

**Prospekt**  
**avseende upptagande till handel av aktier i**  
**Aktiebolaget Fastator (publ)**  
**på Nasdaq Stockholm**



14 september 2021

## VIKTIG INFORMATION

### Information till investerare

Med "Fastator", "Bolaget" eller "Koncernen" avses i detta Prospekt, beroende på sammanhanget, Aktiebolaget Fastator (publ) eller den koncern i vilken Aktiebolaget Fastator (publ) är moderbolag. Med "moderbolaget" avses Aktiebolaget Fastator (publ). Detta prospekt ("Prospektet") har upprättats med anledning av upptagandet till handel av Fastators aktier ("Aktierna") på Nasdaq Stockholm ("Noteringen"). Med "Nasdaq Stockholm" avses Nasdaq Stockholm AB som företag eller Nasdaq Stockholms huvudlista, beroende på sammanhanget. Se vidare avsnitt "*Definitioner och ordlista*" för fler definierade termer i Prospektet.

Prospektet har godkänts och registrerats av Finansinspektionen, som behörig myndighet enligt Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 om prospekt som ska offentliggöras när värdepapper erbjuds till allmänheten eller tas upp till handel på en reglerad marknad, och om upphävande av direktiv 2003/71/EG ("*Prospektförordningen*"). Finansinspektionen godkänner Prospektet enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i Prospektförordningen. Detta godkännande bör inte betraktas som något slags stöd för den emittent eller kvaliteten på de värdepapper som avses i Prospektet. Investerare bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i emittentens värdepapper. Prospektet regleras av svensk rätt. Tvist med anledning av Prospektet och därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras av svensk domstol exklusivt.

Detta Prospekt utgör varken ett erbjudande att överlåta eller en inbjudan avseende ett erbjudande att förvärva värdepapper i Bolaget. Distribution av detta Prospekt är i vissa jurisdiktioner föremål för restriktioner enligt lag och andra regler. Ingen åtgärd har vidtagits och åtgärder kommer inte att vidtas för att tillåta att Prospektet riktas till allmänheten i några andra jurisdiktioner än Sverige. Prospektet riktar sig i synnerhet inte till personer med hemvist i USA, Australien, Hongkong, Kanada, Nya Zeeland, Japan, Schweiz eller Sydafrika eller någon annan jurisdiktion där deltagande skulle kräva ytterligare prospekt, registrering eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. Prospektet och andra handlingar avseende Noteringen får följaktligen inte distribueras i eller till nämnda länder respektive något annat land eller någon annan jurisdiktion där sådan distribution eller Noteringen kräver sådana åtgärder eller annars strider mot tillämpliga regler. Åtgärder i strid med ovanstående begränsningar kan vara ogiltigt och dessutom utgöra brott mot tillämplig värdepapperslagstiftning. Personer som mottar exemplar av Prospektet är av Bolaget ålagda att informera sig om, och följa, sådana restriktioner. Bolaget tar inte något juridiskt ansvar för några överträdelse av sådana restriktioner, oavsett om sådana överträdelse begås av en potentiell investerare eller någon annan.

En investering i värdepapper är förenad med vissa risker (se avsnittet "*Risikfaktorer*"). När investerare fattar ett investeringsbeslut måste de förlita sig på sin egen bedömning av Fastator och innehållet i detta Prospekt, inklusive föreliggande sakförhållanden och risker. Inför ett investeringsbeslut bör potentiella investerare anlita sina egna professionella rådgivare samt noga utvärdera och överväga investeringsbeslutet. Investerare får endast förlita sig på informationen i detta Prospekt samt eventuella tillägg till detta Prospekt. Ingen person är behörig att lämna någon annan information eller göra några andra uttalanden än de som finns i detta Prospekt. Om så ändå sker ska sådan information eller sådana uttalanden inte anses ha godkänts av Fastator och Fastator ansvarar inte för sådan information eller sådana uttalanden. Varken offentliggörandet eller distribution av detta Prospekt, eller några transaktioner som genomförs med anledning härav, ska anses innebära att informationen i detta Prospekt är korrekt och gällande vid någon annan tidpunkt än per dagen för dess offentliggörande eller att det inte förekommit någon ändring i Fastators verksamhet efter nämnda dag. Om det sker väsentliga förändringar av informationen i Prospektet kommer sådana förändringar endast att offentliggöras enligt bestämmelserna om tillägg till prospekt i lagen om handel med finansiella instrument.

### Framåtriktad information

Prospektet innehåller viss framåtriktad information som återspeglar Fastators aktuella syn på framtida händelser samt finansiell och operativ utveckling. Ord som "avser", "bedömer", "förväntar", "kan", "planerar", "uppskattar", "beräknar" och andra uttryck som innebär indikationer eller bedömningar avseende framtida utveckling eller trender, och som inte hänför sig till historiska fakta, utgör framåtriktad information. Framåtriktad information utgör inte någon garanti avseende framtida resultat eller utveckling och verkligt utfall kan komma att väsentligen skilja sig från vad som uttalas i framåtriktad information. Framåtriktade uttalanden är baserade på nuvarande uppskattningar och antaganden, vilka har gjorts i enlighet med vad Bolaget nu känner till. Framåtriktade uttalanden är föremål för risker, osäkerheter och andra faktorer som kan medföra att de faktiska resultaten, inklusive Fastators finansiella ställning, kassaflöde och lönsamhet, kan komma att avvika väsentligt från de resultat som uttryckligen eller indirekt ligger till grund för, eller beskrivs i, uttalandena, eller medföra att de förväntningar som uttryckligen eller indirekt ligger till grund för, eller beskrivs i, uttalandena inte infrias eller visar sig vara mindre fördelaktiga jämfört med de resultat som uttryckligen eller indirekt ligger till grund för, eller beskrivs i, uttalandena.

Fastators verksamhet är exponerad mot ett antal risker och osäkerheter som kan medföra att framåtriktade uttalanden blir felaktiga eller att uppskattningar eller beräkningar blir inkorrekta. Potentiella investerare ska därför inte fästa otilbörlig tilltro vid den framåtriktade informationen häri, och uppmanas starkt att läsa avsnitten "*Sammanfattning*", "*Risikfaktorer*", "*Marknadsöversikt*", "*Verksamhetsbeskrivning*", "*Utvald historisk finansiell information*" och "*Kommentar till den finansiella utvecklingen*", vilka inkluderar en mer detaljerad beskrivning av faktorer som kan ha en inverkan på Fastators verksamhet och den marknad vari Fastator bedriver sin verksamhet. Fastator kan inte lämna några garantier såvitt avser riktigheten i de framåtriktade uttalanden som görs häri eller såvitt avser den faktiska utgången av några förutsedda utvecklingar.

Fastator fransäger sig uttryckligen alla skyldigheter att uppdatera dessa framåtriktade uttalanden för att spegla eventuella ändringar i dess förväntningar eller någon förändring av händelser, villkor eller omständigheter på vilka sådana uttalanden är baserade, om inte sådan skyldighet följer av lag eller Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter. Alla efterföljande skriftliga och muntliga uttalanden om framtiden hänförliga till Bolaget eller till personer som agerar för dess räkning görs helt med förbehåll för de osäkerhetsfaktorer som omnämns ovan och som återfinns på andra ställen i detta Prospekt, inklusive de som anges i avsnittet "*Risikfaktorer*".

### Bransch- och marknadsinformation

I avsnittet "*Risikfaktorer*" finns en beskrivning, dock inte fullständig, av faktorer som kan medföra att faktiskt resultat eller utveckling skiljer sig avsevärt från historisk information eller från framtidsinriktade uttalanden. Prospektet innehåller historisk marknadsinformation och branschprognoser. Viss information har inhämtats från utomstående källor och Bolaget har strävat efter att återge sådan information korrekt i detta Prospekt. Även om Bolaget anser dessa källor vara tillförlitliga har ingen oberoende verifiering gjorts, varför riktigheten eller fullständigheten i informationen inte kan garanteras. Marknadsstatistik är till sin natur förenad med osäkerhet och reflekterar inte nödvändigtvis faktiska marknadsförhållanden. Värdet av jämförelser av statistik för olika marknader är begränsat av flera anledningar, bland annat genom att marknaderna definieras olika samt att informationen kan ha insamlats genom användande av olika metoder och med olika antaganden. Viss statistik i detta Prospekt har sammanställts av Bolaget, i vissa fall på basis av olika antaganden. Även om Bolaget anser att sammanställningsmetod och antaganden är rimliga har dessa endast i begränsad omfattning kunnat bekräftas eller verifieras mot oberoende källor. Mot bakgrund härav uppmärksammas läsaren av Prospektet särskilt på att marknadsstatistik som presenteras i Prospektet är förenad med osäkerhet och att ingen garanti kan ges för dess riktighet. Såvitt Bolaget känner till och kan förvisa sig om genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av de tredje parter varifrån informationen hämtats, har dock inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

### Presentation av finansiell information

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

## **Innehållsförteckning**

Sammanfattning .....	4
Risikfaktorer.....	11
Bakgrund och motiv.....	22
Marknadsöversikt.....	23
Verksamhetsbeskrivning.....	33
Fastighetsförteckning.....	42
Värderingsintyg.....	43
Utvald historisk finansiell information .....	46
Kommentar till den finansiella utvecklingen .....	53
Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information.....	67
Styrelse, ledande befattningshavare och revisor .....	70
Bolagsstyrning .....	77
Aktiekapital och ägarförhållanden .....	83
Legala frågor och övrig information.....	90
Vissa skattefrågor i Sverige .....	103
Bolagsordning.....	105
Definitioner och ordlista .....	107
Adresser .....	108

### **Handelsplats**

Sista dag för handel på Nasdaq First North	15 september 2021
Första dag för handel på Nasdaq Stockholm	16 september 2021

### **Övrig information**

Kortnamn (ticker)	FASTAT
ISIN-kod	SE0015407382

### **Finansiell kalender**

Delårsrapport 1 januari–30 september 2021	4 november 2021
Bokslutskommuniké 2021	16 februari 2022
Årsredovisning 2021	5 april 2022

## Sammanfattning

Inledning och varningar	
<i>Introduktion och varningar</i>	<p>Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till detta prospekt ("<b>Prospektet</b>"). Varje beslut om att investera i de värdepapper som erbjuds ska baseras på en bedömning av Prospektet i sin helhet från investerarens sida. Investerare i Aktierna kan förlora hela eller delar av det investerade kapitalet.</p> <p>Om yrkanden avseende uppgifterna i Prospektet anförts vid domstol kan den investerare som är kârändande i enlighet med medlemsstaternas nationella lagstiftning bli tvungen att svara för kostnader för översättning av Prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds. Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av Prospektet eller om den inte, tillsammans med andra delar av Prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare vid övervägandet att investera i Aktierna.</p>
<i>Emittenten</i>	<p>Bolagets registrerade företagsnamn och kommersiella beteckning är Aktiebolaget Fastator (publ), organisationsnummer 556678-6645 ("<b>Fastator</b>", "<b>Bolaget</b>" eller tillsammans med dess dotterbolag "<b>Koncernen</b>").</p> <p>Adress: Linnégatan 2, 114 47 Stockholm Telefonnummer: 08-660 67 00 LEI-kod: 549300MI7ETWW4TQD242 Kortnamn (ticker): FASTAT ISIN-kod: SE0015407382</p>
<i>Behörig myndighet</i>	<p>Finansinspektionen är behörig myndighet och ansvarig för godkännande av Prospektet.</p> <p>Finansinspektionens besöksadress: Brunnsgratan 3, 111 38 Stockholm Finansinspektionen postadress: Box 7821, 103 97 Stockholm Hemsida: <a href="http://www.fi.se">www.fi.se</a> E-post: <a href="mailto:Finansinspektionen@fi.se">Finansinspektionen@fi.se</a> Telefonnummer: 08-408 980 00 Prospektet godkändes av Finansinspektionen den 14 september 2021.</p>

Nyckelinformation om emittenten	
<i>Vem är emittent av värdepapperna?</i>	
<i>Emittentens säte och bolagsform</i>	<p>Emittenten av värdepapperna är Aktiebolaget Fastator (publ), organisationsnummer 556678-6645. Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Stockholm. Bolaget bildades i Sverige och bedriver sin verksamhet i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551). Bolagets LEI-kod är 549300MI7ETWW4TQD242.</p>
<i>Emittentens huvudsakliga verksamhet</i>	<p>Fastator startar, utvecklar och driver bolag inom nya fastighetsrelaterade segment i Sverige. Fastators portfölj av innehavsbolag inkluderar bolag över flera fastighetssektorer och geografiska marknader. Fastatorsfären innefattar såväl renodlade fastighetsbolag som tjänsteföretag inom förvaltning. Fastator är Sveriges enda börsnoterade investmentbolag specialiserat mot fastighetssektorn.</p>

<i>Emittentens större aktieägare</i>	Baserat på information hämtad från Euroclear Sweden AB ("Euroclear"), visas i nedanstående tabell Bolagets tio största aktieägare per den 30 juni 2021 (inklusive därefter kända förändringar).					
	<i>Aktieägare</i>	<i>Antal aktier</i>			<i>% av rösterna/kapitalet</i>	
	Joachim Kuylenstierna (genom bolag)	21 552 785			27,98	
	Mats Lundberg (genom bolag)	21 367 785			27,74	
	Ulf Adelsohn	2 500 000			3,25	
	Avanza Pension	2 227 814			2,89	
	Banque Internationale A Lux	2 010 055			2,61	
	Futur Pension	1 821 826			2,37	
	Staffan Heiner Beckett	1 350 000			1,75	
	Ålandsbanken	1 338 726			1,74	
	Mats Hulth i Stockholm AB	1 300 000			1,69	
	Svante Bengtsson	1 023 555			1,33	
	Totalt, tio största aktieägare	56 492 546			73,35	
	Övriga	20 535 904			26,65	
	<b>Totalt</b>	<b>77 028 450</b>			<b>100</b>	
<i>Viktigaste administrativa direktörer</i>	Bolagets styrelse består av Björn Rosengren (ordförande), Carl Bildt, Jacqueline Winberg, Mats Lundberg, Anders Mossberg och Eva Hamilton. Bolagets ledning består av Knut Pousette (VD), Svante Bengtsson (vice VD), Christoffer Strömbäck (CFO) och Joachim Kuylenstierna (affärsutvecklare).					
<i>Revisor</i>	Bolagets revisor är sedan 2015 Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, som på årsstämman 2021 omvaldes för perioden intill slutet av årsstämman 2022. Huvudansvarig revisor är Magnus Thorling.					
<b>Finansiell nyckelinformation för emittenten</b>						
<i>Sammanfattning av finansiell nyckelinformation</i>	<b>Koncernens resultaträkning i sammandrag</b>					
		<i>Räkenskapsåret som avslutades 31 december</i>			<i>Perioden 1 januari – 30 juni</i>	
<i>TSEK</i>		<i>2020</i>	<i>2019</i>	<i>2018</i>	<i>2021 (ej reviderat eller översiktligt granskat)</i>	<i>2020 (ej reviderat eller översiktligt granskat)</i>
		<i>(Reviderat)</i>	<i>(Reviderat)</i>	<i>(Reviderat)</i>		
	Summa intäkter	245 812	218 403	111 717	150 939	132 954
	Resultat före skatt	269 235	529 573	332 462	14 929	110 601
	Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	243 330	482 145	317 899	4 755	86 844
	Resultat per aktie, före utspädning, SEK	3,36	6,88	4,53	0,06	1,21
	Resultat per aktie, efter utspädning, SEK	3,25	6,45	4,53	0,06	1,21
	<b>Koncernens balansräkning i sammandrag</b>					
		<i>Räkenskapsåret som avslutades 31 december</i>			<i>Perioden 1 januari – 30 juni</i>	
<i>TSEK</i>		<i>2020</i>	<i>2019</i>	<i>2018</i>	<i>2021 (ej reviderat eller översiktligt granskat)</i>	<i>2020 (ej reviderat eller översiktligt granskat)</i>
		<i>(Reviderat)</i>	<i>(Reviderat)</i>	<i>(Reviderat)</i>		

	Summa tillgångar	3 401 851	3 163 278	1 447 630	4 445 218	3 368 558
	Summa eget kapital	1 621 258	1 387 813	904 706	1 612 015	1 471 213
<b>Koncernens kassaflöde i sammandrag</b>						
		<i>Räkenskapsåret som avslutades 31 december</i>			<i>Perioden 1 januari – 30 juni</i>	
<b>TSEK</b>		<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2021 (ej</b>	<b>2020 (ej</b>
		<b>(Reviderat)</b>	<b>(Reviderat)</b>	<b>(Reviderat)</b>	<b>reviderat</b>	<b>reviderat</b>
					<b>eller</b>	<b>eller</b>
					<b>översiktligt</b>	<b>översiktligt</b>
					<b>granskat)</b>	<b>granskat)</b>
	Kassaflöde från den löpande verksamheten	-22 053	31 322	-2 451	82 403	6 608
	Kassaflöde från investeringsverksamheten	197 353	-683 800	-24 466	-1 061 933	-165 608
	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	504 827	801 274	88 788	839 411	90 806
<b>Specifika nyckelrisker för emittenten</b>						
<i>Väsentliga riskfaktorer specifika för emittenten</i>	<p>Huvudsakliga risker relaterade till Bolagets verksamhet och marknad inkluderar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En väsentlig del av Koncernens tillgångar och intäkter hänför sig till Bolagets dotter- och intressebolag (inklusive till viss del i joint ventures) och Koncernen har få väsentliga tillgångar utöver direkta och indirekta investeringar i dess intressebolag och joint ventures (samt förvaltningsfastigheter). Följaktligen är moderbolaget och Koncernen beroende av inkomster relaterade till verksamheten och innehavet i sådana dotter- och intressebolag för att uppfylla sina egna förpliktelser. Bolaget får också intäkter från dess joint ventures. Skulle resultatet i något dotter- eller intressebolag försämrats så minskar det de medel moderbolaget kan dela ut till aktieägare och påverkar Koncernens finansiella ställning negativt. Om Koncernen och moderbolaget inte kan få tillräckliga intäkter från sina dotter- och/eller intressebolag och/eller joint ventures leder det till att Koncernen och moderbolaget inte får tillräckliga intäkter för att bedriva och utveckla sin verksamhet som planerat, vilket skulle medföra en väsentlig negativ effekt för den finansiella ställningen och framtidspotentialen.</li> <li>- Koncernen och dess intressebolag samt joint ventures investerar i fastigheter och bedriver verksamhet inom hyressektorn. Hyresintäkter är Koncernens huvudsakliga inkomstkälla. Följaktligen är Fastator beroende av sina fastighetsägande dotter- och intressebolag (och till viss del dess joint ventures) för hyresintäkter, vilka i sin tur påverkas av faktorer som vakansnivåer, hyrespriser och att hyresgäster betalar sin hyra i tid. Koncernens resultat är beroende av dess förmåga att attrahera och behålla hyresgäster med hög kreditvärdighet. Vakanser, minskande hyror och ökade hyresförluster kan ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.</li> <li>- En viss del av Koncernens verksamhet bedrivs i joint ventures och andra samarbeten, såsom i enlighet med vissa aktieägaravtal. Koncernen har ingått joint venture-avtal och andra aktieägaravtal med olika parter. Koncernens förmåga att utveckla befintliga eller initiera nya joint ventures eller samarbeten kan påverka förmågan att genomföra planerade eller påbörjade investeringar eller genomföra nya investeringar. Brister i denna förmåga kan få till följd att Koncernen inte får nya intäkter och förvärvar nya tillgångar och därmed inte heller realiserar den potentiella värdetillväxten i Bolagets</li> </ul>					

affärsmodell med följd att Koncernens resultat och finansiella ställning skulle utvecklas sämre än annars.

- Koncernen har främst vuxit genom förvärv och investeringar i fastighetsägande företag. Framgångsrik tillväxt genom investeringar och förvärv är beroende av Koncernens förmåga att identifiera lämpliga förvärvsobjekt, genomföra lämplig due diligence och förhandla fram transaktioner på gynnsamma villkor. I framtiden kanske Koncernen inte kan hitta attraktiva förvärvsmöjligheter till gynnsamma villkor eller alls. Koncernen kan också möta konkurrens om attraktiva förvärvsobjekt, vilket kan höja priset på målet. Dessutom kan Koncernen misslyckas med att korrekt värdera sina förvärvade verksamheter, innehav och fastigheter eller misslyckas med att genomföra lämplig due diligence alternativt erhålla skydd i förvärvsavtal för eventuella brister, vilket i sin tur kan leda till att Koncernen betalar mer än marknadsvärdet av sådana företag, innehav eller fastigheter.
- Koncernen investerar i intressebolag och Koncernen är beroende av nuvarande och framtida partners, eftersom Koncernen inte kontrollerar sådana intressebolag. Sådant beroende och brist på ägande kan leda till minskad flexibilitet att delta i och styra verksamheten i sådana intressebolag, till exempel med avseende på förvärv, avyttringar och investeringar som utförs av sådana företag, inklusive investeringar i och avyttringar av fastigheter i intresseföretag, vilket kan leda till en minskning av värdet på intresseföretagen. Om Koncernens intressebolag minskar i värde eller inte samarbetar med Koncernen och/eller utvecklas på ett sätt som är oönskat för Koncernen, kanske Koncernen inte kan delta i och styra aktiviteterna i sådana intressebolag på ett sätt som är fördelaktigt för Koncernen. I sin tur kan detta påverka Koncernens intäkter negativt genom exempelvis att intressebolaget inte har lika stor vinst att dela ut.
- Koncernens verksamhet och förvärv är beroende av en tillförlitlig tillgång till finansiering. Koncernens förmåga att upprätthålla en sund kapitalstruktur och finansiell stabilitet är grunden för vidare utveckling av Koncernens verksamhet, Koncernens förmåga att behålla och locka investerare och andra kreditgivare. Koncernens verksamhet finansieras huvudsakligen av lån, bland annat från kreditinstitut och koncerninterna lånearrangemang. Om Koncernen inte upprätthåller en adekvat kapitalstruktur eller inte uppfyller finansiella villkor eller andra förpliktelser enligt den befintliga finansieringen, kanske Koncernen inte har de finansiella resurser som krävs för att kunna genomföra sin förvärvsstrategi eller stora projekt, vilket i sin tur kan ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och framtidspotential.
- Koncernens verksamhet finansieras, utöver eget kapital, av räntebärande skulder från kreditinstitut. Räntan för sådan skuldsättning härrör huvudsakligen från riktmärken, särskilt 3-månaders STIBOR. Följaktligen påverkas Koncernens räntekostnader av marknadsräntorna, i synnerhet STIBOR, de marginaler som krävs av kreditinstitut och särskilt kortsiktiga förändringar i marknadsintresset. Koncernens framtida finansiella kostnader påverkas av förändringar i låneräntan och av faktorer utom Koncernens kontroll. Höjda räntor och finansiella kostnader leder till ökade kostnader som belastar Bolagets resultat och kan därmed ha en väsentlig negativ påverkan på Koncernens finansiella ställning och resultat.
- Koncernens verksamhet, särskilt vad gäller förvärv av fastigheter och fastighetsutvecklingsprojekt, finansieras till stor del av lån från externa fordringsägare.

	<p>Koncernen är därför beroende av att erhålla lämplig finansiering i tid för att driva lönsam tillväxt och utveckling. Vidare kan brist på finansiering eller ökade finansieringskostnader som leder till olämpliga finansieringsarrangemang orsaka förseningar i eller hindra Koncernens fastighetsutvecklingsprojekt. Om Bolaget inte kan refinansiera, förlänga eller öka befintlig finansiering, eller bara kan få sådan finansiering på otillfredsställande villkor, eller om marknadsräntorna skulle öka när refinansieringsmöjligheterna minskar, kan det ha en väsentlig negativ påverkan på Bolagets resultat och finansiella ställning.</p> <p>- Koncernen kan bli involverad i tvister relaterade till sin verksamhet. Tvister kan handla om fordringar från eller mot hyresgäster, leverantörer till Koncernen eller inledas av myndigheter mot Koncernen. Tvister kan också uppstå i samband med förvärv eller avyttringar av fastigheter eller relaterade till miljöförhållanden. Tvister, rättsliga förfaranden eller andra utredningar och processer kan vara tidskrävande och resultera i ökade kostnader som är svåra att förutsäga. Koncernen var exempelvis nyligen inblandad i en tvist rörande ett förvärv som pågått under mer än ett år. Tvister eller anspråk kan ha väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhetsresultat.</p>
--	--

<b>Nyckelinformation om värdepapperna</b>	
<b><i>Värdepappernas viktigaste egenskaper</i></b>	
<i>Värdepapper som är föremål för upptagande till handel</i>	Aktier i Aktiebolaget Fastator AB (publ). ISIN-kod: SE0015407382. Aktierna är denominerade i svenska kronor (SEK).
<i>Antal emitterade värdepapper</i>	Per dagen för detta Prospekt uppgår Bolagets aktiekapital till 24 649 104,65 SEK, fördelat på 77 028 450 aktier. Det finns ett aktieslag i Bolaget. Varje aktie har ett kvotvärde om cirka 0,32 SEK.
<i>Rättigheter som sammanhänger med värdepapperna</i>	Varje Aktie berättigar till en röst på bolagsstämman. Beslutar Bolaget att genom kontant- eller kvittningsemission ge ut nya Aktier, teckningsoptioner eller konvertibler har aktieägarna som huvudregel företrädesrätt till teckning i förhållande till det antal Aktier de förut äger. Samtliga Aktier medför lika rätt till andel i Bolagets vinst och till eventuellt överskott vid likvidation. Beslut om vinstutdelning fattas av bolagsstämman och utbetalas genom Euroclears försorg. Rätt till eventuell utdelning tillkommer den som på den av bolagsstämman fastställda avstämningsdagen för utdelningen är registrerad som innehavare av Aktier i den av Euroclear förda aktieboken.
<i>Utdelning och utdelningspolicy</i>	Fastators styrelse antog i februari 2021 en ny utdelningspolicy som innebär en stabilt ökande kontant utdelning samt från tid till annan sakutdelning av engångskaraktär i form av aktier i noterade innehavsbolag.
<b><i>Var kommer värdepapperna att handlas?</i></b>	
<i>Upptagande till handel</i>	Bolagets aktier handlas för närvarande på Nasdaq First North Growth Market. Efter att bolaget ansökt om upptagande till handel på Nasdaq Stockholm beslöt Nasdaq Stockholms bolagskommitté den 10 september 2021 att Fastator uppfyller gällande noteringskrav på den reglerade marknaden Nasdaq Stockholm. Nasdaq Stockholm kommer att godkänna en ansökan om upptagande till handel av Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm under



	förutsättning att vissa villkor uppfylls, däribland att Bolaget inkommer med en sådan ansökan och att spridningskravet för dess Aktier är uppfyllt. Beräknad första dag för handel är den 16 september 2021.
--	--

***Vilka nyckelrisker är specifika för värdepapperna?***

<i>Väsentliga riskfaktorer specifika för värdepapperna</i>	<p>Huvudsakliga risker relaterade till Bolagets aktier inkluderar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De två största ägarna i Fastator, Joachim Kuylenstierna, tillika affärsutvecklare, samt Mats Lundberg, tillika styrelseledamot, innehar via sina respektive bolag vardera cirka 27 procent av Bolagets kapital och röster. Joachim Kuylenstierna och Mats Lundberg kan, tillsammans eller var för sig, utöva ett betydande inflytande över utgången i de ärenden som hänskjuts till Bolagets aktieägare för godkännande, inklusive val av styrelseledamöter, utdelning, kapitalökningar och eventuella samgåenden, konsolideringar eller försäljningar av samtliga eller en väsentlig del av Bolagets tillgångar. Detta innebär att andra aktieägares möjlighet att utöva inflytande i Bolaget kan vara begränsad.</li> <li>- Storleken på eventuella framtida utdelningar från Fastator är beroende av ett flertal faktorer, såsom Bolagets framtida vinst, finansiella ställning, kassaflöde, behov av rörelsekapital, investeringar och andra faktorer. Det finns en risk att Bolaget inte kommer att ha tillräckligt med utdelningsbara medel för att genomföra utdelningar överhuvudtaget, eller i den utsträckning som aktieägarna förväntar sig. För det fall ingen utdelning lämnas kommer en investerares eventuella avkastning att vara beroende av aktiekursens framtida utveckling.</li> <li>- Bolaget kan i framtiden komma att behöva ytterligare kapital för att finansiera sin verksamhet eller genomföra tilltänkta investeringar (som t.ex. förvärv av företag eller fastigheter i enlighet med Bolagets förvärvsstrategi). En del sådana åtgärder för att hämta in ytterligare kapital kan även vara avsedda att skapa incitament för Bolagets styrelse och ledande befattningshavare att öka Bolagets resultat. Exempelvis emissioner av ytterligare värdepapper eller skuldebrev kan sänka marknadsvärdet på Bolagets aktie samt späda ut de ekonomiska och röstrelaterade rättigheterna för befintliga aktieägare om inte befintliga aktieägare ges företrädesrätt i emissionen eller om befintliga aktieägare av någon anledning inte kan, får eller vill utnyttja sin eventuella företrädesrätt.</li> </ul>
--	---

**Nyckelinformation om upptagande till handel på en reglerad marknad**

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

<i>Uppgifter om upptagande till handel på en reglerad marknad</i>	<p>Prospektet innehåller inget erbjudande om att förvärva aktier eller andra värdepapper i Bolaget.</p> <p>Den 10 september 2021 beslöt Nasdaq Stockholms bolagskommitté att Fastator uppfyller gällande noteringskrav på Nasdaq Stockholm. Nasdaq Stockholm kommer att godkänna en ansökan om upptagande till handel av Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm under förutsättning att vissa villkor uppfylls, däribland att Bolaget inkommer med en sådan ansökan och att spridningskravet för dess Aktier är uppfyllt. Aktierna handlas för närvarande på Nasdaq First North Growth Market. Beräknad första dag för handel på Nasdaq Stockholm är den 16 september 2021.</p>
---	--

<i>Varför upprättas detta prospekt?</i>	
<i>Bakgrund och motiv</i>	Inga nya aktier eller andra värdepapper utges av Bolaget i samband med upptagandet till handel av Aktierna på Nasdaq Stockholm. Bolaget kommer således inte att erhålla någon emissionslikvid. Noteringen på Nasdaq Stockholm bedöms förbättra förutsättningarna för att utöka Bolagets aktieägarbas samtidigt som det ger Bolaget bättre tillgång till den svenska och internationella kapitalmarknaden. Noteringen bedöms därutöver främja Bolagets möjligheter att anskaffa kapital och förbättra förutsättningarna för fortsatt expansion och utveckling. Styrelsen anser att noteringen av Bolagets aktier är ett viktigt steg i Fastators utveckling, som ytterligare kommer att öka kännedomen bland nuvarande och potentiella aktieägare, kunder och leverantörer om Fastator och dess verksamhet. Av dessa anledningar har styrelsen ansökt om notering på Nasdaq Stockholm. Bolagets ansökan om upptagande till handel av Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm har godkänts av Nasdaq Stockholms börskommitté, förutsatt att vissa sedvanliga villkor uppfylls.
<i>Väsentliga intressekonflikter</i>	Gernandt & Danielsson Advokatbyrå KB har agerat legala rådgivare i samband med upptagandet till handel av Aktierna på Nasdaq Stockholm och kan komma att tillhandahålla ytterligare legal rådgivning till Bolaget.

## Riskfaktorer

*En investering i Fastators aktier innebär olika risker. Detta avsnitt innehåller beskrivningar av de risker och viktiga omständigheter som Fastator anser är väsentliga för Fastators verksamhet och framtida utveckling. Riskerna är hänförliga till Fastators verksamhet och bransch, Fastators finansiella situation, legal och regulatorisk risk samt Fastators aktier. Potentiella investerare bör noggrant överväga de risker som beskrivs i det nedanstående, men även all övrig information i detta Prospekt, före en investering i Fastator.*

*I enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 (prospektförordningen) är de risker som Fastator beskriver i detta avsnitt begränsade till sådana risker som är specifika för Fastator eller Fastators värdepapper och som är väsentliga för att fatta ett välgrundat investeringsbeslut. Beskrivningarna i detta avsnitt är baserade på information som är tillgänglig per dagen för detta Prospekt. De risker som Fastator för närvarande bedömer är mest väsentliga beskrivs först i respektive riskkategori. De efterföljande riskerna är inte rangordnade. I de fall en riskfaktor kan kategoriseras under fler än en kategori, är sådan riskfaktor endast inkluderad i den mest relevanta kategorin för sådan riskfaktor.*

## RISKFaktorER SPECIFIKA OCH VÄSENTLIGA FÖR BOLAGET OCH KONCERNEN

### Koncernens verksamhet och bransch

#### Beroendeförhållandet till dotter- och intressebolag samt joint ventures

En väsentlig del av Koncernens tillgångar, intäkter och värdeförändringar hänför sig till innehav i intressebolag och joint ventures och koncernen har få väsentliga tillgångar utöver direkta och indirekta investeringar i dess intressebolag och joint ventures (samt Förvaltningsfastigheter). Av Koncernens totala tillgångar per 31 december 2020 om 3 368 558 TSEK utgjorde andelar i intressebolag och joint ventures och fodringar på dessa 45 %, motsvarande 1 528 002 TSEK. Koncernen redovisade resultat från dessa intressebolag och joint ventures om 194 562 TSEK för räkenskapsåret 2020, vilket utgjorde 72 % av Koncernens resultat före skatt.

I moderbolaget, per den 31 december 2020 uppgick totala tillgångar till 2 881 659 TSEK varav 1 230 694 TSEK utgjordes av andelar i koncernföretag. Vidare hade moderbolaget även fordringar hos koncernföretag om 419 851 TSEK. Sett till moderbolagets anläggningstillgångar utgjordes 1 650 545 TSEK av 1 674 381 TSEK av andelar i eller fordringar hos koncernföretag. Vidare utgjordes samtliga positiva poster avseende moderbolagets rörelseresultat för räkenskapsåret 2020 – och därmed en stor del av samtliga positiva resultateffekter för detta år i tillägg till hyresintäkterna om 246 MSEK – av realiserade värdeförändringar från koncernföretag och resultat från intresseföretag.

Följaktligen är moderbolaget och Koncernen beroende av inkomster och värdeförändringar relaterade till verksamheten och innehavet i sådana dotter- och intressebolag för att uppfylla sina egna förpliktelser. Skulle resultatet i något dotter- eller intressebolag eller joint ventures försämrats så minskar det de medel moderbolaget kan dela ut till aktieägare och påverkar Koncernens finansiella ställning negativt. Om Koncernen och moderbolaget inte kan få tillräckliga intäkter och värdeförändringar från sina dotter- och/eller intressebolag och/eller joint ventures leder det till att Koncernen och moderbolaget inte får tillräckliga intäkter för att bedriva och utveckla sin verksamhet som planerat, vilket skulle medföra en väsentlig negativ effekt för den finansiella ställningen och framtidspotentialen.

Intäkter från intressebolag och joint ventures består av ränteintäkter på utlånat kapital. Realiserade värdeförändringar på dotterbolag, intressebolag och joint ventures är inte kassaflödespåverkande och således påverkar endast värdeförändringar på dessa innehav moderbolaget samt Koncernens likvida ställning vid en eventuell försäljning av innehavet.

Koncernens näst största tillgång är Point Properties AB (“**Point Properties**”), ett fastighetsbolag med fokus på centrumfastigheter och utveckling av stadskärnor. Bolaget äger 100,00 procent av aktierna i Point Properties, som i

sin tur äger fastigheter till ett totalt värde om cirka 1 158 MSEK per den 30 juni 2021. För mer information, se riskfaktorn ”Ägande i Point Properties” nedan.

Point Properties och andra dotter- och intressebolag samt joint ventures till Koncernen och moderbolaget är juridiskt åtskilda rättssubjekt och har ingen skyldighet att betala moderbolagets eller andra koncernbolags åtaganden eller att göra medel tillgängliga för sådana betalningar. Förmågan hos dotterbolag att göra sådana betalningar till moderbolaget är bland annat beroende på tillgången av medel. Dessutom tillåts dotter- och intressebolag samt joint ventures under vissa omständigheter, i enlighet med Koncernens finansiella arrangemang, att erhålla eller upprätthålla extern finansiering och säkerställa sina förpliktelser enligt sådana arrangemang. Skulle dotter- eller intressebolaget och joint ventures hamna på obestånd på grund av sådan extern finansiering skulle detta påverka dotter- eller intressebolagets och joint ventures finansiella förmåga och möjlighet att finansiera Koncernen och moderbolaget. I sin tur kan det leda till minskade intäkter i både Koncernen och moderbolaget med åtföljande påverkan på resultat och finansiell ställning. Vidare kan avtal som ingåtts av Koncernens dotter- eller intressebolag eller joint ventures innehålla bestämmelser om begränsningar av utdelning och därtill kan dessa bolag av legala eller andra skäl vara förhindrade att lämna utdelning och därmed begränsa eller helt förhindra företagets möjlighet att betala utdelning på de aktier som innehas av moderbolaget.

### **Ägande i Point Properties**

Bolaget etablerade 2019 dotterbolaget Point Properties. Point Properties står för närvarande för en större del av Koncernens intäkter och kassaflöde. Point Properties hade under det andra kvartalet räkenskapsåret 2021 en total intäkt på 52,1 MSEK och ägde per den 30 juni 2021 fastigheter till ett totalt värde av cirka 1 158 MSEK.

Point Properties fastighetsinnehav består till största delen av centrumfastigheter belägna i stadskärnor i små- och mellanstora svenska städer, såsom Bollnäs, Timrå, Trelleborg och Örnköldsvik. I dagsläget har dessa fastigheter i huvudsak kommersiella hyresgäster inom detaljhandeln. Ambitionen är att dessa fastigheter ska utvecklas till en kombination av detaljhandels- och bostadsfastigheter som i framtiden kan generera ökad avkastning för Bolaget. För detta krävs dock nödvändiga myndighetsgodkännanden i form av bygglov och detaljplaner. Om dessa tillstånd inte beviljas kan det bokförda värdet på fastigheterna bli föremål för nedskrivningar, vilket kommer att ha en negativ inverkan på Koncernens finansiella ställning genom att minska värdet på Koncernens mest centrala tillgångar samt ha en resultatpåverkan (se även riskfaktorn ”Beroendeförhållandet till dotter- och intressebolag samt joint ventures” ovan). Om till exempel direktavkastningskravet på fastigheterna i Point Properties skulle öka med +1 procentenhet hade orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgått till cirka -144 MSEK, vilket skulle motsvara 53 procent av Koncernens resultat före skatt 2020.

Det pågår även en samhällelig förskjutning, delvis påverkad av covid-19-pandemin, från fysisk handel till e-handel. Denna förskjutning kan tänkas minska efterfrågan på fastigheter i centrumnära lägen vilket kan medföra lägre hyror, högre vakansgrader och lägre intäkter för Point Properties. Detta kan leda till lägre avkastning på och nedskrivningar av Point Properties tillgångar med en väsentlig negativ inverkan på Koncernens finansiella ställning (se vidare riskfaktorn ”Beroendeförhållandet till dotter- och intressebolag samt joint ventures” ovan).

### **Fastighets- och hyressektorn**

Koncernen och dess intressebolag samt joint ventures investerar i fastigheter och bedriver verksamhet inom hyressektorn. Hyresintäkter är Koncernens huvudsakliga inkomstkälla. För räkenskapsåret 2020 utgjorde Koncernens intäkter sammanlagt 245 813 TSEK varav 107 981 TSEK avsåg hyresintäkter (resultat från intresseföretag ej medräknat). Följaktligen är Fastator beroende av sina fastighetsägande dotter- och intressebolag för hyresintäkter (och till viss del dess joint ventures), vilka i sin tur påverkas av faktorer som vakansnivåer, hyrespriser och att hyresgäster betalar sin hyra i tid.

Koncernens resultat är beroende av dess förmåga att attrahera och behålla hyresgäster med hög kreditvärdighet. Vakanser, minskande hyror och ökade hyresförluster kan ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens

verksamhet, finansiella ställning och resultat (se även riskfaktorn ”*Beroendeförhållandet till dotter- och intressebolag samt joint ventures*” ovan). Till exempel ökar en hög koncentration av stora hyresgäster risken för variation i vakansgraden, vilket är en risk som Point Properties är utsatt för genom dess avtal med flera större och välkända aktörer. Om Koncernen inte lyckas med att omförhandla, förnya eller förlänga villkoren för hyresavtal med sådana större hyresgäster kan det leda till en vakans som Koncernen kan ha svårt att fylla på kort varsel då nya hyresavtal med större hyresgäster kan ta lång tid att förhandla och ingå. En sådan vakans kan ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens resultat och finansiella ställning genom att intäkter uteblir under vakansperioden samtidigt som den outhyrda lokalen fortfarande belastar Koncernen med kostnader. Per den 30 juni 2021 hade Point Properties en vakansgrad på 17,6 procent och de tio största hyresgästerna stod tillsammans för omkring 30,5 procent av Point Properties totala hyresintäkter. En ökning med direktavkastningskravet med -1 procent skulle påverka Koncernens resultat negativt med -144 MSEK. Vid förändring av hyran om +10 procentenheter påverkas det redovisade värdet med positivt 212,8 MSEK, och vid en förändring av hyran om -10 procentenheter påverkas det redovisade värdet negativt med 213,0 MSEK.

Historiskt sett har exempelvis Point Properties haft hyresförluster om i genomsnitt cirka 1 MSEK för perioden 2018–2020, vilket i genomsnitt har påverkat Point Properties resultat negativt med cirka 2,5 procent under angiven period. Dessutom hänför sig en stor del av Koncernens rörelsekostnader till drifts- och underhållskostnader för dess fastigheter, eftersom fastigheternas standard måste bibehållas. Historiskt sett har exempelvis Point Properties i genomsnitt haft kostnader för drift och underhåll om 40,9 MSEK för perioden 2019–2020. Om kostnaderna för drift och underhåll skulle öka med 10 procent utan att Koncernen kan kompensera för detta genom höjda hyror, skulle det ha en negativ resultatpåverkan motsvarande -4,09 MSEK av Koncernens resultat för 2020. Om Koncernen inte kan kompensera för sådana kostnader genom reglering av hyresavtalen eller genom att höja hyran genom omförhandling av hyresavtalen kan det ha negativ inverkan på Koncernens resultat.

### **Koncernens fastighetsförvaltningstjänster**

Nordic PM AB (”**Nordic PM**”) är ett fastighetsförvaltningsbolag och innehar inga väsentliga fastigheter. Per den 30 juni 2021 äger Bolaget 55,5 procent av aktierna i Nordic PM. Nordic PM erbjuder sina kunder en rad olika tjänster inom fastighetsförvaltning, inklusive att utföra underhåll av de fastigheter där det är nödvändigt, förhandla om lämpliga hyreshöjningar, övervaka hyresdatum för att minimera vakanser och övervaka fastigheter och hyresgäster regelbundet.

De totala intäkterna för Nordic PM under det andra kvartalet 2021 uppgick till cirka 86,4 MSEK.

Dessutom ansvarar fastighetsförvaltare för säkerheten vid fastigheterna. De säkerhetsåtgärder som används beror på riskerna med en viss byggnad och verksamheten som bedrivs där, men kan inkludera bland annat larm, kameraövervakning, skalskydd, säkerhetsvakter och säkerhet kring parkeringsplatser. Om Nordic PM, som fastighetsförvaltare, inte kan säkerställa att säkerhetsinstallationer passar varje fastighets förutsättningar och/eller att säkerhetsåtgärderna är adekvata, kan Koncernen drabbas av ett skadat anseende eller att hyresgäster kan göra anspråk på Koncernen avseende oaktsamhet eller avtalsuppfyllelse, vilket kan ha en väsentlig negativ inverkan på dess rykte och vakansgrad samt leda till ökade kostnader för Koncernen. Ett försämrat rykte riskerar att minska attraktiviteten av Koncernen som hyresvärd och i förlängningen påverka dess intäkter (se även riskfaktorn ”*Negativ publicitet*” nedan).

### **Projektrisk**

En del av Bolagets affärsverksamhet består av fastighetsutvecklingsprojekt. Ett exempel på ett fastighetsutvecklingsprojekt är Bolagets intressebolag, GenovaFastator Holding AB (”**GenovaFastator**”), som äger en detaljhandelsfastighet på 2 200 kvadratmeter i Nacka. GenovaFastator är delägt av Bolaget sedan 1 februari 2016 och resterande aktier ägs av Genova Property Group. Bolaget, tillsammans med Genova Property Group, planerar att bygga ett trettio våningar högt bostadshus på fastigheten om totalt 25 000 kvadratmeter och cirka 300 nya bostäder att hyra ut. Projektet är fortfarande i planeringsfasen och diskussioner om villkoren för exploatering av fastigheten

pågår med kommunen. Fastigheten har värderats utifrån antagandet att erforderliga godkännanden från Nacka kommun erhålls och vissa ändringar av den lokala utvecklingsplanen beviljas och fastighetens bokförda värde motsvarar värdet i en värdering baserad på dessa antaganden. Om GenovaFastator inte får sådana godkännanden från Nacka kommun för den planerade byggnaden kan det bokförda värdet på fastigheten, vilket per den 30 juni 2021 uppgår till 210 MSEK, bli föremål för väsentliga nedskrivningar, vilket kommer att ha en väsentlig negativ inverkan på GenovaFastators finansiella ställning och därmed en negativ effekt på Bolagets finansiella ställning genom negativa värdeförändringar från andelar i intressebolag. Värderingen av byggrätten per den 30 juni 2021 uppgår till 194,0 MSEK av det totala bokförda värdet om 210 MSEK.

Koncernens fastighetsutvecklingsprojekt är per den 30 juni 2021 upptagna till ett bokfört värde om ca 171 MSEK i Koncernens balansräkning (inklusive värde av innehavsbolaget GenovaFastator). Det finns en risk att Fastators och Koncernens fastighetsutvecklingsprojekt kanske inte uppfyller gruppens lönsamhetsmål. En sådan utveckling kan i sin tur bland annat medföra minskad lönsamhet eller negativ avkastning på investeringarna med åtföljande negativa effekter på Koncernens tillgångar och resultat. Koncernen eller något intressebolag kanske inte heller kan erhålla nödvändiga myndighetsgodkännanden eller tillstånd i samband med pågående fastighetsutvecklingsprojekt, såsom de ovan beskrivna godkännandena m.m. från Nacka kommun, vilket också kan leda till att sådana projekt försenas, eller inte genomförs alls om tillstånden, såsom för intressebolaget GenovaFastator, är nödvändiga för att kunna genomföra projektet. I sin tur kan sådana uteblivna myndighetsgodkännanden eller tillstånd leda till minskad lönsamhet eller negativ avkastning på investeringar, exempelvis på grund av att ett projekt i vilket Koncernen redan lagt ned kostnader måste avbrytas. Dessutom kan ett projekt, när det är klart, misslyckas med att prestera som avsett eller inte uppfylla det uppdrags- eller affärsbehov som föranledde projektet. Det kan exempelvis visa sig att den fastighet som ett projekt rör inte alls behövde utvecklas på det sätt som den utvecklades enligt projektet utan behovet var, eller sedermera kom att bli, ett annat. Det kan exempelvis visa sig att en stadskärna som Point Properties valt att vara med i att utveckla inte alls behövde utvecklas till fastigheter med kombinerade detaljhandels- och bostadsfastigheter på grund av bristande lönsamhet i detaljhandeln. En sådan utveckling kan i sin tur minska de intäkter Koncernen kan få från projektet och därmed dess lönsamhet eller leda till negativ avkastning på investeringarna med negativa effekter på Koncernens tillgångar och resultat.

### **Risker hänförliga till joint ventures och samarbeten**

En viss del av Koncernens verksamhet bedrivs i joint ventures och andra samarbeten, såsom i enlighet med vissa aktieägaravtal. Koncernen har ingått joint venture-avtal och andra aktieägaravtal med olika parter. Det förekommer bland annat ett aktieägaravtal rörande aktierna i intressebolaget Nordact AB, vilket påverkar Företagsparkens verksamhet eftersom Företagsparken ägs av Nordact AB. Företagsparken är en av de centrala verksamheterna som förekommer i Bolagets innehav (se avsnittet ”Marknadsöversikt–Relevanta marknader” och ”Verksamhetsbeskrivning–Innehavsbolag” nedan).

Joint ventures och samarbeten (inklusive Studentbostäder i Norden som presenteras som Övriga värdepappersinnehav i balansräkningen per 30 juni 2021 som en konsekvens av att ägarandelen understiger 20 procent och uppgår till 19,3 procent) motsvarande per den 30 juni 2021 32,0 procent av värdet i Koncernens balansräkning och -17 procent av Koncernens resultat för första halvåret 2021. Koncernens förmåga att utveckla befintliga eller initiera nya joint ventures eller samarbeten kan påverka förmågan att genomföra planerade eller påbörjade investeringar eller genomföra nya investeringar. Brister i denna förmåga kan få till följd att Koncernen inte får nya intäkter och förvärvar nya tillgångar och därmed inte heller realiserar den potentiella värdetillväxten i Bolagets affärsmodell med följd att Koncernens resultat och finansiella ställning skulle utvecklas sämre än annars. Nuvarande och framtida joint venture-partners eller andra affärspartners kan ha olika tillvägagångssätt avseende varje joint venture eller samarbete och om Koncernen inte kan nå en överenskommelse med sådana partners kan Koncernen misslyckas med att lämna joint ventures eller samarbetet till ett acceptabelt pris eller alls. Sådana partners kan också bli föremål för förändringar i ägandet som kan påverka deras förmåga att fortsätta partnerskapen. Koncernens nuvarande och framtida partners kan också möta ekonomiska svårigheter, vilket kan hindra sådana partners från att

stödja verksamheten eller investera ytterligare kapital i respektive joint venture eller samarbete. Följaktligen kan alla väsentliga meningsskiljaktigheter med joint venture-partners eller andra affärspartners och förändringar i ägandet och/eller ekonomiska svårigheter hos sådana partners ha en väsentligt negativ inverkan på Koncernens verksamhet och dess framtida potential.

### **Studentboenden**

Per den 30 juni 2021 ägde Bolaget 19,3 procent av aktierna i intressebolaget Studentbostäder i Norden AB (publ) ("Studentbostäder i Norden"), vilket per den 30 juni 2021 utgjorde 8 procent av Koncernens substansvärde. Det finns ett antal risker knutna till studentboendens karaktär (se vidare riskfaktorn "Fastighets- och hyressektorn" ovan).

Studentboenden är förknippade med hög hyresgästomsättning och är tillfälliga till sin natur, vilket kan leda till ökade kostnader för att sluta avtal med nya hyresgäster. I sin tur kan sådana kostnader ha en negativ inverkan på verksamhetens intäkter. Tidigare erfarenhet visar också att studenthyresgäster ofta orsakar mer slitage på hyresbostäder än andra hyresgäster. Den ökade slitagetakten bedöms av Koncernen innebära en ökad risk för högre reparations- och underhållskostnader för Studentbostäder i Norden då högre slitagetakt innebär att fastighetsägaren regelbundet kan tvingas avsätta mer pengar än vad som annars hade varit normalt för renovering för att hålla studentboenden i gott skick, samtidigt som det kan vara förenat med svårigheter att överföra kostnaderna för sådant ytterligare slitage på hyresgästkollektivet då detta hyreskollektiv är känsligare för prishöjningar än flertalet andra typer av hyresgäster. Detta kan påverka avkastningen på denna typ av boenden vilket kan medföra sämre värdeutveckling på innehavet. Även sådana kostnader kan ha en negativ inverkan på verksamhetens intäkter. Om kostnaderna för fastighetsförvaltning och underhåll skulle vara högre än förväntat kan det få en väsentlig inverkan på Koncernens resultat.

### **Förvärv och försäljningar**

Koncernen har främst vuxit genom förvärv och investeringar i fastighetsägande företag (se avsnittet "Verksamhetsbeskrivning–Historik och viktiga händelser" nedan). Framgångsrik tillväxt genom investeringar och förvärv är beroende av Koncernens förmåga att identifiera lämpliga förvärvsobjekt, genomföra lämplig due diligence och förhandla fram transaktioner på gynnsamma villkor.

I framtiden kanske Koncernen inte kan hitta attraktiva förvärvsmöjligheter till gynnsamma villkor eller alls. Koncernen kan också möta konkurrens om attraktiva förvärvsobjekt, vilket kan höja priset på målet. Dessutom kan Koncernen misslyckas med att korrekt värdera sina förvärvade verksamheter, innehav och fastigheter eller misslyckas med att genomföra lämplig due diligence alternativt erhålla skydd i förvärvsavtal för eventuella brister, vilket i sin tur kan leda till att Koncernen betalar mer än marknadsvärdet av sådana företag, innehav eller fastigheter eller att Koncernen därigenom förvärvar exponeringar för ansvar beträffande skatter, miljö eller annat. Ett sådant misslyckande kan därefter leda till betydande nedskrivningar av värdet på den förvärvade tillgången eller andra kostnader, vilket kan påverka Koncernens resultat och finansiella ställning negativt. En felaktig värdering av förvärvade verksamheter, innehav och fastigheter kan även leda till kostsamma tvister. Avyttringar av tillgångar, såsom en fastighet, ett fastighetsägande företag eller innehav i sådana företag, kan också ha en betydande negativ effekt på Koncernens kassaflöde om sådana tillgångar säljs till ett lägre pris än förväntat eller om marknadsvärdet på tillgångarna minskar. Skulle Bolaget dessutom välja att avyttra hela eller delar av sina aktier i något av dess dotter- eller intressebolag i samband med upptagande av sådana aktier till handel på en reglerad marknad eller en multilateral handelsplattform, finns det inga garantier för att sådan upptagning till handel kommer att lyckas (till skillnad från den lyckade noteringen av Offentliga Hus i Norden AB (publ)), vara möjlig inom den förväntade tidsramen eller till ett pris per aktie som är acceptabelt för Bolaget. Koncernens finansiella ställning kan påverkas negativt om någon av dess negativa effekter skulle inträffa.

### **Koncernens investeringar i och samarbeten med intressebolag**

Koncernen investerar i intressebolag och Koncernen är beroende av nuvarande och framtida partners, eftersom Koncernen inte kontrollerar sådana intressebolag. Sådant beroende och brist på ägande kan leda till minskad

flexibilitet att delta i och styra verksamheten i sådana intressebolag, till exempel med avseende på förvärv, avyttringar och investeringar som utförs av sådana företag, inklusive investeringar i och avyttringar av fastigheter i intresseföretag, vilket kan leda till en minskning av värdet på intresseföretagen.

Per den 30 juni 2021 uppgick värdet i Koncernens balansräkning avseende intressebolag till 850,2 MSEK och betalningarna från och värdeökningarna i intressebolagen stod för 103 procent av Bolaget resultat 2020. Om Koncernens intressebolag minskar i värde eller inte samarbetar med Koncernen och/eller utvecklas på ett sätt som är oönskat för Koncernen, kanske Koncernen inte kan delta i och styra aktiviteterna i sådana intressebolag på ett sätt som är fördelaktigt för Koncernen. I sin tur kan detta påverka Koncernens intäkter negativt genom exempelvis att intressebolaget inte har lika stor vinst att dela ut (se även riskfaktorerna ”*Beroendeförhållandet till dotter- och intressebolag samt joint ventures*” och ”*Risker hänförliga till joint ventures och samarbeten*” ovan).

### **Risker relaterade till beroende av kvalificerad personal och ledande befattningshavare**

Fastators organisation består per dagen för Prospektet av totalt 265 anställda. Nyckelpersonalen inom organisationen har byggt upp en djupgående kunskap om och goda relationer med fastighetsmarknaden. Koncernen är därför i viss mån beroende av dessa nyckelpersoner, särskilt eftersom en stor del av Koncernens transaktionsverksamhet baseras på korta beslutsprocesser, nära relationer med olika marknadsaktörer och fördjupad kunskap och insikt om fastighetskategorier och geografiska områden där Koncernen verkar. Koncernens framtida utveckling beror därför till stor del på kunskap, erfarenhet och engagemang från Koncernledningen och annan nyckelpersonal. Det är väsentligt att Koncernen behåller och fortsätter att motivera ledande medarbetare samt fortsatt kan rekrytera, behålla och utveckla andra kvalificerade ledande befattningshavare och nyckelpersoner. Om nyckelpersoner lämnar Koncernen och lämpliga och erfarna ersättare inte kan rekryteras kan detta påverka Koncernens verksamhet negativt, bland annat genom att Bolaget går miste om affärsmöjligheter och därmed möjliga intäkter. Även om Koncernen lyckas att hitta lämpliga och erfarna ersättare kan förlusten av kunskap och erfarenhet av Fastators verksamhet ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet genom att det krävs längre upplärningsperioder för att ersättarna ska kunna ha samma ingående och goda kunskap om Bolagets interna rutiner, mål och visioner. Brist på sådana kunskaper kan leda till att Bolaget inte kan fatta beslut lika snabbt som annars, vilket kan leda till att Bolaget går miste om affärer med åtföljande väsentlig negativ effekt på Koncernens tillväxt och framtida resultat.

### **Negativ publicitet**

Anseenderisk är risken för att en händelse eller omständighet skulle kunna påverka Koncernens rykte negativt bland myndigheter, ägare, anställda, hyresgäster, joint venture-parter och andra intressenter, vilket i sin tur kan leda till intäktsförlust för Koncernen genom att någon av nämnda intressenter inte vill eller blir mindre benägen att förhandla och ingå avtal med Koncernen eller anlita Koncernens tjänster. Följaktligen är ett positivt rykte avgörande för Koncernen, dess verksamhet och dess intjäningskapacitet. Några av styrelseledamöterna i bolaget är tidigare politiker och/eller välkända näringslivsprofiler och skulle Bolaget eller någon av Bolagets dotterbolag, Koncernens intressebolag, styrelseledamöter, ledande befattningshavare eller nyckelpersoner agera på ett sätt som strider mot värderingar som Koncernen står för, eller om Koncernens investeringar inte uppfyller marknadens förväntningar, kan Koncernens rykte skadas. Dessutom finns det en risk att sådana individer inte följer policyer och riktlinjer, vilket kan leda till att Koncernen ådrar sig kostnader för regelefterlevnad och att Koncernens anseende skadas, vilket skulle medföra att Bolaget skulle riskera att bli mindre attraktiv som affärspartner och därmed riskera att försämra Bolagets framtidspotential.

### **Risker relaterade till covid-19-pandemin**

Utbrottet av covid-19 har inneburit och kommer fortsätta att innebära en omfattande påverkan på de samhällen och marknader där Fastator är verksamt. Fastator påverkas primärt indirekt, genom utbrottets direkta och indirekta effekt på den makroekonomiska utvecklingen där Fastators dotter- och intressebolag har fastigheter och driver projektutveckling (se vidare avsnittet ”*Marknadsöversikt–Relevanta marknader–Fastighetsmarknaden i Sverige–Covid-19 och dess påverkan på fastighetsmarknaden*” nedan).



I takt med att Fastators dotter- och intressebolags hyresgäster utsätts för effekter av utbrottet av covid-19, så kan Fastator komma att påverkas genom krav på sänkta hyresnivåer och ökade vakansgrader samt ökade betalningsfallissemang hos motparter. 2020 ökade konstaterade hyresförluster med 121 689 SEK, jämfört med 2019, även om Bolaget inte kan bedöma om detta var som en följd av Covid-19 eller hade andra orsaker. Utbrottet kan även få direkta effekter för Koncernens dotter- och intressebolag. Ett av Koncernens innehav är Studentbostäder i Norden. Då fler studenter studerar på distans och således har möjlighet att befinna sig på annan ort än universitetsorten kan efterfrågan på studentlägenheter i närhet till universiteten minska och vakansgraderna öka. Detta kan ha flera negativa konsekvenser för Fastator och dess fastighetsportfölj, bland annat genom bortfall av hyresintäkter i intressebolaget Studentbostäder i Norden, samt efterföljande påverkan på Koncernens resultat och finansiella ställning (se även riskfaktorn ”Fastighets- och hyressektorn” ovan om effekterna av vakansgrader).

## Koncernens finansiella situation

### Förändringar i fastighetsvärden

Per den 30 juni 2021 och i enlighet med Koncernens balansräkning uppgick fastigheternas totala värde till 1 828,8 MSEK. Fastigheterna redovisas till verkligt värde och värdeförändringar återspeglas i balansräkningen. Koncernen gör en värdering av sina fastigheter kvartalsvis från och med juni 2021 och alla fastigheter värderas av externa ackrediterade leverantörer av värderingstjänster. Innan juni 2021 värderades samtliga fastigheter extern av ackrediterade leverantörer under en rullande tolv månadersperiod. Olika faktorer påverkar värderingen av fastigheterna, så som direktavkastningskrav, driftnetto, marknadshyra, inflation och vakansgrad. Förändring i dessa antaganden ger en direkt effekt på Koncernens finansiella ställning. Effekten kan vara både negativt eller positivt beroende av vilka antaganden som görs, detta eftersom fastigheterna redovisas till bedömt verkligt värde. En sådan negativ justering kan exempelvis orsakas av att en fastighet förlorat i värde på grund av upptäckta skador i en byggnad eller väsentliga föroreningar på marken. Vidare kan värderingsfrekvensen och täckningen ändras då och då vilket kan leda till att värdet blir svårare att uppskatta för en investerare, en finansieringsmotpart eller en tredje part som är intresserad av värderingen av Koncernens fastigheter.

Om värdet på fastigheterna minskar, vilket därmed också innebär att det redovisade värdet på förvaltningsfastigheter minskar, kan det leda till brott mot villkoren i de lån som tagits upp av Koncernen, ungefär 50 % procent av Koncernens låneavtal innehåller villkor som kan påverkas av sådan nedskrivning, vilket motsvarar ett redovisat värde om ca 1 823 MSEK. Om en sådan överträdelse inte botas kan det leda till att sådan upplåning accelereras före förfallodagen och därmed påverkar Koncernens likviditet eller leder till betalningssvårigheter. Koncernens fastigheter som ägs av joint ventures eller intressebolag ingår inte i Koncernens koncernbalansräkning, per den 30 juni 2021 innefattar detta de fastigheter som ägs av Företagsparken Norden Holding AB (publ) (”Företagsparken”), GenovaFastator (av vilka Bolaget indirekt äger 50 procent), Abamco (av vilket Bolaget äger 50 procent), Svenska Bostadskompaniet (av vilket Bolaget äger 50 procent), samt Västregions Parkerings AB (av vilket Bolaget äger 49 procent) och Studentbostäder i Norden AB, med ett totalt värde uppgående till cirka 4 984,5 MSEK per den 30 juni 2021. Om någon av ovanstående risker skulle inträffa, kommer det att påverka hela Koncernens fastighetsinnehav och inte vara begränsat till de fastigheter som ingår i Koncernens koncernbalansräkning. En väsentlig minskning av fastigheternas marknadsvärde skulle också ha en negativ inverkan på Koncernens möjligheter att avyttra sina fastigheter utan förlust. Om Koncernen inte kan avyttra fastigheter utan förlust kan det leda till att Koncernen omsätter färre fastigheter vilket i sin tur kan leda till att Koncernens tillväxttakt sänks. En långsammare tillväxt kan leda till att planerad utveckling av Koncernens resultat uteblir eller väsentligen fördröjs. Skulle Koncernen ändå välja att omsätta fastigheter trots att en avyttring är förenad med förlust leder det till minskade intäkter för Koncernens verksamhet med en negativ påverkan på Koncernens resultat och finansiella ställning.

### Kapitalstruktur och finansiella risker

Koncernens verksamhet och förvärv är beroende av en tillförlitlig tillgång till finansiering. Koncernens förmåga att upprätthålla en sund kapitalstruktur och finansiell stabilitet är grunden för vidare utveckling av Koncernens

verksamhet, Koncernens förmåga att behålla och locka investerare och andra kreditgivare. Koncernens verksamhet finansieras huvudsakligen av lån, bland annat från kreditinstitut och koncerninterna lånearrangemang.

Per den 30 juni 2021, och i enlighet med Koncernens balansräkning, bestod den externa finansieringen av lån från kreditinstitut uppgående till 100,5 MSEK och företagsobligationer uppgående till 1 769,6 MSEK samt 600 MSEK i övriga långfristiga skulder. Koncernens externa finansieringsavtal kan innehålla villkor som innebär begränsningar för Koncernens verksamhet. Om ett koncernbolag bryter mot något av villkoren i sina låneavtal, och sådant brott inte botas, kan det leda till att återbetalningen av lån accelereras, vilket kan leda till omedelbar återbetalning eller att borgenären tar ställd säkerhet i anspråk. Koncernens villkor i dess olika lånearrangemang består till exempel av villkor om räntetäckningsgrad och belåningsgrad. Exempelvis har ett dotterbolag till Point Properties Portfolio 1 en obligation med villkor om räntetäckningsgrad och belåningsgrad. Sådana villkor finns även hos Koncernens intressebolag, såsom Företagsparken som har villkor om räntetäckningsgrad och belåningsgrad i bankavtal som mäts på dess konsoliderade siffror.

Vidare innehåller vissa låneavtal korsaccelerationsbestämmelser, som, om de relevanta skuldförpliktelseerna inte kan efterlevas av den berörda låntagaren eller borgensmannen, kan utlösa en ökning av andra betalningsförpliktelser inom Koncernen. Sådana situationer kan medföra merkostnader och försämra Koncernens tillgång till finansiering. En överträdelse av något avtal som beskrivs ovan kan därför påverka Koncernens finansiella ställning och resultat negativt.

Om Koncernen inte upprätthåller en adekvat kapitalstruktur eller inte uppfyller finansiella villkor eller andra förpliktelser enligt den befintliga finansieringen, kanske Koncernen inte har de finansiella resurser som krävs för att kunna genomföra sin förvävsstrategi eller stora projekt, vilket i sin tur kan ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och framtidspotential.

### **Risker hänförliga till räntenivå**

Koncernens verksamhet finansieras, utöver eget kapital, av räntebärande skulder från kreditinstitut (se vidare riskfaktorn ”*Kapitalstruktur och finansiella risker*” ovan). Räntan för sådan skuldsättning härrör huvudsakligen från riktmärken, särskilt 3-månaders STIBOR. Följaktligen påverkas Koncernens räntekostnader av marknadsräntorna, i synnerhet STIBOR, de marginaler som krävs av kreditinstitut och särskilt kortsiktiga förändringar i marknadsintresset. En höjning av STIBOR med 1 procentenheter skulle per den 30 juni 2021 innebära en negativ resultatpåverkan för Bolaget uppgående till cirka -5,4 MSEK, motsvarande 156 procent av Koncernens resultat per 30 juni 2021. Koncernens framtida finansiella kostnader påverkas av förändringar i låneräntan och av faktorer utom Koncernens kontroll. Höjda räntor och finansiella kostnader leder till ökade kostnader som belastar Bolagets resultat och kan därmed ha en väsentlig negativ påverkan på Koncernens finansiella ställning och resultat.

### **Refinansieringsrisk**

Koncernens verksamhet, särskilt vad gäller förvärv av fastigheter och fastighetsutvecklingsprojekt, finansieras till stor del av lån från externa fordringsägare. Koncernen är därför beroende av att erhålla lämplig finansiering i tid för att driva lönsam tillväxt och utveckling. Vidare kan brist på finansiering eller ökade finansieringskostnader som leder till olämpliga finansieringsarrangemang orsaka förseningar i eller hindra Koncernens fastighetsutvecklingsprojekt (vilket bland annat kan få sådana negativa effekter som beskrivs i riskfaktorn ”*Koncernens verksamhet och bransch- Projektrisk*” ovan). Om Bolaget inte kan refinansiera, förlänga eller öka befintlig finansiering, eller bara kan få sådan finansiering på otillfredsställande villkor, eller om marknadsräntorna skulle öka när refinansieringsmöjligheterna minskar, kan det ha en väsentlig negativ påverkan på Bolagets resultat och finansiella ställning (se även riskfaktorn ”*Kapitalstruktur och finansiella risker*” ovan).

## Legal och regulatorisk risk

### Tvister, krav, utredningar och domstolsprocesser

Koncernen kan bli involverad i tvister relaterade till sin verksamhet. Tvister kan handla om fordringar från eller mot hyresgäster, leverantörer till Koncernen eller inledas av myndigheter mot Koncernen. Tvister kan också uppstå i samband med förvärv eller avyttringar av fastigheter eller relaterade till miljöförhållanden (se även riskfaktorn ”Miljörisker” nedan). Tvister, rättsliga förfaranden eller andra utredningar och processer kan vara tidskrävande och resultera i ökade kostnader som är svåra att förutsäga. Koncernen var exempelvis nyligen inblandad i en tvist rörande ett förvärv som pågått under mer än ett år, för vilken Bolaget reserverade cirka 200 MSEK och som således påverkade Bolagets resultat negativt med motsvarande belopp. Skulle Koncernen vidare exempelvis förlora en tvist kan även det leda till ökade kostnader. Tvister eller anspråk kan alltså ha väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhetsresultat.

### Miljörisker

Enligt svensk lagstiftning är huvudregeln att verksamhetsutövaren, antingen nuvarande eller tidigare, ansvarar för saneringen av en förorenad fastighet. Koncernen bedriver ingen tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken (1998:808). Det kan dock finnas, eller tidigare kan ha funnits, hyresgäster på fastigheterna som ägs direkt eller indirekt av Koncernen eller dess intressebolag som bedriver verksamhet som kräver tillstånd i enlighet med miljöbalken, dvs. verksamhetsutövare i den mening som avses i miljöbalken. Exempelvis hyr intressebolaget Företagsparken ut kommersiella fastigheter för lager, logistik och lättindustri. Industrifastigheter kan tidigare ha använts för verksamhet som medför föroreningar, vilket ibland upptäcks först efter en tid. Vidare kan tillståndspliktig verksamhet bedrivas av någon av Företagsparkens nuvarande hyresgäster inom lättindustri på grund av att en del sådan verksamhet kan ha en väsentlig miljöpåverkan.

Om ingen verksamhetsutövare kan utföra eller betala för sanering av förorenad egendom är den part som har förvärvat fastigheten ansvarig för saneringen om parten kände till eller vid den tidpunkten borde ha upptäckt föroreningarna. Detta innebär att krav under vissa omständigheter kan riktas mot Koncernen eller dess intressebolag för sanering eller efterbehandling på grund av förekomst av, eller misstankar om, föroreningar i marken, vattenområdena eller grundvattnet, för att säkerställa att fastigheten är i sådant tillstånd som krävs enligt miljöbalken. Sådant kan särskilt komma i fråga för äldre föroreningar som härrör från en tid då någon av exempelvis Företagsparkens fastigheter användes för industri som gett upphov till större föroreningar. Saneringsåtgärder är ofta förenade med betydande kostnader, vilket kan ge en väsentlig negativ effekt på Koncernens intäkter och därmed dess resultat och finansiella ställning.

Dessutom kan tidigare verksamhetsutövare ha utfört efterbehandling av en fastighet på ett sätt som var godtagbart för vad fastigheten användes för vid den tidpunkten. Som ett resultat av ändrad användning av en fastighet till bostadsändamål kan kraven på Koncernen eller dess intressebolag vara högre, vilket innebär att Koncernen eller dess intressebolag kan få kostnader för efterbehandling för att kunna använda en fastighet som avsett. Sådana kostnader kan i sin tur leda till minskade intäkter för Koncernen och påverka dess resultat negativt.

Dessa risker aktualiseras också i samband med förvärv av fastigheter, vilka sker som en del av Koncernens och dess intressebolags löpande verksamhet (se vidare riskfaktorn ”Koncernens verksamhet och bransch-Förvärv och försäljningar” ovan). Exempelvis skulle den del av Företagsparkens verksamhet som rör fastigheter för lättindustri kunna leda till ansvar för sanering på grund av att det visar sig att en fastighet som Företagsparken förvärvat har förorenats av tidigare industriell verksamhet som bedrivits på den.

Om förändringar i lagstiftning och myndighetskrav skulle inträffa kan detta leda till ökade kostnader för sanering eller efterbehandling för nuvarande eller i framtiden förvärvade fastigheter. Vidare kan framtida förändringar av tillämpliga lagar och förordningar och myndighetskrav leda till ökade kostnader för Koncernen eller dess

intressebolag och försena Koncernens (eller intressebolagens) avsedda utveckling av fastigheter. I sin tur kan detta ha en negativ inverkan på Koncernens tillväxt, utveckling och resultat.

## **RISKFAKTORER SPECIFIKA FÖR AKTIERNA**

### **Fastators huvudägare kan utöva ett betydande inflytande över Bolagets verksamhet**

De två största ägarna i Fastator, Joachim Kuylenskierna, tillika affärsutvecklare, samt Mats Lundberg, tillika styrelseledamot, innehar via sina respektive bolag vardera cirka 28 procent av Bolagets kapital och röster per den 30 juni 2021 ("Huvudägarna"). Huvudägarna kan, tillsammans eller var för sig, utöva ett betydande inflytande över utgången i de ärenden som hänskjuts till Bolagets aktieägare för godkännande, inklusive val av styrelseledamöter, utdelning, kapitalökningar och eventuella samgåenden, konsolideringar eller försäljningar av samtliga eller en väsentlig del av Bolagets tillgångar. Dessutom kan Huvudägarna komma att ha ett betydande inflytande över styrelsens arbete, Bolagets ledande befattningshavare och Bolagets verksamhet.

Huvudägarnas intressen kan avvika väsentligt från eller konkurrera med Bolagets intressen eller andra aktieägares intressen och Huvudägarna kan komma att utöva sitt inflytande över Bolaget på ett sätt som inte ligger i övriga aktieägares intresse. Exempelvis kan det föreligga en konflikt mellan Huvudägarnas intressen å ena sidan och Bolagets eller dess övriga aktieägares intressen å andra sidan när det gäller vinstutdelningsbeslut. Huvudägarna kan i sådana fall, baserat på sina innehav i Bolaget, komma att fatta beslut som främst tillgodoser deras egna intressen. Utöver tillämpning av de skyddsregler som följer av lag, exempelvis aktiebolagslagens minoritetsskyddsregler, har Fastator inte någon möjlighet att vidta åtgärder för att garantera att detta inflytande inte missbrukas. Majoritetsaktieägares särskilda intressen kan påverka Fastators förmåga att bedriva sin verksamhet på ett för Bolaget och övriga aktieägare fördelaktigt sätt.

### **Fastators förmåga att betala utdelning i framtiden beror på många olika faktorer**

Storleken på eventuella framtida utdelningar från Fastator är beroende av ett flertal faktorer, såsom Bolagets framtida vinst, finansiella ställning, kassaflöde, behov av rörelsekapital, investeringar och andra faktorer. Det finns en risk att Bolaget inte kommer att ha tillräckligt med utdelningsbara medel för att genomföra utdelningar överhuvudtaget, eller i den utsträckning som aktieägarna förväntar sig. Det finns också en risk att styrelsen eller Huvudägarna av olika anledningar förhindrar eller begränsar framtida utdelningar. Till det kan noteras att Bolaget inte gjorde några utdelningar under 2018 och 2019 utan först år 2020. Även om Fastators nuvarande utdelningspolicy är att utdelning ska ske i stadigt ökande takt finns det inget som garanterar att den policyn kommer att kunna efterlevas fullt ut. För det fall ingen utdelning lämnas kommer en investerares eventuella avkastning att vara beroende av aktiekursens framtida utveckling.

### **Framtida emissioner av aktier eller andra värdepapper kan komma att späda ut aktieinnehavet och ha en negativ inverkan på aktiepriset**

Bolaget kan i framtiden komma att behöva ytterligare kapital för att finansiera sin verksamhet eller genomföra tilltänkta investeringar (som t.ex. förvärv av företag eller fastigheter i enlighet med Bolagets förvärvsstrategi). En del sådana åtgärder för att hämta in ytterligare kapital kan även vara avsedda att skapa incitament för Bolagets styrelse och ledande befattningshavare att öka Bolagets resultat. Exempelvis emissioner av ytterligare värdepapper eller skuldebrev kan sänka marknadsvärdet på Bolagets aktie samt späda ut de ekonomiska och röstrelaterade rättigheterna för befintliga aktieägare om inte befintliga aktieägare ges företrädesrätt i emissionen eller om befintliga aktieägare av någon anledning inte kan, får eller vill utnyttja sin eventuella företrädesrätt. Även till exempel sådana teckningsoptioner som Bolaget, dess koncernbolag och dess intressebolag har emitterat i maj 2021 till dess styrelse och ledande befattningshavare kan leda till en utspädning av befintliga aktieägares ekonomiska och röstrelaterade rättigheter när de utnyttjas (se vidare avsnittet "Aktiekapital och ägarförhållanden–Utspädning av aktieinnehav och optionsprogram" nedan).

### **Försäljningar av aktier kan påverka aktiekursen**

Priset på Bolagets aktie kan sjunka om det sker omfattande försäljningar av aktier. Detta kan i synnerhet gälla vid försäljningar som genomförs av Bolagets Huvudägare, styrelseledamöter, ledande befattningshavare eller andra aktieägare.

### **Likviditeten i Bolagets aktier kan vara låg**

Fastators aktier handlas på Nasdaq First North Growth Market och har under perioder uppvisat en begränsad likviditet. Det är inte möjligt att förutse det framtida intresset för Bolagets aktie på Nasdaq Stockholm. För det fall en aktiv och likvid handel inte föreligger eller är låg kan det få en negativ effekt på Aktiernas marknadspris och innebära svårigheter för aktieägare att sälja större aktieposter inom en snäv tidsperiod utan att medföra en negativ påverkan på aktiekursen

## Bakgrund och motiv

Grunden till Fastator lades 2011 av entreprenörerna Joachim Kuylenstierna och Mats Lundberg, båda med lång erfarenhet av att bygga upp och leda framgångsrika bolag inom fastighetssektorn. Sedan dess har Fastator stegvis transformerats och är idag ett renodlat investmentbolag där samtliga tillgångar ligger i olika innehavsbolag.

Idag startar, utvecklar och driver Fastator bolag inom nya fastighetsrelaterade segment i Sverige. Fastators portfölj sträcker sig över flera fastighetssektorer och geografiska marknader. Fastatorsfären innefattar såväl renodlade fastighetsbolag som tjänsteföretag inom förvaltning som Sveriges enda börsnoterade investmentbolag specialiserat mot fastighetssektorn.

Fastator startade 2011 med 35 MSEK i substansvärde och har på nio år ökat substansvärdet till 1 677 MSEK<sup>1</sup>, innebärandes en genomsnittlig ökning om cirka 185,78 MSEK årligen. Målet är att snabbare kunna växa och göra förändringar i innehaven än vad ett renodlat fastighetsbolag kan. Sedan Fastators notering på Nasdaq First North Growth Market har Bolagets marknadsvärde beräknat som antalet noterade aktier multiplicerat med marknadspriset för Bolagets aktier ökat från 190 MSEK i november 2013 till 1 452 MSEK per 31 juli 2021.

Sedan Fastators notering på Nasdaq First North Growth Market har Bolaget gjort ett flertal förvärv och överlåtelser. Centrala frågor i Bolagets transaktions- och värdeökningsmodell är att utifrån trender och behov identifiera fastighetssegment där Fastator bedömer att det finns tillväxtpotentialer. Tillväxtpotentialen är avgörande för Fastator, och inte geografisk belägenhet eller vissa särskilda fastighetssegment då Sverige enligt Fastators uppfattning är mer än endast storstadsområden och Fastator vill vara delaktig i att få hela Sverige att utvecklas. År 2016 omvandlades Fastator tillfälligt till ett renodlat investmentbolag genom avyttringen av sitt då sista helägda fastighetsinnehav. Efter senare förvärv har Fastator återigen helägda fastigheter genom bland annat Point Properties.

Inga nya aktier eller andra värdepapper utges av Bolaget i samband med upptagandet till handel av Aktierna på den reglerade marknaden Nasdaq Stockholm. Bolaget kommer således inte att erhålla någon emissionslikvid. Noteringen på Nasdaq Stockholm bedöms förbättra förutsättningarna för att utöka Bolagets aktieägarbas samtidigt som det ger Fastator bättre tillgång till den svenska och internationella kapitalmarknaden. Fastator gör även bedömningen att noteringen på Nasdaq Stockholm innebär ytterligare en kvalitetsstämpel på Bolaget. Noteringen bedöms därutöver främja Bolagets möjligheter att anskaffa kapital och förbättra förutsättningarna för fortsatt expansion och utveckling. Styrelsen anser att noteringen av Bolagets aktier är ett viktigt steg i Fastators utveckling, som ytterligare kommer att öka kännedomen bland nuvarande och potentiella aktieägare, kunder och leverantörer om Fastator och dess verksamhet. Av dessa anledningar har styrelsen ansökt om notering på Nasdaq Stockholm. Bolagets ansökan om upptagande till handel av Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm har godkänts av Nasdaq Stockholms börskommitté, förutsatt att vissa sedvanliga villkor uppfylls inklusive att ett prospekt offentliggörs före första dag för handel. Beräknad första dag för handel på Nasdaq Stockholm är den 16 september 2021.

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

Stockholm den 14 september 2021

**Aktiebolaget Fastator (publ)**

*Styrelsen*

---

<sup>1</sup> Belopp per den 31 december 2020.

## Marknadsöversikt

*De uppgifter avseende marknadsstillväxt, marknadsstorlek samt Bolagets marknadsposition i förhållande till konkurrenterna som anges i Prospektet är Bolagets samlade bedömning och är baserade på externa källor. De källor som Bolaget baserat sin bedömning på anges löpande i informationen. Därutöver har Bolaget gjort ett flertal antaganden i prospektet avseende sin bransch och sin konkurrensposition inom branschen. Dessa antaganden är baserade på Bolagets erfarenhet och egna undersökningar avseende marknadsförhållandena. Bolaget kan inte garantera att något av dessa antaganden är riktiga eller att de på ett korrekt sätt reflekterar dess marknadsposition inom branschen. Ingen av Bolagets interna undersökningar eller information har blivit verifierade av oberoende källor, som kan ha uppskattningar eller åsikter avseende branschrelaterad information som skiljer sig från Bolagets. Marknads- och verksamhetsinformation kan innehålla uppskattningar vad avser framtida marknadsutveckling och annan framåtriktad information. Framåtriktad information innebär ingen garanti avseende framtida resultat eller utveckling, och faktiskt utfall kan avvika väsentligt från de uttalanden som görs i den framåtriktade informationen. Med anledning av den pågående Covid-19-pandemin och dess påverkan på marknaden föreligger det en extraordinärt hög osäkerhet i sådan typ av framåtblickande information.*

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

## Inledning

Fastator startar, utvecklar och driver bolag inom nya fastighetsrelaterade segment i Sverige. Fastators portfölj av innehavsbolag inkluderar bolag över flera fastighetssektorer och geografiska marknader.

Fastatorsfären innefattar såväl renodlade fastighetsbolag som tjänsteföretag inom förvaltning. Fastator är Sveriges enda börsnoterade investmentbolag specialiserat mot fastighetssektorn.

## Relevanta marknader

Fastator är, genom sina innehavsbolag, aktivt på fastighetsmarknaden i Sverige och särskilt följande fastighetsspecifika sektorer.

- Centrumutveckling (genom Point Properties och GenovaFastator)
- Studentbostäder (genom Studentbostäder i Norden)
- Lager, logistik och lättindustri (genom Företagsparken samt helägda dotterbolaget Värmland)
- Fastighetsförvaltning (genom Nordic PM)

## Fastators geografiska marknad

Fastator verkar inom hela Sverige och för Bolaget utgör Sverige en enda geografisk marknad. Verksamheten är inte uppdelad mellan olika geografiska segment. Den huvudsakliga belägenheten för Fastators olika delverksamheter, som utgörs av ovan nämnda dotter- och intressebolag med tillhörande underkoncerner, framgår nedan.

Point Properties äger fastigheter i bland annat Trelleborg, Motala, Örnsköldsvik, Karlskoga, Falkenberg och Bollnäs.

GenovaFastator äger en fastighet i Nacka kommun (södra Stockholm).

Studentbostäder i Norden äger fastigheter i bland annat Luleå, Stockholm, Malmö, Ronneby, Göteborg, Lund och Karlstad.

Företagsparken äger fastigheter i ett stort antal städer och orter i Sverige, bland annat i Ängelholm, Hässleholm, Karlstad och Södertälje.

Nordic PM har sitt huvudkontor i Nacka (södra Stockholm) och har därutöver lokalkontor i ett antal städer i Sverige och förvaltar fastigheter i ett stort antal kommuner i Sverige.

## **Fastighetsmarknaden i Sverige**

### *Inledning*

År 2019 var investeringsvolymen på Europas fastighetsmarknader ungefär 290 miljarder euro. Av dessa utgjorde 22 miljarder euro investeringarna på fastighetsmarknaden i Sverige. Totalt utgjorde därmed investeringarna på fastighetsmarknaden i Sverige cirka sju procent av samtliga europeiska investeringar på fastighetsmarknader. Ytterst få marknader redovisade en större investeringsvolym än Sverige. Efter Tyskland, Storbritannien, Frankrike och Nederländerna var investeringarna i Sverige de största, vilket gör Sverige till den femte största fastighetsmarknaden i Europa om man ser till volymen av transaktioner. Därutöver var den svenska marknaden även den mest likvida marknaden i hela Europa år 2019 sett till genomsnittlig årlig omsättning av fastighetsstocken för perioden 2009-2019. Denna omsättning uppgick på den svenska fastighetsmarknaden till 6,3 procent. Näst högst omsättning var Storbritannien med 5,8 procent. Av den totala transaktionsvolymen i Sverige år 2019 hade 29 procent utländska köpare.<sup>2</sup>

Den svenska fastighetsmarknaden är alltså relativt stor sett till Sveriges storlek och kännetecknas av en hög årlig omsättning av fastigheter.

De senaste årtiondena har utvecklingen av den svenska ekonomin varit god. Den öppna svenska ekonomin påverkas i hög utsträckning av trender, fluktuationer, m.m., i den globala ekonomin. Bortsett från nedgången under covid-19-pandemin är Sveriges ekonomiska tillväxt relativt god och det finns tecken på att såväl produktionen som den allmänna efterfrågan på varor och tjänster håller på att återhämta sig från bortfallet efter utbrottet av covid-19-pandemin.

Trots nedgångarna tillhör Sveriges BNP per capita alltjämt det övre skiktet på en global skala. År 2019 låg Sveriges BNP per capita på en sjätteplats i hela Europa.<sup>3</sup> Sveriges höga BNP per capita tyder på att befolkningen har goda ekonomiska förhållanden och en möjlighet att konsumera i högre utsträckning än i länder med lägre BNP per capita.

Nedan redogörs mer i detalj för bland annat utvecklingen innan och under covid-19-pandemin hittills och andra allmänna trender som enligt Bolagets bedömning är relevanta för den svenska fastighetsmarknaden i stort.

### *Covid-19 och dess påverkan på fastighetsmarknaden*

BNP-utvecklingen spåddes påverkas negativt av covid-19-pandemin, och en sådan negativ påverkan kan även konstateras. Den totala nedgången under hela 2020 som orsakades av covid-19 uppgick till 2,8 procent av BNP.<sup>4</sup> Den tidigare högkonjunkturen hade dock mattats av redan innan covid-19-pandemin bröt ut och tillväxten var låg under hela år 2019.<sup>5</sup> Den största delen av den negativa utvecklingen av BNP-tillväxten kan härledas till hushållens konsumtion som minskade med 1,9 procent. Minskningen berodde huvudsakligen på minskade utgifter för transporter och svensk konsumtion utomlands i spåren av covid-19-pandemin.<sup>6</sup>

Den ekonomiska aktiviteten påverkades dock mycket mer av covid-19-pandemin under det andra kvartalet år 2020. Statistiken från SCB visar på att Sveriges BNP under andra kvartalet 2020 föll kraftigt med 8,3 procent. En stor bidragande del till utvecklingen var nedgången av exporten och hushållens konsumtion. Även näringslivets

<sup>2</sup> Pangea Property Outlook 2020 – Nordics, februari 2020.

<sup>3</sup> Eurostat, GDP per capita, consumption per capita and price level indices.

<sup>4</sup> Konjunkturinstitutet, BNP – Fasta priser.

<sup>5</sup> Konjunkturinstitutet, Konjunkturläget december 2019.

<sup>6</sup> SCB, Kommentarer till BNP-beräkningarna. Första kvartalet 2020,

[https://www.scb.se/contentassets/8a8ef5b753644527a4af620a81412bce/nr0103\\_2020k01\\_ti\\_nr01ti2002.pdf](https://www.scb.se/contentassets/8a8ef5b753644527a4af620a81412bce/nr0103_2020k01_ti_nr01ti2002.pdf).



produktion sjönk kraftigt.<sup>7</sup> Nedgångarna av exporten har orsakats av en stor nedgång i efterfrågan samt betydande störningar av de globala leveranskedjorna. Nedgångarna av hushållens konsumtion orsakades av restriktioner för att begränsa sociala kontakter och ändrat beteende. Med det sagt kan noteras att Sverige under denna tid klarade sig betydligt bättre än resten av världen. Under andra kvartalet 2020 var Konjunkturinstitutets bedömning att minskningen av BNP i euroområdet och USA uppgick till 15 procent, respektive drygt 9,1 procent.<sup>8</sup>

Under resten av 2020 skedde en viss återhämtning av Sveriges BNP. Under det tredje kvartalet växte Sveriges BNP med närmast 5 procent. En stor del av nedgången återhämtades av varuexporten medan återhämtningen inte var lika stor i tjänstebanschen.<sup>9</sup> Denna snabba återhämtning avstannade dock under det fjärde kvartalet 2020 med en viss minskning av BNP.<sup>10</sup>

Riksbanken har i en prognos noterat att det finns indikationer på att hushållens konsumtion börjar på att återhämta sig. Enligt Konjunkturinstitutet tyder ny statistik och indikatorer på att Sveriges BNP börjar att öka under det första kvartalet 2021.<sup>11</sup> Denna återhämtning väntas stärkas under 2021 i takt med en avtagande smittspridning och att den allmänna osäkerheten såväl i Sverige som resten av världen gradvis minskar. En stor del av BNP utgörs av hushållens konsumtion. Den utgör över 40 procent av Sveriges BNP. Följden av en klar förstärkning av hushållens konsumtion skulle därför vara en kraftig uppgång i Sveriges BNP-tillväxt. Prognosen av BNP-tillväxten är positiv under 2021 då den prognostiseras öka med 3,2 procent.<sup>12</sup> Sett ur ett längre perspektiv kan noteras att regeringen under 2019 förväntade sig att Sveriges BNP skulle komma att öka med cirka 2 procent årligen fram till 2035.<sup>13</sup>

Hela ekonomin har påverkats av den pågående covid-19-pandemin, vilket alltså även gäller fastighetsmarknaden. Olika segment av fastighetsmarknaden påverkas dock på olika sätt av covid-19-pandemin och effekten har alltså inte varit densamma inom alla Fastators olika rörelsesegment. Exempelvis påverkas bostadshyreshus i mindre utsträckning i förhållande till andra segment inom marknaden och de drar till sig investerare som söker investeringar som ger ett stabilt kassaflöde. Mellan januari och september 2020 omsattes hyresbostäder till ett värde av 35,5 miljarder SEK.<sup>14</sup>

För att stödja ekonomin har regeringen vidtagit flera åtgärder med anledning av covid-19-pandemin för att stödja den svenska ekonomin. I september 2020 presenterade regeringen ett budgetförslag med flera finanspolitiska stimulansåtgärder. Regeringen antydde bland annat på att den skulle genomföra finanspolitiska stimulansåtgärder och reformåtgärder värda runt 105 miljarder SEK under 2021 och 85 miljarder SEK under 2022.<sup>15</sup> Även i vårändringsbudgeten 2021 presenterades åtgärder för att begränsa smittspridningen och lindra effekterna av covid-19-pandemin. De presenterade förslagen uppgick till nästan 45 miljarder SEK.<sup>16</sup>

### *Utvecklingen av inflation och ränta i Sverige*

KPIF-inflationen sjönk under sommaren 2019 för att landa på strax under 1,5 procent vilket är den lägsta inflationen sedan år 2016. Faktorer som delvis har orsakat denna nedgång av inflationen var lägre energipriser. Under 2019 var inflationen exklusive energipriserna närmare inflationsmålet om 2,0 procent.<sup>17</sup> Inflationen steg dock under det andra

---

<sup>7</sup> SCB, Kommentarer till BNP-beräkningarna. Andra kvartalet 2020, [https://www.scb.se/contentassets/51fc9e42d3e44f378dd159955b24fe2b/nr0103\\_2020k02\\_ti\\_nr01ti2003.pdf](https://www.scb.se/contentassets/51fc9e42d3e44f378dd159955b24fe2b/nr0103_2020k02_ti_nr01ti2003.pdf).

<sup>8</sup> Konjunkturinstitutet, Konjunkturläget juni 2020 och Konjunkturinstitutet, Konjunkturläget september 2020.

<sup>9</sup> Konjunkturinstitutet, Konjunkturläget december 2020.

<sup>10</sup> Konjunkturinstitutet, Konjunkturläget mars 2021.

<sup>11</sup> Konjunkturinstitutet, Konjunkturläget mars 2021.

<sup>12</sup> Konjunkturinstitutet, BNP – Fasta priser.

<sup>13</sup> Statens Offentliga Utredningar, Sveriges ekonomi – utsikter till 2035, 2019.

<sup>14</sup> Savills Research.

<sup>15</sup> Regeringskansliet, 2020 (<https://www.regeringen.se/artiklar/2020/09/budgeten-for-2021-pa-fem-minuter/>).

<sup>16</sup> Regeringskansliet, 2021 (<https://www.regeringen.se/artiklar/2021/04/varbudgeten-2021-pa-fem-minuter/>).

<sup>17</sup> Konjunkturinstitutet, december 2019.

halvåret 2019.<sup>18</sup> Konjunkturinstitutets bedömning i december förra året var att KPIF-inflationen under 2021 ökar till 1,1 procent och till 1,4 procent år 2022.<sup>19</sup>

Riksbanken beslutade i december 2019 om att höja reporäntan från –0,25 procent till 0,00 procent.<sup>20</sup> Riksbanken väntar sig att räntan kommer att vara kvar på noll procent under de kommande åren.<sup>21</sup> Även om en sänkning av reporäntan inte är Riksbankens viktigaste medel för att stödja det finansiella systemet i dagsläget är Konjunkturinstitutets bedömning ändå att det vore en lämplig åtgärd att sänka reporäntan igen. Konjunkturinstitutets bedömning är att en höjning av reporäntan inte kommer att ske förrän år 2024.<sup>22</sup> Bolagets bedömning är att klimatet med ett lågt ränteläge ger gynnsamma förutsättningar för fastighetsmarknaden i Sverige.

### *Transaktionsmarknaden*

Fastator är verksam på den svenska transaktionsmarknaden för fastigheter då det ingår i Bolagets löpande verksamhet att bland annat köpa och sälja fastigheter. Volymen av transaktioner på den svenska fastighetsmarknaden har sett som en helhet ökat under de senaste åren.<sup>23</sup> Om man ser till volymen av transaktioner var år 2019 ett rekordår. Över hela året uppgick volymen till cirka 235 miljarder SEK, vilket man kan jämföra med åren 2017 och 2018 då volymen på transaktionerna uppgick till cirka 151 respektive 156 miljarder SEK.<sup>24</sup>

Likviditeten på transaktionsmarknaden kan mätas i antal transaktioner som genomförs på marknaden. Denna likviditet har minskat sedan covid-19-pandemin bröt ut. Per september 2020 var antalet transaktioner på rullande helårsbasis cirka 300 transaktioner, vilket är mindre än det historiska genomsnittet om 370 transaktioner. Det ligger även under det historiska intervallet som marknaden normalt har varierat inom de senaste 15 åren, vilket uppgår till 330–400 transaktioner per helår.<sup>25</sup> Volymen av transaktioner har dock varit förhållandevis hög trots denna låga transaktionsaktivitet sett ur ett historiskt perspektiv. Under de första sex månaderna av 2020 låg transaktionsvolymen på 81 miljarder SEK, vilket var helt i enlighet med den historiska genomsnittsvolymen. Denna transaktionsvolym var bara 5 miljarder SEK mindre än motsvarande halvårsvolym för 2019, som var det starkaste belagda transaktionsåret.<sup>26</sup>

De största investeringarna på den svenska fastighetsmarknaden var under den rullande helårsperioden t.o.m. november 2020 två institutionella investerare: Nyfosa och Heimstaden.

### *Arbetslöshet och sysselsättning*

Under 2019 ökade arbetslösheten från 6,3 till 6,8 procent, vilket motsvarar en ökning med 0,5 procentenheter.<sup>27</sup>

Covid-19-pandemin har lett till starka ekonomiska konsekvenser i Sverige trots att Sverige inte har vidtagit lika kraftiga nedstängningsåtgärder med anledning av pandemin som många andra länder i bland annat Europa har gjort. Arbetslösheten i Sverige stiger kraftigt och andelen arbetslösa uppgick till strax under 11 procent i juni 2020.<sup>28</sup> Denna höga arbetslöshet kan jämföras med att arbetslösheten i slutet av 2019 uppgick till 6,8 procent.<sup>29</sup> Denna höga arbetslöshet och därigenom minskade sysselsättning har enligt Bolagets bedömning bidragit till den negativa utvecklingen av hushållens ekonomi som nämnts ovan och har därutöver även negativt påverkat den ekonomiska

<sup>18</sup> Konjunkturinstitutet, september 2020.

<sup>19</sup> Konjunkturinstitutet, Konjunkturläget december 2020.

<sup>20</sup> Sveriges Riksbank, Reporänta, in- och utlåningsränta.

<sup>21</sup> Sveriges Riksbank, Penningpolitisk rapport.

<sup>22</sup> Konjunkturinstitutet, september 2020.

<sup>23</sup> Pangea Property Partners, 2021, Pangea property Outlook 2021 – Nordics.

<sup>24</sup> Pangea Property Partners, 2021, Pangea property Outlook 2021 – Nordics.

<sup>25</sup> Catella Research, Catella Market Snapshot October 2020.

<sup>26</sup> NewSec Property Outlook – Autumn 2020.

<sup>27</sup> Källa: SCB.

<sup>28</sup> Arbetsförmedlingen, månadsstatistik, juni 2020.

<sup>29</sup> SEB, Nordic Outlook Maj 2020.

produktionen i Sverige. Behovet av lokaler för bland annat handel och kontor påverkas enligt Bolagets bedömning även av hushållens konsumtion och sysselsättningsgraden.

Sedan år 2005 har medelantalet sysselsatta personer i Sverige som helhet ökat. Mellan 2009 och 2019 växte medelantalet sysselsatta personer i Sverige från 4 498 700 till 5 131 600 (dvs. cirka 14,1 procent), vilket motsvarar en årlig tillväxttakt om cirka 1,4 procent.<sup>30</sup>

Arbetslösheten har dock minskat något efter det andra kvartalet 2020. Från och med andra kvartalet 2021 spås arbetslösheten att minska även om den inte kommer att nå ned till de cirka 7 procent som den låg på innan utbrottet av covid-19-pandemin.<sup>31</sup>

### *Hållbarhet*

Under senare tid har hållbarhetsyhänyn blivit allt viktigare, såväl på fastighetsmarknaden som i övrigt i den svenska ekonomin. En ökad efterfrågan på jordens resurser leder till högre press på ekosystemet. Effekterna av en sådan ökad efterfrågan inkluderar många negativa effekter på miljön, såsom en stigande nivå av miljöföroreningar, ett ökat utsläpp av växthusgaser och ett utnyttjande av naturresurser som inte kan anses hållbart från ett längre perspektiv. Den svenska bygg- och fastighetssektorn stod under 2017 för utsläpp av cirka 12,2 miljoner ton koldioxidekvivalenter. Den svenska bygg- och fastighetssektorn bidrar även till utsläpp av flera ton koldioxidekvivalenter utomlands genom importvaror och dessa utsläpp låg under 2017 på omkring 5,9 miljoner ton koldioxidekvivalenter. Sett till Sveriges totala koldioxidutsläpp motsvarar koldioxidutsläppen från bygg- och fastighetssektorn omkring 20 procent.<sup>32</sup> Det finns därmed stora möjligheter för aktörer inom bygg- och fastighetssektorn att påverka koldioxidutsläppen i Sverige, såväl i minskande som ökande grad.

Miljöfrågor har blivit allt viktigare till följd av den ökade medvetenheten kring hållbarhet och hur jordens resurser förbrukas. Denna medvetenhet påverkar i stor utsträckning fastighetsmarknaden eftersom den leder till att såväl fastighetsägare som slutkonsumenter ställer högre krav hur byggnader byggs och förvaltas. Perspektivet bör därför i högre utsträckning vara långsiktigt och fokusera på att minska påverkan på miljön.<sup>33</sup> Detta är något som Fastator beaktar i bland annat dess investeringar och projekt inom centrumutveckling.

### **Marknaden för centrumutveckling i Sverige**

Koncernen är verksam i flera städer i Sverige, bland annat Stockholm, Motala, Trelleborg, Bollnäs, Ludvika, Timrå och Falkenberg. I flera städer, särskilt mindre sådana, finns det flera borttynande stadskärnor med oattraktiva byggnader i centrala lägen med stor utvecklingspotential. Sedan Point Properties lanserade sitt koncept att utveckla sådana stadskärnor har bolaget mottagit ett större antal intresseanmälningar för boende – det är en trång sektor i varje stad. Den demografiska utvecklingen i de städer Koncernen är verksam talar för ett fortsatt stort behov av nya bostäder och att denna efterfrågan som Point Properties har märkt av inte är bara tillfällig. Prognoser för befolkningsutvecklingen på både kortare och längre sikt talar för att tillväxten av befolkning i de kommuner Koncernen är verksam i kommer att fortsätta.

Vikten av attraktiva stadskärnor har ökat i ljuset av denna befolkningsutveckling. Det finns en tydlig trend mot urbanisering i Sverige. Under de kommande åren förväntas storstadsregionerna i Sverige ha en kraftfull befolkningsökning i förhållande till landet som helhet.<sup>34</sup> Urbaniseringen drivs av flera faktorer, bland annat koncentreras invandringen – som har stått för en stor del av befolkningstillväxten – till storstäderna där det finns fler arbeten och i viss mån sker omflyttningar inom landet från landsbygd till storstad. Som noterat ovan är urbaniseringen till viss del självgenererande genom att det föds fler i absoluta tal i städerna (såväl stora som små) i förhållande till

<sup>30</sup> SCB, Sysselsättning i Sverige.

<sup>31</sup> Konjunkturinstitutet, Konjunkturläget mars 2021.

<sup>32</sup> Boverket, Utsläpp av växthusgaser från bygg- och fastighetssektorn.

<sup>33</sup> KTH.

<sup>34</sup> SCB, Statistikdatabasen.

landsbygden. Exempelvis är den genomsnittliga tillväxten betydligt högre i Stockholms län än i Sverige som helhet. I genomsnitt växte Stockholm under perioden 2013 till 2018 med 1,6 procent per år medan Sverige som helhet växte med 1,2 procent.<sup>35</sup>

Stora aktörer inom detaljhandeln och service har också fått upp ögonen för konceptet med utveckling av stadskärnor. Det finns enligt Bolaget stora möjligheterna med levande centrumkärnor och synergien med många fastigheter över hela landet. Vidare genomgår detaljhandeln just nu ett större skifte som drivs på av digitaliseringen i samhället. En allmän utvecklingstrend är att det inte sker lika mycket konsumtion i fysiska butiker utan istället via handel över internet och konsumtion av tjänster såsom sådana tjänster som är förenad med besök på restauranger. Detta öppnar upp en marknad för stadsutveckling som Koncernen investerar i. Till det kommer en utveckling avseende samhällsservice och assistansboende på attraktiva lägen. Relevanta fastigheter har vanligtvis parkering på taket, vilket skapar outnyttjad potential för betydande ombyggnad och förtätning genom nybyggnation av mark som redan från början är nästan klar för en byggnation.

Till de stadskärnor som omfattas av dessa utvecklingslinjer hör de som Point Properties AB redan nu är verksam i, bland annat Motala, Trelleborg och Bollnäs.

Sett ur ett längre perspektiv finns det en god efterfrågan på lokaler som är bland annat moderna, yteffektiva och belägna nära kommunikationer,<sup>36</sup> vilket ofta är fallet med lokaler i stadskärnor.

Efterfrågan på marknaden gynnas även av det ökade fokuset på hållbarhet (se ”Fastighetsmarknaden i Sverige–Hållbarhet” ovan). Genom att utveckla befintliga ytor behöver inte nya ytor tas i anspråk i lika hög utsträckning.

### **Marknaden för Studentbostäder i Norden**

I Sverige finns det för närvarande cirka 100 000 studentlägenheter. På svenska högskolor och universitet finns det vidare cirka 400 000 studenter inskrivna, varav cirka 300 000 studerar på heltid, och av dessa personer studerar cirka 75 procent på campus.<sup>37</sup> Ägandet av studentbostäder är utspritt över olika typer av aktörer. Bland ägare av studentbostäder ingår exempelvis allmännyttiga bostadsbolag och stiftelser, men också ett antal privata aktörer, inklusive ett mindre antal som är fokuserade på studentbostäder. Dessa senare privata aktörer är oftast verksamma regionalt.

I en enkät från Boverket år 2020 uppgav 20 av landets 38 högskolekommuner att de har för få studentbostäder i förhållande till antalet studenter, vilket gäller såväl stora som små högskolekommuner och merparten högskolekommunerna i storstadsregionerna. Det var bara tre kommuner som angav att de hade ett överskott på studentbostäder. Utöver högskolekommunerna uppger ytterligare 51 kommuner att de erbjuder särskilda bostäder till studenter och av dessa kommuner bedömer 18 stycken att de har för få studentbostäder i förhållande till antalet studenter. Nästan 3 200 nya studentbostäder förväntas påbörjas under år 2021 genom nybyggnation i 24 kommuner runt om i landet.<sup>38</sup>

Regeringen beslutade den 19 december 2019 om nya regler för investeringsstödet för hyresbostäder och bostäder för studerande. Dessa regler gäller från den 1 februari 2020 och innebär att stöd får lämnas för att bygga hyresbostäder i områden som har brist på bostäder samt för att bygga bostäder för studerande. Reglerna innebär även att stöd kan lämnas om det finns brist på en viss typ av bostäder i en kommun och behovet av denna typ av bostäder inte kan tillgodoses på något annat sätt. Anslagna medel år 2020 uppgår till 2 100 MSEK. I budgetpropositionen för 2021

<sup>35</sup> SCB.

<sup>36</sup> Svefa, Svensk Fastighetsmarknad 2020.

<sup>37</sup> <https://studentbostadsforetagen.se/wp-content/uploads/2020/10/La%CC%88gesrapport-Kund-och-marknad-2020-webb.pdf>.

<sup>38</sup> <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/olika-grupper/studenter>.

föreslog regeringen ett anslag av medel till detta stöd om cirka 3 000 MSEK för år 2021, cirka 4 000 MSEK för år 2022 och 4 900 MSEK för år 2023.<sup>39</sup>

Covid-19-pandemin har påverkat marknaden för Studentbostäder i Norden. Covid-19-pandemin har bland annat medfört att det har varit lättare än vad det brukar vara att få tag i studentlägenheter till följd av att färre utbytesstudenter har kommit till Sverige i förening med att allt mer och utbildning har skett och allt fler har studerat på distans.<sup>40</sup> Denna utveckling väntas vända efter att effekterna av covid-19-pandemin klingat av och utländska studenter har börjat studera vid svenska högskolor, universitet och andra studentorter i större omfattning igen och använder den förtur de har på tillgång till studentbostäder som förmedlas av lärosätena själva. Den inhemska efterfrågan på studentbostäder har tillfälligt ökat som en följd av covid-19-pandemin eftersom fler har antagits till att börja studera vid svenska lärosäten under 2020 (i förhållande till 2019 rör det sig om 10 procent och cirka 30 000 fler).<sup>41</sup> Regeringen har även föreslagit ett stödpaket som innebär att lärosätena utökas med cirka 1 300 helårsstudenter år 2020 och cirka 2 600 helårsstudenter år 2021.<sup>42</sup> Det är fortfarande oklart i vilken omfattning covid-19-pandemin påverkar studentbostadsmarknaden på medellång sikt. Sett ur ett historiskt perspektiv rör det sig dock om en kontracyklisk marknad under turbulenta ekonomiska tider. I förening med den naturliga utvecklingen av befolkningen tyder det sagda på att det kommer att ske en stadig ökning av efterfrågan oavsett hur snabbt den ekonomiska återhämtningen från covid-19-pandemin sker.

### **Marknaden för lager, logistik och lättindustri i Sverige**

Marknaden består av kommersiella fastigheter avseende fastighetsslagen lager, logistik och lättindustri.

Den grundläggande drivkraften för utvecklingen av efterfrågan på lager- och logistikfastigheter är förändringar i varuflöden. I sin statistik redovisar Trafikanalys att avgående varusändningar från olika delar av landet har ökat påtagligt under de senaste åren. Mätt i vikt har den ökade volymen av avgående varusändningar under perioden mellan 2009 och 2016 uppgått till 34 procent och motsvarande värdeförändring för dessa varor var en ökning med nästan 11 procent.<sup>43</sup>

Marknaden för lättindustri påverkas av den allmänna sysselsättningsgraden och efterfrågan i ekonomin. Som framgått ovan påverkas Sveriges ekonomi påtagligt av utvecklingen i omvärlden.

De senaste åren har marknaden för kommersiella fastigheter inom lager och lättindustri generellt sett gynnats på grund av den goda ekonomin och den höga graden av sysselsättning. Den ökade online-handeln har även särskilt gynnat lagerlokaler då den har starkt ökat efterfrågan inom segmentet, särskilt under covid-19-pandemin som drivit på utvecklingen.<sup>44</sup> Trots de negativa effekter covid-19-pandemin enligt ovan har lett till, trots de färre restriktionerna i Sverige i förhållande till andra länder (se avsnittet ”Fastighetsmarknaden i Sverige–Covid-19 och dess påverkan på fastighetsmarknaden” ovan), anser Bolaget vidare ändå att påverkan av covid-19-pandemin i Sverige på fastigheter riktade mot lättindustrin varit mer begränsad.

Såvitt gäller efterfrågan på logistikfastigheter från investerare så kan det noteras att den under de senaste åren har ökat kraftigt under påverkan av ökande varuflöden och tillgångsslagets karakteristika vilken gör det möjligt med en hög och riskjusterad avkastning med långa avtalstider och stabila hyresgäster som består av stora logistikaktörer. Den goda utvecklingen för varuflöden har lett till att investerarmarknaden successivt minskat kraven på direktavkastning på logistikanläggningar samtidigt som hyresnivåerna har ökat på flera marknader.

<sup>39</sup> <https://www.boverket.se/sv/bidrag--garantier/stod-for-hyresbostader-och-bostader-for-studerande>.

<sup>40</sup> <https://sfs.se/wp-content/uploads/2020/08/SFS-bostadsrapport-2020.pdf>.

<sup>41</sup> <https://www.uhr.se/om-uhr/nyheter/pressmeddelanden/2020-pressmeddelanden/rekordmanga-antagna-till-distansutbildningar/>.

<sup>42</sup> [https://studentbostadsforetagen.se/wp-content/uploads/2020/06/Coronarapport\\_juni\\_slutgiltig.pdf](https://studentbostadsforetagen.se/wp-content/uploads/2020/06/Coronarapport_juni_slutgiltig.pdf).

<sup>43</sup> Trafikanalys. Varuflödesundersökningen 2016, juni 2017. Med ”avgående varusändningar” avses som varje leverans av gods med samma varukod till en speciell mottagare/köpare (kund).

<sup>44</sup> Postnord, 2020, e-barometern december 2020.

## **Marknaden för fastighetsförvaltning i Sverige**

Inom marknaden för förvaltning av fastigheter är Fastator främst verksam med förvaltning av kommersiella fastigheter.

Den fortsatta befolkningstillväxten som framgår ovan (se avsnittet ”*Marknaden för centrumutveckling i Sverige*”) har, tillsammans med det låga ränteläget och den starka BNP-tillväxten, inneburit att en ökad efterfrågan på bostäder. Enligt Bolagets bedömning kommer denna utveckling också att leda till ett ökat antal kommersiella företag för att möta den ökade efterfrågan på tjänster och varor som befolkningstillväxten leder till. Denna utveckling bedömer Bolaget kommer att leda till en ökad efterfrågan på kommersiella fastigheter, bland annat kontorslokaler. Efterfrågan på kommersiella fastigheter är dock redan nu god, enligt Bolagets bedömning.

Bolaget bedömer att denna utveckling kommer att medföra även en ökad efterfrågan på och behov av tjänster inom fastighetsförvaltning.

Bolaget ser tre starka trender inom fastighetsförvaltning som alla har växt fram under påverkan av digitaliseringen. För det första skapar nya teknologier och innovation inom området behov för nya kompetenser inom sensorer, datahantering och smarta styrsystem. För det andra är hållbarhet ett område där trycket ökar både politiskt och från ägarna. Fastigheter är en stor miljöbov och förvaltningen är en nyckel till att lösa utsläppsproblematiken. Hållbarhet är inte längre ”nice to have” (se även avsnittet ”*Fastighetsmarknaden i Sverige–Hållbarhet*” ovan). För det tredje ändras kundernas preferenser och behov snabbt. Bolaget måste hänga med i tempot och arbeta proaktivt med vad Bolaget tror ägarna och hyresgästerna vill ha framåt.

## **Fastators substansvärde**

Vid en översikt över från vilka segment Fastators intäkter härrör är fördelningen av Koncernens substansvärde på respektive dotter- och innehavsbolag (intressebolag samt joint ventures) bolag av större intresse än de intäkterna som redovisas i Koncernens resultaträkning för att få en förståelse för Koncernens ekonomiska utveckling. Flera rörelsesegment har stått för en stor ekonomisk påverkan utan att leda till större intäkter eller kostnader för Koncernen. Detta beror på att samtliga intressebolag samt joint ventures redovisas till verkligt värde över resultaträkningen och således påverkas endast värdet på *Andelar i intressebolag* i balansräkningen samt raden *Resultat från intressebolag* i resultaträkningen. Endast bolag som Fastator har bestämmande inflytande över (per 30 juni 2021: Point Properties, Nordic PM, Värmland, Lummelunda och Vivskä) konsolideras, varvid intäkter, kostnader, tillgångar och skulder från dessa bolag inkluderas i Koncernens resultat och balansräkning. I tabellen nedan framgår hur Koncernens substansvärden fördelar sig på Fastators olika rörelsesegment.



FastPartner, som äger och förvaltar fastigheter i Sveriges största befolkningscentrum, Stockholm och Mälardalen från Gävle till Norrköping, Göteborg och Malmö.

Sagax, som är ett fastighetsbolag med affärsidé att investera i kommersiella fastigheter främst inom segmentet lager och lätt industri.

Kungsleden, som är en långsiktig fastighetsägare med fokus på kommersiella fastigheter i svenska tillväxtregioner.

AtriumLjungberg, som äger, utvecklar och förvaltar fastigheter på tillväxtmarknader i Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala.

#### *Förvaltningsbolag*

Savills, som är en fastighetsrådgivare noterad på Londonbörsen.

Newsec, som är ett bolag som erbjuder rådgivning och förvaltning avseende fastigheter.

Hestia, som är ett bolag som erbjuder fastighetsförvaltningstjänster.

H2M som är ett bolag verksamt inom teknisk fastighetsdrift och förvaltning.

Novi Real Estate som är ett bolag verksamt inom externförvaltning av fastigheter.



# Verksamhetsbeskrivning

## Inledning

Fastator är ett investmentbolag helt specialiserat på fastighetssektorn. Fastator investerar i både noterade och onoterade bolag.

Fastator har omfattande erfarenhet av att bygga bolag och partnerskap inom fastighetssektorn. I ramen för vissa partnerskap är det Fastator som har utvecklat affärsområdet och i efterhand tagit in en partner, i andra fall kompletterar Fastator en entreprenör med kapital, nätverk och strategisk fastighetsexpertis. Målsättningen är att bolagen ska växa snabbare genom partnerskap än på egen hand. Målet är också att kunna göra förändringar i innehaven snabbare än vad ett renodlat fastighetsbolag kan.

## Historik och viktiga händelser

Grunden till Fastator lades 2011 av entreprenörerna Joachim Kuylenstierna och Mats Lundberg, båda med lång erfarenhet av att bygga upp och leda framgångsrika bolag inom fastighetssektorn. Sedan dess har Fastator stegvis transformerats och är idag ett renodlat investmentbolag där samtliga tillgångar ligger i olika innehavsbolag.

Väsentliga händelser i Fastators historia framgår nedan.

- **2011:** Fastator grundas av delar av sittande styrelse. Bolaget förvärvar 100 procent av aktierna i Offentliga Hus i Norden AB (publ) ("Offentliga Hus") samt 100 procent av aktierna i Konkret Fastighetsutveckling i Sverige AB.
- **2014:** Fastator säljer 50 procent av aktierna i Offentliga Hus till Aerium (Cadogan Investments SA).
- **April 2015:** Fastator ingår avtal med Landera AB och bildar ett nytt joint venture – Konland AB.
- **September 2015:** Fastator tar steget in på Nasdaq First North Stockholm genom ett omvänt förvärv av energiteknikbolaget Rehact AB.
- **November 2015:** Fastator avyttrar Rehact AB.
- **December 2015:** Daniel Hummel tillträder som ny VD.
- **December 2015:** Fastator säljer 50 procent av aktierna i Konkret Fastighetsutveckling i Nacka AB till Genova Property Group AB och bildar det gemensamma bolaget GenovaFastator.
- **Juni 2016:** Fastator avyttrar sitt sista direktägda fastighetsinnehav och fullbordar därmed omvandlingen till renodlat investmentbolag.
- **Augusti 2016:** Fastator förvärvar Nordic PM.
- **Januari 2017:** Joachim Kuylenstierna tillträder som Fastators tillförordnade VD.
- **Oktober 2017:** Fastator förvärvar 50 % av Portvakten Industrifastigheter AB.
- **Juni 2017:** Fastators största innehav Offentliga Hus offentliggör att bolaget planerar en börsnotering.
- **Juli 2018:** Studentbostäder i Norden etableras med Offentliga Hus, Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) ("SBB") och Amasten Fastighets AB (publ) som ägare.
- **September 2018:** Fastator förvärvar återstående aktier i Portvakten Industrifastigheter AB och blir ensamägare, bolaget döps om till Industrisamhället Fastigheter AB.<sup>46</sup>
- **Maj 2019:** Fastator etablerar Point Properties.
- **Oktober 2020:** Offentliga Hus noteras på Nasdaq First North Premier den 23 oktober 2020.
- **December 2020:** Fastator säljer sina aktier i Offentliga Hus till SBB.
- **Februari 2021:** Knut Pousette tillträder som Fastators VD.

---

<sup>46</sup> Industrisamhället har ändrat företagsnamn till Företagsparken.

## **Affärsidé, vision, mission och strategier**

### **Affärsidé**

Utgångspunkten är att Fastator ska skapa värde genom att bygga morgondagens marknadsledare i fastighetsverige, med starka makrotrender i ryggen. Syftet med Fastators finansiella mål är att generera avkastning till aktieägarna samt att möjliggöra framtida investeringar. Fastator skapar värde genom att starta, utveckla och driva bolag inom nya fastighetsrelaterade segment i Sverige. Genom erfarenhet, uppbyggt nätverk och bevakning av marknad och omvärld, arbetar Fastator med att hitta nischer inom fastighetssegmentet med hållbara och goda tillväxtpotentialer.

### **Vision**

Fastators vision är att förändra Sverige genom sina fastigheter som skapar livskraftiga och hållbara närmiljöer för människor och natur.

### **Mission**

Fastators mission är att med nytänkande och framåtanda identifiera fastighetsrelaterade makrotrender som kan bidra till att utveckla Sverige och att omsätta dessa i lönsamma och hållbara tillväxtbolag.

### **Utdelningspolicy**

Utdelningspolicyn för Fastator är kunna erbjuda stabilt ökande årlig kontant utdelning samt från tid till annan sakutdelning av engångskaraktär i form av aktier i noterade innehavsbolag. Utdelningsutfallet för de senaste tre år framgår nedan.

- **2020:** Kontant utdelning om 0,65 SEK per aktie.
- **2019:** Kontant utdelning om 0,60 SEK per aktie och sakutdelning av aktier i Offentliga Hus motsvarande 1,02 konor per aktie.
- **2018:** Ingen utdelning.

### **Finansiellt mål**

Årligt resultat överstigande 4,00 kronor per aktie.

### **Strategier och affärsmodell**

Fastators affärsmodell är att bygga värde genom att starta, utveckla och investera i bolag med goda tillväxtpotentialer inom fastighetsrelaterade segment. Fastator är en aktiv ägare och är med i varje fas av innehavsbolagens utveckling genom kapital, expertis och ett starkt och omfattande nätverk med erfarenhet av finansieringsfrågor. Fastators målsättning är att skapa högre vinst och avkastning på eget kapital jämfört med andra bolag inom fastighetssektorn.

Fastators befintliga värdekedja illustrerar de steg som Fastator tar och de aktiviteter som genomförs i de olika faserna av affärsstrategi för att skapa det bästa värdet för sina intressenter. Fastators ambition är att integrera hållbarhet i denna process för att ytterligare optimera affärsmodellen. De olika faserna i värdekedja kan delas in och beskrivas enligt följande.

#### **Omvärldsanalys – från makro till mikro**

- Utifrån trender och behov identifierar Fastator fastighetssegment med tillväxtpotentialer.
- Fastator har ständigt pågående dialog med sitt omfattande nätverk.
- Fastator startar verksamheter med korta ledtider – från identifierat behov till aktiv verksamhet.

#### **Etablering och initial investering**

- Tillväxtpotentialen är det avgörande för Fastator – inte geografiskt område eller ett visst fastighetssegment.
- Sverige är mer än storstadsområden och Fastator vill få dessa områden att leva och utvecklas.

- Fastator är inte bara ett investmentbolag, Fastator är med och utvecklar Sverige.

#### *Expansion genom partnerskap*

- Fastator utövar aktivt ägarskap genom kapital och finansieringskunskap, affärsutvecklingsstöd och sitt omfattande nätverk.
- Fastator erbjuder partners att finansiellt investera eller att vara aktiva med operativa roller i våra bolag för att bidra till bolagens framtida tillväxt.
- Målet är att bolagen ska växa snabbare genom partnerskap än vad som hade varit möjligt på egen hand.

#### *Mognadsfas och marknadsledarskap*

- Utveckling och stark tillväxt i fokus följs av att verksamheten Fastator investerat i går in i en mognadsfas där Fastator sätter upp nya mål för marknadsledarskap.
- Fastator har ingen uttalad exitstrategi utan utvärderar löpande sina innehav.

### **Innehavsbolag**

Fastators portfölj sträcker sig över en rad fastighetssektorer och geografiska marknader. Fastatorsfären innefattar såväl renodlade fastighetsbolag som tjänsteföretag inom förvaltning. Per den 31 december 2020 ägde Fastator fem större innehav; intressebolagen Företagsparken Norden Holding AB (publ), Studentbostäder i Norden AB (publ) och GenovaFastator Holding AB samt dotterbolagen Nordic PM AB och Point Properties AB. I regel uppgår ägarandelen i Fastators investeringar till mellan 10 och 50 procent. Fastator har ingen uttalad exitstrategi utan utvärderar löpande portföljen utifrån en aktiv ägarambition. Under 2021 har Fastator investerat i ytterligare tre innehavsbolag, varav ett är ett helägt dotterbolag. Investeringar har gjorts i Svenska Bostadskompaniet och Abamco som utgör intressebolag- och joint ventures samt dotterbolaget Vivskä.

#### **Point Properties AB**

Point Properties AB äger och förvärvar centrumfastigheter i små och mellanstora städer, ofta vid städernas torg. Point Properties AB inriktar sig på att skapa nya förutsättningar för livskraftiga stadsmiljöer tillsammans med kommuner och andra aktörer kring samhällsservice, handel och boende. Point Properties AB är ett snabbväxande fastighetsbolag. Per den 30 juni 2020 ägde Point Properties AB 16 fastigheter över hela landet. Översiktlig information om innehavsbolaget följer nedan.

Fastators ägarandel	100 %
Omsättning	52,1 MSEK (38,5)
Förvaltningsresultat	16,6 MSEK (12,8)
Periodens resultat	-4,3 MSEK (55,2)
Avkastning på eget kapital	-43,3 % (75,8)
Fastighetsvärde	1 158 MSEK (781,0)
Belåningsgrad (exklusive ägarlån)	56 %
Sektor	Centrumfastigheter
Region	Små- och mellanstora städer i Sverige

#### **Studentbostäder i Norden AB (publ)**

Studentbostäder i Norden äger, förvaltar och utvecklar studentbostäder i långsiktiga partnerskap med kommuner, landsting och högskolor. Per 31 mars 2021 hade Studentbostäder i Norden en fastighetsportfölj om över 4 000 studentbostäder med ett fastighetsvärde om cirka 3,6 miljarder SEK och en projektportfölj om över 2 200

studentbostäder. Bolaget har därutöver förvärvat fastigheter som vid tillträden leder till ett fastighetsvärde överstigande 6 miljarder SEK. Bolagets ambition är att bli Nordens ledande studentbostadsbolag och det givna valet för studenter på väg mot sitt drömyrke. Bolaget är noterat på Nasdaq First North Premier Growth Market.

Fastators ägarandel	19,3 %
Omsättning	122,9 MSEK
Förvaltningsresultat	13,2 MSEK
Periodens resultat	92,0 MSEK
Fastighetsvärde	4 042 MSEK
Belåningsgrad (exklusive ägarlån)	58 %
Sektor	Studentbostäder
Region	Hela Sverige och Köpenhamn

### **Företagsparken**

Företagsparken är ett snabbväxande fastighetsbolag som äger logistik- och industrifastigheter. Per den 31 december 2020 hade Företagsparken en uthyrningsbar yta om cirka 128 170 kvm. Bolaget har börjat sin geografiska expansion, från att tidigare främst varit koncentrerad till södra delarna av Sverige. Översiktlig information om innehavsbolaget följer nedan.

Fastators ägarandel	50 %
Omsättning	44,9 MSEK (18,0)
Förvaltningsresultat	7,9 MSEK (2,5)
Periodens resultat	13,9 MSEK (0,7)
Avkastning på eget kapital	12,6 % (29,8)
Fastighetsvärde	1 254 MSEK (429,5)
Belåningsgrad (exklusive ägarlån)	32 %
Sektor	Logistik- och industrifastigheter
Region	Södra och mellersta Sverige

### **GenovaFastator Holding AB**

Fastator äger 50 procent i GenovaFastator Holding AB som äger en handelsfastighet på 2 200 kvm med tillhörande tomtarea i Nacka, en av Stockholms läns mest expansiva kommuner. Resterande andel av innehavet ägs sedan den 1 februari 2016 av Genova Property Group AB (publ). Per den 31 december 2020 var fastigheten fullt uthyrd. På längre sikt finns planer på att tillsammans med Genova Property Group AB (publ) bygga ett 30 våningar högt bostadshus på platsen, om totalt 25 000 kvm uthyrningsbar yta och utrymme för omkring 300 bostäder. Fastator har även en preferensaktie i GenovaFastator Holding AB som ger rätt till drygt 140 MSEK innan övrig vinst delas. Översiktlig information om innehavsbolaget följer nedan.

Fastators ägarandel	50 %
Omsättning	2,3 MSEK (2,2)
Förvaltningsresultat	1,7 MSEK (1,9)
Resultat	1,8 MSEK (1,2)

Avkastning på eget kapital	2,7 % (1,1)
Fastighetsvärde	210 MSEK (205)
Belåningsgrad (exklusive ägarlån) 19 %	
Sektor	Fastighetsutveckling
Region	Stockholm

### **Nordic PM AB**

Nordic PM AB är ett tjänsteföretag verksamt inom fastighetsförvaltning, lokaluthyrning, fastighetsutveckling och fastighetstransaktioner. Bolaget förvaltar fastigheter från Karesuando till Malmö. Nordic PM AB växer och har ambitionen att bli ett av de största fastighetsförvaltningsbolagen i Sverige. Genom Nordic PM AB kan Fastator erbjuda en effektivt prissatt förvaltningstjänst till alla bolag inom Fastatorsfären. Översiktlig information om innehavsbolaget följer nedan.

Fastators ägarandel	55,5 %
Omsättning	86,4 MSEK (85,7)
Rörelseresultat	-3,0 MSEK (4,1)
Periodens resultat	-3,8 MSEK (1,5)
Avkastning på eget kapital	-12,2 % (25,0)
Sektor	Fastighetsförvaltning
Region	Hela Sverige

### **Svenska Bostadskompaniet**

Svenska Bostadskompaniet är ett fastighetsbolag inriktat på svenska hyresrätter i södra och mellersta Sverige. Fastator investerade i bolaget under inledningen av 2021 och äger 49 procent av bolaget. I samband med att Fastator investerade i bolaget ägde Svenska Bostadskompaniet fem bostadsfastigheter i Skövde och Jönköping. Svenska Bostadskompaniet har därefter vuxit ytterligare genom förvärv i Falköping och Skövde.

Fastators ägarandel	49,0 %
Omsättning	5,5 MSEK
Rörelseresultat	3,2 MSEK
Periodens resultat	-0,3 MSEK
Fastighetsvärde	261,5 MSEK
Belåningsgrad (exklusive ägarlån) 76 %	
Sektor	Hyresrätter
Region	Södra- och mellersta Sverige

### **Abamco**

Abamco är ett fastighetsbolag och joint venture-bolag som ägs 50 procent vardera av Fastator och Broadgate Asset Management. Abamco är ett transaktionsintensivt bolag, där Broadgate Asset Management arbetar aktivt med att identifiera och förvärva kommersiella kassaflödesfastigheter som efter renodling passar in i Fastators innehavsbolag Företagsparken.

Fastators ägarandel	50,0 %
Omsättning	3,1 MSEK
Rörelseresultat	13,0 MSEK
Periodens resultat	7,8 MSEK
Fastighetsvärde	413,5 MSEK
Belåningsgrad (exklusive ägarlån)	53 %
Sektor	Logistik- och industrifastigheter
Region	Hela Sverige

### **Vivskä**

Fastator äger 100 procent av Vivskä som är ett fastighetsbolag inriktat mot transaktioner och med hela Sverige som marknad. Bolaget etablerades i mars 2021 och kommer initialt att förvärva fastigheter och fastighetsbestånd som efter renodling och utveckling passar in i Fastators innehavsbolag Företagsparken.

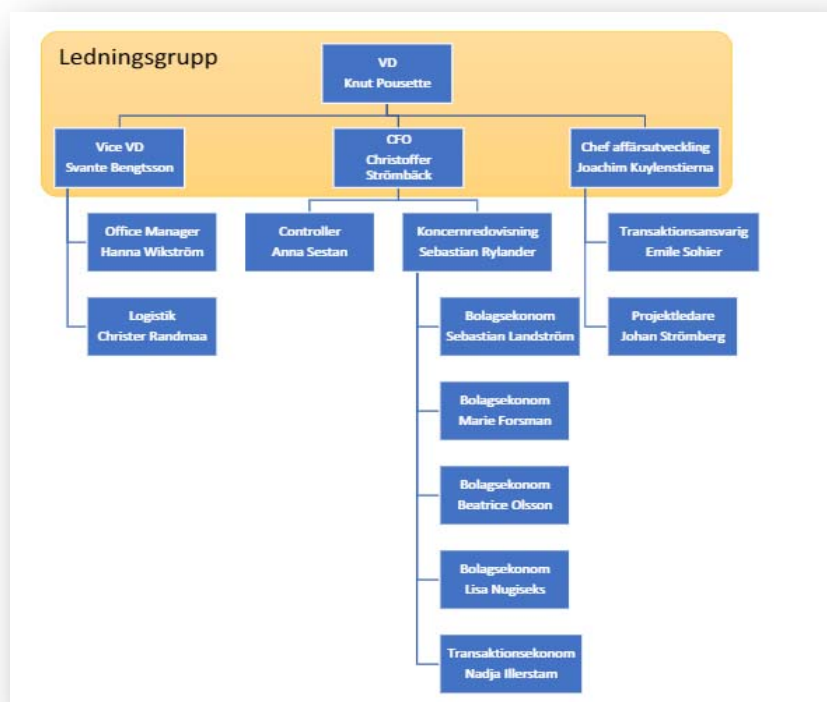
Fastators ägarandel	100 %
Fastighetsvärde	34,3 MSEK
Sektor	Logistik- och industrifastigheter
Region	Hela Sverige

### **Organisation och anställda**

Koncernens anställda vid slutet av räkenskapsåren 2018–2020 och det andra kvartalet 2021 framgår av tabellen nedan.

	<i>31 december 2018</i>	<i>31 december 2019</i>	<i>31 december 2020</i>	<i>30 juni 2021</i>
Antal anställda (Koncernen)	113	113	130	265

Under 2020 bestod Fastators ledningsgrupp av tre personer, varav alla var män och styrelsen bestod av fyra manliga och två kvinnliga ledamöter. Fastator har en jämn könsfördelning bland de anställda. Per den 23 februari 2021 såg Fastators organisation ut enligt följande:



## Miljö och hållbarhet

Fastators vision är att med nytänkande och framåtanda identifiera fastighetsrelaterade makrotrender som kan bidra till att utveckla Sverige och att omsätta dessa till lönsamma tillväxtbolag med entreprenörsdrivna ledningar. Under 2020 fattade styrelsen i Fastator beslut om att vidareutveckla denna vision och addera en extra dimension, nämligen att tydligt integrera hållbarhet i affärsstrategin.

Fastighetsbranschen har en tydlig klimatpåverkan till exempel genom exploatering av mark samt nyttjandet av resurser som bland annat betong. Det finns dock stora möjligheter till positiv förändring genom att nyttja det vi har, återbruk, och att i större utsträckning använda förnyelsebara material såsom trä. Fastator är därför av uppfattning att de investeringar som skapar värde för samhället också är de som skapar mest värde för Fastators aktieägare.

Fastator befinner sig i en fas där Fastator vill strukturera sitt hållbarhetsarbete tydligare. Fastator har som ledande princip att aktivt och ansvarsfullt bidra till en hållbar utveckling genom att affärsverksamheten ska bedrivas på ett sätt som upprätthåller våra värderingar, visar respekt för människor, samhälle, miljö och naturresurser. Genom att fatta beslut som balanserar anspråken från olika intressenter är Fastators ambition att bidra till en hållbar utveckling och ta sitt ansvar för gemensamma ekonomiska, sociala och miljömässiga aspekter i vår omvärld.

## Risker och möjligheter

En viktig del i Fastators hållbarhetsstrategi är att identifiera risker, hitta åtgärder och möjligheter. De risker som bedöms kunna få störst påverkan på hållbarhetsarbetet analyseras genom en riskkartläggning och därefter genom en sammanvägning av sannolikhet och konsekvens för varje risk. För varje risk identifieras vilka åtgärder Fastator ska vidta för att minimera risken och om möjligt även nyttja de möjligheter det innebär. Fastator anser att alla risker kan konverteras till möjligheter genom att ta ansvar, jobba proaktivt och att vara lösningsorienterade i sin riskhantering. Att arbeta med riskerna gör Fastator till ett bättre och mer ansvarstagande och framtidssäkrat bolag samt därigenom en säkrare och bättre investering.

De viktigaste identifierade riskområdena för Fastator är:

#### *Ägarstyrningsrisker*

Risker kopplade till ägarstyrning och direktiv till innehaven kopplade till hållbarhet.

- **Åtgärder:** Kontinuerlig dialog för att säkerställa långsiktighet inom hållbarhetsarbetet. Fastator förmedlar förväntningar och krav på bolagens hållbarhetsarbete samt upprättar styrning och rapportering av arbetet.

#### *Miljörisker*

Risker kopplade till den fysiska omgivningen i och runtom fastigheterna.

- **Åtgärder:** Kartläggning och uppföljning av Fastators och innehavsbolagens miljörisker. Regelbundet revidera och fastställa sin miljöpolicy. Upprätta riktlinjer, krav och förväntningar på innehavsbolagen. Integrera miljörisker i due diligence-processen.

#### *Betydande samhällsrisker*

Risker kopplade till stora sociala, politiska och ekonomiska förändringar i samhället.

- **Åtgärder:** Vara en aktiv partner till andra samhällsaktörer. Fastator värnar om livskraftiga närmiljöer som utvecklas gentemot Parisavtalet och FN:s globala mål till 2030.

#### *Organisatoriska risker*

Risker kopplade till välmående på arbetsplatsen. Detta gäller såväl våra medarbetare som leverantörer och underleverantörer till såväl Fastator som innehavsbolag.

- **Åtgärder:** Årliga medarbetarsamtal, kompetenshöjande insatser och utbildning. Jämställdhetsplan och utbildning inom mångfald och jämställdhet. Förebyggande arbetsmiljöarbete och rutiner i alla delar av verksamheten.

#### **Hållbarhet och hållbarhetsstrategi**

Fastator har som ledande princip att aktivt och ansvarsfullt bidra till en hållbar utveckling genom att affärsverksamheten ska bedrivas på ett sätt som upprätthåller våra värderingar, visar respekt för människor, samhälle, miljö och naturresurser. Fastators ambition att som investmentbolag bidrar till en hållbar utveckling och främjar en positiv samhällsutveckling genom sina innehavsbolag. Fastators vision är att vara ett nytänkande bolag med framåtanda, vilket inkluderar ett strukturerat, integrerat, tydligt och transparent hållbarhetsarbete.

Den nya strategin är antagen av styrelsen och nu har Fastator påbörjat en implementeringsprocess, med allokering av ansvarsområden och nödvändiga resurser. Eftersom den operativa verksamheten i hög utsträckning bedrivs i Fastators innehavsbolagen, så är en viktig del av implementeringen att fastställa hur Fastator ska kravställa, supportera och sätta upp rapporteringsprocesser och riktlinjer för att uppnå mål och KPI:er i sina innehavsbolag.

Hållbarhetsstrategin ska vara en integrerad del av Fastators övergripande strategi och vision. Den ska möjliggöra ett strukturerat och målorienterat arbete inom de fyra fokusområdena, ge oss förutsättningar att utveckla Fastator och långsiktigt, som ägare och investerare, göra oss till bättre kravställare och samarbetspartner till våra innehavsbolag och leverantörer. Fastators strategiska fokusområden inom ramen för hållbarhetsarbetet är följande.

1. Vi bygger bolag som bygger den hållbara staden.
2. Vi utvecklar den hållbara staden.
3. Vi samskapar med anställda och partners.
4. Vi minskar klimatpåverkan.



## ***Klimat och miljöansvar***

Innehavsbolaget Point Properties AB etablerades 2019 med inriktning på centrumfastigheter och utveckling av stadskärnor. Deras ambition är att tillsammans med kommuner och andra aktörer kring samhällsservice, handel och boende skapa nya förutsättningar för livskraftiga stadsmiljöer till exempel i Motala, Trelleborg och Bollnäs. Utgångspunkten är att det i många mellanstora svenska städer finns en eftersatt stadskärna, i sin nuvarande form ofta skapad under 1960- eller 1970-tal. Centrumfastigheterna är ofta dåligt utvecklade och Point Properties AB kan göra en stor insats genom att ta tillvara och utveckla befintliga fastigheter och därigenom skapa ett centrum som är mer attraktivt för såväl näringsidkare som medborgare. Genom bättre utnyttjande kan Koncernen också utveckla bostäder i attraktivt läge samtidigt som hela miljön blir mer trygg och tilltalande.

## Fastighetsförteckning

Nedan återfinns en förteckning över Koncernens fastigheter per dagen för Prospektet. Förteckningen omfattar inte de fastigheter som ägs av intressebolag eller joint ventures.

<i>Ägarbolag</i>	<i>Fastighetsbeteckning</i>
Point Properties	Malung-Sälen Östra Långstrand 6:12
Point Properties	Ludvika Heimdal 9 & 10
Point Properties	Hällefors Gillershöjden 25:1
Point Properties	Kvarnen 10
Point Properties	Vretåker 2
Point Properties	Kringlan 5
Point Properties	Vivsta 4:102
Point Properties	Hantverkaren 1 Sala
Point Properties	Motala Plåtslagaren 7
Point Properties	Falkenberg Kronan 27
Point Properties	Trelleborg Valfisken Större 45
Point Properties	Karlskoga Råkan 7 & 8
Point Properties	Karlskoga Råkan 10
Point Properties	London 12
Fastator	Gotland Lummelunda Överstekvarn 1:51
Fastator	Gotland Lummelunda Överstekvarn 1:21
Fastator	Blakstad 3
Fastator	Brårud 1:103
Fastator	Karet 1
Fastator	Planeraren 5
Fastator	Saxen 11
Fastator	Saxen 12
Fastator	Sinclair 7
Fastator	Trucken 1
Fastator	Töcksmarks-Bön 1:254
Fastator	Töcksmarks-Bön 1:255 (1:237)
Fastator	Hästhagen 3
Fastator	Lomma 31:8

## Värderingsintyg

Värderingsintyg avseende Koncernens fastigheter har utfärdats av en oberoende sakkunnig värderingsman på uppdrag av Fastator. Det har inte skett några väsentliga förändringar efter det att värderingsintyget utfärdades. Värderingsintyget presenteras på nästkommande sidor. Värderingsintyget har utfärdats av Colliers International Sweden AB, med adress Linnégatan 2, 114 47 Stockholm. Värderingsmannen har samtyckt till att värderingsintyget har tagits in i Prospektet. Informationen i nedanstående värderingsintyg har återgivits exakt och inga uppgifter har utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande. Koncernens värdering av dess fastigheter per den 30 juni 2021 uppgår till 1 828,8 MSEK, vilket också motsvarar det bokförda värdet. Motsvarande värde enligt värderingsintyget uppgår till 1 563,3 MSEK. Avvikelsen mellan det bokförda värdet och värdet enligt värderingsintyget är hänförligt till att överlåtelse av fastigheter har skett eller avtalats efter den 30 juni 2021, varför dessa överlåtna fastigheter sålunda inte omfattas av värderingsintyget.



## VÄRDEINTYG

- Uppdrag:** På uppdrag av AB Fastator har Colliers International Sweden AB genomfört marknadsvärderingar av bolagets fastigheter med värdetidpunkt 2021-06-30. Marknadsvärderingen omfattar 27 stycken värderingsobjekt och 31 stycken fastigheter. Vissa värderingsobjekt omfattas av flera fastigheter. Se fastighetslista.
- Syfte:** Syftet med värderingen är att redovisa marknadsvärdet som ska användas till bolagets finansiella rapportering. Marknadsvärdet definieras som det mest sannolika priset för värderingsobjektet vid en normal försäljning på en öppen marknad vid en specifik tidpunkt.
- Värdetidpunkt:** 30 juni 2021
- Förutsättningar:** Fastigheterna har värderats mellan 2021-02-19 och 2021-06-30.  
Fastigheterna har besiktigats mellan perioden 2019-11-12 och 2020-07-30. 14 stycken fastigheter har inte besiktigats. Se fastighetslista.  
Fastigheterna Karlskoga Råkan 7 och Karlskoga Råkan 8 innehas med tomträtt. Fastigheten Malung-Sälen Östra Långstrand 6:12 utgör mark med en areal om 26 022 kvm som är upplåten med arrende.  
Uppdragsgivaren har redovisat uppgifter om areor, hyror, drift- och underhållskostnader, investeringar samt övriga förutsättningar för värderingsobjekten.  
Värdebedömningen bygger på en kassaflödesanalys i kombination med en ortsprisanalys. Kassaflödesanalysen bygger på vår tolkning av marknadens förväntningar om framtida utveckling av värdegrundande parametrar vid värdetidpunkten som tex direktavkastningskrav, kalkylränta, och marknadshyra. Ortssprisanalysen görs med ledning av betalda priser för jämförbara objekt.
- Marknadsvärde:** **1 563 255 613 kronor**  
varav värde för fastigheter med äganderätt uppgår till 1 451 535 785 kronor och med tomträtt 111 719 828 kronor.

Stockholm den 26 augusti 2021  
Colliers International Sweden AB

**Caj Virta**  
Civilingenjör  
Av Samhällsbyggarna Auktoriserad Fastighetsvärderare

## Fastighetslista

Fastighet	Värderad	Besiktning datum	Äganderätt/ Tomträtt
Malung-Sälen Östra Långstrand 6:12	2021-06-30	ingen besiktning	Äganderätt
Ludvika Heimdal 9 & 10	2021-06-30	ingen besiktning	Äganderätt
Hällefors Gillershöjden 25:1	2021-06-30	ingen besiktning	Äganderätt
Säffle Kvarnen 10	2021-06-30	ingen besiktning	Äganderätt
Bollnäs Vretåker 2	2021-06-30	ingen besiktning	Äganderätt
Bollnäs Kringlan 5	2021-06-30	ingen besiktning	Äganderätt
Timrå Vivsta 4:102	2021-06-30	2020-07-07	Äganderätt
Sala Hantverkaren 1	2021-06-30	ingen besiktning	Äganderätt
Motala Plåtslagaren 7	2021-06-30	ingen besiktning	Äganderätt
Falkenberg Kronan 27	2021-06-30	ingen besiktning	Äganderätt
Trelleborg Valfisken Större 45	2021-06-30	ingen besiktning	Äganderätt
Karlskoga Råkan 7 & 8	2021-06-30	ingen besiktning	Tomträtt
Karlskoga Råkan 10	2021-06-30	ingen besiktning	Äganderätt
Örnsköldsvik London 12	2021-06-30	ingen besiktning	Äganderätt
Gotland Lummelunda Överstekvarn 1:21 och 1:51	2021-06-30	2020-07-30	Äganderätt
Arvika Blakstad 3	2021-02-19	2019-11-12	Äganderätt
Sunne Brårud 1:103	2021-02-19	2019-11-12	Äganderätt
Karlstad Karet 1	2021-02-19	2019-11-12	Äganderätt
Karlstad Planeraren 5	2021-02-19	2019-11-12	Äganderätt
Eda Saxen 11	2021-02-19	2019-11-12	Äganderätt
Eda Saxen 12	2021-02-19	2019-11-12	Äganderätt
Arvika Sinclair 7	2021-02-19	2019-11-12	Äganderätt
Filipstad Trucken 1	2021-02-19	2019-11-12	Äganderätt
Årjäng Töcksmarks-Bön 1:254	2021-02-19	2019-11-12	Äganderätt
Årjäng Töcksmarks-Bön 1:255 och 1:327	2021-02-19	2019-11-12	Äganderätt
Arvika Hästhagen 3	2021-06-30	2019-11-12	Äganderätt
Lomma Lomma 31:8	2021-06-30	ingen besiktning	Äganderätt

## Utvald historisk finansiell information

Nedan presenteras den utvalda finansiella informationen för Koncernen avseende räkenskapsåren 2018–2020 samt delårsinformation avseende perioden 1 januari – 30 juni 2021 med jämförelsesiffror för motsvarande period 2020. Den finansiella informationen avseende räkenskapsåren 2018–2020 har hämtats från Bolagets koncernredovisning som har reviderats av Bolagets revisor Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB ("PwC") i enlighet med de revisionsrapporter som finns inkluderade på annan plats i detta Prospekt vilka har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, International Financial Reporting Standards ("IFRS"), RFR1 samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretation Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU. Delårsinformationen avseende perioden 1 januari – 30 juni 2021, med finansiella jämförelsesiffror för motsvarande perioden 2020, är upprättade i enlighet med IFRS samt IAS 34 och har hämtats från Bolagets ej reviderade eller översiktligt granskade delårsrapport avseende perioden 1 januari – 30 juni 2021.

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

## Fastators konsoliderade resultaträkning i sammandrag

<i>TSEK</i>	<i>jan-juni 2021 (Ej reviderat eller översiktligt granskat)</i>	<i>jan-juni 2020 (Ej reviderat eller översiktligt granskat)</i>	<i>jan-dec 2020 (Reviderat)</i>	<i>jan-dec 2019 (Reviderat)</i>	<i>jan-dec 2018 (Reviderat)</i>
Nettoomsättning	95 852	82 651	129 050	122 220	99 471
Hysesintäkter	51 939	49 392	107 981	92 645	9 874
Övriga rörelseintäkter	3 148	911	8 781	3 538	2 372
<b>Summa intäkter</b>	<b>150 939</b>	<b>132 954</b>	<b>245 812</b>	<b>218 403</b>	<b>111 717</b>
Råvaror och förnödenheter	-26 409	-26 758	-35 531	-25 065	-18 667
Fastighetskostnader	-25 453	-18 286	-37 957	-25 633	-7 103
Kostnader för ersättning till anställda	-60 377	-46 217	-101 304	-64 816	-40 637
Övriga rörelsekostnader	-37 707	-37 312	-77 849	-67 832	-27 916
Avskrivningar immateriella och materiella anläggningstillgångar	-12 573	-4 239	-15 008	-6 313	-5 999
Värdeförändring fastigheter, realiserade	0	0	68 576	591 611	18 937
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	100 008	101 020	90 347	194 312	13 786
Resultat från intresseföretag	-28 699	12 881	194 562	-230 391	308 566
<b>Rörelseresultat</b>	<b>59 730</b>	<b>114 043</b>	<b>331 648</b>	<b>584 276</b>	<b>240 967</b>
<b>Finansiella poster</b>					
Finansiella intäkter	37 572	45 939	72 533	21 169	17 733
Finansiella kostnader	-71 790	-43 003	-94 542	-75 872	-37 955
Övriga finansiella kostnader	-10 400	-6 378	-40 404	0	0
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-44 619</b>	<b>-3 442</b>	<b>-62 413</b>	<b>-54 703</b>	<b>-20 222</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>15 111</b>	<b>110 601</b>	<b>269 235</b>	<b>529 573</b>	<b>332 462</b>
Aktuell skatt	-234	-4 908	-8 322	-3 440	-1 544
Uppskjuten skatt	-11 421	-18 099	-17 039	-42 305	-10 754
<b>Periodens resultat</b>	<b>3 456</b>	<b>-23 007</b>	<b>243 874</b>	<b>483 828</b>	<b>320 164</b>
<b>Resultat hänförligt till:</b>					
Moderbolagets aktieägare	4 755	86 844	243 330	482 145	317 899
Innehav utan bestämmande inflytande	-1 298	750	544	1 683	2 265
<b>Summa</b>	<b>3 457</b>	<b>87 594</b>	<b>243 874</b>	<b>483 828</b>	<b>320 164</b>
<b>Resultat per aktie</b>					
<b>Resultat per aktie före utspädning, SEK</b>					
Totalt resultat per aktie före utspädning hänförligt till moderbolagets aktieägare	0,06	1,21	3,36	6,88	4,53
<b>Resultat per aktie efter utspädning, SEK</b>					
Totalt resultat per aktie efter utspädning hänförligt till moderbolagets aktieägare	0,06	1,21	3,25	6,45	4,53
Antal utestående aktier i genomsnitt före utspädning	77 028 450	71 678 450	72 496 802	70 101 605	70 101 605
Antal utestående aktier i genomsnitt efter utspädning	77 028 450	72 028 450	74 810 261	70 101 605	70 101 605

## Fastators konsoliderade balansräkning i sammandrag

<i>TSEK</i>	<i>jan–juni 2021 (Ej reviderat eller översiktligt granskat)</i>	<i>jan–juni 2020 (Ej reviderat eller översiktligt granskat)</i>	<i>jan–dec 2020 (Reviderat)</i>	<i>jan–dec 2019 (Reviderat)</i>	<i>jan–dec 2018 (Reviderat)</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>					
<b>Anläggningstillgångar</b>					
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>					
Goodwill	51 049	6 624	6 624	6 624	2 221
Kundavtal	44 084	8 723	6 166	11 767	12 445
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>95 132</b>	<b>15 347</b>	<b>12 790</b>	<b>18 391</b>	<b>14 666</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>					
Förvaltningsfastigheter	1 828 756	1 483 200	1 188 900	1 229 498	320 700
Nyttjanderättstillgångar	38 411	12 681	40 911	0	0
Inventarier	16 129	8 727	7 636	11 836	5 407
Pågående nyanläggningar	30 379	12 956	17 178	3 802	4 948
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>1 913 675</b>	<b>1 517 564</b>	<b>1 254 625</b>	<b>1 245 136</b>	<b>331 055</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>					
Andelar i intresseföretag	850 137	1 163 909	928 731	1 152 878	781 469
Fordringar på intresseföretag	366 617	363 866	36 263	216 163	166 463
Övriga värdepappersinnehav	276 677	2 611	8 612	4 469	5 923
Andra långfristiga fordringar	1 463	974	1 961	899	1 173
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>1 494 893</b>	<b>1 531 360</b>	<b>975 567</b>	<b>1 374 409</b>	<b>955 028</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>3 503 700</b>	<b>3 064 271</b>	<b>2 242 982</b>	<b>2 637 936</b>	<b>1 300 749</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>					
Pågående arbete för annans räkning	1 538	1 434	1 363	1 411	93
Kundfordringar	26 844	33 562	19 640	29 447	14 794
Fordringar hos intresseföretag	3 375	227	5 032	155 000	0
Övriga kortfristiga fordringar	29 749	94 650	197 778	77 048	27 843
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 414	23 969	9 645	17 153	7 664
Kortfristiga placeringar	128 435	0	0	0	0
Likvida medel	729 164	150 445	925 410	245 283	96 487
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>941 518</b>	<b>304 287</b>	<b>1 158 868</b>	<b>525 342</b>	<b>146 881</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>4 445 218</b>	<b>3 368 558</b>	<b>3 401 851</b>	<b>3 163 278</b>	<b>1 447 630</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>					
<b>Eget kapital</b>					
Aktiekapital	24 649	22 937	24 649	22 433	22 433
Övrigt tillskjutet kapital	247 106	107 395	223 720	112 095	112 095
Balanserat resultat inklusive årets resultat	1 321 867	1 334 977	1 367 191	1 248 131	765 986
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>1 593 623</b>	<b>1 465 309</b>	<b>1 615 560</b>	<b>1 382 659</b>	<b>900 514</b>
Innehav utan bestämmande inflytande	18 393	5 904	5 698	5 154	4 192
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 612 015</b>	<b>1 471 213</b>	<b>1 621 258</b>	<b>1 387 813</b>	<b>904 706</b>
<b>Långfristiga skulder</b>					
Avsatt till pensioner	361	361	361	361	361
Uppskjutna skatteskulder	85 482	74 940	61 665	57 200	14 910
Obligationslån	1 769 585	1 059 797	978 747	1 053 860	339 243
Långfristiga skulder till kreditinstitut	97 536	276 926	71 375	187 665	8 075
Leasingskulld	29 692	12 681	32 743	12 830	0
Övriga långfristiga skulder	603 662	2 313	132 350	17 213	12 718
Ej räntebärande skulder	10 276	9 718	10 518	0	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>2 596 595</b>	<b>1 436 736</b>	<b>1 287 759</b>	<b>1 329 129</b>	<b>375 307</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>					
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	3 008	21 401	2 673	13 690	111 991
Obligationslån	0	0	372 451	0	0
Leasingskulld	7 805	12 681	7 332	2 146	0
Leverantörsskulder	15 382	27 538	19 518	20 358	11 940



Aktuell skatteskuld	8 448	6 700	11 234	3 604	2 336
Övriga kortfristiga skulder	108 344	341 313	30 322	348 218	16 013
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	93 620	50 976	49 304	58 320	25 637
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>236 607</b>	<b>460 609</b>	<b>492 834</b>	<b>446 336</b>	<b>167 917</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>4 445 218</b>	<b>3 368 558</b>	<b>3 401 851</b>	<b>3 163 278</b>	<b>1 447 930</b>

## Fastators konsoliderade rapport över kassaflöden i sammandrag

<i>TSEK</i>	<i>jan–juni 2021 (Ej reviderat eller översiktligt granskat)</i>	<i>jan–juni 2020 (Ej reviderat eller översiktligt granskat)</i>	<i>jan–dec 2020 (Reviderat)</i>	<i>jan–dec 2019 (Reviderat)</i>	<i>jan–dec 2018 (Reviderat)</i>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>					
Rörelseresultat	59 548	114 043	331 649	584 276	352 684
Avskrivningar	12 573	4 239	15 008	6 313	5 999
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-71 638	-113 901	-368 434	-555 532	-340 620
Erhållen ränta	1 050	9 682	17 210	13 366	24 098
Erhållen utdelning	3 531	1 900	8 900	2 200	9 500
Betald ränta	-59 310	-41 511	-93 304	-58 880	-30 553
Betalda inkomstskatter	-1 880	-1 096	4 815	-4 243	-1 574
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>-56 127</b>	<b>-26 644</b>	<b>-84 156</b>	<b>-12 500</b>	<b>19 534</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>					
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	9 766	2 597	186 875	-206 264	-36 835
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	72 637	4 011	-124 772	250 086	14 850
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>82 403</b>	<b>6 608</b>	<b>-22 053</b>	<b>31 322</b>	<b>-2 451</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>					
Investeringar i fastigheter	-382 022	-165 614	-435 069	-1 371 027	-41 296
Investeringar i inventarier	-3 260	-842	0	-8 789	-2 028
Investeringar i immateriella tillgångar	0	0	0	-6 051	0
Investeringar i intresseföretag	-589 300	0	-59 940	-504 000	-494
Investeringar i övriga finansiella fordringar	0	0	-179 897	-50 000	-8 967
Erhållen amortering från intressebolag	8 764	0	0	0	0
Förändring av kortfristiga placeringar	-96 115	0	0	0	0
Avyttring av intressebolag	0	0	864 080	0	0
Avyttring fastigheter	0	848	8 179	1 256 067	28 319
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 061 933</b>	<b>-165 608</b>	<b>197 353</b>	<b>-683 800</b>	<b>-24 466</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>					
Nyemission	0	-4 194	146 748	0	0
Emissionskostnader	0	0	-5 146	0	0
Ökning/minskning kortfristiga finansiella skulder	0	11 418	0	0	0
Upptagna lån	1 410 108	116 000	1 200 000	820 523	342 118
Amortering av lån	-518 168	-32 418	-743 171	-18 529	-253 542
Transaktionskostnader	-8 400	0	-23 301	0	0
Återköp av teckningsoptioner	5 949	0	-24 296	0	212
Utdelning	-50 078	0	-46 007	0	0
Utdelning minoriteten	0	0	0	-720	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>839 411</b>	<b>90 806</b>	<b>504 827</b>	<b>801 274</b>	<b>88 788</b>
<b>Minskning/ökning av likvida medel</b>					
Periodens kassaflöde	-196 247	-94 838	680 127	148 796	61 871
Likvida medel vid årets början	925 410	245 283	245 283	96 487	34 616
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>729 163</b>	<b>150 445</b>	<b>925 410</b>	<b>245 283</b>	<b>96 487</b>

## Utvalda nyckeltal för Fastator

I detta avsnitt presenteras utvalda nyckeltal för Fastator konsoliderat, inklusive vissa nyckeltal som inte är mått över finansiellt resultat eller finansiell ställning enligt IFRS (s.k. alternativa nyckeltal). De alternativa nyckeltalen är baserade på information som hämtats från Fastators årsredovisning för räkenskapsåren 2018, 2019 och 2020, och den oreviderade och ej översiktligt granskade delårsrapporten för perioden januari–juni 2021 samt interna redovisnings- och rapporteringssystem som är föremål för Fastators interna kontroll över den finansiella rapporteringen. De alternativa nyckeltal som Fastator presenterar är inte vedertagna mått på finansiellt resultat enligt IFRS. Fastator anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information som hjälper investerare och Fastators ledning att analysera Bolagets verksamhet. Alternativa nyckeltal bör inte betraktas som substitut för resultaträknings-, balansräknings- eller kassaflödesposter som beräknas i enlighet med IFRS. De alternativa nyckeltalen indikerar inte nödvändigtvis om Fastators kassaflöde kommer att vara tillräckligt eller tillgängligt för att möta Fastators likviditetsbehov och är inte nödvändigtvis indikativa för Fastators historiska resultat. Alternativa nyckeltal är inte heller avsedda att utgöra någon form av indikation avseende Fastators framtida resultat. Eftersom alla bolag inte beräknar dessa och andra alternativa nyckeltal på samma sätt kan det sätt på vilket Fastator har valt att beräkna de alternativa nyckeltal som presenteras i Prospektet innebära att dessa nyckeltal inte är jämförbara med liknande mått som presenteras av andra bolag.

### Nyckeltal som beräknas enligt IFRS för Fastator

	jan–juni 2021	jan–juni 2020	jan–dec 2020	jan–dec 2019	jan–dec 2018
<b>Resultat per aktie, före utspädning</b>					
Periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	4 755	86 844	243 330	482 145	317 899
Genomsnittligt antal aktier före utspädning (för siffror som avser hela år) / Aktier före utspädning (för siffror som avser 2018 eller del av år), st.	77 028 450	71 678 450	72 496 802	70 101 605	70 101 605
<b>Resultat per aktie, före utspädning, SEK</b>	<b>0,06</b>	<b>1,21</b>	<b>3,36</b>	<b>6,88</b>	<b>4,53</b>
<b>Resultat per aktie, efter utspädning</b>					
Periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	4 755	86 844	243 330	482 145	317 899
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning (för siffror som avser hela år) / Aktier efter utspädning (för siffror som avser 2018 eller del av år), st.	77 028 450	72 028 450	74 810 261	74 714 105	70 101 605
<b>Resultat per aktie, efter utspädning, SEK</b>	<b>0,06</b>	<b>1,21</b>	<b>3,25</b>	<b>6,45</b>	<b>4,53</b>

### Alternativa nyckeltal som inte beräknas enligt IFRS för Fastator

	jan–juni 2021	jan–juni 2020	jan–dec 2020	jan–dec 2019	jan–dec 2018
Avkastning på eget kapital, %	0,2	6,1	16,2	42,2	43,0
Soliditet, %	36,3	43,7	47,7	43,9	62,5
Substansvärde, TSEK	1 679	1 540	1 677 225	1 439 859	915 424
Substansvärde per aktie före utspädning, SEK	21,8	21,5	21,8	20,5	13,1
Substansvärde per aktie efter utspädning, SEK	21,8	21,4	21,8	19,3	13,1
Resultat per aktie efter utspädning på rullande tolv månader	2,08	5,16	E.T	E.T	E.T

### Definitioner av nyckeltal som inte beräknas enligt IFRS för Fastator

Nyckeltal som inte beräknats enligt IFRS	Definition	Förklaring till användningen
Avkastning på eget kapital, %	Nettovinsten enligt resultaträkningen i % av genomsnittligt eget kapital. Beräkningen är på rullande tolv månader.	Används för att ur ett aktieägarperspektiv visa vilken avkastning som ges på ägarnas investerade kapital.
Soliditet, %	Eget kapital i % av balansomslutningen på balansdagen.	Används för att belysa bolagets finansiella stabilitet.
Substansvärde, TSEK	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare med återläggning av uppskjuten skatteskuld.	Termen används traditionellt av investmentbolag för beskrivning av värdet på bolaget i fråga.

Substansvärde per aktie före utspädning, SEK	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare med återläggning av uppskjuten skatteskuld i relation till total antal utestående aktier på balansdagen före utspädning.	Används för att ur ett aktieägarperspektiv visa Koncernens substansvärde per aktie.
Substansvärde per aktie efter utspädning, SEK	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare med återläggning av uppskjuten skatteskuld i relation till total antal utestående aktier på balansdagen efter utspädning.	Används för att ur ett aktieägarperspektiv visa Koncernens substansvärde per aktie.
Resultat per aktie efter utspädning på rullande tolv månader	Resultat per aktie beräknat enligt IFRS definition med undantag för att perioden resultat avser de senaste tolv månaderna.	Används för att belysa resultat per aktie efter utspädning under en tolv månadersperiod.

### Avstämningar av alternativa nyckeltal som inte definieras enligt IFRS för Fastator

	2021-06-30	2020-06-30	Jan -dec 2020	Jan -dec 2019	Jan -dec 2018
<b>Avkastning på eget kapital</b>					
Periodens resultat, TSEK	3 457	87 594	243 330	482 145	317 899
Genomsnittligt eget kapital, TSEK	1 616 637	1 429 513	1 499 110	1 141 587	740 531
<b>Avkastning på eget kapital, %</b>	<b>0,2</b>	<b>6,1</b>	<b>16,2</b>	<b>42,2</b>	<b>43,0</b>
<b>Soliditet</b>					
Eget kapital, TSEK	1 612 015	1 471 213	1 621 258	1 387 813	904 706
Balansomslutning, TSEK	4 445 218	3 368 558	3 401 851	3 163 278	1 447 930
<b>Soliditet, %</b>	<b>36,3</b>	<b>43,7</b>	<b>47,7</b>	<b>43,9</b>	<b>62,5</b>
<b>Substansvärde</b>					
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	1 593 623	1 465 309	1 615 560	1 382 659	900 514
Uppskjuten skatteskuld, TSEK	85 482	74 940	61 665	57 200	14 910
<b>Substansvärde, TSEK</b>	<b>1 679 105</b>	<b>1 540 249</b>	<b>1 677 225</b>	<b>1 439 859</b>	<b>915 424</b>
<b>Substansvärde per aktie, före utspädning</b>					
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	1 593 623	1 465 309	1 615 560	1 382 659	900 514
Uppskjuten skatteskuld, TSEK	85 482	74 940	61 665	57 200	14 910
Aktier före utspädning, st.	77 028 450	71 678 450	77 028 450	70 101 605	70 101 605
<b>Substansvärde per aktie, före utspädning, SEK</b>	<b>21,80</b>	<b>21,49</b>	<b>21,77</b>	<b>20,54</b>	<b>13,06</b>
<b>Substansvärde per aktie, efter utspädning</b>					
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	1 593 623	1 465 309	1 615 560	1 382 659	900 514
Uppskjuten skatteskuld, TSEK	85 482	74 940	61 665	57 200	14 910
Aktier efter utspädning, st.	77 028 450	72 028 450	77 028 450	74 714 105	70 101 605
<b>Substansvärde per aktie, efter utspädning, SEK</b>	<b>21,80</b>	<b>21,38</b>	<b>21,77</b>	<b>19,27</b>	<b>13,06</b>
<b>Resultat per aktie efter utspädning på rullande tolv månader</b>					
Resultat, rullande tolv månader, TSEK	159 736	377 535	243 330	482 145	317 899
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, st.	77 028 450	73 371 278	74 810 261	74 714 105	70 101 605
<b>Resultat per aktie efter utspädning på rullande tolv månader</b>	<b>2,08</b>	<b>5,16</b>	<b>3,25</b>	<b>6,45</b>	<b>4,53</b>

## Kommentar till den finansiella utvecklingen

Kommentarer till den finansiella utvecklingen i detta avsnitt är avsedda att underlätta förståelsen och utvärderingen av trender och faktorer som påverkar rörelseresultatet och den finansiella ställningen för Fastator. Avsnittet bör läsas tillsammans med avsnitten "Utvald historisk finansiell information" samt "Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information". Nedanstående kommentar till den finansiella utvecklingen baseras på perioderna 1 januari – 30 juni 2021 och 1 januari – 30 juni 2020 samt räkenskapsåren 2020, 2019 och 2018.

### Nyckelfaktorer som påverkar Fastators resultat

#### **Makro- och regionalekonomiska faktorer och utveckling**

Bolagets verksamhet påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, nationell och regional ekonomisk utveckling, sysselsättningsutvecklingen, produktionen av nya bostadsrätter och lokaler, infrastrukturell utveckling, befolkningstillväxt, demografisk utveckling, inflation och räntenivåer. Koncernen är genom sina innehavsbolag verksam inom flera regioner i Sverige, och är följaktligen exponerad för framförallt den regionalekonomiska utvecklingen på dessa geografiska marknader. Dessa faktorer påverkar efterfrågan på både de fastighetsägande innehavsbolagens fastigheter, vilket har effekt på hyres- och uthyrningsnivåer och på fastighetsvärden, och innehavsbolaget Nordic PM:s förvaltningstjänster, vilket har effekt på Fastators intäkter från förvaltningstjänster och administrativa tjänster. Den makroekonomiska utvecklingen kan också påverka tillgången på och villkoren för lånefinansiering, som fordras för att Fastator och dess innehavsbolag ska kunna förverkliga sina affärsplaner. För ytterligare information om de makro- och regionalekonomiska förutsättningarna för Fastators verksamhet, se avsnittet "Marknadsöversikt" ovan.

#### **Värdeförändringar på fastigheter och resultat från andelar i intresseföretag**

Fastators förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Också resultaten från utveckling av förvaltningsfastigheter redovisas som värdeförändringar.

Den 30 juni 2021 uppgick Koncernens redovisade fastighetsvärde till ett totalt värde om 1 828,8 MSEK och andelar i intresseföretag uppgick till ett totalt värde om 850,2 MSEK (sett i förhållande till Koncernens totala redovisade tillgångar om 3 503,7 MSEK). Fastighetsspecifika faktorer, såsom ändrade hyresnivåer, ändrade vakansnivåer och ändrade fastighetsutgifter, samt marknadsspecifika faktorer, såsom räntenivåer och ändrade avkastningskrav, kan leda till värdeförändring för Fastators och dess fastighetsägande intresseföretags förvaltningsfastigheter. Samtliga intresseföretag och joint ventures till Koncernen är fastighetsägande.

Fastator och dess fastighetsägande intresseföretag redovisar förvaltningsfastigheter till ett bedömt marknadsvärde. Marknadsvärde definieras som det mest sannolika priset vid en försäljning på en öppen och fri fastighetsmarknad vid en viss given tidpunkt. Grunden för alla marknadsvärdebedömningar är analyser av försålda objekt i kombination med kunskaper om aktörernas syn på olika typer av objekt, deras sätt att resonera samt kännedom om marknadsmässiga hyresnivåer etc. I syfte att bedöma objektens marknadsvärde värderas Fastators förvaltningsfastigheter externt av värderingsinstitut, från och med 30 juni 2021, vid varje kvartal. Innan 30 juni 2021 värderades fastighetsbeståndet löpande och samtliga fastigheter värderades externt minst en gång på en basis om 12 månader. En extern värdering och eventuella värdeavvikelser mot Fastators verkliga värde framgår av avsnittet "Värderingsintyg" ovan.

Vinster och förluster vid värdering av Fastators fastighetsportfölj påverkar Fastators resultat och substansvärde. Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter som ägs av Fastators intresseföretag påverkar på motsvarande sätt resultatet i Fastators intresseföretag, vilket i sin tur påverkar Fastators resultat från andelar i intresseföretag. Då en betydande del av Fastators rörelseresultat kommer från resultatandelar i intresseföretag kan förändringar i fastighetsvärderingar ha en betydande effekt på Fastators rörelseresultat, vilket det även har haft under perioden för

den historiska finansiella informationen. För mer information om portföljens värdering, vänligen se avsnittet ”Värderingsintyg” ovan.

### **Fastighetstransaktioner**

Fastator utvärderar löpande förvärvs- och investeringsmöjligheter i fastigheter och noterade eller onoterade bolag som äger eller förvaltar fastigheter. Vid förvärv prioriteras fastigheter och bolag med hållbara och goda tillväxtpotentialer med målet att generera avkastning till aktieägarna samt att möjliggöra framtida investeringar. Ett framgångsrikt genomförande av Fastators prioriteringar och affärsidé gör det möjligt för Fastator att växa och förvärva nya fastigheter och bolag, vilket har effekt på Fastators resultat.

### **Finansieringstillgänglighet och kostnader**

Fastators affärsmodell är att bygga värde genom att starta, utveckla och investera i bolag med goda tillväxtpotentialer inom fastighetsrelaterade segment, med hjälp av lånefinansiering vid sidan av eget kapital. Detta har över tid ökat Fastators räntebärande skulder i absoluta tal, vilket har medfört att Fastators finansieringskostnader också har ökat i absoluta tal.

Finansieringskostnaden är primärt beroende av räntan på lånat kapital (inklusive obligationslån).

Fastators möjlighet att erhålla finansiering till planerad affärsverksamhet påverkar Fastators möjlighet att agera i enlighet med dess affärsmodell och möta dess operativa mål, vilket i sin tur får effekt på Fastators resultat.

För ytterligare information om Fastators finansieringsvillkor, se avsnittet ”Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information” nedan.

## **Beskrivning av nyckelposter i Koncernens resultaträkning**

### **Nettoomsättning**

Nettoomsättningen består i huvudsak av intäkter från förvaltningstjänster och administrativa tjänster till intressebolag och dotterbolag. Intäkter från förvaltning- och administrativa tjänster redovisas löpande vartefter tjänsterna utförs eller vid uppdragets slutförande beroende på vad underliggande avtal stipulerar, dvs. då prestationsåtagandet är uppfyllt.

### **Hyresintäkter**

Hyresintäkter omfattar intäkter från förvaltningsfastigheter och hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. I hyran ingår även debiterad fastighetsskatt, driftskostnader samt andra kostnader. Hyresintäkter redovisas linjärt i resultaträkningen enligt avtalens villkor. Vidaredebiterade kostnader till hyresgäster, såsom mediakostnader och fastighetsskatt, redovisas som hyresintäkt i resultaträkningen. Lämnade rabatter som hänförs till att hyresgästen har en begränsad tillgång till lokalen redovisas i den period det är avtalat och i andra fall redovisas rabatter linjärt över avtalets löptid.

### **Övriga rörelseintäkter**

Övriga rörelseintäkter omfattar poster från sekundära aktiviteter som exempelvis realisationsresultat vid avyttringar av andra anläggningstillgångar än förvaltningsfastigheter samt intäkter och kostnader från temporära tjänster utförda efter försäljning av fastigheter.

### **Fastighetskostnader**

Fastighetskostnader utgörs främst av kostnader hänförliga till drift och inkluderar värme, el, vatten samt fastighetsskötsel. Andra driftskostnader är bevakning, försäkring och sophantering. Som ett led i att bibehålla fastigheternas standard och skick genomförs periodiskt och löpande underhåll. Därutöver ingår också fastighetsskatt i fastighetskostnaderna.

### **Kostnader för ersättning till anställda**

Kostnader för ersättning till anställda utgörs av löner (inklusive styrelsearvodet), pensioner, betald semester och sjukfrånvaro. Dessa redovisas vartefter de anställda har utfört sitt arbete. Endast avgiftsbestämda pensionsplaner finns i koncernen. I det fallet en anställd sägs upp redovisas kostnaden avseende uppsägningen vid uppsägningen då det är mer sannolikt än inte att en uppsägning kommer att fullföljas. Löner sätts utifrån marknadsmässiga grunder där benchmark görs mot jämförbara bolag och förankras hos styrelsen.

### **Övriga rörelsekostnader**

Övriga rörelsekostnader utgörs främst av administrativa kostnader som exempelvis konsultkostnader, ersättning till revisorer, samt andra kontors- och administrationskostnader.

### **Resultat från andelar i intresseföretag**

Resultat från andelar i intresseföretag utgörs av resultat hänförligt till Fastators intresseföretag och joint ventures, varav Företagsparken, GenovaFastator, Studentbostäder i Norden samt Abamco är av väsentlig betydelse för Koncernen, inklusive värdeförändringar på fastigheter ägda av sådana intresseföretag och joint ventures och realiserade värdeförändringar i samband med avyttringar. Andelar i intressebolag redovisas till Fastators andel av det bedömda verkliga värdet, antingen via observerbar marknadsdata om sådan finns tillgänglig eller genom substansvärdering med återläggning av uppskjuten skatt.

### **Rörelseresultat**

Rörelseresultatet utgörs av nettoomsättning, hyresintäkter och övriga rörelseintäkter reducerat med fastighetskostnader, kostnader för ersättning till anställda, kostnader för råvaror och förnödenheter, övriga rörelsekostnader och avskrivningar på immateriella och materiella anläggningstillgångar, justerat för realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter samt andelar i intresseföretag.

Fastator har från 2020 delat upp verksamheten i tre affärsområden: fastighetsägande bolag, tjänstebolag samt övriga fastighetsbolag. Varje affärsområde består av en till flera bolag där ägande varierar från ca 20 procent till helägda. Varje bolag anses möta definitionen att utgöra ett separat segment eftersom respektive bolag kan ådra sig intäkter/kostnader, det finns finansiell information tillgänglig och högste verkställande beslutsfattare (HVB) följer upp innehaven separat. Koncernen presenterar segmentsinformation per bolag men inkluderar även totalt per affärsområde i de externa finansiella rapporterna. Detta bedöms vara den mest relevanta uppdelningsgrunden för att kategorisera intäkter och värdeförändringar inom Koncernen. Denna uppdelning ger upplysning om det mest primära analysbehovet för koncernen samt ger läsaren möjlighet att få förståelse för de olika affärsområdenas som Fastator är involverad i för att kunna bedöma konjunkturkänslighet för koncernen samt andra ekonomiska faktorer som kan påverka intäkterna och värdeförändringarna.

- Fastighetsägande bolag – avser dotterbolag som förvaltar fastigheter samt fastighetsbolag som innehas i investeringsändamål och klassificeras som intressebolag eller joint ventures. Fastighetsbolag som innehas i investeringsändamål påverkar inte Koncernens intäkter i och med att dessa inte konsolideras. Innehaven värderas till verkligt värde över resultaträkningen och dessa värdeförändringar inkluderas i rörelseresultatet
- Tjänsteförvaltande bolag – avser tillfullo underkoncernen Nordic PM som utför förvaltningstjänster för fastighetsföretag inom Koncernen samt till externa kunder.
- Övriga fastighetsbolag – avser fastighetsbolag under utveckling. Bolag som presenteras inom detta affärsområde utgör dotterbolag där Fastator bedriver utveckling av fastighetsbeståndet men som ännu ej utgör ett eget varumärke.

### **Summa finansiella poster**

Summan av finansiella poster motsvarar summan av Fastators finansiella intäkter och kostnader. Finansiella intäkter utgörs av ränteintäkter och värdeförändringar på finansiella placeringar. Finansiella kostnader innefattar räntekostnader till kreditinstitut och för obligationslån, räntekostnader hänförliga till koncernföretag, orealiserade värdeförändringar på noterade värdepapper, övriga finansiella kostnader och nedskrivning av fordringar.

### **Aktuell och uppskjuten inkomstskatt**

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatt redovisas i resultaträkningen, utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive eget kapital. Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är beslutade eller i praktiken beslutade i de länder där moderföretaget och dess dotterbolag är verksamma och genererar skattepliktiga intäkter.

### **Jämförelse mellan 1 januari – 30 juni 2021 och 1 januari – 30 juni 2020**

#### **Nettoomsättning och hyresintäkter**

Summan av Fastators intäkter under perioden uppgick till 150,9 MSEK (133,0 MSEK), vilket motsvarar en ökning om 14 procent jämfört med motsvarande period 2020. De högre intäkterna beror primärt på förvärv av fastigheter under 2020 och 2021 samt en ökning av förvaltningstjänster i Nordic PM.

Fastators hyresintäkter för under perioden uppgick till 51,9 MSEK (49,4 MSEK), vilket motsvarar en ökning med 5 procent jämfört med motsvarande period 2020. Tillväxten i hyresintäkterna under perioden hänför sig framförallt till ett växande fastighetsbestånd från förvärv.

#### **Fastighetskostnader**

Under perioden ökade drift- och fastighetskostnaderna till -51,9 MSEK (-60,7 MSEK) vilket motsvarar en minskning om -14 procent jämfört med motsvarande period 2020. De lägre kostnaderna förklaras främst av att under jämförelseperioden konsoliderades innehavsbolaget Företagsparken där fastighetskostnader var högre i jämförelse med det beståndet som konsolideras per 30 juni 2021 (Point Properties och övriga fastighetsägande bolag).

#### **Kostnader för ersättning till anställda**

Fastators kostnader för anställda ökade under perioden till -60,4 MSEK (-46,2 MSEK), vilket motsvarar en ökning om 31 procent jämfört med motsvarande period 2020. De högre kostnaderna förklaras främst av ökad verksamhet inom affärsområdet tjänsteförvaltande bolag (Nordic PM) och ett växande fastighetsbestånd med nyanställningar som följd.

#### **Avskrivningar**

Avskrivningar på immateriella och materiella anläggningstillgångar uppgick under perioden till -12,6 MSEK (-4,2 MSEK), vilket motsvarar en ökning om 200 procent jämfört med motsvarande period 2020. De ökade avskrivningarna beror primärt på högre avskrivningar på nyttjanderättstillgångar och immateriella anläggningstillgångar i och med Nordic PMs förvärv av Nativus som bidraget till nya kundkontakt. Utöver detta har reglering av en köpeskilling som påverkade avskrivningar av immateriella tillgångar negativt med -2,0 MSEK (0,0).

#### **Värdeförändringar**

Värdeförändringar avseende fastigheter under perioden uppgick till 100,0 MSEK (101,0 MSEK) motsvarande en ökning om 1 procent jämfört med motsvarande period 2020. Värdeförändringar i innevarande period är hänförlig till omförhandlade kontrakt, men även något justerade direktavkastningskrav i Point Properties samt i affärsområdet övriga fastighetsägande bolag. Totala värdet av de fastigheter som har sålts under perioden uppgick till 0,0 MSEK (0 MSEK).



### **Resultat från andelar intresseföretag**

Resultat från andelar i intressebolag och joint ventures uppgick under perioden till -28,7 MSEK (12,9 MSEK), vilket motsvarar en minskning med -322 procent jämfört med motsvarande period 2020. Minskningen beror primärt på värdeförändringar av intressebolaget Studentbostäder i Norden som värderas till verkligt värde genom observerbar data (Nivå 1, IFRS 13).

### **Rörelseresultat**

Rörelseresultatet uppgick under perioden till 59,5 MSEK (114,0 MSEK), vilket motsvarar en minskning med -48 procent jämfört med motsvarande period 2020. Minskningen beror främst på ett minskat resultat från intressebolag samt ökade kostnader för ersättning till anställda.

### **Summa finansiella poster**

Summan av Fastators finansiella poster under perioden uppgick till -44,6 MSEK (-3,4 MSEK), vilket motsvarar en ökning om 1 212 procent jämfört med motsvarande period 2020. Finansiella intäkter uppgick till 37,6 MSEK (45,9 MSEK), vilket motsvarar en minskning om -18 procent jämfört med motsvarande period 2020. Finansiella kostnader uppgick till -82,2 MSEK (-49,4 MSEK), vilket motsvarar en ökning om 66 procent jämfört med motsvarande period 2020, varav -71,8 MSEK (-43,0 MSEK) avsåg räntekostnader för obligationslån, räntekostnader till kreditinstitut samt för övriga räntebärande skulder. -10,4 MSEK (-6,4 MSEK) avsåg övriga finansiella kostnader främst i form av kostnader för lösen av obligationslån samt avskrivning av finansiella kostnader. Ökningen av de finansiella kostnader i perioden beror främst på utökad obligations- samt lånefinansiering. Fastator har under innevarande period utökat den befintliga obligationen med 200 MSEK samt att dotterbolaget Point Properties har emitterat ett nytt säkerställt obligationslån om 600 MSEK. Fastators dotterbolag Vivskä har utökat sin belåning med 600 MSEK från bolaget Calibrium som är delägare i innehavsbolaget Företagsparken.

### **Aktuell och uppskjuten inkomstskatt**

Redovisad skatt uppgick under perioden till ett utgående belopp om -11,7 MSEK (-23,0 MSEK), vilket motsvarar en minskning med -11,3 MSEK jämfört med motsvarande period 2020.

Aktuell skatt, beräknad med en nominell skattesats om 21,4 procent, uppgick till -0,2 MSEK (-4,9 MSEK) och minskningen var främst hänförlig till ett lägre skattemässigt resultat.

Uppskjuten skatt, beräknad med en nominell skattesats om 20,6 procent, och förändringen över resultatet uppgick till -11,4 MSEK (-18,1 MSEK) och förändringen är främst hänförlig till realiserade värdeförändringar av fastigheter.

### **Rörelsesegment och affärsområden**

Fastators intäkter från affärsområdet fastighetsägande bolag uppgick under perioden till 52,1 MSEK (58,0 MSEK), vilket motsvarar en minskning om -10 procent jämfört med motsvarande period 2020. Fastighetsägande bolag redovisade ett rörelseresultat under perioden om 11,3 MSEK (93,9 MSEK), vilket motsvarar en minskning om -88 procent jämfört med motsvarande period 2020. Minskning är hänförlig primärt till de negativa värdeförändringarna i Studentbostäder i Norden samt lägre värdeförändringar i Point Properties. Resultat före skatt uppgick till -38,4 MSEK (70,0 MSEK).

Fastators intäkter från affärsområdet tjänsteförvaltande bolag uppgick under perioden till 86,4 MSEK (85,2 MSEK), vilket motsvarar en ökning om 1 procent jämfört med motsvarande period 2020. De ökade intäkterna beror främst på en ökning av förvaltningstjänster i Nordic PM och att fler fastigheter förvaltas jämfört med kvartal 2 2020. Tjänstebolag redovisade ett rörelseresultat under perioden om -4,6 MSEK (3,6 MSEK), vilket motsvarar en minskning med -227 procent jämfört med motsvarande period 2020. Minskningen beror till största delen på högre avskrivningar på nyttjanderättstillgångar samt immateriella tillgångar i form av kundkontakt samt justering av tilläggsköpeskilling om -2 MSEK (0 MSEK). Resultat före skatt uppgick till -4,0 MSEK (4,9 MSEK).

Fastators intäkter från rörelsesegmentet övriga fastighetsägande bolag uppgick under perioden till 8,2 MSEK (0,0 MSEK). Samtliga övriga innehav förvärvades efter andra kvartalet 2020 varvid inga jämförelsesiffror finns. Övrigt redovisade ett rörelseresultat under perioden om 79,2 MSEK (35,0 MSEK), vilket främst beror på värdeförändringar på förvaltningsfastigheter. I jämförelseperioden redovisas förändring av köpeskilling för en fastighet. Resultat före skatt uppgick till 71,4 (0 MSEK).

### **Periodens resultat**

Periodens resultat uppgick under perioden till 3,5 MSEK (87,6 MSEK), vilket är en minskning med -96 procent jämfört med motsvarande period 2020. Förändringen beror primärt på högre finansiella kostnader och lägre resultat från intresseföretag.

### **Kassaflöde**

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet uppgår till -56,1 MSEK (-26,6 MSEK), vilket är en minskning med 111 procent. Det lägre kassaflödet beror primärt på att i jämförelseperioden inkluderas Företagsparken som ett helägt dotterbolag och i innevarande period är Företagsparken ett intressebolag varvid inga kassaflöden konsolideras i koncernen relaterat till innehavet. Utöver detta har räntebetalningarna ökat i innevarande period och uppgår till -59,3 MSEK (-41,5 MSEK), vilket beror på utökad obligation- och lånefinansiering.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgår till -1 062,0 MSEK (-165,6 MSEK), vilket är en minskning med -541 procent. Fastator och konsoliderade dotterbolag har under perioden investerat i fastigheter i form av förvärv av fastigheter i Värmland samt en fastighet i Hyllinge. Ytterligare investeringar i Fastators intressebolag har skett genom utlåning till Företagsparken samt teckning av nyemitterade aktier samt utlåning till Abamco. Total uppgår kassaflödeseffekten av investeringar i fastigheter och intressebolag samt joint ventures till -971,3 MSEK (-165,6 MSEK).

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgår till 839,4 MSEK (90,8 MSEK), vilket en ökning om 824 procent. Förändringen beror främst på att Fastator har utökat den befintliga obligationen med 200 MSEK samt att dotterbolaget Point Properties har emitterat ett nytt säkerställt obligationslån om 600 MSEK. Fastators dotterbolag Vivskä har utökat sin belåning med 600 MSEK från bolaget Calibrium som är delägare i innehavsbolaget Företagsparken. Kassaflödet från amortering av lån uppgår till -518,2 MSEK (-32,4 MSEK) vilket är hänförligt till att Point Properties amorterat den tidigare säkerställda obligation om 375 MSEK samt att förvärvsreverser har reglerats. Koncernens likvida medel var vid periodens slut 729,2 MSEK (925,4 MSEK). De räntebärande skulderna uppgår till 2 511,3 MSEK (1 617,3 MSEK).

### **Investeringar**

Investeringar i förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till -382,0 MSEK (-435,1 MSEK), varav 357,0 MSEK (428,2 MSEK) i förvärv och 25,4 MSEK (6,9 MSEK) i investeringar i befintligt bestånd i form av pågående projekt och direktinvesteringar.

### **Förvärv och avyttringar av fastigheter**

Under perioden förvärvade och tillträdde Fastator fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om totalt 525,8 MSEK (156,0 MSEK).

Under perioden och motsvarande period 2020 avyttrade Fastator inga fastigheter.

### **Eget kapital, soliditet och substansvärde**

Koncernens egna kapital uppgick den 30 juni 2021 till 1 612,0 MSEK (1 471,2 MSEK), motsvarande en ökning med 10 procent jämfört med 30 juni 2020. Koncernens soliditet uppgick den 30 juni 2021 till 36,3 procent, jämfört med 43,7 procent den 30 juni 2020. Fastators substansvärde uppgick den 30 juni 2021 till 1 679,1 MSEK (1 540,3 MSEK),

motsvarande en ökning om 9 procent jämfört med 30 juni 2020. Substansvärdet motsvarar 21,8 SEK (21,5 SEK) per aktie före utspädning.

### **Finansiell ställning**

Fastators största tillgångspost, förvaltningsfastigheter, uppgick den 30 juni 2021 till 1 828,8 MSEK (1 483,2 MSEK), vilket motsvarar en ökning med 23 procent jämfört med 30 juni 2020. Den näst största tillgångsposten, andelar i intresseföretag, uppgick den 30 juni 2021 till 850,2 MSEK (1 164,0 MSEK), vilket motsvarar en minskning med 27 procent jämfört med 30 juni 2020. Förändringen beror primärt på att under perioden har Fastators ägarandel i Studentbostäder i Norden minskat till 19,3 procent till följd av att Studentbostäder i Norden genomfört en apportemission. Innehavet presenteras som övriga långfristiga värdepappersinnehav som en konsekvens av att bolaget inte längre är ett intresseföretag i innevarande period och som andelar i intressebolag i jämförelseperioden. Övriga långfristiga värdepappersinnehav uppgick till 276,7 MSEK (2,6 MSEK).

De långfristiga skulderna uppgick den 30 juni 2021 till 2 596,6 MSEK (1 436,8 MSEK), vilket motsvarar en ökning med 81 procent jämfört med 30 juni 2020. Ökningen kan härledas till emission av obligationer om 600 MSEK i Point Properties samt amortering av den tidigare obligationen i Point Properties om 372,5 MSEK. Fastator har genomfört en emission av ytterligare 200 MSEK i obligationer under det befintliga ramverket om 700 MKR (ISIN SE0014855284) samt att tagit upp lån om 600 MSEK från bolaget Calibrium som är delägare i innehavsbolaget Företagsparken.

### **Jämförelse mellan 2020 och 2019**

#### **Nettoomsättning och hyresintäkter**

Summan av Fastators intäkter för 2020 uppgick till 245,8 MSEK (218,4 MSEK), vilket motsvarar en ökning om 12,5 procent jämfört med 2019. De ökade intäkterna beror på dels förvärv av fastigheter under 2019 samt 2020, dels en ökning av förvaltningstjänster i Nordic PM.

Fastators intäkter från förvaltningstjänster för 2020 uppgick till 128,1 MSEK (86,7 MSEK), vilket motsvarar en ökning om 48 procent jämfört med 2019, vilket är hänförligt till förvaltning av ett större fastighetsbestånd.

Fastators intäkter från administrativa och andra tjänster till intressebolag och joint ventures uppgick till 9,8 MSEK (39,1 MSEK), vilket motsvarar en minskning med 75 procent jämfört med 2019. Intäktsposten har minskat betydligt som en följd av avyttringen av Offentliga Hus.

Fastators hyresintäkter för 2020 uppgick till 108,0 MSEK (92,7 MSEK) vilket motsvarar en ökning med 17 procent jämfört med 2019. Tillväxten i hyresintäkterna under 2020 hänför sig framförallt till ett växande fastighetsbestånd från förvärv.

#### **Fastighetskostnader**

Under 2020 ökade fastighetskostnaderna till -38,0 MSEK (-25,6 MSEK) vilket motsvarar en ökning om 48 jämfört med 2019. De högre kostnaderna förklaras främst av förvärv av fastigheter och växande fastighetsbestånd, högre underhållsinsatser samt lägre vakansgrad med något högre driftskostnader som följd.

#### **Kostnader för ersättning till anställda**

Fastators kostnader för anställda ökade under 2020 till 101,3 MSEK (64,8 MSEK), vilket motsvarar en ökning om 56 procent jämfört med 2019. De högre kostnaderna förklaras främst av ökad verksamhet inom rörelsesegmentet tjänstebolag (Nordic PM) och ett växande fastighetsbestånd med nyanställningar som följd.

### **Avskrivningar**

Avskrivningar på immateriella och materiella anläggningstillgångar uppgick 2020 till -15,0 MSEK (-6,3 MSEK), vilket motsvarar en ökning om 238 procent jämfört med 2019. De ökade avskrivningarna beror primärt på högre avskrivningar på nyttjanderättstillgångar.

### **Värdeförändringar**

Realiserade värdeförändringar avseende fastigheter för 2020 uppgick till 68,6 MSEK (591,6 MSEK) motsvarande en minskning med 88,4 procent jämfört med 2019, vilken är hänförlig till halva avyttringen av Företagsparken samt utfall av en tilläggsköpskilling kopplad till förvärvet av Pyramiden 19. Totala värdet av de fastigheter som har sålts under 2020 uppgick till 431,0 MSEK (593,2 MSEK). De orealiserade värdeförändringarna avseende fastigheter för 2020 uppgick till 90,3 MSEK (194,3 MSEK) motsvarande en minskning med 53,5 procent jämfört med 2019, vilken främst är hänförlig till omförhandlade kontrakt, men även något justerade direktavkastningskrav.

### **Resultat från andelar intresseföretag**

Resultat från andelar i intressebolag och joint ventures uppgick under 2020 till 194,6 MSEK (-230,4 MSEK), vilket motsvarar en ökning med 184 procent jämfört med 2019. Ökningen beror primärt på realiserade värdeförändringar i samband med avyttring av det tidigare intressebolaget Offentliga Hus samt noteringen av Studentbostäder i Norden.

### **Rörelseresultat**

Rörelseresultatet uppgick under 2020 till 331,7 MSEK (584,3 MSEK), vilket motsvarar en minskning med 43 procent jämfört med 2019. Minskningen beror främst på realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter, minskat resultat från andelar i intressebolag och ökade kostnader för ersättning till anställda.

### **Summa finansiella poster**

Summan av Fastators finansiella poster för 2020 uppgick till -62,4 MSEK (-54,7 MSEK), vilket motsvarar en ökning om 14 procent jämfört med 2019. Finansiella intäkter uppgick till 72,5 MSEK (21,2 MSEK), vilket motsvarar en ökning om 342 procent jämfört med 2019, varav 56,9 MSEK (21,2 MSEK) avsåg ränteintäkter. Finansiella kostnader uppgick till -134,9 MSEK (-75,9 MSEK), vilket motsvarar en ökning om 77 procent jämfört med 2019, varav 90,3 MSEK (56,8 MSEK) avsåg räntekostnader för obligationslån, 3,9 MSEK (5,2 MSEK) avsåg räntekostnader till kreditinstitut och 40,7 MSEK (9,2 MSEK) avsåg övriga finansiella kostnader främst i form av kostnader för lösen av obligationslån.

### **Aktuell och uppskjuten inkomstskatt**

Redovisad skatt uppgick 2020 till ett utgående belopp om -25,3 MSEK (-45,7 MSEK), vilket motsvarar en minskning med 20,4 MSEK jämfört med 2019.

Aktuell skatt, beräknad med en nominell skattesats om 21,4 procent, uppgick till 8,3 MSEK (3,4 MSEK) och ökningen var främst hänförlig till högre ej avdragsgilla räntekostnader samt övriga ej avdragsgilla kostnader. Den effektiva skatten i Koncernen uppgår till 3,1 procent vilket främst beror på nyttjande av underskottsavdrag som ej har aktiverats i balansräkningen.

Uppskjuten skatt, beräknad med en nominell skattesats om 20,6 procent, och förändringen över resultatet uppgick till -17,0 MSEK (-42,3 MSEK) och förändringen är främst hänförlig till orealiserade värdeförändringar av fastigheter.

### **Rörelsesegment**

Fastators intäkter från rörelsesegmentet fastighetsägande bolag uppgick 2020 till 105,4 MSEK (79,8 MSEK), vilket motsvarar en ökning om 32 procent jämfört med 2019. De ökade intäkterna beror på dels förvärv av fastigheter under 2019 samt 2020, dels ökade hyresintäkter. Fastighetsägande bolag redovisade ett rörelseresultat under 2020 om

352,6 MSEK (199,8 MSEK), vilket motsvarar en ökning om 76 procent jämfört med 2019. Ökningen är hänförlig till ett förbättrat resultat i Företagsparken samt värdeuppgång i Studentbostäder i Norden sedan det förvärvades.

Fastators intäkter från rörelsesegmentet tjänstebolag uppgick 2020 till 142,3 MSEK (101,4 MSEK), vilket motsvarar en ökning om 40 procent jämfört med 2019. De ökade intäkterna beror främst på en ökning av förvaltningstjänster i Nordic PM och att fler fastigheter förvaltas jämfört med 2019. Tjänstebolag redovisade ett rörelseresultat under 2020 om 0,7 MSEK (6,3 MSEK), vilket motsvarar en minskning med 89 procent jämfört med 2019. Minskningen beror till största delen på högre kostnader för ersättning till anställda.

Fastators intäkter från rörelsesegmentet övrigt uppgick 2020 till 0,57 MSEK (15,3 MSEK), vilket motsvarar en minskning med 94 procent jämfört med 2019. Intäktsposten har minskat betydligt som en följd av försäljning av fastigheter. Övrigt redovisade ett rörelseresultat under 2020 om 38,5 MSEK (393,2 MSEK), vilket motsvarar en minskning med 90 procent jämfört med 2019. Förändringen beror primärt på avyttringar som skedde under 2019. Totalt ingick två (42) stycken fastigheter samt en tomträtt i rörelsesegmentet övrigt.

### **Periodens resultat**

Periodens resultat uppgick under 2020 till 243,9 MSEK (483,8 MSEK), vilket är en minskning med 50 procent jämfört med 2019.

### **Kassaflöde**

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital uppgick 2020 till -84,2 MSEK (-12,5 MSEK), vilket är en minskning med 574 procent jämfört med 2019. Det minskade kassaflödet förklaras huvudsakligen av ökade räntekostnader. Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick 2020 till -22,1 MSEK (31,3 MSEK).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick 2020 till 197,4 MSEK (-683,8 MSEK), vilket är en kraftig förbättring jämfört med 2019. Det högre kassaflödet förklaras huvudsakligen av avyttring av intressebolag Offentliga Hus.

Under 2020 emitterades två nya obligationer i Bolaget, utöver detta genomfördes två nyemissioner av aktier, vilket sammantaget bidrog till att kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 504,8 MSEK (801,3 MSEK), vilket dock är en minskning med 37 procent jämfört med 2019. Det lägre kassaflödet förklaras huvudsakligen av att amortering av obligation genomfördes i samband med emissionen av de två nya obligationerna. Totalt amorterades 743,2 MSEK 2020 (18,5).

Avyttringar av andelar i intressebolag uppgick 2020 till 864, MSEK (-). Koncernens likvida medel uppgick den 31 december 2020 till 925,4 MSEK (245,3 MSEK), vilket är en ökning med 377 procent jämfört med 2019. Ökningen är framförallt hänförlig till avyttringen av Offentliga Hus.

### **Investeringar**

Investeringar i förvaltningsfastigheter uppgick 2020 till 320,9 MSEK (1 307,6 MSEK), varav 292,7 MSEK (1 299,8 MSEK) i förvärv och 28,2 MSEK (7,8 MSEK) i investeringar i befintligt bestånd i form av hyresgästanpassningar och pågående projekt. Investeringarna i förvaltningsfastigheter 2020 motsvarar en minskning med 77,5 procent jämfört med 2019.

### **Förvärv och avyttringar av fastigheter**

Under 2020 förvärvade och tillträdde Fastator fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om totalt 292,7 MSEK (1 299,8 MSEK), vilket motsvarar en minskning med 77,5 procent jämfört med 2019.

Under 2020 avyttrade Fastator fastigheter till värde om totalt 431,0 MSEK (593,2 MSEK), vilket motsvarar en minskning med 27,3 procent jämfört med 2019.

## **Eget kapital, soliditet och substansvärde**

Koncernens egna kapital uppgick den 31 december 2020 till 1 621,3 MSEK (1 387,8 MSEK), motsvarande en ökning med 16,8 procent jämfört med 2019. Koncernens soliditet uppgick den 31 december 2020 till 47,7 procent, jämfört med 43,9 procent den 31 december 2019. Fastators substansvärde uppgick den 31 december 2020 till 1 677,2 MSEK (1 439,9 MSEK), motsvarande en ökning om 16,5 procent jämfört med 2019, vilket motsvarar 21,8 SEK (19,3 SEK) per aktie före utspädning.

## **Finansiell ställning**

Fastators största tillgångspost, förvaltningsfastigheter, uppgick den 31 december 2020 till 1 188,9 MSEK (1 229,5 MSEK), vilket motsvarar en minskning med 3,3 procent jämfört med 2019. Den näst största tillgångsposten, andelar i intresseföretag, uppgick den 31 december 2020 till 928,7 MSEK (1 152,9 MSEK), vilket motsvarar en minskning med 19,5 procent jämfört med 2019. De långfristiga skulderna uppgick den 31 december 2020 till 1 287,8 MSEK (1 329,1 MSEK), vilket motsvarar en minskning med 3,1 procent jämfört med 2019.

## **Jämförelse mellan 2019 och 2018**

### **Nettoomsättning och hyresintäkter**

Summan av Fastators intäkter för 2019 uppgick till 218,4 MSEK (111,7 MSEK), vilket motsvarar en ökning om 95 procent jämfört med 2018. Ökningen är främst hänförlig till högre hyresintäkter som beror på att 14 fastigheter förvärvades under året.

Fastators intäkter från förvaltningstjänster för 2019 uppgick till 86,7 MSEK (77,0 MSEK), vilket motsvarar en ökning om 13 procent jämfört med 2018, vilket är hänförligt till förvaltning av ett större fastighetsbestånd. En stor del av detta var kopplat till intressebolaget Offentliga Hus, som växte från cirka 4 000 MSEK i fastighetsvärde till 7 000 MSEK under 2019, och där Nordic PM förvaltade hela deras fastighetsbestånd.

Fastators intäkter från administrativa och andra tjänster till intressebolag och joint ventures uppgick till 39,1 MSEK (24,8 MSEK), vilket motsvarar en ökning om 58 procent jämfört med 2018. Ökningen är främst hänförlig till ökade intäkter för affärsutvecklings- samt mäklartjänster mot intressebolaget Offentliga Hus.

Fastators hyresintäkter för 2019 uppgick till 92,7 MSEK (9,9 MSEK) vilket motsvarar en ökning med 936 procent jämfört med 2018. Tillväxten i hyresintäkterna under 2020 hänför sig framförallt till ett växande fastighetsbestånd från förvärv samt en stärkt uthyrningsgrad i befintlig förvaltningsportfölj.

### **Fastighetskostnader**

Under 2019 ökade fastighetskostnaderna till -25,6 MSEK (-7,1 MSEK) vilket motsvarar en ökning om 360 procent jämfört med 2018. De högre kostnaderna förklaras främst av förvärv av fastigheter och växande fastighetsbestånd, högre underhållsinsatser samt lägre vakansgrad med något högre driftskostnader som följd.

### **Kostnader för ersättning till anställda**

Fastators kostnader för anställda ökade under 2019 till 64,8 MSEK (40,6 MSEK), vilket motsvarar en ökning om 60 procent jämfört med 2018. De högre kostnaderna förklaras främst av rekrytering av ledningspositioner samt teknisk förvaltning i och med ökningen av förvaltad bestånd.

### **Avskrivningar**

Avskrivningar på immateriella och materiella anläggningstillgångar uppgick 2019 till -6,3 MSEK (-6,0 MSEK), vilket motsvarar en ökning om 5 procent jämfört med 2018.

### **Värdeförändringar**

Realiserade värdeförändringar avseende fastigheter för 2019 uppgick till 591,6 MSEK (18,9 MSEK) motsvarande en ökning om 3 030 procent jämfört med 2018, vilken är hänförlig till två försäljningar. Både förvärven av dessa samt

försäljningarna skedde under 2019. En av fastigheterna är Pyramiden 19 som omfattar kontors- och forskningslokaler om 42 000 kvm samt 74 000 kvm mark och är belägen i Södertälje. Vidare förvärvades samt såldes i fjärde kvartalet 2019 en portfölj av vårdfastigheter i Norrtälje.

Totala värdet av de fastigheter som har sålts under 2019 uppgick till 593,2 MSEK (24,8 MSEK). De orealiserade värdeförändringarna avseende fastigheter för 2019 uppgick till 194,3 MSEK (13,8 MSEK) motsvarande en ökning med 1 308 procent jämfört med 2018, vilken främst är hänförlig till omförhandlade kontrakt, men även något justerade direktavkastningskrav.

### **Resultat från andelar intresseföretag**

Resultat från andelar i intressebolag och joint ventures uppgick under 2019 till -230,4 MSEK (308,6 MSEK), vilket motsvarar en minskning med 175 procent jämfört med 2018, vilket avser orealiserade värdeförändringar. Minskningen beror på att man gett aktieägartillskott om 604,0 MSEK under 2019 till Nordact AB, vilket är moderbolaget till Offentliga Hus. Då bolaget ägs till 50 procent, värderas till marknadsvärde (substansvärde med återläggning av uppskjuten skatt) samt att det andra ägarbolaget inte har gett motsvarande tillskott har detta fått negativt genomslag på resultatet.

### **Rörelseresultat**

Rörelseresultatet uppgick under 2019 till 584,3 MSEK (241,0 MSEK), vilket motsvarar en ökning om 242 procent jämfört med 2018. Ökningen beror främst på ökade intäkter och realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter.

### **Summa finansiella poster**

Summan av Fastators finansiella poster för 2019 uppgick till -54,7 MSEK (-20,2 MSEK), vilket motsvarar en ökning om 271 procent jämfört med 2018. Finansiella intäkter uppgick till 21,2 MSEK (17,7 MSEK), vilket motsvarar en ökning om 20 procent jämfört med 2018, varav 21,2 MSEK (17,7 MSEK) avsåg ränteintäkter. Finansiella kostnader uppgick till -75,9 MSEK (-38,0 MSEK), vilket motsvarar en ökning om 100 procent jämfört med 2018, varav 56,8 MSEK (25,8 MSEK) avsåg räntekostnader för obligationslån, 5,2 MSEK (1,6 MSEK) avsåg räntekostnader till kreditinstitut, 1,3 MSEK (-) avsåg orealiserade värdeförändringar på noterade värdepapper, 9,2 MSEK (10,6 MSEK) avsåg övriga finansiella kostnader främst i form avskrivningar av finansiella kostnader hänförliga till upptagande av lån och MSEK 3,4 (-) avsåg nedskrivning av fordran.

### **Aktuell och uppskjuten inkomstskatt**

Redovisad skatt uppgick 2019 till ett utgående belopp om -45,7 MSEK (-12,3 MSEK), vilket motsvarar en ökning med 33,4 MSEK jämfört med 2018.

Aktuell skatt, beräknad med en nominell skattesats om 21,4 (22,0) procent, uppgick till 3,4 MSEK (1,5 MSEK) och ökningen var hänförlig till ränteavdragsbegränsningarna som trädde ikraft den 1 januari 2019 vilka för Fastator innebar att 34,6 MSEK av räntekostnaderna fick återläggas och därmed inte var avdragsgilla.

Uppskjuten skatt, beräknad med en nominell skattesats om 20,6 (21,4) procent, och förändringen över resultatet uppgick till -42,3 MSEK (-10,8 MSEK) och förändringen är främst hänförlig till orealiserade värdeförändringar av fastigheter.

### **Periodens resultat**

Periodens resultat uppgick under 2019 till 483,8 MSEK (320,2 MSEK), vilket är en ökning om 51 procent jämfört med 2018.

## **Kassaflöde**

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital uppgick 2019 till -12,5 MSEK (19,5 MSEK), vilket är en minskning med 164 procent jämfört med 2018. Det lägre kassaflödet förklaras huvudsakligen av ökade räntekostnader. Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick 2019 till 31,2 MSEK (-2,5 MSEK), vilket är en ökning med 1 348 procent jämfört med 2018. Det högre kassaflödet förklaras huvudsakligen av ökning av kortfristiga skulder.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick 2019 till -683,8 MSEK (-24,5 MSEK), vilket är en minskning med 2 691 procent jämfört med 2018. Det lägre kassaflödet förklaras huvudsakligen av investeringar i fastigheter samt investeringar i intressebolag.

Under 2019 emitterades två nya obligationer i Fastator samt Point Properties AB, utöver detta upptogs lån kopplade till förvärvade fastigheter, vilket sammantaget bidrog till att kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 801,3 MSEK (88,8 MSEK), vilket är en ökning om 802 procent jämfört med 2018. Det högre kassaflödet förklaras huvudsakligen av de emitterade obligationslånen.

Avyttringar av andelar i intressebolag uppgick 2019 till 0 MSEK (95,2 MSEK). Koncernens likvida medel uppgick den 31 december 2019 till 245,3 MSEK (96,5 MSEK), vilket är en ökning med 254 procent jämfört med 2018.

## **Investeringar**

Investeringar i förvaltningsfastigheter uppgick 2019 till 1 307,6 MSEK (297,8 MSEK), varav 1 229,8 MSEK (295,5 MSEK) i förvärv och 7,8 MSEK (2,3 MSEK) i investeringar i befintligt bestånd i form av hyresgäst Anpassningar och pågående projekt. Investeringarna i förvaltningsfastigheter 2019 motsvarar en minskning med 339 procent jämfört med 2018.

## **Förvärv och avyttringar av fastigheter**

Under 2019 förvärvade och tillträdde Fastator fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om totalt 1 299,8 MSEK (295,5 MSEK), vilket motsvarar en ökning om 340 procent jämfört med 2018.

Under 2019 avyttrade Fastator fastigheter till värde om totalt 593,2 MSEK (24,8 MSEK), vilket motsvarar en ökning med 2 292 procent jämfört med 2018.

## **Eget kapital, soliditet och substansvärde**

Koncernens egna kapital uppgick den 31 december 2019 till 1 387,8 MSEK (904,7 MSEK), motsvarande en ökning med 53,4 procent jämfört med 2018. Koncernens soliditet uppgick den 31 december 2019 till 43,9 procent, jämfört med 62,5 procent den 31 december 2018. Fastators substansvärde uppgick den 31 december 2019 till 1 439,9 MSEK (915,4 MSEK), motsvarande en ökning om 57 procent jämfört med 2018. Substansvärde per aktie före utspädning motsvarar 20,5 SEK (13,1 SEK).

## **Finansiell ställning**

Fastators största tillgångspost, förvaltningsfastigheter, uppgick den 31 december 2019 till 1 229,5 MSEK (320,7 MSEK), vilket motsvarar en ökning om 283 procent jämfört med 2018. Den näst största tillgångsposten, andelar i intresseföretag, uppgick den 31 december 2019 till 1 152,9 MSEK (781,5 MSEK), vilket motsvarar en ökning om 48 procent jämfört med 2018. De långfristiga skulderna uppgick den 31 december 2019 till 1 329,1 MSEK (375,5 MSEK), vilket motsvarar en ökning om 254 procent jämfört med 2018.

## **Immateriella, materiella och finansiella anläggningstillgångar**

Koncernens immateriella anläggningstillgångar avser goodwill och kundavtal. Per den 30 juni 2021 uppgick det redovisade värdet av immateriella anläggningstillgångar till 95,1 MSEK, varav 50,0 MSEK var relaterat till goodwill



och 44,1 MSEK var relaterat till kundavtal. Koncernens immateriella tillgångar har ökat väsentligt sedan 31 december 2020 vilket hänför sig till rörelseförvärv av facility management koncernen Natiuus.

Koncernens materiella anläggningstillgångar avser förvaltningsfastigheter, nyttjanderättstillgångar, inventarier och pågående nyanläggningar. Per den 30 juni 2021 uppgick det redovisade värdet av materiella anläggningstillgångar till 1 913,7 MSEK, varav 1 828,8 MSEK var relaterat till förvaltningsfastigheter, 38,4 MSEK var relaterat till nyttjanderättstillgångar, 16,1 MSEK var relaterat till inventarier och 30,4 MSEK var relaterat till pågående nyanläggningar.

Koncernens finansiella anläggningstillgångar avser andelar i intresseföretag, fordringar på intresseföretag, övriga värdepappersinnehav och andra långfristiga fordringar. Per den 30 juni 2021 uppgick det redovisade värdet av finansiella anläggningstillgångar till 1 494,9 MSEK, varav 850,1 MSEK var relaterat till intresseföretag, 366,6 MSEK var relaterat till fordringar på intresseföretag, 276,7 MSEK var relaterat till övriga värdepappersinnehav och 1,5 MSEK var relaterat till andra långfristiga fordringar.

### Känslighetsanalys

En känslighetsanalys per den 31 december 2020 visar att en ändring av Fastators andel av intresseföretagens marknadsvärde med +/-5,0 procent skulle ge en värdeförändring med +/- 46,4 MSEK.

En förändring i marknadshyran för Fastators förvaltningsfastigheter med +/- 5,0 procent skulle öka marknadsvärdet med 79,2 MSEK respektive minska marknadsvärdet med 81,9 MSEK. En ökning av direktavkastningskravet med 0,5 procentenheter skulle minska marknadsvärdet med 79,0 MSEK och en minskning med 0,5 procentenheter skulle öka marknadsvärdet med 86,4 MSEK.

Per den 30 juni 2021 har det redovisade fastighetsbeståndet värderats av ett externt värderingsinstitut (Colliers International Sweden AB, med adress Linnégatan 2, 114 47 Stockholm). Colliers har genomfört en känslighetsanalys på gjorda antaganden. Känslighetsanalysen omfattar samtliga förvaltningsfastigheter som redovisas i Koncernens balansräkning förutom Åstorp Hyllinge 1:13 med redovisat värde om 245 MSEK, Fagersta Hedkärria med redovisat värde om 2 MSEK samt en tomträtt på Dalarö med redovisat värde om 18,5 MSEK. Åstorp Hyllinge 1:13 samt tomträtten på Dalarö har uteslutits från känslighetsanalysen då avtal finns om försäljning motsvarande det redovisade värdet. Fagersta Hedkärria är inte enskilt väsentlig för koncernen eller känslighetsanalysen. Det värde som känslighetsanalysen omfattar uppgår således till 1 563 255 613 SEK.

Följande värderingsparametrar har använts:

<i>Parameter</i>	<i>jan-juni 2021</i>
Yield, snitt (%)	7,01
Yield, spann (%)	4,5-8,5
Inflationsantagande (%)	2
Uthyrbar area (kvm)	184 755
Hyra exkl. tillägg, snitt (kr/kvm)	685
Hyra inkl. tillägg, snitt (kr/kvm)	792
Driftnetto, snitt (kr/kvm)	436

Känslighetsanalys visar att en förändring i hyran med +/- 10 procent skulle öka marknadsvärdet med 213 MSEK respektive minska med 213 MSEK. En ökning av direktavkastningskravet med 1,0 procentenheter skulle minska marknadsvärdet med 191 MSEK och en minskning med 1,0 procentenheter skulle öka marknadsvärdet med 256 MSEK.

Förändring av redovisat värde vid yield +/-	-1 %	+1 %
Marknadsvärdet med yield	1 819 006 438	1 371 947 525
Förändring av redovisat värde vid hyra +/-	-10 %	-10 %
Marknadsvärdet med hyra	1 776 062 612	1 350 296 757

## Förvärvade, ej tillträdde, aktier och fastigheter

Fastator avser att finansiera förvärvade, ej tillträdde, aktier och fastigheter genom en kombination av lån och egna medel. Förvärvade, ej tillträdde, aktier är per dagen för detta Prospekt tre stycken bolag där 100 procent av aktierna förvärvas (planerat tillträde i september 2021). Förvärvade, ej tillträdde, fastigheter är per dagen för detta Prospekt en stycken (planerat tillträde i september 2021). Den totala köpeskillingen för förvärvade, ej tillträdde, aktier beräknas uppgå till cirka 150 MSEK. Underliggande fastighetsvärde för samtliga förvärvade, ej tillträdde, fastigheter uppgår till cirka 50 MSEK. Finansieringen av dessa tillträden beaktas i Fastators rörelsekapitalsbehov.

## Väsentliga trender

Utöver vad som framkommer i tidigare avsnitt av detta Prospekt bedömer Bolaget att det per dagen för Prospektet inte finns några kända trender, osäkerhetsfaktorer, potentiella fordringar eller andra krav, åtaganden eller händelser som kan förväntas ha en väsentlig inverkan på Fastators affärsutsikter under det innevarande räkenskapsåret. Utöver vad som anges i avsnittet ”*Risikfaktorer*” känner Fastator inte till några trender, osäkerhetsfaktorer, potentiella fordringar eller andra krav, åtaganden eller händelser som kan förväntas ha en väsentlig inverkan på Koncernens affärsutsikter under innevarande räkenskapsår. Utöver vad som anges i avsnittet ”*Risikfaktorer*” och ovan känner Bolaget heller inte till några offentliga, ekonomiska, skattepolitiska, penningpolitiska eller andra politiska åtgärder som, direkt eller indirekt, väsentligt påverkat eller väsentligt skulle kunna påverka Koncernens verksamhet.

Bolaget vill erinra om att utbrottet av covid-19 har inneburit och kommer fortsätta att innebära en omfattande påverkan på de samhällen och marknader där Fastator är verksam. Bolagets bedömning är dock att det i nuläget, vid tidpunkten för Prospektet, inte finns förutsättningar för att kvantifiera effekterna som pandemin kan komma att få på Fastators intjäning, verksamhet och ställning.

## Väsentliga händelser efter 30 juni 2021

- Efter periodens utgång har Fastator utökat sitt innehav i Studentbostäder i Norden med 2 miljoner aktier för cirka 19,4 MSEK. Förvärvet av aktier innebär att Fastators ägarandel uppgår till 19,7 procent per den 18 augusti 2021. Förvärvet finansierades med eget kapital.
- Fastator och innehavsbolaget Företagsparken har genomfört ett flertal transaktioner och ingått avtal om förvärv av fastigheter i Helsingborg, Östersund, Höganäs, Skövde, Vara, Ale, Vårgårda samt Pedersöre i Finland med ett totalt underliggande fastighetsvärde om 780 MSEK. Fastator och Företagsparken har också avyttrat fastigheter i Helsingborg med ett underliggande fastighetsvärde om 245 MSEK. Förvärven finansierades med eget kapital och banklån.
- Fastator och innehavsbolagen Point Properties och Företagsparken har genom olika transaktioner ingått avtal om förvärv av fastigheter i Motala, Strömstad och Höganäs med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 385 MSEK. Förvärven omfattar en uthyrningsbar area om cirka 39 000 kvm med hyresintäkter om cirka 30 MSEK. Förvärven finansieras med eget kapital.
- Innehavsbolaget Nordic PM har förvärvat 60 procent av aktierna i bolaget KOM Fastighetsförvaltning AB. Genom förvärvet utökar Nordic PM sitt tjänsteutbud i mellersta Sverige. Förvärvet finansierades med eget kapital.
- Fastator lanserade ett obligatoriskt återköpserbjudande av dess 500 MSEK seniora ej säkerställda obligationer med rörlig ränta 2020/2023 med ISIN SE0014855276 och dess 700 MSEK seniora ej säkerställda obligationer med rörlig ränta 2020/2024 med ISIN SE0014855284 under ett ramverk om totalt 700 MSEK, varigenom Bolaget erbjöd återköp av obligationer upp till ett totalt aggregerat nominellt belopp om 143,75 MSEK.
- Företagsparken har förvärvat fyra fastigheter i Stockholm med ett totalt underliggande fastighetsvärde om cirka 130 Mkr. Förvärvet omfattar en total uthyrningsbar yta om cirka 4 500 kvm med hyresintäkter om cirka 8 MSEK. Förvärvet finansierades med eget kapital och banklån.

# Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information

## Eget kapital och skuldsättning

Nedanstående tabeller redovisar Bolagets kapitalisering och skuldsättning per 30 juni 2021. Den information som presenteras i nedanstående avsnitt bör läsas tillsammans med ”Kommentar till den finansiella utvecklingen” och Bolagets finansiella rapporter, med tillhörande noter, som återfinns i detta Prospekt.

### Kapitalisering

<i>TSEK</i>	<i>30 juni 2021</i>
<b>Kortfristiga skulder</b>	
Mot borgen	0
Mot säkerhet	0
Utan garanti/borgen eller annan säkerhet	236 607
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>236 607</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	
Mot borgen <sup>1</sup>	600 000
Mot säkerhet <sup>2</sup>	600 000
Utan garanti/borgen eller annan säkerhet	1 396 595
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>2 596 595</b>
<b>Eget kapital</b>	
Aktiekapital	24 649
Övrigt tillskjutet kapital	247 106
Balanserat resultat inklusive årets resultat (inklusive innehav utan bestämmande inflytande)	1 340 260
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 612 015</b>

<sup>1</sup> Avser moderbolagsgaranti för dotterbolaget Vivskäs lån om 600 MSEK. Moderbolagsgarantin innebär att Fastator förbinder sig att betala räntor och amorteringar på lånet om inte dotterbolaget Vivskä kan betala.

<sup>2</sup> Säkerheterna avser säkerställande med aktier i dotterbolag inom Point Portfolio 1-koncernen.

### Nettoskuldsättning

<i>TSEK</i>	<i>30 juni 2021</i>
(A) Kassa och bank	729 164
(B) Andra likvida medel	0
(C) Övriga finansiella tillgångar / lätt realiserbara värdepapper	128 435
<b>(D) Likviditet (A) + (B) + (C)</b>	<b>857 599</b>
(E) Kortfristiga finansiella skulder	-225 794

(F) Kortfristig andel av långfristiga finansiella skulder	-10 813
<b>(G) Kortfristig finansiell skuldsättning (E + F)</b>	<b>-236 607</b>
<b>(H) Kortfristig finansiell skuldsättning netto (G – D)</b>	<b>620 992</b>
(I) Långfristiga finansiella skulder	-2 470 783
(J) Skuldinstrument	-0
(K) Långfristiga leverantörsskulder och andra skulder	-125 812
<b>(L) Långfristig finansiell skuldsättning (I + J + K)</b>	<b>-2 596 595</b>
<b>(M) Total finansiell skuldsättning (H + L)</b>	<b>-1 975 603</b>

## Indirekta skulder och eventalförpliktelser

Koncernen hade per den 30 juni 2021 externa eventalförpliktelser och externt ställda säkerheter om totalt cirka 1 095 MSEK bestående av fastighetsinteckningar för den säkerställda obligationen i Point Properties.

## Redogörelse för rörelsekapitalet

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

## Investeringar

Fastators sammanlagda investeringar består av investeringar i befintliga fastigheter (inklusive projekt), fastighetsförvärv samt investeringar i intressebolag. I tabellen nedan framgår Fastators sammanlagda investeringar för perioden januari – juni 2021 samt helåren 2020, 2019 och 2018.

<b>MSEK</b>	<b>jan–juni 2021</b>	<b>jan–dec 2020</b>	<b>jan–dec 2019</b>	<b>jan–dec 2018</b>
Befintliga fastigheter	23 401	28 171	7 873	2 340
Fastighetsförvärv	525 802	292 708	1 299 789	295 464
Investeringar i intressebolag	589 299	259 876	604 000	0
<b>Totalt</b>	<b>1 138 504</b>	<b>580 755</b>	<b>1 911 662</b>	<b>297 804</b>

Se vidare avsnitten ”*Kommentar till den finansiella utvecklingen–Jämförelse mellan 1 januari – 30 juni 2021 och 1 januari – 30 juni 2020–Investeringar*”, ”*Kommentar till den finansiella utvecklingen–Jämförelse mellan 2020 och 2019–Investeringar*” och ”*Kommentar till den finansiella utvecklingen–Jämförelse mellan 2019 och 2018–Investeringar*”

Utöver vad som har angetts ovan har Fastator inte genomfört några väsentliga investeringar för perioden 2018–30 juni 2021.

## Pågående och beslutade investeringar

För perioden efter den 30 juni 2021 och fram till och med dagen för Prospektet, har Fastator genomfört investeringar avseende fastighetsutveckling i Sverige motsvarande ett totalt belopp uppgående till cirka 4,4 MSEK. Fastator har även pågående och beslutade investeringar avseende fastighetsutveckling om 149 MSEK avseende vilka investeringar om 121,4 MSEK återstår att investera. Samtliga dessa investeringar kommer att göras i Sverige. Fastator avser att finansiera dessa investeringar genom befintliga kreditfaciliteter och redan upptagna obligationslån samt likvida medel. De kommande 12 månaderna har Fastator planerade investeringar i fastighetsutveckling uppgående

till ca 100 MSEK. Även dessa avses att finansieras genom befintliga kreditfaciliteter, redan upptagna obligationslån samt likvida medel.

Se vidare avsnitten ”*Kommentar till den finansiella utvecklingen–Jämförelse mellan 1 januari – 30 juni 2021 och 1 januari – 30 juni 2020–Investeringar*”, ”*Kommentar till den finansiella utvecklingen–Jämförelse mellan 2020 och 2019–Investeringar*” och ”*Kommentar till den finansiella utvecklingen–Jämförelse mellan 2019 och 2018–Investeringar*”.

Utöver vad som har angetts ovan har Fastator inga beslutade eller planerade väsentliga investeringar under de kommande tolv månaderna.

### **Skattemässiga underskott**

Koncernens skattemässiga underskott som rullas in i innevarande beskattningsår uppgår till 16,6 MSEK (107,6 MSEK rullades in i beskattningsåret 2020). Koncernen har inte aktiverat några underskott i balansräkningen.

### **Finansiell riskhantering och finanspolicy**

Fastators finanspolicy anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten i Fastator ska bedrivas. Policyn fastställs av styrelsen och syftar till att säkerställa kort- och långsiktigt kapitalförsörjning samt en långsiktig och stabil kapitalstruktur med begränsad riskexponering.

### **Obligationslån, kreditfaciliteter och finansiella åtaganden**

En översikt över Koncernens obligationslån, kreditfaciliteter samt de finansiella åtaganden som denna finansiering innehåller finns i avsnittet ”*Legala frågor och övrig information–Väsentliga avtal–Finansiella arrangemang*”.

### **Den senaste utvecklingen och aktuella trender**

De senaste utvecklingstrenderna sedan den 31 december 2020 framgår av avsnitten ”*Riskfaktorer*”, ”*Marknadsöversikt*” samt ”*Kommentar till den finansiella utvecklingen–Väsentliga trender*”. Utöver det som beskrivs i nämnda avsnitt samt i detta avsnitt under ”*Väsentliga händelser och andra betydande förändringar av Koncernens finansiella resultat och ställning efter den 30 juni 2021*”, finns det per dagen för Prospektet inte några för Bolaget kända trender, osäkerheter, krav, åtaganden eller händelser som med rimlig sannolikhet kommer att få en väsentlig inverkan på Bolagets utsikter under det innevarande räkenskapsåret.

### **Väsentliga händelser och andra betydande förändringar av Koncernens finansiella resultat och ställning efter den 30 juni 2021**

Utöver vad som framgår av avsnittet ”*Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information–Väsentliga händelser efter 30 juni 2021*”, har inga betydande förändringar av Bolagets finansiella ställning eller resultat inträffat sedan den 30 juni 2021.

# Styrelse, ledande befattningshavare och revisor

## Styrelse

Enligt Bolagets bolagsordning ska styrelsen bestå av fem till sju bolagsstämmovalda ledamöter, utan styrelsesuppleanter. Styrelsen består för närvarande av sex ledamöter valda av årsstämman den 5 maj 2021 för tiden intill slutet av årsstämman 2022.

I enlighet med reglerna i Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden") ska majoriteten av styrelsens stämmovalda ledamöter vara oberoende i förhållande till Bolaget och dess bolagsledning. Detta krav gäller inte arbetstagarrepresentanter. Enligt Koden ska minst två av de styrelseledamöter som är oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen även vara oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare. Det finns ingen definierad standard för vad som avses med "oberoende", men en styrelseledamots oberoende kan bli ifrågasatt exempelvis när denne, direkt eller indirekt, har omfattande relationer, affärskontakter eller andra omfattande ekonomiska mellanhavanden med Bolaget eller dess större aktieägare. En helhetsbedömning av en styrelseledamots relationer med Bolaget och dess större aktieägare ska göras i varje enskilt fall. Samtliga Bolagets styrelseledamöter bedöms vara oberoende i förhållande till Bolaget och dess ledande befattningshavare och, med undantag för Anders Mossberg och Mats Lundberg, bedöms samtliga styrelseledamöter även vara oberoende i förhållande till större aktieägare.

Av nedanstående tabell framgår Bolagets styrelseledamöter, deras födelseår, året de först valdes in, ledamöternas befattning, om de anses vara oberoende i förhållande till Bolaget och dess ledande befattningshavare och om de anses vara oberoende i förhållande till större aktieägare samt deras aktieinnehav i Bolaget per dagen för detta Prospekt. I förteckningarna över bland annat styrelseledamöternas uppdrag efter tabellen anges inte uppdrag i Bolaget eller Koncernen.

<i>Namn</i>	<i>Födelseår</i>	<i>Styrelseledamot sedan</i>	<i>Befattning</i>	<i>Oberoende i förhållande till Bolaget och ledande befattningshavare</i>	<i>Oberoende i förhållande till större aktieägare<sup>1)</sup></i>	<i>Aktieinnehav i Bolaget<sup>2)</sup></i>	<i>Teckningsoptioner i Bolaget<sup>2)</sup></i>	<i>Teckningsoptioner i dotterbolag<sup>2)</sup></i>
Björn Rosengren	1942	2015	Ordförande	Ja	Ja	378 530	150 000	50 000
Carl Bildt	1949	2015	Ledamot	Ja	Ja	206 720	100 000	50 000
Jacqueline Winberg	1959	2017	Ledamot	Ja	Ja	–	100 000	–
Mats Lundberg	1953	2011	Ledamot	Ja	Nej	21 367 785	100 000	–
Anders Mossberg	1952	2015	Ledamot	Ja	Nej	271 015	100 000	–
Eva Hamilton	1954	2020	Ledamot	Ja	Ja	–	58 500	–

1) Med "större aktieägare" avses ägare som direkt eller indirekt kontrollerar tio procent eller mer av Aktierna eller rösterna i Bolaget. Om ett företag äger mer än 50 procent av aktierna, andelarna eller rösterna i ett annat företag, anses det förstnämnda företaget indirekt kontrollera det senare företags ägande i det andra företaget.

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

### **Björn Rosengren**, född 1942

*Styrelseordförande sedan 2015.*

*Björn Rosengren var under 13 år rådgivare till börsnoterade Kinneviksfären, och är idag verksam som entreprenör och styrelsemedlem. Han har tidigare varit verksam i politiken som näringslivs-, arbetsmarknads-, kommunikations- och IT-minister och ansvarig för alla statliga bolag, i statsförvaltningen som landshövding samt chef för TCO, och på toppnivå inom fackföreningsrörelsen.*

**Utbildning:** Gymnasieingenjör.

**Andra pågående uppdrag:** Styrelseordförande i Priority Group AB, Studentbostäder i Norden AB (publ), Priority Strategy Stockholm-New York AB, Norsk-Svenska Handelskammarens Serviceaktiebolag, Smart Parkering Sverige AB, Italian Path AB, Smart Parkering Fastigheter Sverige AB, Smart Trademark Sverige AB, Smart Parkering Sverige Holding AB, OHIN Service AB, Copine Holding AB och TransInfra AB. Styrelseledamot i Ideella föreningen Filmproducenternas Rättighet-förening med firma Filmproducenternas Rättighetsförening, VI Invest Aktiebolag, Rosengren Italia AB, CC09 Intressenter AB, Löftet Holding AB, Cellcomb AB, Wonderboo AB, Rosengren & Rosengren Invest AB, Björn F:son Rosengren AB, Löftet Trading AB och Cellcomb Trading AB. Styrelsesuppleant i Forsman Invest AB och Black Rosebud AB.

**Tidigare uppdrag de senaste fem åren:** Styrelseordförande i Offentliga Hus i Norden AB (publ), AB Previa, Transvoice AB, Studentbostäder i Norden AB (publ) med koncernbolag, Auktoritet Inkasso AB, Hästen 4 i Karlstad Fastighets AB, Transvoice Sweden AB, Fastighets AB Karlstad Freja 14 Invest, Yump Sverige AB, MedTalent AB, Framtidens Boende i Göteborg AB. Styrelseledamot i AdCityMedia AB, Film- och TV-producenterna i Sverige ek. för. och Ideella föreningen FRF-Video med firma FRF-Video. Styrelsesuppleant i Amfa Ekonomi AB, Amfa Holding AB och Slutplattan FABKO 109311 AB. Har även tidigare varit Näringsminister, Landshövding och ordförande i TCO.

**Beroendestatus:** Oberoende i förhållande till Bolaget, dess ledande befattningshavare och större aktieägare.

**Innehav:** 378 530 aktier via bolag och 150 000 teckningsoptioner av serie 2021/24:B i Bolaget och 50 000 teckningsoptioner av serie 2021/24:A i Point Properties.

**Carl Bildt**, född 1949

*Styrelseledamot sedan 2015.*

*Carl Bildt har tidigare varit partiordförande (Moderata Samlingspartiet, 1986–1999), utrikesminister (2006–2014) och statsminister (1991–1994). Därtill har han haft en rad internationella uppdrag, bland annat inom FN. Idag har han uppdrag som styrelseledamot i näringslivet och inom den internationella ideella sektorn.*

**Utbildning:** Kurser i statskunskap och nationalekonomi, Stockholms universitet.

**Andra pågående uppdrag:** Styrelseledamot i Micro Systemation AB (publ) och Bildt Global AB, samt i MSAB AB och Kvecb AB. Särskilt sändebud för Världshälsoorganisationen samt olika internationella uppdrag.

**Tidigare uppdrag de senaste fem åren:** Styrelseledamot i Magnora Aktiebolag och Offentliga Hus i Norden AB (publ). Extern firmatecknare i Bildt Net AB.

**Beroendestatus:** Oberoende i förhållande till Bolaget, dess ledande befattningshavare och större aktieägare.

**Innehav:** 206 720 aktier och 100 000 teckningsoptioner av serie 2021/24:B i Bolaget och 50 000 teckningsoptioner av serie 2021/24:A i Point Properties.

**Jacqueline Winberg**, född 1959

*Styrelseledamot sedan 2017.*

*Jacqueline Winberg har en bakgrund från banksfären och är sedan 2003 ledamot i Avanza Bank AB. Hon är även VD i executive search-firman Stanton Chase International AB, vars svenska verksamhet hon grundade 2006. Jacqueline har utöver sin bakgrund från bank mer än 20 års erfarenhet från chefsrekrytering och rådgivning i organisationsfrågor, främst rörande kompensationsfrågor, företagsstyrning och kompetensförsörjning.*

**Utbildning:** Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm.

**Andra pågående uppdrag:** Verkställande direktör och styrelseledamot i Stanton Chase International AB.

**Tidigare uppdrag de senaste fem åren:** Styrelseledamot i Avanza Bank Holding AB med koncernbolag, Katod AB, Offentliga Hus i Norden AB (publ) och Nordact AB. Ordförande i Ersättningsutskottet i Avanza Bank.

**Beroendestatus:** Oberoende i förhållande till Bolaget, dess ledande befattningshavare och större aktieägare.

**Innehav:** 100 000 teckningsoptioner av serie 2021/24:B i Bolaget.

**Mats Lundberg**, född 1953

*Styrelseledamot sedan 2011.*

*Mats Lundberg har över 30 års erfarenhet från bygg- och fastighetsbranschen som delägare och styrelseledamot i ett flertal fastighetsbolag.*

**Utbildning:** Civilingenjör, Lunds tekniska högskola.

**Andra pågående uppdrag:** Ägare av Black Arrow. Styrelseordförande i Träningscenter i Karlskrona AB, JYMA Fastigheter AB med koncernbolag, och Fastighetsaktiebolaget Kungen. Styrelseledamot i Elemensys Research AB, S:t Petri AB, Mats Invest AB, aXimed AB (publ), Mats Invest Fastigheter AB, MSH Fastigheter 4 AB, D-Invest AB.

**Tidigare uppdrag de senaste fem åren:** Styrelseordförande i Fastighetsaktiebolaget Kungen, Lantmännen Handelsfastigheter i Dalby AB, JYMA Industrifastigheter AB, Brinova Specialfastigheter AB, Acrinova Utklippan 3 AB, Brinova Flaggskepparen 3 AB, Estancia Döbeln AB, Estancia Glambeck AB och Estancia St Clemens AB. Styrelseledamot i Förvaltnings AB S:t Petri, MHM Fastighets AB, Estancia Murgrönan AB, Fredslyckan AB, Estrids Fastighet Hässleholm AB, Davjan Invest AB och Nordact AB.

**Beroendestatus:** Oberoende i förhållande till Bolaget och dess ledande befattningshavare. Inte oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

**Innehav:** 21 367 785 aktier och 100 000 teckningsoptioner av serie 2021/24:B i Bolaget.

**Anders Mossberg**, född 1952

*Styrelseledamot sedan 2015.*

*Anders har över 20 års erfarenhet av ledande positioner inom finansbranschen, bland annat som vice VD för SEB-koncernen (1997–2003) och som chef för SEB Trygg Liv (1990–2011). Idag är han verksam som konsult och styrelsemedlem i ett flertal bolag.*

**Utbildning:** Juridiska studier, Stockholms universitet.

**Andra pågående uppdrag:** Delägare, CFO och styrelseledamot i Amos Captiva Inc. Delägare och CFO i Miville Mossberg LLC. Delägare och styrelseledamot i eaz pac AB. Delägare och styrelseordförande i HemGaranti24 AB. Styrelseordförande i Naibaf AB (publ). Styrelseledamot i Wowern Gruppen Aktiebolag. Styrelsesuppleant i Skeppsbroadeln AB.

**Tidigare uppdrag de senaste fem åren:** Delägare i WoMo LLC.

**Beroendestatus:** Oberoende i förhållande till Bolaget och dess ledande befattningshavare. Inte oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

**Innehav:** 271 015 aktier och 100 000 teckningsoptioner av serie 2021/24:B i Bolaget.

**Eva Hamilton**, född 1954

*Styrelseledamot sedan 2020.*

*Eva Hamilton har en lång bakgrund som journalist på bland annat Dagens Industri och Aftonbladet och var VD på SVT mellan år 2006 och 2014. Efter sin tid på SVT har hon arbetat med styrelse- och rådgivningsuppdrag, bland annat som styrelseledamot i LKAB, Fortum och Expressen.*

**Utbildning:** Studier i internationella relationer, Dag Hammarskiöld College. Journalist, fil. kand., Journalisthögskolan. Hedersdoktor vid Mittuniversitetet.

**Andra pågående uppdrag:** Styrelseordförande i Film- och TV-producenterna i Sverige ek. för. och LTU. Delägare och styrelseledamot i Arholma Landsort AB. Styrelseledamot i Luossavaara-Kiirunavaara Aktiebolag, Bonnier News Local AB, AB Kvällstidningen Expressen, Heland REAL AB och Bonnier News Sweden AB.

**Tidigare uppdrag de senaste fem åren:** Styrelseledamot i Kungliga Dramatiska teatern Aktiebolag, MOMENT GROUP AB och Aktiebolag Lindex.

**Beroendestatus:** Oberoende i förhållande till Bolaget, dess ledande befattningshavare och större aktieägare.

**Innehav:** 58 500 teckningsoptioner av serie 2021/24:B i Bolaget.



## Ledande befattningshavare i Koncernen

I nedanstående tabell visas namn, födelseår, nuvarande befattning, det år personen blev en ledande befattningshavare samt aktieinnehav i Bolaget per dagen för detta Prospekt. I förteckningarna över bland annat de ledande befattningshavarnas uppdrag efter tabellen anges inte uppdrag i Bolaget eller Koncernen.

<i>Namn</i>	<i>Födelseår</i>	<i>Ledande befattningshavare sedan</i>	<i>Befattning</i>	<i>Aktieinnehav i Bolaget<sup>1)</sup></i>	<i>Teckningsoptioner i Bolaget<sup>1)</sup></i>	<i>Teckningsoptioner i dotterbolag<sup>1)</sup></i>
Knut Pousette	1972	2021	Verkställande direktör	250 000	800 000	70 000
Svante Bengtsson	1971	2016	Vice VD	1 023 655	400 000	60 000
Christoffer Strömbäck	1981	2019	CFO	57 320	400 000	50 000
Joachim Kuylenstierna	1969	2016	Affärsutvecklare	21 552 785 (+ 1 200)	400 000	50 000

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

### **Knut Pousette, född 1972**

*Verkställande direktör. Ledande befattningshavare sedan 2021.*

**Utbildning:** Civilekonomexamen, Lunds universitet.

**Andra pågående uppdrag:** Styrelseordförande i Stendörren Intressenter Aktiebolag, Titania Holding AB (publ) och Broadgate Bostadsporten AB. Styrelseledamot och verkställande direktör i Broadgate & Stendörren Fastigheter Aktiebolag och Broadgate & Stendörren Retail Holding Aktiebolag. Styrelseledamot i Skokloster Service AB, LKF Fastigheter AB, Envoyéns Förvaltnings AB, SBK Svenska Bostadskompaniet AB, Broadgate Samhällsfastigheter AB, Kvastå AM AB, SVF Vellinge AB och Bostadsrättsföreningen Dykaren 34. Styrelsesuppleant i Aqua-W Fishing & Hunting AB, Swerot Nordic AB, Fendea AB, Enköping Centrum 12:1 AB, Kuststaden Projektutveckling AB, Gåno Fastigheter i Enköping AB, Broadgate Förvaltning AB, Abamco Fastigheter AB, Kopparröt Fastighet 1 AB och Kopparröt Holding AB.

**Tidigare uppdrag de senaste fem åren:** Verkställande direktör i Kilen 119 Strängnäs AB. Extern verkställande direktör i Kvalitena AB (publ) samt uppdrag som styrelseordförande, styrelseledamot och/eller verkställande direktör i dess koncernbolag. Styrelseuppdrag och/eller verkställande direktör i koncernbolag till Klöver AB, NP3 Fastigheter AB, Hembla AB, Erik Hemberg Fastighets AB, Stendörren Fastigheter AB och Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB. Styrelseordförande i Stendörren Fastigheter AB samt styrelseuppdrag i dess koncernbolag. Styrelseordförande i Industrihus i Västerås AB, Broadgate Asset Management AB, Butikfastigheter i Nässjö AB, Fastica Risfältet 2 AB, Fastighets AB Ciselören, Fastighets AB Fjärdholmsgränd, Fastighets AB Municipet, Nyfosa Örebro Kitteln 11 Fastighets AB, MaxFastigheter Säffle AB, Campus Manilla Utbildning AB, Fastighets AB Turdus, Beyond Clean Water AB, Emilshus Ängsdal 9 AB, Nya Spira fastigheter i Bollnäs AB, Nya Skidvägen fastigheter AB, Emilshus Skruven 4 AB, Ebba Braheskolan AB, Fastighets AB Kungsgripen, Sundsvall Ljusta 2:13 Fastighet AB, Slagsta Projekt AB, Sveavalvet 6 AB, SVF Hälla AB och Industrihus Ängsgärdet AB. Styrelseledamot och verkställande direktör i StenCap Holding AB, SVF Ljusbågen Fastighets AB, Westerlingska Gården AB, SVF Sömnaden AB, Nacka Skarpnäs Fastigheter AB, NF Järnhandlaren 3 AB, Valerum Brovakt AB, Dorco konst och antik AB, SP Tillbringaren 2 AB, Nykvarn Tillbringaren 2 Fastighets AB, SVF Eskil Fastighets AB, Emilshus Trädet 3 AB, Vinterklasen Ek9 AB, Vinterklasen Liljan AB, Vinterklasen Sippan AB och Heureka Gnesta 32:8 AB. Styrelseledamot i FOPELAR AB, SVF Antennen Fastighets AB, Dome Energy AB (publ), SVF Reglaget Fastighets AB, Exportzonen AB, EDA 15 Företagsservice AB, Fastighets AB Bodarne 11, Kilen 119 Strängnäs AB, KR Fastigheter i Uppland AB, SVF Solsten Fastighets AB, SVF Friledningen Fastighets AB, SBB Kalmar Län Fastighetsbolag AB, Bista Fastighets AB, SVF Kärra Fastighets AB, Beyond Clean Water AB, Blå Dykaren

Bostadsutveckling AB, Barken Bostadsutveckling AB, SVF Prislappen AB, SVF Bilen AB, Ebba Braheskolan AB, Barken Bostadsutveckling Fastighets AB, Fastighets AB V-fisken 14, SVF Saltängen Fastighets AB, Glauc 5 Fastighets AB, CONWORK FASTIGHETER AB, Evolv Syd 1 AB, Svenska Samhällsfastigheter AB, Mandelblomman 9 projekt AB, VK Projektfastigheter Holding AB, VK Projektfastigheter AB, SVF Hälla AB, SVF Myrmalmen AB, SVF Ängsgärdet AB, SVF Lagonda AB, SVF Auto Förvaltning AB, SVF Boländerna 2 AB, SVF Solkraften AB, SVF Boländerna 1 AB, SVF Portfölj AB, Förvaltningsaktiebolaget Svenska Verksamhetsfastigheter, SVF Reglaget AB, SVF Saltängen AB, SVF Eskil AB, SVF Pilbågen Fastighets AB, SVF Minoritet AB, SVF Libroäck AB, SVF Pilbågen AB, SVF Antennen AB, SVF Ljusbågen AB, SVF Kärra AB, SVF Solsten AB, Bostadsrättsföreningen Kartongfabriken och Barkis 128 ekonomisk förening. Styrelsesuppleant i Trä5:an Fastighets AB, Fastighets AB Tranås Norra Missionen 13, Evolv Grepen 2 AB, FUCHS LUBRICANTS REAL ESTATE AB, Fastighetsförvaltningsaktiebolaget Friheten 11, Eskilstuna, Fastighets AB Vingåkersvägen 73, Fastighets AB Troden, Butiksfastigheter i Nässjö AB, Fastica Risfältet 2 AB, Fastighets AB Ciselören, Järna Företagsby AB, Kilen 119 Strängnäs AB, Fastighets AB Carolus 32, Topia Fastigheter Härnösand 3 AB, Fastighets AB Fjärdholmsgränd, Fastighets AB Municipet, Termino C 3818 AB, Fastighets AB Akvarium, Botkyrka Växthuset 1 AB, Kilen 120 Strängnäs AB, Fastighets AB Lennart 17, Nyfosa Örebro Kitteln 11 Fastighets AB, Corem Science Fastighets AB, Hyresbostäder i Katrineholm 2 AB, Akalla Centrumfastigheter AB, BOX Bygg AB, Bromsten Fastighetsförvaltning AB, Termino C 3817 AB, Oiger Veddesta I AB, Termino C 3814 AB, Topia Fastigheter Sundsvall 1 AB, Termino C 3815 AB, BRUNNA TRUCK CENTER AB, Termino C 3816 AB, Nyfosa Cirkeln 2 Fastighets AB, Fysikern 1 AB, Fotkvarnsfastigheten AB, Fastighets AB Haninge Årsta 1:87, SBB Vårberg AB, XOB Fastighetsutveckling AB, Box Bygg Fastighetsutveckling AB, Box Holding AB, Volymelement AB, Slagsta Projekt AB, Barings Core Fund Sweden Pilängen AB, och Broadgate Holding AB.

**Innehav:** 250 000 aktier och 800 000 teckningsoptioner av serie 2021/24:A i Bolaget samt 50 000 teckningsoptioner av serie 2021/24:A i Point Properties och 20 000 teckningsoptioner av serie 2021/24:A i Nordic PM.

**Svante Bengtsson**, född 1971

*Vice VD. Ledande befattningshavare sedan 2016.*

**Utbildning:** Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm. Systemvetare, Stockholms universitet. Styrelseutbildning, Stockholms Handelskammare.

**Andra pågående uppdrag:** Styrelseordförande eller styrelseledamot i koncernbolag till Företagsparken Norden Holding AB (publ). Styrelseledamot i Nordact AB, GenovaFastator Holding AB, SK Lummelunda AB, Nordic PM AB och Dawg Invest AB. Styrelsesuppleant i Dataskyddsombud Sverige AB och OHIN Service AB.

**Tidigare uppdrag de senaste fem åren:** Styrelseordförande i Wegaf Hillebarden V AB och Liveable AB. Verkställande direktör i Mistral Energi AB och Nordact AB. Styrelseledamot och/eller styrelsesuppleant i koncernbolag till Offentliga Hus i Norden AB (publ). Styrelseledamot och styrelsesuppleant i Ekerydsplans fastigheter AB, Limestone Fastigheter på Gotland AB, Hyresbostäder i Karlshamn AB, Olastorpsfastigheter i Kristianstad AB, Karlstorps Bostads AB, Teleborgsfastigheter i Växjö AB, Spelmansbostäder i Lund AB, Mungigan i Karlstad AB, Mälargruppen Fastigheter AB, Capital Funding Sweden AB, Aktiebolaget Trygghetsboendet 1 i Värmland, Rehact AB, STUSAB Fastigheter 1 AB och NSH NY 2 AB. Styrelseledamot i Grimmered Fastighet AB, Meek Holding AB, PuL-Pedagogen Sverige AB, Utvecklingsbolaget Sverige Holding AB, Forsdala Företagspark i Lycksele AB, Fastighets AB Vingåker Brene 1:5, Ådalen Flis Förvaltning AB, Olsson i Långan AB och Fastighets AB Sorsele 1:28.

**Innehav:** 1 023 655 aktier och 400 000 teckningsoptioner av serie 2021/24:A i Bolaget samt 40 000 teckningsoptioner av serie 2021/24:C i Point Properties och 20 000 teckningsoptioner av serie 2021/24:A i Nordic PM.

**Christoffer Strömbäck**, född 1981

*CFO. Ledande befattningshavare sedan 2019.*

**Utbildning:** Civilingenjörsexamen, industriell ekonomi, Linköpings universitet.

**Andra pågående uppdrag:** Extern verkställande direktör i Nordact AB. Styrelseledamot i Sundsberg 2:4 AB, Värmländska handels- och industrifastigheter AB och GenovaFastator Holding AB. Styrelsesuppleant i Handelsfastigheter i Värmland AB, Värmländska Bostadsfastigheter Holding AB, Point Örnköldsvik 1 AB, Fastighetsbostäder i A-vika AB, SK Lummelunda AB och Värmländska Fastigheter Holding AB.

**Tidigare uppdrag de senaste fem åren:** Styrelsesuppleant i koncernbolag till Offentliga Hus i Norden AB (publ), Limestone Fastigheter på Gotland AB och Aktiebolaget Trygghetsboendet 1 i Värmland.

**Innehav:** 57 320 aktier och 400 000 teckningsoptioner av serie 2021/24:A i Bolaget samt 50 000 teckningsoptioner av serie 2021/24:A i Point Properties.

**Joachim Kuylenstierna**, född 1969

*Affärsutvecklare. Ledande befattningshavare sedan 2016.*

**Utbildning:** Ekonomiskt gymnasium. Enstaka kurser, Stockholms universitet.

**Andra pågående uppdrag:** Styrelseordförande i Capgro AB och Nordact AB. Verkställande direktör och styrelseledamot i Naibaf AB (publ) samt uppdrag som verkställande direktör och/eller styrelseledamot i dess koncernbolag. Verkställande direktör och styrelseledamot i Kings Trail Sverige AB. Styrelseledamot i Sundsberg 2:4 AB, Åregården AB, Vårdshuset Lindgården AB, Värmländska handels- och industrifastigheter AB, Stopet Grosshandel AB, Glauc 4 Fastighets AB, Formale AB och Skeppsbroadeln 2 AB. Styrelsesuppleant i Den Gyldene Freden Nya Aktiebolag, KTJK Holding AB, Brissunds Örtagård AB och Capitator AB.

**Tidigare uppdrag de senaste fem åren:** Styrelseordförande i Ammor Snickerier AB, Åregården AB, Skälsö arkitekter AB och Skälsö Partners AB. Styrelseledamot i Lummelunds Bruk Aktiebolag, Bilhandlaren i Visby Aktiebolag, Wegaf Hillebarden V AB, Fårösund Pjäshall AB, Gotlands säkerhetsbygg AB, Wonderboo AB, Fastighets AB Bunge Kronhagen, Utvecklingsbolaget Sverige Holding AB, OH Lummelunda AB, Biohuset Visby AB, OH P19 AB, Åre Country Club Fastighets AB, Aqua Patrol AB och Visby Backen Ekonomisk förening. Styrelsesuppleant i Strandvägen psykiatri Aktiebolag och DocPro Healthcare AB.

**Innehav:** 21 552 785 aktier samt cirka 1 200 aktier via närstående och 400 000 teckningsoptioner av serie 2021/24:A i Bolaget samt 50 000 teckningsoptioner av serie 2021/24:A i Point Properties.

## **Övriga upplysningar avseende styrelse och ledande befattningshavare**

Samtliga styrelseledamöter och ledande befattningshavare kan nås via Bolagets adress, Linnégatan 2, 114 47 Stockholm, Sverige.

Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har under de senaste fem åren (i) försatts i konkurs eller likvidation eller representerat ett företag som försatts i konkurs eller ansökt om tvångslikvidation under de senaste fem åren, (ii) dömts i bedrägerirelaterade mål eller (iii) ålagts näringsförbud. Under de senaste fem åren har inte heller någon reglerings- eller tillsynsmyndighet (inbegripet erkända yrkessammanslutningar) officiellt bundit någon styrelseledamot eller ledande befattningshavare vid och/eller utfärdat påföljder mot en sådan person för ett brott. Det föreligger inga familjeband mellan styrelseledamöterna och/eller de ledande befattningshavarna. Det har inte träffats någon särskild överenskommelse mellan större aktieägare, kunder, leverantörer eller andra parter enligt vilken någon styrelseledamot eller ledande befattningshavare har valts in i nuvarande befattning eller annat förvaltnings-, lednings- eller tillsynsorgan eller tillsatts i företagsledningen på annat sätt.

Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har några privata intressen som skulle kunna innebära en intressekonflikt med Bolaget. Vissa styrelseledamöter och ledande befattningshavare har emellertid finansiella intressen i Bolaget till följd av deras innehav av aktier och teckningsoptioner. Vidare har ingen av ovanstående styrelseledamöter eller ledande befattningshavare ingått avtal med Bolaget eller med något av dess dotterbolag om förmåner efter uppdragets avslutande, utöver vad som framgår av avsnittet ”*Bolagsstyrning–Ersättning till styrelseledamöter och ledande befattningshavare–Nuvarande anställningsvillkor för verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare–Uppsägningstid och avgångsvederlag*” avseende avgångsvederlag för Svante Bengtsson och Christoffer Strömbäck. Bolaget har inga avsatta eller upplupna belopp för pensioner eller liknande

förmåner efter styrelseledamots eller ledande befattningshavares avträdande av tjänst eller uppdrag. Det kan därvid nämnas att Joachim Kuylenstierna efter beslut på årsstämman den 6 maj 2020 sålde fastigheterna Gotland Lummelunda Överstekvarn 1:51 samt 1:21 till koncernbolaget Svenska Kulturskatter AB. Bolagets VD Knut Pousette, var tidigare VD vid Kvalitena AB ("Kvalitena"). I samband med att av Kvalitenas intressebolags verksamhet ställde Kvalitena ut en garanti, undertecknad av Knut Pousette, till förmån för en leverantör till intressebolaget. Leverantören till vars förmån garantin utställdes krävde sedermera betalning under garantin. Kvalitena har bestridit betalningsskyldighet under garantin. Som en följd därav har leverantören väckt talan dels mot Kvalitena, dels mot Knut Pousette personligen, eftersom Kvalitena har hävdats att garantin behövde undertecknas enligt bolagets registrerade firmateckning och inte var en del av bolagets löpande förvaltning och därmed kunde undertecknas av VD. Det omstämnda beloppet uppgår till cirka 30 MSEK.

## **Revisor**

Enligt Bolagets bolagsordning ska Bolaget utse en eller två revisorer med eller utan revisorssuppleanter. Bolagets revisorer utses av årsstämman intill slutet av nästa årsstämma.

Det senaste revisorsvalet skedde på årsstämman 2021 då PwC omvaldes till revisor för perioden intill slutet av årsstämman 2022, med Magnus Thorling (född 1970) som huvudansvarig revisor. Magnus Thorling är auktoriserad revisor och medlem i FAR (den svenska branschorganisationen för redovisningskonsulter, revisorer och rådgivare). PwC har varit Bolagets revisor sedan årsstämman 2015. Magnus Thorling har varit Bolagets huvudansvariga revisor under samma tid som PwC varit Bolagets revisor och därmed under hela den historiska finansiella perioden. PwC:s kontorsadress är Torsgatan 21, 113 97 Stockholm, Sverige.

## Bolagsstyrning

Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag. Bolagets bolagsstyrning grundar sig på svensk lag, främst aktiebolagslagen (2005:551), Bolagets bolagsordning, interna regler (innefattande instruktioner och policyer) samt Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter.

Bolag som är noterade på Nasdaq Stockholm har en skyldighet att tillämpa Koden. Koden gäller för alla svenska bolag vars aktier är noterade på en reglerad marknad i Sverige. Bolag behöver inte följa alla regler i Koden utan kan välja alternativa lösningar som de anser är bättre lämpade för det aktuella Bolagets specifika omständigheter, under förutsättning att Bolaget rapporterar avvikelser, beskriver den alternativa lösningen och förklarar orsaken till avvikelserna i bolagsstyrningsrapporten (den s.k. ”följ eller förklara principen”). Bolaget tillämpar för närvarande Koden och har tillämpat den sedan 2018 och avser inte att avvika från några av Kodens regler. Den förra versionen av Koden innebar att revisionsutskottet skulle ha minst tre medlemmar, vilket Bolaget avvek ifrån genom att Bolagets revisionsutskott bestod och består av två ledamöter, pga. att styrelsen endast består av sex ledamöter. Eventuella framtida avvikelser kommer att redogöras för i Bolagets årliga bolagsstyrningsrapport.

## Bolagsstämma

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

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

### ***Rätt att delta i bolagsstämma***

Aktieägare som vill delta i en bolagsstämma ska dels vara införd i den av Euroclear förda aktieboken fem bankdagar före stämman, dels anmäla sig hos Bolaget för deltagande i bolagsstämman senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Utöver att anmäla sig hos Bolaget för deltagande måste aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier genom en bank eller ett värdepappersinstitut för att äga rätt att delta i stämman, genom förvaltarens försorg, tillfälligt låta inregistrera sina aktier i eget namn hos Euroclear. Aktieägare bör informera förvaltaren om detta i god tid före avstämningsdagen. Aktieägare kan närvara vid bolagsstämman personligen eller genom befullmäktigat ombud och får åtföljas av högst två biträden. Vanligtvis är det möjligt för aktieägare att anmäla sig till bolagsstämman på flera olika sätt, vilka närmare anges i kallelsen till stämman.

### ***Initiativ från aktieägare***

Aktieägare som önskar få ett ärende behandlat på bolagsstämman måste skicka en skriftlig begäran härom till styrelsen. En sådan begäran måste normalt vara styrelsen tillhanda senast sju veckor före bolagsstämman.

## Valberedning

Enligt Koden ska Bolaget ha en valberedning. Bolagets valberedning har till syfte att lämna förslag beträffande ordföranden på bolagsstämmor, kandidater till styrelseledamöter, inklusive styrelseordförande, arvode och övrig ersättning till varje styrelseledamot samt ersättning för utskottsarbete, val av och ersättning till externa revisorer samt förslag till valberedning, eller principer för utseende av valberedning, för den nästföljande årsstämman.

Vid årsstämman den 5 maj 2021 beslöts att ny valberedning inför 2022 års årsstämma i Bolaget ska utses enligt följande.

Styrelsens ordförande ska få i uppdrag att sammankalla tre av bolagets röstmässigt största ägare för att tillsammans med ordföranden bilda en valberedning. Valberedningen ska konstitueras baserat på aktieägarstatistik från Euroclear Sweden AB per sista bankdagen i augusti året före årsstämman och övrig tillförlitlig ägarinformation som tillhandahållits Bolaget vid denna tidpunkt.

Sammansättningen av valberedningen ska offentliggöras senast sex månader före årsstämman. Ordförande i valberedningen ska vara den ledamot som representerar den till röstetalet största aktieägaren om inte ledamöterna enas om annat.

Valberedningens mandattid löper intill nästkommande valberedning utsetts. Valberedningen ska förbereda förslag till följande beslut vid årsstämman: (i) ordförande vid stämman, (ii) förslag till val av styrelseledamöter, (iii) förslag till val av styrelseordförande, (iv) förslag till styrelsearvoden med fördelning mellan ordföranden och övriga ledamöter, (v) förslag till val av bolagets revisorer och ersättning till bolagets revisorer och (vi) förslag till principer för utseende av valberedning för nästkommande årsstämma. Aktieägare som utsett representant till ledamot i valberedningen äger rätt att entlediga sådan ledamot och utse ny representant till ledamot i valberedningen. Förändringar i valberedningens sammansättning ska offentliggöras så snart sådana skett.

### **Styrelsens ansvar och arbete**

Styrelsen är det högsta beslutsfattande organet efter aktieägarna på bolagsstämman. Normalt sett utses styrelseledamöter av årsstämman för den period som avslutas vid nästkommande årsstämma, i enlighet med Bolagets bolagsordning. Enligt Bolagets bolagsordning ska de styrelseledamöter som väljs av bolagsstämman vara lägst fem och högst sju stycken.

Styrelsens ansvar regleras av aktiebolagslagen, Bolagets bolagsordning och Koden, den senare vilken tillämpas fullt ut av Bolaget (som anges i inledningen till avsnittet ”*Bolagsstyrning*” har Bolaget tidigare avvikit från Koden i ett avseende). Styrelsen följer även en skriftlig arbetsordning som revideras årligen. Arbetsordningen reglerar arbetsfördelningen och ansvar mellan styrelsen, styrelseordföranden och verkställande direktören. Styrelsen fastställer även instruktioner för styrelsens utskott samt instruktion för verkställande direktören.

Styrelsen ansvarar för Bolagets organisation och förvaltningen av Bolagets angelägenheter, vilket bland annat innefattar ansvar för upprättande av övergripande, långsiktiga strategier och mål, budget samt affärsplaner, fastställandet av riktlinjer för att Bolagets verksamhet är långsiktigt värdeskapande, granskning och godkännande av bokslut, att fatta beslut i frågor rörande större investeringar och försäljningar, kapitalstruktur, utveckling av Koncernens policyer, tillse att kontrollsystem finns för uppföljning av att policyer och riktlinjer efterlevs, tillse att system finns för uppföljning och kontroll av Bolagets verksamhet och risker, betydande förändringar i Bolagets organisation och verksamhet, att utse Bolagets verkställande direktör och fastställa lön och annan ersättning till denne.

Styrelsens ordförande ansvarar bland annat för att tillse att styrelsens ledamöter fortlöpande får den information som behövs för att kunna följa Bolagets ställning, resultat, likviditet, ekonomiska planering och utveckling. Styrelseordföranden ska upprätthålla en löpande kommunikation med verkställande direktören samt övervaka att styrelsens beslut genomförs på ett effektivt sätt och förbereda samt vara ordförande på styrelsemöten. Styrelseordföranden är också ansvarig för att styrelsen årligen utvärderar sitt arbete och att styrelsen får tillräcklig och korrekt information och dokumentation för att utföra sitt arbete.

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

För närvarande består Bolagets styrelse av sex ordinarie ledamöter (inklusive dess ordförande) som presenteras i avsnittet ”*Styrelse, ledande befattningshavare och revisor–Styrelse*”.

## **Styrelsens utskott och utskottens arbete**

Styrelsen har ett utskott: revisionsutskottet.

### ***Uppgifter som hade ankommit på ersättningsutskottet***

Bolagets styrelse har inte inrättat något särskilt ersättningsutskott. De uppgifter som enligt Kodan ankommer på ersättningsutskottet fullgörs istället av styrelsen, utan verkställande direktörens deltagande.

Enligt Kodan har ersättningsutskottet bland annat till uppgift att:

- Bereda styrelsens beslut i frågor om gällande principer för ersättning och andra anställningsvillkor för den högsta ledningen.
- Övervaka och utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar för den högsta ledningen.
- Övervaka och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar till den högsta ledningen som årsstämman enligt lag ska fatta beslut om samt utvärdera gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i Bolaget.

### ***Revisionsutskottet***

Enligt aktiebolagslagen ska styrelsen ha ett revisionsutskott som består av minst två ledamöter. Utskottets ledamöter får inte vara anställda av Bolaget och minst en ledamot ska ha redovisnings- eller revisionskompetens. Revisionsutskottet består för närvarande av två styrelseledamöter; Anders Mossberg (ordförande) och Björn Rosengren. Utskottets ledamöter utses av styrelsen en gång per år.

Revisionsutskottet har bland annat till uppgift att:

- Övervaka Bolagets finansiella rapportering samt lämna rekommendationer och förslag för att säkerställa rapporteringens tillförlitlighet.
- Med avseende på den finansiella rapporteringen övervaka effektiviteten i Bolagets interna kontroll, internrevision och riskhantering.
- Hålla sig informerat om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen samt om slutsatserna av Revisorsinspektionens kvalitetskontroll.
- Informera styrelsen om resultatet av revisionen och om på vilket sätt revisionen bidrog till den finansiella rapporteringens tillförlitlighet samt om vilken funktion utskottet har haft.
- Granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet och då särskilt uppmärksamma om revisorn tillhandahåller Bolaget andra tjänster än revision.
- Biträda vid upprättandet av förslag till bolagsstämmans beslut om revisorsval.

Revisionsutskottet ska sammanträda minst fem gånger per år. Under 2020 har utskottet sammanträtt två gånger där bland annat frågor som delårsrapporter, bokslutskommuniké, årsredovisning, intern kontroll samt den externa revisionen av bolagets räkenskaper och förvaltning behandlades. Anledningen till att revisionsutskottet inte sammanträtt fem gånger under 2020 är att revisionsutskottet har tillämpat den ordningen att revisionsutskottet i stället för att ha separata möten inför behandlingen av finansiella rapporter har mottagit rapporterna några dagar före det styrelsemöte som rapporterna skulle behandlas på och lämnat synpunkter på styrelsemötet.

## **Verkställande direktör och ledande befattningshavare**

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

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

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

## Ersättning till styrelseledamöter och ledande befattningshavare

### Ersättning till styrelseledamöter och styrelsens utskott

Arvoden och övrig ersättning till styrelseledamöterna, inklusive ordföranden, fastställs på årsstämma. Vid årsstämma den 5 maj 2021 beslöts att styrelsearvode ska utgå med 400 TSEK till styrelseordförande och med 300 TSEK till övriga styrelseledamöter. För arbete i bolagets ersättnings- och revisionsutskott ska ett årligt arvode om sammanlagt högst 200 TSEK utgå, att fördelas till de i utskotten deltagande ledamöterna enligt styrelsens beslut.

Under räkenskapsåret 2021 beräknas således den totala ersättningen till styrelseledamöter uppgå till 1 900 TSEK (exklusive sociala avgifter) fördelat enligt tabellen nedan.

<i>Namn</i>	<i>Befattning</i>	<i>Ersättning (TSEK)</i>
Björn Rosengren	Ordförande	400
Carl Bildt	Ledamot	300
Jacqueline Winberg	Ledamot	300
Mats Lundberg	Ledamot	300
Anders Mossberg	Ledamot	300
Eva Hamilton	Ledamot	300
<b>Totalt</b>		<b>1 900</b>

Under räkenskapsåret 2020 uppgick den totala ersättningen till styrelseledamöter till 2 237 TSEK, fördelat enligt tabellen nedan.

<i>Namn</i>	<i>Befattning</i>	<i>Styrelsearvode (TSEK)<sup>1)</sup></i>	<i>Sociala avgifter (TSEK)</i>	<i>Summa ersättning (TSEK)</i>
Björn Rosengren <sup>3)</sup>	Ordförande	500	51	551
Carl Bildt	Ledamot	300	31	331
Jacqueline Winberg	Ledamot	300	94	394
Mats Lundberg	Ledamot	300	31	331
Anders Mossberg <sup>3)</sup>	Ledamot	400	-	400
Eva Hamilton <sup>2)</sup>	Ledamot	200	20	220
<b>Totalt</b>		<b>2 000</b>	<b>227</b>	<b>2 227</b>

1) Styrelsearvode redovisas allt eftersom det upparbetas. Siffrorna är per årsredovisningen 2020.

2) Ersätts bara under del av räkenskapsåret 2020 då hon inte har varit styrelseledamot hela räkenskapsåret.

3) Ersätts även för sitt arbete i revisionsutskottet och denna ersättning är således inkluderad i tabellen.

### Riktlinjer för ersättning till verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare

Vid årsstämman den 5 maj 2021 beslöts om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare i Bolaget att gälla till dess nya riktlinjer antagits av bolagsstämman. Dessa innebär huvudsakligen följande.

Riktlinjerna gäller styrelseledamöter, verkställande direktör, vice verkställande direktör när sådan förekommer och övriga medlemmar av bolagsledningen. Riktlinjerna omfattar inte ersättningar som beslutats av bolagsstämman.

Ersättningen ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig och framstående prestationer ska reflekteras i den totala ersättningen. Förmånerna ska utgöras av fast lön, eventuell rörlig ersättning, övriga sedvanliga förmåner och pension.



Den rörliga ersättningen ska utgå kontant och baseras på utfallet i förhållande till uppsatta mål och sammanfalla med aktieägarnas intressen. Den rörliga ersättningen ska maximalt kunna uppgå till 50 procent av den fasta lönen.

Pensionsförmåner ska vara avgiftsbestämda och högst 35 procent av den pensionsgrundande lönen kan avse pensionspremier. I normalfallet erhålls rätt till pension vid 65 års ålder. Rörlig ersättning ska i huvudsak inte vara pensionsgrundande.

Styrelsen får besluta att tillfälligt frångå riktlinjerna, helt eller delvis, om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det och ett avsteg är nödvändigt för att tillgodose bolagets långsiktiga intressen och hållbarhet eller för att säkerställa bolagets ekonomiska bärkraft.

### **Nuvarande anställningsvillkor för verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare**

#### **Ersättning och pensioner**

Ersättning och förmåner till de ledande befattningshavarna bereds och beslutas av styrelsen (se även avsnitt ”Styrelsens utskott och utskottens arbete–Uppgifter som hade ankommit på ersättningsutskottet”). Ersättningen består av fast grundlön, eventuell rörlig ersättning, övriga sedvanliga förmåner såsom friskvårdsbidrag, sjukvårdsförsäkring, personalbil och pension. I Koncernen förekommer det även incitamentsprogram. För mer information om incitamentsprogrammen hänvisas till nedanstående avsnitt ”Aktiekapital och ägarförhållanden–Utspädning av aktieinnehav och optionsprogram”.

Nedanstående tabell visar totala ersättningar, inklusive naturaförmåner, från Bolaget och dess dotterbolag till den verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare som betalats ut under räkenskapsåret 2020.

<b>Befattning</b>	<b>Grundlön 2020 (TSEK)</b>	<b>Sociala avgifter 2020 (TSEK)</b>	<b>Pensionskostnad (TSEK)</b>	<b>Övriga ersättningar (TSEK)<sup>2)</sup></b>	<b>Totalt (TSEK)</b>
Verkställande direktören	2 600	1 110	653	1 000	5 363
Vice verkställande direktör	2 279	971	509	880	4 639
CFO	2 006	835	421	720	3 982
Affärsutvecklare <sup>1)</sup>	–	–	–	–	–

1) Rollen som affärsutvecklare fanns inte under 2020. Joachim Kuylenstierna, som nu är affärsutvecklare, var istället verkställande direktör under 2020. Joachim Kuylenstierna uppbär ersättning för uppdraget som affärsutvecklare och uppdraget är, med anledning av att denne är en huvudägare, att betrakta som en närstående transaktion.

2) Avser rörlig bonus för 2020.

#### **Uppsägningstid och avgångsvederlag**

För verkställande direktörens anställning i Bolaget gäller en ömsesidig uppsägningstid om nio månader (och 12 månader från och med den 1 februari 2023) och ingen rätt till något särskilt avgångsvederlag.

För övriga ledande befattningshavare i Bolaget gäller ömsesidig uppsägningstid enligt följande. För Svante Bengtsson, Christoffer Strömbäck och Joachim Kuylenstierna gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. De har även rätt till avgångsvederlag.

#### **Incitamentsprogram**

För en beskrivning av Koncernens incitamentsprogram, se avsnittet ”Aktiekapital och ägarförhållanden–Utspädning av aktieinnehav och optionsprogram”.

### **Revision**

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

Enligt Bolagets bolagsordning ska Bolaget utse en till två revisorer med eller utan revisorssuppleanter, alternativt ett registrerat revisionsbolag. Bolagets revisor är revisionsbolaget Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB med Magnus Ivar Thorling som huvudansvarig revisor. Bolaget har inga revisorssuppleanter. Bolagets revisor presenteras närmare i avsnittet ”Styrelse, ledande befattningshavare och revisor–Revisor”.

Efter varje räkenskapsår ska revisorn lägga fram en revisionsberättelse och en koncernrevisionsberättelse för årsstämman. Vid ett av de tillfällen då styrelsen sammanträffar med revisorn ska ingen från företagsledningen närvara. Revisionsutskottet granskar och övervakar revisorns opartiskhet och oberoende. Revisorn erhåller ersättning för sitt arbete i enlighet med beslut på årsstämman.

För räkenskapsåret 2020 uppgick den totala ersättningen till Bolagets revisor till 1 326 TSEK.

# Aktiekapital och ägarförhållanden

## Generell information

Enligt Bolagets bolagsordning ska aktiekapitalet vara lägst 14 000 000 SEK och högst 56 000 000 SEK fördelat på lägst 43 750 000 och högst 175 000 000 aktier. Per den 31 december 2020 uppgår Bolagets registrerade aktiekapital till 24 649 104,65 SEK fördelat på totalt 77 028 450 registrerade aktier. Per den 30 juni 2021 uppgår Bolagets registrerade aktiekapital till 24 649 104,65 SEK fördelat på totalt 77 028 450 registrerade aktier. Det finns ett aktieslag i Bolaget och varje aktie har ett kvotvärde om cirka 0,32 SEK per den 31 december 2020 och 0,32 SEK per den 30 juni 2021. Aktierna är för närvarande noterade på Nasdaq First North Growth Market och deras ISIN-kod är SE0015407382.

Aktierna i Bolaget är utfärdade i enlighet med svensk rätt och är denominerade i kronor. Aktierna är fullt betalda och fritt överlåtbara. Bolagets aktier är registrerade i ett avstämningsregister i enlighet med lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. Detta register förs av Euroclear, den svenska centrala värdepappersförvaltaren (Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm, Sverige). Inga aktiebrev har utfärdats för Bolagets aktier.

## Vissa rättigheter förenade med Aktierna

### **Rösträtt**

Varje aktie i Bolaget berättigar innehavaren till en röst på bolagsstämman och varje aktieägare har rätt att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar i Bolaget. Det finns alltså inte olika rösträtter.

### **Företrädesrätt till nya aktier**

Om Bolaget emitterar nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler vid en kontantemission eller en kvittningsemission har aktieägarna som huvudregel företrädesrätt att teckna sådana värdepapper i förhållande till antalet aktier som innehades före emissionen. Det finns inget i bolagsordningen som begränsar Bolagets möjlighet att i enlighet med aktiebolagslagen emittera nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

### **Rätt till utdelning och behållning vid likvidation**

Samtliga aktier har lika rätt till utdelning samt till Bolagets tillgångar och eventuellt överskott i händelse av likvidation.

Beslut om vinstutdelning fattas av bolagsstämman. Samtliga aktieägare som är registrerade i den av Euroclear förda aktieboken på av bolagsstämman beslutad avstämningsdag är berättigade till utdelning. Utdelningen utbetalas till aktieägarna genom Euroclear som dels ett kontant belopp per aktie, dels – i förekommande fall enligt Bolagets utdelningspolicy – i annat än kontanter (sakutdelning). Om aktieägare inte kan nås genom Euroclear kvarstår aktieägarens fordran på Bolaget avseende utdelningsbeloppet. Sådan fordran är föremål för en tioårig preskriptionstid. Vid preskription tillfaller utdelningsbeloppet Bolaget.

Det finns inga restriktioner avseende rätten till utdelning för aktieägare bosatta utanför Sverige. Betalningar till aktieägare som inte har skattemässig hemvist i Sverige är normalt föremål för svensk kupongskatt, se vidare avsnittet ”Vissa skattefrågor i Sverige”.

## Information om uppköpserbudanden

En tredje part kan komma att offentliggöra ett uppköpserbudande enligt lagen (2006:451) om offentliga uppköpserbudanden på aktiemarknaden avseende Bolaget och dess aktier. Det finns vidare en skyldighet enligt lagen (2006:451) om offentliga uppköpserbudanden på aktiemarknaden för den som inte innehar några aktier eller innehar aktier som representerar mindre än tre tiondelar av rösttalet för samtliga aktier i ett svenskt aktiebolag vars aktier är

upptagna till handel på reglerad marknad ("Målbolaget"), och som genom förvärv av aktier i Målbolaget ensam eller tillsammans med någon som är närstående, uppnår ett aktieinnehav som representerar minst tre tiondelar av samtliga röster för samtliga aktier i Målbolaget, att omedelbart offentliggöra hur stort hans eller hennes aktieinnehav i Målbolaget är, och inom fyra veckor därefter lämna ett offentligt uppköpserbjudande avseende resterande aktier i Målbolaget (budplikt).

En aktieägare som själv eller genom dotterföretag innehar mer än 90 procent av aktierna i ett svenskt aktiebolag har rätt att lösa in resterande aktier i Målbolaget. Ägare till resterande aktier har en motsvarande rätt att få sina aktier inlösta. Förfarandet för inlösen av minoritetsaktieägarnas aktier regleras närmare i aktiebolagslagen (2005:551).

Aktierna i Bolaget är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningskyldighet. Bolagets aktier har inte varit föremål för offentligt uppköpserbjudande under innevarande eller föregående räkenskapsår.

## Aktiekapitalets utveckling

Tabellen nedan sammanfattar den historiska utvecklingen för Bolagets aktiekapital. Kvotvärdena och teckningskurserna har avrundats. Teckningskurserna anges inklusive eventuell överkurs.

År	Händelse	Teckningskurs (SEK) <sup>1)</sup>	Förändring i antalet aktier	Totalt antal aktier	Förändring i aktiekapital (SEK)	Aktiekapital (SEK)	Kvotvärde (SEK)
2005	Bildande	-	1	1	100 000	100 000	100 000
2005	Aktiesplit	-	9 999	10 000	-	100 000	10
2006	Nyemission	10	3 500	13 500	35 000	135 000	10
2006	Aktiesplit	-	6 736 500	6 750 000	-	135 000	0,02
2009	Teckningsoption	0,02	332 500	7 082 500	6 650	141 650	0,02
2009	Teckningsoption	0,02	232 750	7 315 250	4 655	146 305	0,02
2009	Nyemission	1,34	80 000	7 395 250	1 600	147 905	0,02
2009	Nyemission	0,950000	1 052 632	8 447 882	21 052,64	168 957,64	0,02
2010	Fondemission	-	42 239 410	50 687 292	337 915,28	506 872,92	0,01
2010	Nyemission	1,2	2 455 000	53 142 292	24 550	531 422,92	0,01
2010	Nyemission	1,2	955 000	54 097 292	9 550	540 972,92	0,01
2011	Nyemission	0,36	2 323 125	56 420 417	23 231,25	564 204,17	0,01
2012	Nyemission	1,25	2 804 000	59 224 417	28 040	592 244,17	0,01
2012	Nyemission	0,8	3 000 000	62 224 417	30 000	622 244,17	0,01
2012	Nyemission	0,8	800 000	63 024 417	8 000	630 244,17	0,01
2013	Teckningsoption	0,01	361 407	63 385 824	3 614,07	633 858,24	0,01
2013	Nyemission	0,8	20 000	63 405 824	200	634 058,24	0,01
2013	Utbyte konvertibel	0,01	60 000	63 465 824	600	634 658,24	0,01
2013	Nyemission	15	16	63 465 840	0,16	634 658,40	0,01
2013	Sammanläggning	-	-60 292 548	3 173 292	-	634 658,40	0,2
2013	Nyemission	15	450 720	3 624 012	90 144	724 802,40	0,2
2013	Nyemission	15	342 603	3 966 615	68 520,60	793 323	0,2
2013	Nyemission	15	260 000	4 226 615	52 000	845 323	0,2
2014	Nyemission	15	106 666	4 333 281	21 333,20	866 656,20	0,2
2014	Utbyte konvertibel	0,2	24 412	4 357 693	4 882,40	871 538,60	0,2
2014	Teckningsoption	0,2	613 261	4 970 954	122 652,20	994 190,80	0,2
2014	Teckningsoption	0,2	24 969	4 995 923	4 993,80	999 184,60	0,2
2015	Utbyte konvertibel	0,2	5 495	5 001 418	1 099	1 000 283,60	0,2
2015	Nyemission	1,6	650 000	5 651 418	130 000	1 130 283,60	0,2
2015	Nyemission	1,6	1 250 000	6 901 418	250 000	1 380 283,60	0,2
2015	Nyemission	1,6	100 000	7 001 418	20 000	1 400 283,60	0,2
2015	Nyemission <sup>2)</sup>	3,000000	95 999 993	103 001 411	19 199 998,60	20 600 282,20	0,2
2015	Sammanläggning	-	-90 126 235	12 875 176	-	20 600 282,20	1,6
2016	Nyemission <sup>3)</sup>	27,660056	1 145 145	14 020 321	1 832 232	22 432 514,20	1,6
2020	Nyemission <sup>4)</sup>	77,4	285 369	14 305 690	456 590,40	22 889 104,60	1,6
2020	Teckningsoption	1,6	30 000	14 335 690	48 000	22 937 104,60	1,6
2020	Nyemission	120	1 000 000	15 335 690	1 600 000,05	24 537 104,65	1,6
2020	Teckningsoption	1,6	70 000	15 405 690	112 000	24 649 104,65	1,6
2021	Aktiesplit	-	61 622 760	77 028 450	-	24 649 104,65	0,32

---

<sup>1)</sup> För utbyte av konvertibel avses istället konverteringskursen (SEK).

<sup>2)</sup> Nyemission genom apport.

<sup>3)</sup> Nyemission genom kvittning.

<sup>4)</sup> Nyemission genom dels kontant vederlag, dels kvittning.

## Utspädning av aktieinnehav och optionsprogram

Koncernen och dess intressebolag har, per dagen för detta Prospekt, inga utestående konvertibla skuldebrev, teckningsoptioner eller andra aktierelaterade värdepapper som skulle, om de utnyttjas, innebära en utspädningseffekt för aktieägarna i Bolaget, utöver vad som framgår av avsnitten ”*Syntetiska optioner*” och ”*Teckningsoptionsprogram i Bolaget*” nedan. Samtliga teckningsoptionsprogram är utfärdade på marknadsmässiga villkor och innebär således ingen förmånsöverföring till deltagarna.

### **Syntetiska optioner**

Vid en extra bolagsstämma i Point Properties AB den 3 september 2019 antogs ett syntetiskt optionsprogram för vissa styrelseledamöter i Point Properties AB. Totalt är 375 syntetiska optioner utestående i programmet. De syntetiska optionerna kan utnyttjas under perioden 1 juni 2022 – 30 juni 2022. Programmet innebär att deltagaren förvärvat ett visst antal syntetiska optioner till ett pris som motsvarar marknadsvärdet för de syntetiska optionerna vid utgivandet beräknat enligt värderingsmodellen Black & Scholes. Varje deltagare kan förvärva högst 75 optioner. Den kontanta utbetalningen motsvarar en (1) aktie i Point Properties AB multiplicerat med det större beloppet av (i) slutkursen (aktiens marknadsvärde) minus lösenkursen (7 500 SEK per aktie) och (ii) noll. Maximalt utfall uppgår till högst 10 000 SEK per syntetisk option.

Då de syntetiska optionerna enbart berättigar till en kontant utbetalning innebär utnyttjandet ingen utspädning av det totala antalet aktier i Point Properties AB. Värdet av de syntetiska aktierna uppgår till 0,3 MSEK per 31 december 2020.

### **Teckningsoptionsprogram i Bolaget**

Vid årsstämman den 5 maj 2021 antog stämman två teckningsoptionsprogram. Enligt det första teckningsoptionsprogrammet ska högst 3 075 000 teckningsoptioner ges ut till ledande befattningshavare och övriga anställda i Bolaget (”**Teckningsoptionsprogrammet 2021/2024**” eller ”**serie 2021/2024:A**”). Totalt är 2 632 000 teckningsoptioner utestående i programmet. Enligt det andra teckningsoptionsprogrammet ska högst 650 000 teckningsoptioner ges ut till styrelsen i Bolaget (”**Styrelsens teckningsoptionsprogram 2021/2024**” eller ”**serie 2021/2024:B**”). Totalt är 608 500 teckningsoptioner utestående i programmet. Teckningsoptionerna förvärvades av Bolagets helägda dotterbolag Konyab 1 AB med rätt och skyldighet att överlåta teckningsoptionerna till styrelseledamöterna.

Teckningsoptionerna kan utnyttjas under perioden 1 december 2024 – 31 december 2024. Varje teckningsoption berättigar innehavaren att teckna en (1) ny aktie i Bolaget till en teckningskurs som motsvarar 130 procent av genomsnittet av aktiens volymviktade senaste betalkurs under de tio handelsdagarna som föregår dagen för Bolagets årsstämma 2021, dock lägst aktiens kvotvärde, vilket motsvarar en teckningskurs om 26,71 SEK. Teckningsoptionerna har vid utgivande värderats till marknadsvärde enligt värderingsmodellen Black & Scholes.

Vid fullt utnyttjande av antalet teckningsoptioner i Teckningsoptionsprogrammet 2021/2024, skulle utspädningen uppgå till högst cirka 3,99 procent av totalt antal utestående aktier och röster i Bolaget vid dagen för årsstämman, under antagande att Teckningsoptionsprogrammet 2021/2024 fulltecknas.

Vid fullt utnyttjande av antalet teckningsoptioner i Styrelsens teckningsoptionsprogram 2021/2024, skulle utspädningen uppgå till högst cirka 0,84 procent av totalt antal utestående aktier och röster i Bolaget vid dagen för årsstämman, under antagande att Styrelsens teckningsoptionsprogram 2021/2024 fulltecknas.

### **Teckningsoptionsprogram i dotterbolag och intressebolag**

Vid årsstämman den 5 maj 2021 godkändes aktierelaterade incitamentsprogram i Point Properties AB och Nordic PM AB till respektive bolags styrelse, ledning och anställda. Dessa incitamentsprogram utformas huvudsakligen efter samma modell som Bolagets, det vill säga ett separat incitamentsprogram upprättas för respektive bolags styrelse och ett för respektive bolags ledning och anställda. Samtliga incitamentsprogram genomförs genom riktad emission av teckningsoptioner utgivna av respektive bolag. Rätt att förvärva teckningsoptionerna ska tillkomma ett av respektive bolag helägt dotterbolag, berättigade styrelseledamöter, respektive ledande befattningshavare och övriga anställda med fördelning enligt nedan i respektive bolag. Närmare uppgifter om samtliga teckningsoptionsprogram framgår nedan.

#### *Gemensamma villkor för samtliga teckningsoptionsprogram i dotter- och intressebolagen*

För samtliga teckningsoptionsprogram som beskrivs i nedanstående underavsnitt gäller följande.

Teckningsoptionerna överlåts till deltagarna i programmet mot betalning av en optionspremie som i samtliga fall ska motsvara deras teoretiskt framräknade marknadsvärde, fastställt med tillämpning av Black & Scholes optionsvärderingsmodell och beräknat av ett oberoende värderingsinstitut.

Teckningsoptionerna kan utnyttjas under perioden 1 december 2024 – 31 december 2024. Varje teckningsoption av serie 2021/2024-A och serie 2021/2024-C i respektive bolag berättigar innehavaren att teckna en (1) ny stamaktie i respektive bolag.

#### *Särskilda villkor för teckningsoptionsprogram i Point Properties AB*

Det antogs två teckningsoptionsprogram i Point Properties AB. Enligt det första ska högst 400 000 teckningsoptioner (serie 2021/2024-A) ges ut till styrelsens ordförande och övriga ledamöter i bolaget. Enligt det andra teckningsoptionsprogrammet ska högst 200 000 teckningsoptioner (serie 2021/2024-C) ges ut till VD, nyckelpersoner och övriga anställda i bolaget. Totalt är 400 000 teckningsoptioner serie 2021/2024-A och 140 000 teckningsoptioner serie 2021/2024-C utestående i programmen. Den kurs till vilka aktier genom utnyttjande av teckningsoptionerna kan tecknas uppgår till 14,33 SEK.

Vid fullt utnyttjande av antalet teckningsoptioner av serie 2021/2024-A, skulle utspädningen uppgå till högst cirka 4,00 procent av totalt antal utestående aktier och röster i Point Properties AB vid dagen för årsstämman, under antagande att teckningsoptionsprogrammet fulltecknas. Vid fullt utnyttjande av antalet teckningsoptioner av serie 2021/2024-C, skulle utspädningen uppgå till högst cirka 3,00 procent av totalt antal utestående aktier och röster i Point Properties AB vid dagen för årsstämman, under antagande att teckningsoptionsprogrammet fulltecknas.

#### *Särskilda villkor för teckningsoptionsprogram i Nordic PM AB*

Det antogs två teckningsoptionsprogram i Nordic PM AB. Enligt det första ska högst 60 000 teckningsoptioner (serie 2021/2024-A) ges ut till styrelsens ordförande och övriga ledamöter i bolaget. Enligt det andra teckningsoptionsprogrammet ska högst 205 000 teckningsoptioner (serie 2021/2024-C) ges ut till VD och övriga ledningspersoner i bolaget. Totalt är 60 000 teckningsoptioner serie 2021/2024-A och 175 000 teckningsoptioner serie 2021/2024-C utestående i programmen. Den kurs till vilka aktier genom utnyttjande av teckningsoptionerna kan tecknas uppgår till 20,60 SEK.

Vid fullt utnyttjande av antalet teckningsoptioner av serie 2021/2024-A, skulle utspädningen uppgå till högst cirka 1,09 procent av totalt antal utestående aktier och röster i Nordic PM AB vid dagen för årsstämman, under antagande att teckningsoptionsprogrammet fulltecknas. Vid fullt utnyttjande av antalet teckningsoptioner av serie 2021/2024-C, skulle utspädningen uppgå till högst cirka 3,75 procent av totalt antal utestående aktier och röster i Nordic PM AB vid dagen för årsstämman, under antagande att teckningsoptionsprogrammet fulltecknas.

## Bemyndiganden

Årsstämman den 5 maj 2021 beslutade att förnya befintligt bemyndigande för styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen före nästa årsstämma, med eller utan avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt, besluta om nyemission av aktier. Bemyndigandet får högst omfatta emission av aktier motsvarande maximalt 20 procent av bolagets utestående antal aktier. Emission ska kunna ske mot kontant betalning, apport eller kvittning eller i övrigt tecknas med villkor. Styrelsen kan således fram till nästa årsstämma emittera 15 405 690 nya aktier enligt bemyndigandet.

Samma årsstämma bemyndigade även styrelsen att, villkorat av och från och med att Bolagets aktier är upptagna till handel på en reglerad marknad, och intill nästa årsstämma, kunna besluta om i) förvärv och ii) avyttring av högst 1/10 av samtliga aktier.

## Ägarförhållanden

Tabellen nedan beskriver Bolagets ägarstruktur per den 30 juni 2021 med angivande av de tio största ägarna (inklusive därefter kända förändringar). Per dagen för detta Prospekt finns det enligt Bolagets kännedom inga fysiska eller juridiska personer som äger fem procent eller mer av samtliga aktier och röster i Bolaget utöver vad som framgår enligt tabellen nedan.

<i>Aktieägare</i>	<i>Antal aktier och röster</i>	
	<i>Antal</i>	<i>%</i>
Joachim Kuylenstierna (genom bolag)	21 552 785	27,98
Mats Lundberg (genom bolag)	21 367 785	27,74
Ulf Adelson	2 500 000	3,25
Avanza Pension	2 227 814	2,89
Banque Internationale A Lux	2 010 055	2,61
Futur Pension	1 821 826	2,37
Staffan Heiner Beckett	1 350 000	1,75
Ålandsbanken	1 338 726	1,74
Mats Hulth i Stockholm AB	1 300 000	1,69
Svante Bengtsson	1 023 555	1,33
Totalt, tio största aktieägare	56 492 546	73,35
Övriga	20 535 904	26,65
<b>Totalt</b>	<b>77 028 450</b>	<b>100</b>

I enlighet med informationen i tabellen ovan innehar Joachim Kuylenstierna indirekt 27,98 procent och Mats Lundberg indirekt 27,74 procent av det totala antalet röster i Bolaget per den 30 juni 2021. De har och kommer alltså att ha, såväl ensamt som tillsammans, möjlighet att utöva ett betydande inflytande över Bolaget och en väsentlig kontroll över frågor som Bolagets aktieägare röstar om, inklusive bland annat utdelning på Aktierna, godkännande av resultat- och balansräkning, val och avsättande av styrelseledamöter, kapitalökningar, minskningar av aktiekapitalet och ändringar av Bolagets bolagsordning. Detta innebär att andra aktieägares möjlighet att utöva inflytande i Bolaget genom sina rösträtter kan vara begränsad.

För att säkerställa att kontrollen över Bolaget inte missbrukas följer Bolaget tillämpliga regler för bolagsstyrning, vilka återfinns i bland annat aktiebolagslagen, Koden och årsredovisningslagen. Genom att följa sådana regler säkerställer Bolaget att en god bolagsstyrning upprätthålls där ansvaret är tydligt fördelat mellan ägare, styrelse och ledning.

Per dagen för Prospektet äger Bolaget – direkt eller indirekt, inklusive genom dotterbolag eller annars på Bolagets vägnar – inga egna aktier.

## Aktieägaravtal

Såvitt styrelsen känner till finns inte några aktieägaravtal eller andra avtal mellan aktieägare i Bolaget som syftar till gemensamt inflytande över Bolaget. Styrelsen känner inte heller till några avtal eller motsvarande arrangemang som skulle kunna leda till att kontrollen över Bolaget förändras.

## Utdelning och utdelningspolicy

### Allmänt

Aktieägare har rätt till framtida utdelning förutsatt att beslut fattas därom. Samtliga aktier har lika rätt till utdelning samt till Bolagets tillgångar och eventuellt överskott i händelse av likvidation. Under räkenskapsåren som slutade den 31 december 2018, 2019 och 2020 har utdelning lämnats i enlighet med nedanstående tabell. År 2021 lämnades en utdelning om 0,65 SEK per aktie.

	2018	2019	2020
Utdelning per aktie (SEK)	-	-	1,62 <sup>1)</sup>

1) Inklusive sakutdelning av aktier i Offentliga Hus i Norden AB (publ) motsvarande en utdelning om 1,02 SEK per aktie.

### Utdelningspolicy

Fastators styrelse antog i februari 2021 en ny utdelningspolicy som innebär en stabilt ökande kontant utdelning samt från tid till annan sakutdelning av engångskaraktär i form av aktier i noterade innehavsbolag.

### Legala förutsättningar

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

Enligt aktiebolagslagen har minoritetsaktieägare som tillsammans representerar minst tio procent av det totala antalet utestående aktier i Bolaget rätt att begära vinstutdelning (till samtliga aktieägare) från Bolagets vinst. Efter en sådan begäran måste årsstämman besluta att dela ut hälften av det som återstår av vinsten enligt den av årsstämman fastställda balansräkningen för det aktuella året efter avdrag för: (a) balanserad förlust som överstiger fria fonder, (b) belopp som enligt lag eller bolagsordningen ska avsättas till bundet eget kapital, och (c) belopp som enligt bolagsordningen ska användas för något annat ändamål än utdelning till aktieägarna. Bolagsstämman är dock inte skyldig att besluta om högre utdelning än fem procent av Bolagets egna kapital. Dessutom får bolagsstämman inte fatta beslut om vinstutdelning om det inte finns full täckning för Bolagets bundna egna kapital eller om det inte skulle vara förenligt med den bedömning som finns beskriven strax ovan.

### Övrig information

Rätt till utdelning tillfaller den som vid av bolagsstämman fastställda avstämningsdag för utdelning är registrerad som ägare i den av Euroclear förda aktieboken. Utdelningen utbetalas till aktieägarna genom Euroclear som dels ett kontant belopp per aktie, dels – i förekommande fall enligt Bolagets utdelningspolicy – i annat än kontanter (sakutdelning). Om aktieägare inte kan nås genom Euroclear kvarstår aktieägarens fordran på Bolaget avseende



utdelningsbeloppet. Sådan fordran är föremål för en tioårig preskriptionstid. Vid preskription tillfaller utdelningsbeloppet Bolaget.

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

## Legala frågor och övrig information

### Prospektets godkännande

Prospektet har godkänts av Finansinspektionen som behörig myndighet enligt förordning (EU) 2017/1129. Finansinspektionen godkänner enbart Prospektet i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i Prospektförordningen. Detta godkännande ska inte betraktas som något slags stöd för den emittent eller kvaliteten på de värdepapper som avses i Prospektet. Investerares bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i dessa värdepapper. Finansinspektionen har postadress Box 7821, 103 97 Stockholm samt telefonnummer 08-408 980 00. Finansinspektionen har webbplatsadress [www.fi.se](http://www.fi.se).

Prospektet godkändes av Finansinspektionen den 14 september 2021. Giltighetsperioden för Prospektet löper ut den 14 september 2022. Skyldigheten att upprätta tillägg till Prospektet i händelse av att nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter uppkommer kommer inte äga tillämplighet när Prospektet inte längre är giltigt.

Prospektet regleras av svensk rätt. Eventuella tvister med anledning av Prospektet eller andra juridiska frågor i anslutning till detta ska uteslutande avgöras av svensk domstol under svensk lag, utan hänsyn till principer om lagkonflikter.

### Inledning

Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag med organisationsnummer 556678-6645 som bildades den 14 mars 2005 och registrerades hos Bolagsverket den 30 mars 2005. Bolagets LEI-kod är 549300MI7ETWW4TQD242. Bolagets nuvarande företagsnamn och kommersiella beteckning, Aktiebolaget Fastator (publ), registrerades den 24 september 2015. Bolaget är registrerat i Sverige och har sitt säte i Stockholm, Sverige. Verksamheten bedrivs i enlighet med aktiebolagslagen. Bolagets adress är Linnégatan 2, 114 47, Stockholm, Sverige.

Se avsnitt ”*Legala frågor och övrig information–Fullständig koncernstruktur*” för en beskrivning av Koncernen och dess intressebolag, Bolagets ställning inom Koncernen och information rörande dotterbolag.

### Väsentliga avtal

#### **Finansiella arrangemang**

##### *Allmän information*

Bolaget och andra bolag i Koncernen har ingått kreditavtal med utomstående parter där ett eller flera koncernbolag är låntagare. Lånen tillhandahålls främst av Swedbank, Norrbärke Sparbank och Södra Dalarna SPB. Den största delen av kreditavtalen, 71,3 procent av total lånevolym motsvarande 71,7 MSEK (per den 30 juni 2021), löper med rörlig ränta och har ingåtts med bankerna på deras respektive allmänna villkor. Per den 30 juni uppgår den genomsnittliga löptiden för Bolagets kreditavtal (exklusive obligationslån) till 12,2 år och 67 procent av lånevolymen (kreditavtalen) förfaller till betalning i perioden inom 3 år, 33 procent av lånevolymen förfaller till betalning om mer än 10 år. Bolaget använder inte hedging eller andra säkerhetsarrangemang avseende Bolagets räntexponering.

Bolaget och dotterbolagen har ställt säkerhet för sina förpliktelser till förmån för långivarna. Säkerheterna består bland annat av pant i aktier i Bolagets dotterbolag, pantbrev i fastigheter, pantsättning av bankkonton och företagsinteckningar.

För information om Bolagets totala skuldsättning, se avsnittet ”*Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information*” ovan.

Koncernen har ingått ett stort antal leasingavtal. De huvudsakliga parterna till dessa avtal är Nordic PM AB och dess dotterbolag. För leasingavtalen gäller leasegivarnas villkor som bland annat innehåller sedvanliga villkor om kontrollägarförändringar.

### *Kovenanter i kreditavtalen*

Lånevillkor eller kovenanter som långivare ställer ut för att utfärda en kredit, är likartade i de olika kreditavtal Koncernen har ingått. Avtalen föreskriver i huvudsak en räntetäckningsgrad om som lägst 1,5 gånger samt belåningsgrad om maximalt 65 procent. Även moderbolagsgarantier förekommer. För moderbolagets obligationslån finns en kovenant om att soliditeten ska uppgå till 45 procent. Bolaget eller dess dotterbolag har inte brutit mot något lånevillkor eller kovenant.

### *Väsentliga kreditavtal*

Koncernen har inga andra väsentliga kreditavtal än de som anges nedan.

Vivskä AB har den 29 mars 2021 ingått ett kreditavtal med Calibrium Management Company S.A. (som agerade för CLBRM Multi Strategy FCP Opportunities 2021:s räkning) ("CLBRM") varigenom Vivskä AB lånades 600 MSEK. På grund av ett villkor i avtalet (s.k. "condition precedent") har Bolaget den 29 mars 2021 ingått ett avtal rörande garanti och skadeslöshetsåtagande med CLBRM enligt vilket Bolaget garanterar att betala lånet (och andra kostnader eller krav som uppstår under låneavtalet, avtalet rörande garanti och skadeslöshetsåtagande, eller nedan nämnda aktiepantavtal, och vissa andra relaterade dokument ("Finansieringsdokumenten")) på begäran om Vivskä AB skulle misslyckas att betala det samt att hålla CLBRM helt skadeslös på begäran mot förluster relaterade till låneavtalet. Bolaget har också enligt ett aktiepantavtal ingånget med CLBRM den 29 mars 2021 pantsatt aktierna i Vivskä AB (och relaterade rättigheter, m.m.) som säkerhet för utförandet av förpliktelserna enligt Finansieringsdokumenten. Lånet förfaller till betalning den 1 april 2025.

### **Obligationslån**

#### *Bolagets icke-säkerställda obligationslån*

Bolaget emitterade den 22 september 2020 två icke-säkerställda obligationslån, det första om 500 MSEK, och det andra om initialt 500 MSEK inom ett rambelopp om 700 MSEK därefter en ytterligare emission den 3 juni 2021 om 200 MSEK. Det första obligationslånet löper över tre år med förfall den 22 september 2023 och det andra obligationslånet löper över fyra år med förfall den 22 september 2024.

Det första obligationslånet löper med en rörlig ränta om tre månaders Stibor plus 6,50 procentenheter. Det andra obligationslånet löper med en rörlig ränta om tre månaders Stibor plus 7 procentenheter. I inget fall tillåts Stibor gå under noll (s.k. Stibor-golv). Obligationslånen är noterade på Nasdaq Stockholm.

Villkoren för obligationslånen innehåller bland annat informationsåtaganden, finansiella kovenanter och utdelningsrestriktioner för Bolaget. Utdelningsbegränsningarna innebär att vissa finansiella krav som närmare specificeras i obligationsvillkoren måste vara uppfyllda för att utdelning ska vara tillåten. Vidare innehåller obligationsvillkoren ägarförändringsklausuler. En ägarförändring uppstår enligt obligationslånen om någon eller några (med undantag för en aktieägare som direkt eller indirekt innehar minst 25 procent av aktierna i Bolaget den 22 september 2020) som agerar tillsammans, direkt eller indirekt blir ägare till mer än 50 procent av rösterna i Bolaget alternativt får rätt att utse samtliga eller en majoritet av Bolagets styrelseledamöter. Vid en sådan ägarförändring kan obligationsinnehavare under obligationslånet kräva förtida inlösen av obligationerna till ett belopp om 101 procent av det nominella värdet av obligationen plus upplupen ränta. Enligt obligationsvillkoren finns vidare ett förfarande för att begära att obligationslånet återköps av Bolaget för ett belopp om 100–102 procent av det nominella värdet av obligationen (beroende på när och under vilka omständigheter återköp begärs) plus upplupen ränta. Vidare föreligger det en skyldighet för Bolaget att lämna ett tvingande återköpserbjudande till obligationsinnehavarna vid vissa avyttringar av Bolagets innehav i Offentliga Hus. Ett sådant tvingande återköpserbjudande ska lämnas till ett totalt belopp som motsvarar Bolagets intäkt från avyttringen och till ett belopp per obligation om 101 procent av det nominella värdet av obligationen plus upplupen ränta.

Den 20 januari 2021 offentliggjorde Bolaget ett tvingande återköpserbjudande om max 195 MSEK av ovan nämnda obligationslån. Återköpserbjudandet innebar att Bolaget erbjöd innehavare av obligationslånen att återköpa dessa till ett pris om 101,0 procent av nominellt belopp jämte upplupen ränta i enlighet med bestämmelserna och villkoren i det av Bolaget offentliggjorda återköpsdokumentet. Återköpserbjudandet lämnades med anledning av särskilda villkor för obligationslånen som aktiverades av försäljningen av Offentliga Hus. Den 8 februari 2021 offentliggjordes utfallet av det tvingande återköpserbjudandet; innehavarna av obligationslånen accepterade återköp motsvarande 12,5 MSEK (6,25 MSEK relaterade till vardera obligationslån).

Den 28 juli 2021 offentliggjorde Bolaget ett tvingande återköpserbjudande om max 220 MSEK av ovan nämnda obligationslån. Återköpserbjudandet innebar att Bolaget erbjöd innehavare av obligationslånen att återköpa dessa till ett pris om 101,0 procent av nominellt belopp jämte upplupen ränta i enlighet med bestämmelserna och villkoren i det av Bolaget offentliggjorda återköpsdokumentet. Bolaget avyttrade en del av aktievederlaget som lämnades i samband med försäljningen av Offentliga Hus och skulle därmed erbjuda återköp till innehavarna av obligationslånen. Den 11 augusti 2021 offentliggjordes utfallet av det tvingande återköpserbjudandet; innehavarna av obligationslånen accepterade återköp motsvarande 1,25 MSEK relaterat till obligationslånet med förfall den 22 september 2024.

Den 17 augusti 2021 offentliggjorde Bolaget ett tvingande återköpserbjudande om max totalt 143,75 MSEK av ovan nämnda obligationslån (60 MSEK under obligationslånet med förfall den 22 september 2023 och 83,75 MSEK under obligationslånet med förfall den 22 september 2024). Återköpserbjudandet innebar att Bolaget erbjöd innehavare av obligationslånen att återköpa dessa till ett pris om 101,0 procent av nominellt belopp jämte upplupen ränta i enlighet med bestämmelserna och villkoren i det av Bolaget offentliggjorda återköpsdokumentet. Bolaget har avyttrat återstående del av aktievederlaget som lämnades i samband med försäljningen av Offentliga Hus och ska därmed erbjuda återköp till innehavarna av obligationslånen. Återköpserbjudandet löpte ut den 3 september 2021 och innehavarna av obligationslånen accepterade återköp motsvarande 1,25 MSEK relaterat till obligationslånet med förfall 22 september 2024.

#### *Point Properties Porfolio 1 AB:s säkerställda obligationslån*

Point Properties Porfolio 1 AB (publ) emitterade den 6 september 2019 ett säkerställt obligationslån om 375 MSEK. Obligationslånet löper över två år med förfall den 6 september 2021.

Point Properties Porfolio 1 AB (publ) emitterade den 22 mars 2021 ett nytt säkerställt obligationslån om 600 MSEK inom ett rambelopp om 800 MSEK. Obligationslånet löper över tre år med förfall den 22 mars 2024.

Det första obligationslånet löper med en fast ränta om 4,50 procent och det andra obligationslånet löper med en fast ränta om 5,00 procent. Obligationslånen är eller har innan inlösen varit noterade på Nasdaq Stockholm.

Villkoren för obligationslånen innehåller bland annat informationsåtaganden, finansiella kovenanter och utdelningsrestriktioner för Point Properties Porfolio 1 AB (publ). Utdelningsbegränsningarna innebär att vissa finansiella krav som närmare specificeras i obligationsvillkoren måste vara uppfyllda för att utdelning ska vara tillåten. Vidare innehåller obligationsvillkoren ägarförändringsklausuler. En ägarförändring uppstår enligt obligationslånen om Point Properties AB inte längre äger eller kontrollerar (direkt eller indirekt) 100 procent av aktiekapitalet och rösterna i Point Properties Porfolio 1 AB (publ), eller om Bolaget inte längre äger eller kontrollerar (direkt eller indirekt) minst 50 procent av aktiekapitalet och rösterna i Point Properties AB. Vid en sådan ägarförändring kan obligationsinnehavare under obligationslånen kräva förtida inlösen av obligationerna till ett belopp om 101 procent av det nominella värdet av obligationen plus upplupen ränta. Enligt obligationsvillkoren finns vidare ett förfarande för att begära att obligationslånen återköps av Point Properties Porfolio 1 AB (publ) för ett belopp om 100,50–102,50 procent av det nominella värdet av obligationen (beroende på när återköp begärs) plus upplupen ränta. Utformningen av ägarförändringsklausulerna medför således att Point Properties AB inte helt eller delvis kan avyttra andelar i Point Properties Porfolio 1 AB (publ) samt att Bolaget inte kan avyttra andelar så att

Bolagets innehav understiger 50 procent av aktiekapitalet och rösterna i Point Properties AB, utan att begära samtycke från obligationsinnehavarna för att genomföra dessa åtgärder.

Som säkerhet för det andra obligationslånet har Koncernen ställt följande säkerheter:

- i. pant över samtliga aktier i Point Properties Portfolio 1 AB (publ), Pointny 3 AB (org.nr 559186-6354), Aktiebolaget Bollnäs Torget (org.nr 556737-6958), Fastigheten Vretåker 2 AB (org.nr 556889-1963), Centrumhuset i Hällefors AB (org.nr 559157-0717), Pointny 5 AB (org.nr 559204-1528), Säffletorget i Värmland AB (org.nr 559109-9568), Centrumhuset i Timrå AB (org.nr 556724-4826), Point Properties Trelleborg KB (org.nr 916563-1087), Kronan Shopping AB (org.nr 556759-7371), Centrumhuset i Motala AB (org.nr 559186-5117), Point Örnköldsvik 1 AB (org.nr 559032-3720), Point Karlskoga 2 AB (org.nr 556698-9660) och Point Karlskoga 1 AB (org.nr 556684-0962),
- ii. pant över pantbrev i fastigheterna Bollnäs Kringlan 5, Sala Hantverkaren 1, Bollnäs Vretåker 2, Hällefors Gillershöjden 25:1, Säffle Kvarnen 10, Timrå Vivsta 4:102, Trelleborg Valfisken Större 45, Falkenberg Kronan 27, Motala Plåtslagaren 7, Örnköldsvik London 12, Karlskoga Råkan 10 och Karlskoga Råkan 7 och 8,
- iii. pant över fastighetsförsäkringsbelopp och pant över varje bankkonto i Pointny 3 AB, Aktiebolaget Bollnäs Torget, Fastigheten Vretåker 2 AB, Centrumhuset i Hällefors AB, Säffletorget i Värmland AB, Centrumhuset i Timrå AB, Point Properties Trelleborg KB, Kronan Shopping AB, Centrumhuset i Motala AB, Point Örnköldsvik 1 AB, Point Karlskoga 2 AB och Point Karlskoga 1 AB samt
- iv. pant över varje koncerninterna lån mellan Point Properties Portfolio 1 AB (publ) och dess dotterbolag.

Den 12 mars 2021 offentliggjorde Point Properties Portfolio 1 AB (publ) en oåterkallelig förtida inlösen av obligationslånet som emitterades den 6 september 2019. Det förtida inlösenförfarandet innebar att Point Properties Portfolio 1 AB (publ) löste in hela obligationslånet till ett pris om 101,00 procent av nominellt belopp jämte upplupen men ej utbetald ränta i enlighet med bestämmelserna och villkoren i det av bolaget offentliggjorda inlösendokumentet. Inlösendagen för obligationslånet var den 9 april 2021. Sedan inlösendagen passerat har obligationslånet framgångsrikt lösts in och beloppen betalats ut.

### **Förvärvs- och överlåtelseavtal**

Bolaget genomför löpande förvärv och överlåtelser av fastigheter och fastighetsägande bolag. Förvärvs- och överlåtelseavtalen avseende aktier följer i allmänhet en avtalsmall som har tagits fram av Bolaget i samråd med dess legala rådgivare Advokatfirman Glimstedt. Avtalen innehåller garantier till förmån för Bolaget som generellt sett gäller i tolv månader efter tillträdesdagen, med vissa undantag, samt begränsningar av säljarens garantiansvar som i allmänhet är till förmån för Bolaget och skadeslöshetsåtaganden för specifika risker som upptäcks under Bolagets due diligence-granskning.

Den 18 december 2020 ingick Bolaget ett överlåtelseavtal med SBB i Norden AB (publ) om försäljning av alla aktier i Offentliga Hus i Norden AB (publ). Förutom grundläggande garantier rörande äganderätten till aktierna, att aktierna inte belastades av någon rättighet och att aktierna var fritt överlåtbara lämnade Bolaget varken några garantier eller skadeslöshetsåtaganden till förmån för SBB i Norden AB (publ). Transaktionen avslutades den 1 mars 2021 utan några utestående skulder för Bolaget.

### **Övriga avtal**

Nordic PM AB har den 4 september 2020 ingått ett uppdragsavtal med Offentliga Hus rörande förvaltning av en del av Offentliga Hus fastighetsportfölj. Avtalet innefattar teknisk och administrativ verksamhet och förvaltning, samt att administrera hyresavtal för lediga lokaler.

Nordic PM AB har den 1 oktober 2020 ingått ett uppdragsavtal med Industrisamhället Norden Holding AB (publ) rörande förvaltning av en del av Industrisamhällets fastighetsportfölj. Avtalet innefattar teknisk och administrativ verksamhet och förvaltning, samt att administrera hyresavtal för lediga lokaler.

Nordic PM AB har den 20 februari ingått ett uppdragsavtal med Point Properties rörande förvaltning av en del av Industrisamhällets fastighetsportfölj. Avtalet innefattar teknisk och administrativ verksamhet och förvaltning, samt att administrera hyresavtal för lediga lokaler.

### **Intressebolag**

Bolaget äger 50 procent av aktierna i två väsentliga intressebolag: Nordact AB och GenovaFastator. Företagsparken, som äger flera kommersiella fastigheter, ägs av Nordact AB. Fastator ingick den 28 mars 2018 ett joint venture-avtal med Nordact AB, Cofigelux Sari, dotterbolaget Vivskä AB och Offentliga Hus. Avtalet innehåller bland annat bestämmelser om vilken verksamhet Nordact AB ska bedriva, om styrelsens och ledningens sammansättning och vem som har rätt att utse styrelseledamöter, och reglering av fall då samtliga aktieägares samtycke krävs för beslut. Avtalet innehåller även olika bestämmelser rörande avyttring av aktier i Nordact AB. Bolagets möjligheter att styra över Nordact AB – och därmed Företagsparken – och att avyttra sitt innehav är alltså begränsat och reglerat av aktieägaravtalet.

### **Rådgivares intressen**

Gernandt & Danielsson Advokatbyrå KB har agerat legala rådgivare i samband med upptagandet till handel av Aktierna på Nasdaq Stockholm och kan komma att tillhandahålla ytterligare legal rådgivning till Bolaget.

### **Regelverk**

Bolagets verksamhet är föremål för såväl svensk som EU-rättslig lagstiftning samt processer och beslut, både på politisk nivå och tjänstemannanivå. Bolaget måste efterleva kraven i ett antal koder, lagar och regleringar, inklusive detaljplanereglering, byggnadsstandarder, säkerhetsföreskrifter med mera. De regelverk som påverkar Bolagets verksamhet utgörs därmed bland annat av jordabalken (1970:994), miljöbalken (1998:808) och plan- och bygglagen (2010:900).

Vidare är Bolaget även föremål för allmänna regelverk som gäller för svenska publika aktiebolag, och framgent kommer Bolaget även bli föremål för de lagar, regler och rekommendationer och god sed på aktiemarknaden enligt den självreglering som följer av noteringen av Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm.

### **Tvister**

Bolaget är från tid till annan inblandat i tvister, krav och negativa myndighetsbeslut som en del av den löpande verksamheten.

Bolaget drev under 2020 en tvist i skiljenämnd om betalning av slutlig köpeskilling för ett fastighetsköp där Fastator yrkade på nedsättning av köpeskilling. Skiljenämnden lämnade Fastators yrkande utan gehör varför Fastator fick betala ursprunglig överenskommen köpeskilling samt motpartens rättegångskostnader. Utfallet hade en begränsad påverkan på Bolagets resultat eftersom Bolaget redan hade gjort reservationer för hela köpeskillingen.

Utöver ovan har Bolaget inte varit part i några rättsliga förfaranden, myndighetsförfaranden eller förlikningsförfaranden (inklusive ännu icke avgjorda ärenden och ärenden som Bolaget är medvetet om kan uppkomma) under de senaste tolv månaderna, och som nyligen haft eller skulle kunna få betydande effekter på Bolagets finansiella ställning eller lönsamhet.

## Fastigheter

Bolaget äger 100 procent av aktierna i fastighetsbolaget Point Properties AB. Point Properties AB fokuserar främst på att utveckla stadskärnor. Point Properties AB har ingått flera ramverksavtal för byggen om fastighetsutveckling i Motalas, Trelleborgs och Bollnäs stadskärnor. Projekten är föremål för lokala planprocesser vid kommunerna.

## Immateriella rättigheter

Bolaget är innehavare av domännamnen [www.fastator.se](http://www.fastator.se). Koncernen som helhet innehar cirka 44 domännamn, bland annat domännamnen [www.industrisamhället.se](http://www.industrisamhället.se), [www.pointproperties.se](http://www.pointproperties.se) och [www.foretagsparken.com](http://www.foretagsparken.com). Bolaget använder varumärket "Fastator" och tillhörande logotyp i sin verksamhet. Inga immateriella rättigheter inom Bolaget är föremål för någon pant eller annan typ av belastning. Bolaget har ingen kännedom om någon överträdelse, inskränkning eller liknande omständighet som skulle kunna påverka någon väsentlig immateriell rättighet, och Bolaget har inte heller mottagit några krav angående intrång i tredje parts rättigheter.

## Försäkringar

Koncernens försäkringsskydd omfattar försäkringar för risker förknippade med Koncernens verksamhet som fastighetsägare, vilket inkluderar bland annat (i) företagsförsäkringar, (ii) fastighetsförsäkringar, och (iii) VD- och styrelseansvarsförsäkring. Bolaget och dess rådgivare anser att de försäkringar som finns i Koncernen är i nivå med andra företag i samma bransch samt att de är väl anpassade med hänsyn till de risker som normalt är förenade med Koncernens verksamhet. Det finns dock ingen garanti för att Koncernen inte kommer att drabbas av förluster som inte täcks av försäkringar eller täcks i tillräcklig utsträckning för att inte en oförutsedd kostnad ska uppstå.

## Transaktioner med närstående

Nedan framgår Bolagets transaktioner med närstående parter under tiden som omfattas av den historiska finansiella informationen i Prospektet. Under perioden räkenskapsåren 2018–2020 och under räkenskapsåret 2021 fram till och med dagen för Prospektet har Bolaget inte genomfört några väsentliga transaktioner med närstående parter, med undantag för vad som anges nedan. Samtliga nedanstående transaktioner med närstående är ingångna på marknadsmässiga villkor.

Under räkenskapsåret 2018 förekom följande transaktioner med närstående. Bolaget förvärvade central administration från intresseföretaget OH Management AB för 1 045 TSEK. Bolaget fakturerade ledningstjänster till OH Management AB, varav intäkterna uppgick till 0 TSEK. Bolaget har under året fakturerat intressebolaget Offentliga Hus för affärsutvecklings- samt mäklartjänster om totalt 24 151 TSEK. Bolaget har köpt ett bolag med fastigheter av Offentliga Hus i Norden AB till en köpeskilling om 50 TSEK, vilket motsvarar aktiekapitalet, då fastigheternas bokförda värde motsvarade marknadsvärdet. Vidare har Offentliga Hus köpt en fastighet av Bolagets underkoncern Industrisamhället med ett värde motsvarande 43 MSEK. Bolaget har tidigare köpt konsulttjänster från Skälsö Intressenter AB, en större aktieägare i Bolaget, vilket dock inte skedde detta år. Bolaget har under året köpt konsulttjänster från Priority Group AB, där styrelseordföranden har ett betydande inflytande, om 435 TSEK. Bolaget har under året avyttrat 30 procent av aktierna i Nordic PM till den verkställande direktören i det senare nämnda bolaget för 0 SEK samt avstår rätten till tilläggsköpeskillingen om villkoren uppfyllts 6 000 TSEK. Bolaget har även haft lån till intressebolag.

<i>Långgivare</i>	<i>Låntagare</i>	<i>Belopp</i>	<i>Ränta</i>	<i>Grund till närståendetransaktion</i>
Fastator	Nordact	170 975,0 MSEK	10,5 %	Nordact äger 100 % av aktierna Offentliga Hus. Fastator äger i sin tur 50 % av aktierna i Nordact och bolaget är således ett intressebolag till Fastator.

Ersättning till ledande befattningshavare under räkenskapsåret framgår i nedan tabell.

<i>Ledande befattningshavare</i>	<i>Grundlön</i>	<i>Styrelsearvode<sup>1)</sup></i>	<i>Sociala avgifter</i>	<i>Pensionskostnad</i>	<i>Övriga ersättningar</i>	<i>Summa</i>
Styrelseordförande Björn Rosengren	-	350	57	-	-	407
Styrelseledamot Carl Bildt <sup>2)</sup>	-	200	33	-	-	233
Styrelseledamot Mats Lundberg	-	200	63	-	-	263
Styrelseledamot Anders Mossberg	-	200	33	-	-	233
Styrelseledamot Jacqueline Winberg	-	200	63	-	-	263
Styrelseledamot Staffan Heiner Beckett	-	200	63	-	-	263
VD Joachim Kuylenstierna	1 368	-	430	-	8	1 806
Vice VD och CFO Svante Bengtsson <sup>3)</sup>	1 668	-	524	531	14	2 737
Övriga ledande befattningshavare	1 443	-	453	314	4	2 215
<b>Summa</b>	<b>4 479</b>	<b>1 350</b>	<b>1 719</b>	<b>845</b>	<b>26</b>	<b>8 420</b>

1) Styrelsearvode redovisas allt eftersom det upparbetas.

2) Avser styrelsearvode som lön. Övriga styrelsearvoden har fakturerats.

3) Från 2019 har bolaget anställt en CFO och Svante Bengtsson är enbart Vice VD.

Under räkenskapsåret 2019 förekom följande transaktioner med närstående. Bolaget förvärvade central administration från intresseföretaget OH Management AB för 3 779 TSEK. Bolaget har under året fakturerat intressebolaget Offentliga Hus för affärsutvecklings- samt mäklartjänster om totalt 30 419 TSEK. Bolaget har under året sålt fastigheter till Offentliga Hus till ett värde om 1 228 MSEK. Bolaget har under året köpt konsulttjänster från Priority Group AB, där styrelseordföranden har ett betydande inflytande, om 969 TSEK. Bolaget har utestående skulder gentemot intressebolaget Nordact AB om 100 MSEK samt fordran på dess dotterbolag Offentliga Hus i Norden AB om 155 MSEK samt kundfordringar om 17 MSEK. Bolaget har under året avyttrat 6,3 procent av aktierna i Nordic PM till verkställande direktör och minoritetsägare i dotterbolaget SSP AB. Som en följd av avyttringen ägs nu SSP AB till 100 procent av Nordic PM. Värdet av de sålda andelarna motsvarar värdet av andelarna i SSP AB, varför transaktionen inte har fått en beloppsmässig effekt på Koncernens minoritetsandel. Bolagets dotterbolag Nordic PM utför förvaltningstjänster samt övriga fastighetsrelaterade konsulttjänster åt Bolagets intressebolag Offentliga Hus i Norden AB. Under året har intäkter från Offentliga Hus i Nordic PM uppgått till 25 495 MSEK.

Ersättning till ledande befattningshavare under räkenskapsåret framgår i nedan tabell.

<i>Ledande befattningshavare</i>	<i>Grundlön</i>	<i>Styrelsearvode<sup>1)</sup></i>	<i>Sociala avgifter</i>	<i>Pensionskostnad</i>	<i>Övriga ersättningar<sup>2)</sup></i>	<i>Summa</i>
Björn Rosengren <sup>3)</sup>	-	500	65	-	-	565
Carl Bildt	-	300	49	-	-	349
Mats Lundberg <sup>3)</sup>	-	300	49	-	-	349
Anders Mossberg	-	400	65	-	-	465
Jacqueline Winberg	-	300	94	-	-	394
VD	2 040	-	855	-	688	3 583
Vice VD	2 040	-	978	539	1 193	4 750
Övriga ledande befattningshavare (CFO Christoffer och Fastighetschef Orthén)	1 708	-	713	414	562	3 397
<b>Summa</b>	<b>5 788</b>	<b>1 800</b>	<b>2 869</b>	<b>953</b>	<b>2 443</b>	<b>11 314</b>

1) Styrelsearvode redovisas allt eftersom det upparbetas.

2) Till Vice VD avser 513 TSEK retroaktiv prestationsbaserad lön för 2018.

3) Ersätts även för sitt arbete i revisionsutskottet.

Under räkenskapsåret 2020 förekom följande transaktioner med närstående. Bolaget förvärvade central administration från intresseföretaget OH Management AB. Under året uppgick köpen till 0,5 MSEK. Bolaget har under året fakturerat intressebolag Offentliga Hus för affärsutvecklings- samt mäklartjänster om totalt 5,2 MSEK samt kostnader för lokaler om 1,6 MSEK. Bolagets intressebolag Företagsparken har förvärvat fastigheter från intressebolaget Offentliga Hus till ett värde om 350 MSEK. Bolagets intressebolag Nordact AB har förvärvat andelar



i Studentbostäder i Norden AB från Offentliga Hus till ett värde om 200 MSEK. Bolaget har förvärvat fastigheter från Skälsö Intressenter AB till ett värde om 39,7 MSEK. Bolaget har under året köpt konsulttjänster från Priority Group AB om 2,8 MSEK. Bolagets dotterbolag Nordic PM utför förvaltningstjänster samt övriga fastighetsrelaterade konsulttjänster åt följande av Bolagets intressebolag:

- Företagsparken: Under året har intäkter från Företagsparken i Nordic PM uppgått till 4,6 MSEK.
- Studentbostäder i Norden: Under året har intäkter från Studentbostäder i Norden i Nordic PM uppgått till 9,2 MSEK.
- Offentliga Hus: Under året har intäkter från Offentliga Hus i Nordic PM uppgått till 33,6 MSEK.

Nordic PM har även utfört förvaltningstjänster samt övriga fastighetsrelaterade konsulttjänster till Skälsö Intressenter AB för 0,5 MSEK. Bolaget har hyrt en lägenhet av närstående till ledande befattningshavare för 105,0 TSEK.

Utöver genomförda transaktioner finansierar Fastator ett antal intressebolag genom kapitaltillskott i form av lån. I tabellen presenteras utestående fordringar mot intressebolag per 31 december 2020.

<i>Långgivare</i>	<i>Låntagare</i>	<i>Belopp</i>	<i>Ränta</i>	<i>Grund till närståendetransaktion</i>
Vivskä (helägt dotterbolag till Fastator)	Nordact	41,3 MSEK	10,5 %	Nordact äger 100 % av aktierna Offentliga Hus). Fastator äger i sin tur 50 % av aktierna i Nordact och bolaget är således ett intressebolag till Fastator.

Ersättning till ledande befattningshavare under räkenskapsåret framgår i nedan tabell.

<i>Ledande befattningshavare</i>	<i>Grundlön</i>	<i>Styrelsearvode<sup>1)</sup></i>	<i>Sociala avgifter</i>	<i>Pensionskostnad</i>	<i>Övriga ersättningar</i>	<i>Summa</i>
Styrelseordförande Björn Rosengren <sup>3)</sup>	-	500	51	-	-	551
Styrelseledamot Carl Bildt	-	300	31	-	-	331
Styrelseledamot Mats Lundberg	-	300	31	-	-	331
Styrelseledamot Anders Mossberg <sup>3)</sup>	-	400	-	-	-	400
Styrelseledamot Jacqueline Winberg	-	300	94	-	-	394
Styrelseledamot Eva Hamilton <sup>2)</sup>	-	200	20	-	-	220
VD	2 600	-	1 110	653	1 000	5 363
Vice VD	2 279	-	971	509	880	4 639
CFO	2 006	-	835	421	720	3 982
<b>Summa</b>	<b>6 885</b>	<b>2 000</b>	<b>3 144</b>	<b>1 582</b>	<b>2 600</b>	<b>16 211</b>

1) Styrelsearvode redovisas allt eftersom det upparbetas.

2) Ersätts bara under del av året då hon inte har varit styrelseledamot hela räkenskapsåret 2020.

3) Ersätts även för sitt arbete i revisionsutskottet.

Under perioden 1 januari 2021 fram till dagen för Prospektet förekom följande transaktioner med närstående. Samtliga transaktioner genomförda under perioden har genomförts på marknadsmässiga villkor.

<i>Köpare</i>	<i>Säljare</i>	<i>2021 Kv 1-2</i>	<i>2020 Kv 1-2</i>	<i>Typ av transaktion</i>	<i>Grund till närståenderelation</i>
Fastator	Priority	0,9 MSEK	1,06 MSEK	Fastator förvärvar kommunikation och strategitjänster från bolaget.	Styrelseordförande har ett betydande inflytande.
Företagsparken	Nordic PM	7 MSEK	4,2 MSEK	Nordic PM utför förvaltningstjänster samt övriga fastighetsrelaterade konsulttjänster åt Företagsparken.	Företagsparken är ett intressebolag till Fastator.
Företagsparken	Fastator	0,3 MSEK	0,3 MSEK	Fastator tillhandahåller affärsutveckling och transaktionstjänster till intressebolaget Företagsparken.	Företagsparken är ett intressebolag till Fastator.
Företagsparken	Priority	0,4 MSEK	0,5 MSEK	Priority utför kommunikationstjänster till intressebolaget Företagsparken.	Styrelseordförande har ett betydande inflytande i levererande bolag och Företagsparken är ett intressebolag.

Fastator finansierar ett antal intressebolag genom kapitaltillskott i form av lån. I tabellen presenteras utestående fordringar mot intressebolag per 30 juni 2021.

<i>Långgivare</i>	<i>Låntagare</i>	<i>Belopp</i>	<i>Ränta</i>	<i>Grund till närståendetransaktion</i>
Fastator	Företagsparken	200 MSEK	10,5 %	Företagsparken är ett intressebolag till Fastator.
Fastator	SBK	13 MSEK	5,0 %	SBK är ett intressebolag till Fastator.
Fastator	Abamco	19,5 MSEK	7,0 %	Abamco är ett intressebolag till Fastator.
Vivskä	Nordact	134,2 MSEK	10,5 %	Vivskä är ett helägt dotterbolaget till Fastator AB och Nordact är ett intressebolag i Fastatorkoncernen.

För information om styrelsens, VD:s och övriga ledande befattningshavares löner och andra ersättningar, kostnader och avtal angående avgångsvederlag, se avsnittet ”*Bolagsstyrning–Ersättning till styrelseledamöter och ledande befattningshavare*”. Så som framgår av avsnittet ”*Nuvarande anställningsvillkor för verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare*” är Joachim Kuylenstierna anställd som affärsutvecklare i Bolaget och Joachim Kuylenstierna uppbär ersättning för uppdraget som affärsutvecklare och uppdraget är, med anledning av att denne är en huvudägare, att betrakta som en närståendetransaktion. Transaktioner med närstående parter sker på marknadsmässiga villkor.

## **Miljöfrågor och tillståndspliktig verksamhet**

Bolaget bedriver inte någon tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken. Vid fastighetstransaktioner hanteras miljörisiker, beroende på omständigheterna i det enskilda fallet, genom till exempel bestämmelser i överlåtelseavtalet eller genom förberedande åtgärder och undersökningar. Vid misstanke om förorening på en fastighet som Bolaget förvärvar genomför säljaren en miljöundersökning. I samband med utveckling av egna fastigheter utförs avhjälpandeåtgärder avseende föroreningar i enlighet med krav ställda av behörig

myndighet. Bolaget är för närvarande inte föremål för några krav avseende avhjälpandeåtgärder på grund av föreningar.

### **Kostnader**

Fastators kostnader i samband med upptagandet till handel av dess aktier på Nasdaq Stockholm beräknas uppgå till cirka 6 MSEK.

### **Handlingar som införlivats genom hänvisning**

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

- Bolagets oreviderade och ej översiktligt granskade delårsrapport för perioden 1 januari – 30 juni 2021. Hänvisningen avser endast Koncernens resultaträkning på s. 21, Koncernens rapport över totalresultat på s. 22, Koncernens balansräkning på s. 23–24, rapport över förändringar i Koncernens eget kapital på s. 25, rapport över Koncernens kassaflöde på s. 26 samt noterna på s. 30–34.
- Bolagets reviderade årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Hänvisningen avser endast Koncernens resultaträkning på s. 65, Koncernens rapport över totalresultat på s. 66, Koncernens balansräkning på s. 67–68, rapport över förändringar i Koncernens eget kapital på s. 69, rapport över kassaflöden för Koncernen på s. 70, noterna på s. 76–102 och revisors rapport på s. 104–107.
- Bolagets reviderade årsredovisning för räkenskapsåret 2019, del II: Siffror. Hänvisningen avser endast Koncernens resultaträkning på s. 6, Koncernens rapport över totalresultat på s. 7, Koncernens balansräkning på s. 8–9, rapport över förändringar i Koncernens eget kapital på s. 10, rapport över kassaflöden för Koncernen på s. 11, noterna på s. 17–43 och revisors rapport på s. 45–47.
- Bolagets reviderade årsredovisning för räkenskapsåret 2018, del Siffror. Hänvisningen avser endast Koncernens resultaträkning på s. 7, Koncernens rapport över totalresultat på s. 8, Koncernens balansräkning på s. 9–10, rapport över förändringar i Koncernens eget kapital på s. 11, rapport över kassaflöden för Koncernen på s. 12, noterna på s. 18–45 och revisors rapport på s. 47–49.

### **Handlingar som hålls tillgängliga för inspektion**

Kopior av följande handlingar finns tillgängliga under Prospektets giltighetstid på Bolagets huvudkontor på Linnégatan 2, 114 47, Stockholm, Sverige, för granskning på vardagar under vanliga kontorstider:

- Bolagets bolagsordning,
- Bolagets registreringsbevis,
- Bolagets års- och koncernredovisningar för räkenskapsåren 2018, 2019 och 2020 inklusive revisionsberättelser,
- Bolagets oreviderade och ej översiktligt granskade delårsrapport för perioden 1 januari – 30 juni 2021, och
- Det fullständiga värderingsutlåtandet avseende Koncernens fastigheter (se avsnittet ”Värderingsintyg”).

Dokumenterna finns även tillgängliga i elektronisk form på Bolagets hemsida, [www.fastator.se](http://www.fastator.se).

### **Hänvisningar till webbplatser**

Information som finns tillgänglig på Bolagets webbplats eller andra webbplatser som det hänvisas till i Prospektet ingår inte i Prospektet och har inte granskats eller godkänts av Finansinspektionen om inte sådan information uttryckligen har införlivats i Prospektet genom hänvisning.

## Fullständig koncernstruktur (inklusive intressebolag)

Per dagen för Prospektet är Bolaget moderbolag till eller delägare av 77 direkt eller indirekt ägda dotterbolag och intressebolag. I nedanstående tabell anges Bolagets samtliga direkt och indirekt ägda dotterbolag och intressebolag per dagen för Prospektet. Dotterbolag till Studentbostäder i Norden anges dock inte. Samtliga dotter- och intressebolag är registrerade och verksamma i Sverige. Förtydligande kring betydande eller gemensam inflytande följer efter tabellen.

<i>Bolag, organisationsnummer</i>	<i>Ägarandel som ovanstående bolag innehar</i>
<b>Aktiebolaget Fastator (publ), 556678-6645</b>	
Public Properties Europe AB, 559027-0087	100
KONYAB 1 i Sverige AB, 559017-4065	100
Community Service Properties Sweden AB, 559075-5152	100
Vivskä AB, 556848-4603	100
Nordact AB, 556971-0113	50
Företagsparken Norden Holding AB, 559075-5145	100
Företagsparken Fastigheter Ängelholm AB, 556106-7215	100
Företagsparken Tjörred AB, 556712-7401	100
Företagsparken Eslöv AB, 556747-3128	100
Företagsparken R8 Höganäs AB, 556678-5373	100
Företagsparken Ässjan AB, 559273-0500	100
Företagsparken Mark AB, 559101-0227	100
Företagsparken Hässleholm AB, 556478-2067	100
Företagsparken Trelleborg AB, 556894-9241	100
Företagsparken Lageråsen AB, 556981-3990	100
Företagsparken Smålandsstenar AB, 556548-4333	100
Företagsparken Södertälje 2 AB, 556936-9761	100
Företagsparken Vägrenen AB, 559102-9805	100
Företagsparken Helsingborg Björka AB, 559178-4219	100
Företagsparken Rosenknoppen AB, 559089-7970	100
Företagsparken Norr AB, 559228-8699	100
Företagsparken Mellersta AB, 559228-8707	100
Företagsparken Öst AB, 559228-8723	100
Industrisamhället Väg 6 AB, 559228-8749	100
Företagsparken Väst AB, 559228-8715	100
Företagsparken Skåne AB, 559228-8756	100
Företagsparken Norrland AB, 559228-8764	100
Industrisamhället Väg 10 AB, 559228-8681	100
Företagsparken Uppsala AB, 559228-8731	100
Industrisamhället Väg 11 AB, 559272-8744	100
NSH Holding AB, 559017-4073	100
Studentbostäder i Norden AB (publ), 556715-7929	20,6
GenovaFastator Holding AB, 559017-4057	50
Konkret Fastighetsutveckling i Nacka AB, 556872-0931	100
Fastator Li3rty AB, 559104-1057	100
Fastator Södertälje 1 AB, 556910-5470	100

Fastator PM AB, 559021-3715	100
Nordic PM AB, 556970-9727	64,4
Nordic PM Syd AB, 559123-6228	60
SSP Sihlm AB, 556789-4646	100
AB Svenska Gräs, 556912-8845	100
Centric Service Aktiebolag, 556462-5878	100
Svenska Installationsproffsen AB, 556314-6157	100
Fastator Venture AB, 559021-3707	100
Hyreslägenheten i Sverige AB, 559088-1362	100
Fastator Venture 2 AB, 559274-9096	100
Fastator Venture 3 AB, 559274-9104	100
Fastator Venture 4 AB, 559274-9112	100
Fastator Venture 5 AB, 559274-9120	100
Pinnsvajn Fastigheter Holding AB, 559088-1420	100
Svensk Stadsutveckling AB, 559088-1370	100
Point Properties Holding AB, 559186-6370	100
Point Properties AB, 559088-1438	100
Västregionens Parkerings AB, 556948-6078	49
Pointny AB, 559178-4185	100
Pointny 1 AB, 559178-4201	100
Point Örnköldsvik 1 AB, 559032-3720	100
Point Properties Portfolio 1 AB (publ), 559199-0352	100
Säffletorget i Värmland AB, 559109-9568	100
Centrumhuset i Hällefors AB, 559157-0717	100
Pointny 3 AB, 559186-6354	100
Aktiebolaget Bollnäs Torget, 556737-6958	100
Fastigheten Vretåker 2 AB, 556889-1963	100
Centrumhuset i Timrå AB, 556724-4826	100
Centrumhuset i Motala AB, 559186-5117	100
Kronan Shopping AB, 556759-7371	100
Pointny 5 AB, 559204-1528	100
Point Properties i Trelleborg Kommanditbolag, 916563-1087	100
Point Karlskoga Holding AB, 559228-8673	100
Point Karlskoga 1 AB, 556698-9660	100
Point Karlskoga 2 AB, 556684-0962	100
Fastator P19 AB, 559204-1676	100
Hyresrätten Fastigheter Sverige AB, 559203-4218	100
Svenska Kulturskatter AB, 559196-8887	100
Fastator Venture 1 AB, 559274-9088	100
SK Lummelunda AB, 559148-9546	100
SBK Svenska Bostadskompaniet AB, 559084-9880	50

Nedan framgår om Fastator innehar ett betydande inflytande eller ett gemensamt bestämmande inflytande över intressebolag och joint ventures per den 30 juni 2021.

<i><b>Bolag</b></i>	<i><b>Ägarandel</b></i>	<i><b>Inflytande</b></i>	<i><b>Kommentar</b></i>
Företagsparken	50 %	Gemensamt bestämmande inflytande	–
Studentbostäder i Norden	19,3 %	Inget	Innan den 30 juni 2021 uppgick ägarandelen till 20 procent av bolaget varvid Fastator hade betydande inflytande över bolaget. Per den 30 juni 2021 har bolaget genomfört en riktad emission varvid Fastator ägarandel minskat till 19,3 procent. Bolaget utgör fortsatt en betydande del av Fastators balans- och resultaträkning.
Abamco	50 %	Gemensamt bestämmande inflytande	–
SBK Svenska Bostadskompaniet AB	50 %	Gemensamt bestämmande inflytande	–
GenovaFastator	50 %	Gemensamt bestämmande inflytande	–
Västregions Parkerings AB	49 %	Betydande inflytande	–

### **Information från tredje part**

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

## Vissa skattefrågor i Sverige

*Skattelagstiftningen i investerarens hemland och i Sverige (emittentens registreringsland) kan inverka på inkomsterna från Aktierna.*

*Nedan sammanfattas vissa svenska skattefrågor som kan aktualiseras med anledning av upptagande till handel av Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm för fysiska personer och aktiebolag som är obegränsat skattskyldiga i Sverige, om inte annat anges. Sammanfattningen är baserad på gällande lagstiftning i Sverige och behandlar inte alla skattekonsekvenser som kan uppkomma utan är endast avsedd som allmän information. Sammanfattningen omfattar exempelvis inte:*

- *situationer då aktier innehas som lagertillgångar i näringsverksamhet,*
- *situationer då aktier innehas av kommandit- eller handelsbolag,*
- *situationer då aktier förvaras på ett investeringssparkonto alternativt ägs via kapitalförsäkring,*
- *de särskilda reglerna för skattefri kapitalvinst (inklusive avdragsförbud vid kapitalförlust) och utdelning i bolagssektorn som kan bli tillämpliga då investeraren innehar aktier i Bolaget som anses vara näringsbetingade,*
- *de särskilda reglerna som i vissa fall kan bli tillämpliga på aktier i bolag som är eller har varit fåmansföretag eller på aktier som förvärvats med stöd av sådana aktier,*
- *de särskilda regler som kan bli tillämpliga för fysiska personer som gör eller återför ett investeraravdrag,*
- *utländska företag som bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige,*
- *utländska företag som varit svenska företag, eller*
- *vissa kategorier av skattskyldiga, exempelvis investmentföretag, värdepappersfonder och försäkringsföretag.*

*Den skattemässiga behandlingen av varje enskild aktieägare beror delvis på dennes speciella situation. Varje aktieägare bör därför rådfråga en oberoende skatterådgivare om de skattekonsekvenser som upptagandet till handel av Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm kan medföra för dennes del, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska regler och skatteavtal.*

### Fysiska personer

För fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige beskattas kapitalinkomster såsom utdelningar och kapitalvinster i inkomstslaget kapital. Skattesatsen i inkomstslaget kapital är 30 procent.

Kapitalvinsten eller kapitalförlusten beräknas normalt som skillnaden mellan försäljningsersättningen, efter avdrag för försäljningsutgifter, och omkostnadsbeloppet. Omkostnadsbeloppet för alla aktier av samma slag och sort beräknas gemensamt i enlighet med genomsnittsmetoden. Vid försäljning av marknadsnoterade aktier får omkostnadsbeloppet alternativt bestämmas enligt schablonmetoden till 20 procent av försäljningsersättningen efter avdrag för försäljningsutgifter.

Kapitalförluster på marknadsnoterade aktier får dras av fullt ut mot skattepliktiga kapitalvinster som uppkommer samma år dels på aktier, dels på marknadsnoterade värdepapper som beskattas som aktier (dock inte andelar i värdepappersfonder eller specialfonder som innehåller endast svenska fordringsrätter, så kallade räntefonder). Av kapitalförlust som inte dragits av genom nu nämnda kvittningsmöjligheter medges avdrag i inkomstslaget kapital med 70 procent.

Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital medges reduktion av skatten på inkomst av tjänst och näringsverksamhet samt fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. Skattereduktionen är 30 procent av den del av underskottet som inte överstiger 100 000 SEK och 21 procent av det återstående underskottet. Underskott kan inte sparas till senare beskattningsår.

För fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige innehålls preliminärskatt på utdelningar med 30 procent. Den preliminära skatten innehålls normalt av Euroclear Sweden eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, av förvaltaren.

### **Aktiebolag**

För aktiebolag beskattas all inkomst, inklusive skattepliktiga kapitalvinster och skattepliktiga utdelningar, i inkomstslaget näringsverksamhet med en skattesats om 20,6 procent.

Kapitalvinster och kapitalförluster beräknas på samma sätt som beskrivits ovan avseende fysiska personer. Avdragsgilla kapitalförluster på aktier får endast dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra värdepapper som beskattas som aktier. En sådan kapitalförlust kan även, om vissa villkor är uppfyllda, kvittas mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra värdepapper som beskattas som aktier i bolag inom samma koncern, under förutsättning att koncernbidragsrätt föreligger mellan bolagen. En kapitalförlust som inte har kunnat utnyttjas ett visst år får sparas och dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra värdepapper som beskattas som aktier under efterföljande beskattningsår utan begränsning i tiden.

### **Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige**

För aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som erhåller utdelning på aktier i ett svenskt aktiebolag uttas normalt svensk kupongskatt. Skattesatsen är 30 procent. Skattesatsen är dock i allmänhet reducerad genom skatteavtal som Sverige ingått med andra länder för undvikande av dubbelbeskattning. I Sverige verkställer normalt Euroclear Sweden, eller beträffande förvaltarregistrerade aktier, förvaltaren avdrag för kupongskatt. Flertalet av Sveriges skatteavtal möjliggör nedsättning av den svenska skatten till avtalets skattesats direkt vid utdelningstillfället om erforderliga uppgifter om den utdelningsberättigade föreligger. Om personen som erhöll utdelningen är berättigad till en lägre skattesats enligt tillämpligt skatteavtal och om svensk kupongskatt innehålls med 30 procent, kan återbetalning begäras om yrkande framställs till Skatteverket före utgången av femte kalenderåret efter utdelningstillfället.

Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige, och som inte bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige, kapitalvinstbeskattas normalt inte i Sverige vid avyttring av aktier. Enligt en särskild regel är dock fysiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige föremål för kapitalvinstbeskattning i Sverige vid avyttring av aktier, om de vid något tillfälle under det kalenderår då avyttringen sker eller under de tio föregående kalenderåren har varit bosatta i Sverige eller vistats i Sverige. Tillämpligheten av regeln är dock i flera fall begränsad genom skatteavtal.



# Bolagsordning

*Antagen på årsstämma den 5 maj 2021.*

Aktiebolaget Fastator (publ), org. nr. 556678-6645

## § 1. Företagsnamn

Bolagets företagsnamn är Aktiebolaget Fastator (publ).

## § 2. Säte

Styrelsen ska ha sitt säte i Stockholms stad.

## § 3. Verksamhet

Bolagets verksamhet skall vara att förvalta fast och lös egendom, samt därmed förenlig verksamhet.

## § 4. Aktiekapital

Aktiekapitalet skall vara lägst 14 000 000 kronor och högst 56 000 000 kronor.

## § 5. Antal aktier

Antal aktier skall vara lägst 43 750 000 stycken och högst 175 000 000 stycken

## § 6. Avstämningsförbehåll

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

## § 7. Styrelse

Styrelsen ska bestå av lägst fem och högst sju styrelseledamöter utan styrelsesuppleanter. Styrelseledamöterna väljs årligen på ordinarie bolagsstämma för tiden intill slutet av nästa ordinarie bolagsstämma.

## § 8. Revisorer

För granskning av bolagets årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning utses en eller två revisorer med eller utan revisorssuppleant, alternativt ett registrerat revisionsbolag.

## § 9. Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår ska vara 1 januari – 31 december.

## § 10. Kallelse

Kallelse till bolagsstämma skall ske genom annonsering i Post- och Inrikes tidningar och på företagets webbplats. Att kallelse skett skall annonseras i Svenska Dagbladet.

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

För att få delta i bolagsstämman skall aktieägare göra en anmälan till bolaget senast kl. 12.00 den dag som anges i kallelsen till stämman. Denna dag får inte vara söndag, helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman.

## **§ 11. Ärenden på bolagsstämma**

Årsstämma skall avhållas årligen inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. På en ordinarie bolagsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Val av ordförande vid stämman.
2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
3. Godkännande av dagordning.
4. Prövande av om bolagsstämman blivit behörigen sammankallad.
5. Val av protokollförare samt en eller två justeringspersoner.
6. Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse samt, i förekommande fall, koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse.
7. Beslut om
  - a) fastställande av resultaträkning och balansräkning samt i förekommande fall koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse
  - b) ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna och verkställande direktören
  - c) dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
8. Fastställande av antalet bolagsstämmovalda styrelseledamöter och styrelsesuppleanter samt, i förekommande fall, antal revisorer och revisorssuppleanter.
9. Fastställande av arvoden till styrelsen och revisorerna.
10. Val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter och, i förekommande fall, revisorer och revisorssuppleanter.
11. Annat ärende, som ska tas upp på bolagsstämman enligt gällande lag eller bolagsordningen.

## **§ 12. Fullmaktsinsamling och poströstning**

Styrelsen får samla in fullmakter enligt det förfarande som anges i 7 kap. 4 § andra stycket aktiebolagslagen (2005:551). Styrelsen får inför en bolagsstämma besluta att aktieägarna ska kunna utöva sin rösträtt per post före bolagsstämman.

## **§ 13. Utomstående närvaro vid bolagsstämma**

Styrelsen får besluta att den som inte är aktieägare i bolaget ska, på de villkor som styrelsen bestämmer, ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid en bolagsstämma.

## Definitioner och ordlista

<b>Aktierna</b>	avser Fastators aktier.
<b>Euroclear</b>	avser Euroclear Sweden AB.
<b>Fastator, Bolaget eller Koncernen</b>	avser, beroende på sammanhanget, Aktiebolaget Fastator (publ) och dess dotterbolag.
<b>Företagsparken</b>	avser Företagsparken Norden Holding AB (publ).
<b>GenovaFastator</b>	avser GenovaFastator Holding AB.
<b>IFRS</b>	avser International Financial Reporting Standards.
<b>Koden</b>	avser Svensk kod för bolagsstyrning.
<b>MSEK</b>	avser miljoner kronor.
<b>Nasdaq Stockholm</b>	avser Nasdaq Stockholm AB som företag eller Nasdaq Stockholms huvudlista, beroende på sammanhanget.
<b>Nordic PM</b>	avser Nordic PM AB.
<b>Noteringen</b>	avser upptagandet till handel av Aktierna på Nasdaq Stockholm.
<b>Offentliga Hus</b>	avser Offentliga Hus i Norden AB (publ).
<b>Point Properties</b>	avser Point Properties AB.
<b>Prospekt</b>	avser detta dokument.
<b>Prospektförordningen</b>	avser Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 om prospekt som ska offentliggöras när värdepapper erbjuds till allmänheten eller tas upp till handel på en reglerad marknad, och om upphävande av direktiv 2003/71/EG.
<b>PwC</b>	avser Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.
<b>SEK eller kronor</b>	avser den lagliga valutan i Sverige.
<b>Studentbostäder i Norden</b>	avser Studentbostäder i Norden AB (publ).
<b>TSEK</b>	avser tusen kronor.

## **Adresser**

### **Bolaget**

#### **Aktiebolaget Fastator (publ)**

Linnégatan 2  
114 47 Stockholm  
Sverige  
[www.fastator.se](http://www.fastator.se)

### **Legala rådgivare till Bolaget**

#### **Gernandt & Danielsson Advokatbyrå KB**

Hamngatan 2  
111 47 Stockholm  
Sverige  
[www.gda.se](http://www.gda.se)

### **Kontoförande institut**

#### **Euroclear Sweden AB**

Klarabergsviadukten 63  
101 23 Stockholm2  
Sverige  
[www.euroclear.com/sweden/sv.html](http://www.euroclear.com/sweden/sv.html)

### **Revisor**

#### **Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB**

Torsgatan 21  
113 97 Stockholm  
Sverige  
[www.pwc.se](http://www.pwc.se)