar haft en

betydande inverkan på Koncernens rörelseresultat, vanligtvis på grund av hyreshöjningar och lägre diskonteringsränta.

För mer information om fastighetsportföljens utveckling, vänligen se avsnitten "Verksamhetsbeskrivning" och "Fastpartners Fastighetsbestånd".

Fastighetstransaktioner

Fastpartner utvärderar löpande förvärvs- och investeringsmöjligheter i fastigheter eller bolag som äger fastigheter. Under perioden 1 januari – 30 september 2019 har Fastpartner förvärvat tre fastigheter till ett bokfört värde om 1 989,9 miljoner kronor. Vid förvärv prioriteras fastigheter med bra befintliga kassaflöden som geografiskt kompletterar Bolagets befintliga fastighetsbestånd. 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 potential att öka exploateringsgraden i investeringsobjektet, vilket innebär att Bolaget utökar fastighetens uthyrningsbara area.

Vakans och uthyrningsaktivitet

Fastpartners hyresintäkter påverkas positivt av hyresvolymen, som i sin tur påverkas av vakans, uthyrningsnivåer och hyreshöjningar för befintliga hyresgäster. Vakans påverkas av den tid det tar att finna ny hyresgäst. För information om Fastpartners vakansgrad på hela fastighetsportföljen, se avsnitt "Verksamhetsbeskrivning" och "Fastpartners fastighetsbestånd".

Finansieringskostnader

Fastpartner har historiskt förvärvat fler fastigheter än som avyttrats samt investerat i befintliga fastigheter, vilket ökat räntebärande skulder. Finansieringskostnaden är även beroende av räntan på lånat kapital. Koncernens räntebärande skulder uppgick per den 30 september 2019 till 13 474,1

miljoner kronor med en genomsnittlig räntenivå om 1,9 procent och en genomsnittlig räntebindningstid om 1,3 år.

För ytterligare information, vänligen se avsnitt ”Kapitalisering och annan finansiell information”.

Jämförelse mellan 1 januari – 30 september 2019 och 1 januari – 30 september 2018

Nya redovisningsprinciper – IFRS 16 Leasingavtal IFRS 16 ersatte IAS 17 med tillämpning från den 1 januari 2019. Fastpartner tillämpar inte standarden retroaktivt. Nyttjanderätten (leasingtillgången) och leasingskulden värderas till nuvärdet av framtida leasingbetalningar. Nyttjanderätten inkluderar även direkta kostnader hänförliga till tecknandet av leasingavtalet. I resultaträkningen redovisas avskrivningar på nyttjanderätten och räntekostnader. Vid övergången redovisades leasingskulden per den 1 januari 2019 avseende tomträttsavtal, vilka är de mest väsentliga leasingavtalen, till 868 miljoner kronor. En motsvarande nyttjanderättstillgång tas upp i balansräkningen. Till följd av implementeringen av IFRS 16 redovisas kostnaden för tomträttsavgälder i sin helhet som en finansiell kostnad, vilket är en skillnad jämfört med föregående princip där denna redovisades som en rörelsekostnad som belastade driftöverskottet. Förvaltningsresultatet är dock oförändrat. I beräkningen av överskottsgrad och räntetäckningsgrad har tomträttsavgälden återlagts som en driftskostnad i likhet med tidigare redovisning. Redovisningen får en mindre påverkan på nyckeltal såsom soliditet.

Intäkter

Hysesintäkterna uppgick till 1 232,2 (1 082,2) miljoner kronor vilket innebär en ökning jämfört med samma period föregående år om 150,0 miljoner kronor, eller 13,9 procent. Ökningen beror framförallt på nytecknade kontrakt samt tillkommande hyror från förvärvade fastigheter under 2018 och 2019. I jämförbart bestånd har intäkterna ökat med 64,4 miljoner kronor eller 5,5 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 30 september 2019 till 90,7 (89,7) procent. Justerat för Fastpartners projektfastigheter uppgick den

ekonomiska uthyrningsgraden till 91,4 (90,2) procent.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till sammanlagt 394,9 (342,5) miljoner kronor exklusive effekterna om 19,7 miljoner kronor hänförliga till IFRS 16 (kostnader hänförliga till leasingavtal), vilket innebär en kostnadsökning om 52,4 miljoner kronor eller 15,3 procent. I jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna ökat med 23,9 miljoner kronor, eller 7,4 procent. Ökningen förklaras främst av ett högre elpris år 2019 jämfört med 2018 samt en lägre vakansgrad och därmed något högre driftskostnader som följd.

Orealiserade och realiserade värdeförändringar på fastigheter

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 1 167,4 (721,2) miljoner kronor. Det vägda direktavkastningskravet vid värderingarna av fastighetsbeståndet var cirka 5,0 (5,4) procent. Det är nytecknade hyreskontrakt med ökade hyresnivåer, men även det lägre avkastningskravet, som påverkat periodens värdeförändringar. Realiserade värdeförändringar uppgick till 423,4 (–0,1) miljoner kronor och utgör till största delen realiserad vinst vid försäljning av fastigheterna Gunhild 5 och Gustav 1, vilket skedde år 2017. Där har nu detaljplanen vunnit laga kraft och därmed föll en tilläggsköpeskilling om 800 miljoner kronor ut.

Centrala administrationskostnader

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 24,8 (23,2) miljoner kronor.

Andel i intresseföretags resultat

Andel i intresseföretags resultat uppgick till 25,1 (47,1) miljoner kronor.

Finansnetto

Finansiella poster uppgick till –304,9 (–25,3) miljoner kronor exklusive tomträttsavgälder om –19,7 (0,0) miljoner kronor. De finansiella posterna består i huvudsak av räntekostnader för koncernens lån samt värdeförändringar avseende räntederivat.

Finansiella intäkter uppgick till 3,1 (1,7) miljoner kronor.

Finansiella kostnader uppgick till 216,1 (177,6) miljoner kronor och avser till största delen räntekostnader för koncernens lån. Ökningen om

38,5 miljoner kronor, jämfört med samma period föregående år, förklaras främst av en större låneportfölj till följd av förvärvade fastigheter under 2019.

Värdeförändring av derivat och finansiella placeringar uppgick till -91,9 (150,6) miljoner kronor. Årets värdeförändring avser i sin helhet värdeförändring av koncernens derivatportfölj. Föregående år uppgick värdeförändringarna av derivatportföljen till 5,7 miljoner kronor och värdeförändringarna av finansiella placeringar till 144,9 miljoner kronor.

Skatt

Periodens skatt uppgick till -351,0 (-175,3) miljoner kronor. Skatten utgörs av aktuell skatt om -75,3 (-92,0) miljoner kronor på periodens resultat samt uppskjuten skatt om -275,7 (-83,3) miljoner kronor. Bolagsskattesatsen för beskattningsår 2019 är sänkt till 21,4 (22,0) procent och kommer sänkas till 20,6 procent för beskattningsår 2021.

Uppskjuten skatt beräknas till den skattesats som bedöms vara gällande vid realisering av denna.

Kassaflöde

Periodens kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändringar i rörelsekapital uppgick till 490,5 (387,6) miljoner kronor.

Kassaflödet efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 546,1 (342,1) miljoner kronor.

Förändringen i likvida medel uppgick för perioden till -406,2 (-168,4) miljoner kronor. Periodens kassaflöde förklaras främst av ökat driftnetto till följd av nytecknade kontrakt samt nyförvärvade fastigheter och realiserade fastighetsförsäljningar. Dessutom förklaras förändringen av utförda investeringar i befintliga fastigheter, förvärv av nya fastigheter, nyupptagna samt lösen av befintliga lån.

Investeringar

Under perioden förvärvade Fastpartner 3 (4) fastigheter för 1 989,9 (190,3) miljoner kronor. Detta motsvarar uthyrningsbara ytor om cirka 42 517 (30 449) kvm. Fastigheternas uthyrningsbara yta utgörs till största delen av kontor. Förvärven har gjorts via bolag vilka redovisningsmässigt har klassificerats som tillgångsförvärv. Investeringar i befintliga fastigheter och projekt har under perioden uppgått till 594,6 (436,3) miljoner kronor. Projekten omfattar ett flertal anpassningar för hyresgästerna i fastigheterna i de olika

förvaltningsområdena där uppförandet av 200 lägenheter i Märsta Centrum är det största projektet. Under perioden har inga fastigheter avyttrats.

Per den 30 september 2019 uppgick pågående projektinvesteringar i fastigheter till 841,1 (539,5) miljoner kronor. Dessa projekt omfattar ett flertal anpassningar och ombyggnationer för hyresgästerna i fastigheterna i de olika förvaltningsområdena.

Jämförelse mellan 2018 och 2017

Intäkter

Hyresintäkterna uppgick till 1 450,6 (1 349,0) miljoner kronor vilket innebär en ökning jämfört med föregående år om 101,6 miljoner kronor, eller 7,5 procent. Ökningen beror framförallt på nytecknade kontrakt samt att hyresintäkterna innevarande år inkluderar hyror från förvärvade fastigheter under 2017 och 2018. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 21,7 miljoner kronor eller 1,6 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 31 december 2018 till 89,7 (88,6) procent. Justerat för Fastpartners projektfastigheter uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden den 31 december 2018 till 90,4 (89,3) procent. Kontraktportföljen för kommersiella kontrakt uppgår till 6 976,6 (6 508,9) miljoner kronor, och utgörs av 1 880 (1 816) kontrakt. Detta motsvarar en kontrakterad årshyresintäkt på 1 444,0 (1 380,0) miljoner kronor. Den genomsnittliga kontraktslängden uppgår till 4,8 (4,7) år. Kontrakterad årshyresintäkt för bostäder uppgår till 13,5 (13,3) miljoner kronor medan kontrakterad årshyresintäkt för p-platser och garage uppgår till 51,9 (22,7) miljoner kronor.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till sammanlagt 468,7 (445,0) miljoner kronor, vilket innebär en kostnadsökning om 23,7 miljoner kronor eller 5,3 procent. I jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med 6,8 miljoner kronor, eller 1,7 procent. Ökningen förklaras av en inledningsvis kall och snörik period med ökade kostnader för såväl uppvärmning och snöröjning som följd. En ytterligare förklaring är ett högre elpris år 2018 jämfört med 2017 samt en lägre vakansgrad och därmed något högre driftkostnader som följd.

Orealiserade och realiserade värdeförändringar på fastigheter

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 1 198,6 (934,8) miljoner kronor. Det vägda direktavkastningskravet vid värderingarna av fastighetsbeståndet var cirka 5,4 (5,5) procent. Det är framförallt nytecknade hyreskontrakt med ökade hyresnivåer, men även det lägre avkastningskravet, som påverkat periodens värdeförändringar. Realiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 0,7 (33,6) miljoner kronor.

Centrala administrationskostnader

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 32,4 (29,1) miljoner kronor.

Andel i intresseföretags resultat

Andel i intresseföretags resultat uppgick till 52,6 (16,5) miljoner kronor.

Finansnetto

Finansiella poster uppgick till -90,6 (-164,0) miljoner kronor. De finansiella posterna består i huvudsak av räntekostnader för koncernens lån, ränteintäkter från bl.a. reversfordringar samt värdeförändringar avseende räntederivat och finansiella placeringar.

Finansiella intäkter under perioden uppgick till 3,7 (6,6) miljoner kronor. Av de finansiella intäkterna avser 2,6 (4,9) miljoner kronor ränteintäkter avseende reversfordringar.

Finansiella kostnader uppgick till 238,7 (231,1) miljoner kronor och avser till största delen räntekostnader för koncernens lån. Ökningen om 7,6 miljoner kronor, jämfört med samma period föregående år, förklaras främst av en större låneportfölj till följd av förvärvade fastigheter under 2017 och 2018.

Koncernens värdeförändring av derivat och finansiella placeringar uppgick till 144,4 (60,5) miljoner kronor. Förändringen förklaras främst av realiserad värdeförändring avseende Fastpartners värdepappersinnehav i CareDx om 157,0 miljoner kronor. Under fjärde kvartalet har Fastpartner avyttrat hela sitt innehav i CareDx.

Skatt

Årets skattekostnad uppgår till -304,9 (-276,8) miljoner kronor. Skatten utgörs av aktuell skatt om -110,4 (-91,5) miljoner kronor på årets resultat

samt uppskjuten skatt om -194,5 (-185,3) miljoner kronor. Till följd av ett riksdagsbeslut under 2018 om ändrade skattesatser har Fastpartner sänkt skattesatsen från 22,0 procent till 20,6 procent vid beräkning av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastigheter. Detta har påverkat årets uppskjutna skattekostnad med 99,9 miljoner kronor.

Kassaflöde

Årets kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändringar i rörelsekapital uppgick till 592,1 (575,1) miljoner kronor. Kassaflödet efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 441,8 (626,6) miljoner kronor. Förändringen i likvida medel uppgick för året till 441,1 (-639,9) miljoner kronor. Årets kassaflöde förklaras främst av ökat driftnetto till följd av nytecknade kontrakt samt nyförvärvade fastigheter, gjorda investeringar i befintliga fastigheter, förvärv av nya fastigheter, nyupptagna lån samt ersättning för avyttrade andelar i CareDx.

Investeringar

Under 2018 förvärvade Fastpartner åtta (sju) fastigheter för 434,7 (1 944,1) miljoner kronor. Detta motsvarar uthyrningsbara ytor om cirka 40 000 (74 000) kvm. Förvärven har gjorts genom rena fastighetsförvärv eller via bolag vilka redovisningsmässigt har klassificerats som tillgångsförvärv. Investeringar i befintliga fastigheter och projekt har under året uppgått till 702,2 (460,6) miljoner kronor. Projekten omfattar ett flertal anpassningar för hyresgästerna i fastigheterna i de olika förvaltningsområdena samt en nyuppförd skola i Gävle. Under 2018 har tre fastigheter avyttrats.

Per den 31 december 2018 uppgick pågående projektinvesteringar i fastigheterna till 539,5 (440,0) miljoner kronor.

Jämförelse mellan 2017 och 2016

Intäkter

Hyresintäkterna uppgick till 1 349,0 (1 270,8) miljoner kronor vilket innebär en ökning jämfört med föregående år om 78,2 miljoner kronor, eller 6,2 procent. Ökningen beror framförallt på nytecknade kontrakt men även på att hyresintäkter innevarande år inkluderar hyror från förvärvade fastigheter under 2017. I jämförbart bestånd har intäkterna ökat med 55,0 miljoner kronor eller 4,3

procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 31 december 2017 till 88,6 (88,1) procent. Justerat för Fastpartners projektfastigheter uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 89,3 (89,3) procent. Kontraktspportföljen för kommersiella kontrakt uppgår till 6 508,9 (5 458,0) miljoner kronor, och utgörs av 1 816 (1 709) kontrakt. Detta motsvarar en kontrakterad årshyresintäkt på 1 380,0 (1 230,6) miljoner kronor. Den genomsnittliga kontraktslängden uppgår till 4,7 (4,4) år. Kontrakterad årshyresintäkt för bostäder uppgår till 13,3 (21,2) miljoner kronor medan kontrakterad årshyresintäkt för p-platser och garage uppgår till 22,7 (18,4) miljoner kronor.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till sammanlagt 445,0 (417,6) miljoner kronor, vilket innebär en kostnadsökning om 27,4 miljoner kronor. I jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna ökat med 21,5 miljoner kronor, eller 5,8 procent. Förklaringen till ökningen är att bolaget under 2017 valt att tidigarelägga ett antal planerade underhållsåtgärder i samband med att flera större ombyggnadsprojekt har genomförts. Detta för att uppnå en bättre kostnadseffektivitet för dessa underhållsåtgärder.

Orealiserade och realiserade värdeförändringar på fastigheter

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 934,8 (1 477,6) miljoner kronor. Det vägda direktavkastningskravet vid värderingarna av fastighetsbeståndet var cirka 5,5 (5,6) procent. Det är det lägre avkastningskravet tillsammans med nytecknade hyreskontrakt med ökade hyresnivåer som påverkat årets värdeförändringar. Realiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 33,6 (14,0) miljoner kronor.

Centrala administrationskostnader

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 29,1 (30,1) miljoner kronor.

Andel i intresseföretags resultat

Andel i intresseföretags resultat uppgick till 16,5 (28,5) miljoner kronor.

Finansnetto

Finansiella poster uppgick till –164,0 (–343,5) miljoner kronor. De finansiella posterna består i

huvudsak av räntekostnader för koncernens lån, ränteintäkter från bl.a. reversfordringar samt värdeförändringar avseende räntederivat och finansiella placeringar.

Finansiella intäkter under året uppgick till 6,6 (4,7) miljoner kronor. Av de finansiella intäkterna avser 4,9 (3,0) miljoner kronor ränteintäkter avseende reversfordringar.

Finansiella kostnader uppgick till 231,1 (248,5) miljoner kronor och avser till största delen räntekostnader för koncernens lån. Minskningen om 17,4 miljoner kronor, jämfört med föregående år, förklaras främst av en minskning av ränteswappportföljen.

Koncernens värdeförändring av derivat och finansiella placeringar uppgick till 60,5 (–99,7) miljoner kronor. Förändringen förklaras av positiva värdeförändringar avseende räntederivat och långfristiga värdepappersinnehav.

Skatt

Årets skatt uppgick till –276,8 (–401,1) miljoner kronor. Skatten utgörs av aktuell skatt om –91,5 (–75,0) miljoner kronor på årets resultat samt uppskjuten skatt om –185,3 (–326,1) miljoner kronor. Fastpartner har under året avyttrat nio fastigheter via bolagsförsäljningar vilket medfört en upplösning av uppskjuten skatteskuld hänförlig till dessa fastigheter.

Kassaflöde

Årets kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändringar i rörelsekapital uppgick till 575,1 (516,9) miljoner kronor. Kassaflödet efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 626,6 (301,7) miljoner kronor. Förändringen i likvida medel uppgick för året till –639,9 (637,9) miljoner kronor. Årets kassaflöde förklaras främst av ökat driftnetto till följd av nytecknade kontrakt samt nyförvärvade fastigheter, ersättning för avyttrade fastigheter, fastighetsförvärv och gjorda investeringar i befintliga fastigheter, lösen och amortering av lån samt utbetald utdelning.

Investeringar

Under 2017 förvärvade Fastpartner sju (tre) fastigheter för 1 944,1 (45,6) miljoner kronor. Detta motsvarar uthyrningsbara ytor om cirka 74 000 (3 200) kvm. Fastigheterna inrymmer till största delen kontor. Förvärven har gjorts genom rena

fastighetsförvärv eller via bolag vilka redovisningsmässigt har klassificerats som tillgångsförvärv. Investeringar i befintliga fastigheter och projekt har under året uppgått till 460,6 (443,6) miljoner kronor. Projekten omfattar ett flertal anpassningar för hyresgästerna i fastigheterna i de olika förvaltningsområdena där utvecklingen av Märsta Centrum är det största projektet. Under 2017 har nio fastigheter avyttrats.

Per den 31 december 2017 uppgick pågående projektinvesteringar i fastigheter till 440,6 (602,7) miljoner kronor. Dessa projekt omfattar ett flertal anpassningar och ombyggnationer för hyresgästerna i fastigheterna i de olika förvaltningsområdena. Investeringarna i fastighetsbeståndet uppgick för året till 460,6 (443,6) miljoner kronor.

Rullande förvaltningsresultat på årsbasis

Nedan presenteras beräkningsgrunderna för det rullande förvaltningsresultatet på årsbasis per den 30 september 2019. 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 september 2019:

- Kontrakterade hyres- och övriga till hyresavtal knutna intäkter på årsbasis per den 30 september 2019 utifrån gällande hyreskontrakt.
- Fastighetskostnader utgörs av ett normalårs driftskostnader, underhållskostnader och tomträttsavgäld. I driftskostnaderna ingår fastighetsrelaterad administration.
- Fastighetsskatt har beräknats utifrån fastigheternas taxeringsvärde för 2019 och kostnaderna för tomträttsavgäld har bedömts utifrån 2019 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 september 2019 som uppgick till 1,9 procent.

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.

	Per den 30 september 2019
MSEK	2019
Hysesintäkter	1 716
Fastighetskostnader	-540
Driftnetto	1 176
Central administration	-35
Finansnetto	-266
Rullande förvaltningsresultatet på årsbasis	875

¹⁾ 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 %	+95/-95
Uthyrnings- grad	+/-5 %- enheter	+65/-65
Fastighets- kostnader	+/-10 %	+50/-50
Räntekostnader	+/-1 %- enheter	+125/-50

Fastpartners mål för rullande förvaltningsresultatet på årsbasis

Fastpartners mål för det rullande förvaltningsresultatet på årsbasis per den 31 december 2020, enligt samma principer och antaganden som framgår ovan, uppgår till 950 miljoner kronor. Oförutsedda händelser helt utanför

Fastpartners kontroll kan inträffa som påverkar målet och innefattar bl.a. förändring av hyresgästernas finansiella ställning samt kostnader för fastighetsskatt och tomträttsavgäld. Det finns i dagsläget inte några kända tendenser eller andra händelser av väsentlig karaktär som förväntas ha negativ inverkan på Fastpartner och dess affärsutsikter. Den enskilt viktigaste förutsättningen som måste uppfyllas före den 31 december 2020 för att Fastpartners mål för det rullande förvaltningsresultatet på årsbasis ska uppnås är att nettoinvestera för cirka 1,8 miljarder kronor, vilket är en förutsättning som Fastpartner kan påverka. För de fastigheter som ingår i denna prognosticerade nettoinvestering har Bolaget räknat med ett avkastningskrav och en belåningsgrad som ligger i nivå med det övriga fastighetsbeståndet i Koncernen och därigenom kommit fram till målet om ett rullande förvaltningsresultat på årsbasis per den 31 december 2020 om 950 miljoner kronor. Fastpartner kommer inte att ge avkall på principen om att varje fastighetsförvärv ska generera positivt kassaflöde, vilket innebär att om marknadssituationen inte möjliggör att en tillfredsställande avkastning från investeringar kan erhållas förskjuts målet för det rullande förvaltningsresultatet på årsbasis.

Kapitalisering och annan finansiell information

Eget kapital och skuldsättning

Tabellen nedan redovisar Fastpartners egna kapital och skuldsättning per den 30 september 2019. Den information som presenteras i nedanstående avsnitt bör läsas tillsammans med avsnittet ”Kommentar till den finansiella utvecklingen” och Bolagets finansiella rapporter med tillhörande noter som är införlivade genom hänvisning och utgör en del av detta Prospekt.

Koncernen per den 30 september 2019 ¹⁾	MSEK
Summa kortfristiga skulder	3 889,0
Mot borgen	–
Mot säkerhet ²⁾	584,2
Blancokrediter	3 304,8
Summa långfristiga skulder	10 591,9
Mot borgen	–
Mot säkerhet ²⁾	7 354,9
Blancokrediter	3 237,0
Summa eget kapital	10 559,3
Aktiekapital	623,1
Övrigt tillskjutet kapital	1 234,1
Balanserade vinstmedel inklusive årets totalresultat	8 702,1

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

²⁾ Ställda säkerheter utgörs av pantbrev i fastigheter.

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

Det egna kapitalet uppgick per den 30 september 2019 till 10 559,3 miljoner kronor. Fastpartner har per den 30 september 2019 långfristiga skulder uppgående till 10 591,9 miljoner kronor, varav 7 354,9 miljoner kronor mot säkerhet och 3 237,0 miljoner kronor var blancokrediter.

Fastpartners kortfristiga skulder uppgick per den 30 september 2019 till 3 889,0 miljoner kronor varav 584,2 miljoner kronor mot säkerhet och 3 304,8 miljoner kronor var blancokrediter.

Nettoskuldsättning

Tabellen nedan redogör för Fastpartners räntebärande nettoskuldsättning per den 30 september 2019.

Koncernen per den 30 september 2019	MSEK
A. Kassa	–
B. Likvida medel	285,8
C. Lätt realiserbara värdepapper	376,3
D. Summa likviditet (A + B + C)	662,1
E. Kortfristiga fordringar	–
F. Kortfristiga bankskulder	584,2
G. Kortfristig del av långfristiga skulder	–
H. Andra kortfristiga skulder	2 335,0
I. Summa kortfristiga skulder (F + G + H)	2 919,2
J. Netto kortfristig skuldsättning (I – E – D)	2 257,1
K. Långfristiga banklån	7 354,9
L. Emitterade obligationer	3 200,0
M. Andra långfristiga skulder	–
N. Långfristig skuldsättning (K + L + M)	10 554,9
O. Nettoskuldsättning (J + N)	12 812,0

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

Likviditeten uppgick per den 30 september 2019 till 662,1 miljoner kronor. Av beloppet utgjorde lätt realiserbara värdepapper 376,3 miljoner kronor och likvida medel 285,8 miljoner kronor.

Kortfristiga skulder uppgick per den 30 september 2019 till 2 919,2 miljoner kronor varav kortfristiga bankskulder utgjorde 584,2 miljoner kronor.

Långfristiga skulder uppgick per den 30 september 2019 till 10 554,9 miljoner kronor varav långfristiga banklån utgjorde 7 354,9 miljoner kronor och emitterade obligationslån utgjorde 3 200 miljoner kronor.

Fastpartner hade en nettoskuldsättning per den 30 september 2019 om 12 812,0 miljoner kronor.

Kreditavtal

Fastpartners lån hos kreditinstitut (i huvudsak Swedbank, Realkredit, Svenska Handelsbanken, Danske Bank), uppgick per den 30 september 2019 till 7 939,1 miljoner kronor, exklusive obligationslån. Medelräntan för dessa lån var per 30 september 2019 1,3 procent.

Koncernens totala tillgängliga låneram uppgår till 13 527,2 miljoner kronor. I detta belopp ingår lån på totalt 2 919,2 miljoner kronor som förfaller eller ska del-amorteras inom 12 månader och är därför klassificerade som kortfristiga skulder till kreditinstitut per den 30 september 2019.

Fastpartner har en pågående diskussion med Bolagets huvudbanker angående marginaler och löptider för den korta delen av låneportföljen och bedömer utsikterna för att refinansiera dessa lån till marknadsmässig och till Fastpartner acceptabla villkor som goda. Samtidigt bevakar Bolaget utvecklingen på ränteswapmarknaden för att vid rätt tillfälle förlänga Bolagets räntebindningstider.

Lånestruktur per den 30 september 2019

Låneavtal	Varav utnyttjat	Låneavtalets löptid
1 220,0	1 220,0 ¹⁾	2019
3 002,7	3 002,7 ²⁾	2020
2 796,6	2 743,5 ³⁾	2021
3 140,5	3 140,5 ⁴⁾	2022
926,4	926,4 ⁵⁾	2023
500,0	500,0 ⁶⁾	2024
637,45	637,4	2028
216,05	216,0	2029
1 087,65	1 087,6	2034
13 527,25	13 474,1 ⁷⁾	

¹⁾ Varav 1 220,0 avser företagscertifikat.

²⁾ Varav 600,0 avser obligationslån och 515,0 avser företagscertifikat.

³⁾ Varav 600,0 avser obligationslån.

⁴⁾ Varav 1 300,0 avser grönt obligationslån.

⁵⁾ Varav 800,0 avser obligationslån.

⁶⁾ Varav 500,0 avser obligationslån.

⁷⁾ Varav 3 102,6 miljoner kronor eller cirka 23 procent utgörs av grön finansiering.

Efter den 30 september 2019 har Bolaget refinansierat banklån om 1 393,1 miljoner kronor som tidigare hade förfallodatum i oktober 2020 (nya förfallodatum är oktober 2021 och 2022). De övriga lån vars löptid förfaller under den närmaste tolv månadersperioden kan om de inte kan

refinansieras genom nya eller förlängda lån betalas av utnyttjade revolverande kreditfaciliteter, utnyttjad checkräkningskredit samt likvida medel. Bolaget etablerade under år 2017 ett företagscertifikatprogram som handlas via Handelsbanken och Swedbank, se vidare avsnittet ”Legala frågor och kompletterande information–Finansieringsavtal–Företagscertifikatprogram”. Programmet har ett rambelopp om 2 000 miljoner kronor, varav 1 735 miljoner kronor var utnyttjade per den 30 september 2019. Bolaget har inom ramen för företagscertifikatprogrammet åtagit sig att hålla tillgängligt utnyttjade kreditfaciliteter som vid varje tillfälle, både vad gäller löptid och sammanlagt nominellt belopp, minst motsvarar samtliga utestående certifikat. Kreditfaciliteterna är säkerställda med fastigheter till ett värde om cirka 2 000 miljarder kronor. Bolaget hade vidare per den 30 september 2019 utnyttjade checkräkningskrediter om cirka 235 miljoner kronor.

Fastpartner har emitterat fem icke säkerställda obligationslån (som även inkluderas i tabellen ”Lånestruktur per den 30 september 2019” ovan). Nedan redovisas en sammanställning över dessa obligationslån.

Belopp (MSEK)	Ränta (%)	Obligationslånets löptid
600,0	Stibor 3M + 4,50 ¹⁾	sep-20
600,0	Stibor 3M + 2,45 ¹⁾	sep-21
1 300,0	Stibor 3M + 2,85 ¹⁾	maj-22
800,0	Stibor 3M + 2,45 ¹⁾	maj-23
500,0	Stibor 3M + 3,10 ¹⁾	mar-24
3 800,0		

¹⁾ Avser procentenheter.

Nedan redovisas Koncernens ingångna ränteswapavtal per den 30 september 2019.

Belopp (MSEK)	Ränta (%) ¹⁾	Obligationslånets löptid
250	0,85	nov-19
300	1,86	mar-23
125	1,94	maj-24
500	1,44	nov-24
250	1,23	dec-24
300	0,93	mar-25
200	1,23	feb-26
200	1,98	dec-44

2 125

¹⁾ Exklusive lånemarginal.

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

Rörelsekapital

Det är Fastpartners uppfattning att det befintliga rörelsekapitalet är tillräckligt för de aktuella

behoven den närmaste tolv månadersperioden följande publiceringen av detta Prospekt.

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

Pågående och beslutade investeringar

Fastpartner har inga väsentliga åtaganden att utföra reparationer och underhåll annat än vad som följer av god fastighetsförvaltning. Per den 30 september 2019 uppgick pågående projektinvesteringar till 841,1 miljoner kronor där de största projekten framgår av tabellen "Fastpartners största pågående projekt per den 30 september 2019". Återstående investeringsvolym för dessa pågående projektinvesteringar uppgick till cirka 384 miljoner kronor och avses finansieras genom en kombination av befintlig likviditet och upptagande av banklån.

Fastpartners största pågående projekt per den 30 september 2019

Fastighet	Projekttyp	Projektyta (kvm)	Beräknad investering (MSEK)	Beräknad återstående investering (MSEK)	Beräknat färdigt
Aga 2, Diviatorn 1	Äldreboende, parkeringshus, mm	12 200	179	8	Q4 19
Amerika 3	Lokalanpassning, Johnson Control, MRSvets	3 050	17	5	Q4 19
Rånäs 1	Lokalanpassning, flertal hyresgäster	8 900	24	1	Q4 19
Pottegården 3	Nybyggnad, Bygghandel	3 700	40	18	Q1 20
Näringen 5:1	Lokalanpassning, Järbo Garn, Flyttservice	9 600	10	4	Q1 20
Veddesta 5:3	Nybyggnad, Verkstad/Service	5 900	29	5	Q2 20
Syllen 4	Lokalanpassning Assa, klimat mm	6 200	68	58	Q2 20
Ringpärmen 4	Lokalanpassning, Long Stayhotell	4 700	48	42	Q3 20
Märsta 1:203 (lm-förrättning inledd)	Bostäder, Märsta Centrum	12 000	420	175	Q2 21

Betydande förändringar efter den 30 september 2019

Fastpartner har refinansierat banklån om 1 393,1 miljoner kronor som låg med förfallodatum i oktober 2020. Lånet har förlängts med förfallodatum oktober 2021 och 2022.

Vid extra bolagsstämma den 25 november 2019 beslutades att bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till årsstämman 2020, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, fatta beslut om ökning av Bolagets aktiekapital genom nyemission av högst 16 000 000 stamaktier av serie D mot kontant betalning, med bestämmelse om apport eller kvittning eller eljest med villkor.

Bolaget ingick den 25 november 2019 ett aktieöverlåtelseavtal med NCC Fastigheter Fem AB avseende förvärv av samtliga aktier i NCC Property Fyrtiotvå AB och indirekt fastigheten Solna Herrjärva 3 för en köpeskillning om 1 540 miljoner kronor. Förvärvet planeras att tillträdas den 5 mars 2020, varvid Bolaget ska erlagga köpeskillningen för aktierna samt lösa bolagets skulder.

Förutom ovanstående har det inte skett någon betydande förändring av Fastpartners finansiella ställning eller finansiella resultat sedan den 30 september 2019. Fastpartner känner inte till några uppgifter om offentliga, ekonomiska, skattepolitiska, penningpolitiska eller andra politiska åtgärder eller ändringar av för Koncernen väsentliga tillämpliga regelverk som, direkt eller indirekt, väsentligt kan påverka Fastpartners verksamhet utöver vad som framgår i avsnitten ”Riskfaktorer” och ”Marknadsöversikt”.

Bolaget bedömer att det per dagen för Prospektet, inte finns några kända tendenser, utöver vad som anges i avsnittet ”Marknadsöversikt”, osäkerhetsfaktorer, potentiella fordringar eller andra krav, åtaganden eller händelser, utöver vad som anges i avsnittet ”Riskfaktorer”, som kan förväntas ha en väsentlig inverkan på Bolagets affärsutsikter under det innevarande räkenskapsåret.

Styrelse, ledande befattningshavare och revisor

Styrelse

Bolagets styrelse består av fyra ordinarie ledamöter (inklusive styrelseordförande) och en suppleant, vilka är valda för tiden intill slutet av årsstämman 2020. 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 ¹⁾
Peter Carlsson	1954	2008	Ordförande	33 750 stamaktier av serie A.
Sven-Olof Johansson	1945	2017	Ledamot	130 717 915 stamaktier av serie A och 74 100 preferensaktier.
Charlotte Bergman	1963	2015	Ledamot	1 200 stamaktier av serie A.
Cecilia Vestin	1977	2019	Ledamot	–

¹⁾ Avser eget och närstående fysiska och juridiska personers innehav samt innehav genom kapitalförsäkring.

Peter Carlsson (född 1954)

Styrelseordförande sedan 2015. Styrelseledamot sedan 2008.

Utbildning: Studier i ekonomi och juridik, Stockholms universitet.

Andra pågående uppdrag: –

Tidigare uppdrag de senaste fem åren:

Verkställande direktör för DNB Bank ASA, filial Sverige. Verkställande direktör, styrelseledamot och ordföranden för dotterbolag till DNB ASA. Styrelseledamot i Svenska Bankföreningen.

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, styrelseledamot och styrelsesuppleant i dotterbolag till Compactor Fastigheter AB). Styrelseordförande i Centralparken Täby III-IV AB och Slättö Fastpartner Spånga AB, Slättö Fastpartner Holding AB. Verkställande direktör och styrelseledamot

Robarco AB, Hjulbro Byggtjänst AB, Ranchen.com Tobo Gård AB. Styrelseledamot Autoropa AB och Autoropa Holding AB, STC Interfinans AB, Svenska stadshotell AB, CareDx International AB, Adam Care AB, Hotell Larmvall AB, SRU Intressenter AB, One Network Of Concept AB och One Network Of Holding AB, Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB, Slättö Fastpartner II AB och Bostadsrättsföreningen Märstakullen. Styrelsesuppleant i Colinasverdes AB. Extern firmatecknare i Bostadsbyggarna Fastpartner – Besqab Handelsbolag.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren:

Verkställande direktör i Compactor Fastigheter AB och dotterbolag till Fastpartner, Styrelseordförande i Centralparken Täby I och II AB, Torsplan Holding AB och Xenella Holding AB. Styrelseledamot i NCC Aktiebolag, Allenex AB (publ) och dotterbolag till Fastpartner.

Aktieinnehav i Bolaget: 130 717 915 stamaktier av serie A och 74 100 preferensaktier direkt samt via bolag och närstående.

Charlotte Bergman (född 1963)

Styrelseledamot sedan 2015.

Utbildning: Civilingenjör, Linköpings universitet.

Andra pågående uppdrag: Verkställande direktör och styrelseledamot i ELU Konsult AB.

Styrelseledamot i Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ), Sandbäcken Invest AB, Sandbäcken Invest Holding AB, Sandbäcken Invest Group Holding AB, Svevia AB (publ), ALMEGA Aktiebolag, Innovationsföretagen och Charlotte Bergman Executive AB.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren:

Styrelseledamot i Byggmästare Anders J Ahlström Invest AB, Forssells Prefab Aktiebolag och Svensk Betong Service Aktiebolag. Styrelsesuppleant RISE CBI Betonginstitutet AB och Tonful AB.

Aktieinnehav i Bolaget: 1 200 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 Exengo Installationskonsult AB, Vesteric Invest AB och Malaga Invest 1 AB.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren:

Ordförande och styrelseledamot Fastighets AB GTR. Extern verkställande direktör i Arcona Concept AB. Styrelsesuppleant i Boarding for Success Sweden ekonomisk förening. Delägare i Vectura Fastigheter 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 ¹⁾
Sven-Olof Johansson	1945	1997	Verkställande direktör	130 717 915 stamaktier av serie A och 74 100 preferensaktier
Daniel Gerlach	1976	2009	Ekonomichef	14 000 stamaktier av serie A
Christopher Johansson	1977	2016	Vice verkställande direktör och marknadschef	6 750 stamaktier av serie A
Svante Hedström	1961	2008	Fastighetschef	53 800 stamaktier av serie A
Andreas von Hedenberg	1979	2018	Affärsutvecklingschef	–
Håkan Bolinder	1963	2004	Regionchef region 1	–
Jenny Tallskog	1978	2019	Regionchef region 2	–
Patrik Arnqvist	1979	2012	Regionchef region 3	5 830 stamaktier av serie A
Fredrik Thorgren	1974	2015	Regionchef region 4	4 500 stamaktier av serie A

¹⁾ 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 Kristianstad.

Andra pågående uppdrag: Styrelsesuppleant i dotterbolag till Fastpartner. Styrelsesuppleant 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: 14 000 stamaktier av serie A.

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). Styrelsesuppleant i Hjulsbro Byggtjänst AB, Landeriet-gruppen Hyresredovisning AB, Adam Care AB, One Network Of Holding AB, One Network of Concept AB och Retso HB.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: –

Aktieinnehav i Bolaget: 6 750 stamaktier av serie A.

Svante Hedström (född 1961)

Fastighetschef sedan 2008.

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

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i dotterbolag till Fastpartner. Styrelseledamot i Centralparken Holding AB, Centralparken Täby III-IV AB och Bostadsrättsföreningen Märstakullen.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren:

Styrelseledamot i dotterbolag till Fastpartner, Constrera AB, Centralparken Täby I-II AB,

Bostadsrättsföreningen Gustav 1 A-C och Gunhild 5 A-D Ekonomisk förening.

Aktieinnehav i Bolaget: 53 800 stamaktier av serie A.

Andreas von Hedenberg (född 1979)

Affärsutvecklingschef sedan 2018.

Utbildning: Masterexamen i ekonomi, Uppsala universitet.

Andra pågående uppdrag: VD och

styrelseledamot i AvH Invest AB.

Styrelseordförande i Bolänge Invest AB (samt styrelseordföranden i dotterbolag till Bolänge Invest AB), Styrelseordföranden i Västbygg Gruppen AB. Styrelseledamot i Nabben Fastighet i Träslöv AB och Wilfast Enköping AB. Styrelsesuppleant i Liby invest AB.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren:

Styrelseordförande, styrelseledamot och suppleant i dotterbolag till Västbygg Gruppen AB.

Styrelsesuppleant i Heimstaden Brygghuset AB, Heimstaden Mangelboden AB, Trophi Simrishamn AB, M2 Gruppen 1 AB, M2 Capital Management AB och SBB Karlskrona IB2 AB.

Aktieinnehav i Bolaget: –

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: –

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: –

Patrik Arnqvist (född 1979)

Regionchef region 3 sedan 2012.

Utbildning: Civilekonom vid Umeå universitet.

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Märstakullen.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: –

Aktieinnehav i Bolaget: 5 830 stamaktier av serie A.

Fredrik Thorgren (född 1974)

Regionchef region 4 sedan 2015.

Utbildning: Ekonomprogrammet med inriktning fastighetsekonomi, Högskolan i Gävle.

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

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: Styrelseledamot Falu P AB, Bostadsrättsförening Årummet Falun, Centrala Stadsrum i Falun Ekonomisk Förening och Parkera i Falun ekonomisk förening.

Aktieinnehav i Bolaget: 4 500 stamaktier av serie A.

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, (iii) varit föremål för anklagelser och/eller sanktioner av i lag eller förordning bemyndigande reglerings- eller tillsynsmyndigheter (inbegripet erkända yrkessammanslutningar) eller (iv) förbjudits av domstol att vara medlem i ett företags förvaltnings-, lednings- eller tillsynsorgan eller att utöva ledande eller övergripande funktioner i ett bolag.

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 deras aktieinnehav. Det av verkställande direktör Sven-Olof Johansson kontrollerade bolaget Compactor Fastigheter AB äger 69,97 procent av aktierna och 71,90 procent av rösterna i Bolaget. Sven-Olof Johansson är därigenom inte oberoende i förhållande till Bolagets största aktieägare. Compactor Fastigheter AB 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 annars framgår av detta Prospekt.

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

Revisor

Deloitte AB valdes till Bolagets revisor på årsstämman 2015 för en mandatperiod om fyra år. Vid årsstämman den 25 april 2019 omvaldes Deloitte AB som Bolagets revisor för en mandatperiod om två år. Huvudansvarig revisor 2015–2018 var Kent Åkerlund som var auktoriserad revisor och medlem i FAR (den svenska branschorganisationen för redovisningskonsulter, revisorer och rådgivare). Sedan 2018 är Johan Telander huvudansvarig revisor för Bolaget. Johan Telander är auktoriserad revisor och medlem i FAR. Postadress till Deloitte AB är 113 79 Stockholm och besöksadress är Rehnsgatan 11 i Stockholm.

Bolagsstyrning

Allmänt

Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag. Bolagets bolagsstyrning grundar sig på svensk lag, främst aktiebolagslagen (2005:551), Bolagets bolagsordning, interna regler (innefattande instruktioner och policyer) och Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter. Eftersom Bolagets aktier är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm behöver Bolaget även följa Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden"). Bolag behöver dock inte följa alla regler i Koden utan kan välja alternativa lösningar som de anser är bättre lämpade för det aktuella Bolagets specifika omständigheter, under förutsättning att Bolaget rapporterar avvikelser, beskriver den alternativa lösningen och orsaken till avvikelsen förklaras i bolagsstyrningsrapporten (den s.k. "följ eller förklara principen"). Fastpartner tillämpar Koden fullt ut utan avvikelser, med undantag för att en styrelsesuppleant har utsetts (enligt Koden ska suppleanter till bolagsstämmovalda styrelseledamöter inte utses).

Bolagsstämma

Enligt aktiebolagslagen är bolagsstämman Bolagets högsta beslutsfattande organ och aktieägarna utövar där sin rösträtt i nyckelfrågor, exempelvis fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av Bolagets resultat, beviljande av ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och verkställande direktör, val av styrelseledamöter och revisorer samt arvode till styrelse och revisorer.

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

Rätt att delta i bolagsstämma

För att få delta i bolagsstämman ska aktieägare vara införd i den av Euroclear förda aktieboken fem vardagar (lördagar inkluderade) före stämman och

anmäla sig hos Bolaget senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Aktieägare vars aktier är förvaltarregistrerade hos bank eller annan förvaltare måste, för att vara berättigade att delta på bolagsstämman, utöver att informera Bolaget begära att deras aktier tillfälligt registreras i eget namn i den av Euroclear förda aktieboken. Aktieägare bör informera sina förvaltare om detta i god tid före avstämningsdagen. Aktieägare kan närvara vid bolagsstämman personligen eller genom ombud och får åtföljas av högst två biträden. Vanligtvis är det möjligt för aktieägare att anmäla sig till bolagsstämman på flera olika sätt, vilka närmare anges i kallelsen till stämman.

Valberedning

Enligt Koden ska Bolaget ha en valberedning som har till syfte att lämna förslag beträffande ordföranden på bolagsstämmor, kandidater till styrelseledamöter, inklusive styrelseordförande, arvode och övrig ersättning till varje styrelseledamot samt ersättning för utskottsarbete, val av och ersättning till externa revisorer samt förslag till valberedning, eller principer för utseende av valberedning, för den nästföljande årsstämman. Inför årsstämman 2020 består valberedningen av Johannes Wingborg, företrädare för Länsförsäkringar Fondförvaltning AB, Mats Hellström, företrädare för Nordea Invest Funds samt ordförande Anders Keller, företrädare för Compactor Fastigheter AB.

Styrelsen

Styrelsen är Bolagets näst högsta beslutsfattande organ efter bolagsstämman. Styrelseledamöter väljs normalt av årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. För närvarande består Bolagets styrelse av fyra ordinarie ledamöter som presenteras i avsnittet "Styrelse, ledande befattningshavare och revisor–Styrelse".

Styrelsens uppgifter regleras av aktiebolagslagen, Bolagets bolagsordning och Koden. Styrelsens arbete regleras dessutom av den arbetsordning som styrelsen årligen fastställer. Arbetsordningen

reglerar arbetsfördelningen mellan styrelsen, styrelsens ordförande och verkställande direktören. Styrelsen antar även en instruktion för verkställande direktören (inklusive instruktion avseende verkställande direktörens ekonomiska rapportering).

Styrelsen ansvarar för Bolagets organisation och förvaltningen av Bolagets angelägenheter, vilket bl.a. innefattar ansvar för upprättande av övergripande, långsiktiga strategier och mål, fastställandet av riktlinjer för att säkerställa att Bolagets verksamhet är långsiktigt värdeskapande, fatta beslut i frågor rörande investeringar och försäljningar, kapitalstruktur och utdelningspolicy. Styrelsen ansvarar även för utveckling och antagande av Bolagets centrala policyer, att tillse att kontrollsystem finns för uppföljning av att policyer och riktlinjer efterlevs, att utse Bolagets verkställande direktör och fastställa lön och annan ersättning till denne och andra ledande befattningshavare i enlighet med riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare som antagits av bolagsstämman. Bolagets styrelse har inte utsett revisions- eller ersättningsutskott inom sig. Revisions- och ersättningsfrågor behandlas och beslutats istället av hela styrelsen.

Styrelsens ordförande ansvarar bl.a. för att tillse att styrelseledamöterna får alla nödvändiga handlingar och den information de behöver för att kunna följa Bolagets ställning, resultat, likviditet, ekonomiska planering och utveckling i övrigt.

Styrelseordföranden ska i nära samarbete med verkställande direktören övervaka Bolagets resultat och förbereda samt vara ordförande på styrelsemöten. Styrelseordföranden är också ansvarig för att styrelsen årligen utvärderar sitt och verkställande direktörens arbete.

Styrelsen träffas enligt ett årligt förutbestämt schema. Utöver dessa möten kan det komma att kallas till ytterligare styrelsemöten för att hantera frågor som inte kan skjutas upp till nästa ordinarie styrelsemöte.

Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare

Verkställande direktören är underordnad styrelsen och ansvarar för Bolagets löpande förvaltning och den dagliga driften av Bolaget. Arbetsfördelningen mellan styrelsen och den verkställande direktören framgår av arbetsordningen för styrelsen och instruktionen för den verkställande direktören.

Verkställande direktören ansvarar för att leda verksamheten i enlighet med styrelsens riktlinjer och anvisningar samt för att styrelsen erhåller information och nödvändigt beslutsunderlag. Verkställande direktören leder arbetet i bolagsledningen samt fattar beslut efter samråd med dess ledamöter. Vidare är verkställande direktören föredragande vid styrelsens sammanträden och ska tillse att styrelseledamöterna löpande tillställs den information som behövs för att följa Bolagets och Koncernens finansiella ställning, resultat, likviditet och utveckling.

Den verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare presenteras närmare i avsnittet ”Styrelse, ledande befattningshavare och revisor–Ledande befattningshavare”.

Ersättning till styrelseledamöter, verkställande direktör och ledande befattningshavare

Ersättning till styrelseledamöter

Arvode och annan ersättning till

styrelseledamöterna, inklusive ordföranden, fastställs av bolagsstämman. På årsstämman den 25 april 2019 beslutades att arvode till styrelsens ordförande ska utgå med 310 000 kronor och till envar av övriga ledamöter med 155 000 kronor, exklusive Bolagets verkställande direktör Sven-Olof Johansson som inte uppbär något styrelsearvode.

Nedanstående tabell visar de arvoden som styrelseledamöterna valda av bolagsstämman erhållit under räkenskapsåret 2018.

SEK	Befattning	Ersättning
Peter Carlsson	Styrelseordförande	280 000
Sven-Olof Johansson	Styrelseledamot	–
Lars Wahlqvist ¹⁾	Styrelseledamot	140 000
Charlotta Bergman	Styrelseledamot	140 000
Katarina Staaf ¹⁾	Styrelseledamot	140 000
Cecilia Vestin ²⁾	Styrelseledamot	–
Totalt		770 000

¹⁾ Lämnat styrelsen under 2019.

²⁾ Invald i styrelsen under 2019.

Ersättning till verkställande direktör och andra ledande befattningshavare

Nedanstående tabell visar de ersättningar som verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare har erhållit under räkenskapsåret 2018.

SEK	Lön och andra ersättningar	Pension	Summa
Verkställande direktör	960 000	–	960 000
Andra ledande befattningshavare	8 373 000	2 368 000	10 741 000
Totalt	9 333 000	2 368 000	11 701 000

Revision

Revisorn ska granska Bolagets årsredovisningar, räkenskaper och bokföring samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Revision av Fastpartners finansiella rapporter och räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning utförs i enlighet med i Sverige accepterade revisionsstandarder.

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

Revisorn erhåller ersättning för sitt arbete i enlighet med beslut på årsstämman. Under räkenskapsåret 2018 uppgick ersättningen till Bolagets revisor till 1,8 miljoner kronor.

Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden

Aktier och aktiekapital

Enligt Bolagets bolagsordning ska aktiekapitalet uppgå till lägst 400 000 000 kronor och högst 1 600 000 000 kronor fördelat på lägst 150 000 000 aktier och högst 600 000 000 aktier. Aktiekapitalet i Bolaget uppgår före Erbjudandet till 623 087 110 kronor fördelat på totalt 186 926 133 aktier och 181 802 885,7 röster, varav 5 692 497 är preferensaktier med en tiondels (1/10) röst vardera och 181 233 636 är stamaktier med en (1) röst vardera. Bolagets aktier är denominerade i kronor och har ett kvotvärde om cirka 3,33 kronor. 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. Aktiernas nominella värde är 1 111 007,88 kronor och dess bokförda värde är 1 058 383 kronor.

Extra bolagsstämma den 25 november 2019

För att möjliggöra Erbjudandet har en extra bolagsstämma den 25 november 2019 beslutat om ändring av Bolagets bolagsordning. Enligt den nya bolagsordningen kan aktier ges ut i tre slag: stamaktier av serie A, stamaktier av serie D och preferensaktier. Varje stamaktie av serie A berättigar till en (1) röst. Varje stamaktie av serie D och varje preferensaktie berättigar till en tiondels (1/10) röst. Stamaktier av serie A, stamaktier av serie D och preferensaktier får emitteras till ett belopp motsvarande högst ett-hundra (100) procent av aktiekapitalet. Se avsnittet ”Bolagsordning” nedan för den nya bolagsordningens fullständiga lydelse.

Bemyndigande att emittera Aktierna

Vid extra bolagsstämma den 25 november 2019 beslutades att bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till årsstämman 2020, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, fatta beslut om ökning av Bolagets aktiekapital genom nyemission av högst 16 000 000

stamaktier av serie D mot kontant betalning, med bestämmelse om apport eller kvittning eller eljest med villkor.

Vissa rättigheter kopplade till Bolagets aktier

Aktierna i Erbjudandet är av samma slag (stamaktier av serie D). Rättigheter förenade med aktier som emitteras av Bolaget, inklusive de som följer av Bolagets bolagsordning, kan endast ändras enligt de förfaranden som anges i aktiebolagslagen.

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

Om bolagsstämma 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 kronor) per aktie med kvartalsvis utbetalning om en krona sextiosju öre (1,67 kronor) per aktie. Avstämningsdagar för de kvartalsvisa utbetalningarna ska vara sista vardagen i mars, juni, september och december varje år. För det fall sådan dag inte är en "bankdag", d.v.s. dag som inte är lördag, söndag eller allmän helgdag eller beträffande betalning av skuldebrev inte är likställd med allmän helgdag i Sverige, ska avstämningsdagen vara närmast föregående bankdag. Utbetalning av utdelning ska ske tredje bankdagen efter avstämningsdagen.

Om ingen utdelning lämnats till preferensaktieägare, eller om årlig utdelning understigande sex kronor sextioåtta öre (6,68 kronor) per preferensaktie lämnats under ett eller flera år, ska preferensaktierna medföra rätt att av följande års utdelningsbara medel också erhålla Innestående Belopp, som det definieras nedan, (innefattande på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp som det definieras nedan) innan utdelning på aktierna sker. Om ingen utdelning lämnas eller om årlig utdelning understigande sex kronor sextioåtta öre (6,68 kronor) per preferensaktie lämnats under ett eller flera år ankommer det på följande års årsstämma att fatta beslut om fördelningen av den kvartalsvisa utbetalningen av Innestående Belopp. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning.

Vid varje enskilt kvartal läggs skillnaden mellan en krona sextiosju öre (1,67 kronor) 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 uppräknings ska ske med början från den kvartalsvisa tidpunkt då utbetalning av utdelningen skett och baseras på skillnaden mellan en krona sextioåtta öre (1,68 kronor) 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 uppräknings av belopp 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) kronor per aktie och år.

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

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.

Rätt till utdelning i samband med likvidation
Upplöses bolaget ska preferensaktierna medföra rätt att ur bolagets behållna tillgångar erhålla etthundra (100) kronor 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 bolagstämman genom inlösen av preferensaktier ske enligt följande. Bolagsstämman bestämmer det antal preferensaktier som ska inlösas. Fördelningen av de inlösta preferensaktierna sker *pro rata* proportionellt mot det antal preferensaktier som varje preferensaktieägare innehar vid tillfället för bolagsstämman. Om en jämn fördelning inte kan ske bestämmer styrelsen vilka överskjutande preferensaktier som ska lösas in.

För beräkning av lösenbelopp och närmare beskrivning av de villkor som gäller i samband med inlösen av preferensaktier, se avsnittet ”*Bolagsordning*” nedan.

Central värdepappersföring
Bolagets befintliga aktier är registrerade och Aktierna kommer att registreras i ett avstämningsregister i enlighet med lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument, varför inga fysiska aktiebrev har utfärdats eller kommer att utfärdas. Registret förs av Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm. Samtliga till Aktierna knutna rättigheter tillkommer den som är registrerad i den av Euroclear förda aktieboken.

Marknadsplats

Bolagets stamaktier av serie A och preferensaktier är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm Nordic Mid Cap. ISIN-koden för Bolagets stamaktier av serie A är för närvarande SE0011309228 och handlas under kortnamnet FPAR. Från och med den 5 december 2019 kommer Bolagets stamaktier av serie A ha ISIN-kod SE0013512506 och kommer att handlas under kortnamnet FPAR A. ISIN-koden för Bolagets preferensaktier är SE0011309236 och handlas under kortnamnet FPAR PREF. ISIN-koden för Aktierna kommer att vara SE0013512514 och handlas under kortnamnet FPAR D.

Information om uppköpserbjudanden och inlösen av minoritetsaktier

Enligt lagen (2006:451) om offentliga uppköps-erbjudanden 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 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 uppköpserbjudande avseende resterande aktier i bolaget (budplikt). Det har inte förekommit några offentliga uppköpserbjudanden 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.

Aktiekapitalets utveckling

Aktiekapitalets utveckling sedan 2016 fram till och med den 30 september 2019, inklusive antalet aktier som aktiekapitalet varit fördelat på, framgår av nedanstående tabell.

SEK

År	Händelse	Förändring i antalet aktier ¹⁾	Totalt antal aktier ¹⁾	Förändring i aktiekapital	Aktiekapital	Kvotvärde ¹⁾
2016	Nyemission ²⁾	20 015 241	186 841 347	66 717 380	622 804 490	3,33
2016	Nyemission ²⁾	84 786	186 926 133	282 620	623 087 110	3,33

¹⁾ Justerat för den aktiesplit (3:1) som beslutades på årsstämman den 26 april 2018.

²⁾ Teckningskursen uppgick till 38,33 kronor (justerat för den aktiesplit (3:1) som beslutades på årsstämman 26 april 2018).

Utspädning av aktieinnehav

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

Ägarförhållanden

Nedanstående tabell visar Bolagets ägarstruktur per dagen för detta Prospekt. Det finns enligt Bolagets kännedom inga fysiska eller juridiska personer som äger fem procent eller mer av samtliga aktier och röster i Bolaget utöver vad som framgår enligt tabellen nedan.

Namn	Antal stamaktier av serie A	Antal preferensaktier	Aktiekapital (%)	Röster (%)
Sven-Olof Johansson ¹⁾	130 717 915	74 100	69,97	71,90
Länsförsäkringar Fondförvaltning	15 201 452	0	8,13	8,36

¹⁾ Aktierna ägs indirekt genom Compactor Fastigheter AB.

I enlighet med informationen i tabellen ovan innehar Fastpartners verkställande direktör och styrelseledamot Sven-Olof Johansson genom bolaget Compactor Fastigheter AB cirka 69,97 procent av det totala antalet aktier och cirka 71,90 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 kontroll över frågor som Bolagets aktieägare röstar om, inklusive bl.a. utdelning på Aktierna, 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, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter och Kodex (se vidare avsnittet ”Bolagsstyrning” ovan). 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

Bolagets beslutade utdelningar av resultatet för räkenskapsåren som avslutades den 31 december 2016, 2017 och 2018 framgår i nedanstående tabell.

	SEK/ Räkenskapsår preferensaktie	SEK/ stamaktie serie A
2016	6,66 ¹⁾	1,33 ¹⁾
2017	6,68 ¹⁾	1,44 ¹⁾
2018	6,68	1,60

¹⁾ Justerat för den aktiesplit (3:1) som beslutades på årsstämman den 26 april 2018.

Legala förutsättningar

Beslut om vinstutdelning eller annan form av värdeöverföring fattas av aktieägarna på bolagsstämman. Vinstutdelning eller annan form av värdeöverföring får endast beslutas om det finns fritt eget kapital tillgängligt, dvs. att det efter värdeöverföring kommer finnas full täckning för Bolagets bundna egna kapital. Bundet eget kapital innefattar bl.a. Bolagets aktiekapital och reservfond. Utöver kravet på full täckning för Bolagets bundna egna kapital får vinstutdelning eller annan form av värdeöverföring endast beslutas under förutsättning att vinstutdelningen framstår som försvarlig med hänsyn till: (a) de krav som verksamhetens och, i förekommande fall, koncernverksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och (b) Bolagets och, i förekommande fall, Koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt (den s.k. försiktighetsregeln). Som huvudregel får aktieägarna inte besluta om utdelning av ett större belopp än styrelsen föreslagit eller godkänt.

Enligt aktiebolagslagen har minoritetsaktieägare som tillsammans representerar minst tio procent av det totala antalet utestående aktier i Bolaget rätt att begära vinstutdelning (till samtliga aktieägare) från Bolagets vinst. Efter en sådan begäran måste årsstämman besluta att dela ut hälften av det som återstår av vinsten enligt den av årsstämman fastställda balansräkningen för det aktuella året efter avdrag för: (a) balanserad förlust som

överstiger fria fonder, (b) belopp som enligt lag eller bolagsordningen ska avsättas till bundet eget kapital och (c) belopp som enligt bolagsordningen ska användas för något annat ändamål än utdelning till aktieägarna. Bolagsstämman är dock inte skyldig att besluta om högre utdelning än fem procent av Bolagets egna kapital. Dessutom får bolagsstämman inte fatta beslut om vinstutdelning om det inte finns full täckning för Bolagets bundna egna kapital eller om det inte skulle vara förenligt med den bedömning som beskrivs ovan.

Övrig information

Rätt till utdelning tillfaller den som vid av bolagsstämman fastställda avstämningsdag(ar) för utdelning är registrerad som ägare i den av Euroclear förda aktieboken. Utdelningen utbetalas normalt till aktieägarna genom Euroclear som ett kontant belopp per aktie, men betalning kan även ske i annat än kontanter (sakutdelning). Om aktieägare inte kan nås genom Euroclear kvarstår aktieägarens fordran på Bolaget avseende utdelningsbeloppet. Sådan fordran är föremål för en tioårig preskriptionstid. Vid preskription tillfaller utdelningsbeloppet Bolaget.

Bolaget betalar utdelning i svenska kronor. Varken aktiebolagslagen eller Bolagets bolagsordning innehåller några restriktioner avseende rätten till utdelning för aktieägare bosatta utanför Sverige. Utöver eventuella begränsningar som följer av bank- eller clearingsystem i berörda jurisdiktioner, sker utbetalning till sådana aktieägare på samma sätt som till övriga aktieägare med hemvist i Sverige. Betalningar till aktieägare som är begränsat skatteskyldiga i Sverige är normalt föremål för svensk kupongskatt. Se vidare avsnittet ”*Legala frågor och kompletterande information – Information om skatt*”.

Utdelningspolicy

För en redogörelse av Fastpartners utdelningspolicy, se avsnittet ”*Verksamhetsbeskrivning – Utdelningspolicy*”.

Bolagsordning

The English version of the Articles of Association is an unofficial translation of the Swedish original and in case of any discrepancies between the Swedish version and the English translation, the Swedish version shall prevail.

BOLAGSORDNING
Fastpartner AB (publ)
556230-7867
ARTICLES OF ASSOCIATION
Fastpartner AB (publ)
556230-7867

§1
FÖRETAGSNAMN
REGISTERED NAME

Bolagets företagsnamn är Fastpartner AB. Bolaget är publikt (publ).
The company's name is Fastpartner AB. The company is a public limited liability company (publ).

§2
STYRELSENS SÄTE
REGISTERED OFFICE

Styrelsen ska ha sitt säte i Stockholm.
The Board shall have its registered office in the city of Stockholm.

§3
VERKSAMHET
OPERATIONS

Föremålet för bolagets verksamhet ska vara att äga och förvalta fast egendom och aktier samt bedriva därmed förenlig verksamhet.
The objective of the company's business shall be to own and manage real property and carry out operations consistent therewith.

§4
AKTIEKAPITAL
SHARE CAPITAL

Aktiekapitalet ska utgöra lägst 400 000 000 och högst 1 600 000 000 kronor.
The share capital shall be not less than SEK 400,000,000 and not more than SEK 1,600,000,000.

§5
AKTIER
SHARES

5.1 Antal aktier och aktieslag

Number of shares and classes of shares

Aktierna ska utgöras av lägst 150 000 000 och högst 600 000 000 aktier. Aktier kan utges i tre slag, stamaktier av serie A, stamaktier av serie D och preferensaktier. Stamaktier av serie A, stamaktier av serie D och preferensaktier får emitteras till ett belopp motsvarande högst etthundra (100) procent av aktiekapitalet. Varje stamaktie av serie A medför en (1) röst. Varje stamaktie av serie D och varje preferensaktie medför en tiondels (1/10) röst.

The number of shares shall be not less than 150,000,000 and not more than 600,000,000. Three classes of shares may be issued, common shares of series A, common shares of series D and preference shares. Common shares of series A, common shares of series D and preference shares may be issued up to an amount equal to hundred (100) per cent. of the share capital. Each common share of series A carries one (1) vote. Each common share of series D and each preference share carries one-tenth (1/10) vote.

5.2 Vinstdelning på stamaktier

Profit distribution on common shares

Alla stamaktier ska ha rätt till utdelning utan företrädesrätt sinsemellan.

All common shares shall have the right to dividend without preferential rights in relation to each other.

Om utdelning beslutas på stamaktierna ska följande gälla:

If dividend on the common shares is declared the following shall apply:

- Stamaktie av serie A har rätt till utdelning.
Common share of series A is entitled to dividend.
- Stamaktie av serie D har rätt till fem (5) gånger den sammanlagda utdelningen på stamaktie av serie A, dock högst fem (5,00) kronor per aktie och år.
Common share of series D is entitled to five (5) times the total dividend on common share of series A, however, not more than SEK five (5.00) per share and year.

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

If dividend on common share of series D is lower than SEK five (5.00), the dividend cap of SEK five (5.00) shall be increased so that the amount corresponding to the difference between the dividend cap of SEK five (5.00) and the actual amount paid per year may be distributed at a later date if sufficient dividend on the common shares is resolved, upon which the dividend cap shall return to SEK five (5.00).

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 (enligt definition nedan) 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.

Disbursement of dividend relating to common shares of series A shall be made in a single payment, in two (2) equal partial payments, in which case the record dates for payment of dividend shall be the last Business Day (as defined below) in April and October or in four (4) equal partial payments, in which case the record dates for payment of dividend shall be the last Business Day in April, July, October and January.

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.
Disbursement of any dividend relating to common shares of series D shall be made in four (4) equal partial payments. Record dates for payment of dividend shall be the last Business Day in April, July, October and January.

5.3 Vinstdelning på preferensaktier

Profit distribution on preference shares

Preferensaktierna ska medföra företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning av sex kronor sextioåtta öre (6,68 kronor) per aktie med

kvartalsvis utbetalning om en krona sextiosju öre (1,67 kronor) per aktie. Avstämningsdagar för de kvartalsvisa utbetalningarna ska vara sista vardagen i mars, juni, september och december varje år. För det fall sådan dag inte är en "Bankdag", d.v.s. dag som inte är lördag, söndag eller allmän helgdag eller beträffande betalning av skuldebrev inte är likställd med allmän helgdag i Sverige, ska avstämningsdagen vara närmast föregående bankdag. Utbetalning av utdelning ska ske tredje Bankdagen efter avstämningsdagen.

The preference shares shall have preferential right over the common shares to annual dividend of SEK six and sixty-eight öre (SEK 6.68) per share, paid out quarterly with SEK one and sixty-seven öre (SEK 1.67) per share. The record dates for payment of dividend shall be the last weekday in March, June, September and December. In the event such date is not a "Business Day", i.e., a day which is not a Saturday, Sunday, other public holiday or a day which, when paying for debentures, is equal to a public holiday in Sweden, the record date shall be the nearest previous Business Day. Payment of dividend shall be made the third banking day after the record date.

Om ingen utdelning lämnats till preferensaktieägare, eller om årlig utdelning understigande sex kronor sextioåtta öre (6,68 kronor) per preferensaktie lämnats under ett eller flera år, ska preferensaktierna medföra rätt att av följande års utdelningsbara medel också erhålla Innestående Belopp, som det definieras nedan, (innefattande på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp som det definieras nedan) innan utdelning på aktierna sker. Om ingen utdelning lämnas eller om årlig utdelning understigande sex kronor sextioåtta öre (6,68 kronor) per preferensaktie lämnats under ett eller flera år ankommer det på följande års årsstämma att fatta beslut om fördelningen av den kvartalsvisa utbetalningen av Innestående Belopp. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning.

If no dividend has been paid to holders of preference shares, or if only dividend of less than SEK six and sixty-eight öre (SEK 6.68) per preference share have been paid for one or more years, the preference shares shall entitle to, from the following year's distributable funds, also receive the Outstanding Amount, as defined below, (including on the Outstanding Amount accrued Indexation Amount, as defined below) before dividend on the shares may occur. If no dividend has been paid, or if annual dividend of less than SEK six and sixty-eight öre (SEK 6.68) per preference share have been paid for one or several years, the following year's Annual General Meeting of shareholders will then resolve on the distribution of quarterly payment of the Outstanding Amount. The preference shares shall otherwise not entitle to any dividend.

Vid varje enskilt kvartal läggs skillnaden mellan en krona sextiosju öre (1,67 kronor) och eventuell lägre utbetalad utdelning per preferensaktie, till "Innestående Belopp". För det fall utdelning på preferensaktie sker enligt beslut vid annan bolagsstämma än årsstämma ska utdelat belopp per preferensaktie dras från Innestående Belopp. Avdraget ska ske per den dag då utbetalning sker till preferensaktieägare och därvid anses utgöra reglering av den del av Innestående Belopp som uppkommit först i tiden. Innestående Belopp ska räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om åtta (8) procent ("Uppräkningsbeloppet"), varvid 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 kronor) 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.

At each individual quarter, the difference between SEK one and sixty-seven öre (SEK 1.67) and any lower dividend paid per preference share will be added to the "Outstanding Amount". In the event the dividend per preference share is made in accordance with a resolution at a General Meeting of shareholders other than the Annual General Meeting of shareholders, the distributed amount per preference share shall be deducted from the Outstanding Amount. The deduction shall be made on the day of distribution to holders of preference shares and shall thus be deemed as settlement of the share of the Outstanding Amount that was accrued first in time. The Outstanding Amount shall be increased by a factor corresponding to an annual interest rate of eight (8) per cent. ("Indexation Amount"), whereby enumeration shall be made from the date of payment for the quarterly dividend and be based on the difference between SEK one and sixty-eight öre (SEK 1.68) and the paid lower dividend amount per preference share on that same date. In the event this calculation occurs at another time than a full year following the date when the addition or deduction of the Outstanding Amount has occurred, the enumeration of amounts that has been added or deducted shall be made with an amount corresponding to the indexation factor multiplied by the fraction of the year that has elapsed. The Indexation Amount is added to the Outstanding Amount and shall thereafter be included in calculation of the Indexation Amount.

5.4 Emissioner

Share issues

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

If the share capital is increased through a share issue paid in cash or a share issue paid by set-off, shareholders have pre-emption rights to the new shares whereby an old share entitles to pre-emption of a new share of the same class. Shares not subscribed for by such eligible shareholders shall be offered to all holders of shares and, if not the entire number of shares are subscribed for due to that the latter offer can be issued, the shares will be distributed amongst subscribers in relation to the number of shares they owned before and, to the extent that this is not possible, through drawing of lots.

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.

If the share capital is increased through a share issue paid in cash or a share issue paid by set-off of only one class of shares, the shareholders have pre-emption rights to the new shares in relation to the number of shares they owned before. The above shall not in any way limit the possibility to resolve on issues of shares against payment in cash or by set-off with deviation from the shareholders' pre-emption rights.

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.

If the company resolves to issue warrants or convertibles by payment in cash or by set-off, shareholders have pre-emption rights to subscribe for warrants or convertibles as if the issue pertained to those shares that may be newly subscribed for due to the warrant or be exchanged to against the convertible.

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.

An increase in share capital through a bonus issue may only occur through the issuance of common shares of series A. Only common shares of series A shall entitle to the new shares. The bonus shares shall be distributed amongst holders of common shares of series A in relation to the number of common shares of series A owned before by such shareholders. The foregoing shall not impose any restriction in the possibility of, through a bonus issue after requisite change of the articles of association, issue shares of a new class.

5.5 Inlösen av preferensaktier

Redemption of preference shares

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

A decrease of the share capital, however, not below the minimum amount, may occur from year 2015 subsequent to a resolution by the General Meeting of shareholders through redemption of preference shares in accordance with the following provisions.

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

The General Meeting of shareholders decides the number of preference shares to be redeemed. The allocation of the redeemed preference shares shall be made pro rata proportionally in relation to the number of preference shares that each owner of preference shares holds at the time of the General Meeting of shareholders. If an even allocation cannot be made, the Board of Directors shall decide which excess preference shares that shall be redeemed.

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 kronor) plus Innestående Belopp enligt punkt 5.3 (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.

Holders of a preference share that has been ordered for redemption shall, three (3) months after being notified of the redemption resolution, be obliged to accept payment for the share at an amount calculated as the sum of SEK onehundredsixteen and sixty-seven öre (SEK 116.67) plus any Outstanding Amount pursuant to section 5.3 (including any accrued Indexation Amount on the Outstanding Amount up to and including the date when payment of the redemption amount falls due). From the day when payment of the redemption amount falls due, all accrual of interest on the redemption amount shall cease.

5.6 Bolagets upplösning

Dissolution of the company

Upplöses bolaget ska preferensaktierna medföra rätt att ur bolagets behållna tillgångar erhålla etthundra (100) kronor per aktie samt eventuellt Innestående Belopp (innefattande på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp) enligt punkt 5.3 innan utskiftning sker till ägarna av stamaktierna. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

Upon dissolution of the company, the preference shares will entitle the holder to receive from the company's remaining assets an amount per share that is calculated as the sum of SEK hundred (100) and any Outstanding Amount in accordance with section 5.3 (including any accrued Indexation Amount on the Outstanding Amount) before any distributions are made to the owners of the common shares. The preference shares shall otherwise not entitle the holder to any share of distribution.

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.

Upon dissolution of the company, all common shares shall have the same right to the company's distribution proceeds. However, common shares of series D shall only be entitled to the volume-weighted average price that has been paid for each common share of series D at the time of subscription of such share. The common shares of series D shall not otherwise carry any entitlement to a share of distribution.

§6

AVSTÄMNINGSFÖRBEHÅLL RECORD DATE PROVISION

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

The shareholder or nominee which on the record date is registered in the share register and recorded in a CSD register pursuant to Chapter 4 of the Swedish Central Securities Depositories and Financial Instruments Accounts Act (1998:1479) or recorded on a reconciliation account pursuant to Chapter 4 Section 18 first paragraph 6-8 in the act, shall be presumed to be authorised to exercise the rights set out in Chapter 4 Section 39 of the Swedish Companies Act (2005:551).

§7

STYRELSE OCH REVISOR THE BOARD OF DIRECTORS AND AUDITOR

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

The Board of Directors shall consist of not less than four (4) and not more than (10) members with not more than four (4) deputies. The directors and deputies are elected at the Annual General Meeting of shareholders for the period up until the end of the next Annual General Meeting of shareholders.

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

For audit of the company's annual report and accounts as well as the Board of Directors' and managing director's management, a registered audit firm is appointed. The audit assignment shall apply up until the end of the Annual General Meeting of shareholders which is held the fourth financial year following the election of auditor.

§8

KALLELSE TILL BOLAGSSTÄMMA NOTICE CONVENING THE GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS

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

Notice of a General Meeting of shareholders shall be published in the Official Swedish Gazette (Sw. Post- och Inrikes Tidningar) as well as on the company's website. It shall be advertised in Svenska Dagbladet that notice has been published.

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

Notice of an Annual General Meeting of shareholders and an Extraordinary General Meeting of shareholders where a matter relating to amendments to the articles of association will be decided, shall be given six weeks before the General Meeting at the earliest and four weeks before the General Meeting at the latest. Notice of another Extraordinary General Meetings shall be given six weeks before the meeting at the earliest and three weeks before the meeting at the latest.

Rätt att delta i bolagsstämman har sådana aktieägare som upptagits i aktieboken på sätt som föreskrivs i 4 kap. lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument och som

anmält sig hos bolaget senast den dag som anges i kallelsen till bolagsstämman. Denna dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte heller infalla tidigare än femte vardagen före bolagsstämman.

Only shareholders which are registered in the share register pursuant to Chapter 4 of the Swedish Central Securities Depositories and Financial Instruments Accounts Act (1998:1479) and has notified the company no later than on the day set out in the notice convening the General Meeting of shareholders shall have the right to participate at the General Meeting of shareholders. This day may not be a Sunday, other public holiday, Saturday, Midsummer Eve, Christmas Eve or New Year's Eve and neither may it be a day that is less than five week days prior to the General Meeting of shareholders.

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

Shareholders may only be accompanied by assistants at the General Meeting of shareholders if the shareholder gives notice of the amount of assistants no later than the day stipulated in the notice.

§9

ÅRSSTÄMMA

ANNUAL GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS

På årsstämma ska följande ärenden förekomma till behandling.

At the Annual General Meeting of shareholders, the following matters shall be addressed.

1. Val av ordförande vid stämman
Election of chairman of the meeting
2. Upprättande och godkännande av röstlängd
Preparation and approval of voting list
3. Godkännande av dagordning
Approval of the agenda
4. Val av en eller två justeringsmän
Election of one or two persons to verify the minutes
5. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad
Determination of whether the meeting has been duly convened
6. Framläggande av årsredovisningen, revisionsberättelsen samt koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen
Presentation of the annual report, auditors' report and the consolidated financial statements and the auditors' report for the group.
7. Beslut
Resolutions
 - a) om fastställande av resultat- och balansräkningarna för bolaget och koncernen
on adoption of the income statement and balance sheet for the company and the group
 - b) om dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
on disposition of the company's profit or loss as shown in the adopted balance sheet
 - c) om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna och verkställande direktören
on discharge of liability for the members of the Board of Directors and the managing director

8. Fastställande av arvoden åt styrelse och revisor
Determination of remuneration for the Board of Directors and auditors
9. Val av styrelseledamöter och eventuella suppleanter samt, när så
erfordras, revisor
Election of Board of Directors and any deputies and, as applicable, auditor
10. Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen
(2005:551) eller bolagsordningen
*Other matters to be addressed at the meeting in accordance with the Swedish
Companies Act (2005:551) or the Articles of Association*

§10
RÄKENSKAPSÅR
FINANCIAL YEAR

Bolagets räkenskapsår ska vara 1 januari – 31 december.
The company's financial year shall be 1 January – 31 December.

Legala frågor och kompletterande information

Bolaget

Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag som bildades den 23 mars 1983 och registrerades hos Bolagsverket 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 har sin hemvist i Sverige och dess säte är Stockholm 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 (informationen på webbplatsen ingår inte i Prospektet, med undantag för den information som införlivas genom hänvisning enligt avsnitt "Handlingar som införlivats genom hänvisning"). Bolagets associationsform regleras av aktiebolagslagen. Föremålet för Bolagets verksamhet framgår av § 3 i dess bolagsordning, se vidare avsnittet "Bolagsordning" ovan.

Bolaget är per dagen för detta Prospekt moderbolag till 157 direkt eller indirekt helägda dotterbolag, se vidare "Legala frågor och kompletterande information–Koncernstruktur".

Väsentliga avtal

Nedan följer en sammanfattning av väsentliga avtal som Koncernen ingått under de senaste två åren samt tidigare avtal som Koncernen ingått och som innehåller rättigheter eller förpliktelser som är av väsentlig betydelse för Koncernen (i båda fallen med undantag för avtal som ingåtts i den löpande verksamheten).

Bolagets obligationer

Bolaget har per dagen för Prospektet emitterat fem icke säkerställda obligationslån, motsvarande ett belopp om 3 800 miljoner kronor. Samtliga emitterade obligationer är noterade på Nasdaq Stockholms lista för företagsobligationer.

Bolaget emitterade den 31 augusti 2016 ej säkerställda obligationer med ett totalt nominellt

belopp om 600 miljoner kronor. Obligationerna löper med en rörlig ränta om STIBOR med 3M + 4,50 procentenheter och förfaller till betalning i september 2020.

Bolaget emitterade den 8 mars 2018 icke efterställda, ej säkerställda obligationer med ett totalt nominellt belopp om 600 miljoner kronor. Obligationerna löper med en rörlig ränta om STIBOR 3M + 2,45 procent och förfaller till betalning i september 2021.

Bolaget emitterade den 23 november 2018 icke efterställda, ej säkerställda gröna obligationer med ett totalt nominellt belopp om 1 000 miljoner kronor och ett rambelopp om totalt 1 500 miljoner kronor. Obligationerna löper med en rörlig ränta om STIBOR 3M + 2,85 procent och förfaller till betalning i maj 2022. Bolaget emitterade ytterligare obligationer om 300 miljoner kronor inom den befintliga ramen den 18 september 2019. Obligationslånet är noterat på Nasdaq Stockholm Sustainable Bond List.

Bolaget emitterade den 29 april 2019 icke efterställda, ej säkerställda obligationer med ett totalt nominellt belopp om 500 miljoner kronor. Obligationerna löper med en rörlig ränta om STIBOR 3M + 3,10 procent och förfaller till betalning i mars 2024.

Bolaget emitterade den 10 maj 2019 icke efterställda, ej säkerställda obligationer med ett totalt nominellt belopp om 800 miljoner kronor. Obligationerna löper med en rörlig ränta om STIBOR 3M + 2,45 procent och förfaller till betalning i maj 2023.

Villkoren för respektive obligationslån innehåller sedvanliga bestämmelser om förtidsinlösen och vissa åtaganden (inklusive, bl.a., begränsningar avseende ställande av säkerhet för annan skuld).

Finansieringsavtal

Företagscertifikatprogram

Bolaget ingick den 26 oktober 2017 ett emissionsavtal och ett issuing and paying agent avtal med Svenska Handelsbanken AB och Swedbank. I enlighet med avtalen har Bolaget

upprättat ett svenskt företagscertifikatprogram innefattande en kreditram om 2 000 miljoner kronor, varav 1 735 miljoner kronor var utnyttjade per den 30 september 2019. Bolaget har i enlighet med avtalen möjlighet att emittera certifikat på löptider upp till ett år. Bolaget har inom ramen för företagscertifikatprogrammet åtagit sig att hålla tillgängligt utnyttjade kreditfaciliteter som vid varje tillfälle, både vad gäller löptid och sammanlagt nominellt belopp, minst motsvarar samtliga utestående certifikat.

Låneavtal

Bolaget ingick den 30 januari 2019 ett låneavtal med Swedbank avseende ett tidsbundet grönt lån om 1 200 miljoner kronor. Lånet löper med årsränta om 0,98 eller 1,08 procentenheter (räntans storlek bestäms med utgångspunkt i miljöcertifiering för en av Koncernens fastigheter) och STIBOR. Lånet förfaller till betalning den 30 januari 2022 men innehåller en förlängningsoption som ger Bolaget rätt att förlänga lånet med ett eller två år mot en förlängningsavgift om 0,9 miljoner kronor per år. Villkoren för lånet innehåller vissa särskilda åtaganden, exempelvis upprätthållande av ränteteckningsgrad och belåningsgrad samt en s.k. change of control-klausul, vilken bl.a. innebär att kreditgivaren kan påkalla återbetalning av lånet i förtid om Sven-Olof Johanssons direkta eller indirekt kontroll över Bolaget upphör.

Bolaget ingick den 22 oktober 2019 ett låneavtal med Swedbank avseende ett tidsbundet lån och ett revolverande lån om totalt cirka 1 393 miljoner kronor. Lånen löper med årsränta om 1,30 respektive 1,20 procentenheter och STIBOR. Slutlig återbetalningsdag för lånen är den 22 oktober 2022 respektive den 22 oktober 2021. Villkoren för lånen innehåller vissa särskilda åtaganden, exempelvis upprätthållande av ränteteckningsgrad och belåningsgrad samt en s.k. change of control-klausul, vilken bl.a. innebär att Swedbank kan påkalla återbetalning av lånet i förtid om Sven-Olof Johanssons direkta eller indirekt kontroll över Bolaget upphör.

Fastighetsförvärv

Bolaget ingick den 6 december 2018 ett aktieöverlåtelseavtal med Areim Property Holding 7 AB varigenom Bolaget indirekt förvärvade fastigheten Solna Brahelund 2 med en

uthyrningsbar yta om 41 000 kvadratmeter och ett överenskommet underliggande fastighetsvärde om 1 953,5 miljoner kronor. I enlighet med avtalet tecknade Bolaget en förvärvsförsäkring för transaktionen i syfte att täcka eventuella krav från Bolaget för eventuella brister i garantierna från säljaren.

Bolaget ingick den 25 november 2019 ett aktieöverlåtelseavtal med NCC Fastigheter Fem AB avseende förvärv av samtliga aktier i NCC Property Fyrtiotvå AB och indirekt fastigheten Solna Herrjärva 3 för en köpeskilling om 1 540 miljoner kronor. Förvärvet planeras att tillräddas den 5 mars 2020, varvid Bolaget ska erlagga köpeskillingen för aktierna samt lösa bolagets skulder. Aktieöverlåtelseavtalet innehåller sedvanliga garantier från säljaren avseende aktierna i NCC Property Fyrtiotvå AB och fastigheten.

Entreprenadavtal

Bolaget ingick den 22 maj 2018, genom ett helägt dotterbolag, fyra olika entreprenadavtal med Åke Sundvall Byggnads AB avseende uppförande av flerbostadshus och parkeringsdäck i Märsta utanför Stockholm. Den samlade kontraktssumman enligt avtalen uppgår till 305 miljoner kronor. Entreprenadavtalen regleras av standardvillkoren för totalentreprenader ABT 06 och innehåller garantier avseende entreprenaden som har en garantitid på fem år. Entreprenaderna planeras enligt entreprenadavtalen att färdigställas och överlämnas under 2020–2021.

Placeringsavtal

Bolaget och Swedbank kommer att ingå Placeringsavtalet omkring den 13 december 2019. Placeringsavtalet föreskriver att Swedbanks åtagande att förmedla köpare till de aktier som omfattas av Erbjudandet är villkorat bl.a. av att de garantier som lämnas av Bolaget är korrekta och att inga händelser inträffar som har så väsentlig negativ inverkan på Bolaget att det är olämpligt att genomföra Erbjudandet. Placeringsavtalet kommer att ge Swedbank en rätt att, om vissa omständigheter föreligger, t.ex. om Bolaget bryter mot sina åtaganden under Placeringsavtalet, säga upp sitt åtagande och dra sig ur Erbjudandet innan de erbjudna Aktierna levereras. Swedbank kommer att kunna säga upp Placeringsavtalet fram till och med

likviddagen den 17 december 2019 om några väsentliga negativa händelser inträffar, om de garantier som Bolaget gett Swedbank skulle visa sig brista eller om några av de övriga villkor som följer av placeringsavtalet inte uppfylls. I sådana fall kommer vare sig leverans eller betalning av Aktier genomföras under Erbjudandet. I enlighet med Placeringsavtalet kommer Bolaget att åta sig att ersätta Swedbank för vissa krav under vissa villkor.

Bolaget kommer åta sig gentemot Swedbank bl.a. att, med vissa undantag, under en period av 90 dagar från första dagen för handel i Aktierna på Nasdaq Stockholm, inte besluta eller föreslå bolagsstämman att besluta om ökning av aktiekapitalet genom emission av Aktier eller andra finansiella instrument som kan konverteras eller utbytas mot Aktier eller som på annat sätt innebär en rätt att motta Aktier, eller överlåtelse av Aktier eller andra liknande finansiella instrument utan Swedbanks skriftliga godkännande. Därutöver reglerar placeringsavtalet den kvotvärdesemission som kommer att genomföras av emissionstekniska skäl. Kvotvärdesemissionen innebär bl.a. att Swedbank åtar sig att betala för kvotvärdet av Aktierna i samband med emissionen av Aktierna. Swedbanks åtagande är bl.a. villkorat av att Placeringsavtalet har ingåtts och efterlevs.

Swedbanks intresse

Swedbank agerar som finansiell rådgivare och Global Coordinator i samband med Erbjudandet. Swedbank har vidare tillhandahållit Bolaget rådgivning i samband med struktureringen och planeringen av Erbjudandet och den planerade noteringen av Aktierna och erhåller ersättning för sådan rådgivning. Swedbank och dess närstående har utfört och kan också i framtiden komma att utföra olika finansiella rådgivningstjänster för Bolaget och dess närstående, för vilka de erhållit och kan förväntas komma att erhålla arvoden och andra ersättningar. Bolaget har även ingått flera låneavtal med Swedbank (se ”*Legala frågor och kompletterande information–Väsentliga avtal–Finansieringsavtal*”).

Prospektets godkännande

Prospektet har godkänts av Finansinspektionen som behörig myndighet enligt Europaparlamentet och rådets förordning (EU) 2017/1129 (”**Prospektförordningen**”). Finansinspektionen godkänner detta Prospekt enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i Prospektförordningen och detta godkännande bör inte betraktas som något slags stöd för den emittent som avses i detta Prospekt. Detta godkännande bör inte heller betraktas som något slags stöd för kvaliteteten på de värdepapper som avses i Prospektet och investerare bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i dessa värdepapper.

Twister

Fastpartner är från tid till annan föremål för myndighetsförfaranden och rättsliga förfaranden hänförliga till den löpande verksamheten. Fastpartner är inte per dagen för detta Prospekt part, och har inte under de senaste tolv månaderna heller varit part, i några myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden som har haft eller skulle kunna få betydande effekter på Bolagets finansiella ställning eller lönsamhet. Bolaget har inte heller informerats om anspråk som kan leda till att Bolaget blir part i sådan process eller skiljeförfarande.

Försäkringssituation

Bolagets styrelse anser att Fastpartner har ett försäkringsskydd som överensstämmer med branschstandard och täcker de risker som uppstår i verksamheten. Koncernen har bl.a. entreprenadförsäkring och fullvärdesförsäkring avseende dess fastigheter.

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 översteg 40 miljoner kronor år 2014 och per den 30 september 2019 uppgick skulden till 90 miljoner kronor. Lånet har utfärdats till Fastpartner på marknadsmässiga villkor.

Compactor Fastigheter AB har vidare ställt ut ett garantiåtagande till Bolaget om att på marknads-mässiga villkor låna ut det belopp som Bolaget eventuellt kan komma att behöva som en del av till-trädet av samtliga aktier i NCC Property Fyrtiotvå AB (se avsnittet ”Väsentliga avtal–Fastighetsförvärv” ovan). Förvärvet avses dock i första hand finansieras på annat sätt.

Utöver det ovanstående och ersättningar enligt avtal med ledande befattningshavare, har ingen styrelse-ledamot, 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.

Miljöfaktorer

Från tid till annan påträffas miljöproblem avseende såväl mark som byggnader i Bolagets fastigheter. Det har per dagen för detta Prospekt inte påträffats miljöproblem av väsentlig betydelse för Koncernen, men det finns en risk att det i framtiden kan påträffas miljöproblem av väsentlig betydelse för Koncernen (se avsnittet ”Riskfaktorer–Miljörisk”). Per dagen för detta Prospekt finns det inga tvister eller krav som riktats mot Fastpartner i anledning av miljöskada.

Inför förvärv av fastigheter genomför Fastpartner vid behov s.k. due diligence-granskningar avseende miljö- och hälsorisker. Vid sådana granskningar undersöks bl.a. huruvida tidigare verksamheter har bedrivits på den aktuella fastigheten som kan ha relevans ur ett miljöperspektiv. Om Fastpartner anser att det är påkallat anlitas konsulter för att genomföra bl.a. provtagning för eventuella miljö-skador på fastigheten. Vid föroreningar eller miljö-farligt byggmaterial så tar Fastpartner höjd för nöd-vändiga åtgärder i förvärvspriset, kräver att säljaren ska åtgärda miljöriskerna före tillträde av fastigheten eller kräver garantier eller skadelöshets-förbindelser för att lägga över risken på säljaren. Ibland resulterar även identifierade miljörisker till att Fastpartner inte förvärvar aktuell fastighet.

Information om skatt

Investorare bör vara medvetna om att tillämplig skattelagstiftning i investerarens hemviststat samt i staten där Bolaget är registrerad eller har sitt säte påverkar beskattningen vid utdelning eller eventuell kapitalvinst vid försäljning av Aktierna som om-fattas 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 investeringssparkonto eller en kapitalförsäkring där det istället sker schablon-beskattning av innehavet. Särskilda skatteregler gäller också t.ex. för aktiebolag och vissa andra juridiska personer avseende s.k. näringsbetingade andelar.

Investorare som inte har skattemässig hemvist i Sverige beskattas normalt inte i Sverige för kapital-vinster 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 närings-betingade andelar till utländska bolag, utdelning till vissa utländska juridiska personer som hör hemma i en medlemsstat i EU och utländska värdepappers-fonder. Beskattningen av varje enskild aktieägare beror på dennes speciella situation. Varje inne-havare av Aktier bör därför rådfråga en skatte-rådgivare för att få information om de särskilda konsekvenser som kan uppstå i det enskilda fallet, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska regler och skatteavtal.

Handlingar som införlivats genom hänvisning

Följande handlingar är införlivade genom hänvisning och utgör en del av detta Prospekt:

Information	Sidor	Dokument
Koncernens finansiella information med tillhörande noter och revisionsberättelse för räkenskapsåret 2016	Resultaträkningar på sidorna 65 och 67, balansräkningar på sidorna 66 och 68, rapporter över förändringar i eget kapital på sida 69, kassaflödesanalyser på sida 70, redovisningsprinciper och noter på sidorna 71-86 och revisionsberättelse på sidorna 88-90.	Fastpartners årsredovisning för räkenskapsåret 2016 ³⁰
Koncernens finansiella information med tillhörande noter och revisionsberättelse för räkenskapsåret 2017	Resultaträkningar på sidorna 69 och 71, balansräkningar på sidorna 70 och 72, rapporter över förändringar i eget kapital på sida 73, kassaflödesanalyser på sidorna 74, redovisningsprinciper och noter på sidorna 75-91 och revisionsberättelse på sidorna 93-96.	Fastpartners årsredovisning för räkenskapsåret 2017 ³¹
Koncernens finansiella information med tillhörande noter och revisionsberättelse för räkenskapsåret 2018	Resultaträkningar på sidorna 63 och 65, balansräkningar på sidorna 64 och 66, rapporter över förändringar i eget kapital på sida 67, kassaflödesanalyser på sida 68, redovisningsprinciper och noter på sidorna 69-86 och revisionsberättelse på sidorna 88-90.	Fastpartners årsredovisning för räkenskapsåret 2018 ³²
Koncernens finansiella information med tillhörande noter för perioden januari–september 2018	Resultaträkningar på sidorna 15 och 19, balansräkningar på sidorna 16 och 20, rapport över förändringar i eget kapital på sidorna 18 och 21, kassaflödesanalys på sidan 17, redovisningsprinciper på sida 12 och granskningsrapport på sida 14.	Fastpartner delårsrapport för perioden januari–september 2018 ³³
Koncernens finansiella information med tillhörande noter för perioden januari–september 2019	Resultaträkningar på sidorna 15 och 19, balansräkningar på sidorna 16 och 20, rapport över förändringar i eget kapital på sidorna 18 och 21, kassaflödesanalys på sidan 17, redovisningsprinciper på sida 12 och granskningsrapport på sida 14.	Fastpartner delårsrapport för perioden januari–september 2019 ³⁴

Fastpartners årsredovisningar för räkenskapsåren 2016, 2017 och 2018 har reviderats av Bolagets revisor och revisionsberättelserna är fogade till årsredovisningarna. Delårsrapporterna för perioderna januari–september 2018 och januari–september 2019 har översiktligt granskats av Bolagets revisor. Utöver nämnda årsredovisningar och delårsrapport har ingen information i detta Prospekt granskats eller reviderats av Bolagets revisor.

Handlingar som hålls tillgängliga för inspektion

Bolagets bolagsordning, registreringsbevis, de fullständiga värderingsutlåtandena avseende Koncernens fastigheter (se ”Värderingsutlåtande”), handlingar införlivade genom hänvisning och annan av Fastpartner offentliggjord information som hänvisas till i detta Prospekt finns under hela Prospektets giltighetstid att tillgå i elektronisk form på Bolagets hemsida www.fastpartner.se (informationen på webbplatsen ingår inte i Prospektet, med undantag för den information som införlivas genom hänvisning enligt detta avsnitt).

³⁰ <https://mb.cision.com/Main/878/2228434/650727.pdf>

³¹ https://fastpartner.se/media/fastpartner_2017_indexerad.pdf

³² <https://fastpartner.se/media/fastpartner-arsredovisning-2018.pdf>

³³ <http://mb.cision.com/Main/878/2653934/932727.pdf>

³⁴ <https://mb.cision.com/Main/878/2941852/1130024.pdf>

Koncernstruktur

Per dagen för Prospektet är Fastpartner moderbolag till 157 direkt eller indirekt ägda dotterbolag. I nedanstående tabell anges Fastpartners samtliga direkt och indirekt ägda dotterbolag per dagen för detta Prospekt.

Namn	Organisations-nummer	Säte	Ägarandel som ovanstående bolag innehar	Bolagets ackumulerade ägarandel
Fastpartner AB (publ)	556230-7867	Stockholm		
Arbetsbasen Väsberga KB	916618-0837	Stockholm	99,99	100
Avesta 1 Stockholm KB	916582-2009	Stockholm	99,99	100
Batteriet Fastighetsförvaltning AB	556178-8968	Stockholm	100	100
Batteriet Hus AB	556055-9519	Stockholm	100	100
Colonia Fastighet AB	556241-5140	Stockholm	100	100
Darrgräset, HB	969649-6810	Stockholm	99,99	100
Deamatrix Förvaltning AB	556518-6896	Stockholm	100	100
Fastighets AB Krefast	556804-7764	Stockholm	100	100
Fast Real AB	556840-4395	Stockholm	100	100
Fastighets AB Bomullsspinneriet	556680-2186	Stockholm	100	100
Fastighets AB Drillsnäppan	556660-5761	Stockholm	100	100
Fastpartner Humlet AB	556535-9022	Stockholm	100	100
Fastighets AB Repslagaregatan	556824-7281	Stockholm	100	100
Fastighetsbolaget Oljan 2 i Täby AB	556793-1174	Stockholm	100	100
Fastighetsbolaget Timpenningen 2 KB	916610-5974	Stockholm	99,99	100
Fastighetspartner Avaström Holding AB	556651-9723	Stockholm	100	100
Fastighetspartner Avaström KB	969645-2730	Gävle	99,99	100
Fastighetspartner Bromma AB	556682-0956	Stockholm	100	100
Fastighetspartner Globen AB	556625-5708	Stockholm	100	100
Fastighetspartner Hallstahammar AB	556214-5580	Stockholm	100	100
Pottegården 3 KB	916557-4972	Göteborg	99	100
Fastpartner Hässelby AB	556730-8613	Stockholm	100	100
Fastighetspartner Knivsta-AR AB	556671-8507	Stockholm	100	100
Fastighetspartner Lunda AB	556669-0656	Stockholm	100	100
Fastighetspartner Norrköping AB	556231-5902	Stockholm	100	100
Fastighetspartner Skolfastigheter AB	556661-5521	Stockholm	100	100
Fastighetspartner Söderhamn Holding KB	969666-8889	Danderyd	99	100
Fastighetspartner Söderhamn KB	969670-3009	Danderyd	99	100
Fastighetspartner Täby AB	556204-1177	Stockholm	100	100
Fastpartner Aga 2 AB	556944-3145	Stockholm	100	100
Fastpartner Bosgården 1:32 AB	559088-2576	Stockholm	100	100
Fastpartner Alingsås-Ulricehamn AB	556909-5994	Stockholm	100	100
Fastpartner Amerika 3 KB	969695-2499	Stockholm	99,99	100
Fastpartner Bagaren 7 AB	556529-6356	Stockholm	100	100
Fastpartner Biskopsgården 46:4 AB	556981-8460	Stockholm	100	100
Fastpartner Bolmensvägen AB	559049-7375	Stockholm	100	100
Fastpartner Bredden AB	556876-2917	Stockholm	100	100
Fastpartner Bredäng AB	556731-1070	Stockholm	100	100
Fastpartner Brista AB	556822-2466	Stockholm	100	100
Fastpartner Bromsten Holding I AB	559079-8962	Stockholm	100	100
Fastpartner Gustav 1 AB	559079-8889	Stockholm	100	100
Fastpartner Gustav 1B AB	559079-8871	Stockholm	100	100
Fastpartner Gustav 1C AB	559079-8897	Stockholm	100	100
Fastpartner Gustav 1D AB	559079-8921	Stockholm	100	100
Fastpartner Gustav 1E AB	559079-8939	Stockholm	100	100
Märstakullen Ekonomisk Förening	769636-2339	Stockholm	33,33	100
Fastpartner Bromsten Holding II AB	559079-8905	Stockholm	100	100
Fastpartner Gustav 1F AB	559079-8848	Stockholm	100	100
Fastpartner Brynäs 124:3 AB	556740-0774	Stockholm	100	100

Namn	Organisations- nummer	Säte	Ägarandel som ovanstående ackumulerade bolag innehar	Bolagets ägarandel
Fastpartner Centrum 13 AB	556664-5700	Stockholm	100	100
Fastpartner Ekenäs 1 AB	559029-9300	Stockholm	100	100
Fastpartner Ekenäs 2 AB	559029-9292	Stockholm	100	100
Fastpartner Ekenäs 3 AB	559029-9284	Stockholm	100	100
Fastpartner Ekenäs 4 AB	559029-9276	Stockholm	100	100
Fastpartner Ekplantan 2 AB	556664-2723	Stockholm	100	100
Fastpartner Expansion AB	556259-3060	Stockholm	100	100
Fastpartner Fagerstagatan 21 AB	556953-0065	Stockholm	100	100
Fastpartner Fastigheter Märsta AB	556746-6130	Stockholm	100	100
Fastpartner Frihamnen AB	556556-9596	Stockholm	100	100
Fastpartner Frösunda Port KB	969690-1629	Stockholm	99,99	100
Fastpartner Hammarby-Smedby 1:454 AB	556645-8757	Stockholm	100	100
Fastpartner Hammarby-Smedby 1:461 AB	556645-9169	Stockholm	100	100
Fastpartner Hammarby-Smedby AB	556746-8474	Stockholm	100	100
Fastpartner Haninge AB	556723-3746	Stockholm	100	100
Fastpartner Hemsta 9:4 AB	556740-0972	Stockholm	100	100
Fastpartner Högsbo 27:6 AB	556711-3260	Stockholm	100	100
Fastpartner Importen 3 AB	556985-3509	Stockholm	100	100
Fastpartner Karis 3 AB	559029-9268	Stockholm	100	100
Fastpartner Karis 4 AB	559029-9136	Stockholm	100	100
Fastpartner Kostern 11 AB	556990-7537	Stockholm	100	100
Fastpartner Kungsängen 40:1 AB	559101-5036	Stockholm	100	100
Fastpartner Kungsängen 6:10 KB	916671-8511	Stockholm	99,99	100
Fastpartner Källtorp 127:2 AB	556927-9044	Stockholm	100	100
Fastpartner Kärä 72:33 KB	969695-3398	Stockholm	99,99	100
Fastpartner Kärä 78:3 AB	556937-4522	Stockholm	100	100
Fastpartner Kärä 90:1 KB	969695-4222	Stockholm	99,99	100
Fastpartner Luntmakargatan 22-34 AB	556877-0076	Stockholm	100	100
Fastpartner Malmö I KB	969634-5355	Stockholm	99,99	100
Fastpartner Mälardalen AB	556712-1461	Stockholm	100	100
Fastpartner Mälarporten AB	556417-7201	Stockholm	100	100
Fastpartner Märsta 24:4 AB	556661-9671	Stockholm	100	100
Fastpartner Märsta Kontor AB	556822-2474	Stockholm	100	100
Fastpartner Mälaren 14 AB	556937-4464	Stockholm	100	100
Fastpartner Pooc AB	559015-9116	Stockholm	100	100
Fastpartner Reläet 8 AB	559163-0701	Stockholm	100	100
Fastpartner Ringpärmen 4 HB	916608-4138	Stockholm	99,99	100
Fastpartner Rinkeby AB	556731-0296	Stockholm	100	100
Fastpartner Ritmallen 1 AB	556664-5726	Stockholm	100	100
Fastpartner Sjöstugan 1 AB	559012-1298	Stockholm	100	100
Fastpartner Slakthuset 18 AB	556985-3517	Stockholm	100	100
Fastpartner Slakthuset 19 AB	556985-3525	Stockholm	100	100
Fastpartner Slakthuset 20 AB	556985-3491	Stockholm	100	100
Fastpartner Slakthuset 21 AB	556985-3483	Stockholm	100	100
Fastpartner Slakthuset 22 AB	556985-3582	Stockholm	100	100
Fastpartner Solna One AB	556691-9360	Stockholm	100	100
Fastpartner Solna Port AB	559021-1230	Stockholm	100	100
Fastpartner Sporren 4 AB	556714-2400	Stockholm	100	100
Fastpartner Syllen 4 AB	556660-5571	Stockholm	100	100
Fastpartner Sylten 4:7 KB	969761-5475	Stockholm	99,99	100
Fastpartner Sätösdalen 2 AB	556627-7793	Stockholm	100	100
Fastpartner Sätö Skolfastigheter AB	559100-5276	Stockholm	100	100
Fastpartner Tech Center AB	556591-2010	Stockholm	100	100
Vinsta Stenskärv AB	556725-8685	Stockholm	100	100
Fastpartner Tensta AB	556731-0734	Stockholm	100	100

Namn	Organisations-nummer	Säte	Ägarandel som ovanstående bolag innehar	Bolagets ackumulerade ägarandel
Fastpartner Uppfinnaren 1 AB	556973-5797	Stockholm	100	100
Fastpartner Valbo-Backa 6:13 AB	556883-5481	Stockholm	100	100
Fastpartner Verkstäderna 2 KB	969629-4561	Stockholm	99,99	100
Fastpartner Västerbotten 19 AB	556661-8087	Stockholm	100	100
Fastpartner Västra Hindbyvägen 12 AB	556937-4456	Stockholm	100	100
Fastpartner Älvsjö AB	556731-0619	Stockholm	100	100
Fastpartner Årsta 76:2 AB	556065-8956	Stockholm	100	100
Fastprop Holding AB	556706-5072	Stockholm	100	100
Fastprop Gävle AB	556712-2485	Stockholm	100	100
KB Gävle söder fastighetsförvaltning	916618-9440	Stockholm	99	100
Gaudeamus AB	556087-6681	Stockholm	100	100
Fastighetspartner Gävle Holding KB	969666-4177	Stockholm	99	100
Fastighetspartner Gävle Hemsta KB	969668-0256	Danderyd	99	100
Fastpartner Flyggodset AB	559161-0810	Stockholm	100	100
KB Fisker 13 Södertälje	916614-4452	Stockholm	99,99	100
Forsdala företagscenter HB	916524-4691	Stockholm	99,99	100
Fredriksten Fastighet AB	556096-0840	Stockholm	100	100
Förvaltningsbolaget Entuna HB	916600-0381	Stockholm	99,99	100
Gävle Näringen 22:2 AB	556718-2448	Stockholm	100	100
Kebarco AB	556006-9584	Stockholm	100	100
Landeriet Fastighet AB	556203-2218	Stockholm	100	100
Krokstenen KB	916444-2221	Mölnadal	99,99	100
Landeriet Förvaltning AB	556057-9665	Stockholm	100	100
Fastighetspartner Amplus AB	556209-8128	Stockholm	100	100
Batteriet Centrumhus AB	556436-5988	Stockholm	100	100
Fastighetsbolaget Färgelanda Prästgård KB	969634-0653	Stockholm	99,99	100
Fastighetsbolaget Gråbo Centrum, KB	969633-4540	Stockholm	99,99	100
Landeriet 14 AB	556083-2155	Stockholm	100	100
Cabinjo Holding AB	556239-5243	Stockholm	90,10	100
Nordpartner AB	556535-1938	Stockholm	100	100
Amplus KB	916557-5953	Göteborg	50,51	100
Fastighetspartner 11 HB	916629-8092	Stockholm	99,99	100
Profundo AB	556199-8146	Stockholm	100	100
Lerkrogen fastighetsförvaltning KB	916618-0860	Stockholm	99,99	100
Märsta Centrum AB	556106-8817	Stockholm	100	100
Märsta 1:198 AB	556848-9636	Stockholm	100	100
Näringshuset HB	916637-2897	Stockholm	99,99	100
Partnerfastigheter NF AB	556139-1722	Stockholm	100	100
Päronet 2 KB	916613-9023	Stockholm	99,99	100
Robertsfors fastighetsförvaltning HB	916618-9465	Stockholm	99,99	100
Skebo fastighetsförvaltning, HB	916618-9473	Stockholm	99,99	100
Solhem fastighetsförvaltning, HB	916618-9424	Stockholm	99,99	100
Standard Fastighet i Märsta AB	556067-2221	Stockholm	100	100
Storheden Invest AB	556047-1087	Stockholm	100	100
Sätra Hälsofastigheter AB	556704-8748	Stockholm	100	100
Vallentuna Centrum AB	556684-3420	Stockholm	100	100
Vallentuna 1:472 AB	556778-9309	Stockholm	100	100
Vallentuna 1:474 AB	556698-8175	Stockholm	100	100
Vallentuna 1:7 AB	556698-8100	Stockholm	100	100
Vallentuna prästgård 1:130 AB	556698-8159	Stockholm	100	100
Vatellus Holding AB	556698-5379	Stockholm	100	100
Vatellus AB	556549-0538	Stockholm	100	100
Vexillum Duo AB	556680-9355	Stockholm	100	100

Fastighetsförteckning

Region 1

Fastighetsbeteckning	Område	Uthyrningsbar area (kvm)
Alvesta 13:27	Alvesta	13 200
Avesta 1	Spånga	7 626
Bagaren 7	Växjö	9 492
Brahelund 2	Solna	41 169
Bränninge 4	Spånga	9 391
Bränninge 7	Spånga	0
Båggången 5	Hässelby	3 653
Domnarvet 41	Spånga	668
Domnarvet 43	Spånga	1 252
Domnarvet 44	Spånga	690
Domnarvet 45	Spånga	783
Flyggodset 1	Malmö	5 741
Flyggodset 2	Malmö	2 023
Hilton 2	Solna	24 272
Hilton 5	Solna	13 801
Kallhäll 1:5	Järfälla	1 730
Krejaren 2	Stockholm	8 569
Kristiansborg 2	Malmö	7 075
Kungsängens-Tibble 25:2	Kungsängen	925
Kvarnberget 3	Spånga	5 271
Kvarnberget 4	Spånga	3 988
Kvarnberget 5	Spånga	1 904
Kvarnberget 7	Spånga	0
Kvarnberget 8	Spånga	2 924
Labyrinten 1	Hässelby	15 082
Ladugårdsgärdet 1:48	Stockholm	38 168
Lektorn 2	Ystad	1 270
Loftgången 1	Hässelby	1 017
Målaren 14	Växjö	12 294
Oxen Mindre 30	Stockholm	3 212
Oxen Mindre 34	Stockholm	1 387
Oxen Mindre 35	Stockholm	2 531
Päronet 2	Sundbyberg	7 723
Recetten 1	Stockholm	862
Robertsfors 2	Spånga	11 403
Robertsfors 3	Spånga	9 715
Robertsfors 4	Spånga	6 973
Rånäs 1	Spånga	35 928
Skebo 2	Spånga	18 872
Skebo 3	Spånga	9 716
Skultuna 1	Spånga	5 740
Skultuna 2	Spånga	1 495
Skultuna 5	Spånga	1 409
Skänninge 6	Spånga	3 476
Sporren 4	Malmö	19 291
Stenskarven 8	Vinsta	9 600
Trymån 3	Hässelby	1 925
Tågarp 16:43	Arlöv	12 990
Tågarp 21:144	Arlöv	432
Uppfinnaren 1	Stockholm	16 200
Veddesta 5:3	Järfälla	718
Vitgröet 8	Spånga	2 990

Åkarp 3:79	Åkarp	1 131
Summa Region 1		419 697

Region 2

Fastighetsbeteckning	Område	Uthyrningsbar area (kvm)
Allgunnen 7	Årsta	1 772
Amerika 3	Norrköping	45 459
Arbetsbasen 3	Västberga	1 400
Arbetslaget 1	Västberga	12 312
Arbetslaget 2	Västberga	32 769
Bensinen 6	Täby Kyrkby	1 524
Blyet 5	Norrköping	2 990
Bomullsspinneriet 3	Norrköping	7 174
Bussen 3	Strängnäs	33 399
Concordia 1	Skärholmen	1 935
Degeln 2	Täby	12 945
Diviatorn 1	Lidingö	0
Fogden 12	Täby	100
Fogden 4	Täby	5 700
Fogden 6	Täby	11 156
Gropen 9	Norrköping	5 354
Humlet 2	Täby	2 139
Humlet 3	Täby	0
Hägernäs 7:12	Täby	0
Importen 3	Norrköping	6 894
Jordbromalm 5:1	Jordbro	21 686
Konduktören 5	Norrköping	912
Kostern 11	Södertälje	7 993
Lidingö Aga 2 1)	Lidingö	23 007
Ljusets Bröder 1	Skärholmen	2 486
Löjan 13	Södertälje	2 007
Lönelistan 1	Västberga	3 700
Lönelistan 2	Västberga	0
Nattugglan 13	Eskilstuna	1 080
Oljan 2	Täby Kyrkby	4 675
Prästgårdsängen 1	Älvsjö	5 452
Reläet 8	Norrköping	9 581
Reparatören 4	Täby	2 372
Riksby 1:13	Bromma	43 648
Romberga 2:65	Enköping	5 505
Romberga 25:4	Enköping	5 802
Slakthuset 18	Norrköping	2 864
Slakthuset 19	Norrköping	1 657
Slakthuset 20	Norrköping	1 862
Slakthuset 21	Norrköping	6 564
Slakthuset 22	Norrköping	6 711
Smedjan 8	Norrköping	2 321
Stansen 1	Täby	790
Stensätra 19	Stockholm	7 390
Stenvreten 5:67	Enköping	1 872
Strömsdal 3	Rönninge	1 368
Svenska Gillet 1	Skärholmen	8 412
Syllen 4	Stockholm	10 842
Sylden 4:7	Norrköping	3 238
Timpenningen 2	Västberga	0
Timpenningen 5	Västberga	13 950
Trekanten 9	Åtvidaberg	5 459

Tyrannen 14	Älvsjö	3 362
Valhall Norra 21	Lidingö	564
Valhall Norra 22	Lidingö	1 101
Västerbotten 19	Lidingö	12 346
Summa Region 2		417 601

Region 3

Fastighetsbeteckning	Område	Uthyrningsbar area (kvm)
Bajonetten 7	Alingsås	37 782
Biskopsgården 46:4	Göteborg	16 052
Bosgården 1:32	Mölndal	0
Broby 11:2	Arlandastad	3 577
Centrum 13	Sollentuna	4 667
Ekenäs 1	Kista	19 260
Ekenäs 2	Kista	4 674
Ekenäs 3	Kista	4 252
Ekenäs 4	Kista	8 075
Ekplantan 2	Sollentuna	4 388
Färgelanda P-gård 1:430	Färgelanda	1 525
Gredelby 1:13	Knivsta	1 245
Gredelby 24:1	Knivsta	3 065
Gredelby 28:2	Knivsta	793
Gredelby 28:3	Knivsta	486
Gredelby 28:4	Knivsta	550
Hammarby-Smedby 1:454	Upplands Väsby	8 388
Hammarby-Smedby 1:458	Upplands Väsby	20 722
Hammarby-Smedby 1:461	Upplands Väsby	4 553
Hammarby-Smedby 2:37	Upplands Väsby	579
Hjällsnäs 8:30	Lerum	2 954
Hjällsnäs 8:31	Lerum	700
Högsbo 2:3	Göteborg	2 193
Högsbo 27:6	Västra Frölunda	8 584
Karis 3	Kista	3 396
Karis 4	Kista	5 260
Kungsängen 40:1	Uppsala	1 189
Kungsängen 6:10	Uppsala	1 719
Källtorp 127:2	Göteborg	1 234
Kärra 72:33	Hisings Kärra	6 173
Kärra 78:3	Hisings Kärra	8 409
Kärra 90:1	Hisings Kärra	10 257
Mejeriet 8	Alingsås	160
Märsta 1:189	Märsta	3 470
Märsta 1:190	Märsta	3 616
Märsta 1:191	Märsta	1 065
Märsta 1:193	Märsta	7 209
Märsta 1:194	Märsta	2 886
Märsta 1:198	Märsta	619
Märsta 1:199	Märsta	2 568
Märsta 1:200	Märsta	3 000
Märsta 1:201	Märsta	734
Märsta 1:202	Märsta	1 792
Märsta 1:203	Märsta	5 035
Märsta 1:217	Märsta	5 342
Märsta 1:219	Märsta	3 667
Märsta 11:8	Märsta	0
Märsta 15:3	Märsta	2 295
Märsta 16:2	Arlandastad	1 613

Fastighetsbeteckning	Område	Uthyrningsbar area (kvm)
Märsta 16:3	Arlandastad	2 921
Märsta 17:5	Märsta	3 740
Märsta 17:6	Arlandastad	2 658
Märsta 19:2	Märsta	12 329
Märsta 19:3	Märsta	4 132
Märsta 21:54	Arlandastad	2 200
Märsta 24:4	Arlandastad	8 995
Pelargonian 6	Mölndal	3 979
Pottegården 3	Mölndal	2 954
Ringpärmén 4	Sollentuna	12 601
Ringpärmén 5	Sollentuna	4 069
Ritmallen 1	Sollentuna	4 654
Sjöstugan 1	Sollentuna	6 299
Slingan 1	Ulricehamn	43 473
Sätesdalen 2	Kista	11 756
Vallentuna Prästgård 1:130	Vallentuna	9 948
Vallentuna-Rickeby 1:472	Vallentuna	0
Vallentuna-Rickeby 1:474	Vallentuna	7 234
Vallentuna-Rickeby 1:58	Vallentuna	4 583
Vallentuna-Rickeby 1:7	Vallentuna	1 366
Vallentuna-Åby 1:99	Vallentuna	16 561
Vilunda 20:8	Upplands-Väsby	1 044
Årsta 68:5	Uppsala	1 244
Årsta 76:2	Uppsala	25 634
Summa Region 3		436 145

Region 4

Fastighetsbeteckning	Område	Uthyrningsbar area (kvm)
Björnänge 5:1	Söderhamn	40 326
Brynäs 124:3	Gävle	2 090
Elverket 8	Hedemora	788
Hemsta 11:11	Gävle	9 670
Hemsta 15:7	Gävle	34 737
Hemsta 9:4	Gävle	1 343
Industrien 7	Ludvika	468
Näringen 10:4	Gävle	17 002
Näringen 15:6	Gävle	4 538
Näringen 22:2	Gävle	27 926
Näringen 5:1	Gävle	19 079
Slagan 2	Sundsvall	632
Sätra 11:3	Gävle	2 140
Sätra 11:4	Gävle	6 300
Sätra 64:5	Gävle	4 534
Sätra 108:23	Gävle	498
Söder 67:1	Gävle	16 018
Valbo-Backa 6:13	Gävle	3 981
Verkstäderna 2	Söderhamn	15 226
Väster 4:3	Gävle	3 648
Summa Region 4		210 944
SUMMA TOTALT		1 484 387

Definitioner och förkortningar

Aktierna	avser aktierna under Erbjudandet.
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.
EPRA NAV per stamaktie	avser nettotillgångsvärdet per stamaktie av serie A.
Erbjudandet	avser det erbjudande att förvärva nyemitterade stamaktier av serie D i Bolaget som framgår av Prospektet.
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.
Placeringsavtalet	avser avtal mellan Fastpartner och Swedbank om placering av Aktierna att ingås omkring den 13 december 2019.
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 annan 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 ränteperiod i SEK.
Swedbank	avser Swedbank AB (publ)
Utökningsoptionen	avser Bolagets förbehåll att utöka Erbjudandet med upp till ytterligare 1 500 000 stamaktier av serie D.

Adresser

Bolaget

Fastpartner AB (publ)

Sturegatan 38
114 36 Stockholm

Finansiell rådgivare

Swedbank AB (publ)

Landsvägen 40
105 34 Stockholm

Legal rådgivare till Bolaget

Gernandt & Danielsson Advokathyrå KB

Hamngatan 2
Box 5747
114 87 Stockholm

Bolagets revisor

Deloitte AB

Rehngatan 11
113 79 Stockholm

Central värdepappersförvarare

Euroclear Sweden AB

Klarabergsviadukten 63
Box 191
101 23 Stockholm