

Detta grundprospekt är daterat och godkänt av Finansinspektionen den 17 maj 2024. Grundprospektet är giltigt i 12 månader från detta datum. Skyldigheten att tillhandahålla tillägg till detta grundprospekt i fall av nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter kommer inte att vara tillämpligt efter giltighetstidens utgång.

FASTPARTNER

FASTPARTNER AB (PUBL)

GRUNDPROSPEKT

AVSEENDE

**MTN-PROGRAM OM HÖGST 10 000 000 000 SEK ELLER
MOTSVARANDE BELOPP I EUR ELLER NOK**

Ledarbank

Handelsbanken

Emissionsinstitut

Handelsbanken



Viktig information

Detta grundprospekt ("Grundprospektet") avser Fastpartner AB:s (publ) program för obligationer i svenska kronor ("SEK"), euro ("EUR") eller norska kronor ("NOK") med varierande löptider, dock lägst ett (1) år, s.k. Medium Term Notes ("MTN" och "MTN-programmet"). Med "Fastpartner", "Bolaget" eller "Koncernen" avses i Grundprospektet, beroende på sammanhanget, Fastpartner AB (publ) eller den koncern i vilken Fastpartner AB (publ) är moderbolag. Grundprospektet har godkänts av Finansinspektionen som behörig myndighet enligt Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 ("Prospektförordningen"). Detta innebär dock inte någon garanti från Finansinspektionen om att sakuppgifterna i Grundprospektet är riktiga eller fullständiga. Grundprospektet har upprättats i enlighet med Prospektförordningen och kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/980 och utgör ett grundprospekt enligt artikel 8 i Prospektförordningen.

För Grundprospektet gäller definitionerna som framgår av avsnittet allmänna villkor ("Allmänna Villkor") om inte annat framgår av sammanhanget. För Grundprospektet och erbjudanden enligt Grundprospektet gäller svensk rätt. Tvist med anledning av Grundprospektet, erbjudanden och därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras av svensk domstol, med Stockholms tingsrätt som första instans. Förutom när så uttryckligen anges har ingen information, inklusive finansiell information, i Grundprospektet granskats eller reviderats av Bolagets revisor. Vissa siffror och finansiell information i Grundprospektet kan ha avrundats och därmed kan totalsumman variera något från den exakta sammanräkningen av de siffror som föregår dem.

Grundprospektet ska läsas tillsammans med eventuella tilläggsprospekt till Grundprospektet, samtliga dokument som införlivats genom hänvisning och tillämpliga slutliga villkor ("Slutliga Villkor") som är gällande för varje emitterat Lån. Grundprospektet och de dokument som blivit en del av Grundprospektet genom hänvisning finns tillgängliga på www.fastpartner.se och kan även kostnadsfritt rekvideras från Bolagets huvudkontor.

Varken Bolaget, Ledarbank eller Emissionsinstitut har vidtagit eller kommer att vidta några åtgärder för att tillåta ett erbjudande till allmänheten i några andra jurisdiktioner än Sverige och Norge. Inga MTN som omfattas av Grundprospektet får erbjudas, tecknas, säljas eller överföras, direkt eller indirekt, i eller till USA och har inte registrerats, och kommer inte registreras, enligt U.S. Securities Act 1933. Erbjudandet riktar sig inte till personer med hemvist i USA, Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Schweiz, Singapore, Sydafrika eller Nya Zeeland eller i någon annan jurisdiktion där deltagande skulle kräva ytterligare prospekt, registreringsåtgärder eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. Grundprospektet samt Slutliga Villkor får följaktligen inte distribueras i eller till något land eller någon jurisdiktion där distribution eller erbjudanden enligt detta Grundprospekt kräver sådana åtgärder eller strider mot reglerna i sådant land respektive sådan jurisdiktion. Teckning och förvärv av MTN i strid med ovanstående begränsningar kan vara ogiltig. Personer som mottar detta Grundprospekt måste informera sig om och följa sådana restriktioner. Åtgärder i strid med restriktionerna kan utgöra brott mot tillämplig värdepapperslagstiftning. Försäljningsrestriktioner kan komma att läggas till eller modifieras genom godkännande av Bolaget.

Inom det Europeiska ekonomiska samarbetsområdet ("EES") lämnas inget erbjudande till allmänheten av MTN i andra länder än Sverige och Norge. I andra medlemsländer i den Europeiska Unionen kan ett sådant erbjudande av MTN endast lämnas i enlighet med undantag i Prospektförordningen. I andra medlemsländer i EES som har implementerat Prospektförordningen i nationell lagstiftning kan ett sådant erbjudande av MTN endast lämnas i enlighet med undantag i Prospektförordningen samt varje relevant implementeringsåtgärd i medlemslandet. I övriga medlemsländer i EES som inte har implementerat Prospektförordningen i nationell lagstiftning kan ett sådant erbjudande endast lämnas i enlighet med tillämpligt undantag i den nationella lagstiftningen.

I förhållande till varje emission av MTN kommer en målmarknadsbedömning att göras för MTN och lämpliga distributionskanaler för MTN kommer att bestämmas. En person som senare erbjuder, säljer eller rekommenderar MTN (en "Distributör") bör beakta målmarknadsbedömningen. En Distributör som träffas av direktiv 2014/65/EU (MiFID II) är dock skyldig att genomföra sin egen målmarknadsbedömning för de aktuella MTN (genom att antingen tillämpa eller anpassa producentens målmarknadsbedömning) och att fastställa lämpliga distributionskanaler. Enligt MiFID II:s produktstyrningskrav under det delegerade direktivet 2017/593 ("MiFID:s produktstyrningskrav"), ska det i förhållande till varje emission fastställas huruvida Ledarbanken eller något Emissionsinstitut som medverkar vid emissionen av MTN är en producent av sådana MTN. Varken Ledarbanken, Administrerande Institut, Emissionsinstitutet eller någon av deras respektive dotterbolag, som inte medverkar vid en emission, kommer att anses vara producenter enligt MiFID:s produktstyrningskrav.

Om vissa MTN skulle anses falla inom tillämpningsområdet för förordning (EU) nr 1286/2014 (PRIIPs-förordningen) får sådana MTN inte erbjudas, säljas eller på annat sätt göras tillgängliga för någon icke-professionell investerare inom EES. Detta då något faktablad innehållande nyckelinformation som krävs för erbjudande till icke-professionella investerare av produkter som faller inom tillämpningsområdet enligt PRIIPs-förordningen inte kommer att upprättas för MTN-programmet, vilket är ett krav vid erbjudanden till icke-professionella investerare av MTN som träffas av PRIIPs-förordningen. Att trots detta erbjuda, sälja eller på annat sätt göra MTN tillgängliga för icke-professionella investerare i EES kan strida mot bestämmelser i nämnda förordning. En icke-professionell investerare är en person som uppfyller en, eller flera, av följande kriterier: (i) en icke-professionell kund enligt definitionen i punkt 11 artikel 4(1) i MiFID II; (ii) en kund som avses i direktiv 2016/97/EU, där en kund inte räknas som en professionell kund enligt definitionen i punkt 10 artikel 4(1) i MiFID II; eller (iii) inte utgör en kvalificerad investerare såsom det definieras i Prospektförordningen.

Grundprospektet innehåller framåtriktade uttalanden som återspeglar Bolagets nuvarande syn på framtida händelser och finansiell, operationell och övrig utveckling. Framåtriktade uttalanden kan identifieras genom att de inte uteslutande hänvisar till historiska eller aktuella sakförhållanden och händelser, eller genom att de innehåller ord som "kan", "förväntas", "tros", "uppskattas", "planeras", "förbereds", "förutsägs", "avses", "prognositeras", "försöker" och "kunna" eller negationer av sådana begrepp eller liknande begrepp eller liknande terminologi. Alla framåtriktade uttalanden görs per Grundprospektet datum. Bolaget fransäger sig uttryckligen alla skyldigheter eller åtaganden att uppdatera dessa framåtriktade uttalanden så att de återspeglar eventuella ändrade uppgifter eller händelser eller motsvarande omständigheter, utöver vad som följer av lag. Även om Bolaget bedömer att de förväntningar som uttrycks i dessa framåtriktade uttalanden är rimliga, finns det ingen garanti vad gäller påståendenas utfall eller riktighet. Följaktligen ska eventuella investerare inte förlita sig i alltför hög grad på dessa eller andra framåtriktade uttalanden.

Vissa siffror i Grundprospektet har varit föremål för avrundning. Detta medför att vissa tabeller inte synes summera korrekt. Detta är fallet då belopp anges i tusen-, miljon- eller miljardtal och förekommer särskilt i avsnittet "Historisk finansiell information" nedan samt i de avsnitt ur de årsredovisningar som införlivats genom hänvisning.

MTN är inte en lämplig investering för alla investerare. Varje investerare bör därför utvärdera lämpligheten av en investering i MTN mot bakgrund av sina egna förutsättningar. Varje investerare bör särskilt:

- ha tillräcklig kunskap och erfarenhet för att kunna göra en ändamålsenlig utvärdering av (i) MTN, (ii) möjligheter och risker i samband med en investering i MTN samt (iii) informationen som finns i, eller är infogad genom hänvisning till, detta Grundprospekt eller eventuella tillägg;
- ha tillgång till, och kunskap om, lämpliga analytiska verktyg för att, mot bakgrund av sin egen finansiella situation, kunna utvärdera en investering i MTN samt den inverkan som en sådan investering kommer att ha på investerarens totala investeringsportfölj;
- ha tillräckliga finansiella medel och likvida tillgångar för att kunna bära de risker som en investering i MTN medför, inbegripet då lånebelopp eller ränta betalas i en eller flera valutor eller då valutan för lånebelopp eller ränta avviker från investerarens valuta;
- till fullo förstå villkoren för MTN och vara väl förtrogen med betendet för eventuella index och finansiella marknader; samt
- vara kapabel att utvärdera (själv eller med hjälp av finansiell rådgivare) möjliga scenarier för ekonomiska, räntenivårelaterade eller andra faktorer som kan påverka investeringen och möjligheterna att bära riskerna.

Varken Ledarbank eller Emissionsinstitut har separat verifierat informationen i detta Grundprospekt och ansvarar inte för dess innehåll.

Bolaget och Emissionsinstitutet kan komma att samla in och behandla personuppgifter om Fordringshavarna. Information om Bolagets behandling av personuppgifter kommer att finnas på Bolagets webbplats. För information om Emissionsinstitutets behandling av personuppgifter, se respektive Emissionsinstitutets webbplats eller ta kontakt med respektive part för sådan information.

Innehållsförteckning

Beskrivning av Fastpartners MTN-program	1
Risikfaktorer	9
Allmänna Villkor.....	20
Mall för Slutliga Villkor	37
Information om Fastpartner	42
Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden	51
Styrelse, ledande befattningshavare och revisor.....	52
Bolagsstyrning	55
Legala frågor och kompletterande information	57
Historisk finansiell information	60
Adresser.....	62

Beskrivning av Fastpartners MTN-program

Allmänt

Detta MTN-program utgör en del av Fastpartners skuldfinansiering och utgör en ram under vilken Fastpartner har möjlighet att på kapitalmarknaden löpande uppta lån i svenska kronor (SEK), euro (EUR) eller norska kronor (NOK) med en löptid om lägst ett (1) år. Totalt utestående Nominellt Belopp av MTN får per dagen för överenskommelse mellan Bolaget och Utgivande Institut om placering av MTN uppgå till högst 10 000 000 000 SEK eller motsvarande belopp i EUR eller NOK ("**Rambeloppet**"). Lån upptas genom ett samtidigt utgivande av flera likalydande kontoförda ensidiga skuldförbindelser, s.k. MTN. MTN får emitteras till ett Nominellt Belopp om minst 100 000 EUR eller hela multiplar därav (eller motsvarande värde i SEK eller NOK). MTN-programmet vänder sig till investerare på kapitalmarknaden. Lån under MTN-programmet kan emitteras med fast ränta, rörlig ränta, realränta eller utan ränta (s.k. nollkupongskonstruktion) och beslut att uppta Lån fattas av Bolagets styrelse.

För samtliga MTN som ges ut under detta MTN-program ska härtill bilagda Allmänna Villkor gälla. Dessutom ska för varje MTN gälla kompletterande Slutliga Villkor vilka tillsammans med de Allmänna Villkoren utgör fullständiga Lånevillkor för respektive Lån. Varje Lån som utges under MTN-programmet tilldelas ett lånenummer. Slutliga Villkor för MTN som erbjuds allmänheten inges till Finansinspektionen och kommer att offentliggöras samt finnas tillgängliga på Fastpartners webbplats www.fastpartner.se i elektroniskt format samt på Fastpartners huvudkontor i pappersformat.

Bolaget har utsett Svenska Handelsbanken AB (publ) till Ledarbank och Svenska Handelsbanken AB (publ), Arctic Securities AS, filial Sverige, Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial och Swedbank AB (publ), samt varje annat Emissionsinstitut som ansluter sig till detta MTN-program, dock endast så länge sådant institut inte avträtt som Emissionsinstitut.

Gröna MTN

Bolaget kan komma att emittera gröna Lån under MTN-programmet ("**Gröna MTN**") i enlighet med sitt från tid till annan publicerade gröna ramverk ("**Gröna Ramverket**") som beskriver de särskilda villkor som är tillämpliga för en viss emission av Gröna MTN under det Gröna Ramverket. För det fall Fastpartner antar och publicerar ett Grönt Ramverk kommer detta samt eventuella utvärderingsrapporter av ramverket att publiceras på Fastpartners webbplats www.fastpartner.se. Det Gröna Ramverket gäller för visst Lån om det är angivet i Slutliga Villkor för sådant Lån att det Gröna Ramverket är tillämpligt. Det Gröna Ramverket kan från tid till annan komma att uppdateras av Bolaget. Förändringar i det Gröna Ramverket som sker efter Lånedatumet för visst Lån kommer inte gälla i relation till Fordringshavare i Lånet.

För mer detaljerad information om Fastpartners vid var tid gällande Gröna Ramverk, vänligen se publicerade Gröna Ramverk på Fastpartners webbplats www.fastpartner.se.

I juni 2020 publicerades Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2020/652 av den 18 juni 2020 ("**Taxonomiförordningen**") om inrättande av en ram för att underlätta hållbara investeringar och om en ändring av förordning (EU) 2019/208, vilken utgör ett gemensamt klassificeringssystem som syftar till att underlätta klassificeringen av hållbara investeringar. Taxonomiförordningen medför strängare regler vid bedömningen av hållbara finansiella produkter och aktiviteter. Taxonomiförordningen trädde ikraft fullt ut den 1 januari 2023 och medför strängare regler vid bedömningen av hållbara finansiella produkter och aktiviteter.

I tillägg till Taxonomiförordningen antogs i november 2023 Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2023/2631 om europeiska gröna obligationer ("**EUGB-förordningen**"). Syftet med EUGB-förordningen är att skapa en frivillig EU-standard för gröna obligationer. Det är inte möjligt att emittera European Green Bond under EUGB-förordningen förrän den 21 december 2024. Per dagen för detta Grundprospekt uppfyller det Gröna Ramverket inte kraven i EUGB-förordningen för att ackrediteras som en European Green Bond.

Om Bolaget inte skulle uppfylla det tillämpliga Gröna Ramverket i förhållande till visst Lån innebär det inte en uppsägningsgrund för Fordringshavare under sådant Lån, varför Fordringshavare i sådant fall inte heller har rätt till förtida återbetalning eller återköp av Lån eller annan kompensation vid sådan händelse.

Gröna Ramverket 2018

Fastpartner har antagit och publicerat ett Grönt Ramverk daterat november 2018 ("**Gröna Ramverket 2018**") som är tillämpligt för Bolagets Lån med nr 101, 102, 103, 104 och 105, och som finns tillgängligt på Fastpartners webbplats. Det Gröna Ramverket 2018 har utvecklats i linje med Green Bond Principles utgivna i juni 2018 ("**GBP**"). GBP utgör frivilliga riktlinjer för emissioner av gröna obligationer och har fastställts av International Capital Market Association. Det Gröna Ramverket 2018 är anpassat till de fyra rekommenderade komponenterna i GBP; (i) användning av emissionslikvid, (ii) process för utvärdering och val av projekt, (iii) förvaltning av emissionslikvid och (iv) rapportering. Fastpartners Gröna Ramverk 2018 utvärderades under 2018 av det oberoende analysföretaget Center for International Climate and Environmental Research ("**CICERO**") som betygsatt det Gröna Ramverket 2018 som "Medium Green". Att någon av de fyra rekommenderade komponenterna i GBP inte uppfylls eller att en utvärdering av oberoende analysföretag uteblir medför inte en uppsägningsgrund för Lån emitterade under det Gröna Ramverket 2018. Det Gröna Ramverket 2018 och CICEROs utvärderingsrapport finns tillgängliga på Fastpartners webbplats www.fastpartner.se/finansinformation/.

Enligt det Gröna Ramverket 2018 ska ett belopp motsvarande nettolikviden från en emission av Gröna MTN användas till att helt eller delvis finansiera eller refinansiera tillgångar med tydliga miljöfördelar ("**Gröna Tillgångar (2018)**"). Finansiering av Gröna Tillgångar (2018) måste avse vissa bygg- och fastighetsverksamheter, innefattandes något av följande: (i) nybyggnationer och omfattande renoveringar som efter slutförande uppfyller någon av branschstandarderna Miljöbyggnad Silver, LEED Gold, BREEAM SE Very Good, BREEAM Very Good eller SGBC GreenBuildings, (ii) existerande byggnader som uppfyller sådana i led (i) angivna branschstandarder eller certifieras som minst BREEAM-in-use Very Good och planerade renoveringar reducerar energiförbrukningen till under 110 kWh/m² per år, (iii) förnybar energi och (iv) energieffektivisering. Nettolikviden från en emission av Gröna MTN får inte användas för finansiering av energiproduktion från fossila bränslen eller kärnkraft. Se det Gröna Ramverket 2018 för en mer detaljerad beskrivning av kraven för finansiering av Gröna Tillgångar (2018).

Valet av Gröna Tillgångar (2018) sker i två steg, där gruppen ansvarig för hållbarhets-, miljö- och energipolicyn föreslår vilka tillgångar som ska utgöra Gröna Tillgångar (2018), varefter en särskild kommitté bestående av CFO och fastighetsförvaltaren ansvarar för det slutliga godkännandet. Fastighetsförvaltaren för en lista över de Gröna Tillgångarna (2018). Gröna MTN hanteras på portföljnivå, vilket innebär att emissionslikviden från en emission av Gröna MTN inte är knuten till en eller flera specifika Gröna Tillgångar (2018) utan till en portfölj av Gröna Tillgångar (2018). Eventuella årliga rapporter kommer att publiceras på Fastpartners webbplats www.fastpartner.se och innehålla upplysningar om fördelning innefattandes bland annat summan av utestående gröna MTN och summan av saldot i den gröna portföljen samt en effektrapport avseende bland annat byggnadscertifieringar, energiprestanda och koldioxidutsläpp.

Gröna Ramverket 2024

Fastpartner har även antagit och publicerat ett Grönt Ramverk daterat 11 april 2024 ("**Gröna Ramverket 2024**") som finns tillgängligt på Fastpartners webbplats. Det Gröna Ramverket 2024 kan komma att vara tillämpligt för Gröna MTN som emitteras under detta Grundprospekt.

Det Gröna Ramverket 2024 har utvecklats i linje med Green Bond Principles utgivna i juni 2021, Green Loan Principles utgivna i februari 2023 och Taxonomiförordningen. Green Bond Principles har fastställts av International Capital Market Association och Green Loan Principles har fastställts av bland andra Loan Syndications & Trading Association, och utgör frivilliga riktlinjer för emissioner av gröna obligationer. Det Gröna Ramverket 2024 är anpassat till de fyra rekommenderade komponenterna i Green Bond Principles och Green Loan Principles; (i) användning av emissionslikvid, (ii) process för utvärdering och val av projekt, (iii) förvaltning av emissionslikvid och (iv) rapportering. Det Gröna Ramverket 2024 utvärderades under 2024 av det oberoende analysföretaget S&P Global Ratings som betygsatte det Gröna Ramverket 2024 som "medium green".

Det Gröna Ramverket 2024 och S&P Global Ratings utvärderingsrapport finns tillgängliga på Fastpartners webbplats www.fastpartner.se/finansuell-information.

Enligt det Gröna Ramverket 2024 ska ett belopp motsvarande nettolikviden från en emission av Gröna MTN under ramverket användas uteslutande till att finansiera eller refinansiera projekt som främjar övergången till koldioxidsnåla, klimattåliga och hållbara ekonomier (sådana finansierade projekt, ”**Gröna Projekt (2024)**”). Både finansiering och refinansiering av anläggningstillgångar (utan åldersbegränsning) och driftskostnader som uppkommit mer nyligen än tre år före en eventuell grön finansiering kan vara stödberättigande enligt det Gröna Ramverket 2024. Finansiering av Gröna Projekt (2024) måste avse någon av följande kategorier: (i) nybyggnationer som uppfyller vissa branschstandarder såsom BREEAM “Very good”, Miljöbyggnad “Silver” eller LEED “Gold” och dessutom inte beräknas släppa ut mer än en specifik mängd CO₂e/m² under sin livstid, (ii) renoveringar som reducerar förbrukningen av primärenergi med minst 30%, uppfyller vissa branschstandarder (såsom de tidigare angivna) och där den renoverade byggnaden genomgår en screening av materiella klimatrisker i enlighet med Taxonomiförordningen, (iii) existerande byggnader som uppfyller vissa branschstandarder (såsom de tidigare angivna), genomgår en screening av materiella klimatrisker i enlighet med Taxonomiförordningen och erhåller energiklass A eller vars förbrukning av primärenergi är inom 15% lägsta för byggnader inom angivet område, (iv) gröna transporter, (v) energieffektivisering av befintlig fastighetsportfölj, (vi) förnybar energi eller (vii) anpassning till klimatförändringar. Nettolikviden från en emission av gröna MTN får inte användas för finansiering av bland annat energiproduktion från fossila bränslen eller kärnkraft, vapen eller försvarsindustrier, potentiellt miljöskadlig resursutvinning, spel eller tobak. Se det Gröna Ramverket 2024 för en mer detaljerad beskrivning av kraven för finansiering av Gröna Projekt (2024).

Valet av Gröna Projekt (2024) sker i två steg, där gruppen ansvarig för hållbarhets-, miljö- och energipolicyn föreslår potentiella Gröna Projekt (2024), varefter en särskild kommitté bestående av CFO och hållbarhets- och projektchefen ansvarar för det slutliga godkännandet. Fastpartners hållbarhets- och projektchef för en lista över de Gröna Projekten (2024). Gröna MTN hanteras på portföljnivå, vilket innebär att emissionslikviden från en emission av gröna MTN inte är knuten till ett eller flera specifika Gröna Projekt (2024) utan till en portfölj av Gröna Projekt (2024). Eventuella årliga rapporter kommer att publiceras på Fastpartners webbplats www.fastpartner.se och innehålla upplysningar om fördelning innefattandes bland annat summan av utestående gröna MTN och summan av saldot i den gröna portföljen samt en effektrapport avseende bland annat byggnadscertifieringar, energiprestanda och koldioxidutsläpp.

Motiv och användning av tillförda medel

Motivet med och användningen av tillförda medel från de MTN som kommer att utges är att allmänt finansiera den verksamhet som Fastpartner bedriver eller i enlighet med vad som anges i Slutliga Villkor.

Motivet med och användningen av tillförda medel från Gröna MTN är i enlighet med det Gröna Ramverket. Enligt det Gröna Ramverket 2018 och det Gröna Ramverket 2024 ska ett belopp motsvarande nettoemissionslikviden från Gröna MTN användas uteslutande av Fastpartner för att helt eller delvis finansiera eller refinansiera Gröna Tillgångar (2018) respektive Gröna Projekt (2024) vilka främjar övergången till koldioxidsnåla, klimatbeständiga och hållbara ekonomier.

Status

En MTN utgör en kontoförd ensidig skuldförbindelse utan säkerhet. Den medför rätt till betalning jämsides (*pari passu*) med Bolagets övriga, existerande eller framtida icke efterställda och icke säkerställda betalningsförpliktelser, förutom sådana förpliktelser som enligt gällande rätt har bättre förmånsrätt.

Form av värdepapper samt identifiering

MTN emitteras i dematerialiserad kontoförd form under MTN-programmet och kommer för Fordringshavares räkning att anslutas till Euroclear Swedens kontobaserade system i det fall MTN ges ut i SEK eller EUR eller till Verdipapirscentralen ASA:s (”VPS”) kontobaserade system i det fall MTN ges ut i NOK. Fysiska värdepapper kommer därför inte att utges. Utgivna MTN under MTN-programmet ansluts till Euroclear Sweden eller VPS och

Slutliga Villkor för varje MTN innehåller det från Euroclear Sweden eller VPS erhållna internationella numret för värdepappersidentifiering, ISIN (*International Securities Identification Number*). Fordringshavare till MTN är den som är antecknad på VP-konto som direktregistrerad ägare eller förvaltare av en MTN. Clearing och avveckling vid handel sker i Euroclear Swedens system i det fall MTN ges ut i SEK eller EUR eller till VPS:s system i det fall MTN ges ut i NOK, liksom utbetalningar av ränta och återbetalning av kapitalbelopp. Euroclear Swedens och VPS:s adress återfinnes i avsnittet *Adresser* nedan.

Betalningsombud

Bolaget har utsett Svenska Handelsbanken AB (publ) att som betalningsombud för Bolagets räkning upprätta och förvalta Bolagets emittentkonto i VPS enligt den norska lagen Lov av 30. april 2021 nr. 28 om verdipapirsentraler og verdipapiroppgjør mv. (såsom ändrad från tid till annan) samt registrera Bolagets emissioner av MTN i VPS samt utföra betalning av Bolagets ränte- eller Lånebelopp i de fall MTN ges ut i NOK. Tjänsten som betalningsombud kommer att utföras av Handelsbanken NUF, org.nr 971 171 324, en norsk filial till Svenska Handelsbanken AB (publ).

Skatt

Euroclear Sweden eller förvaltare (vid förvaltarregistrerade värdepapper) verkställer avdrag för preliminär skatt, med för närvarande trettio (30) procent på utbetald ränta, för fysisk person bosatt i Sverige och för svenskt dödsbo.

VPS eller förvaltare verkställer inte avdrag för preliminär skatt.

Beskrivningen ovan utgör inte skatterådgivning och är inte uttömmande utan är avsedd som en allmän information om vissa gällande regler. Skattelagstiftningen i en Fordringshavares medlemsstat kan även inverka på inkomsten från MTN. Fordringshavare måste själva bedöma de skattekonsekvenser som kan uppkomma och därvid rådfråga skatterådgivare.

Försäljning

Försäljning sker genom att Utgivande Institut erhåller ett emissions- och försäljningsuppdrag. I samband med uppdraget bestäms pris per MTN som kan motsvara det Nominella Beloppet (par) eller överstiga respektive understiga Nominellt Belopp. I detta fall används inte förfarande med teckning och teckningsperiod. Likvid mot leverans av MTN sker genom Utgivande Instituts försorg i Euroclear Sweden-systemet i det fall MTN ges ut i SEK eller EUR och i VPS-systemet i det fall MTN ges ut i NOK. Eventuell handel i MTN påbörjas först då dessa levererats.

Marknadspriset på MTN är rörligt och beror bland annat på gällande ränta för placeringar med motsvarande löptid samt upplupen kupongränta sedan föregående ränteförfallodag.

Bolaget samtycker till att Grundprospektet används i samband med ett erbjudande avseende Lån under MTN-programmet i enlighet med följande villkor:

- (a) samtycket gäller endast under giltighetstiden för detta Grundprospekt och endast under denna period kan de finansiella mellanhänderna återförsälja eller slutligt placera MTN;
- (b) de enda finansiella mellanhänder som får använda Grundprospektet för erbjudanden är Emissionsinstitutet;
- (c) samtycket berör endast användning av Grundprospektet för erbjudanden i Sverige; och
- (d) samtycket kan för en enskild emission vara begränsat av ytterligare förbehåll som i så fall anges i Slutliga Villkor för det aktuella Lånet.

Bolaget och dess styrelse åtar sig ansvaret för Grundprospektets innehåll även i samband med en efterföljande återförsäljning eller slutlig placering av MTN av en finansiell mellanhand som fått ett godkännande att använda Grundprospektet.

När ett Emissionsinstitut eller finansiell mellanhand lämnar ett anbud ska Emissionsinstitutet eller den finansiella mellanhanden i samband därmed lämna investerarna information om anbudsvillkoren.

Ny information om finansiella mellanhänder som inte var påtänkta vid tidpunkten för godkännandet av detta Grundprospekt eller de inlämnade Slutgiltiga Villkoren ska offentliggöras på Bolagets webbplats.

Distribution av detta Grundprospekt och försäljning av MTN kan i vissa länder vara begränsade av lag. Innehavare av Grundprospekt och/eller MTN måste därför informera sig om och iaktta eventuella restriktioner. Lånevillkoren innehåller inga inskränkningar avseende MTN:s fria överlåtbarhet.

För ytterligare information om MTN-programmet samt erhållande av Grundprospekt, i pappersformat eller elektroniskt, hänvisas till Bolaget eller Emissionsinstitutet. Grundprospektet hålls även tillgängligt på Finansinspektionens webbplats. Slutliga Villkor offentliggörs på Bolagets webbplats samt ges in till Finansinspektionen.

Upptagande till handel på reglerad marknad

Om ett Lån avses upptas till handel kommer detta att anges i tillämpliga Slutliga Villkor. Bolaget kommer då att ansöka om registrering vid Nasdaq Stockholm eller vid annan relevant Reglerad Marknad. Den marknadsplats till vilken ansökan riktas gör en egen bedömning av ansökan och medger eller avslår registreringen.

Bolaget står för samtliga kostnader i samband med upptagande till handel av Lån under detta MTN-program såsom kostnader för framtagande av grundprospekt, upptagande till handel, dokumentation och avgifter till Euroclear Sweden och VPS.

Preskription

Fordran på kapitalbelopp preskriberas tio (10) år efter Återbetalningsdagen. Fordran på ränta preskriberas tre (3) år efter respektive Ränteförfallodag. De medel som avsatts för betalning för en fordran som preskriberats tillkommer Bolaget. Om preskriptionsavbrott sker löper ny preskriptionstid om tio (10) år i fråga om kapitalbelopp och tre (3) år beträffande räntebelopp, i båda fallen räknat från den dag som framgår av bestämmelser om verkan av preskriptionsavbrott i preskriptionslagen (1981:130).

Tillämplig lag

Svensk rätt ska tillämpas på Lånevillkoren. Tvist ska avgöras av svensk domstol. Stockholms tingsrätt ska vara första instans.

Personuppgifter

Bolaget och Emissionsinstitutet kan komma att samla in och behandla personuppgifter om Fordringshavarna. Behandlingen av personuppgifter baseras på Bolagets och Emissionsinstitutets berättigade intresse att kunna tillvarata sina respektive rättigheter och kunna fullgöra sina respektive skyldigheter enligt MTN samt för att Bolaget och Emissionsinstitutet ska kunna fullgöra sina skyldigheter enligt tillämplig lagstiftning. Insamlade personuppgifter kommer endast att sparas så länge det är nödvändigt utifrån ändamålet med behandlingen om inte annat krävs eller tillåts enligt lag. För mer information om behandlingen av personuppgifter, se Bolagets respektive Emissionsinstitutets webbplats eller ta kontakt med respektive part för sådan information.

Produktbeskrivning

Nedan följer en beskrivning av vanliga konstruktioner och termer som förekommer vid utgivande av MTN under detta MTN-program. Konstruktionen av varje Lån framgår av Slutliga Villkor. Dessa gäller tillsammans med för MTN-programmet gällande Allmänna Villkor.

Räntekonstruktioner

Under MTN-programmet finns möjlighet att i enlighet med avsnitt 6 (*Ränta*) i Allmänna Villkor utge MTN med fast ränta, rörlig ränta, realränta eller utan ränta (s.k. nollkupongskonstruktion). Dessa räntekonstruktioner beskrivs nedan. Räntekonstruktion för det aktuella Lånet specificeras i tillhörande Slutliga Villkor.

MTN med fast ränta

Om Lånet är specificerat som Lån med fast ränta i SEK eller EUR ska Lånet löpa med ränta enligt Räntesatsen från (men exklusive) Startdag för Ränteberäkning till (och inklusive) Återbetalningsdagen.

Om Lånet är specificerat som Lån med fast ränta i NOK ska Lånet löpa med ränta enligt Räntesatsen från (och inklusive) Startdag för Ränteberäkning till (men exklusive) Återbetalningsdagen.

Ränta som upplupit under en Ränteperiod erläggs i efterskott på respektive Ränteförfallodag och beräknas enligt den Dagberäkningsmetoden som anges i Slutliga Villkor (se avsnitt *Dagberäkning av ränteperiod* nedan). Infaller Ränteförfallodag på dag som inte är Bankdag utbetalas ränta först följande Bankdag. Ränta beräknas och utgår dock endast till (och inklusive), vad avser betalningar i SEK och EUR, och till (men exklusive), vad avser betalningar i NOK, Ränteförfallodagen.

MTN med rörlig ränta (FRN)

Om Lånet är specificerat som Lån med rörlig ränta i SEK eller EUR ska Lånet löpa med ränta från (men exklusive) Startdag för Ränteberäkning till (och inklusive) Återbetalningsdagen.

Om Lånet är specificerat som Lån med rörlig ränta i NOK ska Lånet löpa med ränta från (och inklusive) Startdag för Ränteberäkning till (men exklusive) Återbetalningsdagen.

Räntesatsen för respektive Ränteperiod beräknas av Administrerande Institut (för Lån i SEK eller EUR) och IPA (för Lån i NOK) på respektive Räntebestämningdag och utgörs av Räntebasen med tillägg av Räntebas marginalen för samma period. Räntebas för Lån med Rörlig Ränta avser den referensränta som specificeras i Slutliga Villkor eller sådan annan Ersättande Räntebas som till följd av en Triggerhändelse eller ett Offentliggörande ersätter den ursprungliga Räntebasen. Vanligen avses STIBOR som referensränta för Lån i svenska kronor, EURIBOR som referensränta för Lån i euro och NIBOR som referensränta för Lån i norska kronor.

Ränta som upplupit under en Ränteperiod erläggs i efterskott på respektive Ränteförfallodag och beräknas enligt den Dagberäkningsmetoden som anges i Slutliga Villkor (se avsnitt *Dagberäkning av ränteperiod* nedan).

Vid MTN med rörlig ränta kan interpolering av referensräntan förekomma, vanligtvis i anslutning till en kort/lång första/sista ränteperiod. Interpolering av referensräntan innebär bestämning av ränta inom två kända variabler enligt vad som beskrivs i Slutliga Villkor.

Räntebas för rörlig ränta

Avser den referensränta som specificeras i Slutliga Villkor. Vanligen avses STIBOR för Lån i svenska kronor, EURIBOR för Lån i euro och NIBOR för Lån i norska kronor. STIBOR, EURIBOR och NIBOR utgör ett referensvärde enligt Europaparlamentets och Rådets förordning (EU) 2016/1011 ("**Benchmarkförordningen**").

Med STIBOR avses (a) den räntesats som administrerats, beräknats och distribuerats av Swedish Financial Benchmark Facility AB (eller ersättande administratör eller beräkningsombud) för aktuell dag och publiceras på informationssystemet Refinitiv's sida "STIBOR=" (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system eller sida) för SEK under en period jämförbar med den relevanta Ränteperioden; eller (b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränteperioden enligt punkten (a), medelvärdet (avrundat uppåt till fyra decimaler) av den räntesats som Referensbankerna (eller sådana ersättande banker som utses av Administrerande Institut) anger till Administrerande Institut på dennes begäran för depositioner av SEK 100 000 000 för den relevanta Ränteperioden; eller (c) om ingen räntesats anges enligt punkterna (a) och (b), den räntesats som enligt Administrerande Instituts skäligen uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i SEK på interbankmarknaden i Stockholm, för den relevanta Ränteperioden.

Med EURIBOR avses (a) den räntesats som omkring kl. 11.00 på aktuell dag anges på informationssystemet Refinitiv's sida EURIBOR01 (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) för EUR under en period jämförbar med den relevanta Ränteperioden; eller (b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränteperioden enligt punkten (a), medelvärdet (avrundat uppåt till fyra decimaler) av den räntesats som Europeiska Referensbanker anger till Administrerande Institut på dennes begäran för depositioner av EUR 10 000 000 för den relevanta Ränteperioden; eller (c) om ingen räntesats anges enligt

punkten (a) och (b), den räntesats som enligt Administrerande Institutets skäliga uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i EUR för den relevanta Ränfteperioden.

Med NIBOR avses (a) den årliga räntesats som administreras av Norske Finansielle Referenser AS och beräknas och publiceras av Global Rate Set Systems (eller ersättande administratör eller beräkningsombud) omkring kl. 12.15 (norsk tid) på aktuell dag för depositioner i Norska Kronor under en period jämförbar med den relevanta Ränfteperioden, (b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränfteperioden enligt punkten (a), medelvärdet (avrundat uppåt till tre decimaler) av de räntesatser som Referensbankerna anger till Administrerande Institutet på dennes begäran för depositioner av NOK 100 000 000 för den relevanta Ränfteperioden, eller (c) om ingen räntesats anges enligt punkten (a) och (b), den räntesats som enligt Administrerande Institutets skäliga uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i Norska Kronor hos affärsbanker på interbankmarknaden i Norge för den relevanta Ränfteperioden.

STIBOR tillhandahålls av Swedish Financial Benchmark Facility AB och ingår per dagen för detta Grundprospekt såsom administratör i det register som avses i artikel 36 i Benchmarkförordningen. EURIBOR tillhandahålls av European Money Market Institute och ingår per dagen för detta Grundprospekt såsom administratör i det register som avses i artikel 36 i Benchmarkförordningen. NIBOR tillhandahålls av Norske Finansielle Referenser och ingår per dagen för detta Grundprospekt såsom administratör i det register som avses i artikel 36 i Benchmarkförordningen.

MTN kopplade till realränta

Om Lånet är specificerat som Lån kopplade till realränta i SEK eller EUR ska Lånet löpa med inflationsskyddad ränta från (men exklusive) Startdag för Ränfteberäkning till (och inklusive) Återbetalningsdagen.

Om Lånet är specificerat som Lån kopplade till realränta i NOK ska Lånet löpa med inflationsskyddad ränta från (och inklusive) Startdag för Ränfteberäkning till (men exklusive) Återbetalningsdagen.

Räntesatsen kan vara fast eller rörlig och beräknas på det sätt som specificeras i avsnitt 6 (*Ränta*) i Allmänna Villkor och multipliceras med ett tal i enlighet med den kvot som beräknats genom att dividera Slutindex med Basindex. Bolaget meddelar Fordringschararna, i enlighet med avsnitt 16 (*Meddelanden*) i Allmänna Villkor, det räntebelopp som är kopplat till inflationen för varje Ränfteperiod när Administrerande Institutet fastställt densamma.

Kan Räntesats inte bestämmas på Ränftebestämningdagen på grund av sådant hinder som avses i avsnitt 17.1 i Allmänna Villkor ska Lånet fortsätta att löpa med den räntesats som gällde för den närmast förutvarande Ränfteperiod. Så snart hindret upphört ska Administrerande Institutet beräkna ny Räntesats att gälla från den andra Bankdagen efter dagen för beräkandet till utgången av den då löpande Ränfteperioden.

Infaller Ränteförfallodag för Lån kopplade till realränta på dag som inte är Bankdag ska som Ränteförfallodag istället anses närmast påföljande Bankdag förutsatt att sådan Bankdag inte infaller i en ny kalendermånad, i vilket fall Ränteförfallodagen ska anses vara föregående Bankdag. Ränta beräknas och utgår dock endast till (och inklusive), vad avser betalningar i SEK och EUR, och till (men exklusive), vad avser betalningar i NOK, Ränteförfallodagen.

MTN utan ränta (s.k. nollkupongskonstruktion)

Om Lånet är specificerat som nollkupongslån ska Lånet löpa utan ränta. Nollkupongslån kan utfärdas till underkurs och lösas in till ett belopp per MTN motsvarande Nominellt Belopp eller en andel därav.

Dagberäkning av ränfteperiod

Ränta som upplupit under en Ränfteperiod erläggs i efterskott på respektive Ränteförfallodag och beräknas enligt någon av nedan beskrivna Dagberäkningsmetoder.

- Om ”30/360” anges som tillämplig Dagberäkningsmetod ska beloppet beräknas på ett år med 360 dagar bestående av tolv månader med vardera 30 dagar och vid bruten månad det faktiska antalet dagar som löpt i månaden.
- Om ”Faktisk/360” anges som tillämplig Dagberäkningsmetoden ska beloppet beräknas på det faktiska antalet dagar i den relevanta perioden dividerat med 360.

- Om ”Interpolering” anges som tillämplig Dagberäkningsmetod innebär det att beloppet ska bestämmas inom två kända variabler.

Återbetalning av kapitalbelopp och ränta

Lån förfaller till betalning på Återbetalningsdagen med det belopp per MTN som anges i Slutliga Villkor, tillsammans med upplupen ränta (om någon). Infaller Återbetalningsdagen på dag som inte är Bankdag återbetalas Lånet dock först följande Bankdag.

Slutliga Villkor kan innehålla bestämmelse som medför att Bolaget har rätt eller skyldighet att helt eller delvis återbetala Lån tillsammans med upplupen ränta (om någon) före Återbetalningsdagen.

Fordringshavarmöte samt justering och ändring av villkor

Fastpartner, Emissionsinstitut och Fordringshavare kan under vissa förutsättningar kalla till Fordringshavarmöte. Fordringshavarmötet kan med bindande verkan för samtliga Fordringshavare fatta beslut som påverkar alla Fordringshavares rättigheter under ett Lån oavsett om viss Fordringshavare har varit närvarande eller representerade vid Fordringshavarmötet och oberoende av om och hur Fordringshavaren har röstat på mötet. Fordringshavarmötet kan även utse och ge instruktioner till en företrädare för Fordringshavarna att företräda samtliga Fordringshavare såväl vid som utom domstol eller exekutiv myndighet och i andra sammanhang. Detta kan innebära att åtgärder vidtagna på ett Fordringshavarmöte med bindande verkan kan påverka en Fordringshavare under ett Lån på ett sätt som inte är önskvärt för Fordringshavaren.

Riskfaktorer

I detta avsnitt beskrivs riskfaktorer som är specifika för Fastpartner och/eller värdepapperen och som Fastpartner anser är väsentliga för Fastpartners verksamhet och framtida utveckling och för investerare i MTN för att fatta ett välgrundat investeringsbeslut. Utöver nedanstående riskfaktorer uppmanas investerare att ta del av övrig information i detta Grundprospekt och av tillämpliga Slutliga Villkor som gäller för varje MTN. Riskfaktorer beskrivna i detta avsnitt kan enskilt eller sammantaget få en väsentlig negativ inverkan på Fastpartners verksamhet, finansiella ställning och/eller resultat och kan även medföra att en investerare i MTN förlorar hela eller delar av sitt investerade kapital. Riskfaktorerna är uppdelade i olika kategorier såsom risker relaterade till Fastpartners finansiella ställning, risker relaterade till branschen och marknaden, legala och regulatoriska risker samt riskfaktorer hänförliga till värdepapperen. Riskfaktorer som bedöms mest väsentliga presenteras först i varje kategori, medan riskfaktorerna därefter presenteras utan särskild rangordning. I de fall en riskfaktor kan kategoriseras in under mer än en kategori, förekommer riskfaktorn endast under den kategori som är mest relevant för riskfaktorn i fråga. 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. Oavsett om Fastpartner har bedömt väsentligheten och sannolikheten av en riskfaktor såsom låg, medelhög eller hög har samtliga riskfaktorer i detta avsnitt bedömts vara specifika och väsentliga för Fastpartner och MTN i den mening som avses i Prospektförordningen.

VÄSENTLIGA OCH SPECIFIKA RISKER FÖR FASTPARTNER

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 31 december 2023 av 223 fastigheter. Majoriteten av Koncernens fastighetsbestånd är beläget i Stockholmsregionen och enligt Fastpartners interna värdering uppgick marknadsvärdet för fastighetsbeståndet per 31 december 2023 till cirka 33 750,1 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 hög 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 hög 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 konsekvenser kan uppstå vid en negativ värdeutveckling.

Ränterisk

Per den 31 december 2023 uppgick Koncernens belåningsgrad till 46,9 procent. Koncernens räntebärande skulder uppgick per den 31 december 2023 till 16 650,3 miljoner kronor med en genomsnittlig räntenivå om 4,8 procent och varav lån om 1 276,5 miljoner kronor förfaller till betalning eller ska delamorteras inom 12 månader. Fastpartner har ingen fast angiven löptid inom vilken den genomsnittliga räntebindningstiden ska ligga. Koncernens sammanlagda räntekostnader för skulder uppgick under räkenskapsåret 2023 till 837,9 miljoner kronor och är en av Koncernens största kostnadsposter.

Koncernens räntekostnader påverkas i huvudsak av förändring i marknadsräntan men även av förändrade förutsättningar på kreditmarknaden som i sin tur påverkar kreditmarginalen som långgivare kräver i ersättning för att låna ut pengar. Räntor har historiskt ändrats på grund av, och kommer sannolikt i framtiden att påverkas av, flertalet olika faktorer. Sådana faktorer omfattar såväl makroekonomiska faktorer, som inflationsförväntningar, hushållens finansiella kapacitet och självförtroende samt valutapolitik (se *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 medelhög 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 hög 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 31 december 2023 uppgick Fastpartners pågående projektinvesteringar i fastigheter till 661,7 miljoner kronor. Återstående investeringsvolym för dessa pågående projekt uppgick till cirka 236 miljoner kronor per den 31 december 2023. 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 erhåller Bolaget kreditbetyg från kreditvärderingsinstitutet Moody's Investors Service ("**Moody's**") och Scope Ratings ("**Scope**"). Den 30 november 2022 erhöll Bolaget kreditbetyget "Baa3" (negativa utsikter) från Moody's. Den 16 juni 2023 beslutade Moody's att sänka Fastpartners kreditbetyg från "Baa3" till "Ba1" (negativa utsikter), den 11 juli 2023 beslutade Moody's att sänka Fastpartners kreditbetyg från "Ba1" till "Ba3", och den 14 november 2023 beslutade Moody's att ytterligare sänka Fastpartners kreditbetyg från "Ba3" till "B1" mot bakgrund av de fortsatta utmaningarna med höjda räntor, vilket försvagat utsikterna för fastighetsvärden och ökat marginalkostnaden för skulder. Den 7 september 2023 beslöt även Scope att sänka Bolagets kreditbetyg från "BBB- (stabila utsikter)" till "BB" (negativa utsikter). Om Moody's eller Scope 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 och 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 makroekonomiska 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 viss räntetäckningsgrad och belåningsgrad. För det fall dessa särskilda åtaganden inte uppfylls av Fastpartner kan kreditgivaren ha rätt att påkalla återbetalning av lämnade krediter i förtid eller att begära ändrade villkor. Bolagets låneavtal innehåller även 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 långgivare rätt att säga upp sina låneavtal, s.k. *cross-default*. Koncernens räntebärande

bruttoskulder till banker uppgick per den 31 december 2023 till 10 345,3 miljoner kronor motsvarande 30,6 procent av fastighetsbeståndets marknadsvärde och resterande räntebärande skuld motsvarande 18,7 procent av fastighetsbeståndets marknadsvärde bestod per den 31 december 2023 av börsnoterade obligationslån om 6 250,0 miljoner kronor samt företagscertifikat om 55,0 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 hög. Mot bakgrund av Koncernens beroende av extern finansiering kan det däremot få en stor 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). Den åtstramade penningpolitiken har påverkat efterfrågan i ekonomin, vilket kan leda till en lägre efterfrågan på lokaler.

Rysslands invasion av Ukraina och efterföljande sanktioner mot Ryssland av bland andra USA, Storbritannien och EU samt Rysslands motåtgärder har lett till ökade byggmaterialspriser samt ökat globalt inflations- och räntetryck. Fastpartner kan vara oförmögna att delvis eller alls överföra ökade kostnader för byggmaterial till sina hyresgäster, och ökade kostnader för byggmaterial kan även fördröja planerade projekt till sådan grad att dessa tvingas avbrytas. Inflationen påverkar också Fastpartners operativa kostnader. Kostnaden för räntebärande skulder är en av Fastpartners största kostnadsposter. Utöver detta påverkar förändringar i ränta och inflation även avkastningskraven och därmed fastigheternas marknadsvärde. Dröjer Riksbanken med att sänka styrräntan i enlighet med marknads förväntan föreligger en risk att det tar längre tid för fastigheternas marknadsvärde samt förvaltningsresultat att återhämta sig. 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 medelhög 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 31 december 2023 lån från fem banker, sex 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, ianspråkats av långgivare, 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. Sannolikheten för sådan risk ökar tillsammans med hyresgästers ökade levnads- eller driftskostnader på grund av makroekonomiska faktorer, inklusive hyreshöjning till följd av inflationsjusterade hyresavtal (se *Makroekonomiska faktorer* ovan). 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 medelhög. 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 31 december 2023 till 2 208,7 miljoner kronor och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per den 31 december 2023 till 92,9 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. Fastpartners fastighetskostnader uppgick per den 31 december 2023 till 654,1 miljoner kronor. Stigande kostnader för drift 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 – 31 december 2023 har Fastpartner investerat 492,2 miljoner kronor i befintliga fastigheter och pågående projektinvesteringar i fastigheter uppgick per den 31 december 2023 till 661,7 miljoner kronor. Återstående investeringsvolym för dessa pågående projekt uppgick till cirka 236 miljoner kronor per den 31 december 2023. Fastpartner arbetar även kontinuerligt med att utveckla Bolagets byggrättsportfölj genom såväl förädling av befintliga byggrätter som

tillskapande av nya byggrätter genom aktivt detaljplanearbete. Värdet av Fastpartners byggrätter bedöms av Bolaget vara cirka 589 miljoner kronor per den 31 december 2023.

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. Även om Fastpartner under 2023 avslutade flera större projekt, vilket förbättrat kassaflödet, finns det inga garantier att Fastpartner framöver kommer lyckas med att identifiera lönsamma projekt vilka möjliggör framtida tillväxt. 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 – 31 december 2023 har Fastpartner förvärvat en fastighet till ett bokfört värde om 3,9 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 tredjepartskällor 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 medelhög väsentlig negativ påverkan på Koncernens finansiella ställning.

Försäkringsrisker

Fastpartners fastighetsportfölj bestod per den 31 december 2023 av 223 fastigheter, varav merparten är belägna i Stockholmsregionen, men även till viss del i andra regioner som Uppsalas och Mälardalen, Gävle, Göteborg och Norrköping. Samtliga fastigheter i Fastpartners fastighetsbestånd är fullvärdesförsäkrade. Vissa typer av risker kan dock vara svåra eller alltför kostsamma för Fastpartner att försäkra sig mot, exempelvis 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 försäkringsskydd 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 1,00 procent eftersom Koncernen värderar nyttjanderätten och leasingkulden 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 låg. 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 arbets säkerhet, 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 förörensade 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 marknads funktion och innebär en generell begränsning av ränteavdrag i bolagssektorn. Enligt reglerna ska ett bolags negativa räntenetto, dvs. mellanskillnaden mellan bolagets skattepliktiga ränteinkomster och avdragsgilla ränteutgifter, endast vara avdragsgillt upp till 30,0 procent av 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 sänktes ytterligare till 20,6 procent från och med 2021. Koncernen hade per den 31 december 2023 räntebärande skulder om 16 650,3 miljoner kronor med en genomsnittlig räntenivå om 4,8 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 tomträttsavtal samt ersättning och kostnader i samband därmed. Sådana tvister och anspråk kan vara tidskrävande, störa den dagliga verksamheten i Koncernen och resultera i krav på betydande belopp samt medföra betydande rättegångskostnader för Koncernen. 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.

VÄSENTLIGA OCH SPECIFIKA RISKER FÖR VÄRDEPAPPEREN

Risker relaterade till säkerheter och återbetalningsförmåga

Fordringshavare har ingen säkerhet i Koncernens tillgångar och MTN är strukturellt efterställda borgenärer till Koncernen

Innehavare av MTN har ingen säkerhet i Bolaget och dess tillgångar och kommer i händelse av Bolagets obestånd att vara en oprioriterad borgenär. Säkerställda borgenärer till Bolaget kommer att ha rätt till betalning ur säkerheter före innehavare av MTN. Bolaget är moderbolag i Koncernen och äger inga väsentliga tillgångar utöver aktierna i övriga Koncernföretag och intresseföretag. För att göra betalningar under MTN är Bolaget därför beroende av övriga Koncernföretags förmåga att lämna lån och utdelningar till Bolaget. Övriga Koncernföretags förmåga att lämna lån och utdelningar är bland annat avhängigt utdelningsbara medel, regler kring värdeöverföringar, villkoren i Koncernföretags finansieringsavtal och lagstiftning.

De övriga Koncernföretagen är självständiga juridiska personer och har inte ställt någon borgen, säkerhet eller liknande för Bolagets skyldighet att betala förfallna belopp och uppfylla andra förpliktelser enligt relevanta Lånevillkor. Fordringshavare har därför ingen rätt att rikta krav i anledning av relevanta Lånevillkor mot övriga Koncernföretag.

Bolaget har och kan i framtiden komma att ha lån. Bolaget har och kan i framtiden också komma att ha lån för vilka Bolaget ställer säkerhet. Andra Koncernföretag har och kommer att ha lån. Genom att lån upptas av andra Koncernföretag än Bolaget eller säkerställs kommer sådana lån typiskt sett att ge sådana borgenärer en fördelaktig ställning vid eventuell framtida konkurs, utmätning, rekonstruktion eller annat insolvensförfarande i Bolaget. Bolaget och övriga Koncernföretag kan från tid till annan även ha andra säkerställda eller icke säkerställda förpliktelser. Om ett annat Koncernföretag än Bolaget blir föremål för konkurs, utmätning, rekonstruktion eller annat insolvensförfarande kommer Fordringshavare inte ha någon direkt rätt till tillgångarna i detta Koncernföretag.

Det finns en risk att Bolagets finansiella ställning samt Bolagets möjligheter att göra betalningar till investerarna under MTN, påverkas negativt om Bolagets eller övriga Koncernföretags betalningsförmåga utvecklas negativt. Om Bolaget upptar annan skuld som är säkerställd kan det ha en negativ påverkan på marknadsvärdet för av Bolaget utgivna MTN. Sannolikheten för att risken inträffar bedöms vara låg. Om risken skulle inträffa bedömer Fastpartner att det skulle få en hög väsentlig negativ påverkan för en investering i MTN.

Kreditrisk

Investerare i MTN utgivna av Bolaget har en kreditrisk på Bolaget. Investerarens möjlighet att erhålla betalning under MTN är beroende av Bolagets möjlighet att infria sina betalningsåtaganden, vilket i sin tur i stor utsträckning är beroende av hur Koncernens verksamhet och finansiella ställning utvecklas. Det finns en risk att försämringar i dessa avseenden även innebär att marknadsvärdet av MTN sjunker. En annan aspekt på kreditrisken är att en försämrad finansiell ställning kan medföra att Bolagets kreditvärdighet minskar och Bolagets möjligheter till skuldfinansiering försämras, vilket kan påverka Bolagets möjligheter att uppfylla sina åtaganden under Lånevillkoren. Sannolikheten för att risken inträffar bedöms vara låg. Om risken skulle inträffa bedömer Fastpartner att det skulle få en låg väsentlig negativ påverkan för en investering i MTN.

Marknadsrisker kopplade till MTN

Valutarisk

Bolaget kan emittera MTN denominerade i antingen svenska kronor, euro eller norska kronor. Emission av MTN i viss valuta medför vissa risker kopplade till valutaomräkning om valutan avviker från den valuta vari investerarens finansiella verksamhet främst bedrivs. Detta inkluderar såväl risk för kraftiga valutakursförändringar (såsom devalvering och revalvering) som införande av eller ändringar i valutaregleringar. En förstärkning av den valuta som verksamheten bedrivs i jämfört med den valuta som MTN är emitterad i minskar investeringens värde för sådan investerare. Regeringar och myndigheter kan införa valutakontroller/-regleringar som får effekt på valutakursen. Resultatet av detta kan innebära att innehavare i MTN erhåller lägre avkastning, slutlikvid eller

nominellt belopp än förväntat eller ingen avkastning, slutlikvid eller nominellt belopp över huvud taget. Sannolikheten för att risken inträffar bedöms vara hög. Om risken skulle inträffa bedömer Fastpartner att det skulle få en medelhög väsentlig negativ påverkan för en investering i MTN.

Ränterisk

MTN med rörlig ränta (floating rate notes (FRN))

MTN med rörlig ränta utges normalt som s.k. FRN (Floating Rate Notes). Kupongen beräknas av en räntesats motsvarande Ränthebas *plus/minus* Ränthebas marginal där Ränthebasen justeras inför varje ränteperiod medan Ränthebas marginalen är fast under hela löptiden (se även riskfaktorn ”*Risker förenade med ”referensräntor”*” nedan om byte av Ränthebas). Om Ränthebasen exempelvis utgörs av 3-månader STIBOR är det marknadens uppfattning om 3-månadersräntornas utveckling tillsammans med Ränthebas marginalen som ligger till grund för beräkning av placeringens marknadsvärde. En ändrad förväntning på marknaden av på vilken nivå Ränthebasen kommer fastställas vid kommande räntesättningar riskerar därmed att sänka marknadsvärdet på MTN med rörlig ränta.

MTN med fast ränta

Investeringar i MTN med fast ränta innebär en risk för att marknadsvärdet hos MTN påverkas negativt vid förändringar i marknadsräntan. Generellt gäller att längre löptid på värdepappren innebär högre risk.

MTN kopplade till realränta

Vid investering i MTN kopplade till realränta är avkastningen, och ibland också återbetalningen av nominellt belopp, beroende av relevant index. Värdet på en MTN med realränta kommer att påverkas av förändringar i relevant index. Detta kan ske både under löptiden och på förfallodagen. Fordringshavares rätt till avkastning försämras därmed om relevant index utvecklas negativt.

MTN utan ränta (s.k. nollkupongskonstruktion)

MTN med nollkupong emitteras till ett belopp understigande, lika med eller överstigande nominellt belopp. För sådana MTN gäller att inga kuponger utbetalas under löptiden och endast nominellt belopp erhålls på återbetalningsdagen. En nollkupongobligation prissätts vanligtvis baserat på det diskonterade värdet av det nominella belopp som erhålls på återbetalningsdagen, vilket normalt är en summa som är lägre än det nominella beloppet såvida räntan är positiv. Marknadsräntan för en löptid motsvarande återstående löptid för relevant MTN avgör normalt vilken diskonteringsfaktor som används för en MTN med nollkupong. Marknadsräntan är således normalt styrande för marknadsvärdet av sådan MTN. Ju högre marknadsränta desto lägre diskonteringsfaktor (minskat marknadsvärde). Höjd marknadsränta riskerar därför normalt att påverka marknadsvärdet för en MTN med nollkupongskonstruktion negativt. Hur marknadsräntan kommer att utvecklas framöver är svårt att förutse och är förknippat med osäkerhet.

Den samlade bedömningen av sannolikheten för att ovanstående risker inträffa är hög. Om risken skulle inträffa bedömer Fastpartner att det skulle få en medelhög väsentlig negativ påverkan för en investering i MTN.

Risker kopplade till gröna MTN

Vad som utgör Gröna MTN avgörs med hänsyn till de kriterier som framgår av Bolagets Gröna Ramverk, enligt dess lydelse på Lånedatumet för visst Lån. Det finns en risk för att Gröna MTN enligt dessa kriterier inte passar alla investerarens krav, önskemål eller specifika investeringsmandat. Såväl Bolagets Gröna Ramverk som marknadspraxis kan komma att utvecklas efter Lånedatumet för visst Lån, vilket kan medföra förmånligare villkor för efterkommande Lån eller förändrade krav för Bolaget. Förändringar i Bolagets Gröna Ramverk som sker efter Lånedatumet för visst Lån kommer inte komma Fordringshavare i Lånet till godo.

Det finns en risk att nettolikviden från Gröna MTN endast delvis eller inte alls kan användas för att finansiera eller refinansiera projekt som uppfyller villkoren enligt det för vissa Gröna MTN gällande Gröna Ramverket till följd av omständigheter utanför Fastpartners kontroll. Om en tillgång avyttras som finansierats med nettolikvid från Gröna MTN för vilka Gröna Ramverket 2018 respektive Gröna Ramverket 2024 är tillämpligt kan Fastpartner

återinvestera ett belopp som motsvarar de medel som ursprungligen tilldelades tillgången om sådan återinvestering uppfyller Gröna Ramverket 2018 respektive Gröna Ramverket 2024. Det finns en risk att medel för sådan återinvestering endast delvis eller inte alls kan användas för att finansiera tillgångar som vid den tidpunkten uppfyller Gröna Ramverket 2018 respektive Gröna Ramverket 2024 på för Fastpartner ekonomiskt gynnsamma villkor. Det finns även en risk att definitionen av vad som utgör Gröna Tillgångar (2018) eller Gröna Projekt (2024) förändras till följd av ändrade lagar, förordningar eller branschstandarder såsom Miljöbyggnad ”Silver”.

Oavsett om inte all nettolikvid från Gröna MTN kan användas till finansiering eller refinansiering av projekt enligt det Gröna Ramverket 2018 respektive Gröna Ramverket 2024 så kommer ränta fortsatt att löpa på hela Lånet. Om Fastpartner inte förmån att använda hela nettolikvid från Gröna MTN till sådana finansiering eller refinansiering så kan det innebära en negativ inverkar på Fastpartners förmåga att betala ränta. Det finns även en risk att projekt finansierade genom nettolikviden från Gröna MTN endast delvis eller inte alls uppnår de miljöfördelar som motiverat investeringen, vilket riskerar försämra Fastpartners renommé samt strida mot syftet med en investering i Gröna MTN.

Per dagen för detta Grundprospekt råder osäkerhet om hur Taxonomiförordningen och EUGB-förordningen fullt ut kommer att påverka utformningen av gröna ramverk och klassificeringen av gröna MTN. Det finns en risk att klassificeringen av Lån som emitteras såsom gröna MTN under Bolagets Gröna Ramverk påverkas av Taxonomiförordningen och EUGB-förordningen och att Lånen efter ikraftträdandet inte längre kommer att vara kvalificerade att klassificeras såsom gröna MTN.

Om Bolaget inte skulle uppfylla det Gröna Ramverket i förhållande till visst Lån eller att ett visst Lån på grund av Taxonomiförordningen och/eller EUGB-förordningen upphör att klassificeras som gröna MTN innebär det inte att det föreligger en uppsägningsgrund för Fordringshavare under sådant Lån. Fordringshavare har därmed i sådana fall ingen rätt till förtida återbetalning eller återköp av gröna MTN eller annan kompensation, vilket skapar en risk för att värdet på sådana Lån minskar. Sannolikheten för att risken inträffar bedöms vara medel. Om risken skulle inträffa bedömer Fastpartner att det skulle få en medelhög väsentlig negativ påverkan för en investering i gröna MTN.

Marknadsrisk och löptidsrisk

Det finns en risk att förändringar i det allmänna ränteläget kan påverka värdet på en MTN negativt. Marknadsriskerna varierar mellan olika MTN beroende på deras lånekonstruktion och löptid. Risken förknippad med en investering i en MTN ökar ju längre löptid en MTN har. Orsaken till detta är bland annat att ränte- och kreditrisken i en MTN med längre löptid är svårare att överblicka än för en MTN med kortare löptid. Utöver detta ökar även marknadsrisken för en MTN:s löptid då fluktuation i en MTN:s marknadsvärde blir större för en MTN med längre löptid än en MTN med kort löptid. Sannolikheten för att risken inträffar bedöms vara hög. Om risken skulle inträffa bedömer Fastpartner att det skulle få en låg väsentlig negativ påverkan för en investering i MTN.

Andrahandsmarknad och likviditet

Även om en MTN är upptagen till handel vid reglerad marknad eller annan handelsplats uppstår normalt ingen betydande handel med aktuell MTN. Detta kan gälla under dess hela löptid. Om det inte utvecklas en andrahandsmarknad kommer likviditeten att försämrars. Det kan därför vara förknippat med svårigheter att snabbt sälja en MTN eller erhålla ett pris jämfört med liknande investeringar som har en utvecklad andrahandsmarknad. Detta kan särskilt vara fallet med MTN som är strukturerade för ett speciellt ändamål eller strategi eller strukturerade för att tillgodose särskilda behov hos en begränsad kategori placerare. Denna typ av MTN har i allmänhet en mer begränsad andrahandsmarknad och högre volatilitet i priset jämfört med konventionella skuldebrev. Illikviditeten kan därmed få en negativ effekt på marknadsvärdet för en MTN. Sannolikheten för att risken inträffar bedöms vara hög. Om risken skulle inträffa bedömer Fastpartner att det skulle få en låg väsentlig negativ påverkan för en investering i MTN.

Övriga risker kopplade till MTN

Risker förenade med "referensräntor"

Benchmarkförordningen trädde i kraft den 1 januari 2018 och reglerar tillhandahållandet av referensräntor (såsom STIBOR, EURIBOR och NIBOR) och hur referensräntor bestäms. Ränthebas för Lån med rörlig ränta är den referensränta som specificeras i Slutliga Villkor. Om en sådan referensränta inte kan fastställas vid en given tidpunkt eller om en Triggerhändelse eller ett Offentliggörande inträffar finns det alternativa tillvägagångssätt i Allmänna Villkor för att fastställa Ränthebasen respektive ersätta den tillämpliga Ränthebasen. Det finns en risk att sådana alternativa tillvägagångssätt eller tillämpning av en ny Ränthebas inte är lika gynnsamma för innehavare av MTN. Vidare finns det en risk för att de svårigheter som kan uppstå i samband med att en alternativ ränta ska bestämmas för utgiven MTN kan leda till tidskonsumerande diskussioner och/eller tvister. Bolaget bedömer att ovanstående risker skulle kunna få en negativ effekt för en investering i MTN. Enligt Benchmarkförordningen är STIBOR, EURIBOR och NIBOR så kallade kritiska referensvärden och finns därmed registrerade i EU-kommissionens förteckning över kritiska referensvärden. Reglerna för kritiska referensvärden ställer bland annat långtgående krav på kontroll och övervakning samt på dokumentation och transparens för administratörerna av räntan. STIBOR tillhandahålls av Swedish Financial Benchmark Facility AB, EURIBOR tillhandahålls av European Money Market Institute och NIBOR tillhandahålls av Norske Finansielle Referenser. Det föreligger en risk att Benchmarkförordningen kan påverka hur referensräntor bestäms och utvecklas och därmed föreligger även en risk att tillämpningen av Benchmarkförordningen kan leda till större volatilitet för MTN:s referensräntor. Detta i samband med att ökade administrativa krav och framtida överlåtelser av administrationen kan leda till ett minskat antal aktörer som deltar vid bestämningen av referensräntor, vilket i sin tur kan leda till att vissa referensräntor som används för MTN helt upphör att publiceras, eller att metoden för att fastställa referensräntan förändras till nackdel för en investerare i MTN, vilket kan få en negativ inverkan på en investering i MTN.

De Allmänna Villkoren inkluderar i avsnitt 7 (*Byte av Ränthebas*) en metod för byte av vald referensränta för ett Lån i det fall till exempel STIBOR, EURIBOR eller NIBOR skulle upphöra, ändras materiellt eller bli olaglig eller på annat sätt olämplig att använda. En initial referensränta ska i sådana fall ersättas av den ersättande referensräntan som rekommenderas av relevant tillsynsmyndighet eller, om sådan rekommendation inte finns, sådan referensränta som Bolaget bedömer som mest jämförbar med den initiala referensräntan. Allmänna Villkor föreskriver vidare att Bolaget efter bästa förmåga ska tillämpa en justeringsmarginal för att i möjligaste mån minska eller eliminera eventuella värdeöverringar som kan uppstå mellan parterna till följd av bytet eller tillämpningen av den ersättande referensräntan. Bolaget har också rätt att göra sådana övriga förändringar i Allmänna Villkor som Bolaget skäligen anser lämpliga med anledning av bytet och tillämpningen av den ersättande referensräntan. Bytet och tillämpningen av en ersättande referensränta, justeringsmarginalen och ovan eventuella villkorsförändringar kan vara till nackdel för en investerare i MTN och det är möjligt att den föreskrivna metoden för bytet av referensräntor inte fungerar eller endast delvis fungerar, vilket kan få en negativ inverkan på en investering i MTN.

Allmänna Villkor

Följande allmänna villkor ("Allmänna Villkor") ska gälla för lån som Fastpartner AB (publ) (org. nr 556230-7867) ("Bolaget") emitterar på kapitalmarknaden under avtal som ursprungligen har ingåtts den 12 maj 2021 och såsom ändrat genom tilläggsavtal den 17 maj 2022 mellan Bolaget och Svenska Handelsbanken AB (publ), Arctic Securities AS, filial Sverige, Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial och Swedbank AB (publ) om MTN-program ("MTN-program") genom att utge obligationer med varierande löptider, dock lägst ett år, s.k. *Medium Term Notes*.

1. DEFINITIONER

1.1 Utöver ovan gjorda definitioner ska följande benämningar ha den innebörd som anges nedan.

"Administrerande Institut" är (i) om Lån utgivits genom två eller flera Utgivande Institut, det Utgivande Institut som utsetts av Bolaget att ansvara för vissa administrativa uppgifter beträffande Lånet enligt Slutliga Villkor, och (ii) om Lån utgivits genom endast ett Utgivande Institut, det Utgivande Institutet.

"Avstämningsdag" är i förhållande till:

- (a) Euroclear Sweden, den femte Bankdagen före (eller annan Bankdag före den relevanta dagen som generellt kan komma att tillämpas på den svenska obligationsmarknaden) (i) förfalldag för ränta eller kapitalbelopp enligt Lånevillkoren, (ii) annan dag då betalning ska ske till Fordringshavare, (iii) dagen för Fordringshavarmöte, (iv) dagen för avsändande av meddelande, eller (v) annan relevant dag, och
- (b) VPS, den tredje Bankdagen före (eller annan Bankdag före den relevanta dagen som generellt kan komma att tillämpas på den norska obligationsmarknaden) (i) förfalldag för kapitalbelopp enligt Lånevillkoren, (ii) annan dag då betalning (förutom räntebetalning) ska ske till Fordringshavare, (iii) dagen för Fordringshavarmöte, (iv) avsändande av meddelande, eller (v) annan relevant dag; och den fjortonde dagen före (eller annan Bankdag före den relevanta dagen som generellt kan komma att tillämpas på den norska obligationsmarknaden) förfalldag för ränta enligt Lånevillkoren.

"Bankdag" är avseende MTN emitterad i:

- (a) SEK eller EUR, dag som inte är söndag eller annan allmän helgdag i Sverige eller som beträffande betalning av skuldebrev inte är likställd med allmän helgdag i Sverige. Lördagar, midsommarafton, julafton och nyårsafton ska för denna definition anses vara likställda med allmän helgdag; eller
- (b) NOK, dag som inte är lördag, söndag eller annan allmän helgdag i Norge eller som beträffande betalning av skuldebrev är dag då norska centralbankens avvecklingssystem är öppet.

"Dagberäkningsmetod" är vid beräkningen av ett belopp för viss beräkningsperiod, den beräkningsgrund som anges i Slutliga Villkor.

- (a) Om beräkningsgrunden "30/360" anges som tillämplig ska beloppet beräknas på ett år med 360 dagar bestående av tolv månader med vardera 30 dagar och vid bruten månad det faktiska antalet dagar som löpt i månaden.
- (b) Om beräkningsgrunden "Faktisk/360" anges som tillämplig ska beloppet beräknas på det faktiska antalet dagar i den relevanta perioden dividerat med 360.

"Emissionsinstitut" är Svenska Handelsbanken AB (publ), Arctic Securities AS, filial Sverige, Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial och Swedbank AB (publ), samt varje annat emissionsinstitut som av

relevant VP-central erhållit särskilt tillstånd att hantera och registrera emissioner och som ansluter sig till detta MTN-program, dock endast så länge sådant institut inte avträtt som emissionsinstitut.

”EURIBOR” är:

- (a) den räntesats som omkring kl. 11.00 på aktuell dag anges på informationssystemet Refinitivs sida EURIBOR01 (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) för Euro under en period jämförbar med den relevanta Ränteperioden; eller
- (b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränteperioden enligt punkten (a), medelvärdet (avrundat uppåt till fyra decimaler) av den räntesats som Europeiska Referensbanker anger till Administrerande Institut på dennes begäran för depositioner av EUR 10 000 000 för den relevanta Ränteperioden; eller
- (c) om ingen räntesats anges enligt punkten (a) och (b), den räntesats som enligt Administrerande Instituts skäliga uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i Euro för den relevanta Ränteperioden.

”Euro” och **”EUR”** är den valuta som används av de deltagande medlemsstaterna i enlighet med den Europeiska Unionens regelverk för den Ekonomiska och Monetära Unionen (EMU).

”Euroclear Sweden” är Euroclear Sweden AB (org. nr 556112-8074).

”Europeiska Referensbanker” är fyra större affärsbanker som vid aktuell tidpunkt kvoterar EURIBOR och som utses av Administrerande Institut.

”Fordringshavare” är den som är antecknad på VP-konto som direktregistrerad ägare eller förvaltare av en MTN.

”Fordringshavarmöte” är ett möte med Fordringshavarna i enlighet med avsnitt 13 (*Fordringshavarmöte*).

”Huvudaktieägare” är:

- (a) Sven-Olof Johansson (född 15 september 1945) och/eller hans bröstarvingar;
- (b) någon trust, stiftelse eller liknande juridisk enhet där personen under (a) ovan är en förmånstagare eller styrelseledamot; eller
- (c) något annat bolag (börsnoterat eller inte), handelsbolag, kommanditbolag eller annan juridisk enhet som, direkt eller indirekt, kontrolleras av en eller flera av personerna under (a) och (b) ovan där kontroll, direkt eller indirekt, ska anses föreligga om en eller flera av personerna under (a) och (b) ovan ensam eller tillsammans förfogar över 25 procent eller mer av rösterna i styrelsen eller motsvarande ledningsorgan eller åtnjuter 25 procent eller mer av de ekonomiska rättigheterna från ett sådant bolag, handelsbolag, kommanditbolag eller enhet.

”IPA” är Svenska Handelsbanken AB (publ) som Bolaget tecknat avtal med att för Bolagets räkning, avseende MTN emitterade i NOK, upprätta och förvalta Bolagets emittentkonto i VPS enligt Lov av 30. april 2021 nr. 28 om verdipapirsentraler og verdipapiroppgjør mv samt registrera Bolagets emissioner av MTN i VPS samt utföra betalning av ränte- eller kapitalbelopp avseende MTN emitterade i NOK. I Svenska Handelsbanken AB (publ) utförs tjänsten av Handelsbanken NUF (org.nr 971 171 324) som är Svenska Handelsbanken AB:s (publ) norska filial.

”IPA-avtalet” är ett issuing and paying agent-avtal (*Avtale om føring av utsteders konto for obligasjoner i VPS*) som ingåtts på eller omkring dagen för detta Avtal mellan Bolaget och IPA (såsom ändrat och uppdaterat från tid till annan).

”**Justerat Lånebelopp**” är Lånebeloppet med avdrag för MTN som ägs av ett Koncernföretag eller Huvudaktieägare, oavsett om sådant Koncernföretag eller Huvudaktieägare är direktregistrerat som ägare av sådan MTN eller ej.

”**Koncernen**” är den koncern i vilken Bolaget är moderbolag (med begreppet koncern och moderbolag avses vad som anges i aktiebolagslagen (2005:551), såsom ändrad från tid till annan).

”**Koncernföretag**” är varje juridisk person som från tid till annan ingår i Koncernen.

”**Kontoförande Institut**” är bank eller annan som har medgivits rätt att vara kontoförande institut enligt lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument eller Lov av 30. april 2021 nr. 28 om verdipapirsentraler og verdipapiroppgjør mv och hos vilken Fordringshavare öppnat VP-konto avseende MTN.

”**KPI**” konsumentprisindex eller – om konsumentprisindex har upphört att fastställas eller offentliggöras – motsvarande index avseende konsumentpriserna i Sverige som fastställts eller offentliggjorts av Statistiska centralbyrån eller det organ som i dess ställe fastställer eller offentliggör sådant index. Vid byte av indexserie skall nytt index räknas om till den indexserie på vilken Basindex grundas.

”**Ledarbank**” är Svenska Handelsbanken AB (publ) eller annat Emissionsinstitut vilket enligt överenskommelse med Bolaget kan komma att överta denna roll.

”**Likviddag**” är den dag, enligt Slutliga Villkor, då emissionslikviden för MTN ska betalas.

”**Lån**” är varje lån av viss serie, omfattande en eller flera MTN, som Bolaget upptar under detta MTN-program.

”**Lånebelopp**” är, enligt Slutliga Villkor, det sammanlagda utestående Nominella Beloppet av MTN avseende visst Lån, men minskat med eventuellt återbetalt belopp.

”**Lånevillkor**” är för visst Lån, dessa Allmänna Villkor samt de Slutliga Villkoren för sådant Lån.

”**Marknadslån**” är lån mot utgivande av certifikat, obligationer eller andra värdepapper (inklusive lån under MTN- eller annat marknadslåneprogram), som säljs, förmedlas eller placeras i organiserad form och vilka är eller kan bli föremål för handel på Reglerad Marknad.

”**MTN**” är en ensidig skuldförbindelse om Nominellt Belopp som registrerats enligt lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument eller Lov av 30. april 2021 nr. 28 om verdipapirsentraler og verdipapiroppgjør mv. och som utgör del av Lån som utgivits av Bolaget under detta MTN-program.

”**NIBOR**” är:

- (a) den årliga räntesats som administreras av Norske Finansielle Referenser AS och beräknas och publiceras av Global Rate Set Systems (eller ersättande administratör eller beräkningsombud) omkring kl. 12.15 (norsk tid) på aktuell dag för depositioner i Norska Kronor under en period jämförbar med den relevanta Ränteperioden;
- (b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränteperioden enligt punkten (a), medelvärdet (avrundat uppåt till tre decimaler) av de räntesatser som Referensbankerna anger till Administrerande Institut på dennes begäran för depositioner av NOK 100 000 000 för den relevanta Ränteperioden; eller
- (c) om ingen räntesats anges enligt punkten (a) och (b), den räntesats som enligt Administrerande Instituts skäliga uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i Norska Kronor hos affärsbanker på interbankmarknaden i Norge för den relevanta Ränteperioden.

”**Nominellt Belopp**” är det belopp för varje MTN som anges i Slutliga Villkor.

”**Norska Kronor**” eller ”**NOK**” är den lagliga valutan i Norge.

”**Referensbanker**” är (i) de Emissionsinstitut (eller Emissionsinstituts relevanta filial) som är utsedda under detta MTN-program och som kan agera referensbank eller (ii) om inget eller endast ett Emissionsinstitut anger STIBOR eller NIBOR, sådana ersättande banker som vid aktuell tidpunkt uppger räntesats för STIBOR eller NIBOR och som utses av Administrerande Institut.

”**Reglerad Marknad**” är en reglerad marknad såsom definieras i Direktiv 2014/65/EU om marknader för finansiella instrument eller rättsakt som ersätter eller kompletterar detta direktiv.

”**Räntebas**” är med avseende på Lån med Rörlig Ränta, räntebasen STIBOR, EURIBOR eller NIBOR som anges i de Slutliga Villkoren eller någon referensränta som ersätter STIBOR, EURIBOR eller NIBOR i enlighet med avsnitt 7 (*Byte av Räntebas*).

”**Slutliga Villkor**” är de slutliga villkor vilka upprättas för ett visst Lån under detta MTN-program i enlighet med Bilaga 1 (*Mall för Slutliga Villkor*) (med de tillägg och ändringar som från tid till annan kan komma att göras).

”**Startdag För Ränteberäkning**” enligt Slutliga Villkor, är den dag från vilken ränta (i förekommande fall) ska börja löpa.

”**STIBOR**” är:

- (a) den räntesats som administrerats, beräknats och distribuerats av Swedish Financial Benchmark Facility AB (eller ersättande administratör eller beräkningsombud) för aktuell dag och publiceras på informationssystemet Refinitiv:s sida ”STIBOR=” (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system eller sida) för Svenska Kronor under en period jämförbar med den relevanta Ränteperioden; eller
- (b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränteperioden enligt punkten (a), medelvärdet (avrundat uppåt till fyra decimaler) av den räntesats som Referensbankerna (eller sådana ersättande banker som utses av Administrerande Institut) anger till Administrerande Institut på dennes begäran för depositioner av SEK 100 000 000 för den relevanta Ränteperioden; eller
- (c) om ingen räntesats anges enligt punkterna (a) och (b), den räntesats som enligt Administrerande Instituts skäliga uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i Svenska Kronor på interbankmarknaden i Stockholm, för den relevanta Ränteperioden.

”**Svenska Kronor**” och ”**SEK**” är den lagliga valutan i Sverige.

”**Utgivande Institut**” enligt Slutliga Villkor, är det eller de Emissionsinstitut under detta MTN-program varigenom ett visst Lån har upptagits.

”**VP-central**” är den värdepapperscentral till vilken MTN är ansluten och anges i Slutliga Villkor och är Euroclear Sweden avseende MTN emitterad i SEK eller EUR och VPS avseende MTN emitterad i NOK.

”**VP-konto**” är det värdepapperskonto hos relevant VP-central i vilket (i) en ägare av ett värdepapper är direktregistrerad som ägare av värdepapper eller (ii) en ägares innehav av värdepapper är förvaltarregistrerat i en förvaltares namn, i båda fallen i enlighet med respektive lands lag.

”**VPS**” är Verdipapirscentralen ASA (org. nr 985 140 421).

”**Väsentligt Koncernföretag**” är (a) Bolaget och (b) varje Koncernföretag vars totala konsoliderade tillgångar, enligt senaste publicerade årsredovisning, uppgår till minst SEK 50 000 000.

”**Återbetalningsdag**” enligt Slutliga Villkor, är dag då MTN ska återbetalas.

”**Återköpsdag**” är den dag som angivits enligt punkt 10.2.

- 1.2 Vid beräkningen av huruvida en gräns beskriven i Svenska Kronor har blivit uppnådd eller överskriden ska ett belopp i annan valuta beräknas utifrån den växlingskurs som gällde Bankdagen närmast före den relevanta tidpunkten och som publiceras på Thomson Reuters sida "SEKFIX=" (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) eller, om sådan kurs inte publiceras, enligt den kurs för Svenska Kronor mot den aktuella valutan på nämnda dag som publiceras av Riksbanken på sin hemsida (www.riksbank.se).
- 1.3 Ytterligare definitioner såsom Basindex, Inflationsskyddat Lånebelopp, Inflationsskyddat Räntebelopp, Realränteindex, Referensobligation, Räntekonstruktion, Räntesats, Räntebasmarginal, Räntebestämningdag, Ränteförfallodag/ar, Ränteperiod, Slutindex och Valuta återfinns (i förekommande fall) i Slutliga Villkor.
- 1.4 De definitioner som återfinns i dessa Allmänna Villkor ska tillämpas också för Slutliga Villkor.

2. UPPTAGANDE AV LÅN

- 2.1 Under detta MTN-program får Bolaget ge ut MTN i Svenska Kronor, Euro eller Norska Kronor med en löptid på lägst ett år. Under ett Lån kan MTN ges ut i flera trancher utan godkännande från Fordringshavare.
- 2.2 Genom att teckna sig för MTN godkänner varje initial Fordringshavare att dess MTN ska ha de rättigheter och vara villkorade av de villkor som följer av Lånevillkoren. Genom att förvärva MTN bekräftar varje ny Fordringshavare sådant godkännande.
- 2.3 Bolaget åtar sig att göra betalningar avseende utgivna MTN och även i övrigt följa Lånevillkoren för de Lån som tas upp under detta MTN-program.
- 2.4 Önskar Bolaget ge ut MTN under detta MTN-program ska Bolaget ingå särskilt avtal för detta ändamål med ett eller flera Emissionsinstitut vilka ska vara Utgivande Institut för sådant Lån.
- 2.5 För varje Lån ska upprättas Slutliga Villkor vilka tillsammans med dessa Allmänna Villkor utgör fullständiga Lånevillkor för Lånet.

3. REGISTRERING AV MTN

- 3.1 MTN ska för Fordringshavares räkning registreras på VP-konto, varför inga fysiska värdepapper kommer att utfärdas. Begäran om viss registreringsåtgärd avseende MTN ska riktas till Kontoförande Institut.
- 3.2 Utgivning, clearing, avveckling och registerhållning av MTN (i) i SEK och EUR hanteras av Euroclear Sweden såsom VP-central, och (ii) i NOK hanteras av VPS såsom VP-central.
- 3.3 Den som på grund av uppdrag, pantsättning, bestämmelserna i föräldrabalken, villkor i testamente eller gåvobrev eller annars förvärvat rätt att ta emot betalning under en MTN ska låta registrera sin rätt för att erhålla betalning.
- 3.4 Administrerande Institut har rätt att erhålla information från Euroclear Sweden eller VPS om innehållet i dess avstämningsregister för MTN i syfte att kunna fullgöra sina uppgifter i enlighet med avsnitt 12 (*Uppsägning av lån*) och avsnitt 13 (*Fordringshavarmöte*). Administrerande Institut ska inte vara ansvarigt för innehållet i sådant utdrag eller på annat sätt vara ansvarigt för att fastställa vem som är Fordringshavare.

4. RÄTT ATT AGERA FÖR FORDRINGSHAVARE

- 4.1 Om annan än Fordringshavare önskar utöva Fordringshavares rättigheter under Lånevillkoren eller rösta på Fordringshavarmöte, ska sådan person kunna uppvisa fullmakt eller annan behörighetshandling utfärdad av Fordringshavaren eller en kedja av sådana fullmakter och/eller behörighetshandlingar från Fordringshavaren.

- 4.2 Fordringshavare, eller annan person som utövar Fordringshavares rättigheter enligt punkt 4.1 ovan, kan befullmäktiga en eller flera personer att representera Fordringshavaren avseende vissa eller samtliga MTN som innehas av Fordringshavaren. Envar sådan befullmäktigad person får agera självständigt.

5. BETALNINGAR

- 5.1 Betalning avseende MTN utgivna i Svenska Kronor ska ske i Svenska Kronor, avseende MTN utgivna i Euro ska ske i Euro och avseende MTN utgivna i Norska Kronor ska ske i Norska Kronor.
- 5.2 Betalningar avseende MTN ska göras till den som är registrerad som Fordringshavare på Avstämningsdagen för respektive förfallodag eller till sådan annan person som är registrerad hos aktuell VP-central som berättigad att erhålla sådan betalning.
- 5.3 Bolaget har uppdragit åt IPA att via VPS ombesörja betalningar av ränta och återbetalning av kapitalbelopp för MTN emitterade i Norska Kronor och IPA har åtagit sig detta uppdrag under förutsättning att Bolaget tillhandahåller IPA erforderliga medel härför.
- 5.4 Bolaget åtar sig att tillse, så länge någon MTN emitterad i Norska Kronor via VPS är utestående, att betalning av ränta eller återbetalning av MTN kan ske hos IPA enligt bestämmelserna i IPA-avtalet, Allmänna Villkor och de av VPS vid var tid tillämpade reglerna för registerföring clearing och avveckling
- 5.5 Har Fordringshavaren genom Kontoförande Institut låtit registrera att kapitalbelopp respektive ränta ska insättas på visst bankkonto, sker insättning genom aktuell VP-centrals försorg på respektive förfallodag.
- 5.6 Skulle aktuell VP-central på grund av dröjsmål från Bolagets sida eller på grund av annat hinder inte kunna utbetala belopp enligt vad nyss sagts, ska Bolaget tillse att beloppet utbetalas så snart hindret upphört till den som på Avstämningsdagen var Fordringshavare.
- 5.7 Om Bolaget ej kan fullgöra betalningsförpliktelse genom en VP-central på grund av hinder för denna VP-central ska Bolaget ha rätt att skjuta upp betalningsförpliktelsen tills dess hindret har upphört. I sådant fall ska ränta utgå enligt punkt 8.2.
- 5.8 Visar det sig att den som tillställts belopp i enlighet med detta avsnitt 5 saknade rätt att mottaga detta, ska Bolaget och aktuell VP-central likväl anses ha fullgjort sina ifrågavarande skyldigheter. Detta gäller dock ej om Bolaget respektive VP-centralen hade kännedom om att beloppet kom i orätta händer eller inte varit normalt aktsam.

6. RÄNTA

- 6.1 Ränta på visst Lån beräknas på Nominellt Belopp och utgår (i förekommande fall) i enlighet med Lånevillkoren.
- 6.2 I Slutliga Villkor ska relevant Räntekonstruktion anges enligt något av följande alternativ eller en kombination därav:

(a) Fast Ränta

Om Lån i Svenska Kronor eller Euro är specificerat som Lån med Fast Ränta ska Lånet löpa med ränta enligt Räntesatsen från (exklusive) Startdag För Ränteberäkning till och med (inklusive) Återbetalningsdagen.

Om Lån i Norska Kronor är specificerat som Lån med Fast Ränta ska Lånet löpa med ränta enligt Räntesatsen från och med (inklusive) Startdag För Ränteberäkning till (exklusive) Återbetalningsdagen.

Ränta som upplupit under en Ränteperiod erläggs i efterskott på respektive Ränfeförfallodag och beräknas enligt den Dagberäkningsmetod som anges i Slutliga Villkor.

(b) Rörlig Ränta (FRN)

Om Lån i Svenska Kronor eller Euro är specificerat som Lån med Rörlig Ränta ska Lånet löpa med ränta från (exklusive) Startdag För Ränteberäkning till och med (inklusive) Återbetalningsdagen. Räntesatsen för respektive Ränteperiod beräknas av Administrerande Institut på respektive Räntebestämningssdag och utgörs av Räntebasen med tillägg av Räntebasmarginalen för samma period, justerat med hänsyn till tillämpning av avsnitt 7 (*Byte av Räntebas*).

Om Lån i Norska Kronor är specificerat som Lån med Rörlig Ränta ska Lånet löpa med ränta från och med (inklusive) Startdag För Ränteberäkning till (exklusive) Återbetalningsdagen. Räntesatsen för respektive Ränteperiod beräknas av IPA på respektive Räntebestämningssdag och utgörs av Räntebasen med tillägg av Räntebasmarginalen för samma period, justerat med hänsyn till tillämpning av avsnitt 7 (*Byte av Räntebas*).

Om beräkningen av räntesatsen innebär ett värde lägre än noll, ska räntesatsen anses vara noll.

Kan räntesats inte bestämmas på Räntebestämningssdagen på grund av sådant hinder som avses i punkt 17.1 ska Lånet fortsätta att löpa med den räntesats som gällde för den närmast förutvarande Ränteperioden. Så snart hindret upphört ska, för MTN emitterade i Svenska Kronor eller Euro, Administrerande Institut och för MTN emitterade i Norska Kronor, IPA beräkna ny räntesats att gälla från den andra Bankdagen efter dagen för beräkandet till utgången av den då löpande Ränteperioden.

Ränta som upplupit under en Ränteperiod erläggs i efterskott på respektive Ränteförfallodag och beräknas enligt den Dagberäkningsmetod som anges i Slutliga Villkor eller enligt sådan annan beräkningsgrund som tillämpas för aktuell Räntebas.

(c) Realränta

Om Lånet är specificerat som Lån med Realränta ska Lånet löpa med Inflationsskyddat Räntebelopp från (exklusive) Startdag För Ränteberäkning till och med (inklusive) Återbetalningsdagen. Inflationsskyddat Räntebelopp består av Räntesatsen (vid Fast Ränta) respektive Räntebasen och Räntebasmarginalen (vid Rörlig Ränta) vilka beräknas på det sätt som specificeras i punkt 4.1 a) respektive b) ovan och multipliceras med ett tal i enlighet med den kvot som beräknats genom att multiplicera Räntesatsen (vid Fast Ränta) respektive Räntebasen och Räntebasmarginalen (vid Rörlig Ränta) dels med Lånebelopp och dels med en faktor som motsvarar kvoten mellan Realränteindex och Basindex. Administrerande Institut fastställer Inflationsskyddat Räntebelopp.

Kan Inflationsskyddat Räntebelopp inte bestämmas på Räntebestämningssdagen på grund av sådant hinder som avses i punkt 17.1 ska Lånet fortsätta att löpa med Räntesatsen som gällde för den närmast förutvarande Ränteperioden. Så snart hindret upphört ska Administrerande Institut beräkna nytt Inflationsskyddat Räntebelopp att gälla från den andra Bankdagen efter dagen för beräkandet till utgången av den då löpande Ränteperioden.

(d) Nollkupongslån

Om Lånet är specificerat som Nollkupongslån ska Lånet löpa utan ränta.

- 6.3 Ränta beräknas och utgår till och med respektive Ränteförfallodag.
- 6.4 Infaller Ränteförfallodag för Lån med Fast Ränta på dag som inte är Bankdag utbetalas ränta först följande Bankdag. Ränta beräknas och utgår dock endast till och med (inklusive), vad avser betalningar i Svenska Kronor och Euro, och till (exklusive), vad avser betalningar i Norska Kronor, Ränteförfallodagen.
- 6.5 Infaller Ränteförfallodag för Lån med Rörlig Ränta på dag som inte är Bankdag ska som Ränteförfallodag istället anses närmast påföljande Bankdag förutsatt att sådan Bankdag inte infaller i en ny kalendermånad,

i vilket fall Ränteförfallodagen ska anses vara föregående Bankdag. Ränta beräknas och utgår till och med (inklusive), vad avser betalningar i Svenska Kronor och Euro, och till (exklusive), vad avser betalningar i Norska Kronor, Ränteförfallodagen.

7. BYTE AV RÄNTEBAS

7.1 Om en Triggerhändelse som anges i 7.2 nedan har inträffat ska Bolaget i samråd med Ledarbanken initiera åtgärder för att, så snart det rimligen är möjligt, bestämma Ersättande Räntebas, Spreadjustering samt initiera åtgärder för att bestämma nödvändiga administrativa, tekniska och operativa ändringar av Lånevillkoren för att tillämpa, beräkna och slutligt fastställa den tillämpliga Räntebasen. Det föreligger ingen skyldighet för Ledarbanken att medverka till sådant samråd eller bestämmande enligt ovan. Om Ledarbanken inte medverkar i ett sådant samråd eller bestämmande ska Bolaget, på Bolagets bekostnad, snarast utse en Oberoende Rådgivare för att initiera åtgärder för att, så snart det rimligen är möjligt, bestämma det nämnda. Förutsatt att Ersättande Räntebas, Spreadjustering och övriga ändringar har slutligt fastställts senast innan den relevanta Räntebestämningssdagen ska ändringarna tillämpas från och med nästkommande Ränteperiod, dock alltid med beaktande av eventuella tekniska begränsningar hos VP-central och beräkningsmetoder som är tillämpliga i förhållande till sådan Ersättande Räntebas.

7.2 En triggerhändelse är en eller flera av följande händelser ("**Triggerhändelse**") som innebär:

- (a) att Räntebasen (för den relevanta Ränteperioden för aktuellt Lån) har upphört att existera eller upphört att tillhandahållas i minst fem (5) på varandra följande Bankdagar till följd av att Räntebasen (för den relevanta Ränteperioden för aktuellt Lån) upphör att beräknas eller administreras;
- (b) ett offentligt uttalande eller publikt publicerad information från (i) tillsynsmyndigheten för Administratören av Räntebasen eller (ii) Administratören av Räntebasen med information om att Administratören av Räntebasen inte längre tillhandahåller aktuell Räntebas (för den relevanta Ränteperioden för aktuellt Lån) permanent eller på obestämd tid och att vid tidpunkten för uttalandet eller publiceringen ingen efterträdande administratör har utsetts eller förväntas utses att fortsätta tillhandahålla Räntebasen;
- (c) ett offentligt uttalande eller publikt publicerad information i vardera fall från tillsynsmyndigheten för Administratören av Räntebasen att Räntebasen (för den relevanta Ränteperioden för aktuellt Lån) inte längre är representativ för den underliggande marknaden som Räntebasen är avsedd att representera och Räntebasens representativitet kommer inte att kunna återställas, enligt tillsynsmyndigheten för Administratören av Räntebasen;
- (d) ett offentligt uttalande eller publikt publicerad information i vardera fall från tillsynsmyndigheten för Administratören av Räntebasen med konsekvensen att det är olagligt för Bolaget, eller det Administrerande Institutet att beräkna betalning till Fordringshavare genom att använda aktuell Räntebas (för den relevanta Ränteperioden för aktuellt Lån) eller att det av annan orsak blivit förbjudet att använda aktuell Räntebas (för den relevanta Ränteperioden för aktuellt Lån);
- (e) ett offentligt uttalande eller publikt publicerad information från i vardera fall konkursförvaltaren för Administratören för Räntebasen eller från förvaltaren enligt krishanteringsregelverket, eller vad avser EURIBOR och NIBOR, från motsvarande enhet med insolvens- eller resolutionsbefogenhet över Administratören av Räntebasen, med information enligt (b) ovan; eller
- (f) ett Offentliggörande har gjorts varpå den offentliggjorda Triggerhändelsen som anges i (b) till (e) ovan kommer att inträffa inom sex (6) månader.

7.3 Om ett Offentliggörande har gjorts får Bolaget (utan att någon skyldighet föreligger), om det är möjligt att vid sådan tidpunkt bestämma Ersättande Räntebas, Spreadjustering och övriga ändringar, i samråd med Ledarbanken eller genom att utse en Oberoende Rådgivare, initiera åtgärder som framkommer av 7.1 ovan för att slutligt fastställa Ersättande Räntebas, Spreadjustering och övriga ändringar, för att övergå till Ersättande Räntebas vid en tidigare tidpunkt.

7.4 Om en Triggerhändelse som anges i punkt 7.2 (a) till (e) har inträffat men ingen Ersättande Ränthebas och Spreadjustering har slutligen fastställts senast innan efterföljande Ränthebestämningdag eller om sådan Ersättande Ränthebas och Spreadjustering har slutligen fastställts men inte kan tillämpas i samband med efterföljande Ränthebestämningdag på grund av tekniska begränsningar hos VP-central, ska räntan för nästkommande Räntheperiod vara:

- (a) om tidigare Ränthebas är tillgänglig, den ränta som skulle gälla för Ränthebasen om ingen Triggerhändelse hade inträffat; eller
- (b) om tidigare Ränthebas inte är tillgänglig eller inte längre kan användas i enlighet med tillämplig lag eller reglering, den ränta som fastställts för senast föregående Räntheperiod.

Denna bestämmelse är tillämplig på ytterligare efterföljande Räntheperioder förutsatt att alla relevanta åtgärder har vidtagits avseende tillämpningen av och de justeringar som framkommer av detta avsnitt 7 (*Byte av Ränthebas*) inför varje sådan efterföljande Ränthebestämningdag, men utan framgång.

7.5 Innan Ersättande Ränthebas, Spreadjustering och övriga ändringar blir effektiva ska Bolaget meddela Fordringshavare, Administrerande Institut samt relevant VP-central i enlighet med avsnitt 16 (*Meddelanden*) omedelbart efter att Bolaget i samråd med Ledarbanken eller den Oberoende Rådgivaren slutligt fastställt Ersättande Ränthebas, Spreadjustering och nödvändiga ändringar och av informationen ska även framgå när ändringarna blir tillämpliga. Om MTN är upptagna till handel på Reglerad Marknad ska Bolaget även informera den Reglerade Marknaden om ändringarna.

7.6 Ledarbanken, Oberoende Rådgivare och Administrerande Institut som utför åtgärder i enlighet med detta avsnitt 7 ansvarar inte för någon skada eller förlust som orsakas av beslut, åtgärder som vidtas eller utelämnas av denne i samband med bestämmande och slutligt fastställande av Ersättande Ränthebas, Spreadjustering eller därtill efterföljande ändringar av Lånevillkoren, såvida inte direkt orsakad av dess grova vårdslöshet eller uppsåtliga agerande. Ledarbanken, den Oberoende Rådgivaren och det Administrerande Institutet ansvarar aldrig för indirekt skada eller följdförluster när denne utför åtgärder enligt detta avsnitt.

7.7 I detta avsnitt 7 har följande definierade termer den betydelse som anges nedan:

”Administratör av Ränthebas” är Swedish Financial Benchmark Facility AB (SFBF) i förhållande till STIBOR, Norske Finansielle Referenser AS i förhållande till NIBOR och European Money Markets Institute (EMMI) i förhållande till EURIBOR eller någon aktör som ersätter som administratör av Ränthebasen.

”Ersättande Ränthebas” är:

- (a) den skärm- eller referensränta, och den metodologi för beräkning av löptid samt beräkningsmetoder med hänsyn till skuldinstrument med liknande ränthevillkor som MTN, som formellt rekommenderas av Relevant Nomineringsorgan som efterträdare eller ersättare till Ränthebasen; eller
- (b) om ingen sådan ränta kunnat utses enligt (a), sådan annan ränta som Bolaget i samråd med Ledarbanken eller den Oberoende Rådgivaren bestämmer är mest jämförbar med Ränthebasen.

För undvikande av tvivel, om Ersättande Ränthebas skulle upphöra att finnas ska denna definition tillämpas mutatis mutandis på sådan ny Ersättande Ränthebas.

”Oberoende Rådgivare” är ett oberoende finansinstitut eller väl ansedd rådgivare på skuldkapitalmarknaderna där Ränthebasen vanligen används.

”Offentliggörande” är ett offentligt uttalande eller publikt publicerad information enligt vad som anges i 7.2 (b) till 7.2 (e) om att händelser eller omständigheter som anges däri kommer att inträffa.

”**Relevant Nomineringsorgan**” är, med förbehåll för tillämplig lagreglering, i första hand relevant tillsynsmyndighet och i andra hand tillämplig centralbank, eller arbetsgrupp eller kommitté på uppdrag av någon av dessa eller, i tredje hand, Finansiella stabilitetsrådet eller någon del därav.

”**Spreadjustering**” är en justeringsmarginal eller en formel eller metod för beräkning av en justeringsmarginal som ska tillämpas på Ersättande Räntebas och som:

- (a) är formellt rekommenderad av Relevant Nomineringsorgan i förhållande till den ersatta Räntebasen; eller
- (b) om (a) inte är tillämplig, den justeringsmarginal som Bolaget i samråd med Ledarbanken eller den Oberoende Rådgivaren anser skälig att använda i syfte att i möjligaste mån eliminera eventuella värdeöverföringar mellan parterna till följd av ett ersättande av Räntebasen och som vanligen tillämpas vid liknande transaktioner på skuld kapitalmarknaden.

8. DRÖJSMÅLSRÄNTA

- 8.1 Vid betalningsdröjsmål utgår dröjsmålsränta på det förfallna beloppet från förfallodagen till och med den dag då betalning erläggs efter en räntesats som motsvarar genomsnittet av en veckas STIBOR för MTN utgivna i Svenska Kronor, EURIBOR för MTN utgivna i Euro respektive NIBOR för MTN utgivna i Norska Kronor under den tid dröjsmålet varar, med tillägg av två procentenheter. STIBOR, EURIBOR respektive NIBOR ska därvid avläsas den första Bankdagen i varje kalendervecka under vilket dröjsmålet varar. Dröjsmålsränta enligt denna punkt 8.1 för Lån som löper med ränta ska dock aldrig utgå efter lägre räntesats än som motsvarar den som gällde för aktuellt Lån på förfallodagen i fråga med tillägg av två procentenheter. Dröjsmålsränta ska inte kapitaliseras.
- 8.2 Beror dröjsmålet på hinder för Emissionsinstitutet eller Euroclear Sweden utgår dröjsmålsränta efter en räntesats motsvarande (i) för Lån som löper med ränta, den räntesats som gällde för aktuellt Lån på förfallodagen ifråga eller (ii) för Lån som löper utan ränta, genomsnittet av en veckas STIBOR, EURIBOR respektive NIBOR under den tid dröjsmålet varar (varvid STIBOR, EURIBOR respektive NIBOR ska avläsas den första Bankdagen i varje kalendervecka under vilken dröjsmålet varar).
- 8.3 Om beräkningen av räntesatsen enligt punkt 8.1 eller punkt 8.2 innebär ett värde lägre än noll, ska räntesatsen anses vara noll.

9. ÅTERBETALNING OCH ÅTERKÖP

- 9.1 Lån förfaller till betalning med dess (i) Nominella Belopp eller (ii) med Inflationsskyddat Nominellt Belopp, såsom tillämpligt enligt relevanta Slutliga Villkor, på Återbetalningsdagen med det belopp per MTN som anges i Slutliga Villkor, tillsammans med upplupen ränta (om någon). Infaller Återbetalningsdagen på dag som inte är Bankdag återbetalas Lånet dock först följande Bankdag.
- 9.2 Bolaget får efter överenskommelse med Fordringshavare återköpa MTN vid varje tidpunkt under förutsättning att det är förenligt med gällande rätt. MTN som ägs av Bolaget får enligt Bolagets eget val behållas, överlätas eller lösas in.

10. ÅTERKÖP VID ÄGARFÖRÄNDRING

- 10.1 Envar Fordringshavare har rätt att begära återköp av alla, eller vissa, av MTN som innehas av denne, om:
 - (a) aktierna i Bolaget upphör att vara upptagna till handel på den Reglerade Marknaden vid Nasdaq Stockholm AB eller annan Reglerad Marknad; eller
 - (b) en händelse eller serie av händelser inträffar som leder till att en fysisk eller juridisk person, själv eller tillsammans med sådan närstående som avses i lag (2006:451) om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden, och som inte är eller inkluderar Huvudaktieägaren, direkt eller indirekt, vid någon tidpunkt:

- (i) förvärvar eller kontrollerar, direkt eller indirekt, mer än 50 procent av rösterna i Bolaget, eller
- (ii) genom avtal eller på annat sätt själv (eller tillsammans med sådan närstående som ovan nämnts) har möjlighet att utse en majoritet av Bolagets styrelseledamöter,

dock ska ingen sådan rätt föreligga så länge Huvudaktieägaren, direkt eller indirekt, innehar 40 procent eller mer av rösterna i Bolaget.

- 10.2 Det åligger Bolaget att så snart Bolaget fått kännedom om en ägarförändring enligt punkt 10.1 meddela Fordringshavarna om detta genom pressmeddelande, på Bolagets hemsida och i enlighet med avsnitt 16 (*Meddelanden*). Meddelandet ska innehålla instruktioner avseende hur en Fordringshavare som vill få MTN återköpta ska agera samt specificera Återköpsdagen.
- 10.3 Återköpsdagen ska infalla tidigast tjugo (20) och senast fyrtio (40) Bankdagar efter att meddelande om ägarförändringen avsänts till Fordringshavare i enlighet med punkt 10.2, dock att om Återköpsdagen inte är en Bankdag ska som Återköpsdag anses närmast påföljande Bankdag.
- 10.4 Om rätt till återköp föreligger ska Bolaget, om Fordringshavare så begär, återköpa relevanta MTN på Återköpsdagen till det pris per MTN som skulle återbetalats på den slutliga Återbetalningsdagen, tillsammans med upplupen ränta (om någon). För MTN som är Nollkupongslån ska istället ett belopp per MTN beräknat i enlighet med punkt 12.4 erläggas.
- 10.5 Meddelande från Fordringshavare avseende påkallande av återköp av MTN ska tillställas Bolaget (dvs ha kommit Bolaget tillhanda) senast tio (10) Bankdagar före Återköpsdagen.

11. SÄRSKILDA ÅTAGANDEN

Så länge någon MTN utestår åtar sig Bolaget följande.

11.1 Status

Bolaget ska tillse att dess betalningsförpliktelser enligt Lån i förmånsrättsligt hänseende jämföras med Bolagets övriga icke efterställda och icke säkerställda betalningsförpliktelser, förutom sådana förpliktelser som enligt gällande rätt har bättre förmånsrätt.

11.2 Bolagets verksamhet och anläggningstillgångar

Bolaget ska (i) inte väsentligt förändra karaktären av Koncernens verksamhet, och (ii) inte avyttra eller på annat sätt avhända sig anläggningstillgång om sådan avhändelse på ett väsentligt negativt sätt påverkar Bolagets förmåga att fullgöra sina betalningsförpliktelser gentemot Fordringshavarna under Lån.

11.3 Säkerställande av andra Marknadslån

Bolaget ska:

- (a) inte självt ställa säkerhet eller låta annan ställa säkerhet, vare sig i form av ansvarsförbindelse eller på annat sätt, för annat Marknadslån som upptagits eller kan komma att upptagas av Bolaget;
- (b) inte självt ställa säkerhet i annan form än genom ansvarsförbindelse, vilken i sin tur inte får säkerställas, för annat Marknadslån som upptagits eller kan komma att upptagas av annan än Bolaget; samt
- (c) tillse att Koncernföretag vid eget upptagande av Marknadslån efterlever bestämmelserna enligt (a) och (b) ovan, varvid på vederbörande Koncernföretag ska tillämpas det som gäller för Bolaget (med beaktande av att Koncernföretaget får motta sådan ansvarsförbindelse som Bolaget äger lämna enligt bestämmelse i (b) ovan).

11.4 Upptagande av nya Marknadslån i andra Koncernföretag

Bolaget ska tillse att annat Koncernföretag än Bolaget inte upptar nya Marknadslån. Denna punkt 11.4 ska inte hindra Bolaget eller annat Koncernbolag från att förvärva bolag med redan utgivna Marknadslån.

11.5 Upptagande till handel på Reglerad Marknad

För Lån som enligt Slutliga Villkor ska upptas till handel på Reglerad Marknad åtar sig Bolaget att ansöka om detta vid relevant Reglerad Marknad och att vidta de åtgärder som erfordras för att bibehålla upptagandet till handel så länge det relevanta Lånet är utestående, dock längst så länge detta är möjligt enligt tillämpliga regler.

11.6 Tillhandahållande av Lånevillkor

Bolaget åtar sig att hålla den aktuella versionen av dessa Allmänna Villkor samt de Slutliga Villkoren för samtliga utestående Lån som är upptagna till handel på Reglerad Marknad tillgängliga på Bolagets hemsida.

12. UPPSÄGNING AV LÅN

12.1 Administrerande Institut ska (i) om så begärs skriftligen av Fordringshavare som vid tidpunkten för begäran representerar minst en tiondel av Justerat Lånebelopp under relevant Lån (sådan begäran kan endast göras av Fordringshavare som är registrerade i det av relevant VP-central förda avstämningsregistret den Bankdag som infaller närmast efter den dag då begäran inkom till Administrerade Institut och måste, om den görs av flera Fordringshavare som var för sig representerar mindre än en tiondel av Justerat Lånebelopp under relevant Lån, göras gemensamt) eller (ii) om så beslutas av Fordringshavarna under ett Lån på Fordringshavarmöte, skriftligen förklara relevant Lån tillsammans med ränta (om någon) förfallet till betalning omedelbart eller vid den tidpunkt Administrerande Institut eller Fordringshavarmötet (såsom tillämpligt) beslutar, om:

- (a) Bolaget inte i rätt tid erlägger förfallet kapital- eller räntebelopp avseende något Lån under detta MTN-program, såvida inte dröjsmålet:
 - (i) är en följd av tekniskt eller administrativt fel; och
 - (ii) inte varar längre än fem (5) Bankdagar;
- (b) Bolaget i något annat avseende än som anges i (a) ovan eller i punkten Gröna Obligationer i Slutliga Villkor, inte fullgör sina förpliktelser enligt Lånevillkoren avseende relevant Lån, under förutsättning att, om rättelse är möjlig, Bolaget skriftligen uppmanats av Administrerande Institut att vidta rättelse och rättelse inte skett inom tjugo (20) Bankdagar från uppmaningen:
- (c)
 - (i) Koncernföretag inte i rätt tid eller inom tillämplig uppskovsperiod erlägger betalning avseende annat lån och lånet ifråga på grund därav sagts upp, eller kunnat sägas upp, till betalning i förtid eller, om uppsägningsbestämmelse saknas eller den uteblivna betalningen skulle utgöra slutbetalning, om betalningsdröjsmålet varar femton (15) Bankdagar;
 - (ii) annat lån till Koncernföretag förklaras uppsagt till betalning i förtid till följd av en uppsägningsgrund (oavsett karaktär); eller
 - (iii) Koncernföretag inte inom femton (15) Bankdagar efter den dag då Koncernföretag mottagit berättigat krav infriar borgen eller garanti som Koncernföretag ställt för annans förpliktelse,

under förutsättning att summan av utestående skuld under de lån eller åtaganden som berörs under punkten (c)(i)-(iii), gemensamt uppgår till minst SEK 25 000 000 eller motvärdet därav i annan valuta;

- (d) tillgångar som ägs av ett Väsentligt Koncernföretag och som har ett värde överstigande SEK 20 000 000 utmäts eller blir föremål för liknande utländskt förfarande och sådan utmätning eller liknande utländskt förfarande inte undanröjs inom trettio (30) Bankdagar från dagen för utmättningsbeslutet eller beslutet om sådant liknande utländskt förfarande;
- (e) Väsentligt Koncernföretag ställer in sina betalningar;
- (f) Väsentligt Koncernföretag ansöker om eller medger ansökan om företagsrekonstruktion eller liknande förfarande;
- (g) Väsentligt Koncernföretag försätts i konkurs;
- (h) beslut fattas om att Bolaget ska träda i likvidation eller att Väsentligt Koncernföretag ska försättas i tvångslikvidation; eller
- (i) Bolagets styrelse upprättar fusionsplan enligt vilken Bolaget ska uppgå i nytt eller existerande bolag.

Begreppet ”lån” i punkten (c) ovan omfattar även kredit i räkning samt belopp som inte erhållits som lån men som ska erläggas på grund av skuldebrev uppenbarligen avsett för allmän omsättning.

- 12.2 Administrerande Institut får inte förklara relevant Lån tillsammans med ränta (om någon) förfallet till betalning enligt punkt 12.1 genom hänvisning till en uppsägningsgrund om det har beslutats på ett Fordringshavarmöte att sådan uppsägningsgrund (tillfälligt eller permanent) inte ska medföra uppsägning enligt punkt 12.1.
- 12.3 Det åligger Bolaget att omedelbart underrätta Emissionsinstitutet och Fordringshavarna enlighet med avsnitt 16 (*Meddelanden*) i fall en uppsägningsgrund som anges i punkt 12.1 skulle inträffa. I brist på sådan underrättelse ska varken Administrerande Institut eller Emissionsinstitut, oavsett faktisk vetskap, anses känna till en uppsägningsgrund. Varken Administrerande Institut eller Emissionsinstitutet är själva skyldiga att bevaka om förutsättningar för uppsägning enligt punkt 12.1 föreligger.
- 12.4 Vid återbetalning av Lån efter uppsägning enligt punkt 12.1 ska:
- (a) Lån som löper med ränta återbetalas till ett belopp per MTN som tillsammans med upplupen ränta skulle återbetalats på den slutliga Återbetalningsdagen; och
 - (b) Lån som löper utan ränta återbetalas till ett belopp per MTN som bestäms enligt följande formel per dagen för uppsägningen av Lånet:

nominellt belopp

$$(1+r)^t$$

r = den säljränta som Administrerande Institut anger för lån, utgivet av svenska staten, med en återstående löptid som motsvarar den som gäller för aktuellt Lån. Vid avsaknad av säljränta ska istället köpränta användas, vilken ska reduceras med marknadsmässig skillnad mellan köp- och säljränta, uttryckt i procentenheter. Vid beräkningen ska stängningsnoteringen användas.

t = återstående löptid för aktuellt Lån, uttryckt i enlighet med Dagberäkningsmetoden Faktisk/360.

13. FORDRINGSHAVARMÖTE

- 13.1 Administrerande Institut får och ska på begäran från Bolaget eller Fordringshavare som vid tidpunkten för begäran representerar minst en tiondel av Justerat Lånebelopp under ett visst Lån (sådan begäran kan endast göras av Fordringshavare som är registrerade i det av relevant VP-central förda avstämningsregistret för MTN den Bankdag som infaller närmast efter den dag då begäran inkom till

Administrerande Institut och måste, om den görs av flera Fordringshavare som var för sig representerar mindre än en tiondel av Justerat Lånebelopp, göras gemensamt), sammankalla ett Fordringshavarmöte för Fordringshavarna under relevant Lån.

- 13.2 Administrerande Institut ska sammankalla ett Fordringshavarmöte genom att sända meddelande om detta till varje Fordringshavare och Bolaget inom fem (5) Bankdagar från att det har mottagit en begäran från Bolaget eller Fordringshavare enligt punkt 13.1 (eller sådan senare dag som krävs av tekniska eller administrativa skäl). Administrerande Institut ska utan dröjsmål skriftligen för kännedom underrätta Utgivande Institut om nyss nämnt meddelande.
- 13.3 Administrerande Institut får avstå från att sammankalla ett Fordringshavarmöte om (i) det föreslagna beslutet måste godkännas av någon person i tillägg till Fordringshavarna och denne har meddelat Administrerande Institut att sådant godkännande inte kommer att lämnas, eller (ii) det föreslagna beslutet inte är förenligt med gällande rätt.
- 13.4 Kallelsen enligt punkt 13.2 ska innehålla (i) tid för mötet, (ii) plats för mötet, (iii) dagordning för mötet (inkluderande varje begäran om beslut från Fordringshavarna), samt (iv) ett fullmaktsformulär. Endast ärenden som har inkluderats i kallelsen får beslutas om på Fordringshavarmötet. Om det krävs att Fordringshavare meddelar sin avsikt att närvara på Fordringshavarmötet ska sådant krav anges i kallelsen.
- 13.5 Fordringshavarmötet ska inte hållas tidigare än femton (15) Bankdagar och inte senare än trettio (30) Bankdagar från kallelsen. Fordringshavarmöte för flera lån under MTN-programmet kan hållas vid samma tillfälle.
- 13.6 Utan att avvika från bestämmelserna i dessa Allmänna Villkor får Administrerande Institut föreskriva sådana ytterligare bestämmelser kring kallelse till och genomförande av Fordringshavarmötet som detta finner lämpligt. Sådana bestämmelser kan bland annat innefatta möjlighet för Fordringshavare att rösta utan att personligen närvara vid mötet, att röstning kan ske genom elektroniskt röstningsförfarande eller genom skriftligt röstningsförfarande.
- 13.7 Endast personer som är, eller har blivit befullmäktigad i enlighet med avsnitt 4 (*Rätt att agera för Fordringshavare*) av någon som är, Fordringshavare på Avstämningsdagen för Fordringshavarmötet får utöva rösträtt på sådant Fordringshavarmöte, förutsatt att relevanta MTN omfattas av Justerat Lånebelopp. Administrerande Institut ska tillse att det vid Fordringshavarmötet finns en utskrift av det av relevant VP-central förda avstämningsregistret från Avstämningsdagen för Fordringshavarmötet.
- 13.8 Vid Fordringshavarmöte äger Bolaget, Fordringshavare och Administrerande Institut, samt deras respektive ombud och biträden, rätt att närvara. På Fordringshavarmötet kan beslutas att ytterligare personer får närvara. Det kan beslutas att Bolaget endast får närvara under en del av Fordringshavarmötet. Ombud ska förete behörigen utfärdad fullmakt som ska godkännas av Fordringshavarmötets ordförande. Fordringshavarmöte ska inledas med att ordförande, protokollförare och justeringsmän utses. Ordföranden ska upprätta en förteckning över närvarande röstberättigade Fordringshavare med uppgift om den andel av Justerat Lånebelopp varje Fordringshavare företräder ("**Röstlängd**"). Därefter ska Röstlängden godkännas av Fordringshavarmötet. Fordringshavare som avgivit sin röst via elektroniskt röstningsförfarande, röstsedel eller motsvarande, ska vid tillämpning av dessa bestämmelser anses såsom närvarande vid Fordringshavarmötet. Endast de som på Avstämningsdagen för Fordringshavarmöte var Fordringshavare, respektive ombud för sådan Fordringshavare och som omfattas av Justerat Lånebelopp, är röstberättigade och ska tas upp i Röstlängden. Bolaget ska få tillgång till relevanta röstberäkningar och underlaget för dessa. Protokollet ska snarast färdigställas och hållas tillgängligt för Fordringshavare, Bolaget och Administrerande Institut.
- 13.9 Beslut i följande ärenden kräver samtycke av Fordringshavare representerande minst 90 procent av den del av Justerat Lånebelopp för vilket Fordringshavare röstar under det relevanta Lånet vid Fordringshavarmötet:
 - (a) ändring av Återbetalningsdagen, nedsättning av Lånebelopp, ändring av villkor relaterande till ränta eller belopp som ska återbetalas (annat än enligt vad som följer av Lånevillkoren, inkluderat

vad som följer av tillämpningen av avsnitt 7 (*Byte av Räntebas*) och ändring av föreskriven Valuta för Lånet;

- (b) ändring av villkoren för Fordringshavarmöte enligt detta avsnitt 13;
 - (c) gäldenärsbyte och
 - (d) obligatoriskt utbyte av MTN mot andra värdepapper.
- 13.10 Ärenden som inte omfattas av punkt 13.9 kräver samtycke av Fordringshavare representerande mer än femtio (50) procent av den del av Justerat Lånebelopp för vilket Fordringshavare röstar under det relevanta Lånet vid Fordringshavarmötet. Detta inkluderar, men är inte begränsat till, ändringar och avstående av rättigheter i förhållande till Lånevillkoren som inte fordrar en högre majoritet (annat än enligt vad som följer av Lånevillkoren, inkluderat vad som följer av tillämpningen av avsnitt 7 (*Byte av Räntebas*) och ändringar enligt avsnitt 14 (*Ändringar av villkor m.m.*)) samt förtida uppsägning av Lån.
- 13.11 Ett Fordringshavarmöte är beslutsfört om Fordringshavare representerande minst femtio (50) procent av det Justerade Lånebeloppet under det relevanta Lånet avseende ett ärende i punkt 13.9 och avseende övriga ärenden tjugo (20) procent av det Justerade Lånebeloppet under det relevanta Lånet närvarar vid mötet personligen eller via telefon (eller närvarar genom en befullmäktigad representant).
- 13.12 Om Fordringshavarmöte inte är beslutsfört ska Administrerande Institut kalla till nytt Fordringshavarmöte (i enlighet med punkt 13.2) förutsatt att det relevanta förslaget inte har dragits tillbaka av den eller de som initierade Fordringshavarmötet. Kravet på beslutsförhet i punkt 13.11 ska inte gälla för sådant nytt Fordringshavarmöte. Om Fordringshavarmötet nått beslutsförhet för vissa men inte alla ärenden som ska beslutas vid Fordringshavarmötet ska beslut fattas i de ärenden för vilka beslutsförhet föreligger och övriga ärenden ska hänskjutas till nytt Fordringshavarmöte.
- 13.13 Ett beslut vid Fordringshavarmöte som utsträcker förpliktelser eller begränsar rättigheter som tillkommer Bolaget eller Utgivande Institut under Lånevillkoren kräver även godkännande av vederbörande part.
- 13.14 En Fordringshavare som innehar mer än en MTN behöver inte rösta för samtliga, eller rösta på samma sätt för samtliga, MTN som innehas av denne.
- 13.15 Bolaget får inte, direkt eller indirekt, betala eller medverka till att det erläggs ersättning till någon Fordringshavare för att denne ska lämna samtycke enligt Lånevillkoren om inte sådan ersättning erbjuds alla Fordringshavare som lämnar samtycke vid relevant Fordringshavarmöte.
- 13.16 Ett beslut som fattats vid ett Fordringshavarmöte är bindande för samtliga Fordringshavare under det relevanta Lånet oavsett om de närvarat vid Fordringshavarmötet. Fordringshavare som inte har röstat för ett beslut ska inte vara ansvarig för skada som beslutet vållar andra Fordringshavare.
- 13.17 På Administrerande Instituts begäran ska Bolaget utan dröjsmål tillhandahålla det Administrerande Institutet ett intyg som anger sammanlagt belopp för samtliga MTN som ägs av Koncernföretag på sådan Bankdag som anges i punkt 13.1 samt relevant Avstämningsdag före ett Fordringshavarmöte, oavsett om sådant Koncernföretag är direktregistrerat som ägare av MTN. Administrerande Institut ska inte vara ansvarigt för innehållet i sådant intyg eller annars vara ansvarigt för att fastställa om en MTN ägs av ett Koncernföretag.
- 13.18 Information om beslut taget vid Fordringshavarmöte ska utan dröjsmål meddelas Fordringshavarna under relevant Lån genom pressmeddelande, på Bolagets hemsida och i enlighet med avsnitt 16 (*Meddelanden*). Administrerande Institut ska på Fordringshavares och Utgivande Instituts begäran tillhandahålla protokoll från relevant Fordringshavarmöte. Underlåtenhet att meddela Fordringshavarna enligt ovan ska inte påverka beslutets giltighet.

14. ÄNDRING AV VILLKOR M.M.

- 14.1 Bolaget och Emissionsinstitutet får överenskomma om justeringar av klara och uppenbara fel i dessa Allmänna Villkor.
- 14.2 Bolaget och Administrerande Institutet får överenskomma om justering av klara och uppenbara fel i Slutliga Villkor för visst Lån.
- 14.3 Bolaget och Ledarbanken eller den Oberoende Rådgivaren får, utan Fordringshavarens medgivande, överenskomma om justeringar i Lånevillkoren och genomföra sådana ändringar i Lånevillkoren i enlighet med vad som framkommer av avsnitt 7 (*Byte av Räntebas*), vilka blir bindande för de som omfattas av Lånevillkoren.
- 14.4 Ändring eller eftergift av Lånevillkor i andra fall än enligt punkterna 14.1 till 14.3 ska ske genom beslut på Fordringshavarmöte enligt avsnitt 13 (*Fordringshavarmöte*).
- 14.5 Ett godkännande på Fordringshavarmöte av en villkorsändring kan omfatta sakinnehållet av ändringen och behöver inte innehålla en specifik utformning av ändringen.
- 14.6 Ett beslut om en villkorsändring ska också innehålla ett beslut om när ändringen träder i kraft. En ändring träder dock inte i kraft förrän den registrerats hos relevant VP-central (i förekommande fall) och publicerats i enlighet med punkt 11.6.
- 14.7 Ändring eller eftergift av Lånevillkor i enlighet med detta avsnitt 14 ska av Bolaget snarast meddelas till Fordringshavarna i enlighet med avsnitt 16 (*Meddelanden*) och publiceras i enlighet med punkt 11.6.

15. PRESKRIPTION

- 15.1 Fordran på kapitalbelopp preskriberas tio år efter Återbetalningsdagen. Fordran på ränta preskriberas tre år efter respektive Ränteförfallodag. Om fordran preskriberas tillkommer de medel som avsatts för betalning av sådan fordran Bolaget.
- 15.2 Om preskriptionsavbrott sker löper ny preskriptionstid om tio år i fråga om kapitalbelopp och tre år beträffande räntebelopp, i båda fallen räknat från dag som framgår av bestämmelser om verkan av preskriptionsavbrott i preskriptionslagen (1981:130).

16. MEDDELANDEN

- 16.1 Meddelanden ska tillställas Fordringshavare för aktuellt Lån på den adress som är registrerad hos relevant VP-central på Avstämningsdagen före avsändandet. Ett meddelande till Fordringshavarna ska också offentliggöras genom pressmeddelande och publiceras på Bolagets hemsida.
- 16.2 Meddelande ska tillställas Bolaget och Emissionsinstitutet på den adress som är registrerad hos Bolagsverket på Avstämningsdagen före avsändandet.
- 16.3 Ett meddelande till Bolaget eller Fordringshavare enligt Lånevillkoren som sänds med normal post till angiven adress ska anses ha kommit mottagaren tillhanda tredje Bankdagen efter avsändande och meddelande som sänds med bud ska anses ha kommit mottagaren tillhanda när det avlämnats på angiven adress.
- 16.4 För det fall ett meddelande inte sänts på korrekt sätt till viss Fordringshavare ska detta inte påverka verkan av meddelande till övriga Fordringshavare.

17. BEGRÄNSNING AV ANSVAR M.M.

- 17.1 I fråga om de på Emissionsinstitutet ankommande åtgärderna gäller att ansvarighet inte kan göras gällande för skada som beror av svenskt eller utländskt lagbud, svensk eller utländsk myndighetsåtgärd, krigshändelse, strejk, blockad, bojkott, lockout eller annan liknande omständighet. Förbehållet i fråga om

strejk, blockad, bojkott och lockout gäller även om vederbörande Emissionsinstitut själv är föremål för eller vidtar sådan konfliktåtgärd.

- 17.2 Skada som uppkommer i andra fall ska inte ersättas av Emissionsinstitut om vederbörande Emissionsinstitut varit normalt aktsamt. Inte i något fall utgår ersättning för indirekt skada.
- 17.3 Föreligger hinder för Emissionsinstitut på grund av sådan omständighet som angivits i punkt 17.1 att vidta åtgärd, får åtgärden uppskjutas tills hindret har upphört.
- 17.4 Vad ovan sagts gäller i den mån inte annat följer av lagen om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument.

18. TILLÄMPLIG LAG OCH JURISDIKTION

- 18.1 Svensk rätt ska tillämpas på Lånevillkoren och samtliga icke kontraktuella förpliktelser som uppkommer i samband med tillämpning av Lånevillkoren.
- 18.2 Tvist ska avgöras av svensk domstol. Stockholms tingsrätt ska vara första instans.

Härmed bekräftas att ovanstående Allmänna Villkor är för oss bindande

Stockholm den 17 maj 2022

FASTPARTNER AB (publ)

Mall för Slutliga Villkor

**för lån nr [•]
under Fastpartner AB (publ) ("Bolaget")
svenska MTN-program**

För Lånet ska gälla Allmänna Villkor av den [12 maj 2021]/[17 maj 2022] för ovan nämnda MTN-program, jämte nedan angivna Slutliga Villkor. Allmänna Villkor för Bolagets MTN-program återges i Bolagets grundprospekt daterat den [•] jämte från tid till annan publicerade tilläggsprospekt ("Grundprospektet") som upprättats för MTN-programmet i enlighet med artikel 8 i Europaparlamentets och rådets förordning 2017/1129/EU ("Prospektförordningen"). Definitioner som används nedan framgår antingen av Allmänna Villkor, dessa Slutliga Villkor eller på annat sätt i Grundprospektet.

Dessa Slutliga Villkor har utarbetats enligt Prospektförordningen. Fullständig information om Bolaget och erbjudandet kan endast fås genom Grundprospektet, dess tilläggsprospekt och dessa Slutliga Villkor i kombination, varför investerare som överväger att investera i MTN bör läsa dessa Slutliga Villkor tillsammans med Grundprospektet och dess tilläggsprospekt. Grundprospektet samt tilläggsprospekt finns att tillgå på Bolagets hemsida www.fastpartner.se.

[Dessa Slutliga Villkor ersätter Slutliga Villkor daterade den [datum], varvid Lånebeloppet höjts med [SEK/EUR/NOK] [belopp i siffror] från [SEK/EUR/NOK] [belopp i siffror] till [SEK/EUR/NOK] [belopp i siffror].]

ALLMÄNT

1. **Lånenummer:** [•]
(i) Tranchebenämning: [•]
2. **Lånebelopp:**
(i) för Lånet: [•]
(ii) för tranche [•]: [•]
[(iii) för tranche [•] (*ange tidigare trancher*): [•]]
3. **Pris per MTN:** [•] % av Nominellt Belopp [plus upplupen ränta från och med [infoga datum] om tillämpligt]
4. **Valuta:** [SEK/EUR/NOK]
5. **Nominellt Belopp:** [SEK/EUR/NOK] [•] (*Lägst EUR 100 000 eller motvärdet därav i SEK eller NOK.*)
6. **Lånedatum:** [•]
7. **Startdag för Ränteberäkning:** [Lånedatum/[•]]
8. **Likviddag:** [Lånedatum/[•]]
9. **Återbetalningsdag:** [•]
10. **Räntekonstruktion:** [Fast Ränta]
[Floating Rate (FRN)]
[Nollkupongslån]

- [Realränta]
11. **Belopp på vilken ränta ska beräknas:** [Nominellt Belopp/[•]]

BERÄKNINGSGRUNDER FÖR AVKASTNING

12. **Fast Ränta:** [Tillämpligt/Ej tillämpligt]
(Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf)
- (i) Räntesats: [•] % årlig ränta beräknat på [Nominellt Belopp/[•]].
- (ii) Ränteperiod: [SEK/EUR: Tiden från den [•] till och med den [•] (den första Ränteperioden) och därefter varje tidsperiod om [•] månader med slutdag på en Ränteförfallodag]
[NOK: Tiden från och med den [•] till den [•] (den första Ränteperioden) och därefter varje tidsperiod om [•] månader med slutdag på en Ränteförfallodag.]
- (iii) Ränteförfallodag(ar): [Årligen/Halvårsvis/Kvartalsvis] den [•], första gången den [•] och sista gången den [•]
(Ovan förändras i händelse av förkortad eller förlängd Ränteperiod)
- (iv) Dagberäkningsmetod: [30/360] [*Specificera*]
- (v) Riskfaktor: I enlighet med riskfaktor med rubrik [”*infoga rubriken på relevant riskfaktor*”] i Grundprospektet.
13. **Rörlig Ränta (FRN):** [Tillämpligt/Ej tillämpligt]
(Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf)
- (i) Räntebas: [•]-månader [STIBOR/EURIBOR/NIBOR]
[Den första kupongens Räntebas ska interpoleras linjärt mellan [•]-månader [STIBOR/EURIBOR/NIBOR] och [•]-månader [STIBOR/EURIBOR/NIBOR].]
- (ii) Räntebasmarginal: [+/-] [•] % årlig ränta beräknat på [Nominellt Belopp/[•]]
- (iii) Räntebestämningdag: [Två] Bankdagar före varje Ränteperiod, första gången den [•]
- (iv) Ränteperiod: [SEK/EUR: Tiden från den [•] till och med den [•] (den första Ränteperioden) och därefter varje tidsperiod om ca [•] månader med slutdag på en Ränteförfallodag.]
[NOK: Tiden från och med den [•] till den [•] (den första Ränteperioden) och därefter varje tidsperiod om ca [•] månader med slutdag på en Ränteförfallodag.]
- (v) Ränteförfallodag(ar): Sista dagen i varje Ränteperiod, [den [•], den [•], den [•] och den [•].] första gången den [•] och sista gången [den [•]/på Återbetalningsdagen].
- (vi) Dagberäkningsmetod: [Faktiskt/360] [*Specificera*]
- (vii) Riskfaktor: I enlighet med riskfaktor med rubrik [”*infoga rubriken på relevant riskfaktor*”] i Grundprospektet.
14. **Nollkupongslån:** [Tillämpligt/Ej tillämpligt]
(Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf)

- (i) Villkor för Nollkupongslån: [•]
- (ii) Riskfaktor: I enlighet med riskfaktor med rubrik [”*infoga rubriken på relevant riskfaktor*”] i Grundprospektet.
15. **Realränta:** [Tillämpligt/Ej tillämpligt]
(*Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf*)
- (i) Inflationsskyddat Räntebelopp: [Ej tillämpligt][Ränta per Lånebelopp är [Räntesatsen]/[Räntebasen plus Räntebasmarginalen] multiplicerad med Lånebeloppet och med en faktor som motsvarar kvoten mellan Realränteindex och Basindex enligt följande formel:
- $$r \times \text{Lånebelopp} \times \frac{\text{Realränteindex}}{\text{Basindex}}$$
- där r avser [Räntesatsen/Räntebasen plus Räntebasmarginalen]
- Om kvoten mellan Realränteindex och Basindex är mindre än 1 ska den vid beräkning av Inflationsskyddat Räntebelopp enligt denna punkt likväl anses vara 1]
- (ii) Inflationsskyddat Lånebelopp: [Ej tillämpligt] [Lånebeloppet multiplicerat med en faktor som motsvarar kvoten mellan Slutindex och Basindex enligt följande formel:
- $$\text{Lånebelopp} \times \frac{\text{Slutindex}}{\text{Basindex}}$$
- Om kvoten mellan Slutindex och Basindex är mindre än 1 skall den vid beräkning av Inflationsskyddat Lånebelopp enligt denna punkt 15 likväl anses vara 1]
- (iii) Basindex: [[•] utgörande KPI för [•]]
- (iv) Realränteindex: [KPI för [•] månad (tre månader före Räntebetalningsdag)] [Beräknat enligt (viii) nedan]
- (v) Referensobligation: [Ej tillämpligt] [•]
- (vi) Slutindex: [KPI för [•] månad (tre månader före Återbetalningsdag)] [Beräknat enligt (viii) nedan]
- (vii) Återköp: [Ej tillämpligt/[•]]
- (viii) Indexberäkning: [Ej tillämpligt/Beräkning av Realränteindex och Slutindex görs genom interpolering mellan [KPI] två och tre månader före relevant betalningsdatum. Interpolering sker enligt samma metod som används för svenska statens realränteobligationer]
- (ix) Riskfaktor: I enlighet med riskfaktor med rubrik [”*infoga rubriken på relevant riskfaktor*”] i Grundprospektet.

ÅTERBETALNING

16. **Belopp till vilket MTN ska återbetalas på Återbetalningsdagen:** [•] % av [Inflationsskyddat] Nominellt Belopp/[•]

ÖVRIGT

17. **Gröna Obligationer:** [Tillämpligt/Ej tillämpligt]
(*Om tillämpligt, specificera nedan*)
[Gröna Ramverket 2018]/[Gröna Ramverket 2024]/
[Gröna Ramverket daterat [•]] gäller för detta Lån.
- (i) Riskfaktor: I enlighet med riskfaktor med rubrik [”*infoga rubriken på relevant riskfaktor*”] i Grundprospektet.
18. **Upptagande till handel på Reglerad Marknad:** [Tillämpligt/Ej tillämpligt]
(*Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf*)
- (i) Reglerad Marknad: [Nasdaq Stockholm/Specificera annan Reglerad Marknad]
- (ii) Uppskattning av sammanlagda kostnader i samband med upptagande till handel: [•]
- (iii) Totalt antal värdepapper som tas upp till handel: [•]
- (iv) Tidigaste dagen för upptagande till handel: [•]
19. **Intressen:** [Specificera/Ej tillämpligt]
(*Intressen och eventuella intressekonflikter hos personer som är engagerade i emissionen och som har betydelse för Lånet ska beskrivas*)
20. **Kreditbetyg för Lån:** [Specificera/Ej tillämpligt]
21. **Beslut till grund för upptagande av emissionen:** [Ej tillämpligt/I enlighet med Grundprospektet/Beslut avseende detta Lån fattades den [*infoga datum*]/Specificera]
(*Om beslut avseende emissioner under MTN-programmet är beskrivet i Grundprospektet och denna emission är täckt av sådant beslut ska “Ej tillämpligt” användas*)
22. **Information från tredje part:** [Information i dessa Slutliga Villkor som har anskaffats från en tredje part har återgivits korrekt och, såvitt Bolaget känner till och kan utröna av information som offentliggjorts av denna tredje part, har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande. Information lämnad av tredje part härrör från [*specificera informationskällan*]] [Ej tillämpligt]
23. **Annan begränsning av samtycke till användning av Grundprospekt:** [Specificera/Ej tillämpligt]
24. **Försäljning av MTN till icke professionella investerare inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES)** [Ej tillämpligt/Tillämpligt]
25. **Uppskattat tillfört nettobelopp:** [SEK/EUR/NOK] [•] minus transaktionskostnader och avgifter.

26. **Användning av tillförda medel:** [Allmän finansiering av Bolagets verksamhet] / [I enlighet med det Gröna Ramverk som anges i punkt 17] / [Specificera]
27. **Utgivande Institut:**
 (i) för tranche [•]: [Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial / Svenska Handelsbanken AB (publ) / Swedbank AB (publ) / Arctic Securities AS, filial Sverige / [•]]
 [(ii) för tranche [•]: (*ange tidigare trancher*)] [[Specificera]]
28. **Administrerande Institut:** [Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial / Svenska Handelsbanken AB (publ) / Swedbank AB (publ) / Arctic Securities AS, filial Sverige / [•]]
29. **Betalnings- och depåombud (IPA):** [*Endast tillämpligt om NOK*: [Infoga namn på IPA], adress [•]]/[Ej tillämpligt]
30. **VP-central:** [SEK/EUR: Euroclear Sweden]
 [NOK: Verdipapirsentralen ASA]
31. **ISIN:** SE[•] / NO[•]

Bolaget bekräftar att ovanstående kompletterande villkor är gällande för Lånet tillsammans med Allmänna Villkor och förbinder sig att i enlighet därmed erlagga kapitalbelopp och (i förekommande fall) ränta. Bolaget bekräftar vidare att alla väsentliga händelser efter den dag för detta MTN-program gällande Grundprospekt som skulle kunna påverka marknads uppfattning om Bolaget har offentliggjorts.

Stockholm den [•]

Fastpartner AB (publ)

Information om Fastpartner

Allmän information om Fastpartner

Fastpartner AB (publ) är ett publikt aktiebolag med säte i Stockholm som bildades den 23 mars 1983 och registrerades hos Bolagsverket den 30 januari 1984. Bolagets bildande ägde rum i Sverige. Bolagets registrerade firma och handelsbeteckning är Fastpartner AB (publ). Bolagets organisationsnummer är 556230-7867, LEI koden är 549300BG6SL5QQ7LQW56 och dess associationsform regleras av aktiebolagslagen (2005:551). Bolagets webbplats är www.fastpartner.se och informationen på webbplatsen ingår inte i detta Grundprospekt och har inte granskats av eller godkänts av Finansinspektionen såvida denna information inte införlivas i Grundprospektet genom hänvisning. Andra webbplatser till vilka hänvisning görs i Grundprospektet, ingår inte i detta Grundprospekt och har inte granskats av eller godkänts av Finansinspektionen.

Föremålet för Bolagets verksamhet ska vara att äga och förvalta fast egendom och aktier samt bedriva därmed förenlig verksamhet och framgår av § 3 i bolagsordningen.

Historik

Fastpartner har sitt ursprung i ett bolag som bildades 1987 med ägare som ICA, Skandia och Skanska m.fl., då under namnet Fastighetspartner NF AB. En stor del av fastigheterna fanns då i Gävle. År 1994 börsnoterades bolaget, som idag finns listat på Nasdaq Nordic Large Cap. År 1996 gick bolaget samman med det tidigare noterade Fastighetsaktiebolaget Landeriet. Efter sammanslagningen följde en genomgripande renodlingsprocess under ett par år, och år 2000 bytte företaget namn till det numera välbekanta Fastpartner AB.

Under de två decennier som passerat efter det att namnet Fastpartner fastlagts har företaget på ett väl avvägt vis expanderat. Idag äger Fastpartner fastigheter till ett värde överstigande 33 miljarder kronor, företrädesvis i rikets största och mest expansiva tätorter. Vårt mål framgent är att fortsätta det aktiva arbetet med att expandera och förbättra rörelsen på ett kontrollerat och väl avvägt vis.

Beskrivning av verksamheten och huvudsakliga marknader

Introduktion

Fastpartner äger, förvaltar och utvecklar i huvudsak kommersiella fastigheter i Sveriges största befolkningscentrum med fokus på Stockholm. Per den 31 december 2023 utgjorde fastigheterna i Stockholmsregionen cirka 80 procent av Koncernens totala hyresvärde. Bolagets huvudkontor är även beläget i Stockholm. Därutöver har Fastpartner ett tiotal förvaltningskontor i anslutning till de områden där Bolaget äger fastigheter. Fastpartners fastighetsbestånd består per den 31 december 2023 av 223 fastigheter med ett marknadsvärde om 33 750,1 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.

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 affärsmodell och strategi

Fastpartner äger, förvaltar och utvecklar fastigheter i Sveriges största befolkningscentrum. I dessa storstadsregioner har vi en bred riskspridning med fastigheter inom flera olika segment. Vi strävar efter att arbeta snabbt och effektivt för att kunna tillvarata de affärsmöjligheter som uppstår i de växande storstadsregionerna. Fastpartners affärsmodell uppdateras årligen samtidigt som hållbarhetsarbetet ingår som en del i den långsiktiga affären.

Investeringsstrategi

En viktig del i Fastpartners verksamhet är att utveckla och investera i befintligt fastighetsbestånd samt att omvandla byggrätter till uthyrningsbara ytor. Att i enlighet med vår strategi investera i fastigheter i bra lägen med potential att öka i attraktivitet, möjliggör värdeskapande projektinvesteringar. Syftet med investeringarna är att de ska resultera i en god avkastning. Utvecklingsprojekt som kräver en ny detaljplan innebär ofta ett utredningsarbete under en längre tid innan själva byggandet kan påbörjas.

Fastpartners förvärvsstrategi utgår från perspektivet att bolaget vid förvärv väljer fastigheter i lägen som kommer att öka i attraktivitet över tiden. Genom denna strategi skapas förutsättningar för stigande hyresintäkter och lägre värderingsyielder som tillsammans kan åstadkomma en god värdeutveckling för bolagets fastighetsbestånd. Den goda värdeutvecklingen bidrar i sin tur till att fastighetsbeståndet kan fortsätta att växa. Fastpartner förvärvar fastigheter i Stockholmsregionen och i övriga storstadsregioner för att kunna dra nytta av den positiva korrelationen mellan städernas storlek och deras ekonomiska utveckling.

Fastpartner investerar i alla typer av kommersiella lokaler som till exempel kontor, samhällsfastigheter, lager och logistik, industri och produktion samt butik. Vid förvärv prioriteras fastigheter med bra kassaflöden och som geografiskt kompletterar bolagets befintliga fastighetsbestånd. I vår organisation finns en diger kompetens inom fastighetsförvärv. Det innebär att vi kan dra fördel av affärsmöjligheter, som dyker upp med kort varsel och vi kan agera snabbt i förvärvsprocessen. På de orter vi är verksamma följer vi marknaderna nära och kan därför i samband med förvärv välja mikrolägen med god tillväxt över tid. Tack vare att Fastpartner har hög prioritet på goda kassaflöden kan vi växa och förvärva nya fastigheter. Dessutom gör det oss mer motståndskraftiga när konjunkturen är sämre eftersom det finns tillgängligt kapital för löpande kostnader. I samband med förvärv görs också en genomlysning av potentialen att öka exploateringsgraden i de objekt som vi investerar i. Det innebär att vi kan utöka den uthyrningsbara ytan. Fastpartner utvärderar också vilka möjligheter det finns för alternativa användningsområden av fastighetens lokaler.

Förvaltningsstrategi

Fastpartners förvaltningsstrategi innebär att vi tillsammans med hyresgästerna utvecklar våra fastigheter och lokaler och att detta är ett långsiktigt arbete. Förvaltare och tekniker samarbetar för att skapa goda relationer med våra hyresgäster, en viktig del i vår förvaltning som ger mervärde. Det innebär också att vi kan vara behjälpliga vid snabba förändringar i våra hyresgästers verksamhet och på så sätt även skapa värde för dem. Merparten av alla nya hyresavtal kommer till i dialog mellan Fastpartner och befintliga hyresgäster.

Fastpartner har en kompetent och väl fungerande förvaltningsorganisation som arbetar effektivt och med god kvalitet vilket resulterar i låga omkostnader, relativt sett. Den effektiva förvaltningen möjliggör dessutom hyreshöjningar i samband med omförhandling gällande lokaler i attraktiva lägen. Fastpartner strävar efter att bolagets hyresavtal ska löpa över lång tid och vara, helt eller delvis, bundna till konsumentprisindex. Många av

våra hyresavtal uppfyller dessa kriterier och det innebär att de är helt eller delvis inflationsjusterade. Mot bakgrund av Riksbankens inflationsmål betyder det att merparten av Fastpartners hyresintäkter, som är långt större än kostnaderna i verksamheten, automatiskt justeras upp med cirka 2% per år. Detta skapar ett ökat driftnetto och en god värdetillväxt.

Nyckeln till framgång i vår förvaltningsstrategi är våra medarbetare och deras prestation och välbefinnande. Därför arbetar vi aktivt för att skapa en arbetsplats som uppmuntrar till personlig utveckling. Vi använder IT-system för att kontinuerligt förbättra förvaltningen, något som gör det möjligt att höja kvaliteten och samtidigt sänka kostnaderna. Detta är ett arbete som pågår oavbrutet och som blivit alltmer betydelsefullt.

Finansieringsstrategi

Att äga och förvalta fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet. Fastpartner eftersträvar en avvägd kombination av eget och lånat kapital. Lånat kapital utgörs av banklån från större svenska banker, obligationslån och företagscertifikat. Fastpartner arbetar med att ha ett tydligt fokus på löpande kassaflöden. Stabila kassaflöden ger goda förutsättningar för både expansion och tillfredsställande avkastning på aktieägarnas kapital.

Fastpartners klimat- och miljöarbete

Fastpartner gör stora satsningar på hållbarhet genom att tillskjuta utökade resurser till hållbarhetsarbetet, såväl personalmässigt som övriga resurser. De övergripande målen arbetas fram inom bolaget och styrelsen samt ledningsgruppen beslutar om dessa. Hållbarhets- och Projektchefen leder arbetet. Hållbarhetsgruppen, Miljö och Energi, uppdaterar och förbättrar Hållbarhet, Miljö- och Energiledningssystemet löpande. Den nya taxonomiförordningen, certifieringsregler, BBR och Fastpartners egna mål inarbetas i Fastpartners Ramverk Hållbarhet. Fokus ligger på att minska energianvändning och klimatavtryck samt att öka andelen egenproducerad energi som solex och geoenergi.

Miljömål och utfall

Nedan presenteras Fastpartners mål kopplade till klimat- och miljöarbete samt utfallet för räkenskapsåret 2023:

- **Mål:** Volymen miljöcertifierade fastigheter skall öka med >10% per år och utgöra >80% av fastighetsvärdet i slutet av 2025.
Utfall: De certifierade fastigheterna har ett marknadsvärde om 19 482 MSEK. Det är en ökning med 7,0% sedan 2022 eller 1 279 MSEK. Dessa fastigheter utgör 57,7% av fastigheternas marknadsvärde. Beslutet om att öka volymen certifierade fastigheter med >10% per år och att dessa ska utgöra > 80% av marknadsvärdet i slutet av 2025 togs under 2020.
- **Mål:** CO₂e utsläppen skall minska med >15% per år.
Utfall: Minskning av växthusgaser med 11,2% skedde under 2023 jämfört med 2022. Detta är inklusive inköpt klimatkompenserad fjärrvärme. Målet att halvera utsläppen senast till 2025 jämfört med 2019 uppnåddes redan under 2021. Utsläppsminskningen är ett resultat av minskad energianvändning, klimatkompenserad fjärrvärme och ett litet tillskott av egenproducerad energi.
- **Mål:** Energianvändningen skall minska med >2% per år i befintligt bestånd från och med 2022.
Utfall: Fastpartners totala energianvändning 2023 har minskat med 4,9 kWh/m², Atemp, år jämfört med föregående år eller 5,7%/ m², Atemp, år. Energianvändningen har minskat med 28,4 kWh/m², Atemp, år sedan 2016. Energianvändningen 2023 är 80,9 kWh/m², år.
- **Mål:** Uppnå 100% klimatneutralitet avseende Scope 1 och Scope 2 i slutet av 2030 samt uppnå 100% klimatneutralitet avseende Scope 1, Scope 2 och Scope 3 i slutet av 2045.
Utfall: Utsläppen inom Scope 1 och 2 har minskat från 4,44 kg CO₂e till 0,68 kg CO₂e sedan utgångsåret 2019, motsvarande en minskning med 84,8%. Inom Scope 3 beräknas Fastpartners klimatavtryck med tyngdpunkten på projektverksamheten, och under 2023 minskade utsläppen från 9,14 kg CO₂e/m² till 7,96 kg CO₂e/m² Atemp.

Agenda 2030

Fastpartner bidrar till omställningen till ett mer hållbart samhälle med stöd av Agenda 2030. Med stöd av de globala målen har vi kartlagt Fastpartners verksamhet för att se inom vilka områden vi har bäst förutsättningar att göra en positiv skillnad. Därefter har vi identifierat tio delmål som är prioriterade i hållbarhetsarbetet. Genom att arbeta aktivt med dessa mål, och fortsätta integrera fler hållbarhetsmål i verksamheten, vill vi ständigt förbättra vår möjlighet att verka för en hållbar utveckling för Fastpartner och samhället.

Certifieringar

Fastpartner har under 2023 ökat arbetet med att certifiera fastigheter. Vid utgången av 2023 ägde Fastpartner miljöcertifierade fastigheter med ett sammanlagt värde om 19 482 miljoner kronor. Det är en ökning med 7,0% under året. Ökningstakten har varit hög även om Fastpartner haft vissa fördröjningar. Certifieringsarbetet pågår fortfarande intensivt under 2024. Fastpartner har som mål att mer än 80% av fastigheterna skall vara certifierade 2025, detta mätt i fastighetsvärde. Nuvarande certifieringsgrad är 57,7% av fastigheternas marknadsvärde. Fastpartner är medlem i Sweden Green Building Council (SGBC). SGBC är en branschorganisation som utvecklar och följer upp miljöcertifieringar av fastigheter. Av de certifieringssystem som finns tillgängliga har Fastpartner valt att certifiera sina befintliga byggnader i BREEAM In-Use, very good eller Miljöbyggnad iDrift, Silver. För nybyggnation har Fastpartner valt att certifiera sig enligt BREEAM (alternativt den svenska anpassningen BREEAM-SE), very good eller Miljöbyggnad, Silver. Dessa certifieringssystem bedömer många olika aspekter av byggnader, byggnaders inre och yttre miljö, underhåll samt media och energiförbrukning. Fastpartner har även valt att certifiera ett antal fastigheter enligt GreenBuilding som fokuserar på energianvändning i fastigheterna. Den har som krav att energianvändning ska vara 25% lägre än nybyggnadsstandarden i BBR eller för befintliga fastigheter 25% lägre förbrukning.

Klimatarbete i siffror

Fastpartner mäter växthusgasutsläpp, koldioxidutsläpp, från vår energianvändning. Under 2023 redovisades ett totalt utsläpp om 1 147 (971) ton, motsvarande 0,68 (0,60) kg CO₂e per m². De redovisade utsläppen avser Scope 1 och 2 och inkluderar inköpt klimatkompenserad fjärrvärme. Detta är en ökning med 18,1% (-30,1%) jämfört med föregående år. Fastpartners mål om att halvera utsläppen till år 2025 jämfört med 2019 uppnåddes 2021. Sänkningen från nivån 4,44 kg CO₂e per m² 2019 till årets nivå 0,68 kg CO₂e per m² är en sänkning med 84,7%. Fastpartner beräknar även koldioxidutsläppen i scope 3 mätt i Atemp med fokus på projektverksamheten. Utsläppen av växthusgaser genererade under 2023, 13 507 ton CO₂e, motsvarande 7,96 kg CO₂e per m² Atemp, år. Fastpartners ambition är att sänka utsläppen i scope 3 med huvudsakligen mer miljövänliga och resurseffektiva bygg- och förvaltningsprocesser. Utvecklingen med mer miljö- och klimatvänliga material och tjänster till våra fastigheter går i positiv riktning.

Projekt- och fastighetsutveckling samt investeringar

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 – 31 december 2023 investerat 492,2 miljoner kronor i befintliga fastigheter. Per den 31 december 2023 uppgick pågående projektinvesteringar i fastigheterna till 661,7 miljoner kronor. Återstående investeringsvolym för dessa pågående projektinvesteringar uppgick till cirka 236 miljoner

kronor. Fastpartner hade per den 31 december 2023 bedömda outnyttjade byggrätter om cirka 443 tkvm (tusen kvadratmeter) uthyrningsbar yta som fördelas på cirka 126 tkvm bostadsbyggrätter och cirka 317 tkvm kommersiella byggrätter. De outnyttjade byggrätterna är i olika skeden av utvecklingsprocesserna, med allt från planidéer till att detaljplan föreligger och att byggnation är påbörjad. Per den 31 december 2023 var de outnyttjade byggrätterna värderade till cirka 589 miljoner kronor, varav cirka 182 miljoner kronor avsåg bostadsbyggrätter och cirka 407 miljoner kronor avsåg kommersiella byggrätter. 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.

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 höga räntor är det en utmaning. I denna föränderliga värld har Fastpartner en stabil plattform att stå på i form av solida finanser. Fastpartners framgångsrecept är det långsiktiga arbetet med flera aspekter av hållbarhet, Bolagets täta dialog med hyresgästerna och att organisationen snabbt tar tillvara på affärsmöjligheter som uppstår. Bolagets affärsstrategi är att göra fastighetsaffärer på de marknader som Fastpartner väl känner till och har bra informationsunderlag. 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 korrupcion). 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 samt investeringar” 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 aktiemarknadsrättsliga regler (se avsnittet ”Bolagsstyrning - Allmänt”).

Kreditbetyg

Fastpartner har enligt den senaste rapporten från Moody's daterad den 16 maj 2024 erhållit kreditbetyget "B1" (stabila utsikter) samt enligt den senaste rapporten från Scope daterad den 7 september 2023 erhållit kreditbetyget "BB" (negativa utsikter). Moody's Investors Service (Nordics) AB och Scope Ratings GmbH är kreditvärderingsinstitut etablerade inom EU och registrerat i enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1060/2009 av den 16 september 2009 om kreditvärderingsinstitut. Moody's och Scopes sänkning av Fastpartners kreditbetyg till "B1" respektive "BB" innebär att Bolaget innehar en "Non-Investment Grade"-rating. En officiell rating i kategorin "Non-Investment Grade" kan leda till en försämrad tillgång till kapitalmarknaden vilket riskerar att leda till högre refinansieringsrisk och finansieringskostnader.

Koncernstruktur

Per 31 december 2023 var Fastpartner moderbolag till 170 direkt eller indirekt ägda dotterbolag. I nedanstående tabell anges Fastpartners samtliga direkt och indirekt ägda dotterbolag per dagen för detta Grundprospekt.

Namn	Organisationsnummer	Säte	Bolagets ackumulerade ägarandel
Fastpartner AB (publ)	556230-7867	Stockholm	
Batteriet Fastighetsförvaltning AB	556178-8968	Stockholm	100
Batteriet Hus AB	556055-9519	Stockholm	100
Colonia Fastighet AB	556241-5140	Stockholm	100
Darrgräset HB	969649-6810	Stockholm	100
Deamatrix Förvaltning AB	556518-6896	Stockholm	100
Fastighets AB Bomullsspinneriet	556680-2186	Stockholm	100
Fastighets AB Drillsnäppan	556660-5761	Stockholm	100
Fastighets AB Repslagaregatan	556824-7281	Stockholm	100
Fastighetsbolaget Oljan 2 i Täby AB	556793-1174	Stockholm	100
Fastighetspartner Avaström Holding AB	556651-9723	Stockholm	100
Fastighetspartner Bromma AB	556682-0956	Stockholm	100
Fastighetspartner Globen AB	556625-5708	Stockholm	100
Fastighetspartner Hallstahammar AB	556214-5580	Stockholm	100
Fastighetspartner Knivsta-AR AB	556671-8507	Stockholm	100
Fastighetspartner Lunda AB	556669-0656	Stockholm	100
Fastighetspartner Norrköping AB	556231-5902	Stockholm	100
Fastighetspartner Skolfastigheter AB	556661-5521	Stockholm	100
Fastighetspartner Söderhamn Holding KB	969666-8889	Stockholm	100
Fastighetspartner Täby AB	556204-1177	Stockholm	100
Fastpartner Aga 2 AB	556944-3145	Stockholm	100
Fastpartner Amerika 3 KB	969695-2499	Stockholm	100
Fastpartner Andersberg 14:44 AB	556968-0662	Stockholm	100
Fastpartner Bagaren 7 AB	556529-6356	Stockholm	100
Fastpartner Biskopsgården 46:4 AB	556981-8460	Stockholm	100
Fastpartner Bolmensvägen AB	559049-7375	Stockholm	100
Fastpartner Bosgården 1:32 AB	559088-2576	Stockholm	100
Fastpartner Bredden AB	556876-2917	Stockholm	100
Fastpartner Bredäng AB	556731-1070	Stockholm	100
Fastpartner Brista AB	556822-2466	Stockholm	100
Fastpartner Brynäs 124:3 AB	556740-0774	Stockholm	100
Fastpartner Brynäs 125:1 AB	559198-9941	Stockholm	100
Fastpartner Centrum 13 AB	556664-5700	Stockholm	100
Fastpartner Dragarbrunn 10:3 AB	559029-8583	Stockholm	100
Fastpartner Ekenäs 1 AB	559029-9300	Stockholm	100
Fastpartner Ekenäs 2 AB	559029-9292	Stockholm	100
Fastpartner Ekenäs 3 AB	559029-9284	Stockholm	100
Fastpartner Ekenäs 4 AB	559029-9276	Stockholm	100
Fastpartner Ekplantan 2 AB	556664-2723	Stockholm	100
Fastpartner Expansion AB	556259-3060	Stockholm	100
Fastpartner Fagerstagatan 21 AB	556953-0065	Stockholm	100
Fastpartner Fastigheter Märsta AB	556746-6130	Stockholm	100
Fastpartner Flyggodset AB	559161-0810	Stockholm	100

Namn	Organisations- nummer	Säte	Bolagets ackumulerade ägarandel
Fastpartner Frihamnen AB	556556-9596	Stockholm	100
Fastpartner Frösunda Port KB	969690-1629	Stockholm	100
Fastpartner Gredelby 28:5 HB	916671-2902	Stockholm	100
Fastpartner Hammarby-Smedby AB	556746-8474	Stockholm	100
Fastpartner Hammarby-Smedby 1:446 AB	556566-6277	Stockholm	100
Fastpartner Hammarby-Smedby 1:454 AB	556645-8757	Stockholm	100
Fastpartner Hammarby-Smedby 1:461 AB	556645-9169	Stockholm	100
Fastpartner Haninge AB	556723-3746	Stockholm	100
Fastpartner Hemsta 9:4 AB	556740-0972	Stockholm	100
Fastpartner Hemsta 14:1 KB	969668-5255	Stockholm	100
Fastpartner Herrjärva 3 AB	559080-0271	Stockholm	100
Fastpartner Hjulet AB	556037-9744	Stockholm	100
Fastpartner Humlet AB	556535-9022	Stockholm	100
Fastpartner Hässelby AB	556730-8613	Stockholm	100
Fastpartner Högsbo 27:6 AB	556711-3260	Stockholm	100
Fastpartner Importen 3 AB	556985-3509	Stockholm	100
Fastpartner Karis 3 AB	559029-9268	Stockholm	100
Fastpartner Karis 4 AB	559029-9136	Stockholm	100
Fastpartner Kostern 11 AB	556990-7537	Stockholm	100
Fastpartner Kungsängen 6:10 KB	916671-8511	Stockholm	100
Fastpartner Kungsängen 40:1 AB	559101-5036	Stockholm	100
Fastpartner Källtorp 127:2 AB	556927-9044	Stockholm	100
Fastpartner Kärra 72:33 KB	969695-3398	Stockholm	100
Fastpartner Kärra 78:3 AB	556937-4522	Stockholm	100
Fastpartner Kärra 90:1 KB	969695-4222	Stockholm	100
Fastpartner Luntmakargatan 22-34 AB	556877-0076	Stockholm	100
Fastpartner Malmö I KB	969634-5355	Stockholm	100
Fastpartner Mälaren 14 AB	556937-4464	Stockholm	100
Fastpartner Mälardalen AB	556712-1461	Stockholm	100
Fastpartner Mälarporten AB	556417-7201	Stockholm	100
Fastpartner Märsta Kontor AB	556822-2474	Stockholm	100
Fastpartner Märsta 1:259 AB	559079-8897	Stockholm	100
Fastpartner Märsta 24:4 AB	556661-9671	Stockholm	100
Fastpartner Märsta 25:1 AB	559272-6615	Stockholm	100
Fastpartner Norr 22:2	559337-1635	Stockholm	100
Fastpartner Pooc AB	559015-9116	Stockholm	100
Fastpartner Reläet 8 AB	559163-0701	Stockholm	100
Fastpartner Ringpärmen 4 HB	916608-4138	Stockholm	100
Fastpartner Rinkeby AB	556730-0296	Stockholm	100
Fastpartner Ritmallen 1 AB	556664-5726	Stockholm	100
Fastpartner Sjöstugan 1 AB	559012-1298	Stockholm	100
Fastpartner Slakthuset 18 AB	556985-3517	Stockholm	100
Fastpartner Slakthuset 19 AB	556985-3525	Stockholm	100
Fastpartner Slakthuset 20 AB	556985-3491	Stockholm	100
Fastpartner Slakthuset 21 AB	556985-3483	Stockholm	100
Fastpartner Slakthuset 22 AB	556985-3582	Stockholm	100
Fastpartner Slingan 1 AB	556909-5994	Stockholm	100
Fastpartner Solna One AB	556691-9360	Stockholm	100
Fastpartner Solna Port AB	559021-1230	Stockholm	100
Fastpartner Sporren 4 AB	556714-2400	Stockholm	100
Fastpartner Stångmärket 5 och 7 AB	556713-3037	Stockholm	100
Fastpartner Syllen 4 AB	556660-5571	Stockholm	100
Fastpartner Sylten 4:7 KB	969761-5475	Stockholm	100
Fastpartner Sätesdalen 2 AB	556627-7793	Stockholm	100
Fastpartner Sätra 108:23 AB	556766-4718	Stockholm	100
Fastpartner Sätra Skolfastigheter AB	559100-5276	Stockholm	100
Fastpartner Tech Center AB	556591-2010	Stockholm	100
Fastpartner Tensta AB	556731-0734	Stockholm	100
Fastpartner Timpenningen 6 KB	916610-5974	Stockholm	100
Fastpartner Tränsbettet 8 KB	916851-4876	Stockholm	100
Fastpartner Tullhuset AB	559054-5777	Stockholm	100
Fastpartner Uppfinnaren 1 AB	556973-5797	Stockholm	100
Fastpartner Valbo-Backa 6:13 AB	556883-5481	Stockholm	100

Namn	Organisations- nummer	Säte	Bolagets ackumulerade ägarandel
Fastpartner Verkstäderna 2 KB	969629-4561	Stockholm	100
Fastpartner Vision AB	556840-4395	Stockholm	100
Fastpartner Västerbotten 19 AB	556661-8087	Stockholm	100
Fastpartner Västra Hindbyvägen 12 AB	556937-4456	Stockholm	100
Fastpartner Årsta 76:2 AB	556065-8956	Stockholm	100
Fastpartner Årsta 84:3 AB	559059-2597	Stockholm	100
Fastpartner Älvsjö AB	556731-0619	Stockholm	100
FastProp Holding AB	556706-5072	Stockholm	100
Forsdala Företagscenter HB	916524-4691	Stockholm	100
Fredriksten Fastighet AB	556096-0840	Stockholm	100
Förvaltningsbolaget Entuna HB	916600-0381	Stockholm	100
Gävle Näringen 22:2 AB	556718-2448	Stockholm	100
HB Näringshuset	916637-2897	Stockholm	100
HB Robertsfors Fastighetsförvaltning	916618-9465	Stockholm	100
HB Skebo Fastighetsförvaltning	916618-9473	Stockholm	100
HB Solhem Fastighetsförvaltning	916618-9424	Stockholm	100
KB Arbetsbasen Västberga	916618-0837	Stockholm	100
KB Avesta 1 Stockholm	916582-2009	Stockholm	100
KB Fisken 13 Södertälje	916614-4452	Stockholm	100
KB Lerkrogen Fastighetsförvaltning	916618-0860	Stockholm	100
KB Pärnet 2	916613-9023	Stockholm	100
Kebarco AB	556006-9584	Stockholm	100
Landeriet Fastighet AB	556203-2218	Stockholm	100
Landeriet Förvaltning AB	556057-9665	Stockholm	100
Märsta Centrum AB	556106-8817	Stockholm	100
Partnerfastigheter NF AB	556139-1722	Stockholm	100
Standard Fastighet i Märsta AB	556067-2221	Stockholm	100
Storheden Invest AB	556047-1087	Stockholm	100
Sätra Hälsöfastigheter AB	556704-8748	Stockholm	100
Vallentuna Centrum AB	556684-3420	Stockholm	100
Vexillum Duo AB	556680-9355	Stockholm	100
Batteriet Centrumhus AB	556436-5988	Stockholm	100
Cabinjo Holding AB	556239-5243	Stockholm	100
Fastighetsbolaget Färgelanda Prästgård KB	969634-0653	Stockholm	100
Fastighetsbolaget Gråbo Centrum KB	969633-4540	Stockholm	100
Fastighetspartner Amplus AB	556209-8128	Stockholm	100
Fastighetspartner Avaström KB	969645-2730	Stockholm	100
Fastpartner Forsmark 4 AB	556863-7101	Stockholm	100
Fastpartner Märsta Holding I AB	559079-8962	Stockholm	100
Fastighetspartner Gävle Hemsta KB	969668-0256	Stockholm	100
Fastighetspartner Gävle Holding KB	969666-4177	Stockholm	100
Fastighetspartner Söderhamn KB	969670-3009	Stockholm	100
Fastpartner Märsta 1:257 AB	559079-8871	Stockholm	100
Fastpartner Märsta 1:258 AB	559079-8889	Stockholm	100
Fastpartner Gustav 1D AB	559079-8921	Stockholm	100
Fastpartner Gustav 1E AB	559079-8939	Stockholm	100
Fastpartner Gustav 1F AB	559079-8848	Stockholm	100
FastProp Gävle AB	556712-2485	Stockholm	100
Gaudeamus AB	556087-6681	Stockholm	100
HB Fastighetspartner 11	916629-8092	Stockholm	100
KB Amplus	916557-5953	Göteborg	100
KB Gävle Söder Fastighetsförvaltning	916618-9440	Stockholm	100
KB Pottegården 3	916557-4972	Göteborg	100
Landeriet 14 AB	556083-2155	Stockholm	100
Märstakullen Ekonomisk förening	769636-2339	Stockholm	100
Märsta 1:198 AB	556848-9636	Stockholm	100
Nordpartner AB	556535-1938	Stockholm	100
Profundo AB	556199-8146	Stockholm	100
Vallentuna 1:472 AB	556778-9309	Stockholm	100
Vallentuna 1:474 AB	556698-8175	Stockholm	100
Vallentuna 1:7 AB	556698-8100	Stockholm	100
Vallentuna Prästgård 1:130 AB	556698-8159	Stockholm	100
VaTellus AB	556549-0538	Stockholm	100

Namn	Organisations- nummer	Säte	Bolagets ackumulerade ägarandel
VaTellus Holding AB	556698-5379	Stockholm	100
Vinsta Stenskarve AB	556725-8685	Stockholm	100

I och med att Bolaget bedriver huvuddelen av sin verksamhet genom hel- och delägda Koncernföretag och intresseföretag och inte äger några väsentliga tillgångar utöver aktierna i sådana företag är Bolaget beroende av dessa företags förmåga att lämna lån och utdelningar till Bolaget.

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. Per dagen för detta Grundprospekt uppgår aktiekapitalet i Bolaget till 659 642 584,68 kronor fördelat på totalt 197 892 776 aktier och 184 699 550 röster, varav 183 233 636 är stamaktier av serie A med en (1) röst vardera och 14 659 140 är stamaktier av serie D med en tiondels (1/10) röst vardera. Bolagets aktier är denominerade i svenska 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.

Bolagets stamaktier av serie A och stamaktier av serie D är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm Nordic Largecap. ISIN-koden för Bolagets stamaktier av serie A är SE0013512506 och handlas under kortnamnet FPAR A. ISIN-koden för Bolagets stamaktier av serie D är SE0013512514 och handlas under kortnamnet FPAR D.

Ägarförhållanden

Nedanstående tabell visar Bolagets ägarstruktur per den 31 december 2023 av stamaktier av serie A. 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 A-aktier	Andel röster (%)
Compactor Fastigheter AB ¹⁾	131 070 000	71,7 %
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	7 497 438	4,1 %
Familjen Kamprads stiftelse	4 887 500	2,7 %
Swedbank Robur Fonder	4 797 753	2,6 %
Tredje AP-fonden	4 796 811	2,6 %
Övriga	29 850 498	16,3 %
Antal utestående aktier	182 900 000	100,0 %
Fastpartner AB (publ) ²⁾	333 636	
Totalt utgivna stamaktier av serie A	183 233 636	

¹⁾ Aktierna ägs indirekt genom Compactor Fastigheter AB och varav 180 000 aktier är utlånade till Carnegie i samband med tecknandet av likviditetsgarantin.

²⁾ Avser stamaktier av serie A som innehas av Fastpartner AB (publ).

Compactor Fastigheter AB som äger 71,7 procent av stamaktier av serie A per den 31 december 2023 kontrolleras i sin tur av Sven-Olof Johansson (Styrelseledamot och VD i Bolaget) som äger 70 procent av aktierna och rösterna i Compactor Fastigheter AB. 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 Koden (se vidare avsnittet *Bolagsstyrning* nedan). 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.

Styrelse, ledande befattningshavare och revisor

Styrelse

Enligt Bolagets bolagsordning ska styrelsen bestå av minst fyra och högst tio ledamöter. Styrelsen består vid dagen för detta Grundprospekt av fem ledamöter. I nedanstående tabell visas namn, födelseår, befattning, det år personen blev invald i styrelsen och aktieinnehav i Bolaget per dagen för detta Grundprospekt.

Namn	Födelseår	Styrelseledamot sedan	Befattning	Aktieinnehav i Bolaget¹⁾
Peter Carlsson	1954	2008	Ordförande	45 000 stamaktier av serie A och 70 000 aktier av serie D
Sven-Olof Johansson	1945	2017	Ledamot	131 070 000 stamaktier av serie A och 4 873 407 aktier av serie D
Charlotte Bergman	1963	2015	Ledamot	10 000 stamaktier av serie A och 84 aktier av serie D
Cecilia Vestin	1977	2019	Ledamot	3 670 stamaktier av serie A
Katarina Staaf	1967	2020	Ledamot	6 000 stamaktier av serie A och 62 aktier av serie D

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: –

Aktieinnehav i Bolaget: 45 000 stamaktier av serie A och 70 000 aktier av serie D.

Sven-Olof Johansson (född 1945)

Verkställande direktör sedan 1997. Styrelseledamot sedan 2017.

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

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i Compactor Fastigheter AB, styrelseordförande och styrelseledamot i bolag inom Fastpartner-koncernen och styrelseledamot i SBB i Norden AB och STC Interfinans AB.

Aktieinnehav i Bolaget: 131 070 000 stamaktier av serie A och 4 873 407 aktier av serie D direkt samt via bolag och närstående.

Charlotte Bergman (född 1963)

Styrelseledamot sedan 2015.

Utbildning: Civilingenjör, Linköpings universitet.

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i ELU Konsult AB, Svefa Holding AB och HRP AS. Styrelseledamot i Infrea AB och Infranord AB.

Aktieinnehav i Bolaget: 10 000 stamaktier av serie A och 84 aktier av serie D.

Katarina Staaf (född 1967)

Styrelseledamot sedan 2020.

Utbildning: Civilekonom från Handelshögskolan i Göteborg. Fil. Kand. i engelska från Stockholms Universitet. Kurser i Handelsrätt vid Göteborgs Universitet. Certifierad ledamot för noterade bolag, Styrelseakademin.

Andra pågående uppdrag: Verkställande direktör i Sjätte AP-fonden. Ledamot i Fondtorgsnämnden.

Aktieinnehav i Bolaget: 6 000 stamaktier av serie A och 62 aktier av serie D.

Cecilia Vestin (född 1977)

Styrelseledamot sedan 2019.

Utbildning: Bygg och Fastighetsteknik, Kungliga Tekniska Högskolan.

Andra pågående uppdrag: Verkställande direktör Kåpan Fastigheter AB.

Aktieinnehav i Bolaget: 3 670 stamaktier av serie A.

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 Grundprospekt.

Namn	Födelseår	Nuvarande befattning sedan	Befattning	Aktieinnehav i Bolaget¹⁾
Sven-Olof Johansson	1945	1997	Verkställande direktör	131 070 000 stamaktier av serie A och 4 873 407 aktier av serie D
Daniel Gerlach	1976	2009	Ekonomichef	26 000 stamaktier av serie A och 6 000 stamaktier av serie D
Christopher Johansson	1977	2016	Vice verkställande direktör och marknadschef	6 750 stamaktier av serie A och 210 stamaktier av serie D
Svante Hedström	1961	2008	Hållbarhets- och projektchef	67 753 stamaktier av serie A och 4 900 stamaktier av serie D
Sara Sigge	1980	2018	HR-chef & kommunikator	–
Håkan Bolinder	1963	2004	Regionchef region 1	3 000 stamaktier av serie A och 93 stamaktier av serie D
Patrik Arnqvist	1979	2012	Regionchef region 3	19 500 stamaktier av serie A och 450 stamaktier av serie D
Fredrik Thorgren	1974	2015	Regionchef region 4	8 000 stamaktier av serie A och 500 stamaktier av serie D

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

Sven-Olof Johansson

Verkställande direktör sedan 1997.

Se ovan avsnitt ”Styrelse, ledande befattningshavare och revisor - Styrelse”.

Daniel Gerlach (född 1976)

Ekonomichef sedan 2009.

Utbildning: Civilekonom, Högskolan Kristianstad.

Aktieinnehav i Bolaget: 26 000 stamaktier av serie A och 6 000 stamaktier av serie D.

Christopher Johansson (född 1977)

Vice verkställande direktör och marknadschef sedan 2016.

Utbildning: Teknologiedoktor inom datalogi, Kungliga Tekniska Högskolan.

Aktieinnehav i Bolaget: 6 750 stamaktier av serie A och 210 stamaktier av serie D.

Svante Hedström (född 1961)

Hållbarhets- och projektchef sedan 2008.

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

Aktieinnehav i Bolaget: 67 753 stamaktier av serie A och 4 900 stamaktier av serie D.

Sara Sigge (född 1980)

HR-chef & kommunikator sedan 2018.

Utbildning: Fil. kand. i medie- och kommunikationsvetenskap samt en utbildning till HR-chef vid Företagsuniversitetet.

Aktieinnehav i Bolaget: –

Håkan Bolinder (född 1963)

Regionchef region 1 sedan 2004.

Utbildning: Kandidatexamen maintenance and service, Kungliga Tekniska Högskolan.

Aktieinnehav i Bolaget: 3 000 stamaktier av serie A och 93 stamaktier av serie D.

Patrik Arnqvist (född 1979)

Regionchef region 3 sedan 2012.

Utbildning: Civilekonom vid Umeå universitet.

Aktieinnehav i Bolaget: 19 500 stamaktier av serie A och 450 stamaktier av serie D.

Fredrik Thorgren (född 1974)

Regionchef region 4 sedan 2015.

Utbildning: Ekonomprogrammet med inriktning fastighetsekonomi, Högskolan i Gävle.

Aktieinnehav i Bolaget: 8 000 stamaktier av serie A och 500 stamaktier av serie D.

Övrig information om styrelse och ledande befattningshavare

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 71,7 procent av stamaktierna av serie A i Bolaget per dagen för detta Grundprospekt. Sven-Olof Johansson är därigenom inte oberoende i förhållande till Bolagets största aktieägare. Vidare föreligger det inga begränsningar för styrelsens ledamöter att avyttra sina aktier i Bolaget.

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

Revisor

Ernst & Young AB valdes till Bolagets revisor på årsstämman den 22 april 2021. Huvudansvarig revisor är Fredric Hävrén som är auktoriserad revisor och medlem i FAR (den svenska branschorganisationen för redovisningskonsulter, revisorer och rådgivare). Postadress till Ernst & Young AB är Box 7850, 103 99 Stockholm och besöksadress är Hamngatan 26, 111 47 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.

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.

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. Valberedningen består av Christopher Johansson, ordförande i valberedningen, som företrädare för Compactor Fastigheter AB, Johannes Wingborg som företrädare för Länsförsäkringar Fondförvaltning AB och Peter Lundkvist som företrädare för Tredje AP-fonden, AP3.

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 fem 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* ovan.

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 Ernst & Young AB med Fredric Hävrén som huvudansvarig revisor. För mer information om Bolagets revisor se avsnittet *Styrelse, ledande befattningshavare och revisor - Revisor* ovan. Revisorn erhåller ersättning för sitt arbete i enlighet med beslut på årsstämman.

Legala frågor och kompletterande information

Upprättande och registrering av Grundprospektet

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

Grundprospektets giltighetstid

Grundprospektet är giltigt i ett år efter Finansinspektionens godkännande av Grundprospektet och MTN kan ges ut under Grundprospektets giltighetstid. Bolaget har inga skyldigheter att tillhandahålla tillägg till Grundprospektet i fall det uppkommer eller uppmärksammas nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter efter Grundprospektets giltighetstid.

Beslut och ansvarsförsäkran

Fastpartner AB (publ), org.nr 556230-7867, med säte i Stockholm ansvarar för innehållet i Grundprospektet och enligt Bolagets kännedom överensstämmer den information som ges i Grundprospektet med sakförhållandena och ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd har utelämnats. I den omfattning som följer av lag ansvarar även Bolagets styrelse för innehållet i Grundprospektet och enligt styrelsens kännedom överensstämmer den information som ges i Grundprospektet med sakförhållandena och ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd har utelämnats.

Nyligen inträffade händelser och betydande förändringar

Inga nyligen inträffade händelser har inträffat som är specifika för Bolaget och som i väsentlig utsträckning är relevanta för bedömningen av Bolagets solvens. Inga väsentliga negativa förändringar har ägt rum i Bolagets framtidsutsikter sedan utgången av räkenskapsåret 2023 för vilket Bolaget har offentliggjort en reviderad årsredovisning. Inga betydande förändringar har inträffat vad gäller Koncernens finansiella ställning eller finansiella resultat sedan utgången av räkenskapsperioden 1 januari 2024 – 31 mars 2024 för vilken Bolaget har offentliggjort en delårsrapport.

Myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden

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

Information om trender

Bolaget känner inte till några kända trender, osäkerheter, krav, åtaganden eller händelser som med rimlig sannolikhet kommer få en väsentlig inverkan på Koncernens utsikter för innevarande räkenskapsår.

Väsentliga avtal

Bolaget och Koncernen har inga avtal av större betydelse som inte ingår i den löpande affärsverksamheten och som kan leda till att Bolaget eller Koncernen tilldelas en rättighet eller åläggs en skyldighet som väsentligen kan påverka Bolagets eller Koncernens förmåga att uppfylla sina förpliktelser gentemot innehavarna av de värdepapper som emitteras, utöver de avtal som anges nedan.

Obligationslån

Bolaget har per dagen för Grundprospektet emitterat sex icke säkerställda obligationslån, motsvarande ett belopp om 6 250 miljoner kronor. Samtliga emitterade obligationer är noterade på Nasdaq Stockholms lista för företagsobligationer. Villkoren för respektive obligationslån innehåller sedvanliga bestämmelser om förtidsinlösen och vissa åtaganden (inklusive, bl.a., begränsningar avseende ställande av säkerhet för annan skuld).

Företagscertifikatprogram

Bolaget har upprättat ett svenskt företagscertifikatprogram innefattande en kreditram om 2 000 miljoner kronor, varav 55,0 miljoner kronor var utnyttjade per den 31 december 2023. 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 outnyttjade kreditfaciliteter som vid varje tillfälle, både vad gäller löptid och sammanlagt nominellt belopp, minst motsvarar samtliga utestående certifikat.

Låneavtal

Bolagets räntebärande bruttoskulder till banker uppgick per den 31 december 2023 till 10 345,3 miljoner kronor motsvarande 30,6 procent av fastighetsbeståndets marknadsvärde. 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 långgivare rätt att säga upp sina låneavtal, s.k. cross-default.

Rådgivare

Emissionsinstitut och dess närstående har och kan komma att ha andra relationer till Bolaget än de som följer av deras roller under MTN-programmet. Ett Emissionsinstitut kan till exempel tillhandahålla andra finansieringstjänster än MTN-programmet. Det kan därför inte garanteras att intressekonflikter inte kommer att uppstå i framtiden.

Information från tredje part

Information i Grundprospektet som har anskaffats från en tredje part har återgivits korrekt och, såvitt Bolaget känner till och kan utröna av information som offentliggjorts av denna tredje part, har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande. Information lämnad av tredje part härrör från Bolagets revisor.

Handlingar som är tillgängliga för inspektion

Kopior av följande handlingar hålls på begäran tillgängliga i pappersform på Bolagets huvudkontor under Grundprospektets giltighetstid, Sturegatan 38 i Stockholm, på vardagar under Bolagets ordinarie kontorstid och i elektronisk form på Bolagets webbplats www.fastpartner.se.

- Bolagets registreringsbevis och bolagsordning;
- Koncernens konsoliderade och reviderade årsredovisningar och revisionsberättelser för räkenskapsåren 2022 och 2023;

- Bolagets dotterbolags reviderade årsredovisningar och revisionsberättelser för räkenskapsåren 2022 och 2023 (i förekommande fall);¹
- Grundprospektet, inklusive eventuella tillägg till Grundprospekt samt Slutliga Villkor utgivna under Grundprospektet,
- det Gröna Ramverket 2018,
- det Gröna Ramverket 2024,
- Bolagets grundprospekt daterat den 17 maj 2021,
- Bolagets allmänna villkor daterade den 12 maj 2021,
- Bolagets slutliga villkor för lån 101 daterat 22 februari 2022,
- Bolagets slutliga villkor för lån 102 daterat 20 augusti 2021,
- Bolagets slutliga villkor för lån 103 daterat 19 augusti 2021,
- Bolagets slutliga villkor för lån 104 daterat 24 januari 2022, samt
- Bolagets slutliga villkor för lån 105 daterat 24 januari 2022.

¹ Dessa dokument kommer inte att vara tillgängliga i elektroniskt format. Dokumenten kommer vidare endast vara tillgängliga på Bolagets kontorsadress i den mån respektive bolag upprättat en årsredovisning för respektive period.

Historisk finansiell information

Historisk finansiell information

Koncernens konsoliderade och reviderade årsredovisningar för 2022 och 2023 har tidigare offentliggjorts och getts in till Finansinspektionen i samband med ansökan om godkännande av Grundprospektet. Endast de delar av Koncernens finansiella rapporter som anges under rubriken ”*Handlingar införlivade genom hänvisning*” nedan införlivas genom hänvisning enligt artikel 19 i Prospektförordningen och utgör en del av Grundprospektet. De delar av Koncernens finansiella rapporter som inte införlivas genom hänvisning utgör inte del av Grundprospektet.

All finansiell information i Grundprospektet för räkenskapsåret 2023 eller per den 31 december 2023 härrör från Koncernens konsoliderade och reviderade årsredovisning för 2023 eller från Koncernens interna finansiella information och Koncernens interna finansiella information har inte varit föremål för revision.

Redovisningsprinciper

Koncernens konsoliderade och reviderade årsredovisningar för 2022 och 2023 har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554), International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) 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 (1995:1554).

Revision av den årliga historiska finansiella informationen

Koncernens konsoliderade årsredovisning för 2022 och 2023 har granskats av auktoriserade revisorn Fredric Hävrén (Ernst & Young AB). Revisionen av årsredovisningarna har genomförts i enlighet med god revisionsd i Sverige och revisionsberättelserna har lämnats utan anmärkning.

Utöver revisionen av Koncernens finansiella rapporter enligt ovan har Bolagets revisor inte reviderat eller granskat några delar av Grundprospektet.

Handlingar införlivade genom hänvisning

Följande avsnitt i nedan handlingar har införlivats i Grundprospektet genom hänvisning. De delar av nedan angivna handlingar som inte har införlivats i Grundprospektet genom hänvisning är antingen inte relevanta för investerare eller ges motsvarande information i andra delar av Grundprospektet.

Koncernens konsoliderade årsredovisning 2022	Sida
Resultaträkning	74
Balansräkning	75
Rapport över förändringar i eget kapital	78
Kassaflödesanalys	79
Redovisningsprinciper	80-82
Noter	80-98
Revisionsberättelse	100-104

Koncernens konsoliderade årsredovisning 2023	Sida
Resultaträkning	80
Balansräkning	81
Rapport över förändringar i eget kapital	84
Kassaflödesanalys	85
Redovisningsprinciper	86-88
Noter	86-104
Revisionsberättelse	106-110

Grundprospekt daterat 17 maj 2021	Sida
--	-------------

Allmänna villkor	17-31
------------------	-------

Enbart i syfte att emittera ytterligare trancher i nedan angivna lån utgivna under Bolagets allmänna villkor daterade den 12 maj 2021 införlivas de allmänna villkoren publicerade i Bolagets grundprospekt daterat den 17 maj 2021 samt för respektive lån tillhörande slutliga villkor:

Lån	Återbetalningsdag	ISIN-kod
102	22 juni 2026	SE0013883089
103	25 augusti 2027	SE0013883139
104	2 februari 2027	SE0013883402
105	2 februari 2027	SE0013883402

Enbart i syfte att emittera ytterligare trancher i nedan angivna lån utgivet under Bolagets allmänna villkor daterade den 17 maj 2022 införlivas de för angivet lån tillhörande slutliga villkor:

101	27 maj 2025	SE0013883055
-----	-------------	--------------

Ovan nämnda konsoliderade årsredovisningar och grundprospekt finns tillgängliga i elektronisk form på Bolagets webbplats: www.fastpartner.se (<https://fastpartner.se/finansiell-information/>).

Adresser

Bolaget

Fastpartner AB (publ)

Sturegatan 38, 114 36 Stockholm
Tel: 08-402 34 60

Bolagets revisor

Ernst & Young AB

Box 7850, 103 99 Stockholm
Tel: 08-520 590 00

Legal rådgivare till Bolaget

Gernandt & Danielsson Advokatbyrå KB

Hamngatan 2
Box 5747, 114 87 Stockholm
Tel: 08-670 66 00

Värdepapperscentral

Euroclear Sweden AB

Klarabergsviadukten 63
Box 191, 101 23 Stockholm
Tel: 08-402 90 00

Verdipapirsentralen ASA

Fred Olsens Gate 1
0150 Oslo, Norge
Tel: +47 22 63 53 00

Ledarbank

Svenska Handelsbanken AB (publ)

Debt Capital Markets
106 70 Stockholm
Tel: 08-701 10 00

Emissionsinstitut

Svenska Handelsbanken AB (publ)

Svenska Handelsbanken
Blasieholmstorg 11, 106 70 Stockholm
Credit Sales: 08-463 46 50
www.handelsbanken.se

Arctic Securities AS, filial Sverige

Regeringsgatan 38, 111 56 Stockholm
Telefon: 08-44 68 61 00
www.arctic.com/secse

Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial

Normalmstorg 1
Box 7523, 103 92 Stockholm
Stockholm: 08-568 805 77
Köpenhamn: +45(0)45 14 32 46
www.danskebank.se

Swedbank AB (publ)

Corporates & Institutions
Legal, C89
SE-105 34 Stockholm
MTN-Desk: 08-700 99 85
Stockholm: 08-700 99 98
Göteborg: 031-739 78 20
www.swedbank.se