

Detta grundprospekt är daterat och godkänt av Finansinspektionen den 17 maj 2021 och 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 AB (PUBL)**

**GRUNDPROSPEKT**

**AVSEENDE**

**MTN-PROGRAM OM HÖGST 8 000 000 000 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](http://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", "ska", "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 och den delårsrapport 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 .....	7
Allmänna Villkor.....	17
Mall för Slutliga Villkor .....	32
Information om Fastpartner .....	37
Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden .....	46
Styrelse, ledande befattningshavare och revisor.....	47
Bolagsstyrning .....	50
Legala frågor och kompletterande information .....	52
Historisk finansiell information .....	56
Adresser.....	58

# 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 8 000 000 000 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](http://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 MTN. För det fall sådant beslut tas, har Bolaget publicerat ett ramverk på sin webbplats [www.fastpartner.se](http://www.fastpartner.se) som beskriver de särskilda villkoren ("Gröna Villkoren") som är tillämpliga vid emissioner av gröna MTN. De Gröna Villkoren gäller för visst Lån om det är angivet i Slutliga Villkor för sådant Lån att de Gröna Villkoren är tillämpliga. De Gröna Villkoren kan från tid till annan komma att uppdateras av Bolaget. Förändringar i de Gröna Villkoren som sker efter Lånedatumet för visst Lån kommer inte komma Fordringshavare i Lånet till godo.

Om Bolaget inte skulle uppfylla de Gröna Villkoren 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 MTN eller annan kompensation vid sådan händelse.

## 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 de Gröna Villkoren.

## 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. MTN-programmet är anslutet hos Euroclear Sweden och 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 15. mars 2019 nr 6 om verdipapirsentraler og verdipapiroppgjør kapitel 2 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 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. Kan Räntesats inte bestämmas på Räntebestämningdagen på grund av sådant hinder som avses i avsnitt 16.1 i Allmänna Villkor ska Lånet fortsätta att löpa med den räntesats som gällde för den närmast förutvarande Ränteperioden. Så snart hindret upphört ska Administrerande Institut (för Lån i SEK eller EUR) och IPA (för Lån i NOK) 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 Dagberäkningsmetoden som anges i Slutliga Villkor (se avsnitt *Dagberäkning av ränteperiod* nedan).

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 dock endast till (och inklusive), vad avser betalningar i SEK och EUR, och till (men exklusive), vad avser betalningar i NOK, Ränteförfallodagen.

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 Reuters sida "STIBOR=Q" (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system eller sida); eller om ingen sådan räntesats är tillgänglig, (b) 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 Ränzteperioden, eller (c) om ingen räntesats anges enligt punkterna (a) och (b), den räntesats som enligt Administrerande Institutts skäligen uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i Svenska Kronor på interbankmarknaden i Stockholm, för den relevanta Ränzteperioden.

Med EURIBOR avses (a) den årligen räntesats som omkring kl. 11.00 på aktuell dag anges på informationssystemet Reuters sida EURIBOR01 (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) för lån eller depositioner i Euro under en period jämförbar med den relevanta Ränzteperioden, (b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränzteperioden 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 Ränzteperioden, eller (c) om ingen räntesats anges enligt punkten (a) och (b), den räntesats som enligt Administrerande Institutts skäligen uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i Euro för den relevanta Ränzteperioden.

Med NIBOR avses (a) den årligen 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 Ränzteperioden, (b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränzteperioden 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 Ränzteperioden, eller (c) om ingen räntesats anges enligt punkten (a) och (b), den räntesats som enligt Administrerande Institutts skäligen uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i Norska Kronor hos affärsbanker på interbankmarknaden i Norge för den relevanta Ränzteperioden.

STIBOR tillhandahålls av Swedish Financial Benchmark Facility AB och utgör inte per dagen för detta Grundprospekt en administratör som ingår i det register som förs av den Europeiska värdepappers- och marknadsmyndigheten (Esma) i enlighet med artikel 36 i Benchmarkförordningen. Såvitt Bolaget känner till vid tidpunkten för godkännandet av detta Grundprospekt, är övergångsbestämmelserna i artikel 51 i Benchmarkförordningen tillämpligen, enligt vilka Swedish Financial Benchmark Facility AB ännu inte behöver ansöka om auktorisation eller registrering.

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 utgör inte per dagen för detta Grundprospekt en administratör som ingår i det register som förs av den Europeiska värdepappers- och marknadsmyndigheten (Esma) i enlighet med artikel 36 i Benchmarkförordningen. Såvitt Bolaget känner till vid tidpunkten för godkännandet av detta Grundprospekt, är övergångsbestämmelserna i artikel 51 i Benchmarkförordningen tillämpligen, enligt vilka Norske Finansielle Referenser ännu inte behöver ansöka om auktorisation eller registrering.

### **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 Ränzteberäkning 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 Ränzteberäkning till (men exklusive) Återbetalningsdagen.

Räntesatsen kan vara fast eller rörligen 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 Fordringsshararna, i enlighet med avsnitt 15 (*Meddelande*) i Allmänna Villkor, det räntebelopp som är kopplat till inflationen för varje Ränzteperiod när Administrerande Institut fastställt densamma.

Kan Räntesats inte bestämmas på Ränztebestämningssdagen på grund av sådant hinder som avses i avsnitt 16.1 i Allmänna Villkor ska Lånet fortsätta att löpa med den räntesats som gällde för den närmast förutvarande



Ränteperiod. Så snart hindret upphört ska Administrerande Institut beräkna ny Räntesats att gälla från den andra Bankdagen efter dagen för beräkandet till utgången av den då löpande Ränteperioden.

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 ränteperiod**

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

- Om ”30/360” anges som tillämplig Dagsberäkningsmetod 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 Dagsberäkningsmetod 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 2020 av 208 fastigheter. Majoriteten av Koncernens fastighetsbestånd är beläget i Stockholmsregionen och enligt Fastpartners interna värdering uppgick marknadsvärdet för fastighetsbeståndet per 31 december 2020 till cirka 31 344,4 miljoner kronor.

Såväl Bolagets interna värdering som värderingar framtagna av externa värderingsinstitut baseras på ett antal antaganden. Det finns därmed en risk att värderingarna har baserats på antaganden som helt eller delvis inte stämmer, vilket kan ge en felaktig bild av värdet på Koncernens fastighetsportfölj och därmed även av Koncernens finansiella ställning. Värdet på Koncernens fastigheter påverkas vidare av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika faktorer som hyresnivå, avtalsperiod, vakansnivå, kostnader för drift och underhåll samt planerade eller nyligen utförda investeringar eller reparationer (se *Fastighetskostnader och fastighetskostnadsförändringar* nedan), dels marknadsspecifika som utbud och efterfrågan på fastigheter samt direktavkastningskrav, kalkylräntor och räntenivå i jämförbara transaktioner på de fastighetsmarknader där Koncernen är verksam (se *Ränterisk* nedan). Stora minskningar i fastighetsvärdet kan försämra Koncernens kreditbetyg och möjligheter att erhålla finansiering (se *Likviditets- och refinansieringsrisker* nedan) samt Koncernens utrymme att investera i nya fastigheter och fastighetsutvecklingsprojekt, som är en del av Koncernens löpande verksamhet.

Risken bedöms vara medelhög att fastighetsspecifika och/eller marknadsspecifika faktorer inträffar som påverkar värdet på Koncernens fastigheter negativt. Bolaget bedömer att om risken skulle inträffa så skulle det få en 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 2020 uppgick Koncernens belåningsgrad till 46,6 procent. Koncernens räntebärande skulder uppgick per den 31 december 2020 till 14 607,6 miljoner kronor med en genomsnittlig räntenivå om 1,7 procent och varav lån om 3 450,9 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 2020 till 292,5 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 långivare 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 låg att höjningar av räntenivån kan inträffa som ökar Koncernens räntekostnader och negativt påverkar värdet på Koncernens fastigheter. Mot bakgrund av Koncernens belåningsgrad och att räntekostnader är en av Koncernens största kostnadsposter, bedömer Bolaget att om risken skulle inträffa skulle det få en 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 2020 uppgick Fastpartners pågående projektinvesteringar till 1 122,2 miljoner kronor. Återstående investeringsvolym för dessa pågående projekt uppgick till cirka 390 miljoner kronor per den 31 december 2020. Om finansiering inte kan erhållas på för Koncernen acceptabla villkor finns det en hög risk att såväl förvärv som utvecklingsprojekt skjuts på framtiden, vilket kan negativt påverka värdetillväxten för Bolagets fastigheter (se *Fastigheternas värdeförändring* ovan).

Som en del av Koncernens strategi att söka finansiering på kapitalmarknaden på goda villkor har Bolaget erhållit kreditbetyget ”Ba1” (stabila utsikter) från kreditvärderingsinstitutet Moody’s Investors Service (”**Moody’s**”) samt kreditbetyget “BBB-” (stabila utsikter) från det kreditvärderingsinstitutet Scope Ratings (”**Scope**”). Om Moody’s sänker Koncernens kreditbetyg eller om andra kreditvärderingsinstitut ger Bolaget eller dess utestående skuldinstrument lägre kreditbetyg, kan det innebära att Koncernen erhåller finansiering på sämre villkor, framförallt i form av högre ränta (se *Ränterisk* ovan).

Koncernens möjlighet att erhålla finansiering påverkas inte bara av Koncernens finansiella ställning utan kan även påverkas av 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 långivare 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 långivare rätt att säga upp sina låneavtal, s.k. *cross-default*. Koncernens räntebärande bruttoskulder till banker uppgick per den 31 december 2020 till 8 892,6 miljoner kronor motsvarande 28,4 procent

av fastighetsbeståndets marknadsvärde och resterande räntebärande skuld motsvarande 18,2 procent av fastighetsbeståndets marknadsvärde bestod per den 31 december 2020 av börsnoterade obligationslån om 4 300,0 miljoner kronor samt företagscertifikat om 1 415,0 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 medelhög. 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).

Förväntningar om inflationen har en påverkan på räntan och därmed finansnettot. Kostnaden för räntebärande skulder är en av Fastpartners största kostnadsposter. Inflationen påverkar också Fastpartners operativa kostnader. Utöver detta påverkar förändringar i ränta och inflation även avkastningskraven och därmed fastigheternas marknadsvärde. Merparten av Fastpartners hyresavtal är helt eller delvis kopplade till konsumentprisindex (KPI), det vill säga är helt eller delvis inflationsjusterade. Det föreligger dock en risk att Fastpartners kostnader ökar mer på grund av inflation och andra orsaker än vad Fastpartner kompenseras för genom sådan indexeringsindexering. 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 2020 lån från fem banker, fyra utestående obligationslån och ett företagscertifikatprogram. Koncernen har ställt säkerheter och lämnat garantier för vissa av lånen. Flera av låneavtalen löper med finansiella åtaganden (s.k. kovenanter), vilka bl.a. innefattar bestämmelser kring belåningsgrad. Det finns en risk att Koncernen inte kommer att kunna uppfylla sina åtaganden enligt låneavtalen eller omedvetet bryta mot sådana kovenanter.

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

### **Kredit- och motpartsrisk**

Kredit- och motpartsrisk avser risken att en motpart i en finansiell transaktion eller i övrigt i ett finansiellt förhållande, helt eller delvis, inte uppfyller sina åtaganden. Majoriteten av Fastpartners motparter utgörs av lokalhyresgäster och Fastpartner är beroende av att Koncernens hyresgäster betalar hyror i tid. Det finns en risk

att hyresgäster ställer in sina betalningar och inte fullgör sina förpliktelser gentemot Fastpartner. Bolagets kommersiella kredit- och motpartsrisk består utöver hyresfordringar främst av finansiella innehav i form av räntebärande reversfordringar samt aktier och andelar.

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

## Risker relaterade till branschen och marknaden

### Hyresintäkter och hyresutveckling

Fastpartners huvudsakliga verksamhet är att äga och förvalta fastigheter. Koncernen är beroende av att dess fastigheter genererar hyresintäkter, vilket bl.a. påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad och hyresnivåer (se *Makroekonomiska faktorer* ovan). Sjunkande hyresintäkter och ökade uthyrningsvakanser kan leda till lägre fastighetspriser på marknaden generellt och för Fastpartner specifikt (se *Fastigheternas värdeförändring* ovan). Fastpartners hyresintäkter uppgick per den 31 december 2020 till 1 801,6 miljoner kronor och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per den 31 december 2020 till 90,6 procent.

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

### Fastighetskostnader och fastighetskostnadsförändringar

Koncernens fastighetskostnader utgörs huvudsakligen av el, värme, vatten och underhåll samt fastighetsskatt och tomträttsavgälder. Fastpartners fastighetskostnader uppgick per den 31 december 2020 till 516,6 miljoner kronor. Stigande kostnader för drift, tomträttsavgälder eller höjd fastighetsskatt medför ökade kostnader för Fastpartner i den mån eventuella kostnadshöjningar inte kan, helt eller delvis, överföras till Koncernens hyresgäster genom reglering i hyresavtalen.

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

### Projektutveckling

Fastpartner arbetar kontinuerligt med att förädla fastighetsbeståndet och under perioden 1 januari – 31 december 2020 har Fastpartner investerat 540,1 miljoner kronor i befintliga fastigheter och pågående projektinvesteringar i fastigheter uppgick per den 31 december 2020 till 1 122,2 miljoner kronor. Återstående investeringsvolym för dessa pågående projekt uppgick till cirka 390 miljoner kronor per den 31 december 2020. 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 714 miljoner kronor per den 31 december 2020.

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 marknads efterfrågan, om efterfrågan eller hyresnivåer generellt

förändras, bristande planering, analys och kostnadskontroll, förändringar i skatter och avgifter eller andra faktorer som kan leda till ökade eller oförutsedda kostnader hänförliga till projekten. Bolaget kan komma att inte erhålla nödvändiga myndighetsbeslut eller tillstånd för projektutveckling. Vidare kan förändringar i tillstånd, planer, föreskrifter eller lagstiftning leda till att projekt försenas, fördröjas, avviker från förväntansbilden eller inte alls kan genomföras.

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

### **Fastighetsförvärv**

Fastpartner utvärderar löpande förvärvs- och investeringsmöjligheter i fastigheter eller bolag som äger fastigheter. Under perioden 1 januari – 31 december 2020 har Fastpartner förvärvat en fastighet till ett bokfört värde om 1 557,8 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 2020 av 208 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 föroreningen eller borde ha upptäckt denna. Fastpartner är och kan även bli föremål för ytterligare reglering kring exempelvis arbetsmiljö och arbetssäkerhet, hantering av föroreningar såsom asbest samt lagar som reglerar utsläpp av växthusgaser, bl.a. genom energi- och elförbrukning. Bristande efterlevnad av sådana lagar och regler kan resultera i att myndigheter utfärdar verkställighetsåtgärder, avgifter eller böter, och även i vissa fall restriktioner avseende Koncernens verksamhet, vilka kan vara påtagliga. Föroreningar 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 förorenade 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 kommer sänkas ytterligare till 20,6 procent från och med 2021. Koncernen hade per den 31 december 2020 räntebärande skulder om 14 607,6 miljoner kronor med en genomsnittlig räntenivå om 1,7 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. Kupongen beräknas av en räntesats motsvarande räntebas *plus* räntebasmarginal där räntebasen justeras inför varje ränteperiod medan räntebasmarginalen är fast under hela löptiden. Om räntebasen exempelvis utgörs av 3-månader STIBOR är det marknadens uppfattning om 3-månadersräntornas utveckling tillsammans med räntebasmarginalen som ligger till grund för beräkning av placeringens marknadsvärde. En ändrad förväntning på marknaden av på vilken nivå räntebasen 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 Villkor, 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 de Gröna Villkoren 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 de Gröna Villkoren som sker efter Lånedatumet för visst Lån kommer inte komma Fordringshavare i Lånet till godo.

Det Europeiska Rådet och EU-parlamentet slöt i december 2019 en politisk överenskommelse om den så kallade taxonomiförordningen avseende ett harmoniserat klassificeringssystem med regler kring bedömningen av gröna och hållbara investeringar. Förordningen träder ikraft stegvis under 2021 och 2022. Det finns en risk att klassificeringen av Lån som emitteras såsom gröna MTN under de Gröna Villkoren påverkas av taxonomiförordningen och att Lånen efter ikraftträdelsen inte längre kommer att vara kvalificerade att klassificeras såsom gröna MTN.

Om Bolaget inte skulle uppfylla de Gröna Villkoren i förhållande till visst Lån eller att ett visst Lån på grund av taxonomiförordningen upphör att klassificeras som gröna MTN innebär inte att det föreligger en uppsägningsgrund för Fordringshavare under sådant Lån. Fordringshavare har alltså i sådana fall ingen rätt till förtida återbetalning eller återköp av gröna MTN eller annan kompensation. 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 försämrans. 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 reglerar tillhandahållandet av referensräntor (såsom STIBOR, EURIBOR och NIBOR) samt rapporteringen av dataunderlag och användningen av referensräntor inom EU. Benchmarkförordningen har endast tillämpats under kort tid och effekterna kan ännu inte bedömas fullt ut. Räntebas för rörlig ränta är den referensränta som specificeras i Slutliga Villkor, antingen STIBOR, EURIBOR eller NIBOR. Enligt Benchmarkförordningen är STIBOR, EURIBOR och NIBOR s.k. 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.

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 överlåtelse 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. Sannolikheten för att risken inträffar bedöms inte kunna uppskattas. Om risken skulle inträffa bedömer Fastpartner att det skulle få en låg väsentlig negativ påverkan för 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 ingåtts den 12 maj 2021 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) förfallodag 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) förfallodag 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) förfallodag 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 årliga räntesats som omkring kl. 11.00 på aktuell dag anges på informationssystemet Reuters sida EURIBOR01 (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) för lån eller depositioner i Euro under en period jämförbar med den relevanta Ränzteperioden; eller
- (b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränzteperioden 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 Ränzteperioden; 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 Ränzteperioden.

”**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 12 (*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 15.mars 2019 nr 6 om verdipapirsentraler og verdipapiroppgjør kapitel 2 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 15. mars 2019 nr 6 om verdipapirscentraler og verdipapiroppgjør 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 15. mars 2019 nr 6 om verdipapirscentraler og verdipapiroppgjør 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 skäligen 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.

”**Slutliga Villkor**” är de slutliga villkor vilka upprättas för ett visst Lån under detta MTN-program i enlighet med avsnittet *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 Reuters sida ”STIBOR=Q” (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system eller sida); eller om ingen sådan räntesats är tillgänglig,
- (b) 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 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 9.2.

- 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](http://www.riksbank.se)).
- 1.3 Ytterligare definitioner såsom Basindex, Inflationsskyddat Lånebelopp, Inflationsskyddat Räntebelopp, Realränteindex, Referensobligation, Räntekonstruktion, Räntesats, Räntebas, 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 11 (*Uppsägning av lån*) och avsnitt 12 (*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 förfallogdag 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 förfallogdag.
- 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 7.2.
- 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 Ränteförfallodag 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.

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.

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 16.1 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 beräkningen 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.

(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 16.1 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 beräkningen 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. DRÖJSMÅLSRÄNTA**

- 7.1 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 7.1 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.
- 7.2 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).
- 7.3 Om beräkningen av räntesatsen enligt punkt 7.1 eller punkt 7.2 innebär ett värde lägre än noll, ska räntesatsen anses vara noll.

## **8. ÅTERBETALNING OCH ÅTERKÖP**

- 8.1 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.
- 8.2 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, överlåtas eller lösas in.

## **9. ÅTERKÖP VID ÄGARFÖRÄNDRING**

- 9.1 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.
- 9.2 Det åligger Bolaget att så snart Bolaget fått kännedom om en ägarförändring enligt punkt 9.1 meddela Fordringshavarna om detta genom pressmeddelande, på Bolagets hemsida och i enlighet med avsnitt 15

(*Meddelanden*). Meddelandet ska innehålla instruktioner avseende hur en Fordringshavare som vill få MTN återköpta ska agera samt specificera Återköpsdagen.

- 9.3 Återköpsdagen ska infalla tidigast tjugo (20) och senast fyrtio (40) Bankdagar efter att meddelande om ägarförändringen avsänts till Fordringshavare i enlighet med punkt 9.2, dock att om Återköpsdagen inte är en Bankdag ska som Återköpsdag anses närmast påföljande Bankdag.
- 9.4 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 11.4 erläggas.
- 9.5 Meddelande från Fordringshavare avseende påkallande av återköp av MTN ska tillställas Bolaget (dvs ha kommit Bolaget tillhanda) senast tio (10) Bankdagar före Återköpsdagen.

## **10. SÄRSKILDA ÅTAGANDEN**

Så länge någon MTN utestår åtar sig Bolaget följande.

### **10.1 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.

### **10.2 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.

### **10.3 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).

### **10.4 Upptagande av nya Marknadslån i andra Koncernföretag**

Bolaget ska tillse att annat Koncernföretag än Bolaget inte upptar nya Marknadslån. Detta avsnitt 10.4 ska inte hindra Bolaget eller annat Koncernbolag från att förvärva bolag med redan utgivna Marknadslån.

## 10.5 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.

## 10.6 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.

## 11. UPPSÄGNING AV LÅN

11.1 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.

- 11.2 Administrerande Institut får inte förklara relevant Lån tillsammans med ränta (om någon) förfallet till betalning enligt punkt 11.1 genom hänvisning till en uppsägningsgrund om det har beslutats på ett Fordringshavarmöte att sådan uppsägningsgrund (tillfälligt eller permanent) inte ska medföra uppsägning enligt punkt 11.1.
- 11.3 Det åligger Bolaget att omedelbart underrätta Emissionsinstitutet och Fordringshavarna enlighet med avsnitt 15 (*Meddelanden*) i fall en uppsägningsgrund som anges i punkt 11.1 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 11.1 föreligger.
- 11.4 Vid återbetalning av Lån efter uppsägning enligt punkt 11.1 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 dag för uppsägningen av Lånet:

$$\frac{\text{Nominellt Belopp}}{(1 + r) t}$$

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.

## 12. FORDRINGSHAVARMÖTE

- 12.1 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.

- 12.2 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 12.1 (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.
- 12.3 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.
- 12.4 Kallelsen enligt punkt 12.2 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.
- 12.5 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.
- 12.6 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.
- 12.7 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.
- 12.8 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 uppräta 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.
- 12.9 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) och ändring av föreskriven Valuta för Lånet;
  - (b) ändring av villkoren för Fordringshavarmöte enligt detta avsnitt 12;

- (c) gäldenärsbyte och
  - (d) obligatoriskt utbyte av MTN mot andra värdepapper.
- 12.10 Ärenden som inte omfattas av punkt 12.9 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 ändringar enligt avsnitt 13 (*Ändringar av villkor m.m.*)) samt förtida uppsägning av Lån.
- 12.11 Ett Fordringshavarmöte är beslutsfört om Fordringshavare representerande minst femtio (50) procent av det Justerade Lånebeloppet under det relevanta Lånet avseende ett ärende i punkt 12.9 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).
- 12.12 Om Fordringshavarmöte inte är beslutsfört ska Administrerande Institut kalla till nytt Fordringshavarmöte (i enlighet med punkt 12.2) förutsatt att det relevanta förslaget inte har dragits tillbaka av den eller de som initierade Fordringshavarmötet. Kravet på beslutsförhet i punkt 12.11 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.
- 12.13 Ett beslut vid Fordringshavarmöte som utsträcker förpliktelser eller begränsar rättigheter som tillkommer Bolaget eller Utgivande Institut under Lånevillkoren kräver även godkännande av vederbörande part.
- 12.14 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.
- 12.15 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.
- 12.16 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.
- 12.17 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 12.1 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.
- 12.18 Information om beslut taget vid Fordringshavarmöte ska utan dröjsmål meddelas Fordringshavarna under relevant Lån genom pressmeddelande, på Bolagets hemsida och i enlighet med avsnitt 15 (*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.
- 12.19 Utan att avvika från bestämmelserna i dessa Allmänna Villkor får Administrerande Institut föreskriva sådana ytterligare bestämmelser kring kallelse till och genomförande av Fordringshavarmöte 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 förfarande eller genom skriftligt röstningsförfarande.



### **13. ÄNDRING AV VILLKOR M.M.**

- 13.1 Bolaget och Emissionsinstitutet får överenskomma om justeringar av klara och uppenbara fel i dessa Allmänna Villkor.
- 13.2 Bolaget och Administrerande Institutet får överenskomma om justering av klara och uppenbara fel i Slutliga Villkor för visst Lån.
- 13.3 Ändring eller eftergift av Lånevillkor i andra fall än enligt punkterna 13.1 till 2 ska ske genom beslut på Fordringshavarmöte enligt avsnitt 12 (*Fordringshavarmöte*).
- 13.4 Ett godkännande på Fordringshavarmöte av en villkorsändring kan omfatta sakinhållet av ändringen och behöver inte innehålla en specifik utformning av ändringen.
- 13.5 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 10.6.
- 13.6 Ändring eller eftergift av Lånevillkor i enlighet med detta avsnitt 13 ska av Bolaget snarast meddelas till Fordringshavarna i enlighet med avsnitt 15 (*Meddelanden*) och publiceras i enlighet med punkt 10.6.

### **14. PRESKRIPTION**

- 14.1 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.
- 14.2 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).

### **15. MEDDELANDEN**

- 15.1 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.
- 15.2 Meddelande ska tillställas Bolaget och Emissionsinstitutet på den adress som är registrerad hos Bolagsverket på Avstämningsdagen före avsändandet.
- 15.3 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.
- 15.4 För det fall ett meddelande inte sänts på korrekt sätt till viss Fordringshavare ska detta inte påverka verkan av meddelande till övriga Fordringshavare.

### **16. BEGRÄNSNING AV ANSVAR M.M.**

- 16.1 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.
- 16.2 Skada som uppkommer i andra fall ska inte ersättas av Emissionsinstitutet om vederbörande Emissionsinstitut varit normalt aktsamt. Inte i något fall utgår ersättning för indirekt skada.

- 16.3 Föreligger hinder för Emissionsinstitut på grund av sådan omständighet som angivits i punkt 16.1 att vidta åtgärd, får åtgärden uppskjutas tills hindret har upphört.
- 16.4 Vad ovan sagts gäller i den mån inte annat följer av lagen om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument.

## **17. TILLÄMPLIG LAG OCH JURISDIKTION**

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

---

Härmed bekräftas att ovanstående Allmänna Villkor är för oss bindande

Stockholm den 12 maj 2021

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 för ovan nämnda MTN-program, jämte nedan angivna Slutliga Villkor. Allmänna Villkor för Bolagets MTN-program återges i Bolagets grundprospekt daterat den 17 maj 2021 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](http://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 Rän-teperiod, [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 Villkor daterade [•] 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:** [Beslut avseende detta Lån fattades den [infoga datum]/Specificera]
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 Villkoren] / [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](http://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, inte ingår 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

- 1987 • Fastpartners fastighetsverksamhet tar sin form genom att bl.a. fastigheter från ICA, Skandia och Skanska läggs samman under namnet Fastighetspartner NF AB.
- 1994 • Fastpartner NF AB noteras på Stockholms Fondbörs O-lista.
- 1996 • Bolaget går samman med det tidigare noterade Fastighetsaktiebolaget Landeriet. Efter sammanslagningen följde en genomgripande renodlingsprocess under ett par år.
- 2000 • Bolaget byter namn till Fastpartner AB.
- 2003 • Investeringarna under året koncentreras till Stockholmsregionen, där sju fastigheter förvärvas.
  - Bolagsstämman beslutar om utdelning för första gången sedan Bolaget noterades.
- 2006 • 2006 är ett transaktionsrikt år med flera förvärv och försäljningar. Bolaget förvärvar sex fastigheter och avyttrar tretton fastigheter.
- 2007–2009 • Fokus ligger på investeringar och utveckling av befintligt fastighetsbestånd. Nio fastigheter förvärvas och 706 miljoner kronor investeras i de redan befintliga fastigheterna.
- 2010 • Ett icke säkerställt obligationslån om 300 miljoner kronor emitteras på den svenska marknaden.
- 2011 • Under året förvärvar Fastpartner 25 fastigheter, bl.a. fem centrumanläggningar bestående av 17 fastigheter i Stockholms närförorter.
- 2012 • Ett icke säkerställt obligationslån om 500 miljoner kronor emitteras på den svenska marknaden.
  - Under året förvärvar Fastpartner 35 fastigheter och ökar därmed den uthyrningsbara ytan med 38,0 procent.
- 2013 • Preferensaktier om totalt cirka 505 miljoner kronor noteras på Nasdaq Stockholm. Emissionskursen uppgår till 97,67 kronor per aktie (justerat för aktiesplit (3:1) som beslutades på årsstämman 26 april 2018).
  - Under 2013 förvärvar Fastpartner 19 fastigheter. Den uthyrningsbara ytan ökar med 19,0 procent och uppgår per den 31 december 2013 till 1 067 313 kvadratmeter.
- 2014 • Fastpartner emitterar ett icke säkerställt fyraårigt obligationslån om 500 miljoner kronor på den svenska marknaden.
  - Under året förvärvar Fastpartner tio fastigheter och ökar därmed den uthyrningsbara ytan med 15,0 procent.
- 2015 • Fastpartner emitterar två icke säkerställda fyraåriga obligationslån om tillsammans 950 miljoner kronor på den svenska marknaden.



- Fastpartner förvärvar under året 27 fastigheter, vilket ökar den uthyrningsbara ytan med 15,0 procent.
- 2016
- Fastpartner emitterar ett icke säkerställt fyraårigt obligationslån om 600 miljoner kronor på den svenska marknaden.
- 2017
- Fastpartner beslutar om att emittera nya stamaktier genom en företrädesemission.
  - Fastpartner förvärvar under året sju fastigheter men en uthyrningsbar yta om 73 738 kvm samt avyttrar nio fastigheter med en uthyrningsbar yta om 22 277 kvm.
- 2018
- Fastpartner upprättar ett certifikatprogram med ett rambelopp om 2 000 miljoner kronor.
  - Fastpartner erhåller en officiell rating från Moody's med kreditbetyget "Ba2" med "positiva utsikter".
  - Fastpartner genomför en aktiesplit om 3:1.
  - Fastpartner förvärvar under året åtta fastigheter men en uthyrningsbar yta om 40 355 kvm samt avyttrar tre fastigheter med en uthyrningsbar yta om 43 819 kvm.
  - Ett icke säkerställt grönt obligationslån om 1 000 miljoner kronor emitteras på den svenska marknaden.
- 2019
- Fastpartner emitterar tre icke säkerställda obligationslån om 1 600 miljoner kronor på den svenska marknaden samt löser två befintliga obligationslån om 950 miljoner kronor på den svenska marknaden.
  - Fastpartner emitterar 8 500 000 stamaktier av serie D om totalt cirka 714 miljoner kronor vilka noteras på Nasdaq Stockholm.
  - Fastpartner erhåller en officiell rating från Moody's med kreditbetyget "Ba1" med "stabila utsikter".
  - Fastpartner förvärvar under året 4 fastigheter med en uthyrningsbar yta om ca 57 000 kvm. Under 2019 avyttras inga fastigheter.
- 2020
- Fastpartner emitterar, med stöd av bemyndigandet från årsstämman den 25 april 2019, 2 000 000 stamaktier av serie A om totalt 224 miljoner kronor.
  - Fastpartner emitterar icke säkerställda obligationer om 400 MSEK. Obligationerna emitterades inom en befintlig ram om 1 500 MSEK (ISIN: SE0012455400), varav obligationer om 500 MSEK emitterades i mars 2019.
  - Fastpartner emitterar icke säkerställda obligationer om 200 MSEK. Obligationerna emitterades inom en befintlig ram om 1 500 MSEK (ISIN: SE0012455400), varav obligationer om 500 MSEK emitterades i mars 2019 och 400 MSEK emitterades i februari 2020.
  - Fastpartner tillträder fastigheten Herrjärva 3 med en uthyrningsbar yta om ca 19 700 kvm.
  - Fastpartner erhåller en officiell rating från Scope med kreditbetyget "BBB-" med "stabila utsikter".
  - Fastpartner emitterar icke säkerställda obligationer om 500 MSEK. Obligationerna emitterades inom en befintlig ram om 1 500 MSEK (ISIN: SE0012621746), varav obligationer om 800 MSEK emitterades i maj 2019.
- 2021
- Fastpartner har refinansierat banklån om 290,4 MSEK. Lånen har förlängts med förfallodatum mars 2022 och februari 2024.
  - Fastpartner har slutfinansierat ett byggnadskreditiv om 111 MSEK. Det nya banklånet har förfallodatum i januari 2026.
  - Fastpartner har förvärvat fastigheten Alderholmen 13:2 i Gävle och tillträdde den 1 april 2021. Fastigheten har en uthyrningsbar yta om 9 500 kvm och de årliga hyresintäkterna uppgår till 22 MSEK.

## 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 2020 utgjorde fastigheterna i Stockholmsregionen cirka 74 procent av Koncernens totala hyresvärde. Bolagets huvudkontor är även beläget i Stockholm. Därutöver har Fastpartner åtta förvaltningskontor i anslutning till de områden där Bolaget äger fastigheter. Fastpartners fastighetsbestånd består per den 31 december 2020 av 208 fastigheter med ett marknadsvärde om 31 344 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 är en långsiktig ägare av fastigheter som strävar efter att årligen utveckla dess affärsmodell. Det är viktigt och naturligt för Fastpartner att alltid sätta hållbarheten i centrum. Bolaget äger, förvaltar och utvecklar alla typer av kommersiella fastigheter i Sveriges största befolkningscentrum. I dessa storstadsregioner har Fastpartner en bred riskspridning med fastigheter inom olika typer av segment. Bolaget strävar efter att arbeta snabbt och effektivt för att tillvarata de affärsmöjligheter som uppstår i de växande storstadsregionerna. Fastpartners ambition är att genomföra lönsamma affärer, vilket Bolaget anser är ett kännetecken för Fastpartner.

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

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

### Förvävsstrategi

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

Fastpartner investerar i alla typer av kommersiella lokaler som exempelvis kontor, samhällsfastigheter, lager och logistik, industri och produktion samt butik. Vid förvärv prioriteras fastigheter med bra befintliga kassaflöden som

geografiskt kompletterar Bolagets befintliga fastighetsbestånd. I Fastpartners organisation finns en stor kompetens kring fastighetsförvärv, vilket möjliggör snabba förvärvsprocesser där Fastpartner kan dra fördel av affärsmöjligheter som dyker upp med kort varsel. Fastpartner följer marknaden nära på de orter där Bolaget är verksamt för att vid förvärv välja lägen med god tillväxt över tid. Fastpartners prioritering av goda kassaflöden gör det möjligt för Bolaget att växa och förvärva nya fastigheter. Samtidigt skapar det en stor motståndskraft vid ett sämre konjunkturläge eftersom det finns kapital för att betala löpande kostnader. I samband med förvärv identifieras också potentialen att öka exploateringsgraden i investeringsobjektet, vilket innebär att Bolaget utökar fastighetens uthyrningsbara area. Fastpartner utvärderar även eventuella möjligheter till alternativa användningsområden för lokalerna i fastigheterna.

### **Projektutvecklingsstrategi**

En viktig del i Fastpartners verksamhet är att utveckla och investera i befintligt fastighetsbestånd samt att omvandla byggrätter till uthyrningsbara ytor. Genom Fastpartners strategi att investera i fastigheter med bra lägen och med möjlighet till ökad attraktivitet över tid, skapas förutsättningar för värdeskapande projektinvesteringar. Syftet med investeringarna är att de ska resultera i god avkastning. Utvecklingsprojekt som kräver ny detaljplan kan medföra arbete med utredningar under längre tid innan byggnationen kan starta. Fastpartners samarbete med Slättö i projektet Bromsten är ett bra exempel på projekt där Bolaget ombildar industrifastigheter till ett område för bostadsändamål, vilket förväntas skapa betydande värden för Bolaget.

### **Förvaltningsstrategi**

Fastpartners förvaltningsstrategi bygger på att arbeta långsiktig tillsammans med hyresgästerna för att utveckla Bolagets fastigheter och lokaler. Förvaltare och tekniker hjälps åt för att skapa goda relationer till hyresgästerna, vilket är en viktig del i Fastpartners förvaltning som skapar mervärden för Bolaget. I detta arbete kan Fastpartner också skapa ett värde för hyresgästerna genom att bistå vid snabba förändringar i hyresgästernas verksamheter. Över 50,0 procent av alla nya hyresavtal skapas i dialogen mellan Fastpartner och dess befintliga hyresgäster.

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

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

### **Finansieringsstrategi**

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

### **Fastpartners klimat- och miljöarbete**

Fastpartner prioriterar ett aktivt arbete med miljö- och klimatfrågor. Under 2018 beslutade Fastpartner att fasa ut alla fossila värmekällor (exempelvis gas och olja), som ger upphov till lokala utsläpp av farliga växthusgaser. Utfasningen slutfördes under 2019. All elektricitet som Fastpartner köper är producerad av förnybara energikällor med noll CO<sub>2</sub>e-utsläpp. Fastpartner planerar även att öka andelen egenproducerad elektricitet och Fastpartner har i dag fyra anläggningar med solceller.

Stora utsläpp av växthusgaser skapas vid nybyggnation av fastigheter och enligt Boverket kommer cirka 40,0 procent av alla utsläpp under en fastighets livscykel från uppförandet. Fastpartner arbetar därför aktivt med cirkulärt klimatarbete där Bolaget ändrar användningen av vissa befintliga fastigheter så att nya typer av verksamheter kan flytta in.

## **Miljömål**

Fastpartner har följande mål kopplade till klimat- och miljöarbete:

- Fastpartner ska utvecklas till ett mer klimatanpassat och miljömässigt hållbart bolag tillsammans med Koncernens hyresgäster.
- Energiförbrukningen ska sänkas varje år i jämförbart bestånd. Koldioxidutsläppen skall halveras vid utgången av 2025 jämfört med 2018 (mer än 7% per år). (kWh/m<sup>2</sup>,år och kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>, år).
- Miljöpåverkan ska minskas i transporterna och Fastpartners fordonspolicy ska tillämpas.
- Resursförbrukningen ska minska, återvinningen öka och källsorteringen förbättras.
- Materialval ska utvärderas ur hållbarhetssynpunkt och i enlighet med försiktighetsprincipen.
- Vidareutveckling av miljöledningssystemet ska ske internt och Fastpartner ska ställa krav på sina leverantörer.
- Nyproducerade byggnader ska certifiera enligt miljöbyggnad silver eller BREEAM, ”mycket bra” eller ”excellent” och har geoenergi som primär värme- och kylkälla alternativt annan miljövänlig värmeanläggning.

## **Certifieringar**

Fastpartners erfarenhet är att de flesta investeringar som görs i miljöförbättrande syfte oftast är lönsamma även ur ett ekonomiskt perspektiv. Antalet miljöklassificerade fastigheter i fastighetsportföljen växer årligen och Bolagets samt dess hyresgästers miljöbelastningar minskar successivt. Fastpartner ägde per den 31 december 2020 miljöcertifierade fastigheter med ett sammanlagt värde om närmare 9 936 miljoner kronor. Fastigheter med ett sammanlagt värde om ca 4 382 miljoner kronor är klassificerad med Breeam-in-use, 2 502 miljoner kronor är klassificerade enligt Miljöbyggnad och 3 052 miljoner kronor är Green Building-klassificerade. Utöver de klassificerade fastigheterna hade Fastpartner 6 fastigheter med solcellsanläggningar på taken. Bolagets ambition är att under kommande år öka antalet miljöklassificerade fastigheter i beståndet.

## **Klimatarbete i siffror**

Fastpartner mäter Bolagets koldioxidutsläpp utifrån energianvändning. Under 2020 redovisades ett totalt utsläpp om 3 599 ton koldioxidekvivalenter motsvarande 2,44 kg koldioxidekvivalenter per kvm. Detta är en minskning med cirka 45 procent per kvm jämfört med föregående år. Fastpartner har succesivt sänkt Koncernens miljöbelastning genom ett långsiktigt och engagerat miljö- och hållbarhetsarbete. Bolagets totala energiförbrukning per kvm har minskat med 3,2 procent jämfört med föregående år.

## **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 2020 investerat 540,1 miljoner kronor i befintliga fastigheter. Per den 31 december 2020 uppgick pågående projektinvesteringar i fastigheterna till 1 122,2 miljoner kronor. Återstående investeringsvolym för dessa pågående projektinvesteringar uppgick till cirka 390 miljoner kronor. Fastpartner hade per den 31 december 2020 bedömda outnyttjade byggrätter om cirka 433 tkvm (tusen kvadratmeter) uthyrningsbar yta som fördelas på cirka 137 tkvm bostadsbyggrätter och cirka 296 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 2020 var de outnyttjade

byggrätterna värderade till cirka 714 miljoner kronor, varav cirka 252 miljoner kronor avsåg bostadsbyggrätter och cirka 462 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.

## Regelefterlevnad och regelverk

### Regelefterlevnad

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

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

### Regelverk

Fastpartners verksamhet består huvudsakligen av att äga och förvalta fastigheter, vilket innebär att Koncernens verksamhet är föremål för åtskilliga lagar och regler samt processer och beslut, både på politisk- och tjänstemannanivå. Som ett led i Fastpartners verksamhet ingår även kontinuerlig utveckling av fastigheterna och tillskapande av nya byggrätter (se ”*Projekt- och fastighetsutveckling 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*”).

### Framtidsutsikter

Fastpartner har som mål att fortsätta skapa värde för befintliga hyresgäster samt att med god lönsamhet och lågt risktagande växa fastighetsportföljen. I en global värld med hård konkurrens och låga räntor är det en utmaning. I denna föränderliga värld har Fastpartner en stabil plattform att stå på i form av solida finanser. Fastpartners framgångsrecept är det långsiktiga arbetet med flera aspekter av hållbarhet, Bolagets täta dialog med hyresgästerna och att organisationen snabbt tar tillvara på affärsmöjligheter som uppstår. Bolagets affärsstrategi innebär att affären alltid görs på hemmamarknaden där Fastpartner ofta har ett informationsövertag mot andra aktörer. Fastpartners smidiga affärskultur göra att nya IT-lösningar snabbt kan implementeras i organisationen för att skapa ett mervärde för hyresgästerna och effektivisera verksamheten. Sammantaget skapar detta förutsättningar för att Fastpartner ska kunna anpassa verksamheten till nya förutsättningar i omvärlden, behålla god lönsamhet och starka kassaflöden samtidigt som Bolaget fortsätter att expandera dess verksamhet.

### Finansieringsstrategi

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

## Kreditbetyg

Fastpartner ansökte och erhöll i mars 2018 en officiell rating om ”Ba2” (positiva utsikter) av Moody’s Investors Service. Moody’s uppgraderade Fastpartners kreditbetyg i december 2019 till ”Ba1” (stabila utsikter) och den erhållna ratingen baserar sig på Fastpartners finansiella ställning per 30 november 2019. Fastpartner har per den 31 augusti 2020 erhållit kreditbetyget ”BBB-” (stabila utsikter) från det internationella kreditvärderingsinstitutet Scope Ratings. Moody’s Investors Service (Nordics) AB och Scope Ratings GmbH är kreditvärderingsinstitut etablerade inom EU och registrerat i enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1060/2009 av den 16 september 2009 om kreditvärderingsinstitut. Fastpartner har därmed erhållit ett kreditbetyg av Scope Ratings motsvarande ”Investment Grade”. En officiell rating i kategorin ”Investment Grade” bedöms vara till godo för Fastpartner då det möjliggör en ännu förbättrad tillgång till kapitalmarknaden vilket innebär lägre refinansieringsrisk och möjliggör lägre finansieringskostnader och längre kapitaldurationer.

## Koncernstruktur

Per 31 december 2020 var Fastpartner moderbolag till 159 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
<b>Fastpartner AB (publ)</b>	<b>556230-7867</b>	<b>Stockholm</b>	
KB Arbetsbasen Västberga	916618-0837	Stockholm	100
KB Avesta 1 Stockholm	916582-2009	Stockholm	100
Batteriet Fastighetsförvaltning AB	556178-8968	Stockholm	100
Batteriet Hus AB	556055-9519	Stockholm	100
Colonia Fastighet AB	556241-5140	Stockholm	100
Darrgräset Handelsbolag	969649-6810	Stockholm	100
Deamatrix Förvaltning AB	556518-6896	Stockholm	100
Fastighets AB Krejfast	556804-7764	Stockholm	100
Fast Real AB	556840-4395	Stockholm	100
Fastighets AB Bomullsspinneriet	556680-2186	Stockholm	100
Fastighets AB Drillsnäppan	556660-5761	Stockholm	100
Fastpartner Humlet AB	556535-9022	Stockholm	100
Fastighets AB Repslagaregatan	556824-7281	Stockholm	100
Fastighetsbolaget Oljan 2 i Täby AB	556793-1174	Stockholm	100
Fastighetsbolaget Timpenningen 2 KB	916610-5974	Stockholm	100
Fastighetspartner Avaström Holding AB	556651-9723	Stockholm	100
Fastighetspartner Avaström KB	969645-2730	Gävle	100
Fastighetspartner Bromma AB	556682-0956	Stockholm	100
Fastighetspartner Globen AB	556625-5708	Stockholm	100
Fastighetspartner Hallstahammar AB	556214-5580	Stockholm	100
KB Pottegården 3	916557-4972	Göteborg	100
Fastpartner Hässelby AB	556730-8613	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	Danderyd	100
Fastighetspartner Söderhamn KB	969670-3009	Danderyd	100
Fastighetspartner Täby AB	556204-1177	Stockholm	100
Fastpartner Aga 2 AB	556944-3145	Stockholm	100
Fastpartner Bosgården 1:32 AB	559088-2576	Stockholm	100
Fastpartner Alingsås-Ulricehamn AB	556909-5994	Stockholm	100
Fastpartner Amerika 3 KB	969695-2499	Stockholm	100
Fastpartner Bagaren 7 AB	556529-6356	Stockholm	100
Fastpartner Biskopsgården 46:4 AB	556981-8460	Stockholm	100
Fastpartner Bolmensvägen AB	559049-7375	Stockholm	100
Fastpartner Bredden AB	556876-2917	Stockholm	100
Fastpartner Bredäng AB	556731-1070	Stockholm	100
Fastpartner Brista AB	556822-2466	Stockholm	100
Fastpartner Bromsten Holding I AB	559079-8962	Stockholm	100

<b>Namn</b>	<b>Organisations- nummer</b>	<b>Säte</b>	<b>Bolagets ackumulerade ägarandel</b>
Fastpartner Gustav 1 AB	559079-8889	Stockholm	100
Fastpartner Gustav 1B AB	559079-8871	Stockholm	100
Fastpartner Gustav 1C AB	559079-8897	Stockholm	100
Fastpartner Gustav 1D AB	559079-8921	Stockholm	100
Fastpartner Gustav 1E AB	559079-8939	Stockholm	100
Märstakullen Ekonomisk förening	769636-2339	Stockholm	100
Fastpartner Bromsten Holding II AB	559079-8905	Stockholm	100
Fastpartner Gustav 1F AB	559079-8848	Stockholm	100
Fastpartner Brynäs 124:3 AB	556740-0774	Stockholm	100
Fastpartner Centrum 13 AB	556664-5700	Stockholm	100
Fastpartner Ekenäs 1 AB	559029-9300	Stockholm	100
Fastpartner Ekenäs 2 AB	559029-9292	Stockholm	100
Fastpartner Ekenäs 3 AB	559029-9284	Stockholm	100
Fastpartner Ekenäs 4 AB	559029-9276	Stockholm	100
Fastpartner Ekplantan 2 AB	556664-2723	Stockholm	100
Fastpartner Expansion AB	556259-3060	Stockholm	100
Fastpartner Fagerstagatan 21 AB	556953-0065	Stockholm	100
Fastpartner Fastigheter Märsta AB	556746-6130	Stockholm	100
Fastpartner Frihamnen AB	556556-9596	Stockholm	100
Fastpartner Frösunda Port KB	969690-1629	Stockholm	100
Fastpartner Hammarby-Smedby 1:454 AB	556645-8757	Stockholm	100
Fastpartner Hammarby-Smedby 1:461 AB	556645-9169	Stockholm	100
Fastpartner Hammarby-Smedby AB	556746-8474	Stockholm	100
Fastpartner Haninge AB	556723-3746	Stockholm	100
Fastpartner Hemsta 9:4 AB	556740-0972	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 40:1 AB	559101-5036	Stockholm	100
Fastpartner Kungsängen 6:10 KB	916671-8511	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 Mälardalen AB	556712-1461	Stockholm	100
Fastpartner Mälarpporten AB	556417-7201	Stockholm	100
Fastpartner Märsta 24:4 AB	556661-9671	Stockholm	100
Fastpartner Märsta Kontor AB	556822-2474	Stockholm	100
Fastpartner Mälaren 14 AB	556937-4464	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	556731-0296	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 Solna One AB	556691-9360	Stockholm	100
Fastpartner Solna Port AB	559021-1230	Stockholm	100
Fastpartner Sporren 4 AB	556714-2400	Stockholm	100
Fastpartner Syllen 4 AB	556660-5571	Stockholm	100
Fastpartner Sylten 4:7 KB	969761-5475	Stockholm	100
Fastpartner Sätisdalen 2 AB	556627-7793	Stockholm	100
Fastpartner Sätra 108:23 AB	556766-4718	Stockholm	100
Fastpartner Dragarbrunn 10:3 AB	559029-8583	Stockholm	100
Fastpartner Herrjärva 3 AB	559080-0271	Stockholm	100

<b>Namn</b>	<b>Organisations- nummer</b>	<b>Säte</b>	<b>Bolagets ackumulerade ägarandel</b>
Fastpartner Sätra Skolfastigheter AB	559100-5276	Stockholm	100
Fastpartner Tech Center AB	556591-2010	Stockholm	100
Vinsta Stenskärv AB	556725-8685	Stockholm	100
Fastpartner Tensta AB	556731-0734	Stockholm	100
Fastpartner Uppfinnaren 1 AB	556973-5797	Stockholm	100
Fastpartner Valbo-Backa 6:13 AB	556883-5481	Stockholm	100
Fastpartner Verkstäderna 2 KB	969629-4561	Stockholm	100
Fastpartner Västerbotten 19 AB	556661-8087	Stockholm	100
Fastpartner Västra Hindbyvägen 12 AB	556937-4456	Stockholm	100
Fastpartner Älvsjö AB	556731-0619	Stockholm	100
Fastpartner Årsta 76:2 AB	556065-8956	Stockholm	100
Fastprop Holding AB	556706-5072	Stockholm	100
Fastprop Gävle AB	556712-2485	Stockholm	100
KB Gävle Söder Fastighetsförvaltning	916618-9440	Stockholm	100
Gaudeamus AB	556087-6681	Stockholm	100
Fastighetspartner Gävle Holding KB	969666-4177	Stockholm	100
Fastighetspartner Gävle Hemsta KB	969668-0256	Danderyd	100
Fastpartner Flyggodset AB	559161-0810	Stockholm	100
KB Fisken 13 Södertälje	916614-4452	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
Kebarco AB	556006-9584	Stockholm	100
Landeriet Fastighet AB	556203-2218	Stockholm	100
Landeriet Förvaltning AB	556057-9665	Stockholm	100
Fastighetspartner Amplus AB	556209-8128	Stockholm	100
Batteriet Centrumhus AB	556436-5988	Stockholm	100
Fastighetsbolaget Färgelanda Prästgård KB	969634-0653	Stockholm	100
Fastighetsbolaget Gråbo Centrum KB	969633-4540	Stockholm	100
Landeriet 14 AB	556083-2155	Stockholm	100
Cabinjo Holding AB	556239-5243	Stockholm	100
Nordpartner AB	556535-1938	Stockholm	100
KB Amplus	916557-5953	Göteborg	100
HB Fastighetspartner 11	916629-8092	Stockholm	100
Profundo AB	556199-8146	Stockholm	100
KB Lerkrogen Fastighetsförvaltning	916618-0860	Stockholm	100
Märsta Centrum AB	556106-8817	Stockholm	100
Märsta 1:198 AB	556848-9636	Stockholm	100
HB Näringshuset	916637-2897	Stockholm	100
Partnerfastigheter NF AB	556139-1722	Stockholm	100
KB Pärnet 2	916613-9023	Stockholm	100
HB Robertsfors Fastighetsförvaltning	916618-9465	Stockholm	100
HB Skebo Fastighetsförvaltning	916618-9473	Stockholm	100
HB Solhem Fastighetsförvaltning	916618-9424	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
Vallentuna 1:472 AB	556778-9309	Stockholm	100
Vallentuna 1:474 AB	556698-8175	Stockholm	100
Vallentuna 1:7 AB	556698-8100	Stockholm	100
Vallentuna Prästgård 1:130 AB	556698-8159	Stockholm	100
Vatellus Holding AB	556698-5379	Stockholm	100
Vatellus AB	556549-0538	Stockholm	100
Vexillum Duo AB	556680-9355	Stockholm	100

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 658 087 110,01 kronor fördelat på totalt 197 426 133 aktier och 184 652 885,7 röster, varav 5 692 497 är preferensaktier med en tiondels (1/10) röst vardera, 183 233 636 är stamaktier av serie A med en (1) röst vardera och 8 500 000 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, stamaktier av serie D och preferensaktier 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. ISIN-koden för Bolagets preferensaktier är SE0011309236 och handlas under kortnamnet FPAR PREF.

## Ägarförhållanden

Nedanstående tabell visar Bolagets ägarstruktur per den 31 december 2020 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.

<b>Namn</b>	<b>Antal aktier</b>	<b>Andel röster (%)</b>
Compactor Fastigheter AB <sup>1)</sup>	130 817 915	71,5 %
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	15 885 081	8,1 %
Familjen Kamprads stiftelse	5 887 500	3,2 %
Swedbank Robur Fonder	5 421 102	3,0 %
Iilja Batljan Invest Fast 1 AB	3 152 366	1,7 %
Övriga	21 736 036	11,9 %
<b>Antal utestående aktier</b>	<b>182 900 000</b>	<b>100,0 %</b>
Fastpartner AB (publ) <sup>2)</sup>	333 636	
<b>Totalt utgivna stamaktier av serie A</b>	<b>183 233 636</b>	

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

<sup>2)</sup> Avser stamaktier av serie A som innehas av Fastpartner AB (publ).

Compactor Fastigheter AB som äger 71,5 % av stamaktier av serie A per den 31 december 2020 kontrolleras i sin tur av Sven-Olof Johansson (Styrelseledamot och VD i Bolaget) som äger 75 % 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 Kodex (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 Bolaget <sup>1)</sup>
Peter Carlsson	1954	2008	Ordförande	33 750 stamaktier av serie A
Sven-Olof Johansson	1945	2017	Ledamot	130 817 915 stamaktier av serie A och 549 100 preferensaktier
Charlotte Bergman	1963	2015	Ledamot	2 700 stamaktier av serie A
Cecilia Vestin	1977	2019	Ledamot	–
Katarina Staaf	1967	2020	Ledamot	2 000 stamaktier av serie A

<sup>1)</sup> 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:** 33 750 stamaktier av serie A.

### Sven-Olof Johansson (född 1945)

Verkställande direktör sedan 1997. Styrelseledamot sedan 2017.

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

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

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

### Charlotte Bergman (född 1963)

Styrelseledamot sedan 2015.

**Utbildning:** Civilingenjör, Linköpings universitet.

**Andra pågående uppdrag:** Verkställande direktör och styrelseledamot i ELU Konsult AB. Styrelseledamot i Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB.

**Aktieinnehav i Bolaget:** 2 700 stamaktier av serie A.

### 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 AP6.

**Aktieinnehav i Bolaget:** 2 000 stamaktier av serie A.

### Cecilia Vestin (född 1977)

Styrelseledamot sedan 2019.

**Utbildning:** Bygg och Fastighetsteknik, Kungliga Tekniska Högskolan.

**Andra pågående uppdrag:** Affärschef i Specialfastigheter AB.

**Aktieinnehav i Bolaget:** –

## Ledande befattningshavare

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

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

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

### **Sven-Olof Johansson**

Verkställande direktör sedan 1997.

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

### **Daniel Gerlach (född 1976)**

Ekonomichef sedan 2009.

**Utbildning:** Civilekonom, Högskolan Kristianstad.

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

### **Christopher Johansson (född 1977)**

Vice verkställande direktör och marknadschef sedan 2016.

**Utbildning:** Teknologiedoktor inom datalogi, Kungliga Tekniska Högskolan.

**Aktieinnehav i Bolaget:** 6 750 stamaktier av serie A.

### **Svante Hedström (född 1961)**

Fastighetschef sedan 2008.

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

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

### **Jenny Tallskog (född 1978)**

Regionchef region 2 sedan 2019.

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

**Aktieinnehav i Bolaget:** –

### **Patrik Arnqvist (född 1979)**

Regionchef region 3 sedan 2012.

**Utbildning:** Civilekonom vid Umeå universitet.

**Aktieinnehav i Bolaget:** 14 500 stamaktier av serie A.

### **Fredrik Thorgren (född 1974)**

Regionchef region 4 sedan 2015.

**Utbildning:** Ekonomprogrammet med inriktning fastighetsekonomi, Högskolan i Gävle.

**Aktieinnehav i Bolaget:** 6 500 stamaktier av serie A.

## **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 71,5 procent av stamaktierna i Bolaget per dagen för detta Grundprospekt. Sven-Olof Johansson är därigenom inte oberoende i förhållande till Bolagets största aktieägare. Compactor Fastigheter AB har ställt ut lån och garantier till Bolaget på marknadsmässiga villkor. 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 för en mandatperiod om fyra år. Huvudansvarig revisor är Fredric Hävrén som är auktoriserad revisor och medlem i FAR (den svenska branschorganisationen för redovisningskonsulter, revisorer och rådgivare). Postadress till Ernst & Young AB är Box 7850, 103 99 Stockholm och besöksadress är Hamngatan 26, 111 47 Stockholm.

Deloitte AB var Bolagets revisor mellan 2015 fram till årsstämman 2021. Huvudansvarig revisor sedan 2018 var Johan Telander som är auktoriserad revisor och medlem i FAR (den svenska branschorganisationen för redovisningskonsulter, revisorer och rådgivare). Postadress till Deloitte AB är 113 79 Stockholm och besöksadress är Rehngatan 11 i Stockholm.

# Bolagsstyrning

## Allmänt

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

## 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 Stefan Sundblom som företrädare för Swedbank Robur Fonder.

## 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 Bolagets reviderade årsredovisning för 2020 offentliggjordes och inga betydande förändringar har inträffat vad gäller Koncernens finansiella ställning eller finansiella resultat sedan utgången av räkenskapsperioden 1 januari 2020 – 31 december 2020 till dagen för detta Grundprospekt.

## 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

Den pågående spridningen av COVID-19 har påverkat och kommer att påverka Koncernen på olika sätt. Spridningen av COVID-19 har negativa effekter på den globala ekonomin och framförallt har hotell, restauranger och sällanköpsvaror drabbats hårt. Fastpartners exponering mot den kategorin av hyresgäster är relativt begränsad och utgör mindre än fem procent av bolagets totala hyresintäkter. Dock påverkas allt företagande av den rådande situationen och det kommer att krävas stora insatser från näringslivet för att begränsa effekterna av pandemin. Fastpartner har fortsatt fullfölja pågående projekt, honorera alla ingångna avtal och i tid betala samtliga leverantörer och långivare. Även om den sammanvägda effekten av ovanstående på kort sikt för Koncernen inte

har varit negativ, får det anses vara oklart och förknippat med stor osäkerhet hur spridningen av COVID-19 kan komma att påverka Koncernen under innevarande räkenskapsår och på medellång sikt.

Utöver ovan känner Bolaget 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.

### Bolagets obligationer

Bolaget har per dagen för Grundprospektet emitterat fyra icke säkerställda obligationslån, motsvarande ett belopp om 4 300 miljoner kronor. Samtliga emitterade obligationer är noterade på Nasdaq Stockholms lista för företagsobligationer.

Bolaget emitterade den 15 mars 2018 icke efterställda, ej säkerställda obligationer med ett totalt nominellt belopp om 600 miljoner kronor. Obligationerna förfaller till betalning i september 2021.

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

Bolaget emitterade den 29 april 2019 icke efterställda, ej säkerställda obligationer med ett totalt nominellt belopp om 900 miljoner kronor och ett rambelopp om totalt 1 500 miljoner kronor. Obligationerna förfaller till betalning i mars 2024. Bolaget emitterade ytterligare obligationer om 200 miljoner kronor inom den befintliga ramen den 28 juli 2020.

Bolaget emitterade den 10 maj 2019 icke efterställda, ej säkerställda obligationer med ett totalt nominellt belopp om 800 miljoner kronor och ett rambelopp om totalt 1 500 miljoner kronor. Obligationerna förfaller till betalning i maj 2023. Obligationerna förfaller till betalning i mars 2024. Bolaget emitterade ytterligare obligationer om 500 miljoner kronor inom den befintliga ramen den 2 september 2020.

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

## Finansieringsavtal

### *Företagscertifikatprogram*

Bolaget ingick den 26 oktober 2017 ett emissionsavtal och ett issuing and paying agent avtal med Svenska Handelsbanken AB och Swedbank. I enlighet med avtalen har Bolaget upprättat ett svenskt företagscertifikatprogram innefattande en kreditram om 2 000 miljoner kronor, varav 1 415,0 miljoner kronor var utnyttjade per den 31 december 2020. Bolaget har i enlighet med avtalen möjlighet att emittera certifikat på löptider upp till ett år. Bolaget har inom ramen för företagscertifikatprogrammet åtagit sig att hålla tillgängligt utnyttjade kreditfaciliteter som vid varje tillfälle, både vad gäller löptid och sammanlagt nominellt belopp, minst motsvarar samtliga utestående certifikat.

### *Låneavtal*

Bolaget ingick den 30 januari 2019 ett låneavtal med Swedbank avseende ett tidsbundet grönt lån om 1 200 miljoner kronor. Lånet förfaller till betalning den 30 januari 2022 men innehåller en förlängningsoption som ger Bolaget rätt att förlänga lånet med ett eller två år mot en förlängningsavgift om 0,9 miljoner kronor per år.



Villkoren för lånet innehåller vissa särskilda åtaganden, exempelvis upprätthållande av ränteteckningsgrad och belåningsgrad samt en s.k. change of control-klausul, vilken bl.a. innebär att kreditgivaren kan påkalla återbetalning av lånet i förtid om Sven-Olof Johanssons direkta eller indirekt kontroll över Bolaget upphör.

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

Bolaget ingick den 22 oktober 2019 ett låneavtal med Danske Bank om totalt cirka 850 miljoner kronor. Slutlig återbetalningsdag för lånet är i mars 2023. Villkoren för lånen innehåller vissa särskilda åtaganden, exempelvis upprätthållande av ränteteckningsgrad och belåningsgrad samt en s.k. change of control-klausul, vilken bl.a. innebär att Danske Bank kan påkalla återbetalning av lånet i förtid om Sven-Olof Johanssons direkta eller indirekt kontroll över Bolaget upphör.

## Förändringar i låne- och finansieringsstruktur

Inga väsentliga förändringar av Bolagets låne- och finansieringsstruktur har skett sedan Bolagets reviderade årsredovisning för 2020 offentliggjordes.

## 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 utvärdera 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](http://www.fastpartner.se).

- Bolagets registreringsbevis och bolagsordning;
- Koncernens konsoliderade och reviderade årsredovisningar och revisionsberättelser för räkenskapsåren 2019 och 2020;
- Koncernens konsoliderade men ej reviderade eller översiktligt granskade delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 2021;
- Bolagets dotterbolags reviderade årsredovisningar och revisionsberättelser för räkenskapsåren 2019 och 2020 (i förekommande fall);<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> 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.

- Grundprospektet, inklusive eventuella tillägg till Grundprospekt samt Slutliga Villkor utgivna under Grundprospektet, samt
- de Gröna Villkoren (om tillämpligt).

# Historisk finansiell information

## Historisk finansiell information

Koncernens konsoliderade och reviderade årsredovisningar för 2019 och 2020 samt Koncernens konsoliderade men ej reviderade eller översiktligt granskade delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 2021 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 2020 eller per den 31 december 2020 härrör från Koncernens konsoliderade och reviderade årsredovisningar för 2020. All finansiell information i Grundprospektet för perioden 1 januari 2021 – 31 mars 2021 eller per den 31 mars 2021 härrör antingen från Koncernens ej reviderade eller översiktligt granskade delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 2021 eller från Koncernens interna finansiella information och har inte varit föremål för revision.

## Redovisningsprinciper

Koncernens konsoliderade och reviderade årsredovisningar för 2019 och 2020 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).

Koncernens konsoliderade men ej reviderade eller översiktligt granskade delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 2021 har upprättats i enlighet med enligt IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen (1995:1554).

## Revision av den årliga historiska finansiella informationen

Koncernens konsoliderade årsredovisning samt Bolagets reviderade årsredovisning för 2019 och 2020 har granskats av auktoriserade revisorn Johan Telander (Deloitte AB). Koncernens konsoliderade men ej reviderade eller översiktligt granskade delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 2021 har ej granskats av revisor. Revisionen av årsredovisningarna har genomförts i enlighet med god revisions sed 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

---

Koncernens konsoliderade årsredovisning 2020	Sida
Resultaträkning	72
Balansräkning	73
Rapport över förändringar i eget kapital	76
Kassaflödesanalys	77
Redovisningsprinciper	78-80

Noter	78-96
Revisionsberättelse	98-100

<b>Koncernens konsoliderade årsredovisning 2019</b>	<b>Sida</b>
Resultaträkning	80
Balansräkning	81
Rapport över förändringar i eget kapital	84
Kassaflödesanalys	85
Redovisningsprinciper	86
Noter	86-104
Revisionsberättelse	106-108

<b>Konsoliderad delårsrapport perioden 1 januari – 31 mars 2021</b>	<b>Sida</b>
Resultaträkning	14
Balansräkning	15
Kassaflödesanalys	16
Rapport över förändringar i eget kapital	17
Redovisningsprinciper	12
Noter	21-22

Ovan nämnda konsoliderade årsredovisningar och delårsrapport finns tillgängliga i elektronisk form på Bolagets webbplats: [www.fastpartner.se](https://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

## Central värdepappersförvarare

### **Euroclear Sweden AB**

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

### **Verdipapirsentralen ASA**

Fred Olsens Gate 1  
0150 Olso, 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)**

Handelsbanken Capital Markets  
Blasieholmstorg 11, 106 70 Stockholm  
Credit Sales: 08-463 46 50  
[www.handelsbanken.se](http://www.handelsbanken.se)

### **Arctic Securities AS, filial Sverige**

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

### **Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial**

Norrmalmstorg 1  
Box 7523, 103 92 Stockholm  
Stockholm: 08-568 80 77  
Köpenhamn: +45(0)45 14 32 46  
[www.danskebank.se](http://www.danskebank.se)

### **Swedbank AB (publ)**

Large Corporates & Institutions  
Malmskillnadsgatan 23, 105 34 Stockholm  
MTN-Desk: 08-700 99 85  
Stockholm: 08-700 99 98  
Göteborg: 031-739 78 20  
Malmö: 040-24 22 99  
[www.swedbank.se](http://www.swedbank.se)