

Fast Partner AB (publ)

Prospekt avseende inregistrering av obligationslån
2010/2015 om 300 000 000 kronor

15 februari 2011

Viktig information

Detta prospekt ("**Prospektet**") har upprättats av Fast Partner AB (publ) ("**Bolaget**") med anledning av att Bolaget avser att ansöka om inregistrering av obligationerna ("**Obligationerna**") emitterade under Bolagets obligationslån om SEK 300 000 000 med 6,75 procents årlig ränta ("**Obligationslånet**") på Privatobligationslistan vid NASDAQ OMX Stockholm. Referenser till "**FastPartner**" eller "**Koncernen**" avser i detta prospekt Fast Partner AB (publ) och dess dotterbolag, om inte annat framgår av sammanhanget, och referenser till Bolaget avser endast moderbolaget Fast Partner AB (publ) (styrelsen, aktier och Bolagets aktieägare avser moderbolaget Fast Partner AB:s (publ) styrelse, aktier och aktieägare). E. Öhman J:or Fondkommission AB har i samband med inregistreringen av Obligationerna agerat finansiell rådgivare till Bolaget.

Prospektet har upprättats i enlighet med reglerna i lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument och Kommissionens förordning (EG) nr 809/2004 av den 29 april 2004 om genomförande av Europaparlamentets och rådets direktiv 2003/71/EG. Prospektet har godkänts och registrerats hos Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i 2 kap 25 och 26 §§ lagen om handel med finansiella instrument. Det erinras om att sådant godkännande och sådan registrering inte innebär någon garanti från Finansinspektionen att sakuppgifterna i Prospektet är korrekta eller fullständiga.

Prospektet har upprättats för att möjliggöra inregistrering av Obligationerna till handel på Privatobligationslistan vid Nasdaq OMX Stockholm och utgör inte till någon del erbjudande från Bolaget om teckning eller förvärv av Obligationerna.

Prospektet får inte distribueras i något land där distributionen eller försäljning kräver ytterligare prospekt, registrering eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt eller strider mot regler i sådant land. Innehavare av Prospektet eller Obligationer emitterade inom Obligationslånet måste därför informera sig om, och iaktta, eventuella restriktioner.

Prospektet hålls tillgängligt via Finansinspektionens (www.fi.se) och Bolagets (www.fastpartner.se) respektive webbplatser. Papperskopior kan erhållas från Bolaget.

Siffrorna i detta Prospekt har i vissa fall avrundats varför vissa tabeller inte alltid summerar korrekt. Med "SEK" avses svenska kronor.

Prospektet ska läsas tillsammans med samtliga dokument som införlivats genom hänvisning (se avsnittet "Handlingar införlivade genom hänvisning" nedan) samt med eventuella tillägg till Prospektet.

Tvist rörande detta Prospekt ska avgöras av svensk lag och av svenska domstolar exklusivt.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	4
Risikfaktorer	7
Risker förenade med FastPartners verksamhet	7
Verksamhets- och branschrelaterade risker	7
Finansiella risker	9
Risker relaterade till Obligationslånet	10
Ansvariga för prospektet	12
Obligationslånet i korthet	13
Sammanfattning av Obligationslånet	13
Preliminär skatt och källskatt	14
Finansiell rådgivare	15
Villkor för Obligationslånet	16
Bolaget och verksamheten	32
Bolaget.....	32
Historik och utveckling	32
Aktiekapital, aktier och större aktieägare	32
Huvudsaklig verksamhet	33
Fastighetsbestånd per den 30 september 2010.....	33
Översikt över Koncernen och organisationsstruktur	34
Investeringar och nyligen inträffade händelser	35
Tendenser med mera	36
Bolagets ledning	37
Styrelse	37
Ledande befattningshavare	38
Revisorer	40
Intressekonflikter inom förvaltnings-, lednings- och kontrollorgan	40
Bolagsstyrning	41
Finansiell översikt.....	43
Rapport över Koncernens totalresultat	43
Rapport över Koncernens finansiella ställning i sammandrag	44
Rapport över Koncernens kassaflöden	45
Nyckeltal	46
Definition av nyckeltal	46
Handlingar införlivade genom hänvisning	48
Handlingar som hålls tillgängliga för inspektion	49

Adresser	50
Emittent	50
Central värdepappersförvarare.....	.50
Emissionsinstitut.....	50
Revisor	50

Sammanfattning

Denna sammanfattning ska enbart uppfattas som en introduktion till Prospektet avseende inregistrering av Obligationslånet. Ett beslut att investera i Obligationerna ska baseras på en bedömning från investerarens sida av Prospektet i dess helhet, inklusive de handlingar som är införlivade genom hänvisning. Endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig när den läses tillsammans med de övriga delarna av Prospektet kan något civilrättsligt ansvar åläggas de personer som är ansvariga för sammanfattningen. En investerare som väcker talan vid domstol med anledning av uppgifterna i Prospektet kan bli tvungen att svara för kostnaderna för översättning av Prospektet om processen inte förs på svenska språket.

Villkoren för Obligationslånet framgår av avsnittet "Villkor för Obligationslånet". Begrepp och termer som definierats i det avsnittet eller på annan plats i Prospektet används med samma innebörd i denna sammanfattning såvida inte annat uttryckligen framgår av sammanfattningen nedan.

Emittent:	Fast Partner AB (publ), ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med organisationsnummer 556230-7867. Aktierna är noterade vid Nasdaq OMX Nordiska börs i Stockholm på listan för medelstora företag. Styrelsen har sitt säte i Stockholm. Verksamheten bedrivs i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551).
Verksamhet:	FastPartner är en koncern som äger, förvaltar och utvecklar egna fastigheter. Fokus ligger på kommersiella fastigheter och fastighetsbeståndet utgörs främst av fastigheter lämpliga för kontor, forskning, handel, logistik och industri. Fastigheterna är framförallt belägna i Stockholmsregionen och i Gävle.
Obligationerna:	Obligationerna är skuldförbindelser såsom definierade i lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument och har givits ut av Bolaget i enlighet med de villkor som återfinns i avsnittet "Villkor för Obligationslånet". Obligationerna utgör icke efterställda skuldförbindelser och är inte säkerställda.
ISIN-kod:	SE0003552819.
Notering:	Ansökan om inregistrering av Obligationerna på Privatobligationslistan vid Nasdaq OMX Stockholm kommer att göras i samband med Finansinspektionens godkännande av detta Prospekt.
Lånebelopp:	Obligationslånets sammanlagda belopp uppgår till 300 000 000 kronor.
Utgivningsdag:	6 oktober 2010.
Nominellt Belopp med mera:	Obligationslånet representeras av Obligationer, vardera med ett Nominellt Belopp om tiotusen (10 000) kronor. Lägsta teckningsbelopp uppgår till femhundra tusen (500 000) kronor.
Ränta:	Obligationslånet löper med en årlig ränta om 6,75 procent.

Ränteförfallodagar:	6 oktober 2011, 5 oktober 2012, 4 oktober 2013, 6 oktober 2014 och slutligen på den Slutliga Inlösendagen.
Slutlig Inlösendag:	6 oktober 2015.
Förtida inlösen på begäran av Bolaget:	<p>Bolaget kan välja att, på valfri Bankdag som infaller efter den andra (2:a) årsdagen från Utgivningsdagen, förtidslösa samtliga (men inte färre än samtliga) Obligationer. Bolaget ska meddela obligationsinnehavarna om en sådan inlösen senast 30 dagar men tidigast 60 dagar före inlösen äger rum.</p> <p>Förtida inlösen ska ske till ett belopp motsvarande Obligationernas Nominella Belopp multiplicerat med:</p> <ul style="list-style-type: none">- 104,00 procent om förtida inlösen sker under perioden från den andra (2:a) årsdagen från Utgivningsdagen till och med den tredje (3:e) årsdagen från Utgivningsdagen,- 102,50 procent om förtida inlösen sker under perioden från den tredje (3:e) årsdagen från Utgivningsdagen till och med den fjärde (4:e) årsdagen från Utgivningsdagen, och- 101,00 procent om förtida inlösen sker under perioden från den fjärde (4:e) årsdagen från Utgivningsdagen till och med den Slutliga Inlösendagen. <p>Därutöver ska Bolaget erlægga upplupen ränta fram till och med relevant förtida inlösendag.</p>
Särskilda åtaganden:	Bolaget är bland annat, så länge som det finns någon Obligation utestående, begränsad att betala utdelning på aktier och ställa säkerhet avseende Marknadslån i enlighet med avsnitt 11 i villkoren för Obligationsslånet.
Euroclear-registrering:	Obligationerna är anslutna till Euroclears kontobaserade system. Detta innebär att innehavet registreras på respektive Innehavares avstämningskonto. Utbetalning av ränta och Nominellt Belopp görs av Euroclear.
Emissionsagent:	E. Öhman J:or Fondkommission AB.
Tillämplig lag:	Obligationsslånet regleras av och tolkas i enlighet med svensk rätt. Eventuella tvister eller anspråk i anledning av Obligationsslånet ska avgöras av svensk domstol med Stockholms tingsrätt som första instans.
Riskfaktorer:	<p>Ett antal riskfaktorer påverkar och kan komma att påverka FastPartners verksamhet liksom Bolagets förmåga att fullgöra sina åtaganden i enlighet med villkoren för Obligationsslånet.</p> <p>Riskfaktorer beträffande FastPartners verksamhet hänför sig bland annat till kreditrisk, risker avseende FastPartners fastigheter, inklusive miljörisker, samt FastPartners organisation och finansiering. Riskfaktorer hänförliga till Obligationsslånet är bland annat kreditrisk, ränterisk, likviditetsrisk, förmånsrätt och Bolagets rätt till förtida inlösen av Obligationerna.</p>

Bolaget ställer ingen säkerhet för sina förpliktelser enligt villkoren för Obligationslånet och en Innehavares fordran skulle vara oprioriterad i händelse av Bolagets likvidation, företagsrekonstruktion eller konkurs.

Varje investerare bör vara medveten om att det finns en risk att den som investerar i Obligationer kan förlora hela, eller delar av, sin placering om Bolaget blir försatt i konkurs, genomför en företagsrekonstruktion eller likvideras.

Risikfaktorer

Investering i obligationer är alltid förenat med ett visst mått av risktagande. Ett antal faktorer påverkar och kan komma att påverka FastPartners resultat och finansiella ställning samt Obligationerna. I detta avsnitt redovisas och diskuteras ett antal riskfaktorer, både generella risker hänförliga till FastPartners verksamhet samt huvudsakliga risker förenade med Obligationsslånet i egenskap av finansiellt instrument.

Riskbeskrivningen syftar till att beskriva de risker som är förknippade med FastPartners verksamhet och därmed även Bolagets möjligheter att infria sina åtaganden i enlighet med villkoren för Obligationsslånet. Faktorerna nedan är inte framställda i prioritetsordning och gör inte anspråk på att vara uttömmande.

Potentiella investerare bör noggrant överväga nedanstående riskfaktorer liksom övrig information i detta Prospekt innan beslut fattas om förvärv av Obligationer. En investerare måste härutöver, ensam eller tillsammans med sina finansiella och andra rådgivare, beakta en allmän omvärldsanalys, övrig information i Prospektet samt generell information om fastighetsmarknaden och fastighetsbolag utifrån sina personliga omständigheter. En investerare bör ha tillräckliga kunskaper för att kunna bedöma riskfaktorerna samt tillräcklig finansiell styrka för att kunna bära dessa risker.

Ytterligare riskfaktorer som för närvarande inte är kända eller som för tillfället inte anses vara betydande skulle också kunna påverka FastPartners framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning och därmed även Bolagets möjligheter att infria sina åtaganden i enlighet med villkoren för Obligationsslånet.

Risker förenade med FastPartners verksamhet

Verksamhets- och branschrelaterade risker

Hysesintäkter och hyresutveckling

Om uthyrningsgrad eller hyresnivåer sjunker, oavsett skäl, påverkas FastPartners resultat negativt. Risken för stora ökningar av vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler enskilt stora hyresgäster ett fastighetsbolag har. Konsekvensen av fallande hyresnivåer är lägre intäkter vilket på lång sikt kan ge likviditetsproblem.

Fastighetsförvärv

Att köpa och sälja företag och fastigheter är en del av FastPartners verksamhet. Sådan verksamhet är förenad med risker. Riskerna utgörs exempelvis av hyresbortfall, miljöförhållanden och tekniska problem.

Om det föreligger dåliga miljöförhållanden samt tekniska brister på de fastigheter som FastPartner förvärvar kan förvärven bli mycket kostsamma för FastPartner.

Fastigheternas värdeförändring

FastPartner är exponerat mot förändringar av fastighetsportföljens marknadsvärde. Sjunkande marknadsvärden kan orsakas av bland annat svag konjunktur, stigande räntelägen, avflyttningar av hyresgäster eller försämrade tekniska standard.

Fallande fastighetsvärderingar påverkar FastPartners resultat och leder till minskat eget kapital. Sådana förändringar kan även leda till stigande räntekostnader på grund av att marginalerna mot FastPartners banker kan öka då utestående lån i relation till fastighetsvärdet ökar.

Exponering mot driftskostnadsförändring

En stor kostnadspost för FastPartner är driftskostnader i form av bland annat el, värme och vatten.

Stigande priser på el- och uppvärmningskostnader medför ökade kostnader för FastPartner. Ökade kostnader medför i sin tur lägre förvaltningsresultat och sämre nyckeltal.

Miljörisk

Svensk miljölagstiftning innehåller detaljerade regler vad avser, till exempel, en verksamhetsutövares ansvar för att efterleva meddelade tillstånd och verksamhetsutövares samt fastighetsägares ansvar att efterbehandla och sanera fastigheter som visar sig vara förorenade. Utgångspunkten för ansvar avseende efterbehandling och sanering är enligt gällande miljölagstiftning att ”verksamhetsutövaren” (det vill säga den som har rättslig och faktiskt kontroll över en verksamhet) bär ansvaret för eventuella föroreningar som orsakats av denna verksamhet. Ansvar kan dock även under vissa förutsättningar åläggas ägare till fastighet eller innehavare av tomträtt.

Fastighetsägare (och tomträttsinnehavare) svarar dock endast subsidiärt i förhållande till verksamhetsutövaren för efterbehandlingsåtgärder. Det innebär att fastighetsägarens (och tomträttsinnehavarens) ansvar inträder först om ingen ansvarig verksamhetsutövare med förmåga att bekosta utredningsåtgärder/sanering kan identifieras. Trots frihet från ansvar kan dock fastighetsägaren bli ersättningsskyldig för saneringar (eller utredningsåtgärder) som bekostats av tredje man, om dessa skulle innebära värdeökning på fastigheten eller, under vissa omständigheter, att fastighetsägaren har nytta av utredningsåtgärderna.

FastPartner bedriver inte själv någon verksamhet på sina fastigheter och är därför i normalfallet inte att betrakta som verksamhetsutövare. Av ovanstående följer dock att FastPartner, i egenskap av fastighetsägare och tomträttsinnehavare, under vissa förutsättningar kan bli ansvarigt (eller ersättningsskyldigt) för utredningsåtgärder och/eller efterbehandling avseende misstänkta respektive konstaterade föroreningar i mark, vattenområden eller grundvatten. Ett sådant ansvar skulle kunna medföra ökade kostnader och/eller behov av investeringar för FastPartner.

Organisatorisk risk och operationella risker

FastPartner har en relativt liten organisation. Koncernen är därför beroende av enskilda medarbetare. FastPartners framtida utveckling beror i hög grad på företagsledningens och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang. FastPartners utveckling skulle därför kunna påverkas negativt om någon nyckelperson skulle lämna sin anställning.

FastPartner kan inom ramen för den löpande verksamheten komma att åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner, bristande kontroll eller oegentligheter. Bristande rutiner och bristande intern kontroll kan medföra att företagsledningen tappar kontrollen över bolagsstyrningen vilket åsamkar FastPartner skada.

Exponering mot ändrad lagstiftning

Ändrad lagstiftning avseende exempelvis hyres-, förvärvs-, skatte- eller miljölagstiftningen eller av rättspraxis kan få negativa konsekvenser för FastPartner.

Påverkan från större aktieägare

Per den 30 september 2010 ägde Sven-Olof Johansson, genom sitt bolag Compactor Fastigheter AB, 75,4 procent av aktierna i Bolaget. Compactor Fastigheter AB:s aktieinnehav innebär att Sven-Olof Johansson har

stort inflytande i Bolaget och kan komma att påverka bland annat sådana angelägenheter som är föremål för omröstning på bolagsstämma, exempelvis val av styrelse.

Finansiella risker

FastPartner är genom sin verksamhet exponerad för finansiella risker såsom ränte-, kredit-, motparts-, likviditets- och refinansieringsrisker. Ansvaret för de finansiella riskerna hanteras av Bolagets verkställande direktör, Sven-Olof Johansson, och av ekonomiavdelningen. FastPartner använder i begränsad omfattning derivatinstrument för att säkra de finansiella riskerna.

Kredit- och motpartsrisk

Med kredit- och motpartsrisk avses risken för förlust om motparten inte fullgör sina förpliktelser. FastPartners kredit- och motpartsrisker består av exponeringar gentemot kommersiella motparter och finansiella motparter. FastPartners kommersiella kredit- och motpartsrisk består främst av hyresfordringar vilka är fördelade över ett stort antal motparter. Kredit- och motpartsrisken gentemot finansiella motparter begränsas till finansiella institutioner med hög kreditvärdighet.

FastPartners primära kredit- och motpartsrisk ligger i att hyresgästerna inte kan fullgöra sina betalningar enligt hyreskontrakten.

Likviditets- och refinansieringsrisker

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

FastPartners verksamhet är kapitalintensiv. Tillgång till kapital är en grundläggande förutsättning för att utveckla en framgångsrik fastighetsrörelse. Historiskt har FastPartner till stor del finansierat sig genom upptagande av lån hos de svenska affärsbankerna. FastPartners finansiering består primärt av eget kapital och räntebärande skulder. De räntebärande skulderna är, per den 30 september 2010, till 79 procent upptagna av Bolaget och till 21 procent upptagna av Bolagets dotterbolag.

FastPartner innehar flera kreditavtal hos större svenska banker med en total låneram om 3 544 300 000 kronor. Dessa kreditavtal innebär räntevillkor där bankernas marginaler är fastställda i avtalen och där FastPartner har möjlighet att välja räntebindningstid. Per den 30 september 2010 uppgick FastPartners lån hos kreditinstitut till sammanlagt 3 013 400 000 kronor. Vid samma tidpunkt utgjorde den kortfristiga delen av dessa skulder 1 741 600 000 kronor.

FastPartners kortfristiga lån om 1 741 600 000 förfaller eller ska delamorteras inom tolv månader. FastPartner kommer därför inom den närmaste tolv månadersperioden ha behov av att refinansiera lån och Koncernen avser att omsätta lånen till långfristig finansiering med kort räntebas. Det finns ingen garanti för att sådan refinansiering eller annan framtida refinansiering kommer att kunna ske på skäliga villkor.

Gentemot vissa långgivare har FastPartner särskilda åtaganden, såsom exempelvis upprätthållande av ränteteckningsgrad. För det fall dessa särskilda åtaganden inte uppfylls av FastPartner kan kreditgivaren ges rätt att påkalla återbetalning av lämnade krediter i förtid eller att begära ändrade villkor.

Ränterisk

Med ränterisk avses risken att förändringar i marknadsräntan påverkar FastPartners räntenetto negativt. Ränterisken är hänförlig till utvecklingen av aktuella räntenivåer. Hur snabbt en ränteförändring får

genomslag i räntenettet beror på räntebindningstiden för de finansiella tillgångarna och de finansiella skulderna.

FastPartners ränterisk uppstår i huvudsak genom upplåning. Räntekostnaderna är FastPartners största löpande kostnad. Per den 30 september 2010 uppgick de räntebärande skulderna till 3 013 400 000 kronor. En förändring av de rörliga marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka räntekostnaderna med cirka 26 000 000 kronor per år med den kapitalstruktur som förelåg per den 30 september 2010.

Risker relaterade till Obligationslånet

Kreditrisk

Investerare i Obligationerna har en kreditrisk på Bolaget. Investerarens möjlighet att erhålla betalning under Obligationslånets villkor är därför beroende av Bolagets möjlighet att infria sina betalningsåtaganden, vilket i sin tur i stor utsträckning är beroende av utvecklingen av Bolagets verksamhet och dess finansiella ställning. Bolagets finansiella ställning påverkas av ett flertal riskfaktorer av vilka ett antal har diskuterats ovan.

En ökad kreditrisk kan medföra att marknaden prissätter Obligationerna med högre riskpremie, vilket skulle påverka Obligationernas värde negativt. En annan aspekt av kreditrisken är att en försämrad finansiell ställning kan medföra att Bolagets kreditvärdighet minskar och att Bolagets möjligheter till skuldfinansiering vid slutet av Obligationslånets löptid försämras.

Ränterisk

Obligationernas värde är beroende av ett flertal faktorer, av vilka en av de mest betydelsefulla över tiden är nivån på marknadsräntan. Investeringar i Obligationer innebär en risk för att marknadsvärdet hos Obligationerna kan påverkas negativt vid förändringar i marknadsräntan.

Likviditetsrisk

Bolaget kan inte garantera att en likvid handel i Obligationerna uppstår och upprätthålls. Bolaget kommer att ansöka om inregistrering av Obligationerna på Privatobligationslistan vid Nasdaq OMX Stockholm i samband med att Finansinspektionen godkänner detta Prospekt. Även om ett värdepapper är upptaget till handel på en reglerad marknad förekommer inte alltid handel med lånet. Detta kan medföra att innehavare inte kan sälja sina Obligationer vid önskad tidpunkt eller till kurser med en avkastning jämförbar med liknande placeringar som har en existerande och fungerande andrahandsmarknad. Bristande likviditet i marknaden kan ha en negativ inverkan på marknadsvärdet av Obligationerna.

Vidare bör uppmärksammas att det under en viss tidsperiod kan vara svårt eller omöjligt att avyttra Obligationerna på grund av till exempel kraftiga kursrörelser, på grund av att berörd marknadsplats stängs eller att handeln åläggs restriktioner under en viss tid.

Clearing och avveckling i Euroclears kontobaserade system

Obligationerna är anslutna till Euroclear Sweden AB:s ("**Euroclear**") kontobaserade system, varför inga fysiska värdepapper har givits ut eller kommer att ges ut. Clearing och avveckling vid handel med Obligationerna sker i Euroclears kontobaserade system liksom utbetalning av ränta och inlösen av kapitalbelopp. Investerarna är därför beroende av funktionaliteten i Euroclears kontobaserade system.

Förmånsrätt

FastPartner har inom ramen för sin finansiering tagit upp lån från kreditinstitut och därvid pantsatt pantbrev i vissa fastigheter och vissa aktiebrev i Bolagets fastighetsägande dotterbolag. Sådana lån utgör normalt en prioriterad fordran på FastPartner. FastPartner avser även att fortsättningsvis söka en ändamålsenlig och förmånlig finansiering varför ytterligare pantsättning inom ramen för sådana, nya, lån kan komma att ske. Även sådana lån kommer normalt att utgöra en prioriterad fordring på FastPartner.

Obligationslånet utgör en oprioriterad förpliktelse för Bolaget. Detta innebär att innehavare av Obligationer i händelse av Bolagets likvidation, företagsrekonstruktion eller konkurs, normalt erhåller betalning efter det att eventuella prioriterade fordringshavare, normalt sett med förmånsrätt till vissa tillgångar, har fått fullt betalt.

Varje investerare bör vara medveten om att det finns en risk att den som investerar i Obligationer kan förlora hela, eller delar av, sin placering om Bolaget blir försatt i konkurs, genomför en företagsrekonstruktion eller likvideras.

Ändrad lagstiftning

Detta Prospekt samt villkoren för Obligationslånet är baserade på svensk rätt som gäller på datumet för detta Prospekt. Någon försäkran kan inte ges om inverkan av någon eventuell framtida lagändring eller ändring av administrativ eller annan praxis.

Risk vid eventuell förtida inlösen

Bolaget har enligt villkoren för Obligationslånet möjlighet att, i förtid, återköpa samtliga utestående Obligationer. Sker detta ska ett särskilt tilläggsbelopp erläggas. Det finns en risk att marknadsvärdet på Obligationerna är högre än det värde Bolaget har rätt att inlösa Obligationerna till.

Ansvariga för prospektet

Den 6 oktober 2010 emitterade Bolaget det Obligationslån som avses i detta Prospekt. Prospektet är upprättat med anledning av att Bolaget kommer att ansöka om inregistrering av Obligationerna på Privatobligationslistan vid Nasdaq OMX Stockholm och i enlighet med bestämmelserna i 2 kap. lagen om handel med finansiella instrument och i Kommissionens förordning (EG) nr 809/2004 av den 29 april 2004 om genomförande av Europaparlamentets och rådets direktiv 2003/71/EG.

Bolaget ansvarar för innehållet i Prospektet. Härmed försäkras att Bolaget har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i Prospektet, såvitt Bolaget vet, överensstämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd. Information i Prospektet, och handlingar som införlivats i Prospektet genom hänvisning, som anges komma från tredje part har återgivits korrekt och, såvitt Bolaget vet och kan bedöma på grundval av annan information som har offentliggjorts av aktuell tredje part, har inte någon information utelämnats som gör att den återgivna informationen är felaktig eller missvisande. Endast under de förutsättningar och i den omfattning som följer av svensk lag svarar även Bolagets styrelseledamöter för innehållet i Prospektet. Härmed försäkras att Bolagets styrelse har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i Prospektet, såvitt styrelsen vet, överensstämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd.

Stockholm 15 februari 2011

FAST PARTNER AB (PUBL)

Styrelsen

Obligationslånet i korthet

Detta avsnitt innehåller en allmän och översiktlig beskrivning av Obligationslånet och utgör inte en fullständig beskrivning av Obligationslånet. Ett beslut att investera i Obligationerna ska därför baseras på en bedömning från investerarnas sida av Prospektet i dess helhet, inklusive de handlingar som införlivas genom hänvisning. Villkoren för Obligationslånet framgår av avsnittet "Villkor för Obligationslånet".

Sammanfattning av Obligationslånet

Obligationerna har formen av skuldförbindelser avsedda för allmän omsättning, vilka bekräftar att innehavaren har en fordran på Bolaget. Obligationerna utgör direkta, ovillkorade, oprioriterade och icke efterställda förpliktelser för Bolaget. Obligationslånet, som är det första Bolaget har emitterat, har emitterats i syfte att förbereda Bolaget i finansiellt hänseende för expansion och för att diversifiera Bolagets finansiering.

Obligationslånet uppgår till ett totalt belopp om 300 000 000 kronor, är denominerat i SEK och har ISIN-kod SE0003552819. Obligationslånet har utgivits under svensk rätt och är anslutet till Euroclears kontobaserade system. Innehav av Obligationerna registreras på respektive innehavares avstämningskonto. Utbetalning av ränta och nominellt belopp samt, om tillämpligt, avdrag för preliminärskatt sker genom Euroclears försorg.

Innehavare av Obligationerna har rätt till räntebetalning och Bolaget ska lösa in Obligationernas nominella belopp på relevant inlösendag. Obligationslånet förfaller till betalning den 6 oktober 2015 eller sådan tidigare dag som följer av avsnitten 9 (*Förtida inlösen på Innehavarnas begäran*), 10 (*Förtida inlösen på Bolagets begäran*) och 12 (*Uppsägning av Obligationerna*) i villkoren för Obligationslånet. Vid förtida inlösen av Obligationerna enligt avsnitt 10 (*Förtida inlösen på Bolagets begäran*) i villkoren för Obligationslånet har innehavaren rätt till inlösen av Obligationerna till dess nominella belopp med tillägg om:

- Fyra (4,0) procentenheter på det nominella beloppet om förtida inlösen sker under perioden från den andra (2:a) årsdagen från utgivningsdagen till och med den tredje (3:e) årsdagen från utgivningsdagen jämte upplupen ränta,
- Två och en halv (2,5) procentenheter på det nominella beloppet om förtida inlösen sker under perioden från den tredje (3:e) årsdagen från utgivningsdagen till och med den fjärde (4:e) årsdagen från utgivningsdagen jämte upplupen ränta, och
- En (1,0) procentenhet på det nominella beloppet om förtida inlösen sker under perioden från den fjärde (4:e) årsdagen från utgivningsdagen till och med den slutliga inlösendagen jämte upplupen ränta.

Under vissa förutsättningar angivna under avsnitt 9 (*Förtida inlösen på Innehavarnas begäran*) i villkoren för Obligationslånet äger innehavare rätt att begära att Bolaget löser in dess Obligationer till ett belopp motsvarande det nominella beloppet jämte upplupen ränta.

På den slutliga inlösendagen ska Bolaget lösa in alla utestående Obligationer till dess nominella belopp jämte upplupen ränta. Betalning av nominellt belopp och upplupen ränta ska ske till den som är antecknad på avstämningskonto som innehavare eller som i annat fall är berättigad att ta emot betalning under en Obligation på avstämningsdagen före inlösendagen. Rätten till betalning av nominellt belopp preskriberas tio år från den slutliga inlösendagen.

Obligationerna löper med en räntesats om 6,75 procent per år, från utgivningsdagen till och med inlösendagen. Räntan erläggs årligen i efterskott på respektive ränteförfallodag och beräknas på 30/360-

dagars basis. Ränteförfallodagar är den 6 oktober 2011, 5 oktober 2012, 4 oktober 2013, 6 oktober 2014 och 6 oktober 2015. Rätten till betalning av räntebelopp preskriberas tre år från relevant förfallodag. Ränteberäkningen utförs av Euroclear.

E. Öhman J:or Fondkommission AB är emissionsinstitut. Även utan särskilt uppdrag från innehavarna av Obligationerna är emissionsinstitutet, eller den person emissionsinstitutet sätter i sitt ställe, med stöd av villkoren för Obligationsslånet berättigad att i allt som rör Obligationerna, såväl vid som utom domstol eller exekutiv myndighet, företräda obligationsinnehavarna i förhållande till Bolaget. Emissionsinstitutet har rätt att, när som helst, kalla till möte eller påkalla skriftligt beslutsförfarande bland obligationsinnehavarna, se vidare avsnitt 13 (*Emissionsinstitutets rätt att företräda Innehavarna*) i villkoren för Obligationsslånet, vilket kan leda till att majoritetsbeslut fattas med bindande verkan för samtliga obligationsinnehavare.

Det föreligger inga hinder i villkoren för Obligationsslånet för innehavare av Obligationer att fritt överlåta Obligationerna.

Obligationerna har emitterats på den svenska marknaden genom en så kallad "private placement" genom att Obligationerna har erbjudits till och köpts av ett begränsat antal institutionella investerare. Inga Obligationer har emitterats eller kommer att emitteras efter den 6 oktober 2010, utan Obligationsslånet var fulltecknat redan per utgivningsdagen. För att förenkla handel med Obligationerna kommer Bolaget att inregistrera Obligationerna för handel på Privatobligationslistan vid Nasdaq OMX Stockholm, vilket även är ett krav under villkoren för Obligationerna, se vidare avsnitt 14 (*Notering*) i villkoren för Obligationsslånet. Förfarandet att först emittera samtliga Obligationer för att sedan inregistrera Obligationerna för handel på Privatobligationslistan vid Nasdaq OMX Stockholm har valts av effektivitetsskäl. Bolaget kommer att ansöka om inregistrering av Obligationerna för handel på Privatobligationslistan vid Nasdaq OMX Stockholm i samband med att Finansinspektionen godkänner detta Prospekt. Att ansökan om notering av Obligationerna hos Nasdaq OMX Stockholm lämnas in till Nasdaq OMX Stockholm utgör dock ingen garanti för att sådan ansökan ska bli godkänd.

Obligationerna är fritt överlåtbara och handel med Obligationerna mellan investerare kan förekomma från det datum då Obligationerna gavs ut. Vid inregistrering av Obligationerna kommer E. Öhman J:or Fondkommission AB att under normala förhållanden ställa köpkurser. Om möjligt kommer E. Öhman J:or Fondkommission AB även att ställa säljkurser. Under normala marknadsförhållanden kommer investeraren därför att kunna sälja hela eller delar av sitt innehav under löptiden till aktuell köpkurs, vilken kan vara högre eller lägre än nominellt belopp.

Preliminär skatt och källskatt

För fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige innehålls preliminär skatt vid utbetalning av ränta och för den del av ersättningen vid inlösen av en Obligation som utgör ränta. Den preliminära skatten innehålls normalt av Euroclear, eller beträffande förvaltarregistrerade Obligationer, av förvaltaren. För fysiska personer, juridiska personer och dödsbon som inte är skatterättsligt hemmahörande i Sverige (begränsat skattskyldiga), som erhåller ränta från Sverige innehålls normalt ingen preliminär skatt. Svensk källskatt (kupongskatt) utgår inte på räntebetalningar. Obligationeninnehavare som är begränsat skattskyldiga fysiska personer eller begränsat skattskyldiga juridiska personer som inte bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige, beskattas normalt inte i Sverige för kapitalvinster vid avyttring av Obligationer. Dessa obligationsinnehavare kan dock bli föremål för inkomstbeskattning i sin hemviststat. Sådana obligationsinnehavare bör därför rådfråga skatterådgivare om de skattekonsekvenser som innehavet kan medföra för deras del.

Finansiell rådgivare

E. Öhman J:or Fondkommission AB har i samband med emissionen av Obligationerna agerat i egenskap av finansiell rådgivare till Bolaget och emissionsinstitut samt avtalat om ersättning från Bolaget avseende detta.

Villkor för Obligationslånet

Avsnittet "Villkor för Obligationslånet" är en översättning av det engelska originalet. I händelse av avvikelser mellan de två versionerna ska den engelska versionen ha företräde. Den engelska versionen av villkoren finns tillgänglig på Bolagets kontor och på Bolagets webbplats www.fastpartner.se.

**VILLKOR FÖR
FASTPARTNER AB (publ)
MAXIMALT SEK 300 000 000
6,75 % OBLIGATIONER
2010/2015**

Daterad 1 oktober 2010

Distribution av detta dokument och detta privata erbjudande av Obligationerna till vissa jurisdiktioner kan vara begränsat av lag. Bolaget kräver att de personer som innehar detta dokument informerar sig själva om, och agerar i enlighet med, sådana restriktioner.

Obligationerna har inte och kommer inte att registreras i enlighet med U.S. Securities Act från 1933 och är underkastade Amerikas Förenta Staters skatteregler. Med vissa undantag får inte Obligationerna erbjudas, säljas eller levereras inom Amerikas Förenta Stater eller till, eller på uppdrag av eller till förmån för, en medborgare i Amerikas Förenta Stater.

**VILLKOR FÖR
FASTPARTNER AB (publ)
MAXIMALT SEK 300 000 000
6,75 % OBLIGATIONER
2010/2015**

1 Definitioner

I dessa Villkor ska följande definitioner gälla:

“Kontoförande Institut”	en bank eller annan person som enligt lag (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument är auktoriserad att verka som ett kontoförande institut och med vilken en innehavare har öppnat ett Avstämningskonto för Obligationerna;
“Emissionsinstitut”	E. Öhman J:or Fondkommission AB, org. nr. 556206-8956, Box 7415, 103 91 Stockholm eller annan person utsedd av E. Öhman J:or Fondkommission AB;
“Bankdag”	betyder en dag (som inte är en lördag eller söndag) på vilken banker i allmänhet är öppna för handel i Stockholm;
“Obligation”	en skuldförbindelse såsom definierad i kapitel 1 paragraf 3 i lag om kontoföring av finansiella instrument och som har utgivits av Bolaget i enlighet med dessa Villkor;
“Kontroll”	betyder (i) förvärva eller kontrollera, direkt eller indirekt, mer än 50 procent av rösträtterna i Bolaget eller (ii) rätten att, direkt eller indirekt, utse eller avsätta hela eller en majoritet av styrelseledamöterna i Bolaget;
“Bolaget”	FastPartner AB (publ), org. nr. 556230-7867, Box 55625, 102 14 Stockholm;
“Konsoliderad Soliditets Ratio”	den konsoliderade soliditets ration beräknad i enlighet med samma principer som i Bolagets senaste årsredovisning;
“Konsoliderad Belåningsgrad”	har den innebörd som anges i avsnitt 11.2;
“CSD”	Bolagets centrala värdepappersförvaltare avseende Obligationerna från tid till annan, initialt Euroclear;
“Avnoteringshändelse”	uppstår om vid någon tidpunkt: (i) Bolagets aktier in inte är noterade och upptagna till handel på NASDAQ OMX

	Stockholm; eller (ii) handel med Bolagets aktier på NASDAQ OMX Stockholm är stoppad under en sammanhängande period om 15 handelsdagar;
“Förtida Inlösendag”	betyder ett datum då Obligationerna löses in före den Slutliga Inlösendagen i enlighet med bestämmelserna i avsnitt 9 (Förtida inlösen på Innehavarnas begäran), 10 (Förtida inlösen på Bolagets begäran) och 12 (Uppsägning av Obligationerna);
“Förtida Inlösenbelopp”	har den innebörd som anges i avsnitt 10.1;
“Euroclear”	Euroclear Sweden AB, org. nr. 556112-8074, Box 7822, 103 97 Stockholm; Bolagets initiala CSD;
“Slutligt Inlösendag”	6 oktober 2015;
“Koncernbolag”	Bolaget och varje av dess Dotterbolag;
“Innehavare”	person antecknad på Avstämningskonto som innehavare eller som i annat fall är berättigad att ta emot betalning under en Obligation;
“Ränteförfallodag”	6 oktober 2011, 5 oktober 2012, 4 oktober 2013, 6 oktober 2014 och sista gången på den Slutliga Inlösendagen;
“Räntesats”	6,75 procent per år;
“Utgivningsdag”	6 oktober 2010;
“Marknadslån”	samtliga lån som uppkommit genom att Bolaget gett ut certifikat, obligationer eller andra värdepapper i förhållande till lånet (inklusive medium term note program och marknadsfinansieringsprogram), om sådana värdepapper är eller kan bli föremål för handel på Børsen eller någon annan erkänd marknadsplats;
“Nominellt Belopp”	har den innebörd som anges i avsnitt 2.1;
“OMX”	NASDAQ OMX Stockholm AB, org. nr. 556383-9058, 105 78 Stockholm;
“Kvalificerad Majoritet”	har den innebörd som anges i avsnitt 13.2 (c);
“Avstämningsdag”	den femte Bankdagen innan en betalningsdag eller, om vid den relevanta tidpunkten en annan Bankdag generellt tillämpas på den svenska obligationsmarknaden som inlösendag för sådan betalning, sådan annan Bankdag;

“Inlösendag”	den Slutliga Inlösendagen eller sådant tidigare datum som kan komma i fråga i enlighet med bestämmelserna i avsnitt 9 (Förtida inlösen på Innehavarnas begäran), 10 (Förtida inlösen på Bolagets begäran) och 12 (Uppsägning av Obligationerna);
“Relevant Händelse”	uppstår om: (i) någon person eller personer, vilka agerar tillsammans, förvärvar eller tar Kontroll över Bolaget; eller (ii) ett offentligt erbjudande lämnas avseende aktierna i Bolaget och ett sådant erbjudande har förklarats ovillkorat och budgivaren, och varje annan person eller personer vilka agerar tillsammans med budgivaren, förvärvar eller tar Kontroll över Bolaget;
“Avstämningskonto”	ett avstämningskonto enligt lag om kontoföring av finansiella instrument där respektive Innehavares innehav av Obligationer är registrerat;
“SEK”	den i Sverige från tid till annan officiella valutan; och
“Dotterbolag”	ett dotterbolag i enlighet med 1 kapitlet 11 paragrafen aktiebolagslagen (2005:551) (eller i enlighet med annan bestämmelse som kan komma att ersätta denna bestämmelse).

2 Obligationsbelopp och betalningsåtagande

- 2.1 Det sammanlagda beloppet av obligationslånet kommer att vara ett belopp om högst SEK trehundra miljoner (300 000 000) och kommer att representeras av Obligationer, vardera med ett nominellt belopp om SEK tiotusen (10 000) eller hela multiplar därav (**“Nominellt Belopp”**). Det lägsta teckningsbeloppet för varje Innehavare är SEK femhundra tusen (500 000). Obligationerna kommer att emitteras till ett pris motsvarande 99,383 procent av det Nominella Beloppet. ISIN-koden för Obligationerna är SE0003552819.
- 2.2 Bolaget förbinder sig att lösa in Obligationerna, att erlagga ränta samt att i övrigt agera i enlighet med och iaktta dessa Villkor.
- 2.3 Bolaget kan välja att inte emittera Obligationer upp till det maximala beloppet på Utgivningsdagen och kan i sådant fall välja att emittera det återstående antalet Obligationer vid ett eller flera efterföljande datum.

3 Status

Obligationerna utgör direkta, ovillkorade, oprioriterade och icke efterställda förpliktelser för Bolaget.

4 Överlåtbarhet

Obligationerna är fritt överlåtbara.

5 Ränta

Obligationerna löper med ränta på Obligationernas Nominella Belopp enligt Räntesatsen från Utgivningsdagen till och med Inlösendagen. Upplupen ränta utbetalas i efterskott på respektive Ränfeförfalldag och ska beräknas på 30/360-dagars basis.

6 Kontoföring av Obligationerna

6.1 Obligationerna kommer att emitteras i enlighet med lag om kontoföring av finansiella instrument och registreras för Innehavarnas räkning på ett Avstämningskonto. Inga fysiska värdepapper kommer att ges ut. Begäran om registrering relaterade till Obligationerna ska riktas till ett Kontoförande Institut. De som, i enlighet med överlåtelse, pantsättning, bestämmelserna i Föräldrabalken (1949:381), villkor i testamente eller gåvobrev eller på annat sätt har förvärvat en rättighet att erhålla betalning i enlighet med en Obligation ska registrera rätten att erhålla betalning.

6.2 Bolaget ska äga rätt att erhålla information från skuldboken för Obligationerna som förs av CSD. På Emissionsinstitutets begäran ska Bolaget begära och tillhandahålla Emissionsinstitutet sådan information.

7 Inlösen av Obligationerna och betalning

7.1 Inlösen på förfalldagen

Bolaget ska lösa in alla utestående Obligationer på den Slutliga Inlösendagen till dessas Nominella Belopp. Betalning av Nominellt Belopp jämte ränta ska ske till den person som är Innehavare på Avstämningsdagen.

7.2 Betalning av kapital och ränta

Om en Innehavare, genom ett Kontoförande Institut, har registrerat att kapitalbelopp och ränta ska utbetalas till ett särskilt bankkonto, kommer sådan betalning genomföras av CSD på den relevanta betalningsdagen. I annat fall, kommer betalningen genomföras genom att CSD översänder beloppet till Innehavaren på den adress som finns registrerad hos CSD på Avstämningsdagen. Om den dag då ett belopp förfaller till betalning inte är en Bankdag kommer

beloppet att deponeras eller översändas följande Bankdag. Ränta löper emellertid endast till och med den relevanta förfallodagen.

Skulle CSD, på grund av försening orsakad av Bolaget eller av något annat hinder, inte ha möjlighet att utföra betalningarna av beloppen i enlighet med det tidigare sagda, kommer CSD betala ut sådant belopp till Innehavarna på Avstämningsdagen så snart som möjligt efter att ett sådant hinder har blivit undanröjt.

Om någon person till vilken betalning har skett i enlighet med ovan, inte hade rätt att motta sådan betalning, ska Bolaget och CSD ändå anses ha uppfyllt sina förpliktelser, förutsatt att Bolaget och/eller CSD inte hade vetskap om att en sådan betalning skett till en person som inte hade rätt att erhålla sådant belopp och förutsatt att Bolaget och/eller CSD agerat med normal aktsamhet.

8 Dröjsmålsränta

- 8.1 Om Bolaget försummar att betala ett belopp vilket förfallit till betalning, ska Bolaget betala dröjsmålsränta på det förfallna beloppet med en procentsats som motsvarar Räntesatsen plus två (2) procentenheter, från förfallodagen till och med den dag faktiskt betalning erlägges. Upplupen dröjsmålsränta kapitaliseras inte.
- 8.2 Om dröjsmålet beror på ett sådant hinder för Bolaget, Emissionsinstitutet, eller CSD som anges i avsnitt 20.1, ska dröjsmålsräntan inte överstiga den relevanta Räntesatsen.

9 Förtida inlösen på Innehavarnas begäran

- 9.1 Under förutsättning att Bolaget eller Emissionsinstitutet har underrättat Innehavarna att en Avnoteringshändelse eller en Relevant Händelse inträffar, kan varje Innehavare, inom trettio (30) Bankdagar från det datum då underrättelsen lämnats, individuellt begära att dess Obligationer löses in av Bolaget. En sådan begäran ska göras skriftligen i enlighet med avsnitt 18 nedan varigenom en sådan Innehavares Obligationer ska spärras från andra transaktioner av det relevanta Kontoförande Institutet och Emissionsinstitutet.
- 9.2 Bolaget ska lösa in de påverkade Obligationerna på den sista Bankdagen som infaller i den kalendermånad vilken omedelbart följer efter den kalendermånad då den faktiska begäran om förtida inlösen mottogs. Förtida inlösen ska ske till ett belopp som motsvarar det Nominella Beloppet för varje inlöst Obligation jämte upplupen ränta från föregående Ränteförfallodag (eller, om sådan dag inte har inträffat, Utgivningsdagen) fram till och med Inlösendagen i enlighet med avsnitt 5.

10 Förtida inlösen på Bolagets begäran

- 10.1 Bolaget kan lösa in samtliga, men inte färre än samtliga, Obligationer på valfri Bankdag som infaller efter den andra (2:a) årsdagen från Utgivningsdagen genom

att ge Innehavarna underrättelse, i enlighet med avsnitt 18, inte senare än 30 dagar och inte tidigare än 60 dagar innan den föreslagna Förtida Inlösendagen. Underrättelsen ska vara oåterkallelig och ange Förtida Inlösendag och den relevanta Avstämningsdagen. Varje Obligation ska lösas in till ett förtida inlösenbelopp ("**Förtida Inlösenbelopp**") som motsvarar:

- (a) 104,00 procent av det Nominella Beloppet, om förtida inlösen sker under perioden från den andra (2:a) årsdagen från Utgivningsdagen till och med den tredje (3:e) årsdagen från Utgivningsdagen;
- (b) 102,50 procent av det Nominella Beloppet, om förtida inlösen sker under perioden från den tredje (3:e) årsdagen från Utgivningsdagen till och med den fjärde (4:e) årsdagen från Utgivningsdagen; och
- (c) 101,00 procent av det Nominella Beloppet, om förtida inlösen sker under perioden från den fjärde (4:e) årsdagen från Utgivningsdagen till och med den Slutliga Inlösendagen.

10.2 Obligationerna ska lösas in till det Förtida Inlösenbeloppet jämte upplupen ränta från föregående Ränfeförfallodag till och med den relevanta Förtida Inlösendagen i enlighet med avsnitt 5.

11 Särskilda åtaganden

11.1 Så länge någon Obligation är utestående, åtar sig Bolaget att:

- (a) inte (i) betala utdelning på aktier eller genomföra någon annan liknande värdeöverföring till aktieägarna (ii) återköpa några av sina egna aktier eller (iii) nedsätta aktiekapitalet eller annat bundet eget kapital med återbetalning till aktieägare i Bolaget. Oaktat åtagandet i detta avsnitt 11.1(a), får Bolaget besluta och genomföra sådana värdeöverföringar i den utsträckning den Konsoliderade Soliditets Ration uppgår till minst, samt som ett resultat av den relevanta värdeöverföringen kommer att uppgå till minst, tjugo (20) procent;
- (b) inte ta upp några lån om den Konsoliderade Soliditets Ration understiger 20 procent;
- (c) inte emittera Marknadslån med högre prioritet än Obligationerna;
- (d) inte ställa någon säkerhet eller tillåta att någon säkerhet kvarstår eller tillåta att någon annan ställer säkerhet eller tillåter att någon säkerhet kvarstår i form av en ansvarsförbindelse eller på annat sätt för att säkerställa nuvarande eller framtida Marknadslån upptagna av Bolaget;
- (e) inte ställa någon säkerhet eller tillåta att någon säkerhet kvarstår avseende någon av Bolagets tillgångar (nuvarande eller framtida) för att säkerställa

nuvarande eller framtida Marknadslån upptagna av någon annan person än Bolaget;

- (f) tillse att Bolagets Dotterbolag, när de tar upp ett lån, iakttar bestämmelserna i (e) och (f) ovan, Bolaget kan dock utan hinder av bestämmelserna i (e) eller (f) tillhandahålla en icke säkerställd ansvarsförbindelse till sina Dotterbolag när Dotterbolagen tar upp Marknadslån; och
- (g) att upprätta och publicera alla rapporter vilka ska upprättas och publiceras i enlighet med OMX tillämpliga regelverk.

- 11.2 Emissionsinstitutet har rätt att, för Innehavarnas räkning, helt eller delvis upphäva bestämmelserna i avsnitt 11.1 om, enligt Emissionsinstitutets egen bedömning, betryggande pant eller annat säkerhetsarrangemang tillhandahålls avseende Bolagets rätta fullgörelse av sina förpliktelser under Obligationerna.

Så länge någon Obligation är utestående, åtar sig Bolaget vidare att säkerställa att den Konsoliderade Belåningsgraden inte överstiger 80 procent. Den Konsoliderade Belåningsgraden ska beräknas varje kalenderkvartal i enlighet med följande formel:

Alla lån upptagna av något Koncernbolag

Det totala marknadsvärdet av Koncernbolagens fastigheter

Fastigheternas marknadsvärde ska bestämmas varje kalenderkvartal. Skulle det inte vara möjligt att bestämma marknadsvärdet för en fastighet, ska fastighetens anskaffningspris användas.

Skulle den Konsoliderade Belåningsgraden överstiga 80 procent, ska Emissionsinstitutet, så snart som möjligt, meddela Innehavarna att den Konsoliderade Belåningsgraden har överskridits och inhämta beslut i frågan från Innehavarna i enlighet med bestämmelserna i avsnitt 13. Vid sådan Innehavarstämma, ska Innehavarna och Emissionsinstitutet avgöra om, och i så fall, på vilket sätt Bolaget ska uppmanas att avhjälpa en sådan försummelse. Skulle Bolaget inte efterkomma en begäran från Emissionsinstitutet och Innehavarna att avhjälpa en försummelse i enlighet med detta avsnitt 11.2 ska Emissionsinstitutet, för Innehavarnas räkning, ha rätt att förklara alla men inte endast några av Obligationerna förfallna till betalning i enlighet med bestämmelserna i avsnitt 12.

12 Uppsägning av Obligationerna

- 12.1 Emissionsinstitutet är berättigat att, för Innehavarnas räkning, förklara alla men inte endast några av Obligationerna förfallna till betalning omedelbart eller vid

sådan senare tidpunkt som Emissionsinstitutet bestämmer (sådan senare tidpunkt får dock inte infalla senare än tjugo (20) Bankdagar från dagen för Emissionsinstitutets förklaring), om:

- (a) Bolaget inte erlägger betalning på förfallodagen i enlighet med dessa Villkor om inte dröjsmålet är orsakat av ett sådant hinder för Bolaget som anges i avsnitt 20.1 eller betalning erläggs inom tre (3) Bankdagar från förfallodagen;
- (b) en Relevant Händelse eller en Avnoteringshändelse inträffar;
- (c) Bolaget på annat sätt än vad som anges i avsnitten 12.1 (a) eller (b) inte fullgör sina förpliktelser i enlighet med dessa Villkor, givet att Emissionsinstitutet skriftligen har uppmanat Bolaget att avhjälpa en sådan försummelse och Bolaget inom femton (15) Bankdagar från en sådan begäran inte har vidtagit rättelse (om enligt Emissionsinstitutets rimliga bedömning, försummelsen eller överträdelsen inte är möjlig att avhjälpa, får Emissionsinstitutet förklara Obligationerna förfallna utan sådan föregående anvisning);
- (d) något Koncernbolag inte på förfallodagen betalar ett belopp överstigande SEK tio miljoner (10 000 000) som ska erläggas enligt ett annat lån som det Koncernbolaget har tagit upp om lånet förklaras, eller kunde ha förklarats, förfallet före dess angivna förfallodag på grund av den uteblivna betalningen eller, om avtalet inte innehåller någon uppsägningsklausul eller om den uteblivna betalningen skulle ha utgjort slutbetalning, om betalning inte sker inom femton (15) dagar;
- (e) något Koncernbolag, inom trettio (30) dagar efter mottagandet av ett skriftligt, rättfärdigat, krav, inte fullgör sina skyldigheter i enlighet med en borgen eller garanti som tillhandahållits som säkerhet för någon annan persons lån eller om det inte fullgör sitt åtagande som uppdragsgivare eller borgensman, att ersätta någon för vad den personen har betalat enligt en borgen eller garanti;
- (f) om något av Koncernbolagens anläggningstillgångar utmäts;
- (g) något Koncernbolag ställer in betalningarna;
- (h) något Koncernbolag försätts i konkurs;
- (i) ett beslut fattas om att något Koncernbolag ska likvideras oavsett skäl;
- (j) ett beslut fattas om att något Koncernbolag genom fusion ska uppgå i ett annat bolag, såvida inte Emissionsinstitutet dessförinnan skriftligen har lämnat sitt samtycke till fusionen (vilket samtycke inte ska förstås som ett avstående av de rättigheter som enligt då tillämplig rätt tillkommer berörda borgenärer); eller

- (k) ett beslut fattas om att något Koncernbolag ska delas, såvida inte Emissionsinstitutet dessförinnan skriftligen har lämnat sitt samtycke till delningen (vilket samtycke inte ska förstås som ett avstående av de rättigheter som enligt då tillämplig rätt tillkommer berörda borgenärer).
- 12.2 Om Obligationerna förklaras förfallna till betalning ska Bolaget lösa in Obligationerna till ett inlösenbelopp motsvarande Obligationernas Nominella Belopp jämte, om tillämpligt, upplupen ränta från föregående Ränteförfallodag (eller, om sådan dag inte har inträffat, Utgivningsdagen) fram till och med betalningsdagen i enlighet med avsnitt 5.
- 12.3 Om uppsägningen föranleds av ett domstolsbeslut, ett myndighetsbeslut eller ett beslut på årsstämma erfordras inte att beslutet vunnit laga kraft eller att tiden för klander har löpt ut för att uppsägningsgrund ska anses föreligga.
- 12.4 Bolaget är skyldigt att omedelbart underrätta Emissionsinstitutet om en omständighet av det slag som anges under avsnitt 0 eller 12.1 skulle inträffa. Erhåller Emissionsinstitutet inte sådan information äger Emissionsinstitutet utgå från att någon sådan omständighet inte har inträffat eller kan förväntas inträffa förutsatt att Emissionsinstitutet inte äger kännedom om sådan omständighet. Bolaget ska på begäran av Emissionsinstitutet inom fem (5) Bankdagar tillställa Emissionsinstitutet ett intyg rörande de omständigheter som behandlas i avsnitt 0 eller 12.1. Bolaget ska vidare lämna Emissionsinstitutet de närmare upplysningar som Emissionsinstitutet kan komma att begära rörande sådana omständigheter som behandlas i avsnitt 0 eller 12.1 och på begäran av Emissionsinstitutet tillhandahålla alla de handlingar som kan vara av betydelse vid tillämpning av detta avsnitt 12.
- 12.5 Bolaget är endast skyldigt att informera Emissionsinstitutet i enlighet med avsnitt 12.4 om detta inte står i konflikt med någon författning eller, om Obligationerna är noterade, Bolagets inregistreringskontrakt med OMX.
- 12.6 Skulle Emissionsinstitutet ha blivit underrättat av Bolaget, eller på annat sätt fastställt, att det föreligger en uppsägningsgrund under dessa Villkor enligt avsnitt 12, ska Emissionsinstitutet inom tio (10) Bankdagar från dagen för underrättelsen eller fastställandet besluta om Obligationerna ska förklaras uppsagda. Om Emissionsinstitutet har beslutat att inte säga upp Obligationerna ska Emissionsinstitutet snarast möjligt meddela Innehavarna att rätt till uppsägning föreligger och inhämta beslut i frågan från Innehavarna i enlighet med bestämmelserna i avsnitt 13. Om Innehavarna beslutar att uppsägning ska ske, ska Emissionsinstitutet omgående förklara Obligationerna uppsagda. Om uppsägningsgrunden enligt Emissionsinstitutets bedömning har upphört före uppsägning är Emissionsinstitutet inte skyldigt att säga upp Obligationerna. Emissionsinstitutet ska i sådant fall snarast möjligt meddela Innehavarna att uppsägningsgrunden har upphört. Om någon Innehavare, utan föregående initiativ till beslut från Emissionsinstitutet eller Bolaget, har fattat beslut om uppsägning ska Emissionsinstitutet omgående förklara Obligationerna uppsagda.

Emissionsinstitutet är dock inte skyldigt att vidta åtgärd om Emissionsinstitutet anser att skäl för uppsägning inte föreligger om inte de instruerande Innehavarna skriftligen utfäster sig att hålla Emissionsinstitutet skadelöst och, enligt Emissionsinstitutets egen bedömning, ställer tillräcklig säkerhet för utfästelsen.

13 Emissionsinstitutets rätt att företräda Innehavarna

13.1 Allmänt

Även utan särskilt uppdrag från Innehavarna är Emissionsinstitutet, eller den person Emissionsinstitutet sätter i sitt ställe, berättigat att företräda Innehavarna i förhållande till Bolaget i enlighet med dessa Villkor i allt som rör Obligationerna, såväl vid som utom domstol eller exekutiv myndighet.

13.2 Innehavarstämma och skriftligt beslutsförfarande

- (a) Envar av Bolaget, Emissionsinstitutet och Innehavare, som representerar minst tio (10) procent av det totala utestående Nominella Boloppet, får när som helst sammankalla en Innehavarstämma eller påkalla ett skriftligt beslutsförfarande bland Innehavarna. Sådan begäran ska framställas skriftligen till Bolaget och Emissionsinstitutet med (i) uppgift om de frågor som ska beslutas och, om tillämpligt, (ii) dokumentation utvisande de sammankallande eller påkallande Innehavarnas obligationsinnehav. Om Emissionsinstitutet konstaterar att begäran om Innehavarstämma eller skriftligt beslutsförfarande har gjorts i vederbörlig ordning ska Emissionsinstitutet, inom tjugo (20) Bankdagar från mottagandet av en sådan begäran, kalla till ett möte eller initiera ett skriftligt beslutsförfarande. Emissionsinstitutet är inte skyldigt att kalla till Innehavarstämma eller initiera ett beslutsförfarande om Emissionsinstitutet bedömer att (i) förslaget kräver godkännande av Bolaget och Bolaget informerar Emissionsinstitutet om att det inte avser att lämna sådant godkännande, (ii) förslaget inte är förenligt med tillämplig rätt eller (iii) det framstår som klart osannolikt att Innehavarstämman eller ett skriftligt beslutsförfarande skulle besluta i enlighet med förslaget mot bakgrund av redan genomförda Innehavarstämmor eller skriftliga beslutsförfaranden.
- (b) Kallelse till Innehavarna och Emissionsinstitutet eller, om tillämpligt, Bolaget ska ske i enlighet med avsnitt 18 nedan senast tio (10) Bankdagar och tidigast trettio (30) Bankdagar före Innehavarstämman eller den sista svarsdagen i ett skriftligt beslutsförfarande. Kallelsen ska ange (i) tid för Innehavarstämman eller den sista svarsdagen i ett skriftligt beslutsförfarande, (ii) plats för Innehavarstämman eller svarsadress, (iii) dagordning för Innehavarstämman, (iv) uppgift om den dag då en Innehavare ska vara införd som ägare för att vara röstberättigad, och (v) vad som i övrigt krävs av en Innehavare för att ha rätt att delta vid

Innehavarestämman. Emissionsinstitutet ska fastställa innehållet i kallelsen och tillhandahålla ett fullmaktsformulär i pappersform eller elektronisk form eller, vid skriftligt beslutsförfarande, ett beslutsformulär med aktuella beslutsalternativ.

- (c) Beslut fattas genom omröstning vid en Innehavarestämma (eller, vid skriftligt beslutsförfarande, genom att Emissionsinstitutet sammanräknar svaren), varvid varje röstberättigad Innehavare ska ha en röst per innehavd Obligation till ett Nominellt Belopp om SEK 10 000. En Innehavare måste rösta på samma sätt för samtliga Obligationer som Innehavaren innehar. Ombud som företräder flera olika Innehavare får dock avge röster på olika sätt för skilda Innehavare. Obligationer som innehas av Bolaget ska inte medföra rösträtt och ska inte beaktas vid beräkning av om erforderlig majoritet uppnåts i enlighet med dessa Villkor. Innehavarnas beslut ska anses vara den mening som representerar en majoritet av Obligationernas Nominella Belopp. I följande frågor krävs nedan angiven kvalificerad majoritet bland de avgivna rösterna, respektive erhållna svaren, för att beslut ska anses fattat ("**Kvalificerad Majoritet**"):
- (i) två tredjedelar (2/3) vid (1) medgivande till avvikelse från ett särskilt åtagande i enlighet med avsnitt 11, (2) ändring av bestämmelse i dessa Villkor utom i fall som avses i (ii) nedan;
 - (ii) tre fjärdedelar (3/4) vid (1) reducering av kapitalbelopp, räntesats eller räntebelopp som ska erläggas av Bolaget, (2) förändring av någon förfallodag för kapitalbelopp eller räntebelopp och (3) förändring av bestämmelserna i detta avsnitt 13.2 (c).

Vid lika röstetal gäller den mening som enligt mötesordförandens bedömning (eller, vid skriftligt beslutsförfarande, Emissionsinstitutets bedömning) är mest fördelaktigt för Bolaget.

- (d) Beslutsförhet föreligger endast om Innehavare representerande minst en femtedel (1/5) av det sammanlagda utestående Nominella Beloppet i vederbörlig ordning närvarar vid mötet (eller, vid skriftligt beslutsförfaranden, avger svar). Om beslutsförhet inte uppnås inom femton (15) minuter från utsatt mötestid (eller, vid skriftligt beslutsförfarande, genom erhållna svar vid utgången av svarstiden), ska mötet ajourneras (eller, vid skriftligt beslutsförfarande, svarstiden förlängas) till den dag som infaller på den tionde Bankdagen därefter. Meddelande innehållande information om tid och plats för ett fortsatt möte (eller, vid skriftligt beslutsförfarande, information om förlängd svarstid) ska snarast tillställas Innehavarna i enlighet med avsnitt 18. Vid fortsatt möte (eller, vid skriftligt beslutsförfarande, vid ny sammanräkning) kan beslut fattas genom enkel majoritet (eller, där så krävs enligt (c) ovan, genom Kvalificerad Majoritet) av rösträttsberättigade Innehavare oavsett andel av Obligationerna som är representerade.

- (e) Vid mötet får Bolaget, Innehavarna och Emissionsinstitutet närvara tillsammans med sina respektive representanter, ombud och biträden. Mötet får besluta att ytterligare personer får närvara. Mötet ska öppnas av en av Bolaget utsedd och närvarande person (eller, i avsaknad av en sådan person, av en av Emissionsinstitutet utsedd och närvarande person) och mötet ska ledas av den personen till dess att mötet har utsett en ordförande. Genom ordförandens försorg ska protokoll föras vid mötet vilket ska inkludera en företeckning av samtliga röstberättigade Innehavare, vilka övriga personer som närvarat, vad som har avhandlats, hur omröstning har utfallit och vilka beslut som har fattats. Protokollet ska undertecknas av ordföranden och av minst en av mötet utsedd justeringsman. Vid skriftligt beslutsförfarande ska Emissionsinstitutet ombesörja sammanräkningen av röster och upprätta protokoll över sammanräkningen av röster och beslut fattade genom det skriftliga beslutsförfarandet. Emissionsinstitutet får begära kompletteringar och förtydliganden men har inte någon skyldighet att göra detta och får bortse från otydliga eller oläsliga svar. Emissionsinstitutet ska bortse från svar som inte följer angivna svarsalternativ eller där rösträtten inte framgår av materialet som tillhandahållits av Innehavaren eller CSD. Bolaget får närvara vid sammanräkningen. Protokollet ska färdigställas skyndsamt och hållas tillgängligt för Innehavarna hos Bolaget och Emissionsinstitutet.
- (f) Om Bolaget eller Emissionsinstitutet bedömer det lämpligt får en Innehavarstämma kombineras med att Innehavarna ges möjlighet att avge svar i enlighet med ett skriftligt beslutsformulär som alternativ till att närvara eller vara representerade vid Innehavarstämman.
- (g) Beslut som fattats vid ett i behörig ordning sammankallat och genomfört möte eller skriftligt beslutsförfarande är bindande för samtliga Innehavare oavsett om de har varit närvarande eller representerade vid mötet eller om de har deltagit i det skriftliga beslutsförfarandet samt oberoende av hur och om de röstat.
- (h) Bolagets och Emissionsinstitutets kostnader i samband med en Innehavarstämma eller ett skriftligt beslutsförfarande ska bäras av Bolaget oavsett vem som initierat mötet eller det skriftliga beslutsförfarandet.

13.3 **Byte av Emissionsinstitut**

Emissionsinstitutet får frånträda sitt uppdrag enligt dessa Villkor förutsatt att Bolaget har godkänt att en ledande svensk eller internationell bank eller värdepappersbolag tillträder som nytt emissionsinstitut i samband därmed. Om Emissionsinstitutet är föremål för konkurs eller finansiell rekonstruktion enligt lag eller föreskrift från tillsynsmyndighet, eller om beslut avseende byte av emissionsinstitut fattas med Kvalificerad Majoritet, ska Bolaget omedelbart utse ett nytt Emissionsinstitut som omgående ska ersätta nuvarande Emissionsinstitut som Emissionsinstitut enligt dessa Villkor. Om en Kvalificerad Majoritet har begärt att

Emissionsinstitutet byts ut, ska Bolaget omedelbart utse ett nytt Emissionsinstitut som omgående ska ersätta nuvarande Emissionsinstitut som Emissionsinstitut enligt dessa Villkor.

13.4 **Ersättning till Emissionsinstitutet**

Emissionsinstitutet är berättigat till ersättning från Bolaget för sitt arbete som Emissionsinstitut i enlighet med dessa Villkor. Om Emissionsinstitutet, på goda grunder, befarar att Bolaget är eller kan komma att bli insolvent äger Emissionsinstitutet rätt att förbehålla sig skälig ersättning från Innehavarna för sitt fortsatta arbete i enlighet med dessa Villkor, dock ska Emissionsinstitutet vidta de åtgärder som följer av avsnitt 12.6 utan att först ha erhållit ersättning eller skadelöshetsförbindelser från Innehavarna. Om Emissionsinstitutet meddelar Innehavarna att det inte kommer att vidta ytterligare åtgärder får varje Innehavare självständigt företräda sitt innehav av Obligationer gentemot Bolaget utan hinder av bestämmelserna i avsnitt 12 och 13.1.

14 **Notering**

Obligationerna kommer att noteras på OMX så snart det är rimligt praktiskt möjligt, dock senast på första årsdagen från Utgivningsdagen. Bolaget ska, så länge någon Obligation är utestående, vidta alla åtgärder som krävs för att säkerställa att Obligationerna fortsätter att vara noterade på den relevanta marknadsplatsen.

15 **Ändring av Villkoren**

15.1 Emissionsinstitutet får, för Innehavarnas räkning, avtala med Bolaget om ändringar av dessa Villkor under förutsättning att sådana ändringar inte inskränker Bolagets förpliktelser att erlagga betalning av kapitalbelopp eller räntebelopp eller på annat sätt, som enligt Emissionsinstitutets rimliga diskretion, kan inverka negativt på Innehavarnas intressen i väsentligt hänseende eller att sådan ändring sker uteslutande i syfte att korrigera uppenbara fel och misstag i dessa Villkor. Efter beslut av Innehavarna i enlighet med avsnitt 13 får Emissionsinstitutet även avtala med Bolaget om andra ändringar.

Då Obligationerna ska noteras på OMX kan Emissionsinstitutet, för Innehavarnas räkning, avtala med Bolaget om att göra nödvändiga ändringar av dessa Villkor för att säkerställa att de uppfyller noteringskraven, så länge sådana ändringar inte i väsentligt hänseende påverkar Innehavarnas intressen negativt.

Emissionsinstitutet får också, för Innehavarnas räkning, godkänna att en svensk översättning av dessa Villkor görs om nödvändigt i samband med en notering på OMX. Då den engelska texten och den svenska översättningen inte överensstämmer ska den svenska texten ha företräde.

15.2 Ändringar av dessa Villkor ska av Bolaget utan fördröjning meddelas i enlighet med avsnitt 18 med angivande av den dag då ändringarna träder i kraft.

16 Preskription

- 16.1 Rätten att erhålla betalning av Nominellt Belopp preskriberas tio (10) år från den Slutliga Inlösendagen. Rätten att erhålla räntebetalning preskriberas tre (3) år från relevant förfallodag. De medel som avsatts för betalningar och där Innehavarnas rätt att erhålla betalning har preskriberats tillkommer Bolaget.
- 16.2 Om preskriptionsavbrott sker i enlighet med preskriptionslagen (1981:130) löper ny preskriptionstid om tio (10) år ifråga om det Nominella Beloppet och tre (3) år beträffande räntebeloppet, i båda fallen räknat från dagen för preskriptionsavbrottet såsom denna dag bestäms i enlighet med preskriptionslagens bestämmelser.

17 Allokering av betalningar

Har såväl Nominellt Belopp som ränta förfallit till betalning och förslår tillgängliga medel inte till full betalning av förfallna belopp, ska tillgängliga medel i första hand användas till betalning av räntan och i andra hand till betalning av Nominellt Belopp.

18 Meddelanden

- 18.1 Meddelanden från Bolaget eller Emissionsinstitutet ska tillställas Innehavarna på deras registrerade adresser hos CSD.
- 18.2 Meddelanden från Innehavarna till Bolaget ska tillställas Bolaget, med en kopia till Emissionsinstitutet, på de adresser som angivits i avsnitt 1.

19 Förvaltarregistrering

För Obligationer som är registrerade hos auktoriserad förvaltare i enlighet med lag om kontoföring av finansiella instrument ska den auktoriserade förvaltaren betraktas som Innehavare vid tillämpningen av dessa Villkor (dock med förbehåll för bestämmelserna om Innehavarens rösträtt i avsnitt 13).

20 Ansvarsbegränsning m.m.

- 20.1 Bolaget, Emissionsinstitutet och CSD har inte något ansvar för skada orsakad av svensk eller utländsk författning, ingripande från en svensk eller utländsk myndighet, krig, strejk, blockad, bojkott, lockout eller annan liknande omständighet. I händelse av strejk, blockad, bojkott eller lockout gäller denna ansvarsbegränsning även om Bolaget, Emissionsinstitutet eller CSD själva skulle initiera eller vara föremål för en sådan konflikt.
- 20.2 Emissionsinstitutet är inte ansvarigt för skada som beror av att Emissionsinstitutet, i egenskap av företrädare för Innehavarna, har inrättat sig efter de beslut som fattats i enlighet med avsnitt 13.

- 20.3 Emissionsinstitutet och CSD är inte ansvariga för skada som uppkommer i andra fall om de har agerat med tillbörlig omsorg. Under inga omständigheter är Emissionsinstitutet eller CSD ansvariga för indirekt skada.
- 20.4 Skulle Bolaget, Emissionsinstitutet eller CSD vara förhindrade att utföra sina respektive förpliktelser på grund av någon omständighet som nämnts i avsnitt 20.1 ovan, kan sådant utförande senareläggas till dess fullgörandet inte längre är förhindrat av sådan omständighet.
- 20.5 Bestämmelserna i detta avsnitt 20 ska gälla så länge de inte är oförenliga med bestämmelserna i lag om kontoföring av finansiella instrument, vilka ska ha företräde.

21 Tillämplig lag och jurisdiktion

- 21.1 Dessa Villkor ska lyda under och tolkas i enlighet med svensk rätt.
- 21.2 Tvist eller krav som uppstår med anledning av dessa Villkor ska avgöras i svensk domstol, med Stockholms tingsrätt som första instans.
-

Bolaget och verksamheten

Bolaget

Bolagets firma är Fast Partner AB (publ) med organisationsnummer 556230-7867 och dess handelsbeteckning¹ är FastPartner. Bolaget bildades den 23 mars 1983 och registrerades i aktiebolagsregistret den 30 januari 1984. Verksamheten i Bolaget, i dess nuvarande form, påbörjades under år 1987 då Bolaget förvärvades av bland andra ICA, Skandia och Skanska. Bolaget är publikt och avser att bedriva verksamhet under denna associationsform, vilken regleras av aktiebolagslagen (2005:551). Styrelsen ska ha sitt säte i Stockholm och Bolagets registrerade adress är Box 55625, 102 14 Stockholm, Sverige. Bolagets aktier är noterade vid Nasdaq OMX Nordiska börs i Stockholm på listan för medelstora företag.

Bolagets verksamhetsföremål återfinns i paragraf tre i dess bolagsordning och lyder: ”Föremålet för bolagets verksamhet skall vara att äga och förvalta fast egendom och aktier samt bedriva därmed förenlig verksamhet”. Bolagsordningen antogs vid årsstämma den 20 april 2006.

Historik och utveckling

Bolagets verksamhet påbörjades år 1987 under namnet Fastighetspartner NF AB. Bolaget noterades på Stockholms Fondbörs O-lista år 1994. År 1996 gick Bolaget samman med det tidigare noterade Fastighetsaktiebolaget Landeriet. Efter sammanslagningen följde en genomgripande renodlingsprocess under ett par år. År 1998 genomfördes en fondemission och antal aktier i Bolaget uppgår numera till 53 711 212 med ett kvotvärde per aktie på 10 kronor.

Aktiekapital, aktier och större aktieägare

Bolagets aktiekapital uppgick per den 30 september 2010 till 537 112 120 kronor och antalet aktier var 53 711 212, varav Bolaget innehade 2 943 212 egna aktier. Varje aktie motsvarar en röst vid bolagsstämma (de aktier som Bolaget innehar medför dock ingen rösträtt). Den största aktieägaren Compactor Fastigheter AB, som ägs av Sven-Olof Johansson, verkställande direktör i Bolaget, svarade per den 30 september 2010 för 75,4 procent av det totala antalet aktier. Per den 31 december 2010 var de tio största aktieägarna i Bolaget:

Compactor Fastigheter AB	75,4 %
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	8,2 %
JP Morgan Bank	2,2 %

¹ Det vill säga det namn som Bolaget marknadsför sig med.

SIX SIS AG, W8IMY	1,5 %
Fjärde AP-fonden	1,1 %
Lars Åke Bokenberger	0,5 %
Mellon AAM Omnibus 30%, Agent F ABN Amro Gc	0,5 %
Swedbank Robur fonder	0,4 %
Norden Life&Pension SA MCPSW08001A	0,4 %
Norden Life&Pension SA MCPSW08001B	0,4 %

För att säkerställa att kontrollen över Bolaget inte missbrukas följer Bolaget aktiebolagslagens bestämmelser samt Svensk kod för bolagsstyrning (se vidare avsnittet ”Bolagsstyrning” nedan). Vidare tillämpas den arbetsordning och de instruktioner för styrelsen och verkställande direktören som Bolaget antagit.

Huvudsaklig verksamhet

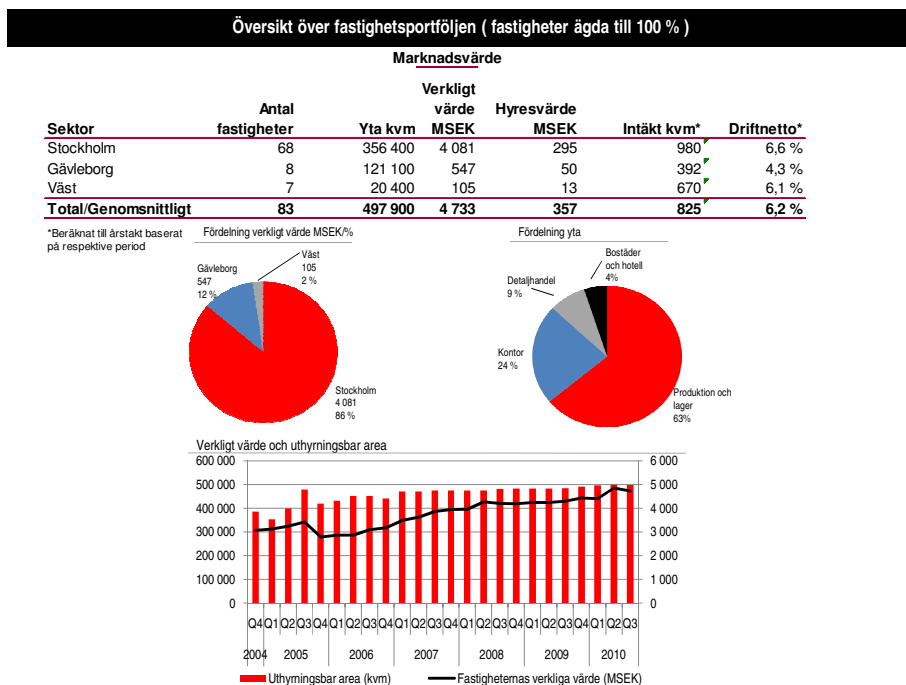
FastPartner är en koncern som äger, förvaltar och utvecklar egna fastigheter. Fokus ligger på kommersiella fastigheter och fastighetsbeståndet utgörs främst av fastigheter lämpliga för kontor, forskning, handel, logistik och industri. Fastigheterna är framförallt belägna i Stockholmsregionen och i Gävle. FastPartner arbetar aktivt med att utveckla fastighetsbeståndets kvalitet och effektivitet. Arbetet avser både befintliga och möjliga förvärvsfastigheter.

Inom ramen för Bolagets övriga verksamhet ingår bland annat vissa finansiella investeringar. Den värdemässigt största investeringen avser LinkMed AB. Övriga investeringar är bland annat LinkTech AB (publ), Litium Affärskommunikation AB och Synoco Scandinavia AB. De finansiella investeringarna redovisas i sin helhet i Bolaget.

Fastighetsbestånd per den 30 september 2010

Den 30 september 2010 omfattade Koncernens helägda fastighetsbestånd 83 fastigheter med en uthyrningsbar yta om cirka 500 000 kvadratmeter. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgick till 4,6 år. Tyngdpunkten i beståndet finns i Stockholmsregionen där Bolaget äger 68 fastigheter.

Översikt över fastighetsportfolien per den 30 september 2010:



Bolaget är också, indirekt, hälftenägare till nio fastigheter. Dessa fastigheter ägs av ett med Property Group A/S gemensamt bolag, FastProp Holding AB. Den uthyrningsbara ytan beträffande dessa fastigheter uppgick per den 30 september 2010 till 70 439 kvadratmeter och bestod till 87 procent av kommersiella lokaler och till 13 procent av bostäder. Fastighetsbeståndet förvaltas av Bolaget som även sköter den administrativa förvaltningen av bolagen.

Översikt över Koncernen och organisationsstruktur

Bolaget är moderbolag i en koncern bestående av ett flertal fastighetsägande dotterbolag. Bolaget ägde, per den 30 september 2010, direkt eller indirekt, aktier och andelar i 60 dotterbolag. Samtliga bolag, förutom ett, ägs till 100 procent av Bolaget eller något av dess dotterbolag. Det bolag som inte ägs till 100 procent av Bolaget eller något av dess dotterbolag ägs till 50 procent av Bolaget.

Bolagets verksamhet består av koncernövergripande funktioner samt organisation för förvaltning av de fastigheter som ägs av dotterbolagen. Inga fastigheter ägs direkt av Bolaget. Bolaget bedriver dock delar av fastighetsrörelsen i kommission.

FastPartners verksamhet är indelad i tre geografiska områden; Region Stockholm, Region Gävleborg och Region Väst. Cheferna för regionerna har ansvar för sina respektive geografiska områden.

Bolaget har flera kontor i anslutning till de områden där FastPartner verkar. Per den 30 september 2010 hade Bolaget 30 anställda, varav 10 på huvudkontoret i Stockholm. På lokalkontoren arbetade totalt 20 personer varav 15 arbetar i Stockholm, fyra i Gävle och en person i Söderhamn.

Investeringar och nyligen inträffade händelser

Efter den senaste kvartalsrapporten publicerades har FastPartner förvärvat tre fastigheter belägna i Norrköping och en fastighet belägen i Alvesta. Den sammanlagda köpeskillingen för fastigheterna uppgick till cirka 303 000 000 kronor.

Investeringar i fastighetsbeståndet uppgick under perioden 1 januari 2010 till 30 september 2010 till cirka 126 000 000 kronor, varav cirka 105 000 000 kronor avser byggnationen av fastigheterna Krejaren 2 och Krejaren 4 vid Östermalmstorg i Stockholm.

FastPartner har, per den 30 september 2010, väsentliga åtaganden att färdigställa påbörjade investeringar avseende FastPartners förvaltningsfastigheter om cirka 75 000 000 kronor. Dessa investeringar kommer att finansieras av det löpande kassaflödet.

Tendenser med mera

Väsentliga förändringar

Inga väsentliga förändringar vad gäller Bolagets eller Koncernens finansiella ställning eller ställning på marknaden har ägt rum utöver vad som angivits i senast offentliggjorda årsredovisning samt kvartalsrapporter.

Negativa förändringar och tendenser

Inga väsentliga negativa förändringar har ägt rum i Bolagets eller Koncernens framtidsutsikter sedan den senast offentliggjorda årsredovisningen.

FastPartner har, per den 30 september 2010, väsentliga åtaganden att färdigställa påbörjade investeringar avseende FastPartners förvaltningsfastigheter om cirka 75 000 000 kronor. Förutom dessa åtaganden föreligger inte några kända tendenser, osäkerhetsfaktorer, potentiella fordringar eller andra krav, åtaganden eller händelser som kan förväntas ha en väsentlig inverkan på Bolagets affärsutsikter och som avser innevarande räkenskapsår.

Avtal av större betydelse

FastPartner har, per den 25 februari 2010, ingått ett avtal med Svensk Fastighetsfond om att gå in som garant för en nybyggnation av en logistikanläggning vid E4:an vid Arlandastad. FastPartner garanterar ett belopp om max 30 000 000 kronor för tiden februari 2010 – april 2011. Förutom avtalet med Svensk Fastighetsfond har inget av Koncernens bolag ingått något avtal av större betydelse som inte ingår i den löpande affärsverksamheten och som kan leda till att ett företag inom Koncernen tilldelas en rättighet eller åläggs en skyldighet som väsentligt kan påverka Bolagets förmåga att uppfylla sina förpliktelser gentemot innehavarna av de värdepapper som emitterats.

Rättsliga förfaranden

Bolaget är inte och har inte under de senaste tolv månaderna varit part i några rättsliga förfaranden eller förlikningsförfaranden som haft eller skulle kunna få betydande effekter på Bolagets eller Koncernens finansiella ställning eller lönsamhet. Bolaget känner inte heller till något rättsligt förfarande eller förlikningsförfarande som skulle kunna uppkomma och som skulle kunna få betydande effekter på Bolagets eller Koncernens finansiella ställning eller lönsamhet.

Bolagets ledning

Styrelse

Peter Lönnquist

Ordförande, styrelseledamot i Bolaget sedan 1995. Viktigaste sysselsättningar utanför Bolagets verksamhet: styrelseordförande i Marginalen Bank Bankaktiebolag, vice ordförande i Zacco Holding A/S och styrelseledamot i AINMT Holdings AB samt CellMax Technologies AB.

Antal aktier i Bolaget uppgår till 0.

Peter Carlsson

Styrelseledamot i Bolaget sedan 2008. Viktigaste sysselsättningar utanför Bolagets verksamhet: Country Manager i DnB NOR Sverige samt styrelseledamot i Svenska Bankföreningen, DnB NOR Asset Management AB, Svensk Fastighetsförmedling AB och i SalusAnsvar AB.

Antal aktier i Bolaget uppgår till 0.

Ewa Glennow

Styrelseledamot i Bolaget sedan 2005. Viktigaste sysselsättningar utanför Bolagets verksamhet: verkställande direktör och styrelseledamot i Marginalen Bank Bankaktiebolag, Marginalen AB och Kredit AB Marginalen samt styrelseledamot i ESCO Marginalen AB och i Fastighets AB Marginalen.

Antal aktier i Bolaget uppgår till 10 000.

Lars Karlsson

Styrelseledamot i Bolaget sedan 2000. Viktigaste sysselsättningar utanför Bolagets verksamhet: styrelseordförande i Millnet AB, Millnet B I AB, Litium Affärskommunikation AB, TelliQ AB, Medius AB, Gothia ADB AB och Dynamic Code AB samt styrelseledamot i ARKUB AB.

Antal aktier i Bolaget uppgår till 0.

Lars Wahlqvist

Styrelseledamot i Bolaget sedan 1987. Lars Wahlqvist har ingen sysselsättning utanför Bolaget som är av betydelse för Bolaget.

Antal aktier i Bolaget uppgår till 0 (Lars Wahlqvist innehar dock, för närvarande, 65 612 aktier i Bolaget genom en kapitalförsäkring).

Anders Keller (suppleant)

Suppleant/styrelseledamot i Bolaget sedan 1995. Viktigaste sysselsättningar utanför Bolagets verksamhet: styrelseordförande i Zeafex AB, Travel Support & Services Nordic AB och i SRB Travel Group AB samt vice ordförande i Grupptalan mot Skandia.

Antal aktier i Bolaget uppgår till 16 250.

STYRELSE

Namn	Födelseår	Nationalitet	Befattning	Antal aktier
Peter Lönnquist	1943	Svensk	Styrelseordförande	0
Peter Carlsson	1954	Svensk	Styrelseledamot	0
Ewa Glennow	1956	Svensk	Styrelseledamot	10 000
Lars Karlsson	1948	Svensk	Styrelseledamot	0
Lars Wahlqvist	1938	Svensk	Styrelseledamot	0
Anders Keller	1940	Svensk	Suppleant	16 250

Ledande befattningshavare*Sven-Olof Johansson*

Verkställande direktör i Bolaget sedan 1997. Viktigaste sysselsättningar utanför Bolagets verksamhet: verkställande direktör och styrelseordförande i Compactor Fastigheter AB, ett bolag som äger aktier i Bolaget, samt styrelseledamot i LinkTech AB (publ) och LinkMed AB.

Antal aktier i Bolaget uppgår (indirekt) till 38 254 000.

Per Sjöling

Anställd i Bolaget sedan 1998. Arbetar som marknadschef.

Antal aktier i Bolaget uppgår till 0.

Daniel Gerlach

Anställd i Bolaget sedan 2009. Arbetar som ekonomichef.

Antal aktier i Bolaget uppgår till 0.

Anders Svensson

Anställd i Bolaget sedan 2003. Arbetar som regionchef avseende region Gävleborg.

Antal aktier i Bolaget uppgår till 0.

Håkan Bolinder

Anställd i Bolaget sedan 2004. Arbetar som regionchef avseende delar av region Stockholm.

Antal aktier i Bolaget uppgår till 0.

Johan Böckert

Anställd i Bolaget sedan 2005. Arbetar som regionchef avseende delar av region Stockholm och region Väst.

Antal aktier i Bolaget uppgår till 0.

Svante Hedström

Anställd i Bolaget sedan 2008. Arbetar som fastighetschef.

Antal aktier i Bolaget uppgår till 4 600.

Anders Svensson

Anställd i Bolaget sedan 2010. Arbetar som regionchef avseende delar av region Stockholm.

Antal aktier i Bolaget uppgår till 0.

LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Namn	Födelseår	Nationalitet	Befattning	Antal aktier
Sven-Olof Johansson	1945	Svensk	Verkställande direktör	38 254 000
Per Sjöling	1951	Svensk	Marknadschef	0
Daniel Gerlach	1976	Svensk	Ekonomichef	0
Anders Svensson	1950	Svensk	Regionchef	0
Håkan Bolinder	1963	Svensk	Regionchef	0
Johan Böckert	1965	Svensk	Regionchef	0
Svante Hedström	1961	Svensk	Fastighetschef	4 600
Anders Svensson	1967	Svensk	Regionchef	0

Samliga personer i Bolagets styrelse och samtliga ledande befattningshavare kan nås på kontorsadressen: Fast Partner AB (publ), Sturegatan 38, 102 14 Stockholm.

Telefonnumret till huvudkontoret är: 08-402 34 60.

Revisorer

Deloitte AB

Revisorer i Bolaget sedan 2007 är Deloitte AB. Deloitte AB valdes till revisorer vid årsstämman 2007 för tiden intill slutet av årsstämman 2011. Utsedd huvudansvarig revisor är auktoriserade revisorn Tommy Mårtensson, född 1948. Tommy Mårtensson är medlem i FAR.

Deloitte AB:s kontorsadress är Rehnsgatan 11, 113 79 Stockholm.

Intressekonflikter inom förvaltnings-, lednings- och kontrollorgan

Såvitt Bolaget känner till finns ingen befintlig eller potentiell intressekonflikt mellan styrelseledamöternas åligganden gentemot Bolaget och deras privata intressen.

Per den 30 september 2010 ägde Bolagets verkställande direktör Sven-Olof Johansson, genom sitt bolag Compactor Fastigheter AB, 75,4 procent av aktierna i Bolaget. Sven-Olof Johansson är därigenom inte oberoende i förhållande till Bolagets största aktieägare. I övrigt finns, såvitt Bolaget känner till, ingen befintlig eller potentiell intressekonflikt mellan de ledande befattningshavarnas åligganden gentemot Bolaget och deras privata intressen.

Bolagsstyrning

Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden") trädde i kraft den 1 juli 2005. Koden har reviderats dels per den 1 juli 2008, dels per den 1 februari 2010. Från och med den 1 juli 2008 är Koden tillämplig för samtliga bolag vars aktier är upptagna till handel på NASDAQ OMX Stockholm. Bolaget har dock i stor utsträckning följt regelverket även före den 1 juli 2008.

Sammanfattningsvis tillämpar Bolaget följande principer för bolagsstyrning.

Styrelsen

Styrelsen består av ordföranden och fyra styrelseledamöter samt en suppleant. Samtliga styrelseledamöter samt suppleanten anses vara oberoende av Bolaget och dess huvudägare enligt Koden.

Styrelsearbetet och den löpande verksamheten i Bolaget bedrivs i enlighet med Bolagets fastställda arbetsordning för styrelsen och instruktion avseende arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören, samt instruktionen för ekonomisk rapportering till styrelsen. Styrelsens arbete ska ske i enlighet med gällande lagstiftning, bolagsordningen och styrelsens arbetsordning.

Inga särskilda kommittéer eller utskott för revisions- och ersättningsfrågor har tillsatts. Revisions- och ersättningsfrågor behandlas och beslutas istället av styrelsen.

Valberedning

Bolaget har en valberedning som består av ordföranden Sven-Olof Johansson, företrädare för aktieägaren Compactor Fastigheter AB, Annika Johannesson, företrädare för familjen Johannessons aktieinnehav i Bolaget, och Roland Martin-Löf, företrädare för eget aktieinnehav i Bolaget. Annika Johannesson och Roland Martin-Löf är oberoende i förhållande till den röstmässigt största aktieägaren (Compactor Fastigheter AB). Ingen av ledamöterna i valberedningen ingår i Bolagets styrelse. Valberedningen har fortlöpande kontakter och sammanträder inför årsstämma.

Efterlevnad av Koden

Bolaget följer Koden med undantag för valberedningen och suppleant till bolagsstämmovald styrelseledamot.

Vad avser valberedningen ska verkställande direktör eller annan person från bolagsledningen inte vara ledamot av valberedningen enligt Koden. Bolagets verkställande direktör, Sven-Olof Johansson, ingår i valberedningen i egenskap av Bolagets huvudaktieägare.

Vad avser suppleant till bolagsstämmovald styrelseledamot ska enligt Koden suppleanter till bolagsstämmovalda styrelseledamöter inte utses. I Bolagets styrelse är styrelsens sekreterare även vald till styrelsesuppleant. Detta skedde innan Bolaget omfattades av Koden.

Finansiell översikt

Den finansiella informationen för helåren 2008 och 2009 är upprättade i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554), International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU. Vidare tillämpar koncernen även Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1.2, "Kompletterande redovisningsregler för koncerner" vilken specificerar de tillägg till IFRS upplysningar som krävs enligt bestämmelserna i årsredovisningslagen. Informationen har hämtats ur Bolagets årsredovisning för 2009 om inget annat anges. Årsredovisningarna för 2008 och 2009 har godkänts av Bolagets styrelse och granskats av Bolagets revisor. Vid årsstämman den 29 april 2010 fastställdes Bolagets koncernresultat och balansräkning. Den finansiella informationen rörande perioden 1 januari – 30 september 2010 samt motsvarande period för 2009 har hämtats ur Bolagets delårsrapport för perioden 1 januari – 30 september 2010. Delårsrapporten har endast översiktligt granskats av Bolagets revisor.

Rapport över Koncernens totalresultat

MSEK	2010 jan-sep	2009 jan-sep	2009 jan-dec	2008 jan-dec
Hysesintäkter	308,2	306,2	410,9	488,2
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	-57,3	-48,6	-69,6	-62,1
Reparation och underhåll	-21,6	-21,5	-33,8	-37,2
Fastighetsskatt	-11,2	-8,9	-11,8	-12,0
Tomträttsavgälder/arrenden	-11,5	-10,1	-12,9	-13,9
Fastighetsadministration och marknadsföring	-14,9	-13,9	-18,6	-17,7
Driftnetto	191,7	203,2	264,2	345,3
Central administration	-11,0	-11,7	-16,1	-15,2
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	396,6	-70,3	-87,1	-282,3
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	13,2	3,6	3,6	-
Andel i intresseföretags resultat	0,0	2,0	-	-0,6
Resultat före finansiella poster	590,5	126,8	164,6	47,2
Finansiella poster				
Finansiella intäkter	20,1	18,5	23,3	25,0
Finansiella kostnader	-49,4	-47,5	-61,0	-130,0
Värdeförändringar finansiella instrument	-8,0	38,2	48,5	-50,0
Resultat före skatt	553,2	136,0	175,4	-107,8
Aktuell skatt	-16,4	-3,2	-3,6	-3,1
Uppskjuten skatt	-62,5	-99,2	-137,2	33,8

PERIODENS/ÅRETS RESULTAT	474,3	33,6	34,6	-77,1
Övrigt totalresultat	–	–	–	–
PERIODENS/ÅRETS TOTALRESULTAT	474,3	33,6	34,6	-77,1
Moderbolagets andel av periodens/årets resultat	474,3	33,6	34,6	-77,1
Minoritetens andel av periodens/årets resultat	–	0,0	0,0	–
Data per aktie. Ingen utspädning aktuell då det inte förekommer några potentiella aktier i Bolaget.				
Resultat per aktie, kr	9,34	0,66	0,68	-1,52
Genomsnittligt antal aktier	50 768 000	50 768 000	50 768 000	50 773 125
Antal utestående aktier	50 768 000	50 768 000	50 768 000	50 768 000
Antal utgivna aktier	53 711 212	53 711 212	53 711 212	53 711 212

Rapport över Koncernens finansiella ställning i sammandrag

MSEK	2009 31 dec	2008 31 dec
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	3 815,7	3 820,8
Fastigheter under uppförande	613,1	371,8
Maskiner och inventarier	1,8	2,2
Summa	4 430,6	4 194,8
Aktier och andelar	155,5	79,0
Andelar i intresseföretag	43,8	43,8
Andra långfristiga fordringar	191,3	189,1
Summa	390,6	311,9
Summa anläggningstillgångar	4 821,2	4 506,7
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar	14,9	87,1
Övriga fordringar	56,9	64,5
Kortfristiga placeringar	28,3	24,2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21,8	19,1
Likvida medel	61,0	4,3
Summa omsättningstillgångar	182,9	199,2
SUMMA TILLGÅNGAR	5 004,1	4 705,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital och skulder hänförligt till moderbolagets aktieägare		
Aktiekapital	537,1	537,1
Reserver	94,7	94,7
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	851,9	906,1
Summa eget kapital	1 483,7	1 537,9
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	2 598,8	2 017,6

Övriga långfristiga skulder	5,4	3,3
Uppskjuten skatteskuld	347,3	210,1
Summa	2 951,5	2 231,0
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	398,2	757,0
Leverantörsskulder	44,0	33,6
Övriga skulder	30,2	36,9
Avsättningar	28,0	28,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	68,5	81,5
Summa	568,9	937,0
Summa skulder	3 520,4	3 168,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 004,1	4 705,9

Poster inom linjen		
Ställda säkerheter	3 588,4	3 493,9
Eventualförpliktelser	25,5	42,7

Rapport över Koncernens kassaflöden

MSEK	2010 jan-sep	2009 jan-sep	2009 jan-dec	2008 jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat före skatt	553,2	136,0	175,4	-107,8
Justeringsposter	-354,3	25,5		
Avskrivningar			0,5	0,9
Orealiserade värdeförändringar			38,6	282,3
Resultat försäljning av andelar			-5,1	-3,9
Övriga poster			6,0	21,4
Erhållna/betalda skatter	1,5	-4,7	-4,4	-6,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	200,4	156,8	211,0	186,4
Förändringar i rörelsekapital	-31,5	55,5		
Ökning (-)/minskning (+) kortfristiga fordringar			96,5	-78,4
Ökning (+)/minskning (-) kortfristiga skulder			-32,0	10,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	168,9	212,3	275,5	118,2
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Investeringar i fastigheter	-100,8	-180,3	-324,4	-531,4
Försäljning av fastigheter	103,4	4,7	4,7	-
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-0,2	-20,2	-35,1	-4,2
Försäljning av andelar			4,2	6,5
Investeringar i maskiner och inventarier			-0,1	-0,8
Försäljning av kortfristiga placeringar (delårspost)	30,2	-		
Försäljning av övriga anläggningstillgångar (delårspost)	-	2,7		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	32,6	-193,1	-350,7	-529,9

FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Upptagande och lösen av lån	14,6	129,1	222,4	307,7
Förändring av långfristiga fordringar	11,2	-1,7	-1,7	47,3
Lämnade utdelningar	-101,5	-88,8	-88,8	-88,9
Återköp egna aktier			-	-0,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-75,7	38,6	131,9	265,4
PERIODENS KASSAFLÖDE	125,8	57,8	56,7	-146,3
Kassabehållning vid periodens/årets ingång	61,0	4,3	4,3	150,6
Kassabehållning vid periodens/årets slut	186,8	62,1	61,0	4,3

Nyckeltal

	2010	2009	2009	2008
	jan-sep	jan-sep	jan-dec	jan-dec
Finansiella nyckeltal				
Rullande årligt förvaltningsöverskott, MSEK	206,5	257,9	214,7	221,8
Eget kapital/aktie, SEK	36,6	29,2	29,2	30,3
Eget kapital justerat för uppskj skatt/aktie, SEK** (från delårsrapport)	44,6	35,3	36,1	34,4
Avkastning på eget kapital % *	37,9	3,0	2,3	-4,8
Avkastning på totalt kapital % *	15,4	5,1	4,9	0,5
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1	4,5	4,5	2,7
Soliditet %	34,1	30,7	29,6	32,7
Soliditet justerad för uppskj skatt % ** (från delårsrapport)	41,7	37,1	36,6	37,1
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Driftnetto % *	6,2	7,2	7,1	7,6
Överskottsgrad %	62,2	66,4	64,3	66,0
Ekonomisk uthyrningsgrad %	88,8	91,4	91,3	91,5
Hysesvärde, kr/kvm * (från delårsrapport)	956,8	959,6	954,4	980,1
Fastighetskostnader, kr/kvm * (från delårsrapport)	312,5	283,2	298,7	295,9
Driftsöverskott, kr/kvm * (från delårsrapport)	537,1	593,9	572,6	601,0

* Beräknat till årstakt baserat på respektive period.

** Försäljning av fastigheter sker genom försäljning av andelar i dotterbolag och är skattefria.

Definition av nyckeltal

Förvaltningsresultat:	Resultat före skatt i fastighetsrörelsen med återläggning av värdeförändringar förvaltningsfastigheter.
Eget kapital per aktie:	Eget kapital i förhållande till antal utestående aktier vid periodens slut.
Avkastning på eget kapital, %:	Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital.
Avkastning på totalt kapital, %:	Resultat efter finansiella poster plus räntekostnader minus räntebidrag i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.
Räntetäckningsgrad, ggr:	Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar och räntekostnader, som multipel av räntekostnader.
Soliditet (%):	Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Soliditet justerad för uppskjuten skatt (%):	Eget kapital med återläggning av uppskjuten skatt i förhållande till balansomslutningen.
Driftnetto:	Hysesintäkter minus fastighetskostnader.
Driftnetto, %:	Driftnetto i förhållande till förvaltningsfastigheternas genomsnittliga redovisade värde.
Överskottsgrad, %:	Driftnetto i förhållande till redovisade hyresintäkter.
Ekonomisk uthyrningsgrad, %:	Redovisade hyresintäkter med justering för rabatter och hyresförluster i procent av hyresvärde.
Hyresvärde:	Redovisade hyresintäkter med återläggning av eventuella rabatter och hyresförluster, plus bedömd marknadshyra för befintliga ej uthyrda ytor.
Fastighetskostnader:	Summan av direkta fastighetskostnader som driftkostnader, kostnader för reparation och underhåll, avgälder, skatt, och indirekta fastighetskostnader som kostnader för fastighetsadministration och marknadsföring.

Handlingar införlivade genom hänvisning

I Prospektet ingår följande dokument genom hänvisning. Dokumenten har offentliggjorts och givits in till Finansinspektionen.

<i>Hänvisning</i>	<i>Dokument</i>
Finansiell information avseende Bolaget och Bolagets verksamhet år 2008	Bolagets årsredovisning för 2008
Finansiell information avseende Bolaget och Bolagets verksamhet år 2009	Bolagets årsredovisning för 2009
Revisionsberättelse för år 2008	Bolagets årsredovisning för 2008
Revisionsberättelse för år 2009	Bolagets årsredovisning för 2009
Finansiell information avseende Bolaget och Bolagets verksamhet under perioden 1 januari – 30 september 2010	Bolagets delårsrapport för 1 januari – 30 september 2010
Granskningsrapport avseende perioden 1 januari – 30 september 2010	Bolagets delårsrapport för 1 januari – 30 september 2010

Investerare bör ta del av all den information som införlivas i Prospektet genom hänvisning. Rapporterna finns tillgängliga på Bolagets webbplats, www.fastpartner.se, eller kan erhållas av Bolaget i pappersformat vid Bolagets huvudkontor. Det bör beaktas att viss information i ovan nämnda rapporter kan ha blivit inaktuell.

Handlingar som hålls tillgängliga för inspektion

Kopior av följande handlingar kan erhållas av Bolaget i pappersformat under Prospektets giltighetstid vid Bolagets huvudkontor:

- Bolagets bolagsordning och stiftelseurkund
- Samtliga dokument som – genom hänvisning – ingår i Prospektet.

Adresser

Emittent

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

Central värdepappersförvarare

Euroclear Sweden AB
Box 7822
103 97 Stockholm
Tel: +46 8 402 90 00
Webbplats: www.euroclear.se

Emissionsinstitut

E. Öhman J:or Fondkommission AB
Box 7415
103 91 Stockholm
Tel: +46 8 402 50 00
Webbplats: www.ohman.se

Revisor

Deloitte AB
Rehngatan 11
113 79 Stockholm
Tel: + 46 75 246 20 00
Webbplats: www.deloitte.com/view/sv_SE/se/index.htm