

FASTATOR

Dokument upprättat av Aktiebolaget Fastator (publ) i enlighet med artikel 1.5 ba) i EU förordning 2017/1129 i samband med upptagande till handel av stamaktier i Fastator AB (publ) – 15 januari 2026

Viktig information

Detta dokument ("Undantagsdokumentet") har upprättats med anledning av Aktiebolaget Fastators (publ) ("Fastator", "Bolaget" och "Emittenten", tillsammans med dess direkta och indirekta dotterbolag, "Bolaget") ansökan om upptagande till handel av totalt 250 000 000 stamaktier i Fastator, i enlighet med artikel 1.5 ba) och bilaga IX i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 ("Prospektförordningen"). Undantagsdokumentet utgör inget prospekt och har inte granskats av Finansinspektionen. Undantagsdokumentet har registrerats hos Finansinspektionen den 15 januari 2026.

Distribution av Undantagsdokumentet är i vissa jurisdiktioner föremål för restriktioner i lag och andra regler. Ingen åtgärd har vidtagits och åtgärder kommer inte att vidtas för att tillåta ett erbjudande till allmänheten i någon sådan jurisdiktion. Undantagsdokumentet innehåller inget erbjudande om att teckna eller på annat sätt förvärva aktier eller annat finansiellt instrument i bolaget, vare sig i Sverige, Europeiska ekonomiska samarbetsområdet ("EES") eller i någon annan jurisdiktion, och riktar sig inte till personer med hemvist i USA, Storbritannien, Australien, Kanada, Hongkong, Japan, Sydafrika eller i någon annan jurisdiktion där Undantagsdokumentet och till Undantagsdokumentet hänförligt material skulle kräva ytterligare prospekt, registreringar eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt eller av något tillämpligt undantag. Undantagsdokumentet och till Undantagsdokumentet hänförligt material får följaktligen inte distribueras i eller till nämnda länder respektive något annat land eller någon annan jurisdiktion där sådan distribution kräver sådana åtgärder eller annars strider mot tillämpliga regler, förutom om något undantag är tillämpligt. Teckning eller förvärv av värdepapper i Fastator i strid med ovanstående begränsning kan vara ogiltiga. Personer som mottar detta Undantagsdokument måste informera sig om och följa sådana restriktioner. Åtgärder i strid mot sådana restriktioner kan utgöra brott mot tillämplig värdepapperslagstiftning.

Inga stamaktier eller andra värdepapper har registrerats eller kommer att registreras enligt United States Securities Act från 1933 i dess nuvarande lydelse eller värdepapperslagstiftningen i någon annan delstat eller annan jurisdiktion i USA och får inte erbjudas, tecknas, utnyttjas eller pantsättas, säljas, återförsäljas, tilldelas eller på annat sätt överföras, direkt eller indirekt, i eller till USA.

För Undantagsdokumentet gäller svensk rätt. Tvist med anledning av eller i samband med Undantagsdokumentet ska avgöras av svensk domstol.

1. INFORMATION OM EMITTENTEN

Emittenten av stamaktierna är Aktiebolaget Fastator (publ), org.nr 556678-6645, ett svenskt publikt aktiebolag registrerat i Sverige och Bolaget regleras av, och verksamheten bedrivs i enlighet med, aktiebolagslagen (2005:551). Bolagets webbplats är www.fastator.se och dess LEI-kod är 549300MI7ETWW4TQD242.

2. ANSVARFÖRKLARING

Styrelsen för Fastator ("Styrelsen") är ansvarig för innehållet i Undantagsdokumentet. Enligt Styrelsens kännedom överensstämmer den information som ges i Undantagsdokumentet med sakförhållandena vid tiden för Undantagsdokumentets offentliggörande och ingen uppgift som kan påverka dess innebörd har utelämnats.

3. BEHÖRIG MYNDIGHET

Finansinspektionen är behörig myndighet i enlighet med artikel 20 i Prospektförordningen. Detta Undantagsdokument utgör inte ett prospekt i den mening som avses i Prospektförordningen och har inte granskats och godkänts av Finansinspektionen.

4. EFTERLEVNADSINTYG

Bolaget har fortlöpande efterlevt dess rapporteringsskyldighet och skyldighet att offentliggöra information under hela den period då stamaktierna har varit upptagna till handel, inbegripet enligt Europaparlamentets och rådets direktiv 2004/109/EG av den 15 december 2004, i förekommande fall, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 596/2014 av den 16 april 2014 ("Marknadsmisbruksförordningen") och, i förekommande fall, Kommissionens delegerade förordning (EU) 2017/565 av den 25 april 2016.

5. UPPGIFT OM OBLIGATORISK INFORMATION

Obligatorisk information som Bolaget offentliggör i enlighet med skyldigheter att offentliggöra löpande information, samt Bolagets senast offentliggjorda prospekt, finns tillgängliga på Bolagets hemsida (www.fastator.se).

6. BAKGRUND TILL EMISSIONEN

Fastator är ett svenskt börsnoterat investmentbolag som är specialiserat på fastighetssektorn, vars affärsidé är att investera i noterade och onoterade bolag, som hel- eller delägare av innehavet. Fastator har historiskt byggt värde genom att starta, utveckla och investera i bolag inom fastighetsrelaterade segment, med innehav som sträcker sig över flera fastighetssektorer och geografiska marknader. Vi har nyttjat vårt nätverk och erfarenhet för att vara aktiva ägare i varje fas av innehavsbolagens utveckling.

Den 18 december 2025 beslutade en extra bolagsstämma i Fastator om en riktad emission av högst 12 499 828 preferensaktier och högst 250 000 000 stamaktier i Fastator mot betalning genom kvittning ("**Emissionen**"). Emissionen genomfördes som en del av den rekapitalisering och omstrukturering av strukturen för kapital och skulder i Fastator som Bolaget offentliggjorde den 24 oktober 2025. Enligt villkoren för rekapitaliseringen ska de nyemitterade stamaktierna så snart som möjligt efter att emissionen genomförts tas upp till handel på Nasdaq Stockholm.

7. RISKFAKTORER

En investering i Bolagets värdepapper och i Emissionen är förenad med risker och en investerare eller potentiell investerare i Bolagets värdepapper bör noggrant överväga dessa risker. Var och en av följande risker kan ha en väsentligt negativ påverkan på Bolaget, dess verksamhet och framtidsutsikter. I enlighet med Bilaga IX till Prospektförordningen är de riskfaktorer som anges nedan begränsade till sådana risker som Bolaget bedömer är specifika för Fastator. De riskfaktorer som anges nedan är inte rangordnade eller presenterade i någon särskild ordning av betydelse. Beskrivningen av nedanstående riskfaktorer baseras på information som är tillgänglig och uppskattningar som har gjorts per dagen för Undantagsdokumentet.

Risker relaterade till affärs- och verksamhetsinriktning

Beroende av dotterbolag och intressebolag

Bolaget är ett holdingbolag och dess tillgångar och intäkter avser Bolagets dotterbolag och intressebolag. Per den 30 september 2025 uppgick Bolagets totala tillgångar till 2 258 miljoner kronor, varav 1 357 miljoner kronor utgjordes av andelar i dotterbolag och intressebolag. Bolaget är därför beroende av att erhålla tillräckliga intäkter från driften av och ägandet i sådana dotterbolag och intressebolag inom Bolaget för att kunna fullgöra sina egna åtaganden. Bolagets dotterbolag och intressebolag är juridiskt separata och skilda från Bolaget och har ingen skyldighet att betala belopp som förfallit till betalning avseende Bolagets förpliktelser och åtaganden eller att ställa medel till förfogande för sådana betalningar. Bolagets dotterbolags och intressebolags förmåga att göra sådana betalningar till Bolaget är bland annat beroende av tillgången på medel. Dessutom är dotterbolag och intressebolag under vissa omständigheter tillåtna att erhålla eller ta upp extern finansiering och att ställa säkerhet för detta. Om dotterbolagen eller intresseföretagen inte klarar av att fullgöra sina förpliktelser under sådan finansiering skulle detta påverka dotterbolagens och/eller intressebolagens finansiella förmåga och möjlighet att finansiera bolaget. Vidare kan avtal som ingåtts av Bolagets dotterbolag och intressebolag innehålla bestämmelser om begränsningar av utdelningar och därmed begränsa dessa bolags möjlighet att betala utdelning på de aktier som bolaget innehar.

Bolagets största tillgång är Företagsparken Norden Holding AB (publ) (tillsammans med dess direkta och indirekta dotterbolag "**Företagsparken**"), ett snabbväxande fastighetsbolag som äger logistik- och industrifastigheter. Bolaget äger direkt och indirekt 25,00 procent av aktierna i Företagsparken, som i sin tur äger fastigheter till ett sammanlagt värde av cirka 5 935 miljoner kronor per den 30 juni 2025. Vidare är Bolagets näst största tillgång Point Properties Portfolio 1 AB (tillsammans med dess direkta och indirekta dotterbolag "**Point Properties**"), ett fastighetsbolag som fokuserar på fastigheter belägna i stadskärnor och utveckling av stadsmiljöer tillsammans med kommuner och andra aktörer inom offentlig service, handel och bostäder. Bolaget äger 100,00 procent av aktierna i Point Properties, som i sin tur äger fastigheter med ett sammanlagt värde om cirka 1 068 miljoner kronor per den 30 september 2025.

Om värdet på den verksamhet som bedrivs i dotterbolagen eller intressebolagen minskar eller om Bolagets innehav i dessa dotterbolag eller intressebolag skulle minska utan att Bolaget får tillräcklig kompensation, eller om bolaget inte erhåller tillräckliga intäkter från sådana bolag, kan detta få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets resultat och finansiella ställning.

Värderingsrisk av finansiella fordringar

Bolaget innehar en betydande reversfordran mot CAL Investments SARL med nominellt belopp 677 MSEK som värderas till verkligt värde (637 MSEK per 30 september 2025) baserat på antaganden om framtida utdelningar från Företagsparken. Fordran uppstod i samband med att Fastator överlät drygt 25 miljoner aktier i Företagsparken till två köpare. Fordran är också pantsatt till förmån för innehavarna av Bolagets obligationer. Värdet är beroende av underliggande utdelningskapacitet, räntenivåer och diskonteringsantaganden och en ogynnsam utveckling i Företagsparken eller ändrade antaganden kan medföra väsentliga negativa värdeförändringar i resultatet, vilket kan ha en negativ påverkan på värdet av fordringen. Detta kan i sin tur få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets resultat och finansiella ställning.

Fastighets- och uthyrningssektorn

Bolaget och dess dotterbolag och intresseföretag investerar i fastigheter och bedriver verksamhet inom uthyrningssektorn. Hyresintäkter är Bolagets huvudsakliga inkomstkälla. Bolaget är därför beroende av sina fastighetsägande enheter för hyresintäkter, som i sin tur påverkas av faktorer som vakansgrader, hyresnivåer och att hyresgästerna betalar sina hyror i tid. Under perioden januari-september 2025 uppgick de totala hyresintäkterna till 60,9 miljoner kronor. Bolagets resultat är beroende av dess samt dess dotterbolags och intresseföretags förmåga att attrahera och behålla kreditvärdiga hyresgäster. Vakanser, sänkta hyresnivåer och ökade hyresgästförluster kan ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat. Risken för fluktuationer i vakansgraden ökar till exempel med en högre koncentration av stora hyresgäster.

Om Bolaget inte kan omförhandla, förnya eller förlänga villkoren i sådana hyresavtal vid utgången, eller behålla och/eller fylla sådana vakanser, kan det därför ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets intäkter. Vid uthyrning av fastigheter till hyresgäster inom den offentliga sektorn är Bolagets hyresintäkter och vakansgrader dessutom beroende av exempelvis kommunala budgetar och lokal utveckling i den berörda kommunen.

Dessutom är en stor del av Bolagets rörelsekostnader hänförliga till underhållskostnader för fastigheterna, eftersom fastigheternas standard måste upprätthållas. Om Bolaget inte kan kompensera sådana kostnader genom reglering av hyresavtalen eller genom att höja hyran genom omförhandling av hyresavtalet, kan detta ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets resultat.

Bolagets fastighetsförvaltningstjänster

NPM Group ("NPM") är ett fastighetsförvaltningsbolag. Per den 30 september 2025 äger Bolaget 63,7 procent av aktierna i NPM. Genom att anlita en fastighetsförvaltare strävar Bolaget efter att förvalta sina investeringar och kapitalisera på avkastningen från dessa investeringar. Fastighetsförvaltarens ansvar är således bland annat att utföra underhåll av fastigheterna när så behövs, förhandla om lämpliga hyreshöjningar, övervaka hyresavtalens löptider för att minimera vakansperioderna samt regelbundet övervaka fastigheterna och hyresgästerna. NPM:s totala intäkter för räkenskapsåret 2024 uppgick till cirka 231,6 miljoner kronor. Om NPM inte lyckas öka värdet på Bolagets investeringar genom att bevara fastigheternas skick och/eller inte lyckas hantera hyresnivåer och vakansgrader, kan detta ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets tillgångsvärde.

Dessutom ansvarar en fastighetsförvaltare för fastigheternas säkerhet. De säkerhetsåtgärder som vidtas beror på de risker som är förknippade med en viss byggnad, men kan bland annat omfatta larm, övervakningskameror, passerkontroll, säkerhetspersonal och parkeringsplatser. Om NPM, i egenskap av fastighetsförvaltare, inte kan säkerställa att säkerhetsinstallationerna passar varje fastighets unika kultur och/eller att säkerhetsåtgärderna är adekvata, kan Bolaget drabbas av skador på sitt anseende eller att hyresgästerna riktar krav mot Bolaget avseende försummelse eller avtalsuppfyllelse, vilket kan ha en väsentlig negativ inverkan på anseendet och vakansgraden.

Risker relaterade till projekt

En del av Bolagets affärsverksamhet består av fastighetsutvecklingsprojekt. Om Bolagets fastighetsutvecklingsprojekt inte uppfyller Bolagets lönsamhetsmål kan det leda till ökade kostnader och minskad lönsamhet eller negativ avkastning på investeringarna. Bolaget kan också misslyckas med att erhålla nödvändiga myndighetstillstånd eller tillstånd i samband med pågående fastighetsutvecklingsprojekt, vilket också kan leda till att sådana projekt försenas (eller inte genomförs alls) och därmed leda till minskad lönsamhet eller negativ avkastning på investeringarna. Vidare kan projektet, när det är slutfört, misslyckas med att uppnå avsedda resultat eller uppfylla de uppdrag eller affärskrav som låg till grund för projektet, vilket i sin tur kan minska projektets lönsamhet eller leda till negativ avkastning på investeringarna. Om någon av de ovan beskrivna riskerna skulle realiseras kan det ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets tillväxt och resultat.

Risker relaterade till samarbeten och styrning av dotterbolag och intresseföretag

Vissa av Bolagets nuvarande verksamheter bedrivs i samarbeten med andra parter, till exempel i enlighet med aktieägaravtal. Bolagets förmåga att utveckla befintliga eller inleda nya samarbeten kan påverka förmågan att slutföra planerade eller påbörjade investeringar eller genomföra nya investeringar. Om sådana samarbeten inte kan slutföras eller om de utvecklas på villkor som är ofördelaktiga för Bolaget, kan detta leda till att Bolagets investeringar försenas, att investeringarna inte kan finansieras eller att de endast kan slutföras med minskad lönsamhet eller förlust. Om Fastator inte kan inleda nya eller utveckla befintliga samarbeten på fördelaktiga villkor eller överhuvudtaget, skulle Bolagets verksamhet påverkas negativt. Nuvarande och framtida partner eller andra affärspartner kan ha olika synsätt när det gäller varje samarbete, och om Bolaget inte kan nå en överenskommelse med sådana partner kan Fastator misslyckas med att lämna samarbetet till ett acceptabelt pris eller överhuvudtaget (inklusive att Fastator kan komma att enligt villkoren för investeringarna lämna samarbetet till ett pris som inte är acceptabelt). Sådana partners kan också bli föremål för förändringar i kontrollen som kan påverka deras förmåga att fortsätta partnerskapen. Bolagets nuvarande och framtida partners kan också drabbas av finansiella svårigheter, vilket kan hindra sådana partners från att stödja verksamheten i respektive samarbete eller investera ytterligare kapital i dessa. Följaktligen kan väsentliga meningsskiljaktigheter med samarbetspartners eller andra affärspartner och förändringar i kontrollen och/eller finansiella svårigheter hos sådana partners ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet och på dess finansiella ställning.

Förvärv och avyttringar

Bolaget har främst vuxit genom förvärv och investeringar i fastighetsägande bolag. Som en del av Bolagets utveckling kan Bolaget söka ytterligare möjligheter genom förvärv av fastigheter och fastighetsägande bolag för att förbli konkurrenskraftig eller för att stärka Bolagets position inom sina kärnverksamhetsområden. Framgångsrik tillväxt genom investeringar och förvärv är beroende av Bolagets förmåga att identifiera lämpliga förvärvsobjekt, genomföra lämplig due diligence och förhandla fram transaktioner på fördelaktiga villkor.

I framtiden kanske Bolaget inte kan hitta attraktiva förvärvsmöjligheter till fördelaktiga villkor eller överhuvudtaget. Bolaget kan också möta konkurrens om attraktiva förvärvsobjekt, vilket kan höja priset på objektet. Dessutom kan Bolaget misslyckas med att korrekt värdera sina förvärvade verksamheter, innehav och fastigheter, vilket i sin tur kan leda till att Bolaget betalar mer än vad dessa verksamheter, innehav eller fastigheter är värda. Sådana misslyckanden kan i efterhand leda till betydande nedskrivningar av värdet på den förvärvade tillgången, vilket kan ha en negativ inverkan på Bolagets resultat och finansiella ställning. Avyttring av tillgångar, såsom fastigheter, fastighetsägande enheter eller innehav i sådana enheter, kan också ha en betydande negativ inverkan på Bolagets kassaflöde om sådana tillgångar säljs till ett lägre pris än förväntat eller om marknadsvärdet på tillgångarna minskar. Om bolaget dessutom skulle välja att avyttra alla eller en del av sina aktier i något av sina dotterbolag eller intressebolag i samband med en upptagning av sådana aktier till handel på en reglerad marknad eller multilateral handelsplattform, finns det inga garantier för att en sådan upptagning till handel kommer att lyckas, kommer att vara möjlig inom den förväntade tidsramen eller till ett pris per aktie som är acceptabelt för bolaget. Detta kan påverka Bolagets finansiella ställning negativt.

Fastighetsprojekt och fastighetstransaktioner innebär bland annat osäkerheter avseende hanteringen av hyresgäster, oförutsedda kostnader för miljösanering, ombyggnad och därmed sammanhängande hantering av tekniska

problem, myndighetsbeslut och uppkomsten av tvister avseende förvärvet eller fastighetens skick. Det finns en risk att sådana osäkerheter leder till förseningar i projekten eller ökade eller oförutsedda kostnader. Detta kan i sin tur ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. Se även riskfaktorn ”*Risker relaterade till projekt*” ovan.

Bolagets investeringar i och samarbete med närstående enheter

Bolaget investerar i sina intresseföretag och är beroende av nuvarande och framtida partners, eftersom Bolaget inte kontrollerar sådana intresseföretag. Detta beroende och avsaknaden av ägande kan leda till minskad flexibilitet att delta i och styra verksamheten i sådana intresseföretag, till exempel när det gäller förvärv, avyttringar och investeringar som genomförs av sådana företag, inklusive investeringar i och avyttringar av fastigheter i intresseföretagen, vilket kan leda till en minskning av värdet på intresseföretagen.

Per den 30 september 2025 uppgick Bolagets värde på sina investeringar i intresseföretag till 785,1 miljoner kronor. Om värdet på Bolagets intresseföretag minskar eller om de inte samarbetar med Bolaget och/eller utvecklas på ett sätt som är oönskat för Bolaget, kan Bolaget kanske inte delta i och styra verksamheten i sådana intresseföretag på ett sätt som är fördelaktigt för Bolaget. Detta kan i sin tur ha en negativ inverkan på Bolagets intäkter.

Risker relaterade till inköp och Bolagets uppförandekod

Bolagets verksamhet innefattar inköp av stora volymer varor och flera tjänster relaterade till Bolagets projekt. Bolaget har aktivt beslutat att begränsa antalet anställda i Bolaget och att i stället köpa tjänster genom sina underleverantörer. Bolaget måste därför noga övervaka att sådana inköp genomförs på armlängds avstånd. Bolaget tillämpar en strikt attest- och kontrollstruktur och strävar efter att upprätthålla en intern kultur som avskräcker från personlig vinning och korruption, bland annat genom att implementera och upprätthålla en uppförandekod. Det finns dock en risk att eventuella säljare och köpare, interna eller externa, kan komma att agera i strid med Bolagets riktlinjer, vilket bland annat kan utsätta Bolaget för ryktesskada, vilket i sin tur kan leda till oväntade förluster och därmed påverka Bolagets resultat negativt.

Risker relaterade till beroende av kvalificerad personal och ledande befattningshavare

Fastators organisation är liten och består för närvarande endast av Bolagets VD. Fastators VD har byggt upp en djupgående kunskap om och goda relationer med fastighetsmarknaden. Bolaget är därför beroende av dess VD, särskilt eftersom en stor del av Bolagets transaktionsverksamhet baseras på korta beslutsprocesser, nära relationer med olika marknadsaktörer och djupgående kunskap och insikt om de fastighetskategorierna och geografiska områden där Bolaget är verksam. Bolagets framtida utveckling är därför i hög grad beroende av kunskapen, erfarenheten och engagemanget hos VD:n. Det är viktigt att Bolaget behåller och fortsätter att motivera ledande medarbetare, samt att Fastator kan rekrytera, behålla och utveckla andra kvalificerade ledande befattningshavare och nyckelmedarbetare. Om VD:n lämnar Bolaget och lämpliga och erfarna ersättare inte kan rekryteras, kan detta ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet.

Negativ publicitet

Ryktesrisk är risken att en händelse eller omständighet kan påverka Bolagets anseende negativt bland myndigheter, ägare, anställda, hyresgäster, samarbetsparter och andra intressenter, vilket i sin tur kan leda till intäktsförluster för Bolaget. Ett gott anseende är därför avgörande för Bolaget, dess verksamhet och resultatförmåga. Vissa av nuvarande och tidigare medlemmar i bolagets styrelse är före detta politiker och/eller välkända affärsmän, och om bolaget eller någon av Bolagets närstående enheter, styrelseledamöter, ledande befattningshavare eller nyckelpersoner agerar på ett sätt som strider mot de värderingar som Bolaget representerar, eller om Bolagets investeringar inte uppfyller marknads förväntningar, kan Bolagets anseende skadas. Dessutom finns det en risk att sådana personer inte följer policyer och riktlinjer, vilket kan leda till att Bolaget drabbas av efterlevnadskostnader och skadar sitt anseende.

Risker relaterade till makroekonomiska faktorer

Fastighetsmarknaden påverkas i hög grad av makroekonomiska faktorer såsom globala och inhemska ekonomiska förhållanden, ekonomisk tillväxt, sysselsättningsgrad, inkomstutveckling, byggnadsaktivitet för nya bostäder och

kommersiella lokaler, förändringar i infrastruktur, regional ekonomisk utveckling, demografiska förändringar, stigande energikostnader, prisinflation och räntefluktuationer. En försämrad global makroekonomisk och geopolitisk miljö, inklusive politisk instabilitet, ökande statlig nationalism och protektionism, terroristhandlingar, väpnade konflikter och krig, naturkatastrofer, extrema väderhändelser, strömavbrott social oro, och ökade energikostnader, infrastruktursammanbrott i kommunikations- och andra system, pandemier och andra globala hälsohot kan ha en väsentlig negativ inverkan på den globala ekonomin och i sin tur på Bolaget och dess dotterbolag och intresseföretag. Exempelvis har konflikten i Ukraina och utvecklingen i Gaza, tillsammans med handelskonflikter och friktion mellan USA och Kina, haft en direkt och väsentlig inverkan på den globala ekonomin. Vidare har sanktionerna mot Ryssland, inklusive ryska finansinstitut, företag och individer, tillsammans med Rysslands vedergällningssanktioner och andra motåtgärder samt de eskalerade spänningarna mellan Ryssland och Europa och USA negativt påverkat, och kan fortsätta att negativt påverka, den globala ekonomin och därmed påverka Bolaget och dess verksamhet och resultat, trots att Bolaget inte bedriver, och tidigare inte har bedrivit, någon affärsverksamhet eller verksamhet i Ryssland. Osäkerheten, inflationen och oron till följd av sådana globala händelser har en direkt inverkan på efterfrågan på hyresmarknaden, hyresgästernas betalningsförmåga, vakansgrader och fastighetsvärderingar. Den ekonomiska tillväxten påverkar sysselsättningsgraden, som är en viktig faktor när det gäller exempelvis efterfrågan på hyresmarknaden och hyresgästers solvens, och påverkar därmed vakansgraden och hyresnivåerna. Dessutom kan högre räntor negativt påverka Bolagets verksamhet och tillväxt på flera sätt, främst genom att negativt påverka Bolagets förmåga att säkra finansiering på fördelaktiga villkor som är nödvändiga för att upprätthålla och utveckla Bolagets verksamhet och fastighetsprojekt. Ur ett långsiktigt perspektiv kan högre räntor ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets finansiella resultat. Dessutom påverkar räntefluktuationer marknadsvärderingen av Bolagets fastigheter och fastighetsprojekt, vilket följaktligen kan leda till minskad lönsamhet och negativa värdeförändringar. Eventuella långsiktiga ekonomiska effekter till följd av geopolitiska händelser och makroekonomisk instabilitet är osäkra, men risken är att Bolagets intäkter minskar i den mån vakansgraden, hyresnivåerna, hyresgästernas betalningsförmåga och fastighetsvärderingar påverkas negativt. Om någon av de ovan nämnda riskerna skulle realiseras kan detta ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Bolagets finansiella situation

Värdeförändringar på fastigheter

Per den 30 september 2025 och i enlighet med Bolagets konsoliderade balansräkning uppgick fastigheternas totala värde till 1 069 miljoner kronor. Fastigheterna redovisas till verkligt värde och värdeförändringar redovisas i balansräkningen. Bolaget genomför en extern värdering av alla sina fastigheter varje kvartal och alla fastigheter värderas av externa ackrediterade värderingsföretag. Olika faktorer kan leda till att Bolaget skriver ned det verkliga värdet på sina fastigheter, vilket kan påverka Bolagets verksamhet och finansiella ställning negativt. Dessutom kan värderingsfrekvensen och täckningen förändras från tid till annan, vilket kan leda till att värdet blir svårare att uppskatta för en investerare, en finansieringsmotpart eller någon tredje part som är intresserad av värderingen av Bolagets fastigheter. Om värdet på fastigheterna minskar, vilket leder till att Bolaget skriver ned deras värde, kan det resultera i ett brott mot finansiella åtaganden i de lån som Bolaget tar upp från tid till annan.

En del av Bolagets fastigheter som ägs av intresseföretag ingår inte i Bolagets sammanställda balansräkning. Om någon av ovanstående risker skulle inträffa, kommer det att påverka alla Bolagets fastighetsinnehav och inte vara begränsat till de fastigheter som ingår i Bolagets sammanställda balansräkning. En väsentlig minskning av fastigheternas marknadsvärde skulle också ha en negativ inverkan på Bolagets möjligheter att avyttra sina fastigheter utan förluster, vilket kan påverka Bolagets finansiella ställning negativt.

Kapitalstruktur och finansiella risker

Bolagets verksamhet och förvärv är beroende av tillförlitlig tillgång till finansiering. Bolagets förmåga att upprätthålla en sund kapitalstruktur och finansiell stabilitet är grunden för vidare utveckling av Bolagets verksamhet, Bolagets förmåga att behålla och attrahera investerare och andra kreditgivare. Bolagets verksamhet finansieras huvudsakligen genom lån, bland annat från kreditinstitut och koncerninterna låneavtal. Vidare kan Bolagets externa finansieringsavtal innehålla villkor som innebär begränsningar för Bolagets verksamhet. Om ett koncernbolag bryter mot någon av sina åtaganden i låneavtalen och sådan överträdelse inte åtgärdas, kan det leda

till att lånen förfaller till betalning, vilket leder till omedelbar återbetalning eller att kreditgivaren verkställer säkerheten. Bolagets åtaganden i låneavtalen består av exempelvis räntetäckningsgrad och belåningsgrad. Fastator har tidigare på grund av dess tidigare finansiella situation, brutit mot åtaganden i villkoren för dess tidigare obligationslån. Som en del av rekapitaliseringsuppställningen waivades emellertid samtliga brott mot villkoren för de tidigare obligationerna.

Vissa finansieringsavtal innehåller dessutom bestämmelser om korsvis acceleration, vilket innebär att om den berörda låntagaren eller garanten inte kan fullgöra sina skuldförpliktelser kan detta leda till att andra betalningsförpliktelser för Bolaget accelereras. Sådana fall av korsvis acceleration skulle medföra ytterligare kostnader och kan försämra Bolagets tillgång till finansiering. Ett brott mot någon av ovanstående villkor skulle därför påverka Bolagets finansiella ställning och resultat negativt.

Om Bolaget inte lyckas upprätthålla en adekvat kapitalstruktur eller inte uppfyller finansiella åtaganden eller andra skyldigheter enligt befintlig finansiering, kan Bolaget komma att sakna 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 Bolagets verksamhet och finansiella ställning.

Ränterisk

Bolagets verksamhet finansieras, förutom med eget kapital, genom räntebärande skulder från kreditinstitut. Räntan för sådan skuldsättning härleds huvudsakligen från referensräntor, i synnerhet 3-månaders STIBOR. Bolagets räntekostnader påverkas därför av marknadsräntorna, i synnerhet STIBOR, de marginaler som kreditinstituten kräver och särskilt kortsiktiga förändringar i marknadsräntan. Bolagets framtida finansiella kostnader påverkas av förändringar i upplåningsräntan och av faktorer utanför Bolagets kontroll och kan påverka Bolaget negativt. Ökade räntor och finansiella kostnader kan ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets finansiella ställning.

Refinansieringsrisk

Bolagets verksamhet, särskilt vad gäller förvärv av fastigheter och fastighetsutvecklingsprojekt, finansieras till stor del genom lån från externa kreditgivare. Bolaget är därför beroende av att i rätt tid erhålla lämplig finansiering för att kunna fortsätta sin lönsamma tillväxt och utveckling. Vidare kan brist på finansiering eller ökade finansieringskostnader som leder till mindre fördelaktiga finansieringsvillkor orsaka förseningar eller hindra Bolagets fastighetsutvecklingsprojekt. Efter att den rekapitaliseringsuppställning och omstrukturering av Bolagets kapital och skuld som offentliggjordes den 24 oktober 2025 har genomförts kommer Fastators externa finansiering uppgå till cirka 118,2 miljoner kronor, och till cirka 682,26 på koncernnivå. Om Bolaget inte kan refinansiera, förlänga eller öka befintlig finansiering, eller endast kan erhålla sådan finansiering på icke tillfredsställande villkor, eller om marknadsräntorna skulle stiga i takt med att refinansieringsmöjligheterna minskar, kan detta ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets resultat och finansiella ställning.

Bolagets portföljbolag Point Properties har tidigare brutit mot åtaganden i sina villkor för dess säkerställda obligationslån på grund av en uppskjuten amortering. Obligationslånet förfaller i mars 2026. Diskussioner pågår med större obligationsinnehavare om en uppgörelse. Om Point Properties inte lyckas refinansiera, återbetala eller förlänga obligationslånet kan det innebära att obligationsinnehavarna beslutar om pantrealisation av Point Properties fastigheter eller fastighetsägande bolag, vilket kan ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets resultat och finansiella ställning.

Risker relaterade till rekapitalisering och omstrukturering av kapital och skuld

Fastator hade fram till och med rekapitaliseringen emitterade utestående obligationslån med ett utestående nominellt belopp om 1 500 000 000 kronor. Efter förhandlingar med obligationsinnehavare genomfördes i samband med rekapitaliseringen och Bolagets omstrukturering av kapital och skuld kvittades omkring 1 249 920 000 kronor av det utestående nominella beloppet mot preferensaktier och stamaktier i Fastator. Som ett led i rekapitaliseringen emitterades även nya obligationer till ett aggregerat nominellt belopp om omkring 110 miljoner kronor. Det finns dock en risk att Fastator, även efter rekapitaliseringen, får problem att återbetala eller refinansiera sin skuld, eller att uppfylla villkoren för de nya obligationerna. Om Fastator bryter mot villkoren för de nya obligationerna, eller villkoren för annan skuldsättning, kan det leda till att lånet sägs upp för omedelbar återbetalning eller att ställd säkerhet verkställs av obligationsinnehavarna, vilket kan påverka Fastators finansiella

ställning negativt. Vidare, om Fastators rörelseintäkter inte är tillräckliga för att betala nuvarande eller framtida skuldsättning, och Fastator inte på annat sätt får tillgång till finansiering på acceptabla villkor eller överhuvudtaget, kan Bolaget bli tvunget att vidta åtgärder såsom att avyttra delar av dess dotterbolaget och/eller intresseföretag, avstå från förvärv eller investeringar eller omstrukturera eller refinansiera sin skuld eller söka ytterligare eget kapital. Det finns dock en risk att Fastator inte har möjlighet att vidta någon av dessa åtgärder på tillfredställande villkor, eller överhuvudtaget. Om någon av dessa risker skulle realiseras kan det påverka Fastators verksamhet negativt.

Juridiska och regulatoriska risker

Tvister, anspråk, utredningar och rättsprocesser

Bolaget kan bli inblandad i tvister i samband med sin verksamhet. Tvister kan avse fordringar från eller på hyresgäster, leverantörer till Bolaget eller göras av myndigheter mot Bolaget. Tvister kan också uppstå i samband med förvärv eller avyttringar av fastigheter eller avse miljöförhållanden. Under 2020 var Bolaget till exempel inblandad i en tvist om köpeskillingen för ett förvärv av fastigheter som pågick i över ett år, för vilken bolaget avsatte cirka 200 miljoner kronor och som därmed hade en negativ effekt på bolagets resultat med motsvarande belopp. Vidare har Bolaget under hösten 2025 blivit kontaktat av ett ombud som företräder vissa andra aktieägare till Företagsparken. Ombudet menar att Bolaget gjort sig skyldig till överträdelse av det aktieägaravtal som gäller mellan parterna, och har uttryckt att övriga parter har för avsikt att väcka talan mot Bolaget och göra anspråk på Bolagets aktier i Företagsparken. Om en sådan process inleds och Bolagets motparter vinner framgång kan detta, och andra tvister, rättsliga förfaranden eller andra utredningar och stämningar, ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets resultat och finansiella ställning.

Miljörisker

Enligt svensk lagstiftning är huvudregeln att den nuvarande eller tidigare verksamhetsutövaren är ansvarig för sanering av en förorenad fastighet. Bolaget bedriver ingen tillståndspliktig verksamhet enligt *miljöbalken* (1998:808). Det kan dock finnas, eller ha funnits tidigare, hyresgäster på fastigheter som ägs direkt eller indirekt av Bolaget som bedriver verksamhet som kräver tillstånd enligt miljöbalken, dvs. verksamhetsutövare i mening enligt miljöbalken.

Om ingen operatör kan utföra eller betala för sanering av en förorenad fastighet, är den part som förvärvat fastigheten ansvarig för saneringen om parten kände till eller vid tidpunkten borde ha upptäckt föroreningarna. Detta innebär att krav under vissa omständigheter kan riktas mot Bolaget för sanering eller efterbehandling på grund av förekomst av eller misstanke om föroreningar i mark, vattenområden eller grundvatten, för att säkerställa att fastigheten är i ett sådant skick som krävs enligt miljöbalken.

Dessutom kan tidigare verksamhetsutövare ha genomfört efterbehandling av en fastighet på ett godtagbart sätt som krävs för användningen av fastigheten vid den tidpunkten. Till följd av ändrad användning av en fastighet till bostadsändamål kan kraven på Bolaget bli högre, vilket innebär att Bolaget kan få kostnader för efterbehandling och sanering för att kunna använda en fastighet som avsett.

Om lagstiftningen och myndighetskraven skulle ändras kan detta leda till ökade kostnader för sanering eller efterbehandling av befintliga eller framtida förvärvade fastigheter. Vidare kan framtida ändringar i tillämpliga lagar och förordningar samt myndighetskrav leda till ökade kostnader för Bolaget och fördröja Bolagets planerade fastighetsutveckling.

Alla ovan nämnda krav kan, om de realiseras, ha en negativ inverkan på Bolagets resultat och finansiella ställning.

8. AKTIERNAS KÄNNETECKEN

Bolagets aktiekapital ska utgöra lägst 14 000 000 kronor och högst 56 000 000 kronor. Antal aktier ska vara lägst 43 750 000 stycken och högst 175 000 000 stycken. När Emissionen har registrerats kommer även nya gränser för aktiekapital och antal aktier registreras. Bolagets aktiekapital ska då utgöra lägst 91 680 000 kronor och högst 366 720 000 kronor och antal aktier ska då vara lägst 286 500 000 stycken och högst 1 146 000 000 stycken. Bolaget har två aktieslag, preferensaktier och stamaktier. Preferensaktier och stamaktier berättigar till en (1) röst

per aktie. Preferensaktier har rätt till en ränta om 6,5 procent årligen från och med tidpunkten för när preferensaktierna för första gången registreras vid Bolagsverket på ett belopp om 100 kronor per preferensaktie. Icke-betald ränta kapitaliseras per den 31 december varje år (och för första gången 31 december 2026). Efter kapitalisering löper ränta om 6,5 procent på det nya, kapitaliserade beloppet. Så länge det finns preferensaktier utestående, får inte utdelning betalas till innehavare av stamaktier. Vidare, och så länge som preferensaktier är utestående, får inte beslut fattas om:

- (i) emission av ytterligare preferensaktier än de 12 499 828 preferensaktier som avses emitteras i den aktuella emissionen,
- (ii) utdelning eller annan värdeöverföring till innehavare av stamaktier,
- (iii) återköp eller inlösen av stamaktier,
- (iv) utgivande av aktier med, eller införande av en aktieklass med, samma eller bättre rätt till Bolagets resultat eller med samma eller bättre likvidationspreferens än preferensaktierna, eller
- (v) förändring av de rättigheter som preferensaktierna har enligt bolagsordningen.

I tillägg till eventuella särskilda majoritetskrav enligt aktiebolagslagen och så länge som preferensaktier är utestående, får de särskilda rättigheter som beskrivs i punkterna (i) till (v) ovan inte ändras, såvida inte ett sådant beslut får stöd från innehavare av minst 90 procent av de preferensaktier som är representerade på bolagsstämman, representerande inte mindre än två tredjedelar av de vid var tid utestående preferensaktierna.

Stamaktier kan ges ut till ett antal motsvarande hela aktiekapitalet. Preferensaktier kan ges ut till ett antal motsvarande maximalt 12 499 828 preferensaktier. Per dagen för detta Undantagsdokument uppgår Bolagets registrerade aktiekapital till 24 868 048,01 och antalet utgivna aktier uppgår till 77 712 648. När Emissionen har registrerats kommer Bolagets aktiekapital att uppgå till 108 867 995,165587 kronor. Antalet utgivna aktier kommer uppgå till totalt 340 212 476 stycken, varav 12 499 828 preferensaktier och 327 712 648 stamaktier. ISIN-koden för Bolagets stamaktier är SE0015407382. ISIN-koden för Bolagets preferensaktier är SE0027327107. Bolagets stamaktier är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm och handlas under kortnamnet "FASTAT".

9. UTSPÄDNING OCH AKTIEINNEHAV EFTER EMISSIONEN

Före Emissionen uppgick det totala antalet utgivna aktier i Fastator till 77 712 648. Samtliga utgivna aktier utgjordes av stamaktier. Genom Emissionen blir utspädningen för befintliga aktieägare cirka 73 procent. Efter genomförande av Emissionen uppgår antalet emitterade och utestående aktier i Fastator till 340 212 476 aktier, varav 12 499 828 preferensaktier och 327 712 648 stamaktier.

10. UPPTAGANDE TILL HANDEL

De stamaktier som emitteras i Bolaget genom Emissionen förväntas tas upp till handel på Nasdaq Stockholm omkring den 22 januari 2026.