

INBJUDAN TILL TECKNING AV AKTIER I

MAXFAST PROPERTIES AB (publ)



VIKTIG INFORMATION

Detta informationsmemorandum ("Informationsmemorandumet") har tagits fram av Catella i syfte att tillhandahålla information om Bolaget och dess verksamhet med anledning av Erbjudandet inför upptagande till handel av aktierna på First North.

Erbjudandet medför inte skyldighet enligt lag (1991:980) om handel med finansiella instrument att upprätta ett prospekt. Informationsmemorandumet utgör därmed inte ett prospekt och har inte granskats, godkänts eller registrerats hos Finansinspektionen.

Erbjudandet riktar sig inte, vare sig direkt eller indirekt, till personer vars deltagande kräver att prospekt eller ytterligare informationsmemorandum upprättas eller registreras, eller att någon annan åtgärd företas utöver vad som krävs enligt svensk rätt. Informationsmemorandumet kommer inte att distribueras och får inte postas eller på annat sätt distribueras eller sändas till eller i något land där detta skulle förutsätta att några sådana ytterligare åtgärder företas eller där detta skulle strida mot lagar eller regleringar i det landet. De aktier som omfattas av Erbjudandet enligt Informationsmemorandumet har inte registrerats och kommer inte att registreras enligt United States Securities Act från 1933 i dess nuvarande lydelse, inte heller i enlighet med motsvarande lagar i Australien, Japan, Kanada, Hong Kong, Nya Zeeland, Sydafrika eller annat land än Sverige och får ej erbjudas, överlåtas eller försälas, direkt eller indirekt, inom USA, Australien, Japan, Kanada, Hong Kong, Nya Zeeland, Sydafrika eller sådant annat land där registrering krävs, eller till personer med hemvist där.

En investering i värdepapper är förenad med vissa risker (investerare uppmanas att särskilt läsa avsnittet "Riskfaktorer"). När investerare fattar ett investeringsbeslut måste de förlita sig på sin egen bedömning av Bolaget och Erbjudandet, 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 Informationsmemorandumet samt eventuella tillägg till Informationsmemorandumet. Innehållet i Informationsmemorandumet ska inte betraktas som juridiska, affärsmässiga, investeringsmässiga eller skattemässiga råd. Varje mottagare bör konsultera sina egna rådgivare i juridiska, affärsmässiga eller skattemässiga frågor. Catella, som har agerat som Bolagets finansiella rådgivare, ger inte – och ska inte anses ge – några råd eller rekommendationer avseende investering i aktier i Bolaget.

Tillämplig lag och tvister

För Informationsmemorandumet och Erbjudandet gäller svensk rätt. Tvist med anledning av Informationsmemorandumet, Erbjudandet och därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras av svensk domstol exklusivt.

Framåtriktad information

Informationsmemorandumet innehåller och baseras bland annat på framåtblickande information och uttalanden. Sådan framåtblickande information och uttalanden baseras på

nuvarande förväntningar, uppskattningar och prognoser eller information som finns tillgänglig för Bolaget och Catella. Sådan framåtblickande information och uttalanden reflekterar den nuvarande prognosen beträffande framtida händelser och är avhängig de risker och osäkerheter, som kan leda till att de faktiska händelserna avsevärt skiljer sig från de förväntade.

Varken Bolaget eller Catella kan ställa några garantier för att framåtblickande information och uttalanden infrias eller för att de antaganden, som informationen och uttalandena baserats på, är korrekta. Informationen får inte användas i något annat syfte än för att utvärdera en eventuell investering i Bolaget.

Marknadsinformation och information från tredje part

Informationsmemorandumet innehåller marknads- och branschdata samt prognoser vilka har inhämtats från publikationer från industrin och allmänt tillgänglig information. Informationsmemorandumet innehåller även information om fastighetsbranschen sammanställd av Catella, grundat på Catellas kännedom om den kommersiella fastighets- och hyresmarknaden inom vilken Bolaget är verksamt (inklusive Catellas uppskattningar och antaganden beträffande branschen baserat på denna kännedom). Catellas kännedom om den kommersiella fastighets- och hyresmarknaden i Sverige har sin grund i Catellas erfarenhet och deltagande inom branschen. Catella anser att informationen om fastighetsbranschen är korrekt och att gjorda uppskattningar och antaganden är rimliga. Det kan dock inte garanteras att informationen är korrekt och fullständig. Den finansiella informationen i Informationsmemorandumet har inte, om det inte uttryckligen anges, blivit reviderad eller granskad av revisorer.

Nasdaq Stockholm First North

First North är en alternativ marknadsplats. Den har inte samma juridiska status som en reglerad marknad. Bolag på First North regleras av First Norths regler och inte av de lagar och krav som ställs för handel på en reglerad marknad. En placering i ett bolag som handlas på First North är mer riskfylld än en placering i ett bolag som handlas på en reglerad marknad. Alla bolag vars aktier är upptagna till handel på First North har en Certified Adviser som övervakar att reglerna efterlevs. Nasdaq Stockholm godkänner ansökan om upptagande till handel på Nasdaq First North.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Sammanfattning	4	Proforma & intjäningsförmåga	31
Risikfaktorer	6	Revisorns rapport avseende proformaredovisning	32
Bakgrund & motiv	10	Revisorns rapport avseende intjäningsförmåga	33
Vd har ordet	11	Finansiering	34
Villkor & anvisningar	12	Ledning & styrelse	36
Verksamhet	14	Aktien & ägande	39
Marknadsöversikt	16	Bolagsordning	40
I dagsläget prioriterade marknader	18	Legala frågor & övrig information	41
Fastighetsbestånd	22	Skattefrågor i Sverige	43
Värderingsintyg	26	Definitioner	45
Finansiell information	28	Adresser	46

ERBJUDANDET I SAMMANDRAG

Antal aktier i Erbjudandet	6 950 000
Teckningskurs i Erbjudandet	36,00 kronor
Minsta teckningspost	945 360 kronor
Emissionsvolym	250,2 miljoner kronor

MÖJLIGHET TILL UTÖKNING

I det fall att Erbjudandet blir övertecknat kan emissionen komma att utökas med 1 400 000 aktier motsvarande 50,4 miljoner kronor.

VIKTIGA DATUM FÖR ERBJUDANDET

Anmälningsperiod	2–20 maj 2016
Tilldelning	25 maj 2016
Likviddag	31 maj 2016
Prel. listning på Nasdaq Stockholm First North	29 juni 2016

FINANSIELL KALENDER

Halvårsrapport (Q2) januari–juni 2016	25 augusti 2016
Delårsrapport (Q3) januari–september 2016	24 november 2016
Bokslutskommuniké januari–december 2016	23 februari 2017
Årsredovisning 2016	29 mars 2017
Årsstämma 2017	11 maj 2017

ORDLISTA I KORTHET

MaxFast eller Bolaget	MaxFast Properties AB (publ) eller den koncern i vilken MaxFast Properties är moderbolag eller ett dotterbolag i koncernen, beroende på sammanhanget.
Erbjudandet	Inbjudan till teckning av 6 950 000 aktier enligt Informationsmemorandumet.
Koncernen	Den koncern i vilken MaxFast är moderbolag.
Catella	Catella Corporate Finance Stockholm HB, som är finansiell rådgivare.
Catella Bank	Catella Bank Filial, som är Book Runner.
Penser	Erik Penser Bank, som är emissionsinstitut, Certified Adviser (CA) och likviditetsgarant.
First North	Nasdaq Stockholm First North.
Glimstedt	Advokatfirman Glimstedt Stockholm KB, som är legal rådgivare.

SAMMANFATTNING

MaxFast Properties är ett kassaflödesdrivet bolag med inriktning mot kommersiella fastigheter. I dagsläget utgörs beståndet av 13 fastigheter belägna i Mellansverige, huvudsakligen i lokala, starka externhandelsområden. Fastigheternas marknadsvärde uppgår till nära 700 miljoner kronor. Bolaget har med god lönsamhet vuxit snabbt och söker nu ytterligare kapital inför en fortsatt expansion.

BAKGRUND OCH MOTIV

MaxFast är ett kassaflödesdrivet fastighetsbolag med fokus på att förvärva, utveckla och förvalta högavkastande kommersiella fastigheter i starka lokala lägen.

MaxFast mb AB bildades hösten 2013 av ett antal olika intressenter i syfte att förvärva kommersiella fastigheter med starka kassaflöden, ofta med handelsinriktning. Vid första årsskiftet hade Bolaget fyra fastigheter belägna i Avesta, Fagersta och Östhammar. Under 2014 och 2015 förvärvades ytterligare sju fastigheter som samtliga finansierades av den ursprungliga ägargruppen och genom banklån. I samband med bokslutet för räkenskapsåret 2015 övergick MaxFast till att redovisa enligt IFRS, ändrade bolagsform till publikt samt ändrade bolagsnamnet till MaxFast Properties AB. Under inledningen av 2016 har två fastigheter tillträtts, en i Eskilstuna och en i Sundsvall.

Bolaget står inför en expansionsfas och har beslutat att resa mer eget kapital i syfte att dels möjliggöra förvärv av fler

kommersiella fastigheter, dels för att anpassa kapitalstrukturen genom minskning av befintlig skuldsättning.

VERKSAMHET

MaxFasts kommersiella fastigheter är koncentrerade till externhandelsområden, huvudsakligen i Svealand. Fastighetsbeståndet bestod per den 31 mars 2016 av 13 fastigheter, inklusive en fastighet under utveckling, med en sammanlagd uthyrbar area om cirka 70 000 kvadratmeter. Fastigheternas marknadsvärde uppgick till nära 700 miljoner kronor. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95 procent. MaxFast har som mål att, med bibehållen god lönsamhet, inom ett år ha utökat fastighetsbeståndet till en miljard kronor och inom en treårsperiod uppnå två miljarder kronor i fastighetsvärde.

MaxFasts fastighetsbestånd är indelat i åtta marknadsområden, Avesta, Eskilstuna, Fagersta, Karlstad, Norrköping, Sundsvall, Västerås och Östhammar, där de prioriterade marknadsområdena är Eskilstuna, Karlstad, Norrköping och Västerås.

FÖRDELNING PER MARKNADSOMRÅDE

per 31 mars 2016

Marknadsområde	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkt, mkr
			mkr	kr/kvm		
Avesta	1	2 692	1,3	480	56,2	0,7
Eskilstuna	2 *	13 169	13,5	1 027	100,0	13,5
Fagersta	2	9 286	4,1	443	80,0	3,3
Karlstad	2	14 455	9,5	658	100,0	9,5
Norrköping	2	12 259	9,2	749	98,9	9,1
Sundsvall	1	3 822	3,8	1 006	100,0	3,8
Västerås	2	10 223	16,1	1 573	90,5	14,6
Östhammar	1	4 214	2,0	467	100,0	2,0
Totalt	13	70 120	59,5	849	94,9	56,5

* Varav en projektfastighet.

Eskilstuna

Eskilstuna utgör MaxFasts näst största marknadsområde med cirka 25 procent av MaxFasts totala fastighetsvärde per 31 mars 2016. Bolaget äger två fastigheter i Eskilstuna, varav den ena är under utveckling.

Karlstad

Karlstad är MaxFasts tredje största marknadsområde med 20 procent av MaxFasts totala fastighetsvärde per 31 mars 2016. MaxFasts båda fastigheter är belägna i det expanderande Bergvik.

Norrköping

Norrköping är MaxFasts fjärde största marknadsområde med 15 procent av MaxFasts totala fastighetsvärde per 31 mars 2016. MaxFasts två fastigheter är belägna i Ingelsta handelsområde samt Butängen.

Västerås

Västerås är MaxFasts största marknadsområde med 25 procent av MaxFasts totala fastighetsvärde per 31 mars 2016. MaxFast äger två fastigheter i Hälla-området.

HYRESGÄSTER

Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis inklusive tillägg uppgick till cirka 56,5 miljoner kronor och bedömt hyresvärde till cirka 59,5 miljoner kronor per 31 mars 2016. Totalt sett är cirka 91 procent av kontraktsvärdet indexerat mot KPI.

Kontraktstrukturen per den 31 mars 2016 utgjordes av 60 hyresavtal med en genomsnittlig löptid om 4,8 år. Årshyran från de tre största hyresgästerna uppgick till 19,5 miljoner kronor, motsvarande 34,5 procent av de totala hyresintäkterna.

FRAMTID

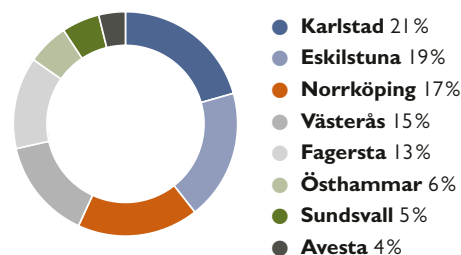
MaxFast har tecknat avtal om förvärv av ytterligare två fastigheter med fritidsrelaterad verksamhet för sammanlagt cirka 100 miljoner kronor. Bolaget har därutöver lagt indikativt bud på två handelsfastigheter för cirka 100 miljoner kronor respektive cirka 70 miljoner kronor. Bolaget för även diskussioner om förvärv av ytterligare en större projektfastighet med inriktning mot huvudsakligen kontor och handel. Samtliga avtal och bud är förbehållna finansiering.

ERBJUDANDET

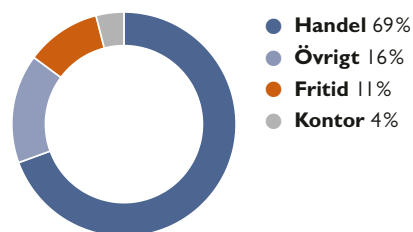
Erbjudandet omfattar 6 950 000 aktier och teckningskursen uppgår till 36,00 kronor, vilket motsvarar 250,2 miljoner kronor. Minsta teckningsbelopp är 945 360 kronor motsvarande 26 260 aktier. Kvotvärdet uppgår till 2,50 kronor och aktierna är fritt överlåtbara. I det fall att Erbjudandet blir övertecknat kan emissionen komma att utökas med högst 1 400 000 aktier motsvarande 50,4 miljoner kronor.



Uthyrbar area, per marknadsområde



Uthyrbar area, per lokaltyp



RISKFAKTORER

En investering i aktier är förenad med risk. Inför ett eventuellt investeringsbeslut är det viktigt att noggrant analysera de riskfaktorer som bedöms vara av betydelse för Bolagets och dess aktiers framtida utveckling. Nedan beskrivs de risker som bedöms vara av betydelse för Bolaget, utan särskild rangordning. Det finns risker både vad avser omständigheter som är hänförliga till Bolaget och fastighetsbranschen, samt sådana som är av mer generell karaktär. Därtill finns det även risker förenade med Bolagets aktier och Erbjudandet. Vissa risker ligger utanför Bolagets kontroll.

Följande redovisning gör inte anspråk på att vara fullständig och samtliga riskfaktorer kan av naturliga skäl inte förutses eller beskrivas i detalj, varför en samlad utvärdering även måste innefatta övrig information i Informationsmemorandumet, samt en allmän omvärldsbedömning. Nedanstående risker och osäkerhetsfaktorer kan ha en väsentligt negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat. De kan även medföra att Bolagets aktier minskar i värde, vilket skulle kunna leda till att investerare förlorar hela eller delar av sitt investerade kapital. Ytterligare risker som för närvarande inte är kända för Bolaget kan också ha en motsvarande negativ påverkan.

RÖRELSERELATERADE RISKER

Konjunkturutveckling m.m.

Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av det allmänna ekonomiska läget och faktorer såsom tillväxt, sysselsättning, inflation och den allmänna konjunkturutvecklingen. Tillväxten i ekonomin är en viktig faktor för utbud och efterfrågan på fastighetsmarknaden och påverkar således vakansgrader och hyresnivåer för fastigheter rent generellt. Förväntningar om inflation styr räntan och påverkar därmed räntekostnaden, vilket är en av Bolagets större kostnadsposter. På längre sikt kan förändringar i räntenivån få en väsentlig påverkan på Bolagets resultat och kassaflöde. Inflation påverkar även Bolagets fastighetskostnader. Utöver detta påverkar förändringar i ränta och inflation avkastningskraven och därmed fastigheternas marknadsvärden. Ett försvagat konjunkturläge och en allmän pessimism bland investerarna kan ha effekten att direktavkastningskraven på fastighetsmarknaden ökar, vilket kan påverka värdena på fastigheterna negativt. Samtliga ovanstående faktorer kan ha en negativ effekt på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Konkurrens

Bolaget verkar i en bransch som är utsatt för konkurrens. Bolagets framtida konkurrensmöjligheter är bland annat beroende av Bolagets förmåga att snabbt reagera på befintliga

och framtida marknadsbehov. Bolaget kan därför tvingas göra kostnadskrävande investeringar, omstruktureringar eller prissänkningar för att anpassa sig till en ny konkurrenssituation. Detta skulle kunna påverka Bolagets resultat negativt.

Hyresmarknaden, hyresintäkter och hyresutveckling

Bolagets intjäning påverkas av efterfrågan på kommersiella fastigheter. I det kommersiella beståndet är intäkterna beroende av fastigheternas uthyrningsgrad och erhållen hyresnivå. Dessa parametrar fluktuerar i regel med den ekonomiska utvecklingen och regionala samt lokala förutsättningar. Efterfrågan på kontors- och butikslokaler påverkas av förändrade förutsättningar på de marknader där hyresgästerna är verksamma. Då Bolagets fastighetsbestånd i huvudsak är inriktat mot handels- och kontorsverksamhet kan en negativ ekonomisk utveckling och förändrade köpvänor hos konsumenter innebära att efterfrågan på kontors- och butikslokaler minskar, med högre vakanser som följd, vilket i sin tur kan leda till lägre marknadshyror och minskad intjäning för Bolaget. Hyreskontraktens längd är en faktor som utjämnar volatiliteten i intjäningen, men en uthållig period av vikande efterfrågan och sjunkande hyresnivåer som följd skulle påverka Bolagets intjäning negativt.

Bolaget är vidare beroende av att hyresgäster betalar avtalade hyror i tid. Det föreligger en risk för att hyresgäster ställer in sina betalningar eller i övrigt inte fullgör sina förpliktelser. Om så inträffar påverkas Bolagets resultat negativt.

Bolagets hyreskontrakt med längre löptid än tre år är normalt helt eller delvis bundna till konsumentprisindex (KPI), det vill säga helt eller delvis inflationsjusterade. Om inflationen ökar mer än vad Bolaget kompenseras för genom sådan indexering, kan Bolagets resultat påverkas negativt. Det finns risk för att Bolaget inte alltid kommer att kunna teckna hyreskontrakt som helt eller delvis kompenserar för inflationen.

Geografiska risker

Utbud och efterfrågan avseende fastigheter och därmed avkastningen på fastighetsinvesteringar skiljer sig mellan olika geografiska marknader och kan komma att utvecklas på olika sätt inom olika geografiska marknader. Det finns risk för att efterfrågan sjunker på samtliga, eller de flesta, geografiska marknader, vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ effekt på Bolagets resultat och finansiella ställning.

Drift- och underhållskostnader

Enligt en mindre del av Bolagets hyreskontrakt svarar Bolaget för drift- och underhållskostnader samt även taxebundna kostnader som el, renhållning, värme och vatten. Variationer i priser på dessa tjänster samt effekter från onormalt väder påverkar Bolagets resultat. Flera av dessa varor och tjänster kan endast köpas från en aktör, vilket även kan påverka priset. Beträffande el är kostnaden i regel beroende av utbud och efterfrågan på den öppna elmarknaden. I den mån eventuella kostnadshöjningar inte kompenseras genom reglering i hyreskontrakt, eller hyresökning genom omförhandlingar av hyreskontrakt, kan Bolagets resultat påverkas negativt. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov kan också påverka resultatet negativt.

Fastigheternas värdeförändring

Bolaget är exponerat mot förändringar av fastighetsportföljens marknadsvärde. Bolaget redovisar sitt fastighetsinnehav till verkligt värde, vilket innebär att fastigheternas koncernmässiga bokförda värde motsvarar deras bedömda marknadsvärde. Detta innebär att sjunkande marknadsvärden på Bolagets fastigheter kommer att inverka negativt på Bolagets resultat- och balansräkning. Såväl fastighetsspecifika försämringar, såsom lägre hyresnivåer och ökad vakansgrad, som marknadsspecifika försämringar, såsom högre direktavkastningskrav, kan föranleda att Bolaget skriver ner det verkliga värdet på sina förvaltningsfastigheter, vilket skulle påverka Bolagets resultat och finansiella ställning negativt. För att upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste Bolaget göra löpande bedömningar och antaganden om värdet på Bolagets tillgångar och skulder som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäcks- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar. Värdering av förvaltningsfastigheter påverkas kraftigt av de bedömningar och antaganden som görs av Bolaget.

Företags- och fastighetsförvärv

En naturlig del av Bolagets verksamhet är företags- eller fastighetsförvärv. Dessa är av naturen förenade med viss osäkerhet. Vid förvärv av fastigheter utgör bortfall av hyresgäster, miljöförhållanden samt tekniska problem risker. Det finns risk för att framtida verksamheter eller fastigheter som tillkommer genom eventuella förvärv påverkar Bolagets resultat negativt.

Operationell risk

Bolaget kan inom ramen för den löpande verksamheten åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner, bristande kontroll eller oegentligheter inom Bolagets organisation.

Nyckelpersoner

Bolaget har en relativt liten organisation, vilket medför ett relativt stort beroende av enskilda medarbetare. Bolagets framtida utveckling beror i hög grad på företagsledningens och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang. Försämrade möjligheter för Bolaget att behålla och rekrytera kvalificerad ledningspersonal och annan kompetent personal på rimliga villkor, leder till risk för sämre resultat.

Skatter och ändrad lagstiftning

Förändringar i bolags- och fastighetsskatt, liksom övriga statliga pålagor, kan påverka förutsättningarna för Bolagets verksamhet. Det finns risk att skattesatser förändras i framtiden och att andra ändringar sker i det statliga systemet som påverkar fastighetsägande. Förändringar av bolagsskatt och övriga statliga pålagor, kan komma att påverka Bolagets resultat negativt. En förändring av skattelagstiftning, innebärande exempelvis förändrade möjligheter till skattemässiga avskrivningar, förändrade möjligheter till avdragsrätt för räntekostnader eller förändrade möjligheter till att utnyttja underskottsavdrag, kan medföra att Bolagets framtida skattesituation förändras och därigenom även påverkar resultatet negativt.

Tekniska risker

Fastighetsinvesteringar är förknippade med tekniska risker, såsom risken för konstruktionsfel, andra dolda fel eller brister, skador (exempelvis genom brand eller annan naturkraft) samt föroreningar. Om sådana tekniska problem skulle uppstå kan de komma att medföra betydligt ökade kostnader för fastigheterna och därmed även komma att påverka Bolagets resultat och finansiella ställning negativt.

Miljörisk

Fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering medför miljöpåverkan. Enligt miljöbalken är den som bedrivit en verksamhet som har bidragit till en förorening primärt ansvarig för efterbehandling. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling av en förorenad fastighet är den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna, ansvarig. Det innebär att krav, under vissa förutsättningar, kan riktas mot Bolaget för marksanering eller efterbehandling avseende förekomst av eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten för att ställa fastigheten i sådant skick som följer av miljöbalken. Sådant krav kan påverka Bolagets möjlighet att använda fastigheten samt resultat och finansiella ställning negativt.

Legal risker

Bolagets verksamhet är i hög utsträckning beroende av lagar och förordningar samt myndighetsbeslut avseende exempelvis plan- och byggåtgärder, miljö, säkerhet och uthyrning. Även om Bolaget bedömer att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande lagar och förordningar finns det risk att en myndighet kan komma att tolka dessa på ett annat sätt. För att Bolagets fastigheter ska kunna användas

och utvecklas som avsetts kan det krävas tillstånd och beslut, innefattande bland annat detaljplaner och olika former av fastighetsbildningar. Det finns en risk att Bolaget i framtiden inte beviljas de tillstånd eller erhåller de beslut som krävs för att bedriva och utveckla verksamheten på ett önskvärt sätt, vilket kan påverka Bolagets resultat och finansiella ställning negativt. Det finns även risk att förändringar sker i tillämplig lagstiftning för Bolaget eller kunder till Bolaget, vilket kan få till följd att Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning påverkas negativt.

Twister

Bolaget är inte inblandat i någon rättslig tvist eller ett skiljeförfarande som har, eller haft, betydande effekter på Bolagets finansiella ställning eller lönsamhet. Bolaget känner inte heller till några omständigheter som skulle kunna leda till att en rättslig tvist eller ett skiljeförfarande skulle kunna uppkomma. Det finns däremot risk att Bolaget kan komma att bli inblandat i sådana tvister i framtiden.

Finansieringsrisk

Bolagets verksamhet finansieras förutom av eget kapital till stor del av upplåning från kreditinstitut. Som en följd av detta är Bolaget exponerat för finansierings-, ränte- och kreditrisker. Bolagets kapitalstruktur innebär att räntekostnaderna är en betydande kostnadspost. Räntekostnaderna påverkas främst av nivån på aktuella marknadsräntor samt av den strategi Bolaget väljer för bindningstiden på räntorna. Marknadsräntor påverkas främst av den förväntade inflationstakten där prissättningen av obligationer och certifikat bestäms av utbud och efterfrågan. De kortare räntorna påverkas främst av Riksbankens så kallade styrränta, vilket utgör ett penningpolitiskt styrinstrument. I tider med stigande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas stiga, vilket omgående ökar räntekostnaderna för rörliga lån och lån med kort löptid. Ju längre genomsnittlig räntebindningstid som Bolaget har på sina lån desto längre tid tar det innan en ränteförändring påverkar Bolagets räntekostnader. Finansieringen via lån innebär att Bolaget utsätts för ett antal finansiella risker som kan påverka Bolagets resultat och ställning negativt.

Likviditetsrisk

Brist på likviditet för täckande av större betalningsåtaganden kan påverka Bolagets verksamhet och finansiella ställning.

Refinansieringsrisk

Om Bolaget inte kan refinansiera sina utestående lån, eller att refinansiering endast kan ske till kraftigt försämrade villkor, skulle det kunna ha en negativ effekt på Bolagets finansiella ställning och resultat.

Värdeförändringar finansiella instrument

Som en del i hanteringen av ränterisken använder sig Bolaget av finansiella instrument i form av nominella ränteswappar. Räntederivaten redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen. Värdeförändringar på räntederivaten redovisas i resultaträkningen. I takt med att marknadsräntorna

förändras uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde, som inte är kassaflödespåverkande, på räntederivaten. Om marknadsräntorna sjunker kommer marknadsvärdet på Bolagets räntederivat att minska, vilket har en negativ effekt på Bolagets resultat och finansiella ställning.

Realiserade och orealiserade värdeförändringar

Bolagets möjligheter att skapa realiserade värdeförändringar vid avyttring av fastigheter eller fastighetsägande bolag påverkas bland annat av hur väl Bolaget lyckats förädla och utveckla fastigheterna samt av avtals- och kundstrukturen. Därtill har det allmänna ränteläget, den allmänna konjunkturutvecklingen, den lokala utbuds- och efterfrågebalansen, den förväntade hyrestillväxten, skattesituationen, möjligheten till lånefinansiering och avkastningskravet betydelse för utvecklingen av fastighetspriserna. Avkastningskravet styrs av den riskfria räntan och fastigheters unika risk. Avkastningskravet påverkas även av tillgången till, och avkastningen på, alternativa placeringar. Förändringar i fastigheters marknadsvärde kan påverka Bolagets resultat negativt. I och med att Bolaget redovisar sitt innehav av förvaltningsfastigheter till verkligt värde, innebär detta att bokfört värde motsvarar förvaltningsfastigheternas marknadsvärde. Detta medför att värdeförändringar i Bolagets fastighetsbestånd direkt påverkar Bolagets resultat- och balansräkning.

Varumärken

Bolaget innehar inga registrerade nationella varumärken eller gemenskapsvarumärken. Det finns en risk förknippad med att låta Bolagets kännetecken förbli oregistrerade då annans förekommande eller framtida registrering av identiska eller liknande varumärken kan komma att hindra Bolaget från att fortsätta använda sina kännetecken i sin verksamhet. Detta innebär att Bolaget riskerar att förlora det värde som har inarbetats i Bolagets kännetecken, till exempel renommé och goodwill, vilket kan påverka Bolagets finansiella ställning och utvecklingsmöjligheter.

RISKER RELATERADE TILL BOLAGETS AKTIER Aktiemarknadsrisk och volatilitet

Värdepappershandel är alltid förknippad med risk och risktagande. Eftersom en aktieinvestering både kan stiga och sjunka i värde är det inte säkert att en investerare kan komma att få tillbaka investerat kapital. En investering i Bolagets aktier bör därför föregås av en noggrann analys av Bolaget, dess konkurrenter och omvärld samt generell information om fastighetsbranschen och fastighetsbolag. En investering i aktier bör aldrig ses som ett snabbt sätt att generera avkastning utan snarare som en investering som genomförs på lång sikt med kapital som kan undvaras.

Listning på Nasdaq Stockholm First North

Det kan inte garanteras att Bolagets aktier kommer att godkännas för upptagande till handel på Nasdaq Stockholm First North. Även om aktierna skulle tas upp för handel, så kan det inte garanteras att någon aktiv handel med aktierna kommer att ske. Därmed finns det ingen garanti för att en likvid marknad för handel med aktierna kommer att uppstå

eller bibehållas. Teckningskursen för aktierna i emissionen är endast en indikation av marknadspriset på aktierna om aktierna skulle tas upp för handel på First North. Investering i aktierna är därför endast lämplig för investerare, som kan bära riskerna kopplade till bristande likviditet i aktierna.

Aktiens utveckling

Vid listning på First North kommer prissättningen på Bolagets aktie att påverkas av faktorer såsom Bolagets resultat och finansiella ställning, förändringar i aktiemarknadens förväntningar om framtida vinster, marknadens bedömning av aktiemarknadens riskpremie, likviditeten i aktien, utvecklingen inom Bolagets marknadssegment samt den ekonomiska utvecklingen i allmänhet. Negativa förändringar i nämnda faktorer kan leda till att priset på Bolagets aktier minskar, vilket kan leda till en ekonomisk förlust för aktieägarna vid en avyttring av aktierna.

Framtida utdelning

Eventuella framtida utdelningar och storleken på sådana vinstutdelningar är bland annat beroende av Bolagets framtida resultat, finansiella ställning, kassaflöden och rörelsekapitalbehov. Negativa förändringar i nämnda faktorer kan leda till att vinstutdelningen minskar jämfört med föregående år eller att ingen vinstutdelning kan lämnas.

Försäljning av större aktieposter och utspädning

Betydande försäljningar av aktier som genomförs av större aktieägare, liksom en allmän marknadsförväntan om att emissioner kommer att genomföras, kan påverka kursen på Bolagets aktier negativt. Framtida emissioner av aktier eller andra värdepapper kan späda ut aktieinnehav och väsentligt påverka priset på Bolagets aktier negativt. Riktade emissioner, utan företrädesrätt för befintliga ägare, kan vidare minska proportionella ägande- och rösträtter för innehavare av aktier, vinst per aktie och substansvärde per aktie.

BAKGRUND & MOTIV

MaxFast mb AB bildades hösten 2013 av en ägargrupp bestående av åtta olika intressenter i syfte att nyttja gruppens goda kontakter inom fastighetssektorn. Bolagets affärsidé var att förvärva kommersiella handelsfastigheter i Mellansverige, där kassaflöde och starka lokala lägen prioriterades. Vid årsskiftet 2013/2014 hade Bolaget fyra fastigheter belägna i Avesta, Fagersta och Östhammar. Under 2014 tredubblade ägargruppen sina investeringar och ytterligare fyra intressenter anslöt sig till gruppen. Under 2015 tredubblades åter investeringen jämfört med närmast föregående år, vilket innebar att totalt sju nya fastigheter tillträdades under två år. Samtliga fastigheter finansierades av den befintliga ägargruppen och genom banklån.

I samband med bokslutet för räkenskapsåret 2015 övergick MaxFast till att redovisa enligt IFRS, ändrade bolagsform till publikt samt ändrade Bolagets namn till MaxFast Properties AB. Verksamheten består fortfarande i att förvärva, utveckla och förvalta högavkastande kommersiella fastigheter, med starka lokala lägen, i framförallt Mellansverige.

Bolaget har under inledningen av 2016 tillträtt ytterligare två fastigheter, en i Eskilstuna och en i Sundsvall. Maxfast har nu nått en sådan storlek att nuvarande ägargrupp inte ensamt kan sörja för den starka expansionsfas som ligger framför Bolaget. Maxfast har därför beslutat att resa mer eget kapital i syfte att dels möjliggöra förvärv av fler kommersiella fastigheter, dels för att anpassa kapitalstrukturen genom minskning av befintlig skuldsättning.

Nuvarande styrelse för MaxFast Properties AB bestående av styrelseordförande Håkan Karlsson och styrelseledamöterna Robert Engwall och Magnus Fält, med säte i Gävle, är ansvarig för informationen i Informationsmemorandumet*. Härmed försäkras att alla rimliga försiktighetsåtgärder har vidtagits för att säkerställa att uppgifterna i Informationsmemorandumet, såvitt MaxFast styrelse känner till, överensstämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd. I det fall information har inhämtas från tredje man har informationen återgivits korrekt och ingen information som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande har utelämnats.

Stockholm den 22 april 2016

MAXFAST PROPERTIES AB (PUBL)
STYRELSEN

HÅKAN KARLSSON
STYRELSEORDFÖRANDE

MAGNUS FÄLT
STYRELSELEDAMOT

ROBERT ENGWALL
STYRELSELEDAMOT

* Ny styrelse, med den sammansättning som framgår på sidan 37, valdes vid Bolagets årsstämma den 20 mars 2016 och har per 22 april 2016 inte registrerats hos Bolagsverket. Av detta följer att nuvarande styrelse är ansvarig för innehållet i Informationsmemorandumet i den utsträckning som anges i detta stycke.

VD HAR ORDET

MaxFast Properties står inför en spännande expansionsfas. Diversifierade hyresintäkter och ett starkt kassaflöde är en stabil grund som tillsammans med en utpräglad entreprenörsanda bäddar för intressanta möjligheter. Vi har som målsättning att växa från dagens fastighetsbestånd om nära 700 miljoner kronor till en miljard kronor inom ett år och därefter fördubbla värdet under nästkommande två år.

Grunden till det som idag är MaxFast Properties AB lades i augusti 2013 då tre blivande ägare enades om att köpa tre fastigheter med bra kassaflöden i Avesta och Fagersta. Innan fastigheterna var tillträdna anslöt ytterligare ett antal aktieägare och MaxFast mb AB var ett faktum. Grundarna utgjordes av såväl undertecknad som Håkan Karlsson och Magnus Fält, där de två senare har ansvar för ekonomi respektive fastighetsförvaltning i MaxFast Properties AB. Planen var redan från början att fokusera på starka lokala lägen där fastigheternas kassaflöde är avgörande. Det vinnande konceptet kommer vi att fortsätta med.

Vägledande i vårt arbete med fastigheterna är att vi håller den centrala administrationen till ett minimum samtidigt som vi är starkt synliga och närvarar lokalt. För oss är det viktigt att ta hand om våra fastigheter och hyresgäster på ett framåtriktat sätt, där vi förädlar och utvecklar våra fastighetslägen för att optimera värde och kundnöjdhet. Att kontinuerligt känna av situationen på plats genom uppföljning och kontinuerlig uppdatering av marknads-situationen, fastighetens skick, hyresgästens vardag och närområdets utveckling ger oss kontroll. Sammantaget gör detta att vi är nära marknaden och kan optimera beslut för respektive fastighet såväl som hela Bolaget, för att nå vårt övergripande mål om att skapa ett så högt aktieägarvärde som möjligt.

Under de tre åren som gått sedan starten har MaxFast förvärvat ytterligare tio fastigheter, alla med stabila kassaflöden, och starka mikrolägen. Idag uppgår det totala fastighetsvärdet till nära 700 miljoner kronor. I stort sett samtliga ursprungliga ägare har kontinuerligt tillskjutit kapital i takt med förvärven och finns kvar som ägare än idag. Förutom att tre av oss kommer att fortsätta arbeta operativt i bolaget även framöver finns ytterligare fyra av de ursprungliga ägarna representerade i MaxFasts styrelse. Fastigheterna är belägna från Norrköping i söder till Sundsvall i norr, med en koncentration i städerna Eskilstuna, Karlstad, Norrköping och Västerås. Vi har lagt stor omsorg om att förvärva fastigheter med lokalt bra mikrolägen och skannar alltid marknaden efter lämpliga fastigheter till rätt

pris. Tack vare lång erfarenhet från fastighetsbranschen, och speciellt handelsfastigheter i Mellansverige, har vi god kännedom om vilka geografiska lägen som är intressanta och vilken hyresgästmix som är optimal.

Resan har bara börjat och vi står nu inför ett spännande steg i bolagets utveckling där vi ser stora möjligheter att snabbt växa med bibehållen lönsamhet. Genom att fokus ligger utanför de tre storstadsregionerna är konkurrensen från övriga fastighetsinvestorer lite mer begränsad. Under kvartal tre 2016 kommer vårt nybyggnadsprojekt i Eskilstuna att stå klart, men första hyresgästen flyttar in redan i sommar. MaxFast kommer också att hyra en mindre del av ytan för vårt nya huvudkontor. Vi har skrivit avtal om förvärv av två fastigheter och är i budprocess om fler intressanta fastigheter och projekt.

Vi har en underliggande god lönsamhet och visar i detta Informationsmemorandum på en god intjäningsförmåga framöver. Målet är att erbjuda en bra direktavkastning på aktien och en spännande tillväxtpotential. Det finns goda förutsättningar för en lönsam investering och bra nyckeltal framöver.

Välkommen att vara med på resan!



ROBERT ENGWALL
VD MAXFAST PROPERTIES AB



VILLKOR & ANVISNINGAR

ERBJUDANDET

Erbjudandet omfattar 6 950 000 aktier. Teckningskursen uppgår till 36,00 kronor och minsta teckningsvolym är 26 260 aktier, vilket motsvarar 945 360 kronor. Emissionsvolym uppgår till 250,2 miljoner kronor. Kvotvärdet uppgår till 2,50 kronor och aktierna är fritt överlåtbara. Teckningskursen har fastställts av Bolagets styrelse efter samråd med Catella. Utgångspunkten har varit Bolagets eget kapital beräknat som EPRA NAV per aktie den 31 mars 2016, Bolagets intjäningsförmåga den 30 juni 2016 samt jämförelse med andra noterade och listade bolag. Uppskattad projektvinst om 7,5 miljoner kronor avseende projektfastigheten Torshälla 5:44 i Eskilstuna som beräknas vara färdigställd i augusti 2016 är ej inkluderad i Bolagets EPRA NAV. MaxFasts verksamhet har fortsatt att utvecklas väl efter 31 mars 2016. Teckningskursen innebär en emissionsrabatt om 8,1 procent jämfört med EPRA NAV per aktie den 31 mars 2016.

MÖJLIGHET TILL UTÖKNING

I det fall att Erbjudandet blir övertecknat kan emissionen komma att utökas med högst 1 400 000 aktier motsvarande en emissionsvolym om 50,4 miljoner kronor.

ANMÄLAN

Anmälan om teckning av aktier ska ske under perioden 2–20 maj. Anmälan måste vara Catella Bank tillhanda senast den 20 maj 2016 kl 16.00. Inga ändringar får göras i förtryckt text. Ofullständigt eller felaktigt ifylld anmälningsedel kan komma att lämnas utan avseende. Endast en anmälan per person får göras. Observera att anmälan är bindande och att detta gäller även om anmälningsperioden förlängs. Ifylld och undertecknad anmälningsedel ska skickas, faxas eller lämnas till:

Catella Bank Filial
Att. Jan Klippvik
Box 2015
SE-103 11 Stockholm
Tel: +46 8-614 25 00. Direkt +46 8-614 25 34
Mobil: +46 72-585 11 41. Fax: +46 8-614 25 97
E-post: jan.klippvik@catella.se

Catella Bank får också godkänna en ansökan om teckning av aktier lämnad via telefoninspelning. En sådan ansökan är bindande på samma sätt som en skriftlig ansökan. Catella Bank kan dock kräva att sådan ansökan i efterhand blir bekräftad genom ett skriftligt undertecknande av anmälningsedel. Bolaget förbehåller sig rätten att förkorta eller förlänga anmälningsperioden.

EMISSION OCH TILLDELNING

MaxFasts styrelse kommer, med stöd av bemyndigande från årsstämman den 20 mars 2016, att omedelbart efter anmälningsperiodens utgång besluta om nyemission av aktier riktad till de personer som styrelsen beslutar ska få möjlighet att teckna aktier i Bolaget, baserat på inkomna anmälningsedlar. Styrelsen kommer att besluta om fördelning i samråd med Catella och Catella Bank. Vid överteckning kan tilldelning utebli alternativt komma att ske med ett lägre antal aktier än vad anmälan avser.

Besked om tilldelning och likvid

Tilldelning beräknas ske omkring 25 maj 2016. Kontroll avseende likvid på respektive depå kommer att ske direkt före tilldelningsbeslut. Om likvid saknas förloras rätten till tilldelning. Om anmälningsperioden förkortas eller förlängs påverkar det tidpunkten för tilldelning i samma utsträckning. Snarast därefter kommer avräkningsnota för de som erhållit tilldelning att publiceras på Catella Banks kundportal. De som inte erhållit tilldelning kommer inte att erhålla meddelande.

Likvid för tecknade aktier dras från på anmälningssedeln angiven värdepappersdepå hos Catella Bank. Detta kommer att ske inom tre bankdagar efter besked om tilldelning, dock senast 31 maj 2016 förutsatt att anmälningsperioden inte förkortats eller förlängts. Depå-kunder hos Catella Bank beräknas ha sina tilldelade aktier tillgängliga på depån den 31 maj 2016.

BRISTANDE OCH FELAKTIG BETALNING

Om full betalning inte erläggs i rätt tid kan tilldelade aktier komma att överlåtas till annan. Skulle vederlaget vid en sådan överlåtelse innebära att teckningskursen understiger Erbjudandet kan den som först erhållit tilldelning av dessa aktier komma att få svara för mellanskillnaden.

LISTNING AV AKTIER

Bolaget har för avsikt att ansöka om upptagande till handel av Bolagets aktie på First North, med målsättningen att listningen på First North ska vara genomförd senast 60 dagar efter aktieemissionen. Det kan dock inte garanteras att aktierna kommer att godkännas för handel.

I samband med en listning måste Bolagets aktier uppfylla First Norths spridningskrav. Enligt kraven måste ett tillfredsställande antal aktieägare inneha aktier till ett värde av 500 euro och åtminstone tio procent av aktierna vara i allmänhetens ägo. I samband med en framtida listning, och i syfte att uppnå spridningskravet, kan det också bli aktuellt

med en spridning genom sekundär försäljning av befintliga aktier till ett större antal aktieägare, att styrelsen beslutar om ytterligare nyemission i Bolaget, varigenom aktiekapitalet ökar eller genomförande av en split av Bolagets aktier följt av en sekundärförsäljning. Ovanstående alternativ för att öka antalet aktieägare kan kombineras.

En nyemission eller split skulle leda till en utspädning beträffande antalet aktier, men inte beträffande kapital, då en sådan görs till marknadskurs.

Samtliga bolag på First North ska anlita en Certified Adviser (CA) inför en listningsprocess. CA:n ska också bistå Bolaget i syfte att uppfylla listningskraven efter att Bolaget är listat. Erik Penser Bank är MaxFast Properties AB:s Certified Adviser.

LIKVIDITETSGARANT

Om Bolaget listas på First North och antalet aktieägare understiger 300 kommer Bolaget att anlita en likviditetsgarant, Erik Penser Bank. En likviditetsgarant har till syfte att förbättra likviditeten i Bolagets aktie samt att minska skillnaden mellan köp- och säljkurser i handeln med Bolagets aktie genom att fortlöpande, och för egen räkning, ställa köp- och säljkurser i aktien.

RÄTT TILL UTDELNING

Beslut om vinstutdelning fattas av bolagsstämman. Rätt till utdelning tillfaller den som på fastställd avstämningsdag är införd i aktieboken och antecknad i avstämningsregistret. Avstämningsdag för utdelning och den dag utdelning ska ske fastställs av bolagsstämman eller av styrelsen efter bemyndigande av bolagsstämman. Utdelning utbetalas normalt som ett kontant belopp per aktie, men kan även utbetalas i annan form. Utbetalning av kontant utdelning sker genom Euroclear. Samtliga aktier har samma rätt till utdelning. Första utdelning beräknas utbetalas våren 2017 baserat på resultat för räkenskapsåret 2016.

LOCK-UP-AVTAL

Bolagets samtliga aktieägare har genom avtal förbundit sig att inte överlåta några aktier i Bolaget under en period om sex månader räknat från och med första dag för handel på First North. Sammantaget omfattas samtliga aktier före Erbjudandet av lock-up-avtalet.

VILLKOR FÖR ERBJUDANDETS FULLFÖLJANDE

MaxFast förbehåller sig rätten att inte fullfölja Erbjudandet om tecknat antal aktier uppgår till mindre än det maximala antalet aktier som kan tecknas inom ramen för Erbjudandet. Erbjudandet är också villkorat av att inga händelser inträffar som har så väsentlig negativ inverkan på Bolaget att det är olämpligt att genomföra Erbjudandet.

KOSTNADER I SAMBAND MED EMISSIONEN

Bolagets kostnader i samband med kapitalresning samt listning beräknas uppgå till 13–15 miljoner kronor beroende på om kapitalresningen uppgår till 250 eller 300 miljoner kronor.

ARRANGÖRER

Catella Corporate Finance Stockholm HB är huvudarrangör för Erbjudandet. Catella Bank Filial är Book Runner. Erik Penser Bank är emissionsinstitut.

INFORMATION OM BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Den som tecknar aktier i Erbjudandet kommer att lämna personuppgifter till Catella Bank. Personuppgifter som lämnas till Catella Bank kommer att behandlas i datasystem i den utsträckning som behövs för att tillhandahålla tjänster och administrera kundengagemang. Även personuppgifter som inhämtas från annan än den kund som behandlingen avser kan komma att behandlas.

VERKSAMHET

HISTORIK

MaxFast som legal enhet grundades 2013 då tre blivande ägare enades om att köpa tre fastigheter med bra kassaflöden i Avesta och Fagersta. Innan fastigheterna var tillträdna anslöt ytterligare ett antal aktieägare och MaxFast mb AB var ett faktum. Sedan dess har Bolaget genom noga utvalda förvärv vuxit till en volym om nära 700 miljoner kronor.

VERKSAMHET

MaxFast är ett kassaflödesdrivet bolag med fokus på kommersiella fastigheter. Fastighetsportföljen består av 13 kommersiella fastigheter belägna på lokalt starka handelsplatser.

MaxFast har som mål att, med bibehållen god lönsamhet, inom ett år ha utökat fastighetsbeståndet till en miljard kronor och inom en treårsperiod fördubblat det till två miljarder kronor.

AFFÄRSIDÉ

MaxFast ska förvärva, utveckla och förvalta kommersiella fastigheter. Genom lokal närvaro och närhet till kund ska varje enskild fastighets potential och kundnytta optimeras för att skapa maximalt värde för Bolagets aktieägare.

VISION

Ett av marknadens bästa och mest effektiva fastighetsbolag med fokus på kommersiella fastigheter.

STRATEGI

Fokusera på att skapa starka kassaflöden genom:

- en väl avvägd mix av solida och långsiktiga hyresgäster för att minimera risk och maximera intjäning,
- förvärv av fastigheter i starka lokala lägen som kompletterar befintligt fastighetsinnehav,
- förädling av fastighetsbeståndet genom värdehöjande fastighetsutveckling, aktiv förvaltning och strategiskt uthyrningsarbete,
- stabilitet och långsiktighet i finansiering, både vad gäller eget kapital och krediter.

MÅL

Fastighetsrelaterade mål

- Överskottsgraden ska uppgå till minst 75 procent.
- Ekonomisk uthyrningsgrad ska uppgå till minst 92 procent.
- Förvärvade fastigheter ska ha en direktavkastning på minst 7 procent.

Finansiella mål

- Avkastning på eget kapital ska uppgå till 8 procent.
- Soliditeten ska överstiga 30 procent.
- Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 1,8 ggr.

UTDELNINGSPOLICY

Bolagets utdelningspolicy är att långsiktigt till aktieägarna utdela 50 procent eller mer av förvaltningsresultatet efter avdrag för aktuell skatt.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsbeståndet är fokuserat till starka lokala handelsplatser framförallt i Mellansverige. Per den 31 mars 2016 utgörs beståndet av 13 fastigheter med ett sammanlagt marknadsvärde om nära 700 miljoner kronor. Fastighetsbeståndets uthyrbara area uppgick till cirka 70 000 kvadratmeter, varav handel utgjorde 69 procent. Beståndet är huvudsakligen koncentrerat till de fyra marknadsområdena Eskilstuna, Karlstad, Norrköping och Västerås. Starka lokala enheter finns även i Avesta, Fagersta, Sundsvall och Östhammar. Beståndet har en god hyresgästmix med Leos Lekland som största hyresgäst med en hyresintäkt om 12,9 procent av de totala hyresintäkterna per den 31 mars 2016.

MILJÖARBETE

MaxFast anser att ett aktivt miljöarbete stärker Bolagets konkurrenskraft och därmed skapar värdetillväxt. Miljöpåverkan uppstår vid såväl fastighetsdrift och byggnation som från kunder och leverantörer till fastigheterna. Störst påverkan kommer från energianvändning, materialanvändning och avfallsgenerering. Bolaget bedriver ett kontinuerligt miljöarbete i samarbete med hyresgäster och leverantörer.

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

MaxFast kombinerar en central kärnkompetens av företagsledande och fastighetskunnande med lokalt entreprenörskap och ett urval av marknadens mest effektiva konsulttjänster för att skapa låga löpande administrativa kostnader, spetskompetens på varje aktuellt område samt stark lokal närvaro för varje enskild fastighet. MaxFasts organisation, som idag utgörs av Bolagets ledning inkluderande vd, finanschef och fastighetschef, kommer att utökas med en administratör.

Hyresgästerna svarar själva för en stor del av fastighets-skötseln. För övrig fastighets-skötsel har MaxFast tecknat avtal med lokala entreprenörer.

Kärnvärden

Bolagets kärnvärden är Effektivitet, Öppenhet, Transparens och Affärsmässighet, vilket även karakteriserar Bolagets styrelsearbete, där styrelsen aktivt bidrar med kompetens och stöd för Bolagets utveckling.

Fastighetsskötsel, förvaltning och uthyrning

För att säkerställa hög servicegrad till hyresgästerna och närhet till varje fastighet har Bolaget förvaltningsavtal med lokala entreprenörer på varje ort. Rätt kvalitet säkerställs genom månadsvis uppföljning och kontinuerliga besök. Uthyrning sköts av huvudkontoret. Fastighetschefen rapporterar månatligen eventuella budgetavvikelser till övriga bolagsledningen.

Drift och fastighetsförvaltning

Driftkostnader betalas i absoluta merparten av avtalen av hyresgästen, vilket ger hyresgästen incitament till att optimera lokal drift och Bolaget incitament att optimera utveckling samt förvaltning av respektive fastighet. Bolagets kunskap om fastighetsförvaltning i kombination med lokal närvaro säkerställer effektiv drift och förvaltning.

MÅL

Mål 2016

Fastighetsrelaterade mål	
Överskottsgrad, %	75
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92
Direktavkastning fastighetsförvärv, min %	7
Finansiella mål	
Avkastning på eget kapital, %	8
Soliditet, %	30
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8



MARKNADSÖVERSIKT

SVERIGES EKONOMI

Under 2015 hade Sverige en stark BNP-tillväxt i jämförelse med USA och genomsnittet för de utvecklade ekonomierna. BNP växte med 4,1 procent under året och förväntas fortsätta växa med drygt två procent per år under 2016–2020. De drivande faktorerna för svensk ekonomi är hushållens konsumtion och investeringar, de senare huvudsakligen inom bostadssektorn. Exporten och utvecklingen av den industriella produktionen däremot, har varit svaga under de senaste åren. Trots den återhämtning som skedde mot slutet av 2015, bidrar nettoexporten inte avsevärt till tillväxten då utvecklingen i den globala ekonomin och Europa är svag. Under 2015 ökade invandringen i stor utsträckning i Sverige och förväntas även bestå 2016, vilket resulterar i högre statsutgifter och ett växande budgetunderskott. Dessa finanspolitiska stimulanser har på kort sikt en positiv inverkan på BNP.

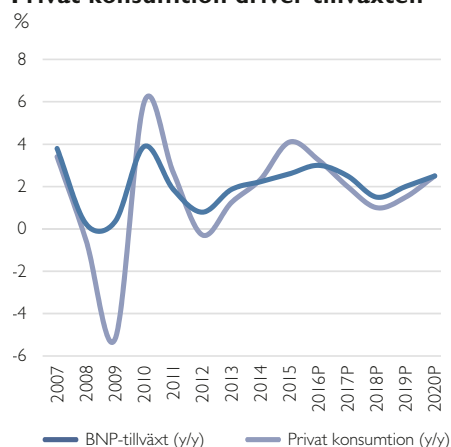
De senaste årens globalisering av handel och sjunkande produktionskostnader har medfört en kraftig minskning av inflationen i Sverige som nästintill varit obefintlig sedan hösten 2012. Riksbanken har fört en expansiv penningpolitik som inneburit negativa korträntor. Den svaga globala tillväxten förväntas hålla nere inflationen, vilket skapar ett behov av fortsatt stimulans med hjälp av penning- och finanspolitiken i de större ekonomierna utanför USA. Den genomsnittliga realräntan förväntas därför förbli på låg nivå under kommande år.

FASTIGHETSMARKNADEN

Under sommaren 2015 nådde fastighetsmarknadens investeringscykel sin topp för att vara lite avvaktande fram till februari 2016 då aktiviteten återigen ökade och visade ett tydligt uppsving. Transaktionsvolymen under första kvartalet 2016 har uppgått till cirka 30 miljarder kronor, vilket är högre än samma tidsperiod rekordåret 2014. Likviditeten är hög för hela fastighetsmarknaden. Såväl fastigheter belägna i primära förortslägen invid storstäderna som i sekundära lägen i mindre städer är föremål för transaktioner.

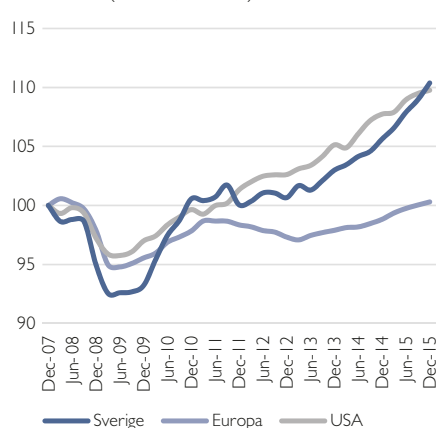
Den starka tillväxten i Sverige i kombination med den pågående urbaniseringen genererar en hög efterfrågan på högkvalitativa lokaler i attraktiva lägen. Det leder till en stark hyresutveckling för kontor i centrala Stockholm och innerstadsområden i storstäderna, vilket i sin tur ökar totalavkastningen. I dagens marknadsläge finns det goda möjligheter för investeringar i primärområden där den förväntade hyrestillväxten är stark och risken för vakanser är låg. Eftersom räntan förväntas förbli på låga nivåer under 2016–2020, kommer fastigheter fortsätta attrahera investerare i större utsträckning än aktier och obligationer. De låga räntorna kommer även att bidra till fortsatt låga direktavkastningskrav på fastighetsmarknaden. Skillnaden

Privat konsumtion driver tillväxten



Stark tillväxt i Sverige 2008–2015

BNP index (2007 Q4 = 100)

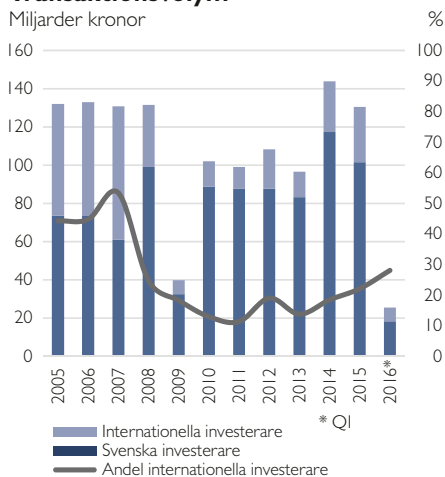


i direktavkastningen mellan primär- och sekundärlägen är för närvarande på mycket låga nivåer. Under senare år har direktavkastningskraven i sekundärlägen sjunkit i linje med den kraftiga efterfrågan. Direktavkastningskravet för fastigheter i A-lägen ligger på en mycket låg nivå, och förväntas förbli lågt i och med att realräntan bedöms vara obefintlig en tidsperiod framöver.

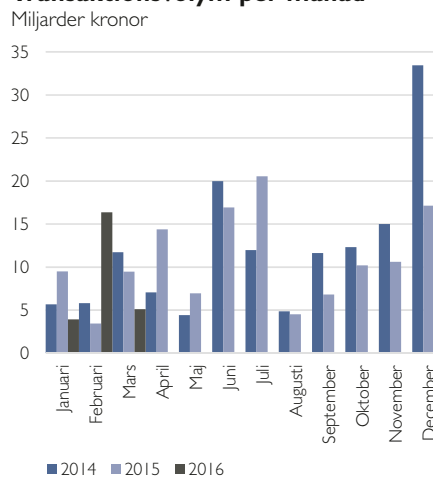
HANDELSFASTIGHETER

Från 2010 till våren 2014 var investerarefterfrågan betydligt svagare för handelsfastigheter än för kontors-, bostads- och samhällsfastigheter. Den betydande nyproduktionen av handelsytor som ägt rum under senare år och även strukturella förändringar inom handeln såsom ökande e-handel

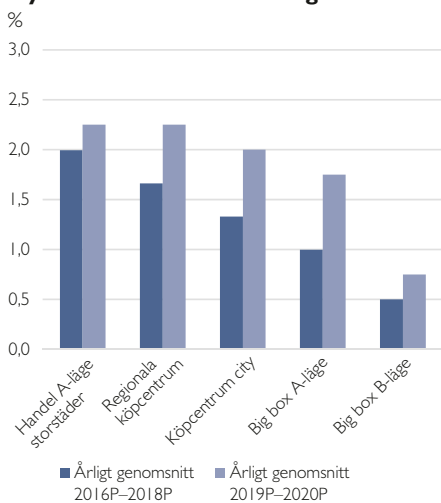
Transaktionsvolym



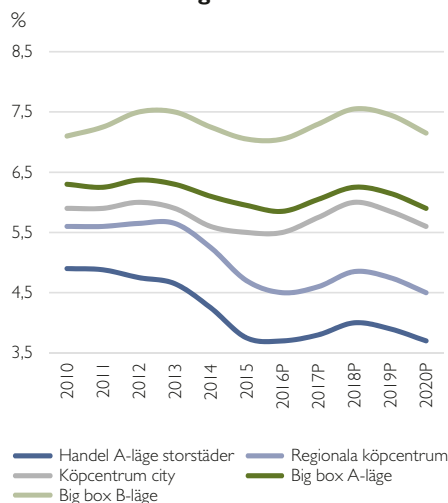
Transaktionsvolym per månad



Hyrestillväxt handelsfastigheter



Direktavkastningskrav



och tjänstekonsumtion var bidragande orsaker. Trots att dessa faktorer kvarstår har investerarintresset ökat sedan våren 2014 och både svenska och internationella aktörer har förvärvat större handelsportföljer. Sedan dess har även direktavkastningskraven sjunkit markant för köpcentrum med attraktiva lägen i storstäderna. Under kommande år förväntas investerarefterfrågan vara fortsatt hög för handelsfastigheter av hög standard, vilket grundas på den fortsatt starka konsumtionen, detaljhandels positiva omsättningstillväxt och de låga räntorna. Direktavkastningen för prime handel förväntas sjunka till 3,5–3,75 procent under 2016–2017.

primära lägen i storstäderna och för regionala köpcentrum i tillväxtregionerna. Fastigheter i mindre väl fungerande handelslägen och mindre städer förväntas dock påverkas negativt av den hårda konkurrensen och får en hyresutveckling i linje med, eller strax under, inflationen. Den positiva hyresutvecklingen gör totalavkastningen attraktiv för cityhandel i storstäderna, väl fungerande regionala köpcentrum och big-box-fastigheter i attraktiva lägen. Totalavkastningen uppskattas till 4,5–7,5 procent i genomsnitt per år mellan 2016–2020.

Källa: Catella analys och SCB.

Hyresutvecklingen för handelsfastigheter förväntas vara stabil runt 1,5–2,5 procent per år under 2015–2017, både för



Fastigheten Torlunda I:276 i Eskilstuna.

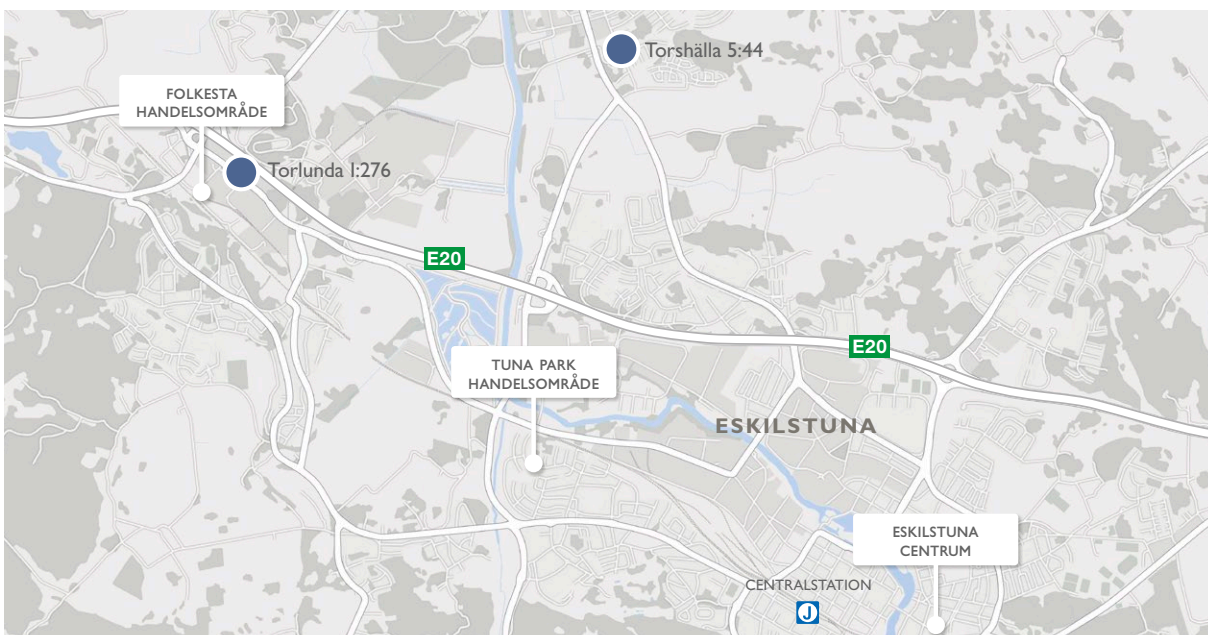
I DAGSLÄGET PRIORITERADE MARKNADER

ESKILSTUNA

Eskilstunas utbud av handel har vuxit kraftigt till följd av den starka befolkningstillväxten i kommunen. Det generella handelsindexet i Eskilstuna uppgick till 95 under 2014, vilket är lite lägre än genomsnittet i Sverige. Indexet för sällanköpsvaror uppgick under samma period till 97. I Eskilstuna finns det primärt två externa handelsområden: Tuna Park och Folkesta. Det dominerande handelsområdet i Eskilstuna är Tuna Park som öppnade 2005. Tuna Park är beläget väster om Eskilstunas stadskärna. Handelsområdet består av totalt 56 butiker.

Folkesta handelsområde där MaxFast äger en fastighet är ett externhandelsområde beläget nordväst om Eskilstuna centrum längs med E20. Folkesta handelsområde har en god mix av sällanköpsvaror med butiker såsom Byggmax, Rusta, Willy's och Elgiganten.

I Eskilstuna finns det fyra gallerior; samtliga belägna på en koncentrerad yta centralt i staden. Gallerierna har varierande storlek samt utbud.



KARLSTAD

Karlstad har ett stort och väldiversifierat handelsutbud med bland annat ett av Sveriges största IKEA-varuhus. Under 2014 uppgick handelsindexet i Karlstad till 144. Index för sällanköpsvaror uppgick till 187, vilket är bland de högst uppmätta värdena i Sverige. Detta förklaras delvis av Karlstads särställning vad gäller invånarantal i regionen. Externhandeln i Karlstad fördelar sig på de två områdena Bergvik och Välsviken.

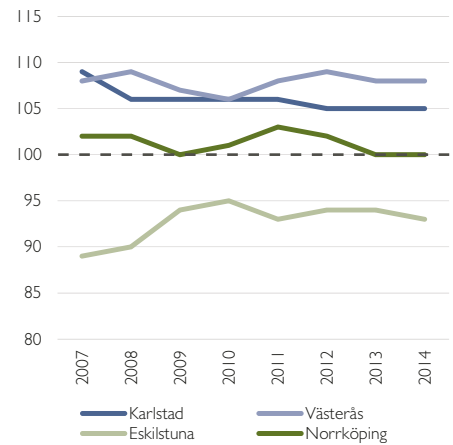
Bergvik handelsområde, där MaxFasts fastigheter är belägna, har ett bra läge utmed E18 och är beläget cirka fyra kilometer väster om Karlstad centrum. Området har genom butiker såsom IKEA, H & M och ICA Maxi etablerat sig som det ledande handelsområdet i regionen och har över fem miljoner besökare per år. En omfattande modernisering och uppgradering påbörjades 2014 och beräknas vara klart under första halvåret 2016. Förutom nödvändig modernisering är syftet med uppgraderingen att skapa en mer enhetlig handelsplats.

Välsviken handelsområde är beläget öster om Karlstad längs med E18. Närmsta granne är bland annat Karlstad universitet. Välsviken handelsområde har en tydlig inriktning mot detaljhandel med hyresgäster såsom XXL, Elgiganten och Stadium Outlet. Välsviken öppnade 2010 och för närvarande pågår planer för etablering av ytterligare butiker på området.

Karlstad har i dagsläget tre gallerior, vilket i augusti 2016 blir fyra då Mercurius-gallerian invigs. Gallerierna är alla belägna i det absoluta närområdet kring Stora torget och utgör tillsammans en del av Karlstad centrum. Även om utbudet är varierat så är konkurrensen gallerierna emellan hög. Med hänsyn till externhandelsområdena utgör gallerierna snarare ett komplement än direkta konkurrenter.

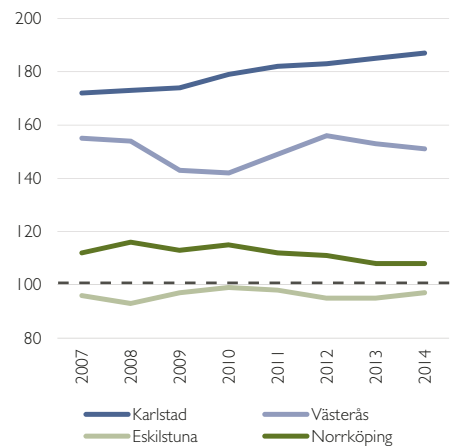
Dagligvaror

Index



Sällanköpsvaror

Index





Bilden till vänster visar Lekias lokaler i fastigheten Blyet 6 i Ingelsta handelsområde som är det mest populära handelsområdet i Norrköping.

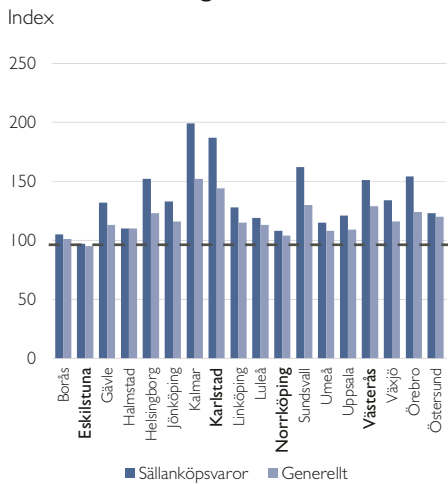
NORRKÖPING

Norrköping hade ett generellt handelsindex om 104 och indexet för sällanköpsvaror uppgick till 108 under 2014. Handelsutbudet är stort i staden och de två stora externhandelsområdena Ingelsta handelsområde och Mirum Galleria kompletteras primärt med centrumgalleriorna Linden, Spiralen och Domino. Centrumgalleriorna är relativt homogena sett till storlek och inriktning.

Av de två handelsområdena är Ingelsta handelsområde det mest populära och ett flertal kända aktörer är etablerade i området, däribland H&M, ICA Maxi och Stadium. Ingelsta handelsområde, där MaxFast är etablerat, är beläget strax norr om Norrköpings centrum med ett bra läge längs med E4:an. Under 2015 presenterades förslag på utbyggnad av området, vilket skulle resultera i ytterligare 9 000–10 000 kvadratmeter handelsyta.

Mirum Galleria är belägen söder om Norrköping längs med E22 och har en gallerialiknande karaktär, trots det lite perifera läget. Området domineras av bostäder och är således inte ett typiskt externhandelsområde. Gallerian nyinvigdes under 2012 och bytte då namn från Hageby centrum. Mirum Galleria består idag av över 60 butiker.

Handelsindex regionstäder



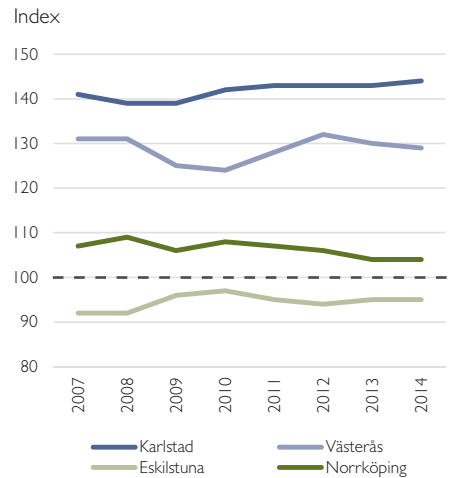
VÄSTERÅS

Västerås handel har gynnats positivt av befolkningsutvecklingen de senaste åren. Det generella handelsindexet i Västerås uppgick till 129 och indexet för sällanköpsvaror uppgick till 151 under 2014. Västerås har en starkt etablerad externhandel med två välutvecklade externhandelsområden i Erikslund och Hälla. Erikslund är beläget längs E18 i den västra utkanten av Västerås och öppnades 2011. Området har gynnats positivt av IKEAs nyetablering i området. Hälla handelsområde är beläget längs E18 cirka fem kilometer öster om Västerås centrum. Handelsområdet har ett väldiversifierat utbud med bland annat en av landets största ICA Maxi och flera kända modekedjor.

Närområdet kring Hälla handelsområde är under utveckling. Tidigare har området dominerats av handel kombinerat med inslag av lättare lager och logistik, men för närvarande pågår exploatering av närliggande områden, såsom Lillhamra. Första etappen innefattar utveckling av 300 bostäder. Nybyggnationen förväntas ha en positiv påverkan på Hälla handelsområde.

I Västerås finns det fyra centrumgallerior. De fyra gallerierna ligger i ett mycket centralt läge och tillsammans utgör de Västerås centrum. Gallerierna har en relativt homogen inriktning, med huvudsakligt fokus på lättare detaljhandel såsom mode. Med hänsyn till detta utgör gallerierna och externhandelsområdena goda komplement till varandra.

Handelsindex



HANDELSINDEX

HUI research, vilka ägs av branschorganisationen Svensk Handel, sammanställer varje år statistik för handeln i varje kommun i Sverige. Handelsindexet är ett mått på i vilken utsträckning handeln i en specifik kommun har lyckats jämfört med andra kommuner. Ett handelsindex på 100 innebär att inflödet av varor är lika stort som utflödet av varor, det vill säga att den handel som sker utanför kommungränsen av kommuninvånare är lika stor som den handel som sker i kommunen men av invånare från en annan kommun.



FASTIGHETSBESTÅND

INDELAT I ÅTTA MARKNADSOMRÅDEN

MaxFasts fastighetsbestånd utgörs av kommersiella fastigheter med tyngdpunkt i externhandelsområden, huvudsakligen i Svealand. Fastighetsbeståndet bestod per den 31 mars 2016 av 13 fastigheter, inklusive en fastighet under utveckling, med en total uthyrbar area om cirka 70 000 kvadratmeter. Fastigheternas marknadsvärde uppgick till nära 700 miljoner kronor. Kontrakterade hyresintäkter uppgick till cirka 56,5 miljoner kronor och bedömt hyresvärde till cirka 59,5 miljoner kronor. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95 procent. MaxFasts fastighetsbestånd är indelat i åtta marknadsområden, Avesta, Eskilstuna, Fagersta, Karlstad, Norrköping, Sundsvall, Västerås och Östhammar, där de prioriterade marknadsområdena är Eskilstuna, Karlstad, Norrköping och Västerås. Arealen är uppdelad i fyra lokaliteter, handel, fritid, kontor och övrigt. Handel utgör den största lokaliteten motsvarande cirka 75 procent av det totala hyresvärdet och 69 procent av den totala uthyrbara arean. Därefter följer fritid med cirka 13 procent av det totala hyresvärdet och cirka 11 procent av den uthyrbara arean. Kategorin fritid avser bland annat ytor för upplevelserelaterad verksamhet såsom Leos Lekland. Kategorin övrigt avser lokalytor såsom lager, industri samt en friliggande bostad.

MAXFASTS PRIORITERADE MARKNADSOMRÅDEN

Eskilstuna

Eskilstuna utgör MaxFasts näst största marknadsområde med 25 procent av MaxFasts totala fastighetsvärde per 31 mars 2016. Marknadsområdet omfattar cirka 13 000 kvadratmeter med ett hyresvärde om 13,5 miljoner kronor, före färdigställande av projektfastigheten Torshälla 5:44. Handel utgör den enda lokaliteten. MaxFast har sitt huvudkontor i Eskilstuna. Eskilstuna är största stad i Södermanlands län med cirka 102 000 invånare i kommunen (2015) och med Volvo som största privata arbetsgivare. Eskilstuna kommuns befolkningsökning under 2012–2015 uppgick till 3,3 procent.

Karlstad

Karlstad är MaxFasts tredje största marknadsområde med 20 procent av MaxFasts totala fastighetsvärde per 31 mars 2016. Marknadsområdet omfattar cirka 14 000 kvadratmeter uthyrbar area fördelat över två fastigheter med ett hyresvärde om 9,5 miljoner kronor sammanlagt. Handel utgör den största lokaliteten följt av fritid. MaxFasts fastigheter är belägna i det expanderande Bergvik. Karlstad är en tätort i Värmlands län med cirka 89 000 invånare i kommunen (2015) och med Konsum Värmland som största privata arbetsgivare. Karlstad kommuns befolkningsökning under 2012–2015 uppgick till 2,7 procent.

Norrköping

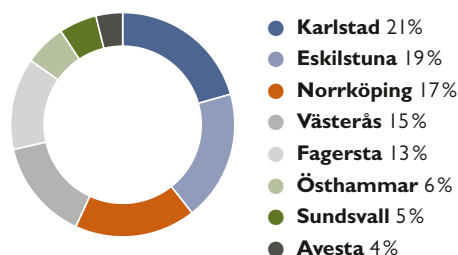
Norrköping är MaxFasts fjärde största marknadsområde med 15 procent av MaxFasts totala fastighetsvärde per 31 mars 2016. Marknadsområdet omfattar 12 000 kvadratmeter uthyrbar area fördelat över två fastigheter med ett hyresvärde om 9,2 miljoner kronor sammanlagt. Handel utgör den största lokaliteten följt av övrigt. Norrköping är en tätort med cirka 137 000 invånare i kommunen (2015) och med BillerudKorsnäs som största privata arbetsgivare. Norrköping kommuns befolkningsökning under 2012–2015 uppgick till 3,7 procent. I Ingelsta, som utgör det största handelsområdet i Norrköping, ligger MaxFasts ena fastighet Blyet 6. Föraren 4 ligger i Butängen.

Västerås

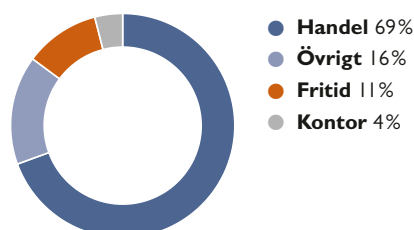
Västerås är MaxFasts största marknadsområde med 25 procent av MaxFasts totala fastighetsvärde per 31 mars 2016. Marknadsområdet omfattar cirka 10 000 kvadratmeter uthyrbar area fördelat över två fastigheter med ett hyresvärde om 16,1 miljoner kronor. Handel utgör den största lokaliteten följt av övrigt. Västerås är Sveriges femte största tätort med cirka 145 000 invånare i kommunen (2015) och med ABB som största privata arbetsgivare. Under perioden 2012–2015 har kommunen haft en befolkningsökning om 3,4 procent. De två stora handelsområdena är Erikslund och Hälla. MaxFasts fastigheter är belägna i Hälla handelsområde.

Källa: SCB.

Uthyrbar area, per marknadsområde



Uthyrbar area, per lokalitet



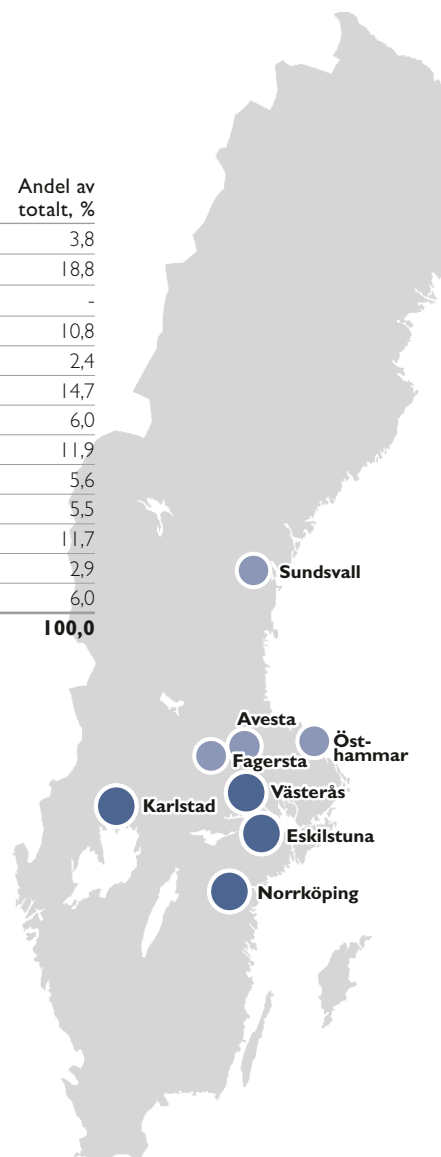
FASTIGHETSBESTÅND per 31 mars 2016

Fastighet	Marknads- område	Uthyrbar area, kvm				Totalt	Andel av totalt, %
		Handel	Fritid	Kontor	Övrigt		
Myran 2	Avesta	-	-	1 132	1 560	2 692	3,8
Torlunda 1:276	Eskilstuna	13 169	-	-	-	13 169	18,8
Torshälla 5:44 *	Eskilstuna	-	-	-	-	-	-
Tele 1	Fagersta	-	-	-	7 573	7 573	10,8
Milstolpen 2	Fagersta	-	-	1 563	150	1 713	2,4
Gräsvallen 4	Karlstad	10 280	-	-	-	10 280	14,7
Gräsvallen 5	Karlstad	-	3 775	-	400	4 175	6,0
Blyet 6	Norrköping	7 996	-	-	350	8 346	11,9
Föraren 4	Norrköping	3 009	-	119	785	3 913	5,6
Ljusta 7:9	Sundsvall	-	3 822	-	-	3 822	5,5
Köpmannen 7	Västerås	8 015	-	-	208	8 223	11,7
Köpmannen 15	Västerås	2 000	-	-	-	2 000	2,9
Gammelby 75:1	Östhammar	4 214	-	-	-	4 214	6,0
Totalt		48 683	7 597	2 814	11 026	70 120	100,0

* Varav en projektfastighet.

UTHYRBAR AREA, FÖRDELNING PER MARKNADSOMRÅDE OCH LOKALTYP per 31 mars 2016

Marknadsområde	Uthyrbar area, kvm				Totalt	Andel av totalt, %
	Handel	Fritid	Kontor	Övrigt		
Avesta	-	-	1 132	1 560	2 692	3,8
Eskilstuna	13 169	-	-	-	13 169	18,8
Fagersta	-	-	1 563	7 723	9 286	13,2
Karlstad	10 280	3 775	-	400	14 455	20,6
Norrköping	11 005	-	119	1 135	12 259	17,5
Sundsvall	-	3 822	-	-	3 822	5,5
Västerås	10 015	-	-	208	10 223	14,6
Östhammar	4 214	-	-	-	4 214	6,0
Totalt	48 683	7 597	2 814	11 026	70 120	100,0

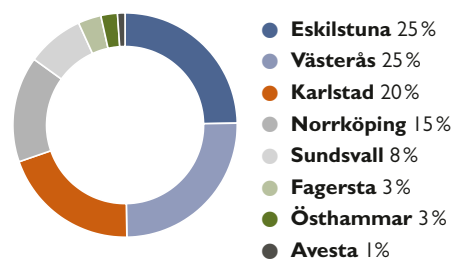


FÖRDELNING PER MARKNADSOMRÅDE per 31 mars 2016

Marknads- område	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Hyresvärde		Ekonomisk uthyrnings- grad, %	Hyres- intäkter, mkr
			mkr	kr/kvm		
Avesta	1	2 692	1,3	480	56,2	0,7
Eskilstuna	2*	13 169	13,5	1 027	100,0	13,5
Fagersta	2	9 286	4,1	443	80,0	3,3
Karlstad	2	14 455	9,5	658	100,0	9,5
Norrköping	2	12 259	9,2	749	98,9	9,1
Sundsvall	1	3 822	3,8	1 006	100,0	3,8
Västerås	2	10 223	16,1	1 573	90,5	14,6
Östhammar	1	4 214	2,0	467	100,0	2,0
Totalt	13	70 120	59,5	849	94,9	56,5

* Varav en projektfastighet.

Marknadsvärde, per marknadsområde



Not: Samtliga tabeller och grafer i denna sammanställning baseras på MaxFasts fastighetsbestånd per den 31 mars 2016. Hyresvärde avser hyresintäkter plus bedömd marknadshyra på outhyrda ytor i befintligt skick. Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter inklusive avtalade tillägg på årsbasis. Driftöverskottet anger fastigheternas aktuella intjäningsförmåga på årsbasis, vilket definieras som hyresintäkterna per 31 mars 2016 med avdrag för fastighetskostnader och fastighetsskatt. Beräkning tar ej hänsyn till nuvarande tidsbegränsade hyresrabatter om 2,7 miljoner kronor för kalenderåret 2016. Projektfastigheten Torshälla 5:44 saknar uthyrbar area per 31 mars 2016. Marknadsvärdet visar nedlagd investering per samma datum.

STÖRSTA HYRESGÄSTER per 31 mars 2016

Hyresgäst	Antal kontrakt	Marknadsområde	Lokaltyp	Hyresintäkt, mkr	Andel, %
Leos Lekland	2	Karlstad, Sundsvall	Fritid	7,3	12,9
Granngården	4	Karlstad, Norrköping, Västerås, Östhammar	Handel	7,3	12,9
Willy's	2	Eskilstuna, Östhammar	Handel	4,9	8,7
Största hyresgäster	8			19,5	34,5
Övriga hyresgäster	52			37,0	65,5
Totalt	60			56,5	100,0

HYRESGÄSTER OCH KONTRAKTSSTRUKTUR

Kontraktsvärdet på årsbasis inklusive tillägg uppgick till cirka 56,5 miljoner kronor per 31 mars 2016. Tilläggen avser bland annat fastighetsskatt, värme och el som av MaxFast vidaredebiteras till hyresgästerna. MaxFast bedömer att hyresintäkterna är på en marknadsmässig nivå. Cirka 82 procent av hyresavtalen är föremål för hyresjustering genom 100 procent uppräknning mot konsumentprisindex (KPI). Det förekommer även avtal med uppräknning mot en fast procentsats samt hyresavtal som är föremål för uppräknning i förhållande till hyresgästens omsättning, det vill säga omsättningshyra. Totalt sett är cirka 91 procent av kontraktsvärdet indexerat mot KPI.

Kontraktstrukturen per den 31 mars 2016 utgjordes av 60 hyresavtal med en genomsnittlig löptid om 4,8 år. Årshyran från de tre största hyresgästerna uppgick till 19,5 miljoner kronor, motsvarande 34,5 procent av de totala hyresintäkterna.

HYRESVÄRDE OCH EKONOMISK UTHYRINGSGRAD

Fastigheternas hyresvärde per 31 mars 2016 uppgick till cirka 59,5 miljoner kronor. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95 procent.

PROJEKT

MaxFast utvecklar fastigheten Torshälla 5:44 i Eskilstuna med en uthyrbar area om 2 944 kvadratmeter, huvudsakligen bestående av handels- och kontorsytor. Byggnationen har drivits i MaxFasts regi och planeras vara färdigställd sensommaren 2016. Första hyresgästen beräknas flytta in i juni 2016. Det finns kontrakterade hyresintäkter om 1,6 miljoner kronor. Total beräknad investering uppgår till 32,5 miljoner kronor, varav 19 miljoner kronor var nedlagt per 31 mars 2016. Projektet beräknas generera en projektvinst om cirka 7,5 miljoner kronor.

VÄRDERING

MaxFast marknadsvärderar samtliga fastigheter varje kvartal. Under ett av kvartalen varje år utförs värderingarna av en välrenommerad extern värderingsfirma och under övriga kvartal utförs marknadsvärderingarna internt enligt samma grundprinciper som vid extern värdering, men i förenklad form. Samtliga 13 fastigheter i beståndet har externvärderats per sista mars 2016. Externvärderingarna är utförda av NAI Svefa.

MAXFASTS HYRESVÄRDE PER KOMMUN per 31 mars 2016

Kommun	Hyresvärde, mkr	Andel, %
Avesta	1,3	2,2
Eskilstuna	13,5	22,7
Fagersta	4,1	6,9
Karlstad	9,5	16,0
Norrköping	9,2	15,4
Sundsvall	3,8	6,5
Västerås	16,1	27,0
Östhammar	2,0	3,3
Totalt	59,5	100,0

KOMMANDE FÖRVÄRV

MaxFast har tecknat avtal om förvärv av ytterligare två fastigheter med fritidsrelaterad verksamhet för sammanlagt cirka 100 miljoner kronor. Bolaget har därutöver lagt indikativt bud på två handelsfastigheter för cirka 100 miljoner kronor respektive cirka 70 miljoner kronor. Bolaget för även diskussioner om förvärv av ytterligare en större projektfastighet med inriktning mot huvudsakligen kontor och handel. Samtliga avtal och bud är förbehållna finansiering.



Fastigheten Torlunda I:276 i Eskilstuna.



Fastigheten Köpmannen 7 i Västerås.



Fastigheten Köpmannen 15 i Västerås.



Fastigheten Blyet 6 i Norrköping.



Fastigheten Gräsvallen 4 i Karlstad.



Fastigheten Gräsvallen 5 i Karlstad.

VÄRDERINGSINTYG

På följande uppslag redovisas ett värderingsintyg avseende fastighetsbeståndet i MaxFast som har utfärdats av oberoende sakkunnig värderingsman. Värderingsintyget, med värde-tidpunkt 31 mars 2016, avser hela Koncernens fastighetsbestånd och värdet uppgår till 712,5 miljoner kronor. Värderingsintyget avser tolv bebyggda fastigheter och en fastighet under utveckling. Fastigheten under utveckling, Torshälla 5:44 i Eskilstuna, är i värderingen upp-tagen till 40 miljoner kronor. I balansräkningen per 31 mars 2016 är fastigheten upptagen till 19 miljoner kronor. Mellanskillnaden utgörs av återstående investering om 13,5 miljoner kronor och beräknad projektvinst om 7,5 miljoner kronor. Värderingsintyget har upprättats av det oberoende värderingsinstitutet NAI Svefa. Det har ej ägt rum några materiella förändringar efter det att värderingsintyget utfärdades.

NAISvefa



Sammanfattande värdeutlåtande

per 2016-03-31 gällande objekt som ägs av

MaxFAST Properties AB

Svefa AB, Drottninggatan 78, Box 3316, 103 66 Stockholm, Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm

1 Sammanfattande värdeutlåtande

På uppdrag av MaxFAST Properties AB har NAI Svefa genomfört en marknadsvärdebedömning av 13 fastigheter belägna i Sverige. Beståndet utgörs till största delen av handels-, industri och kontorsfastigheter. Samtliga fastigheter är friköpta. Värdebidpunkten för bedömningarna är 31 mars 2016. Sammantaget uppgår fastigheternas uthyrbara area till 73 064 kvadratmeter lokaler.

Värderingsförfarandet har skett i överensstämmelse med anvisningar till SFI (Svenskt Fastighetsindex) samt "Red Book" upprättad av RICS (Royal Institute of Chartered Surveyors). I enlighet med dessa riktlinjer har samtliga av objekten besiktigats. Samtliga fastigheter har i samband med detta uppdrag, eller tidigare uppdrag utförda sedan år 2015, besiktigats förutom Torshälla 5:44 som är under uppförande och är således en förhandsvärdering där ingen hänsyn har tagits till kvarvarande investering.

Värdebedömningen grundar sig på en kassaflödesanalys, vilket innebär att fastigheternas värde konstitueras av nuvärdet av det prognostiserade kassaflödet under normalfallet 10 år samt nuvärdet av restvärdet år 11. I de fall avtalsstrukturen så erfordrar har kalkylperioden förlängts. Antagandet avseende kassaflöden görs utifrån en analys av:

- Nuvarande hyror samt analys av historiska kostnader
- Analys av ortens samt områdets framtida utveckling
- Fastigheternas marknadsposition på de enskilda marknaderna
- Bedömning av marknadshyra för de enskilda lokalerna
- Bedömning av långsiktiga drifts- och underhållskostnader
- Bedömning av investeringsbehov

Kassaflödesanalysen under beräkningsperioden (år 2016-2026) och restvärdet vid periodens slut har diskonterats med den uppskattade kostnaden för kapital. De parametrar som inverkar på värdet och har använts i värderingen motsvarar NAI Svefa's tolkning av hur investerare och andra marknaden aktörer resonerar och tänker. Värderingsrapporten uppfyller kraven i avsnitt 128-130 i ESMA uppdateringen av CESR: s rekommendationer för ett konsekvent genomförande av Europeiska kommissionens förordning nr 809/2004 genomföra prospektivdirektivet. För uppdraget tillämpas "Allmänna villkor för värdeutlåtande".

Marknadsvärdet av fastighetsbeståndet har per värdebidpunkten 31 mars 2016 uppskattats till:

712 500 000 SEK *

Sjuhundratolvtio miljoner femhundratusen kronor

Stockholm April 6, 2016

Svefa AB

Svefa AB



Mikael Jonsson
Auktoriserad fastighetsvärderare,
Samhällsbyggarna



Jan Tärnell
Auktoriserad fastighetsvärderare,
Samhällsbyggarna
MRICS

*av summan 712 500 000 kronor avser 40 000 000 kronor fastigheten Torshälla 5:44 i Eskilstuna som är under uppförande. Fastigheten är förhandsvärderad där ingen hänsyn har tagits till kvarvarande investering och har inte besiktigats.

- Denna rapportens användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll. Se bilaga 2, allmänna villkor

FINANSIELL INFORMATION

Nedanstående finansiell information i sammandrag avseende räkenskapsår 2015 samt perioden januari–mars 2016 är upprättad enligt IFRS. Räkenskapsåret 2014 är omräknat till IFRS. Informationen avseende 2014 och 2015 är reviderad och perioden januari–mars 2016 översiktligt granskad.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Tkr	2016 jan–mar	2015	2014*
Intäkter	12 014	31 088	11 502
Fastighetskostnader	-3 599	-6 925	-3 656
Driftöverskott	8 415	24 163	7 846
Övriga externa kostnader	-1 737**	-2 173	-513
Finansnetto	-3 837	-8 150	-3 207
Förvaltningsresultat	2 841	13 840	4 126
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	36 137	110 049	–
Orealiserade värdeförändringar derivat	-4 518	336	–
Resultat före skatt	34 460	124 225	4 126
Aktuell skatt	-624	-981	-692
Uppskjuten skatt	-6 957	-24 577	-225
Årets resultat	26 879	98 667	3 209

* Förlängt räkenskapsår 2013-07-16–2014-12-31.

** Inkluderar engångsposter om cirka 700 tkr i samband med förberedelser inför listning av Bolaget.

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Tkr	2016-03-31	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	669 080	461 582	107 261
Pågående nyanläggningar m.m.	22 384	10 913	–
Derivat	–	335	–
Kortfristiga fordringar	9 396	20 980	2 002
Likvida medel	15 366	6 706	4 413
Totala tillgångar	716 226	500 516	113 676
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	139 589	112 710	5 343
Uppskjuten skatt	31 843	24 887	309
Derivat	4 182	–	–
Långfristiga skulder till kreditinstitut	389 676	224 395	69 073
Övriga långfristiga skulder	112 128	107 393	30 881
Summa långfristiga skulder	537 829	356 675	100 263
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	8 202	12 164	1 865
Övriga kortfristiga skulder	30 606	18 967	6 205
Summa kortfristiga skulder	38 808	31 131	8 070
Totalt eget kapital och skulder	716 226	500 516	113 676

KONCERNENS KASSAFLÖDEN

Tkr	2016 jan-mar	2015	2014*
Löpande verksamheten			
Rörelseresultat före värdeförändringar förvaltningsfastigheter och orealiserade värdeförändringar	6 678	21 990	7 333
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-4 488	-6 407	-1 700
Betald skatt	-327	-457	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 863	15 126	5 633
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av fordringar	11 384	-18 771	-2 002
Förändring av kortfristiga skulder	10 550	10 289	4 803
Kassaflöde från löpande verksamheten	23 797	6 644	8 434
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter	-176 254	-243 293	-107 261
Investeringar i befintliga fastigheter	-6 580	-11 782	-
Förvärv av andra materiella anläggningstillgångar	-	-110	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-182 834	-255 185	-107 261
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	-	8 700	3 286
Upptagna lån	168 864	246 482	99 954
Amortering av låneskulder	-1 734	-4 348	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	167 130	250 834	103 240
Periodens kassaflöde	8 093	2 293	4 413
Likvida medel vid årets början	6 706	4 413	0
Likvida medel vid årets slut	14 799**	6 706	4 413

* Förlängt räkenskapsår 2013-07-16–2014-12-31.

** I likvida medel ingår utnyttjad del av checkkredit.

NYCKELTAL

	2016-03-31 jan-mar 2016	2015-12-31 jan-dec 2015	2014-12-31 2013-07-16-2014-12-31
Fastighetsrelaterade			
Antal fastigheter vid periodens utgång, st	13	11	6
Uthyrbar area vid periodens utgång, kvm	70 120	56 073	30 385
Fastigheternas redovisade värde i balansräkningen, mkr	691	472	107
Fastighetsvärde, kr/kvm	9 861	8 426	3 530
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	90	i.u.
Överskottsgrad, %	70	78	68
Direktavkastning förvaltningsfastigheter, %	1,5	8,5	14,6
Direktavkastning inkl. projektfastigheter, %	1,4	8,3	14,6
Finansiella			
Avkastning på eget kapital, %	21	167	119
Skuldsättningsgrad, ggr	3,7	3,1	19,1
Räntetäckningsgrad, ggr	1,7	2,7	2,3
Belåningsgrad kreditinstitut, %	57,6	50,1	66,1
Belåningsgrad total, %	73,8	72,8	94,9
Soliditet, %	19,5	22,5	4,7
Genomsnittlig ränta till kreditinstitut, %	2,0	2,0	2,7
Nyckeltal per aktie			
Antal aktier vid periodens slut, tusental *	4 483	4 483	1 159
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental *	4 483	1 878	708
Eget kapital, kr/aktie	31,1	25,1	4,6
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie	39,2	30,6	4,9
Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,6**	7,4	5,8
Resultat efter skatt, kr/aktie	6,0**	52,5	4,5

* Historiska siffror är justerade för den split om 40:1 som genomfördes under första kvartalet 2016.

** Påverkas negativt av engångsposter i samband med förberedelser inför listning av Bolaget.

i.u. Ingen uppgift.

DEFINITIONER

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.

Belåningsgrad kreditinstitut

Ränte-bärande skulder till kreditinstitut i procent av fastigheternas bokförda värde.

Belåningsgrad total

Räntebärande skulder till kreditinstitut samt aktieägarlån i procent av fastigheternas bokförda värde.

Direktavkastning fastigheter

Periodens driftöverskott i procent av fastigheternas genomsnittliga bokförda värde.

Eget kapital, kr/aktie

Eget kapital per aktie i relation till antalet aktier vid periodens slut.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hysesintäkter i procent av hyresvärdet.

Förvaltningsresultat, kr/aktie

Förvaltningsresultat per aktie är beräknat med genomsnittligt antal aktier.

Långsiktigt substansvärde

(EPRA NAV), kr/aktie

Eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt beräknat på antal aktier vid periodens slut.

Resultat efter skatt, kr/aktie

Resultat efter skatt per aktie är beräknat med genomsnittligt antal aktier.

Räntetäckningsgrad

Resultat före finansiella poster i relation till finansnetto.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i relation till eget kapital vid periodens slut.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Överskottsgrad

Driftöverskott i procent av intäkter.

PROFORMA & INTJÄNINGSFÖRMÅGA

SYFTE MED PROFORMAREDOVISNINGEN

Syftet med proformaredovisningen är att presentera en översiktlig illustration avseende hur periodens resultat för MaxFast-koncernen för perioden 1 april 2015–31 mars 2016 samt Bolagets finansiella ställning per den 31 mars 2016 skulle ha kunnat se ut om samtliga förvärv hade genomförts per den 1 april 2015.

Proformaredovisningen är endast tänkt att beskriva en hypotetisk situation och har framtagits endast i illustrativt syfte. Den visar inte det resultat som verksamheten faktiskt skulle ha presterat. Proformaredovisningen visar inte heller MaxFast-koncernens resultat för en framtida period. Investorer bör inte lägga för stor vikt vid proformaredovisningen vid sitt investeringsbeslut. Inga synergieffekter eller integrationskostnader har beaktats.

GRUNDER FÖR PROFORMAREDOVISNINGEN

Proformaresultaträkningen tar utgångspunkt i av MaxFasts revisor översiktligt granskad delårsrapport per 31 mars 2016.

En uppskattad skatteeffekt om 22 procent redovisas på nettot av resultatet enligt de operativa resultatrapporterna och andelen av de centrala förvaltnings- och administrationskostnaderna.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Följande information ligger till grund för den bedömda intjäningsförmågan:

- Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per 31 mars 2016 utifrån gällande hyreskontrakt.
- Fastighetskostnader utgörs av en bedömning av ett normalårs driftkostnader och underhållsåtgärder. I driftkostnaderna ingår fastighetsrelaterad administration.
- Fastighetsskatten har beräknats utifrån fastigheternas taxeringsvärde för 2015.
- Kostnader för central administration har beräknats utifrån befintlig organisation och fastighetsbeståndets storlek.
- Finansiella kostnader har beräknats utifrån faktisk genomsnittlig räntenivå per 31 mars 2016 som uppgick till cirka 2,0 procent, inklusive kostnad för derivatinstrument.
- Nyemission genomförd och aktieägarlån lösta.
- Projektfastigheten Torshälla 5:44 färdigställd och inflyttad till 100 procent.

I övrigt har inga justeringar eller andra bedömningar inkluderats i beräkningen av MaxFasts intjäningsförmåga.

PROFORMA RESULTATRÄKNING

1 april 2015–31 mars 2016

Tkr	Proforma
Intäkter	59 279
Fastighetskostnader	-13 804
Fastighetsskatt	-1 428
Driftöverskott	44 047

Central administration	-2 200
Finansnetto	-7 516
Ränta ägarlån	-7 630
Förvaltningsresultat	26 701

Värdoförändring förvaltningsfastigheter	154 945
Resultat före skatt	181 646

Skatt på periodens resultat	-5 874
Uppskjuten skatt	-34 088

Periodens resultat 141 684

Not. Värdoförändringar i derivat har ej beaktats.

PROFORMA BALANSRÄKNING

31 mars 2016

Tkr	Proforma
Tillgångar	
Förvaltningsfastigheter	674 082
Pågående nyanläggningar	17 382
Derivat	–
Övriga anläggningstillgångar	–
Omsättningstillgångar	9 396
Likvida medel	15 367
Totala tillgångar	716 227

Eget kapital och skulder	
Eget kapital	139 589
Uppskjuten skatteskuld	31 843
Räntebärande skulder	511 650
Derivat	4 182
Övriga skulder	28 963
Totalt eget kapital och skulder	716 227

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Mkr	Per 30 juni 2016
Hyresintäkter	62,2
Fastighetskostnader	-15,4
Driftöverskott	46,8

Central administration	-5,0
Finansnetto	-7,8
Förvaltningsresultat	34,0

REVISORNS RAPPORT AVSEENDE PROFORMAREDOVISNING

Till styrelsen i MaxFast Properties AB (publ)
Orgnr: 556937-5487

REVISORSRAPPORT AVSEENDE PROFORMAREDOVISNING

Jag har utfört en revision av den proformaredovisning som framgår av sidan 31 i MaxFast Properties AB:s (publ) Informationsmemorandum daterat den 2016-04-22.

Proformaredovisningen har upprättats endast i syfte att informera om hur förvärvet av fastigheterna skulle ha kunnat påverka koncernens totalresultat för perioden 2015-04-01–2016-03-31 samt finansiella ställning per den 31 mars 2016 om tillträdet samt där tillhörande lånefinansiering hade genomförts 1 april 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsens ansvar att upprätta en proformaredovisning i enlighet med kraven i prospektförordningen 809/2004/EG.

Revisorns ansvar

Det är mitt ansvar att lämna ett uttalande enligt bilaga II p.7 i prospektförordningen 809/2004/EG. Jag har ingen skyldighet att lämna något annat uttalande om proformaredovisningen eller någon av dess beståndsdelar. Jag tar inte något ansvar för sådan finansiell information som använts i sammanställningen av proformaredovisningen utöver det ansvar som jag har för revisionsrapporter avseende historisk finansiell information som jag lämnat tidigare.

Utfört arbete

Jag har utfört mitt arbete i enlighet med FARs rekommendation RevR 5 Granskning av finansiell information i prospekt. Mitt arbete, vilket inte innefattade en oberoende granskning av underliggande finansiell information, har huvudsakligen bestått i att jämföra den icke justerade finansiella informationen med källdokumentation, bedöma underlag till proformajusteringsarna och diskutera proformaredovisningen med företagsledningen.

Jag har granskat och utfört mitt arbete för att få den information och de förklaringar jag bedömt nödvändiga för att med rimlig säkerhet försäkra mig om att proformaredovisningen har sammanställts enligt de grunder som anges på sidan 31 och att dessa grunder överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av Bolaget.

Uttalande

Enligt min bedömning har proformaredovisningen sammanställts på ett korrekt sätt enligt de grunder som anges på sidan 31 och att dessa grunder överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av Bolaget.

Katrineholm 2016-04-22

GUNNAR JOHANSEN
AUKTORISERAD REVISOR

REVISORNS RAPPORT AVSEENDE INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Till styrelsen i MaxFast Properties AB (publ)
Orgnr: 556937-5487

REVISORNS RAPPORT AVSEENDE AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Jag har utfört en revision av hur den aktuella intjäningsförmågan som framgår på sidan 31 i MaxFast Properties AB:s (publ) Informationsmemorandum per 2016-04-22 har upprättats.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsens och verkställande direktörens ansvar att upprätta den aktuella intjäningsförmågan och fastställa de väsentliga antaganden som den aktuella intjäningsförmågan är baserad på i enlighet med kraven i prospektförordningen 809/2004/EG.

Revisorns ansvar

Det är mitt ansvar att lämna ett uttalande i enlighet med prospektförordningen 809/2004/EG, bilaga I p.13.2. Jag har ingen skyldighet att lämna och lämnar inte heller något uttalande avseende möjligheten för MaxFast Properties AB (publ) att uppnå den aktuella intjäningsförmågan eller de antaganden som ligger till grund för upprättandet av aktuell intjäningsförmåga. Jag tar inte något ansvar för sådan finansiell information som använts i sammanställningen av den aktuella intjäningsförmågan utöver det ansvar som jag har för de revisorsrapporter avseende historisk finansiell information som jag lämnat tidigare.

Utfört arbete

Jag har utfört mitt arbete i enlighet med FARs rekommendation RevR 5 Granskning av finansiell information i prospekt. Mitt arbete har innefattat att bedöma styrelsens och verkställande direktörens tillvägagångssätt och tillämpade redovisningsprinciper vid upprättandet av den aktuella intjäningsförmågan jämfört med de som normalt tillämpas av Bolaget.

Jag har planerat och utfört vårt arbete för att få den information och de förklaringar som jag bedömt nödvändiga för att med rimlig säkerhet försäkra mig om att den aktuella intjäningsförmågan har upprättats i enlighet med de förutsättningar som anges på sidan 31.

Då aktuell intjäningsförmåga och dess antaganden hänför sig till framtiden och därför kan påverkas av oförutsägbara händelser, kan jag inte uttala mig om att det verkliga resultatet kommer att överensstämma med vad som redovisats i aktuell intjäningsförmåga. Avvikelseerna kan visa sig bli väsentliga. Mitt uttalande baseras på att Bolagets fastighetsinnehav redovisas enligt regelverket IFRS och att marknadsvärdet på Bolagets fastighetsinnehav ej kommer att understiga gjord värdering per 2016-03-31. Vidare har ej värdeförändringar i derivat beaktats.

Uttalande

Enligt min uppfattning har den aktuella intjäningsförmågan sammanställts på ett riktigt sätt enligt de förutsättningar som anges på sidan 31 och dessa förutsättningar överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av Bolaget.

Katrineholm 2016-04-22

GUNNAR JOHANSEN
AUKTORISERAD REVISOR

FINANSIERING

KREDITAVTAL

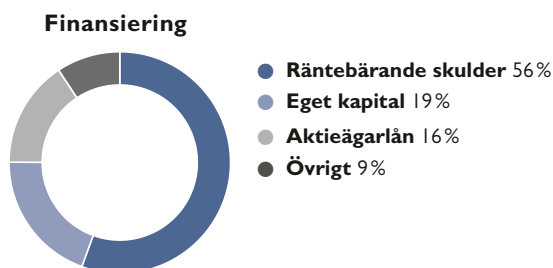
MaxFast hade per 31 mars 2016 räntebärande skulder till kreditinstitut om cirka 400 miljoner kronor, motsvarande en belåningsgrad om knappt 58 procent. Den genomsnittliga räntan på låneportföljen uppgick till 2,0 procent och den genomsnittliga räntebindningstiden till 4,2 år. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick per 31 mars 2016 till 1,5 år. Låneportföljens Stibor-baserade upplåning uppgick per 31 mars 2016 till 398 miljoner kronor, varav 371 miljoner kronor swappats till längre räntebindning.

Derivat redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen med värdeförändringar redovisade i posten värdeförändring derivat i resultaträkningen. Värdeförändring av derivat uppkommer vid förändrade marknadsräntor och som en effekt av förändrad återstående löptid, men påverkar inte kassaflödet. Vid en sjunkande referensränta sjunker marknadsvärdet på swapavtalen, medan det motsatta gäller vid stigande referensränta. Om nämnda derivat inte avyttras under löptiden, är summan av marknadsvärdesförändringarna alltid noll kronor vid förfallotidpunkt.

MaxFasts kreditfacilitetsavtal med kreditinstituten innehåller i varierande grad sedvanliga åtaganden. De finansiella åtaganden som lämnats avser bland annat räntetäckningsgrad, belåningsgrad, marknadsmässighet på koncerninternerna avtal, ställande av lån och krediter och därutöver finns sedvanliga så kallade negativklausuler. Härutöver har MaxFast lämnat vissa informationsåtaganden. Bolaget, och dess dotterbolag, har lämnat borgensåtaganden och ställt pant i aktier och fastigheter till långgivarna.

RÖRELSEKAPITAL OCH KAPITALBEHOV

MaxFast är av uppfattningen att befintligt rörelsekapital tillgodoser det aktuella kapitalbehovet för den närmaste tolv månadersperioden. Rörelsekapital avser tillgång till likvida medel som ger MaxFast möjlighet att fullgöra sina



betalningsförpliktelser vartefter de faller till betalning. MaxFast binder i sin löpande verksamhet ett begränsat rörelsekapital då merparten av hyresintäkterna erhålls i förskott medan utgifterna huvudsakligen betalas i efterskott.

FINANSIELL STÄLLNING

Utöver vad som anges i avsnittet "Riskfaktorer" så har MaxFast i dagsläget inte några uppgifter om offentliga, ekonomiska, skattepolitiska, penningpolitiska eller andra politiska åtgärder som, direkt eller indirekt, kan komma att få väsentlig inverkan på Bolagets verksamhet. Det har inte skett någon väsentlig förändring i MaxFasts finansiella ställning eller ställning på marknaden sedan sista mars 2016.

FINANSIERING EJ TILLTRÄDDA FASTIGHETER

MaxFast har tecknat avtal om förvärv av ytterligare två fastigheter med fritidsrelaterad verksamhet för sammanlagt cirka 100 miljoner kronor. Bolaget har därutöver lagt bud på två handelsfastigheter för cirka 100 miljoner kronor respektive cirka 70 miljoner kronor. Bolaget för även diskussioner om förvärv av ytterligare en större projektfastighet med inriktning mot huvudsakligen kontor och handel. Samtliga avtal och bud är förbehållna finansiering. MaxFast har för avsikt att finansiera ej tillträdde fastigheter med cirka 65 procent lån och resterande eget kapital.

KAPITALSTRUKTUR EFTER NYEMISSION

Vid full anslutning till Erbjudandet kommer MaxFast att emittera 6 950 000 aktier och tillföras 250,2 miljoner kronor före emissionskostnader. I det fall Erbjudandet blir övertecknat kan emissionen komma att utökas med 1 400 000 aktier motsvarande 50,4 miljoner kronor. Utgående från MaxFasts finansiella ställning per 31 mars 2016 och vid en nyemission om cirka 250 respektive cirka 300 miljoner kronor samt lösen av aktieägarlånen skulle Bolagets soliditet öka från 19,5 procent till 45,7 respektive 48,7 procent och skuldsättningsgraden minska från 3,7 gånger till 1,0 respektive 0,9 gånger. Det kapital som MaxFast tillförs i emissionen avses användas till beslutade förvärv, kompletterande fastighetsförvärv samt lösen av aktieägarlån.

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR

År	Ränteförfallostruktur 31 mars 2016		Låneförfallostruktur 31 mars 2016	
	tkr	%	tkr	%
0-1 år	26 839	6,7	108 289	27,2
1-2 år	-	-	217 243	54,6
2-3 år	-	-	72 345	18,2
3-4 år	81 450	20,5	-	-
4-5 år	289 588	72,8	-	-
5- år	-	-	-	-
Totalt	397 878	100,0	397 878	100,0

FINANSPOLICY

MaxFasts finanspolicy syftar till att klargöra ansvarsfördelning och styrning samt att begränsa finansiella risker, följa upp och kontrollera den finansiella förvaltningen. Nedan presenteras de definierade målen:

- Kapitalbindningen bör vara lägst två år för låneportföljen i syfte att begränsa refinansieringsrisken.
- Belåningsgraden ska inte överstiga 60 procent.
- Högst 40 procent av låneportföljen får förfalla inom den närmaste tolv månadersperioden.
- Upplåning ska ske från minst två affärsbanker.

Ränte- och verksamhetsrisker begränsas genom:

- att den genomsnittliga räntebindningstiden avspeglas dels i hyreskontraktens längd, dels av bedömd säkerhet i hyresintäkter. Eftersom nuvarande hyreskontrakt har långa löptider samtidigt som befintliga hyresgäster bedöms ha god ekonomisk situation bör den genomsnittliga räntebindningstiden vara lång.
- att den genomsnittliga återstående räntebindningstiden bör vara minst två år, vilket innebär att en förhållandevis stor andel av låneportföljen fastförräntas på längre löptider.

PANTBREV

MaxFasts fastigheter är i regel föremål för in-teckningar och pantbrev är pantsatta till de banker och kreditinstitut som tillhandahållit finansiering till bolag inom Koncernen. Summan av uttagna pantbrev i MaxFasts fastighetsbestånd uppgick per 31 mars 2016 till 421 miljoner kronor.

UPPSKJUTEN SKATTESKULD

Fastigheternas verkliga värde uppgick till 691 miljoner kronor och fastigheternas skattemässiga restvärde till 491 miljoner kronor per 31 mars 2016. Temporära skillnader för fastigheter (skillnad mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde) uppgick till 200 miljoner kronor per 31 mars 2016. Samtliga förvärv har klassificerats som tillgångsförvärv, varför ingen uppskjuten skatteskuld bokförts för temporära skillnader. Redovisad uppskjuten skatteskuld hänförlig till fastigheter uppgick per samma datum till cirka 32 miljoner kronor.

LEDNING & STYRELSE

Ledningen består av tre personer: vd, finanschef och fastighetschef. Bolagets styrelse består av fem ledamöter, inklusive ordförande, och har sitt säte i Gävle kommun. Styrelseledamöterna väljs årligen vid årsstämma för tiden intill slutet av nästa årsstämma. De styrelseledamöter som valdes av Bolagets årsstämma den 20 mars 2016 redovisas intill. Samtliga ledamöter i styrelsen och ledningsgruppen kan nås via Bolagets adress: Eskilstunavägen 31, 644 30 Torshälla.

LEDNING



Robert Engwall, vd

Född: 1958
Uppdrag i Bolaget: Verkställande direktör sedan 2016. Grundare av Bolaget 2013.
Innehav i Bolaget: 448 280 aktier.
Pågående uppdrag: Styrelseledamot och verkställande direktör i Rellco Invest AB. Styrelseordförande i FastEskil Invest AB och SydFast AB. Styrelseledamot i StopSign Stables AB, BrukFast AB, Branäs Hotellfastighet AB, Ekoholmen Invest AB,

Ekoholmen Industrifastigheter AB och Å Husen A och C i Kungsberget AB.
Bakgrund: Tidigare verksam som vd, marknadschef och personalchef inom försäkrings- och energiverksamheter. Har sedan 15 år tillbaka aktivt arbetat med fastigheter.
Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan Stockholm.



Håkan Karlsson, finanschef

Född: 1972
Uppdrag i Bolaget: Ekonomichef sedan 2016. Grundare av Bolaget 2013.
Innehav i Bolaget: 163 560 aktier².
Pågående uppdrag: Styrelseledamot i EkoFast Invest AB, FastEskil Invest AB, Ryka Invest AB, StopSign Stables AB, BrukFast AB, GrabbFast AB, Företagarföreningen Hälla Fackhandel, Sörmlands

travsällskap och SydFast AB. Styrelsesuppleant i GrannFast AB och Storistena AB
Bakgrund: Tidigare verksam som redovisningsekonom och controller inom olika branscher samt i det egna bolaget EkoFast.
Utbildning: Diverse ekonomistudier, Mälardalens Högskola Eskilstuna.



Magnus Fält, fastighetschef

Född: 1964
Uppdrag i Bolaget: Fastighetschef sedan 2016. Grundare av Bolaget 2013.
Innehav i Bolaget: 163 560 aktier².
Pågående uppdrag: Styrelseordförande och styrelseledamot i Tomte Invest AB och styrelseledamot i EkoFast Invest AB, FastEskil Invest AB, GrabbFast AB, SydFast AB, Aktiebolaget Spero,

Smedjans Företagares ek förening, Företagarföreningen Hälla Fackhandel.
Bakgrund: Tidigare verksam som bland annat enhetschef inom de börsnoterade fastighetsbolagen Klöver AB och Dagon AB samt i det egna bolaget EkoFast.
Utbildning: Byggnadsingenjör samt kurser inom företagsekonomi, Mälardalens Högskola Eskilstuna.

Not: Aktuellt innehav per 31 mars 2016. Innehaven inkluderar makes, makas, omyndiga barns aktier samt bolags aktier där vederbörande innehar ett betydande ägande och/eller betydande inflytande.

¹ Utöver det ovan redovisade innehar ledningsmedlemmarna olika styrelsebefattningar i dotterbolag till Bolaget.

² Individens andel av EkoFast Invest AB:s aktier.

STYRELSE



Christer Sundin, styrelseordförande

Född: 1949

Uppdrag i Bolagets styrelse: Styrelseordförande sedan 2016.

Innehav i Bolaget: 67 200 aktier.

Pågående uppdrag: Styrelseledamot och verkställande direktör i SUBO Konsult AB. Styrelseledamot i Arkitektkopia AB, Kraftkonsult i Skandinavien AB, Colabitoil Sweden AB, Östersundshem AB, Örmdalen

Exploatering AB, C L S Invest AB, Ljusbo Hyreshus AB, Ljusbo Hyresmoduler AB och Brynäs IF.

Bakgrund: Tidigare verksam som bland annat vd för börsnoterade Diös Fastigheter AB (2005–2014) och Hallström & Nisses (2002–2004). Tidigare delägare och bolagsman i Tjänsteutveckling Gavlekonsult HB.

Utbildning: Civilekonom Gävle Högskola/Uppsala Universitet.



Sven Engwall, styrelseledamot

Född: 1961.

Uppdrag i Bolagets styrelse: Styrelseledamot sedan 2016.

Innehav i Bolaget: 538 000 aktier.

Pågående uppdrag: Styrelseledamot och vd i Axagon AB samt styrelseledamot i Kungsberget Hotellfastighet AB, Branäs Hotellfastighet AB, Branäs Mountain Lodge Fastighet AB, Aspenterassen AB,

Nya Engeltofta AB, Gefle Estate AB, Gefle Estate Fastighets AB och Axagon AB.

Bakgrund: Tidigare verksam som bland annat försäljnings- och marknadsansvarig inom konfektyrbranschen inom Leaf Sverige AB och Kraft Freia Marabou samt Brynäs IF och ett flera fastighetsbolag.

Utbildning: Ekonomlinjen, Uppsala Universitet.



Leif Hässel, styrelseledamot

Född: 1960.

Uppdrag i Bolagets styrelse: Styrelseledamot sedan 2016.

Innehav i Bolaget: 103 480 aktier.

Pågående uppdrag: Styrelseledamot i Seglet Holding AB, Nya Engeltofta AB, Giflan AB, Gefle Estate Fastigheter AB, Bo Bra Intressenter i Gävle AB, Engeltofta AB, Engeltofta Produktion AB och Gefle

Estate AB. Styrelsesuppleant i PETA Invest AB. Kapitalförvaltningschef Kammarkollegiet.

Bakgrund: Tidigare verksam som bland annat ränte-, valuta- och fastighetschef på AP4, ränte- och valutachef SEB/Trygg Hansa samt styrelseledamot AP Fastigheter (nuvarande Vasakronan).

Utbildning: Civilekonom, Uppsala Universitet.



Julia Öhman Persson, styrelseledamot

Född: 1971

Uppdrag i Bolagets styrelse: Styrelseledamot sedan 2016.

Innehav i Bolaget: 249 880 aktier.

Pågående uppdrag: Vd och styrelseledamot i Seglet Holding AB. Styrelseordförande i Fastighets AB Seglet, Fastighets AB Sjöorrten, Doxa Ekonomi AB, Systrarna Öhman Fastighetsförvaltning AB. Styrelseledamot i Linnbro Förvaltning AB och Mitt

Consulting i Ljusdal AB. Styrelsesuppleant i luce vallis AB och Light Valley Invest AB.

Bakgrund: Mångårig erfarenhet av redovisning inom finansiella sektorn som bland annat redovisningschef för Swedbank Robur. Verksam i egna bolag inom fastighetsägande samt förvaltning.

Utbildning: Ekonomiprogrammet, Örebro Universitet.



Filip Andersson, styrelseledamot

Född: 1970

Uppdrag i Bolagets styrelse: Styrelseledamot sedan 2016.

Innehav i Bolaget: 1 451 800 aktier.

Pågående uppdrag: Styrelseledamot och vd i Bilmetro Finans & Förvaltning AB, Bilmetro AB och Pändel & Thavelin AB. Styrelseledamot i Bilmetro i Bollnäs AB, Bilmetro i Hudiksvall AB, Bilmetro Lastbilar AB, Bilmetro i Ludvika AB, Bilmetro i Dalarna AB, Bilmetro i Hedemora AB, Bilmetro i Mora AB, Hemlingby 61:2 AB, Bilmetro i Gävle AB, Metrobus AB, Aktiebolaget

Otrem, Bilmetro polen i Gävle-Dala AB, TTC Invest AB, Bilmetro Lastbilar i Hudiksvall AB, TTC Rental AB, TTC Service AB, Uppsala Danmark-Säby 8:1 AB, Gefle Estate Fastigheter AB, Gefle Estate AB och FBA Förvaltning i Gävle AB. Styrelsesuppleant i Nerja Real Estate AB och Erika Strandell AB. Fullmäktigeledamot i Mellansvenska Handelskammaren.

Bakgrund: Verksam inom bilhandel genom det egna bolaget Bilmetro AB.

Utbildning: Diverse utbildningar i Sverige och USA.

Not: Aktuellt innehav per 31 mars 2016. Innehaven inkluderar makes, makas, omtydiga barns aktier samt bolags aktier där vederbörande innehar ett betydande ägande och/eller betydande inflytande.

REVISORER

Vid årsstämman 2013 valdes Gunnar Johansen, född 1957, Rådek KB till revisor för Bolaget. Revisorn är vald intill slutet av årsstämman 2017. Gunnar Johansen är medlem av FAR.

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR AVSEENDE STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Ingen styrelsemedlem eller medlem av ledningsgruppen har under de senaste fem åren dömts i bedrägerirelaterade mål. Christer Sundin var styrelseledamot i Repallet AB när konkurs inleddes i februari 2015.

Ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna har utöver vad som ovan angetts varit inblandad i konkurs, likvidation (avser inte frivillig likvidation) eller konkursförvaltning under de senaste fem åren. Ingen styrelseledamot eller medlem av ledningsgruppen har under de senaste fem åren blivit förbjuden av domstol att ingå som medlem av ett företags förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan eller från att ha ledande eller övergripande funktioner hos ett företag eller på annat sätt idka näringsverksamhet. Christer Sundin har ålagts särskild avgift för underlåtenhet att inom föreskriven tid anmäla ändring av innehav i bolag där han var insynsperson till Finansinspektionen. I övrigt har inga anklagelser eller sanktioner av i lag eller förordning bemyndigade myndigheter (däribland godkända yrkessammanslutningar), rörande dessa personers förmåga att ingå som medlem av ett företags förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan eller från att ha ledande eller övergripande funktioner hos ett företag, riktats mot dem under de senaste fem åren.

Det har konstaterats att det inte föreligger några intressekonflikter mellan styrelseledamöternas eller ledande befattningshavares privata intressen och dessa personers förpliktelser gentemot Bolaget. Ingen av personerna har träffat någon överenskommelse med större aktieägare, kunder, leverantörer eller andra parter, som medfört att personen i fråga erhållit sin position. Ingen av personerna har förbundit sig att avyttra sitt innehav av värdepapper i Bolaget inom en viss tid. Styrelseledamoten Sven Engwall och verkställande direktör Robert Engwall är bröder. I övrigt föreligger inga familjeband mellan styrelseledamöter, personer i ledningen eller Bolagets revisor.

AKTIEN & ÄGANDE

MaxFasts aktie har emitterats enligt svensk lag och kommer att registreras på innehavare hos Euroclear i elektronisk form. Bolagets aktier är denominerade i svenska kronor. Bolaget är ett aktiebolag och regleras av aktiebolagslagen.

AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet i MaxFast uppgår till 11 207 700 kronor fördelat på 4 483 080 aktier som vardera berättigar till en röst på bolagsstämma. Kvotvärdet per aktie uppgår till 2,50 kronor. Samtliga aktier medför samma rätt till andel i Bolagets tillgångar och vinst. För mer info se Bolagsordning på sid 40.

Aktierna i MaxFast är inte, och har inte varit, föremål för erbjudande till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningskyldighet. Aktierna har inte varit föremål för något offentligt uppköpserbjudande. Aktierna har getts ut i enlighet med svensk lagstiftning och är denominerade i svenska kronor. Det finns inga inskränkningar i rätten att fritt överlåta aktier.

BEMYNDIGANDEN

Vid årsstämma i MaxFast den 20 mars 2016 beslutades att bemyndiga styrelsen att, för tiden intill slutet av nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, och med eller utan avvikelse från befintliga aktieägares företrädesrätt fatta beslut om nyemission av stam- och/eller preferensaktier. Nyemission ska kunna ske med kontant betalning eller med bestämmelse om apport eller kvittning. Antalet stam- och/eller preferensaktier som ska kunna ges ut med stöd av bemyndigandet ska inte vara begränsat på annat sätt än vad som följer av vid var tid gällande bolagsordnings gränser för aktiekapital och antal aktier. Den nu aktuella emissionen av aktier om 250 miljoner kronor samt eventuell utökning om 50 miljoner kronor syftar till att möjliggöra förvärv av fler fastigheter samt anpassning av kapitalstrukturen genom minskning av befintlig skuldsättning.

INCITAMENTSPROGRAM

Det finns inga incitamentsprogram i Bolaget.

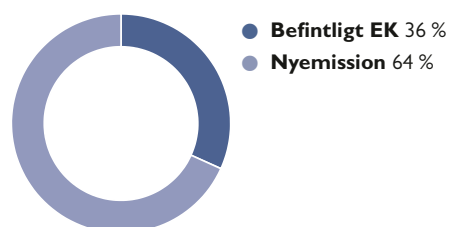
AKTIEÄGARAVTAL

Såvitt styrelsen i MaxFast känner till förekommer inga nu gällande aktieägaravtal.

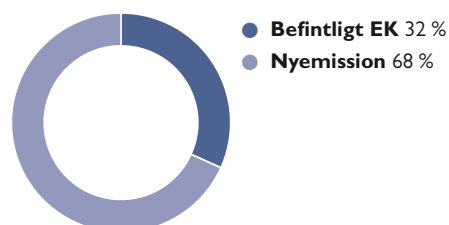
UTDELNINGSPOLICY

MaxFast har som mål att långsiktigt utdela 50 procent eller mer av förvaltningsresultatet efter avdrag för aktuell skatt.

Eget kapital efter nyemission om 250 miljoner kronor



Eget kapital efter nyemission om 300 miljoner kronor



AKTIEÄGARE I MAXFAST PROPERTIES

Aktieägare	Antal aktier	Andel av kapital och röster, %
TTC Invest AB	1 451 800	32,4
Axagon AB	538 000	12,0
Rellco Invest AB	448 280	10,0
EkoFast Invest AB	327 120	7,3
Stora Vall AB	315 200	7,0
Benefun Holdings Ltd	299 360	6,7
Willest Invest AB	291 200	6,5
Seglet Holding AB	249 880	5,6
Wiff Invest AB	228 600	5,1
PT Fastigheter AB	162 960	3,6
Hjelna AB	103 480	2,3
Christer Sundin	67 200	1,5
Totalt	4 483 080	100,0

BOLAGSORDNING

§ 1 FIRMA

Bolagets firma är MaxFast Properties AB (publ). Bolaget är publikt.

§ 2 STYRELSENS SÄTE

Bolagets styrelse har sitt säte i Gävle.

§ 3 VERKSAMHET

Bolaget ska äga samt förvalta fastigheter och därmed förenlig verksamhet.

§ 4 AKTIEKAPITAL

Bolagets aktiekapital ska utgöra lägst 10 000 000 kronor och högst 40 000 000 kronor.

§ 5 AKTIEANTAL

Antalet aktier i bolaget ska vara lägst 4 000 000 och högst 16 000 000.

§ 6 STYRELSE

Styrelsen består av 1 - 10 ledamöter med högst 10 suppleanter. Den väljs årligen på årsstämman för tiden intill dess nästa årsstämma har hållits. Består styrelsen av en eller två ledamöter ska minst en suppleant väljas.

§ 7 REVISORER

Bolaget ska välja 1 - 2 revisorer med eller utan revisorssuppleanter.

§ 8 KALLELSE

Kallelse till årsstämma samt kallelse till extra bolagsstämma där fråga om ändring av bolagsordning kommer att behandlas ska utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman. Kallelse till annan extra bolagsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast tre veckor före stämman.

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Upplysning om att kallelse har skett ska annonseras i Svenska Dagbladet.

§ 9 ANMÄLAN TILL BOLAGSSTÄMMAN

Aktieägare som vill delta på årsstämma ska dels vara upptagen som aktieägare i sådan utskrift av aktieboken som avses i 7 kap 28 § tredje stycket aktiebolagslagen (2005:551) avseende förhållandena fem dagar före stämman, dels anmäla detta till bolaget senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Sistnämnda dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigast an femte vardagen före stämman.

§ 10 ORT FÖR BOLAGSSTÄMMA

Bolagsstämma kan hållas, förutom där styrelsen har sitt säte, i Stockholm och Eskilstuna.

§ 11 ÅRSSTÄMMA

Årsstämma ska hållas årligen inom 6 månader efter räkenskapsårets utgång. På årsstämman ska följande ärenden förekomma:

1. Val av ordförande vid stämman.
2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
3. Godkännande av dagordning.
4. Val av en eller två protokolljusterare.
5. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad.
6. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen samt, förekommande fall, koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen.
7. Beslut rörande:
 - a) fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt, i förekommande fall, koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen;
 - b) dispositioner av bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen;
 - c) ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna och verkställande direktören, om sådan har utsetts.
8. Fastställande av styrelse- och eventuella revisorsarvoden.
9. Fastställande av antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter samt av antalet revisorer och revisorssuppleanter.
10. Val av styrelse och suppleanter samt, i förekommande fall, revisorer och revisorssuppleanter.
11. Övriga ärenden som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen (2005:551) eller bolagsordningen.

§ 12 RÄKENSKAPSÅR

Bolagets räkenskapsår ska vara kalenderår.

§ 13 AVSTÄMNINGSFÖRBEHÅLL

Den aktieägare eller förvaltare som på avstämningsdagen är införd i aktieboken och antecknad i ett avstämningsregister enligt 4 kap, 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 följer av 4 kap. 39 § aktiebolagslagen (2005:551).

LEGALA FRÅGOR & ÖVRIG INFORMATION

ALLMÄNT

Bolaget är ett publikt aktiebolag med säte i Gävle kommun. Bolagets organisationsnummer är 556937-5487. Bolaget bildades den 15 juli 2013 och den nu gällande bolagsordningen antogs vid extra bolagsstämma den 23 februari 2016. Huvudkontoret ligger i Torshälla med adress MaxFast Properties AB, Eskilstunavägen 31, 644 30 Torshälla. Styrelsen har sitt säte i Gävle, Gävleborgs län. Bolaget ska äga samt förvalta fastigheter och därmed förenlig verksamhet. Bolaget regleras av aktiebolagslagen (2005:551) och kommer att anslutas till Euroclear.

VÄSENTLIGA AVTAL

Förvärv

Bolaget utvecklar sitt fastighetsbestånd regelbundet genom förvärv av fastighetsägande bolag. Dessa förvärv är av affärsmässig karaktär och tecknade förvärvsavtal innehåller för branschen sedvanliga garantier och villkor. Genomförda förvärv har i huvudsak reglerats genom kontant betalning.

Historiskt har inga garantikrav av större betydelse framställts mot Bolaget.

Hysesavtal

Bolaget är inte beroende av något enskilt hyresavtal. Hyresavtalen är dock sammantagna av väsentlig betydelse för Bolagets verksamhet och lönsamhet. Hyresavtalen har en varierande löptid. Uppsägningstiden varierar i huvudsak mellan tre och nio månader.

Övriga väsentliga avtal

Utöver vad som redogörs för i detta avsnitt är Bolaget inte beroende av något enskilt avtal av större betydelse för Bolagets verksamhet eller lönsamhet.

ANSTÄLLNINGSAVTAL

Bolaget har inte haft några anställda under 2015 eller föregående år och inga ersättningar har utbetalats. Under 2016 har avtal tecknats med tre ledande befattningshavare. Enligt avtalen utgår ersättning till ledning om totalt 1 980 000 kronor per år exklusive pensionsavsättningar.

LOCK-UP-AVTAL

Bolagets samtliga aktieägare har genom avtal förbundit sig att inte överlåta några aktier i Bolaget under en period om sex månader räknat från och med första dag för handel på First North. Sammantaget omfattas samtliga aktier före Erbjudandet av lock-up-avtalet.

TVISTER

Bolaget är inte part i något rättsligt förfarande eller skiljeförfarande som har, eller nyligen haft, betydande effekter på Bolagets finansiella ställning eller lönsamhet. Bolagets styrelse känner inte heller till några omständigheter som skulle kunna leda till att något sådant rättsligt förfarande eller skiljeförfarande skulle uppstå.

FÖRSÄKRINGAR

Enligt styrelsens bedömning har Bolaget ett fullgott försäkringsskydd med hänsyn till Bolagets nuvarande verksamhet och omfattning.

TRANSAKTIONER OCH AVTAL MED NÄRSTÅENDE

Bolaget har upptagit lån från aktieägare. Lånen uppgår till 112 128 000 kronor. Ränta utgår med 7 procent årligen vilken förfaller till betalning två gånger per år, per den 30 juni respektive 30 december. Lånen är amorteringsfria och är ej uppsägningsbara så länge respektive långgivare äger aktier i Bolaget. Om aktierna avyttras kan lånet sägas upp för omedelbar betalning.

Bolaget har tecknat avtal med EkoFast Skötsel AB om fastighetsrelaterade stödtjänster. EkoFast Skötsel AB är ett bolag inom samma sfär som EkoFast Invest AB. Ersättningen uppgår till cirka 500 000 kronor per år.

Ingen styrelseledamot, ledande befattningshavare eller revisor i Bolaget har själv, via bolag eller närstående haft någon direkt delaktighet i affärstransaktioner genomförda av Bolaget som har varit, eller är, icke affärsmässig till sin karaktär eller sina villkor. Inget bolag inom Koncernen har lämnat lån, ställt garantier eller ingått borgensförbindelser till, eller till förmån för, någon styrelseledamot, ledande befattningshavare eller revisor i något av bolagen i Koncernen.

INCITAMENTSPROGRAM

Det finns inga incitaments- eller optionsprogram i Bolaget.

IMMATERIELLA RÄTTIGHETER

Bolaget är registrerad ägare till domännamnen "maxfast.se" och "maxfast.nu". I övrigt och vid sidan av Bolagets firmanamn innehar Bolaget inte några immateriella rättigheter som bedöms vara av väsentlig betydelse.

MILJÖFRÅGOR

All fastighetsförvaltande verksamhet innebär miljörisiker och regleras genom lagstiftning. Såvitt styrelsen känner till följer

Bolaget gällande miljökrav och lagar och innehar erforderliga tillstånd avseende bedriven verksamhet. Såvitt styrelsen känner till har inga miljöproblem uppkommit eller kan förväntas uppkomma avseende verksamheten som väsentligt påverkar Bolaget verksamhet, resultat eller finansiella ställning.

Gräsvallen AB, 556960-4761, MaxFast Sundsvall AB, 556931-4775, Folkesta Handelsfastigheter AB, 556634-9832.

RÅDGIVARES INTRESSEN

Catella agerar som finansiell rådgivare, Glimstedt som legal rådgivare och Penser som emissionsinstitut, Certified Adviser och likviditetsgarant i samband med Erbjudandet och upptagandet av Bolagets aktier på First North. Catella och Glimstedt har i olika omfattning vidare tillhandahållit Bolaget rådgivning i samband med struktureringen samt planeringen av Erbjudandet och erhåller ersättning för sådan rådgivning. Från tid till annan har Catella, Glimstedt och Penser tillhandahållit och kommer att tillhandahålla tjänster inom ordinarie verksamhet och i samband med andra transaktioner till Bolaget och till Bolaget närstående parter för vilka de erhållit och kan förväntas erhålla arvoden och andra ersättningar.

CERTIFIED ADVISER PÅ FIRST NORTH

Alla bolag vars aktier handlas på First North har en Certified Adviser som övervakar att Bolaget lever upp till Nasdaq Stockholm First Norths regelverk för informationsgivning till marknaden och investerare. Penser är Certified Adviser för Bolaget. Penser äger vid Informationsmemorandumets avgivande inga aktier i Bolaget.

PERSONER MED INSYNSTÄLLNING

Enligt regelverket för First North ska bolag, vars aktier handlas på First North, på sin hemsida publicera en förteckning över fysiska personer som har så kallad insynställning i Bolaget. Avsikten med regelverket gällande insynrapportering på First North är att informationen ska motsvara den information som skulle skickats till Finansinspektionen om Bolaget varit noterat på en reglerad marknad. Senast i samband med första dag för handel av Bolagets aktier på First North så kommer Bolagets förteckning över personer med insynställning att finnas tillgänglig på Bolagets hemsida, www.maxfast.se.

KONCERNSTRUKTUR

Alla dotterbolag i Koncernen är bildade och har sin verksamhet i Sverige. Ägarandel och röstetal uppgår till 100 procent. Nedan listas moderbolag och samtliga dotterbolag i Koncernen.

Moderbolag

MaxFast Properties AB (publ), 556937-5487.

Dotterbolag

Dotterbolag till MaxFast Properties AB (publ), 556937-5487:

MaxFast Fagersta AB, 556937-5453, MaxFast Östhammar AB, 556947-9529, MaxFast Karlstad AB, 556953-2442, Norrköping F4 Fastighets AB, 556979-3440, Hälla Shopping Fastighets AB, 556613-7625, MaxFast Ingelsta AB, 559008-5394, MaxFast Eskilstuna AB, 556998-3843, MaxFast

SKATTEFRÅGOR I SVERIGE

Nedan sammanfattas vissa svenska skattefrågor som aktualiseras med anledning av Erbjudandet och upptagandet till handel av aktierna i Bolaget på First North för fysiska personer och aktiebolag som är obegränsat skattskyldiga i Sverige, om inget annat anges. Sammanfattningen är baserad på nu gällande lagstiftning och är avsedd endast som generell information avseende aktierna i Bolaget från och med det att aktierna har upptagits till handel på First North.

Sammanfattningen behandlar inte:

- situationer där fysisk person anses obegränsat skattskyldig i Sverige på grund av att denne har väsentlig anknytning till Sverige,
- situationer då aktier innehas som lagertillgångar i näringsverksamhet,
- situationer då aktier innehas av kommandit- eller handelsbolag,
- de särskilda reglerna om skattefri kapitalvinst respektive avdragsförbud för kapitalförlust som kan bli tillämpliga då aktieägares aktier i Bolaget skattemässigt är att betrakta som näringsbetingade för aktieägaren,
- de särskilda regler 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,
- utländska företag som bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige, eller
- utländska företag som har varit svenska företag.

Särskilda skatteregler gäller vidare för vissa särskilda företagskategorier. Den skattemässiga behandlingen av varje enskild aktieägare beror på dennes situation. Varje aktieägare bör rådfråga kvalificerad skatterådgivare om de skattekonsekvenser som Erbjudandet kan medföra för denne, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska regler och dubbelbeskattningsavtal.

FYSISKA PERSONER

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

Kapitalvinst respektive kapitalförlust beräknas som skillnaden mellan försäljningsersättningen, efter avdrag för försäljningskostnader och omkostnadsbeloppet (anskaffningskostnaden). Vid vinstberäkningen används den så kallade genomsnittsmetoden. Enligt denna metod ska omkostnadsbeloppet för en aktie utgöras av det genomsnittliga omkostnadsbeloppet för aktier av samma slag och sort. För marknadsnoterade

aktier kan istället den så kallade schablonmetoden användas. Schablonmetoden innebär att omkostnadsbeloppet får bestämmas till 20 procent av försäljningsersättningen efter avdrag för eventuella försäljningsutgifter.

Kapitalförlust på marknadsnoterade aktier får dras av fullt ut mot skattepliktiga kapitalvinster som uppkommer samma år på aktier och andra marknadsnoterade delägarrätter (dock inte andelar i värdepappersfonder eller specialfonder som endast innehåller svenska fordringsrätter, så kallade räntefonder). Kapitalförlust som inte kan kvittas på detta sätt är avdragsgill med 70 procent mot annan inkomst av kapital. Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital medges reduktion mot kommunal och statlig inkomstskatt samt mot statlig fastighetsskatt och mot kommunal fastighetsavgift. Skattereduktion medges med 30 procent av underskott som inte överstiger 100 000 kronor och med 21 procent av resterande del. Underskott kan inte sparas till senare beskattningsår.

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

Fysiska personer och dödsbon kan vara innehavare av den särskilda sparformen Investeringsparkonto (ISK). På ISK får investeraren förvara; pengar, finansiella instrument som är upptagna till handel på en reglerad marknad, finansiella instrument som handlas på en handelsplattform samt fondandelar. Bolaget har för avsikt att ansöka om listning på First North som är en handelsplattform. I det fall att aktien listas kommer den att kunna förvaras på ett ISK. Inom ISK beskattas inte utdelningar, ränteintäkter eller kapitalvinster och kapitalförluster är inte avdragsgilla mot kapitalvinster. I inkomstslaget kapital redovisar den skattskyldige istället en schablonintäkt. Schablonintäkten för investeringsparkonto ska beräknas genom att kapitalunderlaget multipliceras med statslåneräntan (30 november året innan beskattningsåret) ökad med 0,75 procentenheter. Som lägst ska schablonintäkten beräknas till 1,25 procent av kapitalunderlaget. Kapitalunderlaget beräknas som ett

genomsnitt av värdet på tillgångarna inom ISK över året och tas fram kvartalsvis.

AKTIEBOLAG

För aktiebolag beskattas all inkomst, inklusive skattepliktiga kapitalvinster och skattepliktiga utdelningar, i inkomstslaget näringsverksamhet med 22 procent. Kapitalförluster på aktier får endast dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra delägar rättigheter. Om en kapitalförlust inte kan dras av hos det företag som gjort förlusten, kan den dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra delägar rättigheter hos ett annat företag i samma koncern, om det föreligger koncernbidrags rätt mellan företagen och båda företagen begär det för ett beskattningsår som har samma deklarationstidpunkt (eller som skulle ha haft det om inte något av företagets bokföringsskyldighet upphör). Kapitalförluster som inte har kunnat utnyttjas ett visst år får dras av mot kapitalvinster på aktier och andra delägar rättigheter under efterföljande beskattningsår utan tidsbegränsning. Särskilda regler kan vara tillämpliga på vissa företagskategorier eller vissa juridiska personer, exempelvis investmentföretag.

FYSISKA- OCH JURIDISKA PERSONER

Aktien kan förvaras i en kapitalförsäkring. Både fysiska personer och juridiska personer kan äga en kapitalförsäkring. Inom en kapitalförsäkring beskattas inte utdelningar, räntetäkter eller kapitalvinster och kapitalförluster är inte avdragsgilla mot kapitalvinster. Den skattskyldige betalar istället en avkastningsskatt. Avkastningsskatten är 30 procent av skatteunderlaget. Skatteunderlaget är i sin tur en viss procentandel av försäkringens kapitalunderlag. Kapitalunderlaget är värdet på försäkringen vid ingången av kalenderåret ökat med de premier som har betalats in till försäkringen under året. De premier som har betalats under andra halvåret (1 juli–31 december) ska bara räknas med till hälften. Skatteunderlaget räknas fram genom att multiplicera kapitalunderlaget med statslåneräntan den 30 november året före inkomståret plus 0,75 procentenheter. Den räntesats som kapitalunderlaget ska multipliceras med måste alltid vara minst 1,25 procent.

AKTIEÄGARE SOM ÄR BEGRÄNSAT SKATT- SKYLDIGA I SVERIGE

För aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som erhåller utdelning på aktier i ett svenskt aktiebolag uttas normalt svensk kupongskatt. Detsamma gäller vid utbetalning från ett svenskt aktiebolag i samband med bland annat inlösen av aktier och återköp av egna aktier genom ett förvärvs erbjudande som har riktats till samtliga aktieägare eller samtliga ägare till aktier av ett visst slag. Skattesatsen är 30 procent. Kupongskatten är dock i allmänhet reducerad genom dubbelbeskattningsavtal. I Sverige verkställer normalt Euroclear eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, förvaltaren avdrag för kupongskatt.

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. Aktieägare kan dock bli föremål för beskattning i sin hemviststat.

Enligt en särskild regel är dock fysiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige föremål för kapitalvinstbeskattning i Sverige vid avyttring av aktier i Bolaget, om de vid något tillfälle under det kalenderår när avyttringen sker eller under de föregående tio åren har varit bosatta i Sverige eller stadigvarande vistats i Sverige. Tillämpligheten av regeln är dock i flera fall begränsad genom dubbelbeskattningsavtal.

DEFINITIONER

De begrepp som definieras nedan används regelbundet i Informationsmemorandumet.

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.

Belåningsgrad kreditinstitut

Räntebärande skulder till kreditinstitut i procent av fastigheternas bokförda värde.

Belåningsgrad total

Räntebärande skulder till kreditinstitut samt aktieägarlån i procent av fastigheternas bokförda värde.

Bolaget

MaxFast Properties AB (publ) eller den koncern vari MaxFast Properties AB (publ) är moderbolag eller ett dotterbolag i koncernen, beroende på sammanhanget.

Catella

Catella Corporate Finance Stockholm HB, som är finansiell rådgivare.

Catella Bank

Catella Bank Filial som är Book Runner.

Direktavkastning fastigheter

Periodens driftöverskott i procent av fastigheternas genomsnittliga bokförda värde.

Eget kapital, kr/aktie

Eget kapital per aktie i relation till antalet aktier vid periodens slut.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hysesintäkter i procent av hyresvärdet.

Erbjudandet

Inbjudan till teckning av 6 950 000 aktier enligt Informationsmemorandumet.

Euroclear

Euroclear Sweden AB.

Fastigheter

Förvaltningsfastigheter samt pågående nyanläggningar.

Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar fastigheter och derivat samt före skatt.

Förvaltningsresultat, kr/aktie

Förvaltningsresultat per aktie är beräknat med genomsnittligt antal aktier.

Glimstedt

Advokatfirman Glimstedt Stockholm KB, som är legal rådgivare.

Hysesintäkter

Kontrakterade hyresintäkter per 31 mars 2016 inklusive avtalade tillägg på årsbasis, om inget annat anges.

Hysesvärde

Hysesintäkter plus bedömt marknadsvärde på outhyrda ytor tolv månader framåt vid rapporttillfället.

Informationsmemorandumet

Informationsmemorandum som ligger till grund för Erbjudandet.

Koncernen

Den koncern i vilken MaxFast är moderbolag.

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie

Eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt beräknat på antalet aktier vid periodens slut.

MaxFast

MaxFast Properties AB (publ) eller den koncern vari MaxFast Properties AB (publ) är moderbolag eller ett dotterbolag i koncernen, beroende på sammanhanget.

Penser

Erik Penser Bank, som är Certified Adviser, likviditetsgarant och emissionsinstitut.

Prioriterade marknadsområden

MaxFasts huvudorter är Eskilstuna, Karlstad, Norrköping och Västerås.

Resultat efter skatt, kr/aktie

Resultat efter skatt beräknat på genomsnittligt antal aktier.

Räntetäckningsgrad

Resultat före finansiella poster i relation till finansnetto.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i relation till eget kapital vid periodens slut.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Tecknaren

Den som anmält sig i Erbjudandet.

Teckningskursen

36,00 kronor.

Överskottsgrad

Driftöverskott i procent av intäkter.

ADRESSER

Bolaget

**MAXFAST PROPERTIES AB
(publ)**

Besöks- och postadress:

Eskilstunavägen 31
644 30 Torshälla

Telefon: 016-51 84 34

Finansiell rådgivare

**CATELLA CORPORATE
FINANCE STOCKHOLM HB**

Besöksadress:

Birger Jarlsgatan 6

Postadress:

Box 5130
102 43 Stockholm

Telefon: 08-463 33 10

Book Runner

CATELLA BANK FILIAL

Besöksadress:

Birger Jarlsgatan 6

Postadress:

Box 2015
103 11 Stockholm

Telefon: 08-614 25 00

Emissionsinstitut, Certified
Advisor och likviditetsgarant

ERIK PENSER BANK

Besöksadress:

Apelbergsgatan 27

Postadress:

Box 7405
103 91 Stockholm

Telefon: 08-463 80 00

Legal rådgivare

**ADVOKATFIRMAN
GLIMSTEDT
STOCKHOLM KB**

Besöksadress:

Strandvägen 7A

Postadress:

Box 5244
102 45 Stockholm

Telefon: 08-566 119 00

Bolagets revisorer

**RÅDEK KB
GUNNAR JOHANSEN**

Besöks- och postadress:

Köpmangatan 3
641 30 Katrineholm

Telefon: 0150-401 781

BAKER TILLY I UMEÅ AB

Besöks- och postadress:

Nygatan 18-20
903 27 Umeå

Telefon: 090-715 550

Kontoförande institut

EUROCLEAR SWEDEN AB

Besöksadress:

Klarabergsviadukten 63

Postadress:

Box 191
101 23 Stockholm

Telefon: 08-402 90 00



MaxFAST