



FASTPARTNER

TILLÄGG 2023:1 TILL GRUNDPROSPEKT AVSEENDE FASTPARTNER AB:s (PUBL) MTN-PROGRAM

Tillägg till grundprospekt avseende Fastpartner AB:s (publ) ("Fastpartner") MTN-program, godkänt och registrerat av Finansinspektionen den 17 maj 2023 (FI Dnr 23-10804) ("Grundprospekt").

Detta tilläggsprospekt ("Tilläggsprospekt") har upprättats i enlighet med artikel 23 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 samt godkänts och registrerats av Finansinspektionen den 26 oktober 2023 och offentliggjorts på Fastpartners hemsida samma dag.

Tilläggsprospektet är en del av, och ska läsas tillsammans med, Grundprospektet och övriga tillägg till Grundprospektet. Grundprospektet tillsammans med Tilläggsprospektet finns tillgängliga på Fastpartners hemsida www.fastpartner.se. Utöver de införlivade handlingarna utgör informationen på hemsidan inte en del av Tilläggsprospektet eller Grundprospektet och har inte granskats eller godkänts av Finansinspektionen.

Detta Tilläggsprospekt har upprättats med anledning av att Moody's Investors Service den 16 juni 2023 beslutade att sänka Fastpartners kreditbetyg från "Baa3" till "Ba1" och den 11 juli 2023 beslutade att ytterligare sänka Fastpartners kreditbetyg från "Ba1" till "Ba3" samt att Scope Ratings den 7 september 2023 beslutade att sänka Fastpartners kreditbetyg från "BBB-" (stabila utsikter) till "BB" (negativa utsikter) ("Kreditbetygssänkningarna").

Vid tidpunkten för offentliggörandet av detta Tilläggsprospekt föreligger inga utestående erbjudanden och någon rätt till återkallelse föreligger således inte.

UPPDATERINGAR AV GRUNDPROSPEKTET PÅ GRUND AV KREDITBETYGSSÄNKNINGARNA

Kreditbetygssänkningarna föranleder att Grundprospektets avsnitt "*Riskfaktorer*" och "*Information om Fastpartner*" har uppdaterats enligt nedan.

Riskfaktorer

Riskfaktorn "*Likviditets- och refinansieringsrisker*" under avsnittet "*Risker relaterade till Fastpartners finansiella ställning*" på sidorna 8 och 9 i Grundprospektet uppdateras och ersätts i sin helhet i enlighet med [Bilaga 1](#).

Information om Fastpartner

Underavsnittet "*Kreditbetyg*" på sidan 44 i Grundprospektet uppdateras och ersätts i sin helhet i enlighet med [Bilaga 2](#).

BILAGA 1

Likviditets- och refinansieringsrisker

Koncernen är beroende av extern finansiering bl.a. för dess likviditet, för att refinansiera dess skulder när de förfaller och för att finansiera fastighetsförvärv samt projekt- och fastighetsutveckling. Per den 31 december 2022 uppgick Fastpartners pågående projektinvesteringar i fastigheter till 536,7 miljoner kronor. Återstående investeringsvolym för dessa pågående projekt uppgick till cirka 465 miljoner kronor per den 31 december 2022. Om finansiering inte kan erhållas på för Koncernen acceptabla villkor finns det en hög risk att såväl förvärv som utvecklingsprojekt skjuts på framtiden, vilket kan negativt påverka värdetillväxten för Bolagets fastigheter (se *Fastigheternas värdetillväxt* ovan).

Som en del av Koncernens strategi att söka finansiering på kapitalmarknaden på goda villkor erhåller Bolaget kreditbetyg från kreditvärderingsinstituten Moody's Investors Service ("Moody's") och Scope Ratings ("Scope"). Den 30 november 2022 erhöll Bolaget kreditbetyget "Baa3" (negativa utsikter) från Moody's. Den 16 juni 2023 beslutade Moody's att sänka Fastpartners kreditbetyg från "Baa3" till "Ba1" (negativa utsikter) samt den 11 juli 2023 att ytterligare sänka Fastpartners kreditbetyg från "Ba1" till "Ba3" mot bakgrund av de förändrade marknadsförutsättningarna med ökade avkastningskrav på fastigheter samt stigande marknadsräntor och försämrade räntetäckningsgrad som följd därav. Den 7 september 2023 beslöt även Scope att sänka Bolagets kreditbetyg från "BBB- (stabila utsikter)" till "BB" (negativa utsikter). Om Moody's eller Scope sänker Koncernens kreditbetyg eller om andra kreditvärderingsinstitut ger Bolaget eller dess utestående skuldinstrument lägre kreditbetyg, kan det innebära att Koncernen erhåller finansiering på sämre villkor och framförallt i form av högre ränta (se *Ränterisk* ovan).

Koncernens möjlighet att erhålla finansiering påverkas inte bara av Koncernens finansiella ställning utan kan även påverkas av makroekonomiska faktorer. Exempelvis kan störningar på kapitalmarknaden och räntemarknaden negativt påverka Koncernens möjlighet att erhålla finansiering (se *Ränterisk* ovan och *Makroekonomiska faktorer* nedan). Gentemot vissa långgivare har Fastpartner även särskilda åtaganden, exempelvis upprätthållande av viss räntetäckningsgrad och belåningsgrad. För det fall dessa särskilda åtaganden inte uppfylls av Fastpartner kan kreditgivaren ha rätt att påkalla återbetalning av lämnade krediter i förtid eller att begära ändrade villkor. Bolagets låneavtal innehåller även s.k. change of control-klausuler, innebärande att kreditgivaren kan påkalla återbetalning av lånet i förtid om Fastpartners verkställande direktör och huvudägare Sven-Olof Johanssons direkta eller indirekta kontroll över Bolaget upphör. Låneavtalen innehåller också bestämmelser som innebär att om något låneavtal sägs upp har andra långgivare rätt att säga upp sina låneavtal, s.k. *cross-default*. Koncernens räntebärande bruttoskulder till banker uppgick per den 31 december 2022 till 8 717,7 miljoner kronor motsvarande 24,4 procent av fastighetsbeståndets marknadsvärde och resterande räntebärande skuld motsvarande 22,4 procent av fastighetsbeståndets marknadsvärde bestod per den 31 december 2022 av börsnoterade obligationslån om 7 550,0 miljoner kronor samt företagscertifikat om 455,0 miljoner kronor.

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

BILAGA 2

Kreditbetyg

Fastpartner har enligt den senaste rapporten från Moody's daterad den 11 juli 2023 erhållit kreditbetyget "Ba3" samt enligt den senaste rapporten från Scope daterad den 7 september 2023 erhållit kreditbetyget "BB" (negativa utsikter) med stabila utsikter. Moody's Investors Service (Nordics) AB och Scope Ratings GmbH är kreditvärderingsinstitut etablerade inom EU och registrerat i enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1060/2009 av den 16 september 2009 om kreditvärderingsinstitut. Moody's och Scopes sänkning av Fastpartners kreditbetyg till "Ba3" respektive "BB" innebär att Bolaget innehar en "Non-Investment Grade"-rating. En officiell rating i kategorin "Non-Investment Grade" kan leda till en försämrad tillgång till kapitalmarknaden vilket riskerar att leda till högre refinansieringsrisk och finansieringskostnader.