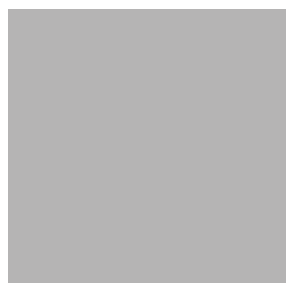
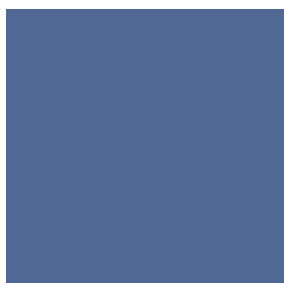




# MaxFAST

## INBJUDAN TILL TECKNING AV AKTIER I MAXFAST PROPERTIES AB (PUBL)



Nasdaq First North är en alternativ marknadsplats som drivs av Nasdaqs olika börser. Den har inte samma juridiska status som en reglerad marknad. Bolag på First North regleras av First Norths regler och inte av de juridiska 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 börsnoterat bolag.

## VIKTIG INFORMATION

### INFORMATION TILL INVESTERARE

Detta prospekt ("Prospektet") har upprättats med anledning av MaxFast Properties AB (publ):s ("MaxFast" eller "Bolaget") erbjudande till allmänheten att teckna aktier i enlighet med villkoren i Prospektet ("Erbjudandet"). Förutom vad som uttryckligen anges häri har ingen finansiell information i Prospektet reviderats eller granskats av Bolagets revisorer. Finansiell information som rör Bolaget i Prospektet och som inte är en del av den information som har reviderats eller granskats av Bolagets revisorer i enlighet med vad som anges häri är hämtad från Bolagets interna bokförings- och rapporteringssystem.

I samband med Erbjudandet är Catella finansiell rådgivare åt MaxFast. Catella agerar uteslutande för MaxFast i samband med Erbjudandet och kommer inte att ansvara i förhållande till någon annan än MaxFast för tillhandahållande av det skydd som bereds deras klienter eller för rådgivning i samband med Erbjudandet.

Prospektet har godkänts och registrerats hos Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i 2 kap. 25 och 26 §§ lagen om handel med finansiella instrument, som implementerar Europaparlamentets och rådets direktiv 2003/71/EG ("Prospektdirektiv"). Godkännande och registreringen innebär inte att Finansinspektionen garanterar att sakuppgifterna i Prospektet är riktiga eller fullständiga. För definitioner av vissa begrepp som används i Prospektet, se i avsnittet "Definitioner". Svensk rätt gäller för Prospektet och Erbjudandet. Tvist med anledning av Prospektet, Erbjudandet och därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras av svensk domstol exklusivt.

En investering i värdepapper är förenad med vissa risker; se avsnittet "Riskfaktorer". När investerare fattar ett investeringsbeslut måste de förlita sig på sin egen bedömning av MaxFast och Erbjudandet enligt Prospektet, inklusive föreliggande sakförhållanden och risker. Investerare får inte förlita sig på annan information än den som intagits i Prospektet samt eventuella tillägg till Prospektet. Ingen person har eller har fått tillstånd att lämna någon annan information avseende Erbjudandet eller göra några andra utlåtanden än de som finns i Prospektet, och om så ändå sker, ska sådan information eller sådana utlåtanden inte anses ha godkänts av MaxFast. Distributionen av Prospektet innebär inte att uppgifterna häri är aktuella vid någon annan tidpunkt än per datumet för Prospektet eller att MaxFast verksamhet, resultat eller finansiella ställning har varit oförändrat sedan detta datum.

Som ett villkor för att få teckna Nya Aktier enligt Erbjudandet i Prospektet, kommer varje person som tecknar Nya Aktier att anses ha gjort eller, i en del fall, bli ombudda att göra vissa utfästelser, vilka MaxFast och Catella kommer att förlita sig på (se avsnittet "Överlåtelsebegränsningar m.m."). MaxFast förbehåller sig rätten att efter eget bestämmande, avvisa eller återkalla varje teckning, förvärv av aktier eller BTA, vilka omfattas av Erbjudandet som MaxFast eller dess uppdragstagare anser kan ge upphov till överträdelse av eller brott mot någon lagstiftning, regel eller föreskrift. Värdepappren har inte och kommer inte att registreras enligt United States Securities Act 1933 ("Securities Act") eller hos någon värdepappersmyndighet i någon delstat eller annan jurisdiktion i USA och får endast erbjudas eller säljas, direkt eller indirekt, i USA, enligt ett tillämpligt undantag från, eller i en transaktion som inte är föremål för, registreringsskyldighet enligt Securities Act, och andra tillämpliga värdepappersregleringar i någon delstat eller jurisdiktion i USA. Inget offentligt erbjudande avseende aktier eller BTA lämnas i USA. Alla investerare i USA som mottar Prospektet uppmanas att noggrant läsa informationen i avsnittet "Överlåtelsebegränsningar m.m." under rubriken "Information till investerare i USA".

Erbjudandet om att teckna Nya Aktier riktar sig inte till personer bosatta i USA, Australien, Kanada, Hongkong, Japan, Nya Zeeland, Singapore, Sydafrika eller någon annan jurisdiktion där deltagande skulle kräva ytterligare prospekt, registrering eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. Prospektet får således inte distribueras eller publiceras i något land eller någon jurisdiktion där distribution, publicering eller erbjudande enligt Prospektet kräver sådana åtgärder eller strider mot reglerna i sådant land respektive sådan jurisdiktion. Personer som får tillgång till Prospektet är skyldiga att observera och

följa dessa begränsningar, i synnerhet att inte bryta mot tillämplig värdepapperslagstiftning genom att publicera eller distribuera Prospektet. Underlåtenhet att följa dessa begränsningar kan leda till brott mot tillämplig värdepapperslagstiftning. Vidare kan förvärv av aktier eller BTA i strid med ovan nämnda begränsningar vara ogiltiga. För mer information, vänligen se avsnittet "Överlåtelsebegränsningar m.m."

### BRANSCH- OCH MARKNADSFÖRHÅLLANDEN

Information tillgängliggjord i Prospektet om marknadsklimat, marknadsutveckling, tillväxttakt, marknadstrender och konkurrenssituationen på marknaden och i regioner där Bolaget bedriver verksamhet, är baserad på data, statistisk information och rapporter från tredje part och/eller upprättande av Bolaget baserat på Bolagets egen information och information i sådana tredjepartsrapporter. Sådan information har korrekt återgivits och, såvitt Bolaget känner till, har inga fakta utelämnats vilket skulle kunna föranleda information att vara ofullständig eller missvisande. Branschpublikationer och -rapporter anger vanligen att information däri har inhämtats från källor som bedöms som trovärdiga, men riktigheten och fullständigheten därav är inte garanterad och är till sin natur framåtblickande, föremål för osäkerhet och speglar inte nödvändigtvis faktiska marknadsförhållanden. Bolaget har inte på egen hand verifierat, och kan därför inte garantera korrektheten i, den bransch- och marknadsinformation som finns i Prospektet, vilken har inhämtats eller härrör från branschpublikationer eller -rapporter. Sådan information är baserad på marknadsundersökningar, vilka till sin natur är baserade på urval och subjektiva bedömningar, däribland bedömningar om vilken typ av transaktioner som borde inkluderas i den relevanta marknaden, både av de som utför undersökningarna och respondenterna.

Prospektet innehåller värderingar, uppskattningar av marknadsdata och information härledd därifrån som inte kan insamlas från publikationer av marknadsundersökningsinstitutioner eller några andra oberoende källor. Sådan information har tagits fram av Bolaget baserat på tredjepartskällor och Bolagets egna interna uppskattningar. I många fall finns det inte någon publikt tillgänglig information om sådana marknadsdata från exempelvis branschorganisationer, myndigheter eller andra organisationer och institutioner. Bolaget anser att dess uppskattningar av marknadsdata och information härledd därifrån är användbara för att ge investerare en bättre förståelse för såväl branschen i vilken Bolaget verkar som dess position inom branschen. Även om Bolaget anser att dess interna marknadsobservationer är tillförlitliga, har Bolagets egna uppskattningar inte granskats eller verifierats av några externa parter. Även om Bolaget inte är medvetet om några felaktigheter beträffande branschen eller liknande data presenterad häri, innefattande uttalanden om branschen eller liknande data, risker och osäkerheter kan dessa omständigheter komma att förändras beroende på olika faktorer, inklusive de som diskuterats i avsnitten "Riskfaktorer" och "Marknadsöversikt" i Prospektet.

### FRAMÅTRIKTAD INFORMATION

Prospektet innehåller viss framåtriktad information. Bolaget uppmanar läsaren av Prospektet att ta hänsyn till att ingen framåtriktad information utgör någon garanti för framtida resultat och att faktiska resultat kan skilja sig väsentligt från dem som beskrivs i den framtidsinriktade informationen. Den som överväger att investera i Bolaget uppmanas därför att noggrant studera Prospektet, speciellt avsnittet "Riskfaktorer". All framåtriktad information lämnas per dagen för Prospektets offentliggörande. Med undantag för vad som krävs av First North eller tillämplig lagstiftning, friskriver sig Bolaget uttryckligen från all skyldighet att offentliggöra uppdateringar eller revideringar med avseende på framåtriktad information i Prospektet på grund av ändrade förväntningar avseende den framåtriktade informationen eller ändrade händelser, förhållanden eller omständigheter varpå någon framåtriktad information är baserad.

# INNEHÅLL

Sammanfattning.....	4	Projekt Fanfaren 0.....	42	Historisk finansiell information.....	67
Risikfaktorer.....	16	Värderingsintyg.....	44	Vissa skattefrågor i Sverige.....	68
Inbjudan till teckning av aktier.....	22	Utvald finansiell information.....	45	Överlåtelsebegränsningar m.m.....	70
Bakgrund & motiv.....	23	Kommentarer till utvald finansiell information.....	50	Fastighetsförteckning.....	75
Villkor & anvisningar.....	24	Kapitalstruktur & annan finansiell information.....	52	Bokslutskommuniké.....	82
Vd har ordet.....	26	Styrelse, ledande befattningshavare & revisor.....	54	Revisorns granskningsrapport.....	100
MaxFast i korthet.....	28	Aktier & ägare.....	59	Revisorns rapport avseende aktuell intjäningsförmåga.....	101
Styrelseordförande har ordet.....	30	Bolagsordning.....	62	Definitioner & ordlista.....	102
Marknadsöversikt.....	32	Legala frågor & övrig information.....	63	Adresser.....	103
Verksamhetsbeskrivning.....	36				
Fastighetsbestånd.....	38				

## ERBJUDANDET I SAMMANDRAG

### ERBJUDANDET

Antal aktier i Erbjudandet	3 174 604
Teckningskurs	31,5 kronor per aktie
Typ av aktie	Stamaktie
Kortnamn	MAXF
ISIN-kod	SE0008406417
Typ av aktie	BTA
Kortnamn	BTA 170131
ISIN-kod	SE0009581028

### VIKTIGA DATUM

Anmälningstid	8– 24 februari 2017
Handel med BTA	28 februari – 9 mars 2017

### KALENDARIUM

Årsredovisning 2016	29 mars 2017
Årsstämma 2017	11 maj 2017
Delårsrapport jan–mar 2017	11 maj 2017
Delårsrapport jan–jun 2017	22 augusti 2017
Delårsrapport jan–sep 2017	15 november 2017
Bokslutskommuniké 2017	15 februari 2018

### DEFINITIONER OCH ORDLISTA I KORTHET

**Avanza** Avanza Bank AB (publ), organisationsnummer 556573-5668.

**BTA** Betald tecknad aktie.

**Catella** Catella Corporate Finance Stockholm AB, organisationsnummer 559054-4234 som är finansiell rådgivare åt MaxFast i samband med Erbjudandet.

**Catella Bank** Catella Bank Filial, organisationsnummer 516401-9910.

**Erbjudandet** Erbjudande att teckna Nya Aktier i emissionen på så sätt som beskrivs av Prospektet.

**Euroclear** Euroclear Sweden AB, organisationsnummer 556112-8074, som är kontoförande institut.

**First North** Marknadsplatsen Nasdaq Stockholm First North.

**Koncernen** Den koncern i vilken MaxFast är moderbolag.

**MaxFast och Bolaget** Beroende på sammanhanget, MaxFast Properties AB (publ) u.n.ä., organisationsnummer 556937-5487, eller Koncernen.

**Nordnet** Nordnet Bank AB (publ), organisationsnummer 516406-0021.

**Prospektdirektivet** Europaparlamentets och rådets direktiv 2003/71/eg av den 4 november 2003 om de prospekt som skall offentliggöras när värdepapper erbjuds till allmänheten eller tas upp till handel och om

ändring av direktiv 2001/34/eg, tillsammans med tillämpliga åtgärder för implementering, inbegripet ändringsdirektivet 2010/73/eg.

**Prospektet** Föreliggande Prospekt som upprättats med anledning av Erbjudandet.

**Regulation S** Regulation S i Securities Act.

**Securities Act** USA:s värdepapperslag av år 1933, securities act, jämte ändringar.

**VP-konto** Det värdepapperskonto hos Euroclear enligt lag (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument i vilket (i) en ägare av ett värdepapper är direktregistrerad som ägare av värdepapper eller (ii) en ägares innehav av värdepapper är förvaltarregistrerat i en förvaltares namn.

# SAMMANFATTNING

Sammanfattningen består av informationskrav uppställda i ett antal ”punkter”. Punkterna är numrerade i avsnitten A–E (A.1–E.7). Sammanfattningen innehåller alla de punkter som krävs i en sammanfattning för denna typ av värdepapper och emittent. Eftersom vissa punkter inte är tillämpliga för alla typer av prospekt, finns det luckor i numreringen av punkterna. Även om det krävs att en punkt inkluderas i sammanfattningen för aktuell typ av värdepapper och emittent, är det möjligt att ingen relevant information kan lämnas rörande punkten. Informationen har då ersatts med en kort beskrivning av punkten tillsammans med angivelsen ”Ej tillämplig”.

## Avsnitt A – Introduktion och varningar

<b>A.1</b>	<i>Introduktion och varningar</i>	<p>Denna sammanfattning ska ses som en introduktion till, och ett sammandrag av, informationen i Prospektet. Varje beslut att acceptera Erbjudandet ska baseras på Prospektet i dess helhet och således inte endast på denna sammanfattning. Potentiella investerare uppmärksammas på att en person kan göras ansvarig för uppgifter som ingår eller saknas i sammanfattningen, eller en översättning av den, endast om sammanfattningen eller översättningen är vilseledande eller felaktig i förhållande till andra delar av Prospektet. En investerare som väcker talan vid domstol med anledning av uppgifterna i Prospektet kan bli tvungen att svara för kostnaderna för översättning av Prospektet.</p> <p>Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som tagit fram sammanfattningen, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av Prospektet eller om den inte, tillsammans med andra delar av Prospektet, ger nyckelinformation till de aktieägare som Erbjudandet vänder sig till.</p>
<b>A.2</b>	<i>Samtycke till användning av Erbjudandehandlingen</i>	Ej tillämplig. Erbjudandet omfattas inte av finansiella mellanhänder.

## Avsnitt B – Emittent

<b>B.1</b>	<i>Firma och handelsbeteckning</i>	Bolagets firma är MaxFast Properties AB (publ) med organisationsnummer 556937-5487. MaxFast Properties AB (publ)s aktie är listad på Nasdaq Stockholm First North med kortnamnet MAXF och ISIN-kod SE0008406417.
<b>B.2</b>	<i>Säte, bolagsform etc.</i>	Bolaget har sitt säte i Gävle, Gävleborgs län och dess associationsform är publikt aktiebolag. Bolaget är bildat i Sverige och bedriver verksamhet enligt svensk lagstiftning.
<b>B.3</b>	<i>Huvudsaklig verksamhet</i>	<p>MaxFast är ett kassaflödesdrivet fastighetsbolag med fokus på fastigheter i Mellansverige. Bolaget äger och förvaltar högavkastande fastigheter huvudsakligen inom handel, men med ett ökat fokus på kontor och samhällsfastigheter. MaxFast affärsidé är att 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.</p> <p>MaxFasts fastighetsbestånd bestod per den 31 december 2016 av totalt 20 fastigheter. Totala uthyrbara arean uppgick till cirka 93 000 kvm och fastighetsvärdet på förvaltningsfastigheter till cirka 956 mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 91,0 procent och totala hyresvärdet till 86,7 mkr. Huvudkontoret ligger i Eskilstuna. MaxFast är listat på Nasdaq Stockholm First North.</p>

<b>B.4A</b>	<i>Trender</i>	Även om framtiden är svår att bedöma förväntas marknadshyror samt uthyrningsgrader, inom de segment MaxFast är verksamt, att fortsätta utvecklas positivt under 2017. Även investerarintresset för fastigheter förväntas ha en positiv utveckling under kommande år tack vare bland annat en stabil makroekonomisk utveckling relativt övriga Europa i kombination med ett gynnsamt svenskt ränteläge. Detta borgar för en fortsatt likvid transaktionsmarknad för den svenska fastighetssektorn.																																										
<b>B.5</b>	<i>Koncernen</i>	Per datumet för Prospektet är Bolaget moderbolag i Koncernen, vilken omfattar Bolaget och 22 helägda dotterbolag.																																										
<b>B6</b>	<i>Större aktieägare</i>	<p>Per datumet för Prospektet finns det, enligt Bolagets kännedom, inga fysiska eller juridiska personer som äger fem procent eller mer än fem procent av samtliga aktier och röster i Bolaget utöver vad som framgår nedan. Bolagets stamaktier berättigar innehavaren till en per aktie röst på bolagsstämma.</p> <p><b>STÖRSTA AKTIEÄGARE I MAXFAST PROPERTIES AB (PUBL)</b> Per 2016-12-31</p> <table border="1" data-bbox="523 658 1110 1115"> <thead> <tr> <th><b>AKTIEÄGARE</b></th> <th><b>Antal aktier</b></th> <th><b>Andel av kapital och röster, %</b></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>TTC Invest AB</td> <td>1 530 580</td> <td>14,9</td> </tr> <tr> <td>Catella Bank S A</td> <td>846 110</td> <td>8,2</td> </tr> <tr> <td>Danica Pension</td> <td>713 336</td> <td>6,9</td> </tr> <tr> <td>Axagon AB</td> <td>558 705</td> <td>5,4</td> </tr> <tr> <td>Relco Invest AB</td> <td>476 057</td> <td>4,6</td> </tr> <tr> <td>EkoFast Invest AB</td> <td>354 897</td> <td>3,4</td> </tr> <tr> <td>Stora Vall AB</td> <td>315 200</td> <td>3,1</td> </tr> <tr> <td>Ryds Glas Sverige AB</td> <td>300 000</td> <td>2,9</td> </tr> <tr> <td>Banque Öhman S.A.</td> <td>299 360</td> <td>2,9</td> </tr> <tr> <td>Willest Invest AB</td> <td>291 200</td> <td>2,8</td> </tr> <tr> <td><b>Summa tio största</b></td> <td><b>5 685 445</b></td> <td><b>55,2</b></td> </tr> <tr> <td>Övriga aktieägare</td> <td>4 621 066</td> <td>44,8</td> </tr> <tr> <td><b>Totalt</b></td> <td><b>10 306 511</b></td> <td><b>100,0</b></td> </tr> </tbody> </table>	<b>AKTIEÄGARE</b>	<b>Antal aktier</b>	<b>Andel av kapital och röster, %</b>	TTC Invest AB	1 530 580	14,9	Catella Bank S A	846 110	8,2	Danica Pension	713 336	6,9	Axagon AB	558 705	5,4	Relco Invest AB	476 057	4,6	EkoFast Invest AB	354 897	3,4	Stora Vall AB	315 200	3,1	Ryds Glas Sverige AB	300 000	2,9	Banque Öhman S.A.	299 360	2,9	Willest Invest AB	291 200	2,8	<b>Summa tio största</b>	<b>5 685 445</b>	<b>55,2</b>	Övriga aktieägare	4 621 066	44,8	<b>Totalt</b>	<b>10 306 511</b>	<b>100,0</b>
<b>AKTIEÄGARE</b>	<b>Antal aktier</b>	<b>Andel av kapital och röster, %</b>																																										
TTC Invest AB	1 530 580	14,9																																										
Catella Bank S A	846 110	8,2																																										
Danica Pension	713 336	6,9																																										
Axagon AB	558 705	5,4																																										
Relco Invest AB	476 057	4,6																																										
EkoFast Invest AB	354 897	3,4																																										
Stora Vall AB	315 200	3,1																																										
Ryds Glas Sverige AB	300 000	2,9																																										
Banque Öhman S.A.	299 360	2,9																																										
Willest Invest AB	291 200	2,8																																										
<b>Summa tio största</b>	<b>5 685 445</b>	<b>55,2</b>																																										
Övriga aktieägare	4 621 066	44,8																																										
<b>Totalt</b>	<b>10 306 511</b>	<b>100,0</b>																																										

<b>B.7</b>	<i>Finansiell information i sammandrag</i>	<p>Den finansiella informationen som redovisas nedan har hämtats från MaxFasts årsredovisningar för räkenskapsåren 2014 och 2015 samt bokslutskommunikén för räkenskapsåret 2016. Årsredovisningen för 2014 har upprättats i enlighet med K3, reviderats av Bolagets revisor, och i årsredovisningen för 2015, vilken upprättats i enlighet med IFRS, räknats om till IFRS. Årsredovisningen för 2015 har reviderats av Bolagets revisor. Bokslutskommunikén för räkenskapsåret 2016, vilken har upprättats i enlighet med IFRS, har översiktligt granskats, men inte reviderats av MaxFasts revisor. Finansiella nyckeltal som inte definieras enligt IFRS har varken reviderats eller granskats av MaxFasts revisor.</p> <p>Informationen i detta kapitel bör läsas i anslutning till avsnittet "Kommentarer till utvald finansiell information" i Prospektet, MaxFasts årsredovisningar för åren 2014 till 2015, vilka är införlivade i Prospektet genom hänvisning, och MaxFasts bokslutskommuniké för räkenskapsåret 2016, se sid 82 och framåt.</p>	
<b>KONCERNENS RESULTATRÄKNING</b>			
<b>TKR</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014*</b>
Intäkter	59 578	31 088	11 502
Fastighetskostnader	-14 499	-6 925	-3 656
<b>Driftöverskott</b>	<b>45 079</b>	<b>24 163</b>	<b>7 846</b>
Övriga kostnader**	-9 530	-2 173	-5 13
Finansnetto	-13 077	-8 149	-3 207
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>22 473</b>	<b>13 841</b>	<b>4 126</b>
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	74 932	110 049	–
Orealiserade värdeförändringar derivat	-5 563	335	–
<b>Resultat före skatt</b>	<b>91 842</b>	<b>124 225</b>	<b>4 126</b>
Aktuell skatt	-3 307	-981	-692
Uppskjuten skatt	-17 978	-24 577	-225
<b>Årets resultat</b>	<b>70 557</b>	<b>98 667</b>	<b>3 209</b>
* Förlängt räkenskapsår 2013-07-16–2014-12-31.			
** Inkluderar centraladministration om -2 595 tkr 2016.			
<b>KONCERNENS BALANSRÄKNING</b>			
<b>TKR</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	956 500	461 582	107 261
Pågående nyanläggningar m.m.	18 013*	10 912	–
Inventarier	551	–	–
Derivat	0	336	–
Kortfristiga fordringar	26 930	20 980	2 002
Likvida medel	5 978	6 706	4 413
<b>Totala tillgångar</b>	<b>1 007 971</b>	<b>500 516</b>	<b>113 676</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>385 401</b>	<b>112 710</b>	<b>5 343</b>
Uppskjuten skatt	42 994	24 887	309
Derivat	5 228	–	–
Långfristiga skulder till kreditinstitut	455 981	224 395	69 073
Övriga långfristiga skulder	8 458	107 393	30 881
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>512 661</b>	<b>356 675</b>	<b>100 263</b>
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	30 086	12 165	1 865
Övriga kortfristiga skulder	79 823	18 966	6 205
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>109 909</b>	<b>31 131</b>	<b>8 070</b>
<b>Totalt eget kapital och skulder</b>	<b>1 007 971</b>	<b>500 516</b>	<b>113 676</b>
* Inklusive förvärvat markupplåtelseavtal i Karlstad.			

B.7	Finansiell information i sammandrag forts.	KONCERNENS KASSAFLÖDEN			
		TKR	2016	2015	2014*
		<b>Löpande verksamheten</b>			
		Rörelseresultat före värdeförändringar förvaltningsfastigheter och orealiserade värdeförändringar	35 550	21 990	7 333
		Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-15 403	-6 407	-1 700
		Betald skatt	782	-457	–
		Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	20 929	15 126	5 633
		<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
		Förändring av fordringar	-4 084	-18 771	-2 002
		Förändring av kortfristiga skulder	47 370	10 289	4 803
		<b>Kassaflöde från löpande verksamheten</b>	<b>64 215</b>	<b>6 644</b>	<b>8 434</b>
		<b>Investeringsverksamheten</b>			
		Förvärv av fastigheter	-401 301	-243 293	-107 261
		Investeringar i befintliga fastigheter	-38 599	-11 782	–
		Försäljning av fastigheter	11 058	–	–
		Förvärv av andra materiella anläggningstillgångar	-610	-110	–
		<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-429 452</b>	<b>-255 185</b>	<b>-107 261</b>
		<b>Finansieringsverksamheten</b>			
		Nyemission	200 015	8 700	3 286
		Upptagna lån	178 509	246 482	99 954
		Amortering av låneskulder	-14 016	-4 348	–
		<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>364 508</b>	<b>250 834</b>	<b>103 240</b>
		<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-729</b>	<b>2 293</b>	<b>4 413</b>
		Likvida medel vid årets början	6 706	4 413	0
		Likvida medel vid årets slut	5 977	6 706	4 413
		* Förlängt räkenskapsår 2013-07-16–2014-12-31.			

<b>B.7</b>	Finansiell information i sammandrag forts.	<b>Nyckeltal för Koncernen</b>			
		Nedanstående tabeller innehåller ett urval av alternativa finansiella nyckeltal som inte har definierats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). MaxFast anser att dessa nyckeltal ger en ökad förståelse för Bolagets ekonomiska trender. Nedanstående nyckeltal ska inte jämföras direkt med andra nyckeltal med liknande namn från andra bolag då andra bolag kan beräkna dem på annat sätt än MaxFast.			
		<b>IFRS-BASERADE NYCKELTAL</b>			
			2016-12-31 jan–dec 2016	2015-12-31 jan–dec 2015	2014-12-31 2013-07-16–2014-12-31
		Periodens resultat, tkr	70 557	98 667	3 209
		Resultat, kr/aktie	9,0	52,5	4,9
		Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental *	7 880	1 878	660
		<b>ÖVRIGA NYCKELTAL</b>			
			2016-12-31 jan–dec 2016	2015-12-31 jan–dec 2015	2014-12-31 2013-07-16–2014-12-31
		<b>Fastighetsrelaterade</b>			
		Antal fastigheter vid periodens utgång, st	20	11	6
		Direktavkastning fastigheter, %	6,4**	8,3	14,6
		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,0	90,0	i.u.
		Fastighetsvärde, kr/kvm	10 312**	8 426	3 530
		Fastigheternas redovisade värde i balansräkningen, tkr	956 500**	472 494	107 261
		Hysesvärde, tkr	86 712	34 542	i.u.
		Uthyrbar area vid periodens utgång, kvm	92 759	56 073	30 385
		Överskottsgrad, %	75,7	77,7	68,2
		<b>Finansiella</b>			
		Avkastning på eget kapital, %	28,3	167,2	119,0
		Belåningsgrad kreditinstitut, %	50,8**	50,1	66,1
		Belåningsgrad total, %	52,3**	72,8	94,9
		Genomsnittlig ränta till kreditinstitut, %	1,8	2,1	2,7
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	2,7	2,3		
Skuldsättningsgrad, ggr	1,3	3,1	19,1		
Soliditet, %	38,2	22,5	4,7		
<b>Nyckeltal per aktie</b>					
Antal aktier vid periodens slut, tusental *	10 307	4 483	1 159		
Antal aktier vägt genomsnittligt, tusental *	7 880	1 878	708		
Eget kapital, kr/aktie	37,4	25,1	4,6		
Förvaltningsresultat, kr/aktie	2,9	7,4	5,8		
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie	42,1	30,6	4,9		
Resultat efter skatt, kr/aktie	9,0	52,5	4,5		
Av styrelsen föreslagen utdelning per aktie, kr/aktie	0,90/0,62***	–	–		
* Historiska siffror är justerade för den split om 40:1 som genomfördes under första kvartalet 2016.					
** Exkluderar balansposten Pågående nyanläggningar m.m.					
*** Styrelsens förslag baserat på antal aktier per 31 januari 2017 respektive antalet aktier om såväl Erbjudandet som Överteckningsemission blir fulltecknad.					
i.u. Ingen uppgift.					



B.7	Finansiell information i sammandrag forts.	DEFINITIONER					
		NYCKELTAL	DEFINITION	HÄRLEDNING	2016	2015	2014
FASTIGHETSRELATERADE							
		Antal fastigheter, st	Antal fastigheter vid periodens utgång.	Antal fastigheter	20	11	6
		Direktavkastning fastigheter, %	Periodens driftöverskott i relation till fastigheternas genomsnittliga bokförda värde.	Driftnetto, tkr	45 079	24 163	7 846
				Fastighetsvärde ingående, tkr	461 582*	107 261	0
				Fastighetsvärde utgående, tkr	956 500*	472 494	107 261
				Fastighetsvärde genomsnittligt, tkr	709 041*	289 878	53 631
				<b>Direktavkastning, %</b>	<b>6,4*</b>	<b>8,3</b>	<b>14,6</b>
		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter i relation till hyresvärde.	Hyresintäkter, tkr	78 897	31 088	11 502
				Hyresvärde, tkr	86 712	34 542	i.u.
				<b>Ekonomisk uthyrningsgrad, %</b>	<b>91,0</b>	<b>90,0</b>	i.u.
		Fastighetsvärde, kr/kvm	Redovisat fastighetsvärde enligt balansräkningen vid periodens utgång fördelat på uthyrbar area.	Fastighetsvärde, tkr	956 500*	472 494	107 261
				Uthyrbar area, kvm	92 759	56 073	30 385
				<b>Fastighetsvärde, kr/kvm</b>	<b>10 312*</b>	<b>8 426</b>	<b>3 530</b>
		Fastighetsvärde, tkr	Redovisat fastighetsvärde enligt balansräkningen vid periodens utgång.	<b>Fastighetsvärde, tkr</b>	<b>956 500*</b>	<b>472 494</b>	<b>107 261</b>
		Hyresvärde, tkr	Kontrakterad hyra för hyresavtal vilka löper vid periodens slut med tillägg för bedömd marknads-hyra för vakanta ytor.	Hyresintäkter, teoretiska, tkr	78 897	31 088	11 502
				Vakant area till marknadsvärde, tkr	7 815	3 454	i.u.
				<b>Hyresvärde, tkr</b>	<b>86 712</b>	<b>34 542</b>	<b>i.u.</b>
		Uthyrbar area, kvm	Uthyrbar area vid periodens utgång.	<b>Uthyrbar area, kvm</b>	<b>92 759</b>	<b>56 073</b>	<b>30 385</b>
		Överskottsgrad, %	Driftöverskott i relation till hyresintäkter. Underlättar bedömningen av fastigheternas lönsamhet.	Hyresintäkter, tkr	59 578	31 088	11 502
				Fastighetskostnader, tkr	-14 499	-6 925	-3 656
				Driftnetto, tkr	45 079	24 163	7 846
				<b>Överskottsgrad, %</b>	<b>75,7</b>	<b>77,7</b>	<b>68,2</b>
FINANSIELLA							
		Avkastning på eget kapital, %	Periodens resultat i relation till genomsnittligt eget kapital.	Resultat efter skatt, tkr	70 557	98 667	3 209
				Genomsnittligt eget kapital, tkr	249 056	59 027	2 697
				<b>Avkastning på eget kapital, %</b>	<b>28,3</b>	<b>167,2</b>	<b>119,0</b>
		Belåningsgrad kreditinstitut, %	Räntebärande skulder till kreditinstitut i relation till fastigheternas bokförda värde.	Räntebärande skulder till kreditinstitut, tkr	486 069	236 559	70 938
				Fastighetsvärde, tkr	956 500*	472 494	107 261
				<b>Belåningsgrad kreditinstitut, %</b>	<b>50,8*</b>	<b>50,1</b>	<b>66,1</b>
		Belåningsgrad total, %	Räntebärande skulder till kreditinstitut, aktieägarlån samt reverslån i relation till fastigheternas bokförda värde.	Räntebärande skulder till kreditinstitut, tkr	486 069	236 559	70 938
				Aktieägarlån, tkr	13 900	107 393	30 881
				Reverslån, tkr	0	0	0
				Fastighetsvärde, tkr	956 500*	472 494	107 261
				<b>Belåningsgrad total, %</b>	<b>52,3*</b>	<b>72,8</b>	<b>94,9</b>
		Genomsnittlig ränta till kreditinstitut, %	Volymvägd genomsnittlig ränta för räntebärande skulder till kreditinstitut vid årets slut.	Räntebärande skulder till kreditinstitut, tkr	486 069	236 559	70 938
				<b>Genomsnittlig ränta till kreditinstitut, %</b>	<b>1,8</b>	<b>2,1</b>	<b>2,7</b>
		Räntetäckningsgrad, ggr	Resultat före finansiella poster i relation till finansnetto.	Förvaltningsresultat, tkr	22 473	13 841	4 126
				Återläggning av finansnetto, tkr	13 077	8 149	3 207
				Resultat före finansiella poster, tkr	35 550	21 990	7 333
				<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>2,7</b>	<b>2,7</b>	<b>2,3</b>
* Exkluderar balansposten Pågående nyanläggningar m.m.							

B.7	Finansiell information i sammandrag forts.	NYCKELTAL	DEFINITION	HÄRLEDNING	2016	2015	2014
<i>Forts. FINANSIELLA</i>							
<b>Skuldsättningsgrad, ggr</b>	Räntebärande skulder i relation till eget kapital vid periodens slut.	Räntebärande skulder, tkr	499 569	343 952	101 819		
		Eget kapital vid periodens utgång, tkr	385 401	112 710	5 343		
		<b>Skuldsättningsgrad, ggr</b>	<b>1,3</b>	<b>3,1</b>	<b>19,1</b>		
<b>Soliditet, %</b>	Eget kapital i relation till balansomslutningen.	Eget kapital vid periodens utgång, tkr	385 401	112 710	5 343		
		Balansomslutning vid periodens utgång, tkr	1 007 971	500 516	113 676		
		<b>Soliditet, %</b>	<b>38,2</b>	<b>22,5</b>	<b>4,7</b>		
<b>NYCKELTAL PER AKTIE</b>							
<b>Antal aktier vid periodens slut, tusental</b>	Antalet aktier vid periodens utgång.	<b>Antal aktier vid periodens utgång, tusental</b>	<b>10 307</b>	<b>4 483</b>	<b>1 159</b>		
<b>Antal aktier vägt genomsnitt, tusental</b>	Vägt genomsnittligt antal aktier under perioden.	<i>Antal aktier i augusti, tusental (förlängt)</i>	–	–	160		
		<i>Antal aktier i september, tusental (förlängt)</i>	–	–	160		
		<i>Antal aktier i oktober, tusental (förlängt)</i>	–	–	160		
		<i>Antal aktier i november, tusental (förlängt)</i>	–	–	160		
		<i>Antal aktier i december, tusental (förlängt)</i>	–	–	365		
		Antal aktier i januari, tusental	4 483	1 159	365		
		Antal aktier i februari, tusental	4 483	1 159	365		
		Antal aktier i mars, tusental	4 483	1 159	999		
		Antal aktier i april, tusental	4 483	1 159	999		
		Antal aktier i maj, tusental	4 483	1 159	999		
		Antal aktier i juni, tusental	10 307	1 159	999		
		Antal aktier i juli, tusental	10 307	1 643	999		
		Antal aktier i augusti, tusental	10 307	1 643	999		
		Antal aktier i september, tusental	10 307	1 643	999		
		Antal aktier i oktober, tusental	10 307	3 083	999		
		Antal aktier i november, tusental	10 307	3 083	1 159		
		Antal aktier i december, tusental	10 307	4 483	1 159		
		<b>Antal aktier vägt genomsnitt, tusental</b>	<b>7 880</b>	<b>1 878</b>	<b>708</b>		
<b>Eget kapital, kr/aktie</b>	Totalt eget kapital enligt balansräkning dividerat med antal utestående aktier per bokslutsdagen.	Eget kapital vid periodens utgång, tkr	385 401	112 710	5 343		
		Antal aktier vid periodens utgång, tusental	10 307	4 483	1 159		
		<b>Eget kapital, kr/aktie</b>	<b>37,4</b>	<b>25,1</b>	<b>4,6</b>		
<b>Förvaltningsresultat, kr/aktie</b>	Förvaltningsresultat per aktie beräknat med genomsnittligt antal aktier.	Förvaltningsresultat, tkr	22 473	13 840	4 126		
		Antal aktier vägt genomsnitt, tusental	7 880	1 878	708		
		<b>Förvaltningsresultat, kr/aktie</b>	<b>2,9</b>	<b>7,4</b>	<b>5,8</b>		
* Exkluderar balansposten Pågående nyanläggningar m.m.							

<b>B.7</b>	<i>Finansiell information i sammandrag forts.</i>	<b>NYCKELTAL</b>	<b>DEFINITION</b>	<b>HÄRLEDNING</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
		<i>Forts. NYCKELTAL PER AKTIE</i>					
		<b>Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie</b>	Eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt beräknat på antalet aktier vid periodens slut.	Eget kapital, tkr Återläggning av uppskjuten skatt, tkr Återläggning av räntederivat, tkr Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), tkr Antal aktier vid periodens utgång, tusental <b>Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie</b>	385 401 42 994 5 228 433 623 10 307 <b>42,1</b>	112 710 24 887 -336 137 261 4 483 <b>30,6</b>	5 343 309 0 5 652 1 159 <b>4,9</b>
		<b>Resultat efter skatt, kr/aktie</b>	Resultat efter skatt beräknat på genomsnittligt antal aktier.	Resultat efter skatt, tkr Antal aktier vägt genomsnitt, tusental <b>Resultat efter skatt, kr/aktie</b>	70 557 7 880 <b>9,0</b>	98 667 1 878 <b>52,5</b>	3 209 708 <b>4,5</b>
		<b>Utdelning, kr/aktie</b>	Vinstmedel att delas ut i relation till antalet aktier.	Vinstmedel att utdela, tkr Antal aktier per 2016-12-31, tusental Av styrelsen föreslagen utdelning, kr/aktie Antal aktier vid full anslutning i Erbjudandet inkl. Övertäcknings-emissionen, tusental Av styrelsen föreslagen utdelning, kr/aktie	9 276 10 307 0,90 15 068 0,62	– – – – –	– – – – –
		* Exkluderar balansposten Pågående nyanläggningar m.m.					
<b>B.8</b>	<i>Utvald proforma-redovisning, forts.</i>	Ej tillämpligt då Bolaget inte avger någon proformaredovisning.					
<b>B.9</b>	<i>Resultatprognos</i>	Ej tillämpligt då Bolaget inte avger någon resultatprognos.					
<b>B.10</b>	<i>Revisionsanmärkning</i>	Ej tillämpligt då revisionsanmärkning saknas.					
<b>B.11</b>	<i>Otillräckligt rörelsekapital</i>	<p>MaxFast bedömer att Bolaget har tillräckligt med rörelsekapital för det behov Bolaget ser framför sig under den närmaste tolv månadersperioden. Med rörelsekapital i det här sammanhanget avses Bolagets tillgång till finansiering för att fullgöra betalningsförpliktelser den kommande 12-månadersperioden. MaxFasts löpande verksamhet binder begränsat rörelsekapital då MaxFast erhåller merparten av hyresintäkterna i förskott medan utgifterna huvudsakligen betalas i efterskott. MaxFast anser inte att tillgången till rörelsekapital är otillräckligt.</p> <p>I syfte att nå utsatta tillväxt mål och realisera identifierade, men ej beslutade eller ingångna genom avtal, affärsmöjligheter avser MaxFast att investera cirka 183 mkr i projektet Fanfaren 0 i Karlstad samt genomföra ytterligare förvärv av identifierade fastigheter.</p>					

**Avsnitt C – Värdepapper**

<b>C.1</b>	<i>Värdepapper som erbjuds</i>	Erbjudandet avser stamaktier i MaxFast Properties AB (ISIN-kod SE0008406417).
<b>C.2</b>	<i>Denominering</i>	Stamaktierna är denominerade i svenska kronor.
<b>C.3</b>	<i>Totalt antal aktier</i>	Per dagen för Prospektets offentliggörande uppgår Bolagets registrerade aktiekapital till 25 776 278 kronor fördelat på totalt 10 306 511 registrerade aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 2,50 kronor.
<b>C.4</b>	<i>Rättigheter sammanhängande med värdepappren</i>	Varje aktie berättigar till en röst och varje röstberättigad får vid stämman rösta för det fulla antalet ägda och företrädda aktier. I händelse av Bolagets upplösning såsom vid likvidation eller konkurs äger samtliga aktier lika rätt till andel i Bolagets eventuella överskott. Beslut om vinstutdelning fattas av bolagsstämma. Rätt till utdelning tillfaller den som på fastställd avstämningsdag är införd i aktieboken och antecknad i avstämningsregistret. Om Bolaget emitterar nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler genom en kontantemission eller en kvittningsemission har aktieägarna som huvudregel företrädesrätt att teckna sådana värdepapper i förhållande till antalet aktier som innehades före emissionen.
<b>C.5</b>	<i>Inskränkningar i den fria överlåtbarheten</i>	Ej tillämpligt. Stamaktierna är inte föremål för några begränsningar i rätten att överlåta dem.
<b>C.6</b>	<i>Upptagande</i>	Ej tillämpligt. Bolagets aktier är listade på Nasdaq Stockholm First North. Efter att Bolagsverket har registrerat de nya stamaktierna kommer dessa att handlas på Nasdaq Stockholm First North.
<b>C.7</b>	<i>Utdelningspolicy</i>	MaxFasts utdelningspolicy är att långsiktigt till aktieägarna utdela 50 procent eller mer av förvaltningsresultatet efter avdrag för aktuell skatt.

**Avsnitt D – Risker**

<b>D.1</b>	<i>Huvudsakliga risker som är specifika för emittenten eller branschen</i>	<p>Bolaget är föremål för risker som helt eller delvis är utanför Bolagets kontroll och som påverkar eller kan komma att påverka Bolagets verksamhet, resultat, finansiella ställning och framtidsutsikter. Nedanstående riskfaktorer, som beskrivs utan särskild ordning och utan anspråk på att vara uttömmande, bedöms vara de huvudsakliga riskerna för Bolagets framtida utveckling.</p> <p><b>Makroekonomiska risker</b> Makroekonomiska faktorer såsom tillväxt i BNP, inflation och eventuell deflation, produktionstakt för nya bostäder och lokaler samt möjligheter att erhålla finansiering, arbetslöshet och befolkningsstruktur påverkar MaxFasts verksamhet. Negativa förändringar av dessa faktorer riskerar att få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.</p> <p><b>Konkurrens</b> Om Bolaget inte kan konkurrera på ett framgångsrikt sätt kan det väsentligt påverka hyresnivåer och vakansgrader och Bolagets intäkter skulle minska, vilket i sin tur kan få en väsentlig negativ inverkan på MaxFasts verksamhet, resultat och finansiella ställning.</p> <p><b>Fastighetsbestånd</b> Sammansättningen av Bolagets fastighetsbestånd kan påverkas genom fel geografisk fördelning, det vill säga att Bolaget äger fastigheter på fel delmarknad, vilket kan påverka Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.</p> <p><b>Fastigheternas värdeförändring</b> Värdeförändringar i Bolagets fastigheter kan uppstå antingen till följd av makroekonomiska orsaker, mikroekonomiska orsaker eller fastighetsspecifika orsaker (oftast kassaflödesrelaterade). Utöver detta finns risk att enstaka fastigheter inom fastighetsbeståndet är felaktigt värderade. Om någon av ovan nämnda risker skulle förverkligas kan det få en omedelbar och väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.</p> <p><b>Fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling</b> Det finns risk att MaxFast inte kan erbjuda de lösningar hyresgästerna efterfrågar och i konkurrens inte ha tillräckliga resurser att behålla eller attrahera hyresgäster, vilket kan få väsentlig negativ inverkan på MaxFasts verksamhet, resultat och finansiella ställning. Felaktiga val av entreprenörer, leverantörer, material och tekniska lösningar kan få negativ påverkan på Bolagets fastighetsutveckling. Ny-, till- och ombyggnationer innefattar arbetsmiljörisker där olyckor och negativ miljöpåverkan kan påverka MaxFast negativt. Om MaxFast fattar felaktiga beslut avseende utvecklingen av Bolagets fastigheter kan det få en väsentlig negativ inverkan på MaxFasts verksamhet, resultat och finansiella ställning.</p> <p><b>Förvärv och avyttringar</b> Genomförda förvärv av fastigheter och fastighetsägande bolag kan få negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning om exempelvis oväntade vakanser uppstår, bokföringsmässiga och/eller ekonomiska antaganden inte stämmer och/eller oförutsedda miljökrav och skattekrav uppkommer. Vid avyttringar av fastigheter och fastighetsägande bolag är Bolaget beroende av en likvid fastighetsmarknad. Utöver förmågan att fullfölja attraktiva investeringsmöjligheter kan en illikvid fastighetsmarknad få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.</p> <p><b>Hyresintäkter</b> Hyresintäkter från Bolagets hyresgäster kan påverkas negativt av en mängd olika faktorer såsom sjunkande marknadshyror, uteblivna indexuppräknings, minskade ytbehov, ökande vakanser, minskad efterfrågan eller ökade kundförluster. Om MaxFast drabbas av lägre hyresintäkter kan det få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.</p>
------------	--	--

<p><b>D.1</b> (forts.)</p>	<p>Huvudsakliga risker som är specifika för emittenten eller branschen (forts)</p>	<p><b>Fastighetskostnader</b> MaxFast kan åsamkas ökade fastighetskostnader i form av bland annat driftkostnader, taxebundna kostnader, fastighetsadministration, försäkringskostnader, fastighetsskatter och övriga kostnader. Oförutsedda fastighetskostnader kan vara av väsentlig betydelse för Bolaget, ha negativ inverkan på Bolagets fastigheters attraktionskraft, kräva betydande kostnader att avhjälpa eller åtgärda samt minska uthyrningsgraden och hyresintäkterna, vilket kan få en väsentlig negativ inverkan på MaxFasts verksamhet, resultat och finansiella ställning.</p> <p><b>Legala risker</b> Det finns risk att Bolaget 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 och att Bolaget eller kunder till Bolaget måste följa dessa, vilket kan få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.</p> <p><b>Tvister</b> Fastmax Holding AB har under 2016 begärt att MaxFast i sin näringsverksamhet ska upphöra med användning av näringskännetecknen innefattande ordet "Maxfast". Som grund för sin begäran har Fastmax Holding AB åberopat att det föreligger förväxlingsrisk mellan firmadominanterna "MaxFast" och "Fastmax", på grund av firmalikheter och branschlikhet, samt att Fastmax Holding AB innehar äldre rätt till sitt näringskännetecken. Förlikningsdiskussioner har förts under vintern 2016 och är pågående. Utöver ovan nämnda tvist är Bolaget inte inblandat i någon rättslig tvist eller något skiljeförfarande som har eller haft betydande effekter på Bolagets finansiella ställning eller lönsamhet.</p> <p><b>Miljöskador</b> Krav kan komma att riktas mot Bolaget för marksanering eller efterbehandling avseende förekomst av eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten för att ställa fastigheter i sådant skick som följer av miljöbalken. Sådana krav kan påverka möjligheten att använda fastigheterna samt få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.</p> <p><b>Renomméförsämring</b> Om MaxFasts renommé skulle försämrats eller om MaxFast blir föremål för negativ publicitet, kan det minska dess konkurrenskraft, uppta bolagsledningens tid och resurser samt orsaka ytterligare kostnader för MaxFast, vilket kan få en negativ inverkan på MaxFasts möjligheter att uppnå sitt tillväxtmål samt på dess verksamhet, resultat och finansiella ställning i övrigt.</p> <p><b>Försäkringar</b> Oförsäkrade förluster, eller förluster som överstiger Bolagets försäkringskydd kan få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.</p> <p><b>Nyckelpersoner</b> Försämrade möjlighet för Bolaget att behålla och rekrytera kvalificerad ledningspersonal och annan kompetent personal på rimliga villkor, kan få en väsentlig negativ inverkan på MaxFasts verksamhet, resultat och finansiella ställning.</p> <p><b>Skatter</b> Förändringar i skattelagstiftning kan öka MaxFasts skattebelastning, vilket kan få en väsentlig negativ inverkan på MaxFasts verksamhet, resultat och finansiella ställning. MaxFast har exempelvis betydande räntekostnader och om någon begränsning i avdragsrätten för räntekostnader införs i Sverige kan Bolagets skattebelastning komma att öka avsevärt. MaxFasts rätt till avdrag för skattemässiga underskott kan begränsas eller falla bort till följd av framtida förändringar i svensk skattelagstiftning eller, enligt nuvarande regler, till följd av ändrade ägarförhållanden. Om MaxFast misslyckas att korrekt tolka och uppfylla de skatteregler som gäller för Bolaget och dess verksamhet, särskilt med hänsyn till gränsdragningen mellan fastighetsförvaltning och handel med fastigheter, kan det få en väsentlig negativ inverkan på MaxFasts verksamhet, resultat och finansiella ställning.</p> <p><b>Likviditet och refinansiering</b> Om MaxFast i framtiden misslyckas med att erhålla nödvändig finansiering, eller om MaxFast inte har tillräcklig likviditet för att uppfylla sina förpliktelser, möjlighet att refinansiera sina låneavtal, fullfölja sin förvävsstrategi på grund av likviditetsbrist eller endast kan refinansiera sina låneavtal på för MaxFast oförmånliga villkor, kan det få en väsentlig negativ inverkan på MaxFasts verksamhet, resultat och finansiella ställning.</p> <p><b>Ränta</b> Om oförutsedda ränteförändringar påverkar MaxFasts kassaflöde negativt kan det få en väsentlig negativ inverkan på MaxFasts verksamhet, resultat och finansiella ställning.</p>
<p><b>D.3</b></p>	<p>Huvudsakliga risker som är specifika för värdepappren</p>	<p>Alla investeringar i värdepapper är förknippade med risker. Sådana risker kan leda till att priset på MaxFasts aktier sjunker avsevärt och investerare kan förlora hela eller delar av sin investering. Nedanstående riskfaktorer, som beskrivs utan särskild ordning och utan anspråk på att vara uttömmande, bedöms vara de huvudsakliga riskerna för MaxFasts aktier.</p> <p><b>Priset på aktien</b> Det finns risk för att en aktiv och likvid handel i Bolagets aktier inte kommer att utvecklas och därmed en risk för att aktieägare inte kommer att kunna avyttra sina aktier eller endast kan avyttra sina aktier med förlust. Priset på aktierna kan även komma att bli föremål för avsevärda fluktuationer. Framför allt kan priset på aktierna påverkas av förändringar i utbud och efterfrågan, fluktuationer i verkligt eller prognostiserat resultat, förmåga att nå upp till aktieanalytikers vinstförväntningar, förändringar i det allmänna ekonomiska läget, förändringar av lagar och regelverk samt andra faktorer. Dessutom kan den generella volatiliteten på aktiemarknaden leda till att priset på aktierna pressas ned.</p> <p style="text-align: right;"><i>forts nästa sida</i></p>

<p><b>D.3</b> (forts.)</p>	<p>Huvudsakliga risker som är specifika för värdepappren (forts)</p>	<p><b>Ej reglerad marknad</b> En investering i MaxFast kan vara mer riskfylld jämfört med en investering i ett bolag, vars aktie handlas på en reglerad marknad.</p> <p><b>Eventuella framtida emissioner</b> Aktieägare bör beakta risken för att framtida emissioner kan sänka priset på aktierna och/eller späda ut deras procentuella ägande av aktiekapitalet i Bolaget.</p> <p><b>Dålig likviditet i handel med BTA</b> BTA (som efter erlagd betalning bokas in på VP-konto tillhörande dem som tecknat Nya Aktier) kommer att vara föremål för tidsbegränsad handel på First North. Handeln i detta instrument kan komma att vara begränsad, vilket kan medföra problem för enskilda innehavare att avyttra sina BTA. En begränsad likviditet kan också komma att förstärka fluktuationerna i marknadspriset för BTA. Prissättningen av detta instrument kan därmed vara inkorrekt eller missvisande.</p> <p><b>Bolagets förmåga att lämna utdelning</b> Risken att någon utdelning kommande år inte kommer att lämnas, vilket får till följd att investerarens eventuella avkastning kommer att vara ensamt beroende av aktiekursens framtida utveckling.</p> <p><b>Valutarisk för utländska investerare</b> Investerare som har en annan referensvaluta än svenska kronor kan komma att påverkas negativt av en nedgång av värdet på kronor i förhållande till respektive investerarens referensvaluta. Dessutom kan sådana investerare drabbas av extra transaktionskostnader för att växla kronor till annan valuta.</p>
--------------------------------	--	--

## Avsnitt E – Erbjudande

<p><b>E.1</b></p>	<p>Emissionsbelopp och emissionskostnader</p>	<p>Teckningskursen har fastställts till 31,5 kronor per stamaktie, vilket innebär att Bolaget tillförs 100 mkr, före emissionskostnader, om Erbjudandet blir fulltecknat. Emissionskostnaderna uppgår till cirka sju mkr. Om också Överteckningsemissionen blir fulltecknad tillförs Bolaget totalt cirka 150 mkr före emissionskostnader. Emissionskostnaderna uppgår då till totalt cirka tio mkr.</p>
<p><b>E.2A</b></p>	<p>Motiv och användning av emissionslikviden</p>	<p>Likviden från emissionen ska användas till framtida expansion i form av investeringar i befintligt bestånd samt förvärv. Bolaget har förvärvat ett markkupplåtelseavtal med en intressant projektmöjlighet i Karlstad samt utvärderar löpande högavkastande fastigheter på intressanta orter. Emissionen kommer att riktas mot allmänheten i Sverige, främst i syfte att få en bättre ägarspridning i Bolaget för att möjliggöra en regelbunden och likvid handel med MaxFasts aktier på First North.</p>
<p><b>E.3</b></p>	<p>Erbjudandets former och villkor</p>	<p><b>Erbjudandet</b> Erbjudandet omfattar högst 3 174 604 aktier och riktar sig till allmänheten i Sverige. De Nya Aktierna emitteras till en teckningskurs om 31,5 kronor per aktie. Teckningskursen har bestämts till ett beräknat marknadsvärde för aktien med avdrag för sedvanlig rabatt i syfte att säkerställa nyemissionens genomförande.</p> <p><b>Överteckningsemissionen</b> Utöver Erbjudandet har styrelsen även beslutat om Överteckningsemissionen. Överteckningsemissionen kan komma att utnyttjas, helt eller delvis, för det fall Erbjudandet övertecknas och styrelsen finner det motiverat. Vid eventuellt utnyttjande av Överteckningsemissionen kommer teckningskursen, anmälningsperioden, samt tilldelningsprinciperna vara desamma som för Erbjudandet.</p> <p><b>Anmälan</b> Anmälan om förvärv av aktier kommer endast att ske i jämna 100-tal och omfatta lägst 300 aktier. Samtliga Tecknare som tecknat sig för minst 300 aktier erhåller motsvarande tilldelning, förutsatt att tecknat antal ryms inom maximalt antal aktier som kan emitteras inom ramen för Erbjudandet och Överteckningsemissionen. Anmälan om förvärv av aktier ska ske under perioden 8 februari–24 februari 2017. Styrelsen i MaxFast förbehåller sig rätten att förkorta eller förlänga anmälningsperioden. Anmälan om förvärv av aktier kan göras till Catella Bank, Avanza eller Nordnet enligt respektive banks instruktioner.</p> <p><b>Tilldelning</b> Beslut om tilldelning av aktier fattas av styrelsen för MaxFast, varvid målet kommer att vara att uppnå en bred spridning av aktierna bland allmänheten för att möjliggöra en regelbunden och likvid handel med MaxFasts aktier på First North. Tilldelningen är inte beroende av när under anmälningsperioden anmälan inges eller från vilken bank anmälan förmedlas. I händelse av överteckning kan tilldelning av aktier komma att ske till ett lägre antal än anmälan avser. För att komma ifråga för tilldelning, se respektive banks villkor på anmälningsedel.</p> <p><b>Offentliggörande av utfall</b> Utfallet av Erbjudandet kommer att offentliggöras genom pressmeddelande omkring den 28 februari 2017.</p>

<b>E.3</b>	<i>Erbjudandets former och villkor, forts.</i>	<p><b>Besked om tilldelning och betalning</b> Tilldelning beräknas ske omkring den 27 februari 2017. Snarast därefter kommer tilldelning att meddelas genom avräkningsnota via respektive bank.</p> <p><b>Registrering och redovisning av BTA samt aktier</b> Efter erlagd betalning kommer Euroclear att sända ut en avi som bekräftelse på att BTA avseende nya aktier bokats in på Tecknarens VP-konto. Avisering till aktieägare vars innehav är förvaltarregistrerat sker i enlighet med respektive förvaltares rutiner. Efter det att registrering av nyemissionen skett hos Bolagsverket, vilket beräknas ske under vecka 10–11 2017, omvandlas BTA till Nya Aktier som registreras på tecknarnas konton. Omvandling av BTA sker utan särskild avisering från Euroclear.</p> <p><b>Handel med BTA</b> BTA avseende Nya Aktier kommer att upptas till handel på First North. Handel med BTA avseende aktier beräknas äga rum på First North från och med den 28 februari till och med den 9 mars 2017.</p>
<b>E.4</b>	<i>Intressen och intressekonflikter</i>	<p>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. Ingen av ovanstående styrelseledamöter eller ledande befattningshavare har ingått avtal med Bolaget eller med något av dess dotterbolag om förmåner efter uppdragets avslutande utöver vad som annars framgår av Prospektet. Styrelseledamöterna Sven Engwall och Robert Engwall är bröder. I övrigt föreligger inga familjeband mellan styrelseledamöter; personer i ledningen eller Bolagets revisor. 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.</p>
<b>E.5</b>	<i>Säljare av aktier och lock up-avtal</i>	<p>Ej tillämpligt. Erbjudna aktier kommer att emitteras och inte säljas. Det finns inga lock up-avtal.</p>
<b>E.6</b>	<i>Utspädningseffekt</i>	<p>Förutsatt att Erbjudandet fulltecknas kommer antalet aktier i Bolaget att öka med 3 174 604 stamaktier, vilket motsvarar en utspädningseffekt om 23,5 procent av antalet aktier i Bolaget. Om även Övertäckningsemissionen utnyttjas kommer antalet aktier i Bolaget att öka med totalt 4 761 905 stamaktier, vilket motsvarar en utspädningseffekt om totalt 31,6 procent av antalet aktier i Bolaget.</p>
<b>E.7</b>	<i>Kostnader som åläggs investerare</i>	<p>För investerare som tecknar aktier via Catella Bank utgår courtage om 0,45 procent på belopp motsvarande tilldelat antal aktier.</p>

# RISKFAKTORER

En investering i MaxFast är förknippad med risker av varierande slag. Investerare bör noga överväga alla risker som anges nedan och all övrig information i Prospektet innan ett investeringsbeslut avseende Bolagets aktier fattas. Om någon av nedanstående risker förverkligas kan det få till följd att Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning påverkas negativt i väsentlig grad. I sådana fall kan Bolagets aktiekurs falla och investerare kan då komma att förlora delar av eller hela sin investering. De risker som beskrivs nedan är inte de enda risker som påverkar Koncernen och investerare i Bolaget. Ytterligare risker som för närvarande inte är kända för Koncernen eller som för närvarande, baserat på Bolagets riskanalys, anses vara oväsentliga, kan ha en betydande negativ inverkan på Koncernens rörelse och väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat eller finansiella ställning.

Den ordning i vilken riskerna presenteras är inte avsedd att indikera sannolikheten för att de ska inträffa eller dessas allvar eller betydelse. Utöver detta avsnitt ska investerare beakta den övriga information som lämnas i Prospektet i dess helhet. Prospektet innehåller framåtblickande uttalanden som grundas på antaganden och uppskattningar och som omfattas av risker och osäkerhetsfaktorer. Koncernens verkliga resultat skulle kunna skilja sig väsentligt från det som förutses i dessa framåtblickande uttalanden, till följd av många faktorer, bland annat riskerna som beskrivs nedan och i andra avsnitt i Prospektet.

## RISKER RELATERADE TILL MAXFAST

### Makroekonomiska risker

Bolagets verksamhet påverkas av makroekonomiska faktorer vilka ligger utanför Bolagets kontroll. Dessa faktorer innefattar, men är inte begränsade till, tillväxten i BNP, arbetslöshet och befolkningsstruktur, inflation och eventuell deflation, produktionstakt för nya bostäder och lokaler samt möjligheter att erhålla finansiering. En svag konjunkturutveckling påverkar exempelvis efterfrågan på lokaler negativt, vilket i sin tur kan leda till ökade vakanser, sjunkande marknadshyror samt utebliven indexuppräknning i Bolagets befintliga hyresavtal. Dessutom skulle risken att Bolagets hyresgäster får betalningsproblem och blir föremål för konkurs öka, vilket skulle innebära en omedelbar och negativ effekt på Bolagets kassaflöde. En begränsad tillgång till kapital på grund av exempelvis generella svårigheter att erhålla finansiering (eller finansiering på för Bolaget acceptabla villkor) hämmar Bolagets möjligheter att bedriva affärsverksamhet. Allmänna ekonomiska nedgångar kan även påverka marknadsvärdet på Koncernens fastigheter. Om någon av dessa risker skulle förverkligas kan det få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

### Konkurrens

Bolaget äger och förvaltar kommersiella fastigheter, i huvudsak inom segmenten handel, fritid och samhälle i en bransch som är konkurrensutsatt av såväl privata som offentliga aktörer. Bolagets konkurrenskraft är bland annat beroende av Bolagets förmåga att attrahera och behålla hyresgäster, att förutse framtida förändringar och trender i fastighetsbranschen och att snabbt anpassa sig till nuvarande och framtida marknadsbehov. Bolaget kan därför tvingas göra kostnadskrävande investeringar, omstruktureringar eller prissänkningar. Vidare kan Bolagets konkurrenter ha större resurser och bättre kapacitet att stå emot nedgångar på marknaden, konkurrera på ett mer framgångsrikt sätt, vara bättre på att behålla kompetent personal och reagera snabbare på förändringar i hyresgästers behov. Om Bolaget inte kan konkurrera på ett framgångsrikt sätt kan det väsentligt påverka hyresnivåer och vakansgrader och Bolagets intäkter skulle kunna minska, vilket i sin tur kan få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

### Fastighetsbestånd

Sammansättningen av Bolagets fastighetsbestånd kan påverkas genom fel geografisk fördelning, det vill säga att Bolaget äger fastigheter på fel delmarknad, ort eller läge med hänsyn till bland annat framtida tillväxt och urbaniseringstrender, eller att Bolaget äger fastigheter som inte är framtidssäkrade utifrån kundpreferenser, teknikkraV, mikroläge eller flexibilitet i användning och avtalsvillkor. Fastigheter som inte är framtidssäkrade innebär en högre risk för ökade vakanser, vilket i sin tur kan leda till en värdenedgång på fastigheten i fråga eller att Bolaget behöver genomföra kostsamma investeringar. Fastigheter är löpande föremål för renovering för att bibehålla, förbättra eller anpassa dess tekniska status. Lyckas inte Bolaget identifiera och finansiera de tekniska



förändringar som är nödvändiga för att framtidssäkra fastighetsbeståndet kan det i längden påverka Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. Om Bolaget gör felaktiga bedömningar om vilka regioner och segment som har rätt förutsättningar för fortsatt innehav av fastigheter eller om Bolaget inte lyckas med att framtidssäkra sina fastigheter, kan det få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

### Fastigheternas värdeförändring

Värdeförändringar i Bolagets fastighetsbestånd kan uppstå antingen till följd av makroekonomiska orsaker, mikroekonomiska orsaker eller fastighetsspecifika orsaker (oftast kassaflödesrelaterade). Utöver detta finns risk att fastigheter inom fastighetsbeståndet är felaktigt värderade. Oavsett orsak påverkar värdeförändringar såväl resultaträkning som finansiell ställning. Stora negativa värdeförändringar kan ytterst medföra att avtalade villkor och åtaganden i Bolagets kreditavtal bryts, vilket kan leda till dyrare upplåning, eller i värsta fall, att krediterna kan sägas upp av kreditgivarna i fråga. Bolaget följer IFRS (International Financial Reporting Standards såsom de antagits av EU) och redovisar därför fastigheterna till verkligt värde i balansräkningen och eventuella värdeförändringar i fastighetsbeståndet redovisas löpande över resultaträkningen. Om någon av ovan nämnda risker skulle förverkligas kan det få en omedelbar och väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

### Fastighetsförvaltningen

Avtal förhandlas inte sällan med professionella aktörer som förväntar sig ett professionellt bemötande från Bolagets sida. Om Bolaget inte iakttar ett professionellt bemötande kan det påverka Bolagets möjlighet att långsiktigt bedriva en lönsam förvaltningsenhet och därmed påverka Bolagets resultat och anseende. En del av fastighetsförvaltningen består i att vara lyhörd för hyresgästernas behov och i dialog försöka utveckla relationen och tillmötesgå vad hyresgästerna efterfrågar. Det finns risk att Bolaget inte kan erbjuda de lösningar hyresgästen efterfrågar och i konkurrens inte ha tillräckliga resurser att behålla eller attrahera hyresgäster, vilket kan få väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

### Fastighetsutveckling

Varje beslut om utveckling av Bolagets fastigheter innefattar framtida antaganden om avkastning på genomförd investering där bland annat hyresnivå, vakanser, räntenivåer och finansieringsmöjligheter beaktas. Även hyresgästernas önskemål är föremål för antaganden och bedömningar. Beslut baserade på felaktiga antaganden eller förändrade förutsättningar under perioden för investeringen kan resultera i låg eller negativ avkastning samt negativ påverkan på framtida tillväxt. Ny-, till- och ombyggnationer är utsatta för produktionsrisker. Felaktiga val av entreprenörer, leverantörer, material och tekniska lösningar kan få negativ påverkan på Bolagets fastighetsutveckling. Ny-, till- och ombyggnationer innefattar arbetsmiljörisker där olyckor och negativ

miljöpåverkan kan påverka Bolaget negativt. Om Bolaget fattar felaktiga beslut avseende Bolagets fastigheter kan det få väsentliga negativa effekter på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

### Fastighetskostnader

Fastighetskostnader innefattar bland annat driftkostnader, taxebundna kostnader, fastighetsadministration, försäkringskostnader, fastighetsskatter och övriga kostnader. Elpriset styrs av utbud och efterfrågan på en öppen, avreglerad och delvis internationell marknad och övriga driftkostnader styrs delvis av lokala monopol, vilket skapar osäkerhet i framtida kostnader. Driftkostnader utgörs exempelvis av kostnader för underhåll och reparationer, bland annat som en följd av bestämmelser i hyresavtal eller regulatoriska krav och om Bolaget inte genomför underhåll och reparationer i enlighet med sådana bestämmelser kan Bolaget ådra sig skadeståndsansvar eller böter. Exempelvis utfärdar Boverket kontinuerligt nya föreskrifter om konstruktioner, säkerhet och övervakningar av hissar samt föreskrifter och rekommendationer om tillgänglighet. Att anpassa fastigheter till nya regler är generellt sett förenat med olika kostnader. Fastighetsdrift kan vidare påverkas av konstruktionsfel, andra dolda fel eller brister (till exempel elavbrott, asbest eller mögel), skador (till exempel på grund av brand eller naturpåverkan) och föroreningar, och Bolaget kan behöva åtgärda eller reparera sådana brister med anledning av kontraktuella eller regulatoriska krav. Om någon av dessa risker skulle förverkligas kan det resultera i oförutsedda kostnader som är väsentliga för Bolaget, har en negativ inverkan på Bolagets fastigheters attraktionskraft, kräva betydande kostnader att avhjälpa eller åtgärda samt minska uthyrningsgraden och hyresintäkterna, vilket i sin tur kan få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

### Risker relaterade till förvärv

En naturlig del av Bolagets verksamhet utgörs av förvärv av fastigheter och fastighetsägande bolag. Möjligheten att verkställa övergripande förvärvsstrategier kan begränsas av yttre faktorer såsom konkurrens, efterfrågan på attraktiva objekt, möjlighet till finansiering, konjunkturläge och prisnivåer på investeringsobjekt. Effekten kan då bli att strategin inte kan efterlevas eller att det ekonomiska resultatet av genomförda transaktioner påverkar Bolaget negativt. Genomförda förvärv kan få negativ inverkan på Bolagets verksamhet om exempelvis oväntade vakanser uppstår, bokföringsmässiga och/eller de ekonomiska antaganden inte stämmer och/eller oförutsedda miljökrav och skattekrav uppkommer. Felbedömer Bolaget någon av dessa effekter kan det negativt påverka Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. Vid integration av verksamhet och personal i samband med förvärv kan prognostiserade positiva effekter utebli och processer kan ta längre tid samt ta mer resurser i anspråk än vad Bolaget förutsatt. Om Bolaget inom någon eller några av de ovan beskrivna transaktionsriskerna gör felbedömningar kan det få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

### Risker relaterade till avyttringar

Bolaget kan från tid till annan komma att avyttra fastigheter, bland annat för att optimera och anpassa sitt fastighetsbestånd till marknadens behov. Bolaget kan dessutom komma att avyttra fastigheter för att finansiera investeringar såsom exempelvis köp av nya fastigheter eller ny-, till- och ombyggnationer. Bolaget är därvid beroende av en likvid fastighetsmarknad, som i sin tur är beroende av ett antal olika faktorer, exempelvis makroekonomiska förhållanden, förändringar i potentiella köparens finansiella ställning och finansieringsföretsättningar, förändringar i nationella eller internationella ekonomiska villkor och förändringar i lagar, regelverk eller skattepolicys. Utöver förmågan att fullfölja attraktiva investeringsmöjligheter kan en illikvid fastighetsmarknad få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

### Hyesintäkter

Hyesintäkter från Bolagets hyresgäster kan påverkas negativt av en mängd olika faktorer såsom sjunkande marknadshyror, uteblivna indexuppräknningar, minskade ytbehov, ökande vakanser, minskad efterfrågan eller ökade kundförluster. Vid fastighetsutveckling kompenseras ofta en kvalitetshöjning med en höjning av hyresnivån. Om investeringarna blir dyrare än beräknat eller om tidsplaner inte hålls kan det innebära en risk att lönsamheten sjunker eftersom avtalsenliga hyresintäkter inte täcker uppkommen kostnad. Om Bolaget drabbas av lägre hyresintäkter kan det få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

### Legala risker

Bolagets verksamhet är i hög utsträckning beroende av lagar och förordningar, föreskrifter samt myndighetsbeslut avseende exempelvis plan- och byggåtgärder, miljöhänsyn, säkerhet och uthyrning. 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 och att Bolaget eller kunder till Bolaget måste följa dessa, vilket kan få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

### Tvister

Fastmax Holding AB har under 2016 begärt att MaxFast i sin näringsverksamhet ska upphöra med användning av näringskännetecknen innefattande ordet "Maxfast". Som grund för sin begäran har Fastmax Holding AB åberopat att det föreligger förväxlingsrisk mellan firmadominanterna "MaxFast" och "Fastmax", på grund av firmalikheter och branschlighet, samt att Fastmax Holding AB innehar äldre rätt till sitt näringskännetecken. Förlikningsdiskussioner har förts under vintern 2016 och är pågående.

Utöver ovan nämnda tvist är Bolaget inte inblandat i någon rättslig tvist eller något skiljeförfarande som har eller

haft betydande effekter på Bolagets finansiella ställning eller lönsamhet. Bolaget känner inte heller till några omständigheter som skulle föranleda att något sådant rättsligt förfarande eller skiljeförfarande uppkommer. Det finns däremot risk att Bolaget kan komma att bli inblandat i sådana tvister i framtiden. Tvister, anspråk, utredningar och rättsliga förfaranden kan leda till att Bolaget blir skyldigt att betala skadestånd eller att upphöra med vissa förfaranden. Dessutom kan Bolaget, eller dess styrelseledamöter, chefer, anställda eller närstående bolag, komma att bli föremål för utredningar eller brottningsprocesser. Sådana tvister, anspråk, utredningar, och rättsliga förfaranden kan vara tidskrävande, störa den dagliga verksamheten, inbegripa anspråk på betydande belopp samt medföra betydande rättegångskostnader. Därutöver kan det vara svårt att förutse utgången i komplexa tvister, anspråk, utredningar och rättsliga förfaranden. Följaktligen kan tvister, anspråk, utredningar och rättsliga förfaranden få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

### Miljörisk

Fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering medför miljöpåverkan. Enligt miljöbalken (1998:808) är den som bedriver eller har bedrivit en verksamhet eller vidtagit en åtgärd som har bidragit till en föroreningsskada eller allvarlig miljökada (verksamhetsutövaren) primärt ansvarig för avhjälpande som ska ske enligt nämnda lag. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta avhjälpande av en förorenad eller miljökadad fastighet är den som har förvärvat fastigheten och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna ansvarig för avhjälpande. 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.

### Renomméförsämring

Bolagets förmåga att attrahera och behålla hyresgäster är till viss del beroende av dess renommé och Bolagets verksamhet är följaktligen känslig för risker relaterade till renomméskador. Bolagets renommé kan exempelvis påverkas negativt av rykten, negativ publicitet eller andra faktorer som skulle kunna leda till att Bolaget inte längre anses vara en kompetent och seriös marknadsaktör. Om Bolagets renommé skulle försämrats eller om Bolaget blir föremål för negativ publicitet, kan det minska dess konkurrenskraft, uppta bolagsledningens tid och resurser samt orsaka ytterligare kostnader för Bolaget, vilket kan få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets möjligheter att uppnå sitt tillväxtmål samt på dess verksamhet, resultat och finansiella ställning i övrigt.

### Försäkringsrisker

Bolagets försäkringskydd kan visa sig vara otillräckligt för kompensation av skador relaterade till exempelvis Bolagets fastigheter. Särskilt vissa typer av risker (såsom krig, terrorhandlingar, bristande förberedelse i händelse av naturkatastrofer eller extrema väderförhållanden, såsom

översvämning) kan vara, eller kan i framtiden bli, omöjliga eller alltför kostsamma för Bolaget att försäkra sig mot. Om en skada på en fastighet skulle uppstå och sedermera leda till att hyresgäster säger upp eller inte förnyar sina hyresavtal finns det dessutom risk att Bolagets försäkringskydd inte omfattar uteblivna hyresintäkter med anledning av detta. Om en oförsäkrad skada skulle uppstå, eller om en skada överstiger försäkringskyddet, kan Bolaget komma att förlora det kapital som investerats i den drabbade fastigheten samt framtida intäkter från fastigheten. Bolaget kan dessutom bli ansvarigt för att reparera skador som orsakats av oförsäkrade risker. Bolaget kan även bli ansvarigt för skulder och andra ekonomiska förpliktelser avseende skadade byggnader. Oförsäkrade förluster, eller förluster som överstiger försäkringskyddet, kan därmed få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

#### Risker relaterade till nyckelpersoner

Bolaget har en relativt liten organisation, vilket medför ett beroende av enskilda medarbetare. Bolagets framtida utveckling beror i hög grad på ledningens och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang. Försämrad möjlighet för Bolaget att behålla och rekrytera kvalificerad ledningspersonal och annan kompetent personal på rimliga villkor kan få en väsentlig negativ inverkan på MaxFasts verksamhet, resultat och finansiella ställning.

#### Fastigheter som förvaltnings- eller handelsobjekt

Bolagets verksamhet bedrivs genom ett antal dotterbolag med skatterättslig hemvist i Sverige. Verksamheten innefattar förvaltning, utveckling samt förvärv och avyttringar av fastigheter. Då transaktioner av fastigheter är en del av verksamheten finns risk att särskilda skatteregler gäller i de fall fastigheterna i vissa bolag utgör lagertillgångar istället för kapitaltillgångar. Den skattemässiga klassificeringen av andelar i dotterbolag som antingen kapital- respektive lagertillgångar har betydelse bland annat vad gäller eventuell beskattning av mottagna utdelningar och vinst vid försäljning av andelar, samt påverkar förutsättningarna för att utväxla koncernbidrag. Gränsdragningen mellan fastighetsförvaltning och handel med fastigheter kommer inte till uttryck i lagar och regler utan får istället bedömas med ledning av den domstolspraxis som finns på området. Det viktigaste kriteriet för om handel med fastigheter föreligger synes utifrån praxis vara antalet fastighetsförsäljningar och om tiden för innehavet av fastigheterna och avsikten med förvärv och försäljningar har haft betydelse. Av förarbetena till lagstiftningen framgår att antalet fastighetstransaktioner måste ses i relation till företagets storlek, vilket innebär att utrymmet för att förvärva och avyttra fastigheter, utan att det anses vara fråga om handel med fastigheter, är större hos exempelvis börsnoterade fastighetsförvaltande bolag.

Om Bolagets tolkning av skattelagstiftning, skatteavtal och andra skatteföreskrifter eller dess tillämpning av desamma är felaktig, om en eller flera myndigheter med framgång gör negativa skattejusteringar avseende en enhet inom Bolaget eller om gällande lagar, avtal, föreskrifter eller statliga tolkningar av dessa eller den administrativa praxisen i förhållande till dessa förändras, inklusive med retroaktiv verkan, kan Bolagets

tidigare och nuvarande hantering av skattefrågor ifrågasättas. Om någon myndighet med framgång gör gällande sådana anspråk, kan detta leda till en ökad skattekostnad, inklusive skattetillägg och ränta. Som en konsekvens kan även Bolagets skattemässiga underskott komma att reduceras.

Om Bolaget misslyckas att korrekt tolka och uppfylla de skatteregler som gäller för Bolaget och dess verksamhet kan det få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

#### Skattelagstiftning

Skatteregler är ständigt föremål för förändring och för närvarande pågår bland annat en översyn av ränteavdragsbegränsningsreglerna. Det är i nuläget osäkert hur ett framtida förslag till begränsningsregler kan komma att utformas och när dessa regler kan komma att träda i kraft. Bolaget bedriver en kapitalintensiv verksamhet och har betydande räntekostnader. Om Bolaget blir föremål för begränsningar i avdragsrätten för ränte- och kapitalkostnader kan det få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Regeringen tillsatte en utredning i juni 2015 för att se över skatteplanering inom fastighetsbranschen. Fastigheter paketeras inte sällan i aktiebolag innebärandes att dessa kan överlåtas genom en sedvanlig aktieöverlåtelse. Uppdraget för utredaren innefattar bland annat en översyn och åtgärdslista av inkomstskatt, fastighetsskatt, fastighetsavgift, stämpelskatt och mervärdesskatt. Uppdraget ska redovisas senast den 31 mars 2017. Om nya skatteregler införs, vilka begränsar möjligheten till paketering vid fastighetstransaktioner, eller andra skatter höjs, kan det få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Ny rättspraxis inom skatteområdet kan tillämpas retroaktivt och det finns risk att det påverkar Bolagets verksamhet. Om Bolaget blir föremål för sådan retroaktiv tillämpning kan det få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

#### Avdragsmöjligheter

En förändring av skattelagstiftningen innebärande förändrade möjligheter till skattemässiga avskrivningar eller möjligheter att utnyttja underskottsavdrag kan medföra en förändrad framtida skattesituation. Möjligheterna att utnyttja underskottsavdrag kan också begränsas av förändringar i Bolagets ägarstruktur, exempelvis om en grupp fysiska personer tillsammans förvärvat mer än femtio (50) procent av Bolaget under en femårsperiod och var och en av dessa äger eller förvärvat minst fem (5) procent i Bolaget. Personerna behöver inte samarbeta eller ens vara medvetna om varandra för att regeln ska bli tillämplig. Beroende på hur regeln tolkas kan även mindre ägarförändringar begränsa underskotten.

Avdragsmöjligheterna kan förändras alternativt försvinna om förändringar i skattelagstiftningen sker eller om ägarförhållanden förändras.

Om Bolagets avdragsmöjligheter för skattemässiga underskott förändras eller försvinner kan det påverka Bolagets skattebelastning och eventuellt medföra skattetillägg. Sådana tänkbara effekter skulle tillsammans eller enskilt kunna få en

väsentlig negativ påverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

### Klassificering

Bolaget genomför löpande investeringar i sina fastigheter genom ny-, till- och ombyggnationer. Dessa fastighetsinvesteringar klassificeras skattemässigt utifrån ett direktavdrag- och avskrivningsperspektiv. Då dessa klassificeringar baseras på tolkning av gällande skattelagstiftning och praxis kan de komma att ifrågasättas. Skattelagstiftningen kan även vara föremål för förändringar. Skulle Skatteverket med framgång hävda att Bolaget gjort fel i sin klassificering eller om skattelagstiftningen förändras kan det leda till en ökad skattebelastning inklusive skattetillegg och ränta och kostnad för Bolaget. Dessutom kan de skattemässiga underskotten komma att minska. Om dessa risker förverkligas kan det få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

### Likviditet och refinansiering

Fastigheter är en långfristig tillgång som kräver långfristig finansiering med fördelning mellan eget kapital och räntebärande skulder. För att säkerställa Bolagets behov av långfristig finansiering och likviditet arbetar Bolaget kontinuerligt med att omförhandla och vid behov tillföra nya krediter. Bolaget är exponerat för krav i dess ingångna kreditavtal vad gäller det allmänna ekonomiska klimatet eller störningar på kapital- och kreditmarknaderna och om dessa krav inte uppfylls kan bland annat Bolagets möjligheter att utnyttja befintliga krediter begränsas väsentligt. Bolagets kreditavtal exponerar även Bolaget för motpartsrisiker. En nedgång i det allmänna ekonomiska klimatet eller störningar på kapital- och kreditmarknaderna kan därutöver leda till att Bolagets tillgång till finansiering begränsas. Om Bolaget misslyckas med att erhålla nödvändig finansiering, eller om Bolaget inte har tillräcklig likviditet för att uppfylla sina förpliktelser, möjlighet att refinansiera sina låneavtal, fullfölja sin förvävsstrategi på grund av likviditetsbrist eller endast kan refinansiera sina låneavtal på för Bolaget oförmånliga villkor, kan det få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

### Ränterisk

Bolagets verksamhet är utsatt för ränterisk då kostnader och resultat kan förändras i takt med att marknadsräntan förändras. Finansieringsavtal till rörlig ränta är direkt utsatta för ränterisk. Intäkter och kostnader kan påverkas av ränteförändringar, vilket påverkar kassaflödet via räntenettet negativt. Om oförutsedda ränteförändringar påverkar Bolagets kassaflöde negativt kan det få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

### 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 OCH ERBJUDANDET

### Priset på aktien

Eftersom en aktie både kan stiga och sjunka i värde är det inte säkert att en aktieägare kan komma att få tillbaka investerat kapital. Det finns dessutom risk för att en aktiv och likvid handel i Bolagets aktier inte kommer att utvecklas och därmed risk för att aktieägare inte kommer att kunna avyttra sina aktier eller endast kan avyttra sina aktier med förlust. Priset på aktierna kan även komma att bli föremål för avsevärda fluktuationer. Framför allt kan priset på aktierna påverkas av förändringar i utbud och efterfrågan, fluktuationer i verkligt eller prognostiserat resultat, förändringar i det allmänna ekonomiska läget, förändringar av lagar och regelverk samt andra faktorer. Dessutom kan den generella volatiliteten på aktiemarknaden leda till att priset på aktierna pressas ned.

### Ej reglerad marknad

First North är en alternativ marknadsplats som organiseras av börserna som ingår i Nasdaq Stockholm. Bolag vars aktier handlas på First North är inte skyldiga att följa samma regler som bolag, vars aktier handlas på en reglerad marknad, utan följer istället ett mindre regelverk anpassat till företrädesvis mindre bolag och tillväxtbolag. En investering i MaxFast kan därför vara mer riskfylld jämfört med en investering i ett bolag, vars aktie handlas på en reglerad marknad.

### Eventuella framtida emissioner

Bolaget kan i framtiden komma att söka anskaffa kapital genom emission av aktier eller andra värdepapper. Sådana emissioner kan komma att påverka priset på Bolagets aktier negativt samt även leda till en utspädning av befintliga aktieägares procentuella ägande av aktiekapital och andelar i Bolaget. Bolaget kan i dagsläget inte förutsäga eller uppskatta tidpunkter, villkor eller emissionsbelopp för eventuella framtida emissioner. Följaktligen bör aktieägare beakta risken för att framtida emissioner kan sänka priset på aktierna och/eller späda ut deras procentuella ägande av aktiekapitalet i Bolaget.

### Dålig likviditet i handel med BTA

BTA (som efter erlagd betalning bokas in på VP-konto tillhörande dem som tecknat Nya Aktier) kommer att vara föremål för tidsbegränsad handel på First North. Handeln i detta instrument kan komma att vara begränsad, vilket kan medföra problem för enskilda innehavare att avyttra sina BTA. En begränsad likviditet kan också komma att förstärka fluktuationerna i marknadspriset för BTA. Prissättningen av detta instrument kan därmed vara inkorrekt eller missvisande.

### Bolagets förmåga att lämna utdelning

Bolagets utdelningspolicy är beroende av Bolagets resultat och ekonomiska ställning, framtida vinster, kassaflöden, åtaganden gentemot Bolagets långivare, investeringar samt

andra faktorer. Vidare finns det enligt svensk rätt bestämmelser som begränsar Bolagets möjlighet att föreslå eller lämna utbetalning till att endast avse enligt lag tillgängliga utdelningsbara medel. Det finns risk för att ingen utdelning kommer att föreslås eller fastställas för ett visst år. Som holdingbolag i Koncernen utgörs Bolagets huvudsakliga tillgångar av direkta eller indirekta aktieinnehav och lån till dotterbolag, vilka genererar Bolagets kassaflöde. Följaktligen kommer Bolagets intäkter huvudsakligen från koncerninterna räntebetalningar och låneåterbetalningar från dotterbolag samt möjliga bidrag och utdelningar från sådana dotterbolag. Förmågan hos Bolagets dotterbolag att göra dessa betalningar till Bolaget kan påverkas negativt till följd av förändringar i deras verksamhet. Koncernbidrag lämnande i form av utdelning eller andra finansiella flöden kan också begränsas på grund av olika åtaganden, till exempel kreditavtal som ingåtts av dotterbolag, skattebetingade begränsningar som gör finansiella överföringar svårare eller dyrare samt brist på tillräckliga utdelningsbara reserver och likvida medel hos Bolagets dotterbolag. Bolagets förmåga att lämna utdelningar i enlighet med utdelningspolicyn beror därför i hög grad på de utdelningar och andra kapitalflöden som Bolaget erhåller från sina dotterbolag. Sådana restriktioner kan ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning och, framför allt, begränsa Bolagets möjligheter att lämna framtida utdelningar.

#### **Valutarisk för utländska investerare**

Bolagets aktier är denominerade i svenska kronor och all utdelning hänförlig till aktierna kommer att betalas ut i svenska kronor. Investerare som har en annan referensvaluta än svenska kronor kan komma att påverkas negativt av en nedgång av värdet på svenska kronor i förhållande till respektive investerares referensvaluta. Dessutom kan sådana investerare drabbas av extra transaktionskostnader för att växla svenska kronor till annan valuta.

#### **Utländska aktieägares möjlighet att föra talan**

De rättigheter som tillkommer Bolagets aktieägare styrs av dess bolagsordning och svensk rätt. Dessa rättigheter kan skilja sig från rättigheter som tillkommer aktieägare i utländska bolag. Bolagets tillgångar är belägna i Sverige. Till följd av detta kan det bli kostsamt och tidskrävande för aktieägare utanför Sverige att inleda förfaranden eller verkställa utländska avgöranden mot Bolaget eller dess ledamöter.

# INBJUDAN TILL TECKNING AV AKTIER

MaxFasts styrelse beslutade den 31 januari 2017, med stöd av bemyndigande från extra bolagsstämma i MaxFast den 27 december 2016, att genomföra en nyemission av högst 3 174 604 aktier med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Emissionen kommer att riktas till allmänheten i Sverige och görs främst i syfte att få en bättre ägarspridning i Bolaget för att möjliggöra en regelbunden och likvid handel med MaxFasts aktier på Nasdaq Stockholm First North. Likviden från emissionen ska användas till framtida expansion i form av investeringar i befintligt bestånd samt förvärv.

Härmed inbjuds investerare att teckna 3 174 604 nyemitterade aktier i MaxFast i enlighet med villkoren i Erbjudandet, motsvarande cirka 23,5 procent av aktierna och rösterna i Bolaget räknat efter full anslutning till Erbjudandet. Teckningskurs är 31,5 kronor per aktie, vilket innebär att MaxFast vid full teckning i Erbjudandet tillförs cirka 100 mkr före emissionskostnader om cirka sju mkr. Teckningskursen har bestämts till ett beräknat marknadsvärde för aktien med avdrag för sedvanlig rabatt i syfte att säkerställa nyemissionens genomförande.

Utöver Erbjudandet kan Bolaget besluta att utnyttja Överteckningsemissionen, en emission av högst 1 587 302 aktier, till teckningskurs motsvarande Teckningskursen i Erbjudandet, för att täcka eventuell överteckning i Erbjudandet. Vid full anslutning till Erbjudandet samt full anslutning till Överteckningsemissionen, kommer antalet aktier och röster i Bolaget att öka från 10 306 511 till 15 068 417, vilket motsvarar en utspädning om cirka 31,6 procent av totala antalet aktier och röster i Bolaget. Förutsatt full anslutning till Erbjudandet, samt full anslutning till Överteckningsemissionen, kommer Bolaget att tillföras cirka 150 mkr, före emissionskostnader om cirka tio mkr.

Gävle den 31 januari 2017

MAXFAST PROPERTIES AB  
STYRELSEN

## BAKGRUND & MOTIV

MaxFast är ett fastighetsbolag som fokuserar på förvärv, utveckling och förvaltning av fastigheter med höga kassaflöden. Bolaget är geografiskt koncentrerat till Mellansverige med fokus på regionstäder.

### Bakgrund om MaxFast

Grunden till nuvarande MaxFast lades hösten 2013 då en mindre ägargrupp bildade ett fastighetsbolag i syfte att nyttja ägargruppens goda kontakter inom fastighetssektorn. Bolagets affärsidé var att förvärva kommersiella handelsfastigheter i Mellansverige, där kassaflöde och starka lokala lägen prioriterades. Från starten fram till våren 2016 förvärvades kontinuerligt fler fastigheter med höga kassaflöden som finansierades av en något utökad ägargrupp i kombination med bankfinansiering. Våren 2016 uppgick fastighetsbeståndet till 13 fastigheter med ett värde på närmare 700 mkr. Styrelsen beslutade om fortsatt expansion och genomförde i maj/juni 2016 en kapitalresning om 210 mkr i syfte att möjliggöra densamma samt ändra kapitalstrukturen. Bolaget tillfördes cirka 175 nya aktieägare och ansökte om listning på First North. Bolaget listades på First North den 29 juni 2016.

I samband med kapitalresningen och listningen, våren och sommaren 2016, satte styrelsen upp nya tillväxtmål för Bolaget. MaxFast skulle uppnå ett bestånd på en miljard kronor inom ett år och två miljarder inom tre år. MaxFasts ledning fortsatte omedelbart det utlovade arbetet om att sätta rest kapital i arbete. Under andra halvåret 2016 och fram till februari 2017, har Bolaget nettoförvärvat ytterligare åtta fastigheter för 244 mkr. En tillväxt i beståndet från noll mkr till cirka 956 mkr på drygt tre år, varav 402 mkr förvärvats under det senaste räkenskapsåret. I stort sett samtliga förvärv har skett off-market, utan konkurrens från andra potentiella köpare, och alltid till höga avkastningar i enlighet med affärsidén. Fastigheternas direktavkastning vid förvärvstidpunkten har varit mellan 7,5 och 13,8 procent, vilket i många fall varit högre än gällande marknadsnivå enligt externa värderingar. Detta har resulterat i positiva realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet.

Vid årsskiftet 2016/2017 uppgick fastighetsvärdet till nära 960 mkr och den 1 mars 2017 kommer ytterligare en fastighet med ett värde på cirka 30 mkr att ha tillträtts, vilket innebär att det första tillväxtmålet är uppnått. Bolaget uppvisar en betryggande intjäningsnivå på årsbasis, vilket framgår av bokslutskommunikén för 2016.

### Motiv och användande av emissionslikviden

Emissionslikviden ska användas till investeringar i form av projektutveckling samt förvärv av nya fastigheter. Bolaget har identifierat och förvärvat ett markupplåtelseavtal med en intressant projektmöjlighet i Karlstad samt utvärderar löpande högavkastande fastigheter på intressanta orter. I Karlstad har MaxFast möjlighet att i etapp I av totalt tre etapper, investera drygt 180 mkr i ett centralt projekt på 10 000 kvm bruttoarea, innefattande huvudsakligen kontorslokaler. I dagsläget är drygt 70 procent av arean i etapp I uthyrd och projektstart beräknas till andra kvartalet 2017. Styrelsen för MaxFast gör bedömningen att en emission av stamaktier riktad till allmänheten innebär förbättrade ekonomiska möjligheter att fortsätta växa och samtidigt bibehålla en lämplig andel eget kapital. Avvikelsen från aktieägarnas företrädesrätt förklaras av ett behov av ökad spridning i ägandet.

*Styrelsen i MaxFast Properties AB är ansvarig för innehållet i detta Prospekt. Härmed försäkras att styrelsen har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i detta Prospekt, såvitt styrelsen vet, överensstämmer med faktiska förhållanden och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd. I det fall information inhämtats från tredje man har informationen återgivits korrekt och ingen information har utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.*

Gävle den 31 januari 2017

MAXFAST PROPERTIES AB  
STYRELSEN

# VILLKOR & ANVISNINGAR

## ERBJUDANDET

Erbjudandet omfattar högst 3 174 604 aktier och riktar sig till allmänheten i Sverige. De Nya Aktierna emitteras till en teckningskurs om 31,5 kronor per aktie. Teckningskursen har bestämts till ett beräknat marknadsvärde för aktien med avdrag för sedvanlig rabatt i syfte att säkerställa nyemissionens genomförande.

## ÖVERTECKNINGSEMISSIONEN

Utöver Erbjudandet har styrelsen även beslutat om Överteckningsemissionen. Överteckningsemissionen kan komma att utnyttjas, helt eller delvis, för det fall Erbjudandet övertecknas och styrelsen finner det motiverat. Överteckningsemissionen omfattar högst 1 587 302 aktier. Vid eventuellt utnyttjande av Överteckningsemissionen kommer teckningskursen, anmälningssperioden, samt tilldelningsprinciperna vara desamma som för Erbjudandet.

## ANMÄLAN

Anmälan om teckning av aktier ska ske i jämna 100-tal och ska omfatta lägst 300 aktier. Samtliga Tecknare som tecknat sig för minst 300 aktier erhåller motsvarande tilldelning, förutsatt att tecknat antal ryms inom maximalt antal aktier som kan emitteras inom ramen för Erbjudandet och Överteckningsemissionen. Om total teckning överstiger maximalt antal aktier inom Erbjudande och Överteckningsemission blir tilldelningen lägre.

Anmälan om teckning av aktier ska ske under perioden 8 februari–24 februari 2017. Styrelsen i MaxFast förbehåller sig rätten att förkorta eller förlänga anmälningssperioden. Sådan förändring av anmälningssperioden kommer att offentliggöras av Bolaget genom ett pressmeddelande senast den 23 februari 2017 respektive 24 februari 2017. Om flera anmälningar inges av samma Tecknare kommer endast den först registrerade per kontotyp att beaktas. För sent inkommen anmälan liksom ofullständigt eller felaktigt ifylld anmälningssedel kan komma att lämnas utan avseende. Tillägg eller ändringar kan resultera i att anmälningssedeln inte beaktas. Anmälan om teckning av aktier kan göras till Catella Bank, Avanza eller Nordnet enligt respektive banks instruktioner. Anmälan från övrig allmänhet ska ske till respektive förvaltare alternativt via anmälningssedel som skickas till Avanza. Anmälningssedel och Prospekt kan erhållas i pappersformat hos Bolaget eller Catella Bank, och elektroniskt på Bolagets, Catella Banks, Avanzas och Nordnets respektive hemsida enligt nedan:

[www.maxfast.se](http://www.maxfast.se)  
[www.catella.se](http://www.catella.se)  
[www.avanza.se](http://www.avanza.se)  
[www.nordnet.se](http://www.nordnet.se)

## Anmälan via Catella Bank

Anmälan om teckning av aktier kan göras till Catella Bank från och med den 8 februari 2017 till och med den 24 februari 2017 kl. 17.30. Courtage utgår med 0,45 procent.

Catella Bank Filial,  
Att: Emission  
Box 2015, SE-103 11 Stockholm  
E-post: [emission@catella.se](mailto:emission@catella.se)

## Anmälan via Avanza

Kunder hos Avanza kan anmäla sig för teckning av aktier via Avanzas internetjänst från och med 8 februari 2017 till och med den 24 februari 2017 kl. 23:59. För att inte förlora rätten till eventuell tilldelning ska kunder hos Avanza ha tillräckliga likvida medel tillgängliga på kontot från och med den 24 februari 2017 till likviddagen som preliminärt infaller den 3 mars 2017. Mer information finns tillgänglig på Avanzas webbplats, [www.avanza.se](http://www.avanza.se). Courtage utgår ej.

## Anmälan via Nordnet

Depåkunder hos Nordnet kan anmäla sig för teckning av aktier via Nordnets internetjänst från och med 8 februari 2017 till och med den 24 februari 2017 kl. 23:59. För att inte riskera att förlora rätten till eventuell tilldelning, ska depåkunder hos Nordnet ha tillräckliga likvida medel tillgängliga på depån från och med den 24 februari 2017 kl. 23:59 till likviddagen som preliminärt infaller den 3 mars 2017. Mer information om anmälningsförfarande via Nordnet finns tillgänglig på [www.nordnet.se](http://www.nordnet.se). Courtage utgår ej.

## TILLDELNING

Beslut om tilldelning av aktier fattas av styrelsen för MaxFast, varvid målet kommer att vara att uppnå en bred spridning av aktierna bland allmänheten för att möjliggöra en regelbunden och likvid handel med MaxFasts aktier på First North. Tilldelningen är inte beroende av när under anmälningssperioden anmälan inges eller från vilken bank anmälan förmedlas. I händelse av överteckning kan tilldelning av aktier komma att ske till ett lägre antal än anmälan avser. För att komma ifråga för tilldelning, se respektive banks villkor på anmälningssedel.

## OFFENTLIGGÖRANDE AV UTFALL

Utfallet av Erbjudandet kommer att offentliggöras genom pressmeddelande omkring den 28 februari 2017.

## BESKED OM TILLDELNING OCH BETALNING

Tilldelning beräknas ske omkring den 27 februari 2017. Snarast därefter kommer tilldelning att meddelas genom



avräkningsnota via respektive bank. De som inte tilldelats aktier får inget meddelande. Tecknade och tilldelade aktier ska betalas kontant enligt instruktioner på från respektive bank. I förekommande fall beräknas likvid dras från, på anmälnings-sedeln angivet bankkonto, angiven värdepappersdepå eller angivet investeringssparkonto senast den 28 februari 2017. Handel kan inledas först sedan aktierna är tilldelade.

#### **BRISTANDE OCH FELAKTIG BETALNING**

Observera att om full betalning inte görs i rätt tid, kan tilldelade aktier komma att överlåtas till annan. Skulle försäljningspriset vid sådan överlåtelse understiga teckningskursen kan den som erhöll tilldelning av aktier i Erbjudandet få svara för mellanskillnaden.

#### **REGISTRERING OCH REDOVISNING AV BTA SAMT AKTIER**

Efter erlagd betalning kommer Euroclear att sända ut en avi som bekräftelse på att BTA bokats in på Tecknarens VP-konto. Avisering till aktieägare vars innehav är förvaltarregistrerat sker i enlighet med respektive förvaltares rutiner.

Efter det att registrering av nyemissionen skett hos Bolagsverket, vilket beräknas ske under vecka 10–11 2017, omvandlas BTA till Nya Aktier som registreras på tecknarnas konton. Omvandling av BTA sker utan särskild avisering från Euroclear.

#### **HANDEL MED BTA**

BTA avseende Nya Aktier kommer att upptas till handel på First North. Handel med BTA avseende aktier beräknas äg rum på First North från och med den 28 februari till och med den 9 mars 2017.

#### **RÄTT TILL UTDELNING**

Aktierna medför rätt till utdelning för första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter Erbjudandet. Eventuell utdelning betalas ut efter beslut av bolagsstämman. Detta ombesörjs av Euroclear eller förvaltarregistrerade innehav i enlighet med respektive förvaltares rutiner. Rätt till utdelning tillfaller den som, på den av bolagsstämman fastställda avstämningsdagen, var registrerad som ägare i den av Euroclear förda aktieboken.

#### **INFORMATION OM BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER**

Den som förvärvar aktier i Erbjudandet kommer att lämna uppgifter till Catella Bank, Avanza eller Nordnet. Personuppgifter som lämnats till Catella Bank, Avanza och Nordnet kommer att behandlas i datasystem i den utsträckning som behövs för att tillhandahålla tjänster och administrera kundarrangemang. Även personuppgifter som inhämtas från annan än den kund som behandlingen avser kan komma att behandlas. Det kan också förekomma att personuppgifter behandlas i datasystem hos företag eller organisationer med vilka Catella Bank, Avanza och Nordnet samarbetar.

#### **ÖVRIGT**

Avanza är så kallat emissionsinstitut för Erbjudandet, vilket innebär att Avanza bistår Bolaget med vissa administrativa tjänster kring Erbjudandet. Att Avanza är emissionsinstitut innebär inte i sig att Avanza betraktar den som anmält sig i Erbjudandet som kund hos banken för placeringen. Förvärvaren betraktas för placeringen som kund hos Avanza endast om den har lämnat råd till förvärvaren om placeringen eller annars har kontaktat förvärvaren individuellt angående placeringen eller om förvärvaren har anmält sig via bankernas kontor eller Internetbankerna. Följden av att Avanza inte betraktar förvärvaren som kund för placeringen är att reglerna om skydd för investerare i lagen om värdepappersmarknaden inte kommer att tillämpas på placeringen. Detta innebär bland annat att varken så kallad kundkategorisering eller så kallad passandebedömning kommer att ske beträffande placeringen. Investeraren ansvarar därmed själv för att denne har tillräckliga erfarenheter och kunskaper för att förstå de risker som är förenade med placeringen.



## VD HAR ORDET

Tillväxt, avkastning och diversifiering är vad som står på agendan för MaxFast under 2017. För att det ska bli möjligt vänder sig MaxFast nu till nya investerare på kapitalmarknaden, i form av en riktad emission till allmänheten, med ett erbjudande om att teckna aktier i Bolaget. Som grund har vi, sedan listningen på First North, levererat två kvartalsrapporter och ett årsbokslut som visar på god avkastning i beståndet och stabilitet i Bolaget.

Vid ett årsskifte är det alltid bra att summera året som gått och fundera på vad som komma skall. För MaxFast var 2016 ett händelserikt, omvälvande och positivt år: Vi gick in i året med elva fastigheter till ett värde av 472 mkr, ett femtiotal hyresavtal fördelat på 48 hyresgäster och en ägarkrets bestående av tolv delägare, varav flertalet varit med från starten 2013. Nu, ett år senare summerar vi till 20 förvaltningsfastigheter med ett värde på cirka 957 mkr och antalet hyresavtal samt antalet hyresgäster har fördubblats. En lyckad kapitalresning under försommaren 2016 bidrog till att antalet aktieägare ökat till cirka 200 och vi har nått första tillväxtmålet om ett fastighetsbestånd på en miljard kronor.

Under första halvåret 2016 låg stort fokus på dels kapitalanskaffning för att kunna uppfylla tillväxtstrategin, dels förberedelser inför listningen på First North i juni. Under andra halvåret och inledningen av 2017 lade vi kraften på att uppfylla det som utlovats till våra aktieägare, det vill säga att sätta det nya kapitalet i arbete genom att investera i bra fastigheter med höga kassaflöden.

Under det senaste året har vi förvärvat och tillträtt elva fastigheter med en direktavkastning på mellan cirka 7,5 och 13,8 procent. Flertalet affärer har gjorts off-market, vilket innebär att det inte har varit någon budgivning i samband med förvärven och därmed inte heller några andra köpare som trissat upp priset. Vi har identifierat intressanta områden och fastigheter och därefter kontaktat ägarna för att försöka få till en försäljning. Ibland har vi fått positivt gensvar,

men självklart är det inte alla affärer som gått i mål. Tack vare bra relationer har vi fått chansen att göra flera affärer med samma säljare. För att säkerställa att vår bedömning av värdet är korrekt, ofta till och med lågt jämfört med marknadens uppfattning, gör vi en extern värdering innan vi slutligen signar köpeavtalet. Det, tillsammans med en lyckad nyproduktion i Eskilstuna, har resulterat att vi kunnat redovisa orealiserade värdeförändringar under 2016.

Förvärven har även under 2016 huvudsakligen utgjorts av enklare handelsfastigheter. Andelen handel i portföljen har dock minskat och samhällsfastigheter tillkommit. När projektfastigheten i Karlstad färdigställs 2018, kommer andelen kontor och därmed också diversifieringen samt riskspridningen att öka.

MaxFast uppvisar en god intjäningsförmåga på årsbasis. Då Bolaget har vuxit snabbt och kontinuerligt har vi inte med oss hela driftnettot från de fastigheter som tillträtts under året i resultaträkningen för 2016. En intjäningsförmåga med samtliga fastigheter per 1 mars som finns med i bokslutskommunikén säger därför mer om kraften och möjligheterna i beståndet. Kraften är stark och möjligheterna stora!

I november beslöt styrelsen att utse mig till vd i MaxFast från att tidigare ha varit finanschef. Jag ser fram mot att leda Bolagets tillväxt mot nästa etappmål om ett fastighetsvärde på två miljarder kronor och med god lönsamhet i verksamheten.

**HÅKAN KARLSSON**  
VD MAXFAST PROPERTIES AB



# MAXFAST I KORTHET

MaxFast är ett kassaflödesdrivet fastighetsbolag med fokus på fastigheter i Mellansverige. Bolaget äger och förvaltar högvakastande fastigheter huvudsakligen inom handel, men med ett ökat fokus på kontor och samhällsfastigheter.

## FASTIGHETSBESTÅND

Fastighetsbeståndet per 31 december 2016 bestod av 20 fastigheter med en uthyrbar area om 92 759 kvm och ett fastighetsvärde avseende förvaltningsfastigheter om 956,5 mkr. Eskilstuna utgjorde den största orten med 22 procent av det totala hyresvärdet. Fastighetsbeståndet delas in i fem kategorier: fritid, handel, kontor, samhälle och övrigt. Handel utgjorde den största fastighetskategorin och motsvarade cirka 67 procent av det totala hyresvärdet.

Den genomsnittliga hyreslöptiden uppgick till 5,0 år per 31 december 2016. MaxFasts tio största hyresgäster stod för cirka 57 procent av de totala kontraktsvärdet, några av de större hyresgästerna är: Leos Lekland, Burger King, Granngården och Willys.

## FINANSIELLA MÅL

MaxFast har som mål att över tid ha en god avkastning på eget kapital genom:

- Överskottsgrad om minst 75 procent.
- Direktavkastning på fastigheter vid förvärv om minst 7 procent.
- Ekonomisk uthyrningsgrad ska uppgå till minst 92 procent.
- Räntetäckningsgrad lägst 1,8 gånger.

## Utdelningspolicy

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

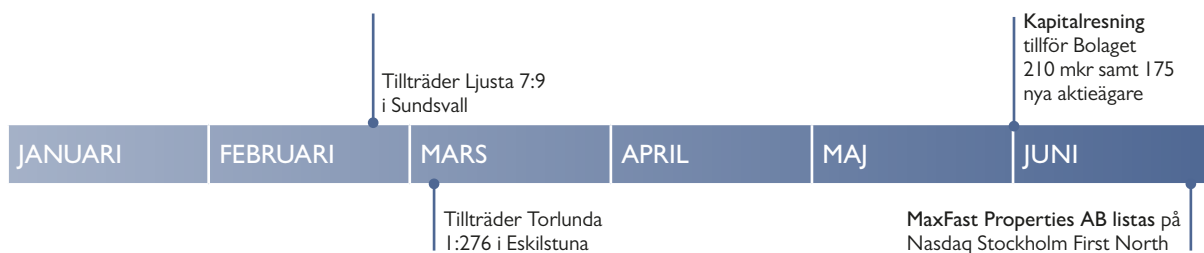
## Historik

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.

I juni 2016 genomfördes en nyemission och bolagets tillfördes 210 mkr, vilka användes till fastighetsförvärv och ändring av kapitalstrukturen.

## VIKTIGA HÄNDELSE UNDER 2016



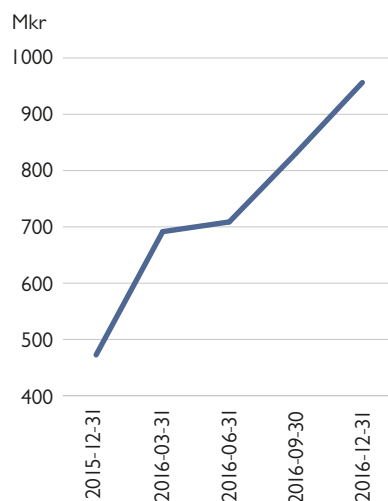
MARKNADSVÄRDE  
Per ort, 2016-12-31

■ Eskilstuna 22%
■ Västerås 19%
■ Karlstad 15%
■ Norrköping 11%
■ Fagersta 9%
■ Sundsvall 6%
■ Uppsala 6%
■ Borlänge 5%
■ Hallsberg 3%
■ Laxå 2%
■ Östhammar 2%

UTHYRBAR AREA  
Per lokaltyp, 2016-12-31

■ Handel 62%
■ Fritid 14%
■ Övrigt 13%
■ Samhälle 8%
■ Kontor 3%

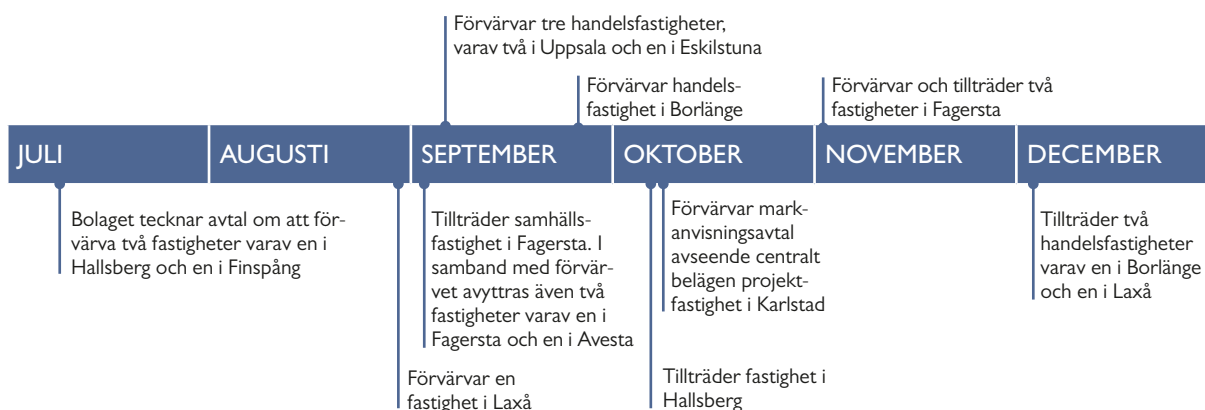
## FÖRÄNDRING FASTIGHETSÄRDE



## FASTIGHETSBESTÅND

Ort	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	HYRESVÄRDE		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, tkr
			tkr	kr/kvm		
Borlänge	1	3 822	3 436	899	100,0	3 436
Eskilstuna	3	16 475	18 813	1 142	87,1	16 386
Fagersta	4	20 534	14 184	691	81,8	11 605
Hallsberg	1	3 268	2 795	855	100,0	2 795
Karlstad	2	14 479	9 534	659	100,0	9 534
Laxå	1	2 868	2 104	733	100,0	2 104
Norrköping	2	12 379	9 647	779	82,3	7 940
Sundsvall	1	3 822	3 845	1 006	100,0	3 845
Uppsala	2	685	3 912	5 711	100,0	3 912
Västerås	2	10 213	16 474	1 613	93,3	15 372
Östhammar	1	4 214	1 968	467	100,0	1 968
<b>Totalt per 2016-12-31</b>	<b>20</b>	<b>92 759</b>	<b>86 712</b>	<b>935</b>	<b>91,0</b>	<b>78 897</b>
Finspång	1	3 084	2 251	730	100,0	2 251
<b>Totalt per 2017-03-01</b>	<b>21</b>	<b>95 843</b>	<b>88 963</b>	<b>928</b>	<b>94,3</b>	<b>83 858*</b>

\* Nyuthyrningar under inledningen av 2017 innebär att hyresintäkterna ökar. Därav summerar ej kolumnen.





## STYRELSEORDFÖRANDE HAR ORDET

Entreprenörandan i kombination med tydliga tillväxtambitioner. Det var två av de faktorer som tilltalade Christer Sundin och fick honom att vilja lyfta ordförandeklubban i MaxFast Properties.

Christer Sundin tillträdde som styrelseordförande i MaxFast våren 2016 efter en förfrågan från den ursprungliga ägargruppen. Christer hade ungefär två år tidigare lämnat sitt operativa uppdrag som vd för börsnoterade Diös och fördelade sin tid mellan olika styrelseuppdrag i framför allt onoterade bolag.

**Trots att du bor i Gävle var du inte med i MaxFasts ursprungliga ägarkrets som till stor del har någon koppling till staden. Du tillträdde som ordförande i början av 2016.**

**Hur kom det sig att du tackade ja till ordförandeposten?**

– Det jag såg påminde mycket om Diös vid tidpunkten då jag tillträdde som vd. Bolaget skulle växa och bli större kring regionstäder, inte i Norrland, men väl i Mellansverige. Organisationen var liten och vältrimmad, vilket innebar låga administrationskostnader. De förvärv som var genomförda, gjordes på en entreprenörs sätt och off-market. Dessutom hade Bolaget långa hyresavtal med stabila hyresgäster. Jag gillade helt enkelt det jag såg. Lägg därtill att det fanns en lucka i fastighetspusslet för ett kassaflödesdrivet bolag i Mellansverige.

**Initialt var Bolaget fokuserat på externhandelsfastigheter med bra kassaflöden i starka lokala lägen i Mellansverige. Har strategin förändrats och i sådana fall hur?**

– Både ja och nej. Inriktningen mot kassaflöde finns i allra högsta grad kvar och gäller även framöver. Men vi har

breddat inriktningen till fler fastighetstyper och därmed också minskat risken i fastighetsportföljen. Andelen handel har sjunkit något, vilket är medvetet. De handelsfastigheter MaxFast har i portföljen har huvudsakligen triple-net-avtal, vilket innebär att hyresgästen står för merparten av kostnaderna. De är enkla att ställa om, om marknadsläget skulle förändras. MaxFasts stora projekt i Karlstad kommer också att innebära ökad riskspridning. Det är min bestämda uppfattning att Bolaget, med sitt entreprenörsdrivna management, kan skapa mervärden för aktieägarna genom utveckling av egna projekt.

**Ni kommunicerade vid förra kapitalresningen att Bolaget skulle växa till ett fastighetsvärde om en miljard kronor inom ett år och två miljarder inom tre år. Första etappmålet är uppnått, lite i förtid, och nu siktar ni på nästa mål med ytterligare en kapitalresning. Vad är det som gör MaxFast till ett intressant och attraktivt investeringsalternativ?**

– Bolaget har en kostnadseffektiv förvaltningsorganisation med låg risk i hyresgäster och hyresavtal. Emissionen sker med en stor rabatt mot substans. Slutligen har Bolaget ett starkt kassaflöde som bäddar för en riktigt bra utdelningsförmåga i framtiden.

**CHRISTER SUNDIN**  
STYRELSEORDFÖRANDE  
MAXFAST PROPERTIES AB



# MARKNADSÖVERSIKT

## SVENSK EKONOMI

Svensk BNP växte med 4,1 procent under 2015<sup>1</sup>, vilket var en ökning från SCB:s redovisade 2,3 procent för 2014. Expansiv finans- och penningpolitik har stimulerat efterfrågan och bidragit till ökad sysselsättning samt minskad arbetslöshet. Trots en avmattning i tillväxten under första halvan av 2016 så befinner sig svensk ekonomi i en högkonjunktur. Sammantaget förväntas BNP-tillväxten för helåret 2016 att ligga på strax över 3 procent.

De främsta faktorerna bakom tillväxten har varit ökad inhemsk konsumtion och investeringar. Den offentliga konsumtionen har varit starkt påverkad av immigration, vilket har ökat behovet av offentligt finansierade välfärdstjänster. Investeringar har varit drivna av rekordhög bostadsbyggnad samt det ökade behovet av ny- och utbyggnad av den offentliga sektorn. Investeringar framöver förväntas avta, vilket föranleder en minskad tillväxt.

Det låga ränteläget har stimulerat hushållens konsumtion, vilket också varit en av de starkaste drivkrafterna bakom BNP-tillväxten sedan finanskrisen. Trots att hushållskonsumtionen mattades av något under 2016 så förväntas denna, tillsammans med investeringar inom bostadssektorn, bli de starkaste drivkrafterna bakom 2017 års tillväxt.

Arbetsmarknaden har upplevt en stabilisering, den relativa arbetslösheten har fortsatt att sjunka och förväntas ligga på cirka 6,9 procent för helåret 2016<sup>1</sup>. Sysselsättningsgraden har samtidigt ökat och förväntas att ligga på cirka 67 procent under motsvarande period<sup>1</sup>. Många företag upplever dock

brist på arbetskraft samtidigt som arbetslösheten för vissa grupper är hög. Den brist i matchning som därmed uppstår på arbetsmarknaden kommer att leda till en avmattning i sysselsättningsökningen under 2017.

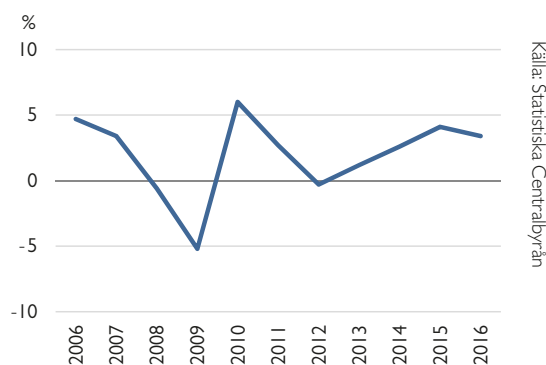
Sveriges inflation ligger fortsatt under det penningpolitiska målet om två procent<sup>2</sup>. Riksbankens bedömning är att det kommer krävas längre tid och fortsatt kraftfullt stöd för att nå inflationsmålet. Reporäntan är fortsatt negativ och lämnades oförändrad på -0,5 procent vid det senaste penningpolitiska mötet i december. I december 2016 var inflationen, mätt som den årliga förändringen i KPI 1,7 procent. Den årliga procentuella förändringen i KPIF (KPI med fast bostadsränta) var 1,9 procent. Förutsättningar för en stigande inflation, såsom hög tillväxt och förbättrad arbetsmarknad har dock varit på plats under senare år. Riksbanken bedömer att inflationsmålet om två procent, mätt med både KPI och KPIF, kan nås i mitten av 2018. Samtidigt förväntas reporäntan att anpassas och uppgå till -0,25 procent under 2018.

## SVENSK FASTIGHETSMARKNAD<sup>3</sup>

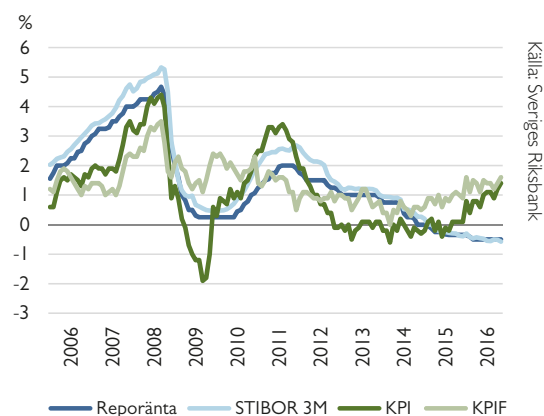
Rådande lågränteklimat i kombination med goda finansieringsvillkor, starka kapitalinflöden hos institutioner och fastighetsfonder, samt låg avkastning på alternativa investeringar, har gjort fastigheter till ett attraktivt tillgångsslag. Den totala transaktionsvolymen 2016 uppgick till cirka 180 mdkr, vilket är det starkaste året sedan finanskrisen. Totala antalet transaktioner under perioden uppgick till 466. Internationella investerare stod för 13 procent av totala transaktionsvolymen

## TILLVÄXT I SVERIGE

BNP-utveckling (fasta priser)



## RÄNTEUTVECKLING OCH INFLATION



<sup>1</sup> Källa: Konjunkturinstitutet.

<sup>2</sup> Källa: Sveriges Riksbank.

<sup>3</sup> Källa: Catella.

Not: Big box – Stor butik ofta belägen i externhandelsområde.



under 2016, vilket kan jämföras med 24 procent för helåret 2015. Detta kan förklaras av Castellums stora förvärv av Norrporten, uppgående till ett transaktionsvärde om cirka 22 mdkr. Kontorsfastigheter stod för 31 procent av den totala transaktionsvolymen under perioden, följt av bostäder 23 procent och handel 15 procent.

### FASTIGHETSSEGMENT<sup>3</sup>

#### Kontor

##### a) Transaktionsmarknaden

Under 2015 stod kontorssegmentet för cirka 29 mdkr, motsvarande cirka 23 procent av den totala transaktionsvolymen, en nedgång från 36 mdkr under år 2014. Transaktionsvolymen för kontor under 2016 uppgick till cirka 56 mdkr, motsvarande cirka 31 procent av den totala transaktionsvolymen. Transaktionsvolymen under 2016 nådde nya rekord, mycket tack vare Castellums förvärv av Norrporten. Som resultat av transaktionen har de noterade bolagens marknadsandel av den totala kontorsmarknaden ökat markant. Bortsett från denna transaktion har andelen dock minskat från 51 procent under 2015 till 34 procent under 2016. Institutionella investerarens andel har inte förändrats från föregående års 16 procent, medan fondernas andel ökat från 17 procent till 26 procent.

##### b) Hyres- och avkastningsnivåer

Den starka efterfrågan från investerare har pressat ner avkastningskraven över hela marknaden. Den ekonomiska tillväxten förväntas dock att minska under 2017, vilket kommer att leda till ökade avkastningskrav i sekundära lägen. Spreaden på avkastningskraven mellan primära och sekundära lägen förväntas att öka med 30–50 baspunkter under kommande 12–18 månader. Avkastningskraven i övriga städer än Stockholm, Göteborg och Malmö låg under 2016 på 5,25–7,00 procent. Hyresnivåerna i mindre städer är relativt stabila över ekonomiska cykler och till följd av relativt höga vakansnivåer har hyrestillväxten varit låg. Trenden förväntas fortsätta och intensifieras till följd av att den ekonomiska tillväxten till största delen är koncentrerad till större städer

och Stockholm. Marknadshyran i övriga städer än Stockholm, Göteborg och Malmö har under 2016 legat på 1 000–1 600 kronor per kvm. Den genomsnittliga årliga hyrestillväxten bedöms till -0,5–0,7 procent under åren 2017–2018, samt till 0,8–4,3 procent under åren 2019–2021.

#### Handel

##### a) Transaktionsmarknaden

Handelsfastigheter upplevde en stark tillväxt i transaktionsvolym med start i mitten av 2014 och under hela 2015. Under 2016 uppgick den totala transaktionsvolymen till cirka 26 mdkr. Nyligen har både svenska och internationella investerare genomfört stora förvärv av handelsportföljer och de internationella investerarnas andel av den totala transaktionsvolymen är hög jämfört med andra fastighetssegment.

##### b) Hyres- och avkastningsnivåer

Marknadshyran i big box primära samt sekundära lägen under 2016 uppgick till 1 100–2 200 kronor per kvm. Konkurrensen bland handelscentra är hög och hyresutvecklingen för icke primära centra och centra belägna i mindre städer förväntas att vara i linje med, eller lägre än, inflationen. Den genomsnittliga årliga hyrestillväxten bedöms till 0,0–1,2 procent under åren 2017–2018, samt till 1,3–3,0 procent under åren 2019–2021. Efterfrågan på högkvalitativa detaljhandelscentra var hög under 2016 till följd av den växande privata konsumtionen i kombination med låga räntor och avsaknad av utbud av primära fastigheter. Avkastningskraven i big box primära samt sekundära lägen under 2016 låg på 5,95–7,35 procent.

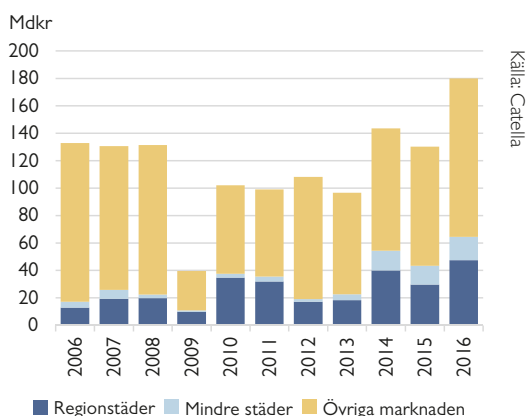
#### Logistik/industri

##### a) Transaktionsmarknaden

Transaktionsaktiviteten inom logistik- och industrisegmentet nådde rekordnivåer under 2015, då transaktionsvolymen uppgick till cirka 15 mdkr, men sjönk markant under 2016 till cirka 10 mdkr. Den viktigaste drivkraften bakom efterfrågan på logistikfastigheter är hushållens konsumtion och

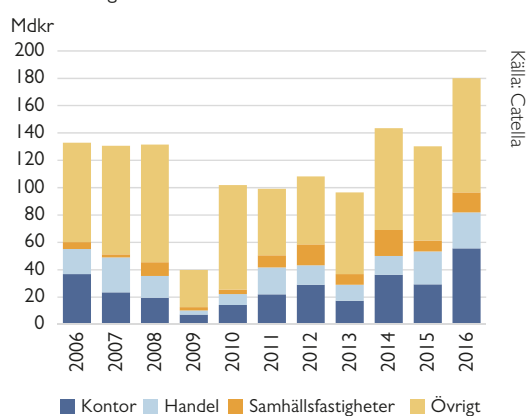
#### TRANSAKTIONSVOLYM

Per delmarknad



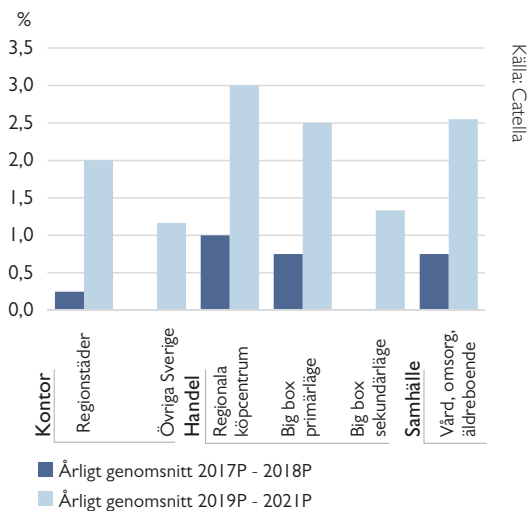
#### TOTAL TRANSAKTIONSVOLYM

Svensk fastighetsmarknad

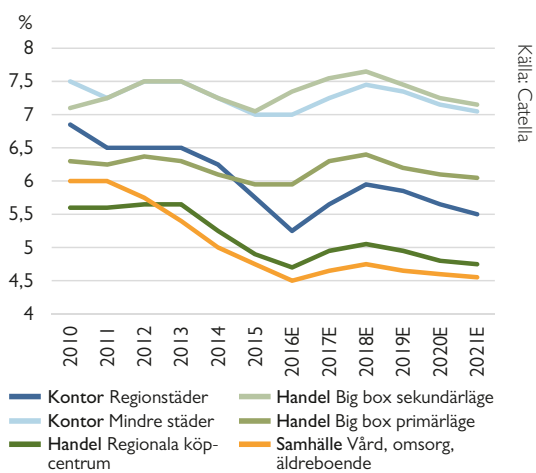


Not: Big box –Stor butik ofta belägen i externhandelsområde.

### HYRESTILLVÄXT



### DIREKTAVKASTNINGSKRAV



detaljhandel. En annan viktig trend under senaste årtiondet är framväxten av e-handel, vilken absorberar cirka 20–25 procent av den totala tillväxten i detaljhandel och skapar en stor efterfrågan på välbelägna logistikfastigheter.

#### b) Hyres- och avkastningsnivåer

Marknadshyran för moderna logistikfastigheter i attraktiva lägen låg på 400–800 kronor per kvm under 2016. Den genomsnittliga årliga hyrestillväxten bedöms till 0,2–0,7

procent under åren 2017–2018, samt till 1,8–2,5 procent under åren 2019–2021. Efterfrågan är stor och avkastningskraven har under senare år sjunkit i både primära såväl som sekundära lägen. Avkastningskraven i sekundära lägen låg på 6,25–8,20 procent under 2016. Avmattningen i tillväxten under 2017 kommer att resultera i stigande avkastningskrav, i synnerhet för fastigheter i sekundära lägen.

Not: Big box –Stor butik ofta belägen i externhandelsområde.



Fastigheten Vissberga II:5 i Hallsberg.

## Samhällsfastigheter

### a) Transaktionsmarknaden

Efterfrågan på samhällsfastigheter har varit hög under senare år. Fastighetssegmentet är relativt nytt och transaktionsaktiviteten har ökat markant sedan finanskrisen. Transaktionsvolymen nådde rekordnivåer under 2014, då den uppgick till 19 mdkr. Från och med mitten av 2015 och framåt har transaktionsvolymen stagnerat och uppgick till 14,5 mdkr under 2016. Det föreligger dock en efterfrågan från institutionella investerare, och den låga likviditeten kan först och främst förklaras till följd av brist på högkvalitativa objekt ute till försäljning.

### b) Hyres- och avkastningsnivåer

Marknadshyror för högkvalitativa vårdfastigheter uppgick under 2016 till 2 200 kronor per kvm, medan marknadshyror för skolor och rättsväsendet uppgick till cirka 2 000 kronor per kvm. Hyrestillväxten bedöms vara omkring 0,7 procent för åren 2017–2018, samt 2,5 procent under åren 2019–2021. Under senare år har efterfrågan varit hög och avkastningskraven har sjunkit i både primära och sekundära lägen. Avkastningskraven i sekundära lägen låg på 4,5–5,3 procent under 2016. Avmattning av tillväxten under 2017 bedöms inte ha en markant påverkan på avkastningskraven till följd av stark institutionell efterfrågan och stabila kassaflöden.

## UTVECKLING FÖR MAXFASTS KOMMUNER

MaxFasts fastigheter per 31 december 2016 finns i kommunerna Borlänge, Eskilstuna, Fagersta, Hallsberg, Karlstad, Laxå, Norrköping, Sundsvall, Uppsala, Västerås och Östhammar. Mellan 2010 och 2015 har befolkningen i dessa

kommuner växt med en årlig genomsnittlig tillväxttakt om 0,9 procent<sup>1</sup>. Uppsala är den kommun som växt snabbast med en genomsnittlig årlig tillväxttakt om 1,2 procent mellan 2010 och 2015. Eskilstuna, Norrköping, Uppsala och Västerås har alla haft högre befolkningstillväxt än riket som helhet.

## TENDENSER

Även om framtiden är svår att bedöma förväntas marknadsnyror samt uthyrningsgrader, inom de segment MaxFast är verksamt, enligt MaxFast att fortsätta utvecklas positivt under 2017. Även investerarintresset för fastigheter förväntas ha en positiv utveckling under kommande år tack vare bland annat en stabil makroekonomisk utveckling relativt övriga Europa i kombination med ett gynnsamt svenskt ränteläge. Detta borgar för en fortsatt likvid transaktionsmarknad för den svenska fastighetssektorn.

<sup>1</sup> Källa: Konjunkturinstitutet.

<sup>2</sup> Källa: Sveriges Riksbank.

<sup>3</sup> Källa: Catella.



# VERKSAMHETSBEKRIVNING

MaxFast är ett kassaflödesdrivet bolag med fokus på kommersiella fastigheter i Mellansverige. Lokal närvaro och korta beslutsled har varit utgångspunkten i MaxFasts verksamhet. Sommaren 2016 listades Bolaget på Nasdaq Stockholm First North med ett mål om ett fastighetsbestånd på en miljard kronor våren 2017 och två miljarder kronor våren 2019.

## VERKSAMHESHISTORIK

### 2013

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 tillträdade anslöt ytterligare ett antal aktieägare och MaxFast mb AB var ett faktum. Vid årsskiftet ägde bolaget fyra fastigheter i Avesta, Fagersta och Östhammar.

### 2014

Investeringar tredubblas mot föregående år och ägargruppen utökades från åtta till tolv. Två fastigheter förvärvades, varav en i Karlstad och en i Norrköping.

### 2015

Ytterligare en tredubbling av investeringarna genom förvärv av fyra fastigheter, däribland Hälla Shopping i Västerås.

### 2016

Bolaget genomför en nyemission om 210 mkr i juni med en efterföljande listning av Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm First North den 29 juni. Elva fastigheter förvärvas och tillträds, ett markupplåtelseavtal förvärvas, och två fastigheter avyttras under året. Fastighetsvärdet uppgår per 31 december 2016 till cirka 956 mkr.

### 2017

Bolaget tillträder i mars handelsfastigheten Härstorp I:100 i Finspång.

## 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

### Förvaltningsmål

- 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 består av kommersiella fastigheter med höga kassaflöden i Mellansverige. Per den 31 december 2016 utgjordes beståndet av 20 fastigheter och ett markupplåtelseavtal med ett sammanlagt marknadsvärde om nära 960 mkr. Fastighetsbeståndets uthyrbara area uppgick till cirka 93 000 kvm, varav handel utgjorde 62 procent. Beståndet är huvudsakligen koncentrerat till Eskilstuna, Fagersta, Karlstad, Norrköping och Västerås sett till hyresvärde. Större bestånd mätt som

hyresvärde finns även i Borlänge, Sundsvall och Uppsala. Beståndet har en god hyresgästmix med Leos Lekland, Burger King och Grangården som största hyresgäster med hyresintäkter om cirka 14, 7 respektive 7 procent av totalt kontraktsvärde och genomsnittlig återstående hyrestid om elva, tolv respektive fem år per den 31 december 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. 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 företagsledning och fastighetskunskande med lokalt entreprenörskap och ett urval av marknadens mest effektiva konsulttjänster för att skapa låga löpande administrativa kostnader, spetskompetens

### MÅL

	Mål 2017
<b>FASTIGHETSRELATERADE MÅL</b>	
Överskottsgrad, %	75,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,0
Direktavkastning fastighetsförvärv, min %	7,0
<b>FINANSIELLA MÅL</b>	
Avkastning på eget kapital, %	8,0
Soliditet, %	30,0
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8

på varje aktuellt område samt stark lokal närvaro för varje enskild fastighet. MaxFasts organisation, som idag utgörs av Bolagets ledning, inkluderande vd och fastighetschef, samt redovisningschef och förvaltare. Hyresgästerna svarar själva för en stor del av fastighetskötseln. För övrig fastighetskötsel har MaxFast tecknat avtal med lokala entreprenörer.

Bolaget hade inga anställda under år 2014 och 2015. Vid slutet av 2016 fanns fyra anställda i Bolaget.

Fastigheten Köpmannen 7 i Västerås.



# FASTIGHETSBESTÅND

## FÖRDELAT PÅ ELVA ORTER

MaxFasts fastighetsbestånd utgörs av kommersiella fastigheter med tyngdpunkt i externhandelsområden i Mellansverige. Fastighetsbeståndet bestod per den 31 december 2016 av 20 fastigheter, med en total uthyrbar area om cirka 93 000 kvm, samt ett markupplåtelseavtal. Förvaltningsfastigheternas marknadsvärde uppgick till 956,5 mkr. Kontrakterade hyresintäkter uppgick till cirka 78,9 mkr och bedömt hyresvärde till cirka 86,7 mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 91,0 procent.

MaxFasts fastigheter är belägna på elva orter, Borlänge, Eskilstuna, Fagersta, Hallsberg, Karlstad, Laxå, Norrköping, Sundsvall, Uppsala, Västerås och Östhammar.

Arean är indelad i fem lokaltyper, fritid, handel, kontor, samhälle och övrigt. Handel, som inkluderar restaurang, utgör den största lokaltypen motsvarande cirka 67 procent av det totala hyresvärdet och cirka 62 procent av den totala uthyrbara arean. Därefter följer fritid med cirka 15 procent av det totala hyresvärdet och cirka 14 procent av den uthyrbara arean. Kategorin fritid avser bland annat ytor för upplevelserelaterad verksamhet såsom Leos Lekland samt gymverksamhet. Kategorin övrigt avser lokalytor såsom lager, industri samt bostäder.

### Borlänge

MaxFasts bestånd i Borlänge utgörs av en fastighet med en uthyrbar area om 3 822 kvm inom kategorin fritid med hyresgästen Leos Lekland. Bolaget etablerade sig på orten genom tillträdet av fastigheten Märlan 2 i december 2016.

### Eskilstuna

Eskilstuna utgör Bolagets största ort sett till hyresvärde och med en uthyrbar area om 16 475 kvm fördelat på tre fastigheter. Handel utgör cirka 89 procent av den uthyrbara arean följt av kontor om cirka åtta procent. Hyresvärdet uppgår till cirka 22 procent av totalt hyresvärde i MaxFast. Stora hyresgäster är bland annat Leos Lekland, Burger King samt Willys.

### Fagersta

I Fagersta har MaxFast fyra fastigheter med en uthyrbar area om 20 534 kvm. Den största lokaltypen är övrigt, (industri och lager) om 10 401 kvm, följt av samhälle om 7 257 kvm. Bolaget avyttrade en kontorsfastighet om 1 713 kvm och förvärvade 12 961 kvm fördelat på tre fastigheter under hösten 2016. Fagersta är Bolagets tredje största ort sett till hyresvärde.

### Hallsberg

Hallsberg inkluderar en fastighet med en uthyrbar area om 3 268 kvm handel med DollarStore som största hyresgäst.

### Karlstad

Karlstad utgör Bolagets femte största ort sett till hyresvärde och med en uthyrbar area om 14 479 kvm fördelat på två fastigheter med handel som största lokaltyp om 10 280 kvm följt av fritid om 3 775 kvm. MaxFast innehar även ett markupplåtelseavtal för projektet Fanfaren 0, vilket innefattar 55 000 kvm BTA kontor och hotell med kompletterande servicefunktioner i flera etapper. Se sid 42–43 för mer information.

### Laxå

Laxå består av en fastighet med en uthyrbar area om 2 868 kvm handel med DollarStore som hyresgäst.

### Norrköping

Norrköping utgörs av två fastigheter med en sammanlagd uthyrbar area om 12 379 kvm, varav 89 procent utgörs av handel. Norrköping är Bolagets fjärde största sett till hyresvärde.

### Sundsvall

Fastigheten Ljusta 7:9 i Sundsvall har en uthyrbar area om 3 822 kvm fritid med Leos Lekland som enda hyresgäst.

### Uppsala

Uppsala består av två fastigheter med en sammanlagd uthyrbar area om 685 kvm uthyrda till Burger King.

### Västerås

Västerås är MaxFasts näst största etablering sett till hyresvärde med två fastigheter med en sammanlagd area om 10 213 kvm, varav handel utgör cirka 88 procent. Köpmannen 7 inrymmer MaxFasts enda galleria.

### Östhammar

Östhammar består av fastigheten Gammelbyn 75:1 med en uthyrbar area om 4 214 kvm handel. Willys är största hyresgäst.

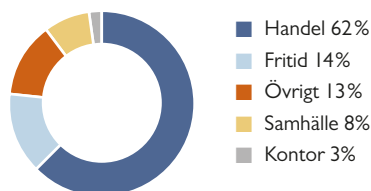
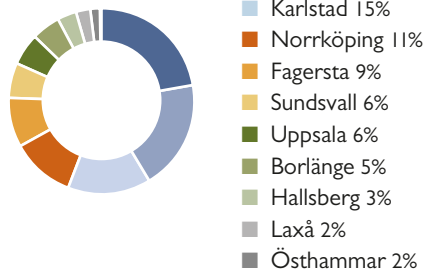
## UTHYRBAR AREA, FÖRDELNING PER LOKALTYP

Ort	UTHYRBAR AREA, KVM						Andel av totalt, %
	Handel	Fritid	Samhälle	Kontor	Övrigt	Totalt	
Borlänge	–	3 822	–	–	–	3 822	4,1
Eskilstuna	14 617	511	–	1 347	–	16 475	17,8
Fagersta	1 826	600	7 257	450	10 401	20 534	22,1
Hallsberg	3 268	–	–	–	–	3 268	3,5
Karlstad	10 280	3 775	–	180	244	14 479	15,6
Laxå	2 868	–	–	–	–	2 868	3,1
Norrköping	10 975	–	–	119	1 285	12 379	13,4
Sundsvall	–	3 822	–	–	–	3 822	4,1
Uppsala	685	–	–	–	–	685	0,8
Västerås	8 965	640	400	–	208	10 213	11,0
Östhammar	4 214	–	–	–	–	4 214	4,5
<b>Totalt (per 2016-12-31)</b>	<b>57 698</b>	<b>13 170</b>	<b>7 657</b>	<b>2 096</b>	<b>12 138</b>	<b>92 759</b>	<b>100,0</b>
Finspång	3 084	–	–	–	–	3 084	–
<b>Totalt (per 2017-03-01)</b>	<b>60 782</b>	<b>13 170</b>	<b>7 657</b>	<b>2 096</b>	<b>12 138</b>	<b>95 843</b>	<b>–</b>

## FASTIGHETSBESTÅNDET

Ort	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	HYRESVÄRDE		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, tkr
			tkr	kr/kvm		
Borlänge	1	3 822	3 436	899	100,0	3 436
Eskilstuna	3	16 475	18 813	1 142	87,1	16 386
Fagersta	4	20 534	14 184	691	81,8	11 605
Hallsberg	1	3 268	2 795	855	100,0	2 795
Karlstad	2	14 479	9 534	659	100,0	9 534
Laxå	1	2 868	2 104	733	100,0	2 104
Norrköping	2	12 379	9 647	779	82,3	7 940
Sundsvall	1	3 822	3 845	1 006	100,0	3 845
Uppsala	2	685	3 912	5 711	100,0	3 912
Västerås	2	10 213	16 474	1 613	93,3	15 372
Östhammar	1	4 214	1 968	467	100,0	1 968
<b>Totalt per 2016-12-31</b>	<b>20</b>	<b>92 759</b>	<b>86 712</b>	<b>935</b>	<b>91,0</b>	<b>78 897</b>
Finspång	1	3 084	2 251	730	100,0	2 251
<b>Totalt per 2017-03-01</b>	<b>21</b>	<b>95 843</b>	<b>88 963</b>	<b>928</b>	<b>94,3</b>	<b>83 858*</b>

\* Nyuthyrningar under inledningen av 2017 innebär att hyresintäkterna ökar. Därav summerar ej kolumnen.

UTHYRBAR AREA  
Per lokaltyp, 2016-12-31MARKNADSVÄRDE  
Per ort, 2016-12-31

Not: Samtliga tabeller och grafer i denna sammanställning baseras på MaxFasts fastighetsbestånd per den 31 december 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 december 2016 med avdrag för fastighetskostnader och fastighetsskatt. Beräkning tar ej hänsyn till nuvarande tidsbegränsade hyresrabatter per den 31 december 2016 om 4,0 mkr för kalenderåret 2017. Fastigheten Hårstorp 1:100 i Finspång tillträdts 1 mars 2017.



## STÖRSTA HYRESGÄSTER

Per 2016-12-31

HYRESGÄST	ANTAL AVTAL	ORT	LOKAL-TYP	ANDEL AV TOTALT KONTRAKTSVÄRDE, %	GENOMSNITTLIG ÅTERSTÅENDE HYRESTID, ÅR
Leos Lekland	3	Borlänge, Eskilstuna, Sundsvall	Fritid	13,6	11,0
Burger King	3	Eskilstuna, Uppsala	Handel	6,9	12,0
Granngården	3	Karlstad, Västerås, Östhammar	Handel	6,6	5,3
Willys	2	Eskilstuna, Östhammar	Handel	6,2	6,0
Kulthammar	1	Fagersta	Samhälle	5,6	0,5
DollarStore	2	Hallsberg, Laxå	Handel	5,3	6,8
H&M	1	Västerås	Handel	3,7	0,8
Elgiganten	1	Eskilstuna	Handel	3,3	2,0
Lindex	1	Västerås	Handel	3,3	3,0
Lekia	1	Norrköping	Handel	2,9	3,0
<b>Största hyresgäster</b>	<b>18</b>			<b>57,4</b>	<b>6,5</b>
Övriga hyresgäster	73			42,6	–
<b>Totalt</b>	<b>91</b>			<b>100,0</b>	<b>5,0</b>

## HYRESGÄSTER OCH KONTRAKTSTRUKTUR

Kontraktsvärdet på årsbasis inklusive tillägg uppgick till cirka 78,9 mkr per 31 december 2016. Tilläggen avser bland annat fastighetsskatt, värme och el som av MaxFast vidaredebiteras till hyresgästerna. MaxFast bedömer att hyresnivåerna är på en marknadsmässig nivå. Cirka 83 procent av kontrakterade hyresintäkter är föremål för hyresjustering genom 100 procent uppräknings mot konsumentprisindex (KPI). Det förekommer även avtal med uppräknings mot en fast procentsats samt hyresavtal som är föremål för uppräknings i förhållande till hyresgästernas omsättning, det vill säga omsättningshyra.

Kontraktstrukturen per 31 december 2016 utgjordes av 91 hyresavtal med en genomsnittlig löptid om 5,0 år. Årshyran från de tio största hyresgästerna uppgick till 45,3 mkr, motsvarande 57,4 procent av de totala hyresintäkterna.

## HYRESVÄRDE OCH EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

Fastigheternas hyresvärde per 31 december 2016 uppgick till cirka 86,7 mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 91,0 procent.

Per 31 december 2016 har sju hyresavtal tecknats med inflyttning under 2017. Kontrakterade hyresintäkter för dessa, exklusive eventuella rabatter, uppgår till cirka 3,9 mkr. Detta exkluderar fastigheten Hårstorp I:100 i Finspång.

## VÄRDERING

MaxFast marknadsvärderar samtliga fastigheter varje kvartal. Under ett av kvartalen varje år utförs värderingarna av en värenommerad extern värderingsfirma och under övriga kvartal utförs marknadsvärderingarna internt enligt samma grundprinciper som vid extern värdering, men i förenklad form. Samtliga 20 förvaltningsfastigheter har externvärderats per 31 december 2016. Samtliga externvärderingar är utförda av NAI Svefa. Marknadsvärdet uppgick till 956,5 mkr per sista december 2016 och det genomsnittliga avkastningskravet uppgick till 7,2 procent.

## TILLTRÄDEN 2017

Den 1 mars 2017 tillträder Bolaget handelsfastigheten Hårstorp I:100 i Finspång med en uthyrbar area om 3 084 kvm. Fastigheten är fullt uthyrd till DollarStore. Fastighetsvärdet uppgår till 29 mkr.





Projektet Fanfaren 0 i Karlstad.



Fastigheten Valhalla 2:37 i Eskilstuna.



Fastigheten Köpmannen 15 i Västerås.



Fastigheten Danmarks-Säby II:3 i Uppsala.



Fastigheten Blyet 6 i Norrköping.



Fastigheten Vissberga II:5 i Hallsberg.



## PROJEKT FANFAREN 0

### PROJEKTET

Projektet Fanfaren 0 i Karlstad är beläget vid Tingvallamotet på södra sidan om E18, mellan områdena Strand och Klara med 15 minuters gångavstånd alternativt tre minuters bilfärd till Karlstad centralstation. Gällande detaljplan och bygglov daterade 1994 tillåter 20 000 kvm bruttoarea kontor, men har inte utnyttjats. Pågående planarbete avser utöka detaljplanen till 55 000 kvm bruttoarea kontor och hotell, varav kompletterande servicefunktioner som gym, restaurang och handel får utgöra 1 500 kvm bruttoarea.

De delar av byggnaderna som vetter mot E18 får huvudsakligen uppföras i fem våningar samt en del i sex våningar.

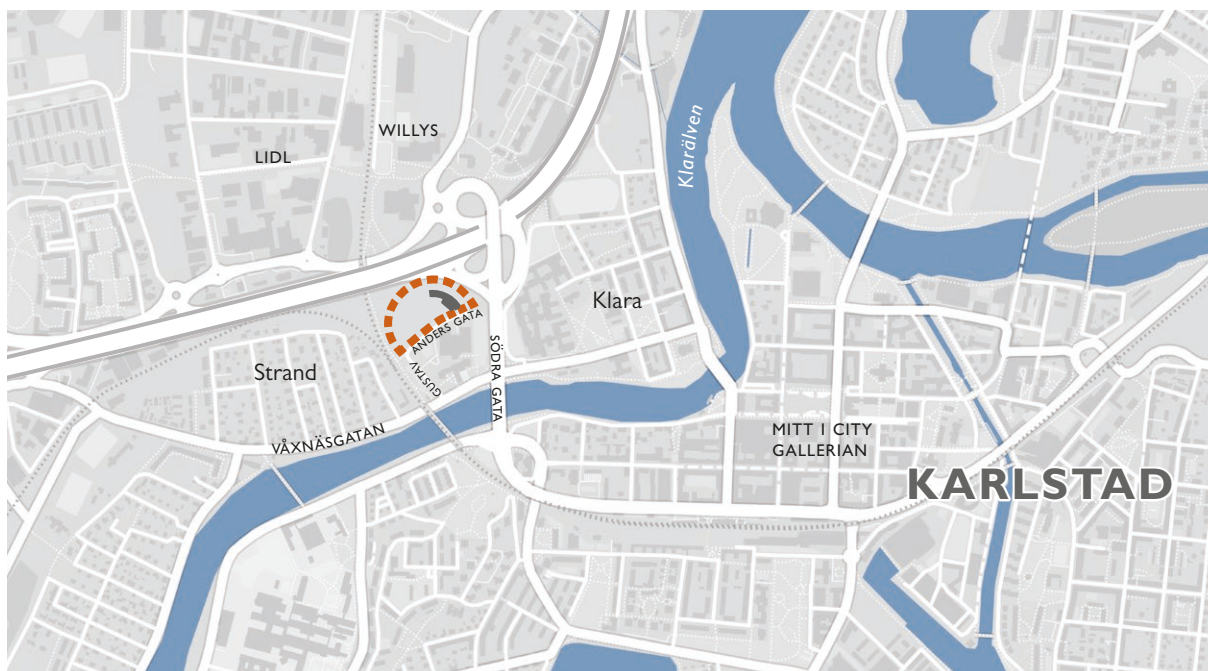
Det finns även möjlighet att uppföra en kontorsbyggnad om cirka 25 våningar. Delarna som vetter från E18 får uppföras i tre till fem plan. Projektet omfattar fem byggnader indelat i minst tre etapper. Området utgörs av tomträtten Fanfaren I, vilken styckas av och friköps för respektive byggnad.

### PROCESSEN

MaxFast har förvärvat ett markupplåtelseavtal avseende fastigheten och kommer i samband med avstyckning att förvärva de nybildade fastigheterna i takt med färdigställande av byggnader. Detaljplanen var ute på samråd 22 september 2014 till 27 oktober 2014. För att möjliggöra att samtliga

### PRELIMINÄR TIDPLAN





I 500 kvm bruttoarea avseende kompletterande servicefunktioner kan realiseras i etapp I, tillika byggnad I, samt att handel ej inkluderas i de angivna 1 500 kvm bruttoarea, genomförs en mindre förändring av detaljplanen. Detaljplanen för Kv Fanfaren m.m. väntas vinna laga kraft under kvartal två 2017. I syfte att minimera tidsåtgången arbetar Bolaget parallellt med bygglovshandlingar och uthyrning.

#### ETAPP I

Totalentreprenad handlas upp med ambitionen om byggstart under kvartal två 2017. Byggtiden för etapp I uppgår till 18 månader. Etapp I, tillika byggnad I, omfattar 10 000 kvm

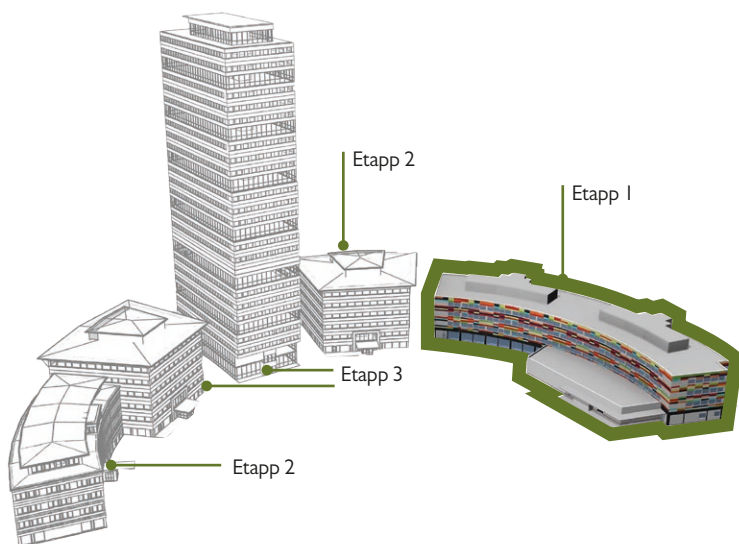
bruttoarea, motsvarande 9 000 kvm uthyrbar area, och enligt ovan ärende om ändring att 1 500 kvm bruttoarea av dessa ska utgöra kompletterande servicefunktioner till de resterande 8 500 kvm bruttoarea kontor. Investeringen för etapp I beräknas uppgå till cirka 183 mkr och kan komma att finansieras av en kombination av eget kapital och upptagande av banklån. Hyresvärdet uppgår till cirka 13,7 mkr.

För att Bolaget ska påbörja byggnationen av en etapp ska minst 70 procent av uthyrbar area vara föruthyrt. Etapp I är föruthyrt till 73 procent av uthyrbar area per 31 december 2016, vilket motsvarar 76 procent av hyresvärdet.

Tabellen nedan visar en förenklad version av hyresgästlista med föruthyrningar per 31 december 2016.

#### FÖRUTHYRNING ETAPP I

HYRESGÄST	LOKAL	AREA, KVM	ANDEL AV AREA, %	LÖPTID, ÅR
1	Gym	1 200	13	10,0
2	Restaurang	400	4	10,0
3	Livsmedel	1 200	13	10,0
3	Kontor, övrigt	500	6	10,0
4	Kontor	3 300	37	10,0
<b>Summa</b>		<b>6 600</b>	<b>73</b>	<b>10,0</b>
Vakant		2 400	27	-
<b>Füllt uthyrt</b>		<b>9 000</b>	<b>100</b>	<b>-</b>



# VÄRDERINGSINTYG

Nedan redovisas ett värderingsintyg avseende fastighetsbeståndet i MaxFast som har utfärdats av oberoende sakkunnig värderingsman. Värderingsintyget, med värdetidpunkt 31 december 2016, avser hela Koncernens fastighetsbestånd och värdet uppgår till 956,5 mkr. Värderingsintyget har upprättats av det oberoende värderingsinstitutet NAI Svefa. Bolaget tillträder en fastighet i Finspång, som värderats till 29 mkr, den 1 mars. Utöver detta har inga materiella förändringar ägt rum efter att värderingsintyget utfärdades.




**Sammanfattande värdeutlåtande**  
per 2016-12-31 gällande objekt som ägs av  
**MaxFAST Properties AB**

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



2016-12-31

## 1 Sammanfattande värdeutlåtande

På uppdrag av MaxFAST Properties AB har NAI Svefa genomfört en marknadsvärdebedömning av 20 fastigheter belägna i Sverige. Beståndet utgörs till största delen av handels-, industri och kontorfastigheter. Samtliga fastigheter är friköpta. Värdetidpunkten för bedömningarna är 31 december 2016. Sammantaget uppgår fastigheternas utnyttbara area till 92 759 kvadratmeter lokaler.

Värderingsförfarandet har skett i överensstämmelse med anvisningar till RICS beställarhandledning. 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.

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 bedömd kalkylränta. De parametrar som inverkar på värdet och här använts i värderingen motsvarar NAI Svefa's tolkning av hur investerare och andra marknadsaktörer 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 prospektdirektivet. För uppdraget tillämpas "Allmänna villkor för värdeutlåtande".

Marknadsvärdet av fastighetsbeståndet har per värdetidpunkten 31 december 2016 uppskattats till:

**956 500 000 SEK \***

Niohundrafemtiosex miljoner femhundraatusen kronor

Stockholm december, 2016

Svefa AB

Svefa AB

*Mikael Jonsson*  
Mikael Jonsson  
Auktoriserad fastighetsvärderare,  
Samhällsbyggarna

*Jan Tärnell*  
Jan Tärnell  
Auktoriserad fastighetsvärderare,  
Samhällsbyggarna  
MRICS

\* Exklusive fastigheten Hårstorp 1:100 i Finspång med ett bedömt fastighetsvärde om 29 000 000 kronor. Fastigheten är under upplörande och är förhandsvärderad där ingen hänsyn har tagits till kvarvarande investering och har inte besiktigats. MaxFAST Properties AB tillträder fastigheten den 1 mars 2017.

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

Bilaga 1: Sammanställning  
Bilaga 2: Allmänna villkor för värdeutlåtande

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

## UTVALD FINANSIELL INFORMATION

Den finansiella informationen som redovisas nedan har hämtats från MaxFasts årsredovisningar för räkenskapsåren 2014 och 2015 samt bokslutskommunikén för räkenskapsåret 2016. Årsredovisningen för 2014 har upprättats i enlighet med K3 och reviderats av Bolagets revisor, denna har i årsredovisningen för 2015, vilken upprättats i enlighet med IFRS, räknats om till IFRS. Årsredovisningen för 2015 har reviderats av Bolagets revisor. Bokslutskommunikén för räkenskapsåret 2016, vilken har upprättats i enlighet med IFRS, har översiktligt granskats, men inte reviderats av MaxFasts revisor. Finansiella nyckeltal som inte definieras enligt IFRS har varken reviderats eller granskats av MaxFasts revisor.

- Informationen i detta kapitel bör läsas i anslutning till avsnittet "Kommentarer till utvald finansiell information" i Prospektet, samt MaxFasts årsredovisningar för åren 2014 till 2015, vilka är införlivade i Prospektet genom hänvisning, och MaxFasts bokslutskommuniké för räkenskapsåret 2016, se sid 82 och framåt.

### KONCERNENS RESULTATRÄKNING

TKR	2016	2015	2014*
Intäkter	59 578	31 088	11 502
Fastighetskostnader	-14 499	-6 925	-3 656
<b>Driftöverskott</b>	<b>45 079</b>	<b>24 163</b>	<b>7 846</b>
Övriga kostnader**	-9 530	-2 173	-513
Finansnetto	-13 077	-8 149	-3 207
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>22 473</b>	<b>13 841</b>	<b>4 126</b>
Värdoförändringar förvaltningsfastigheter	74 932	110 049	–
Orealiserade värdoförändringar derivat	-5 563	335	–
<b>Resultat före skatt</b>	<b>91 842</b>	<b>124 225</b>	<b>4 126</b>
Aktuell skatt	-3 307	-981	-692
Uppskjuten skatt	-17 978	-24 577	-225
<b>Årets resultat</b>	<b>70 557</b>	<b>98 667</b>	<b>3 209</b>

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

\*\* Inkluderar centraladministration om -2 595 tkr 2016.

## KONCERNENS BALANSRÄKNING

TKR	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
<b>Tillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	956 500	461 582	107 261
Pågående nyanläggningar m.m.	18 013*	10 912	–
Inventarier	551	–	–
Derivat	0	336	–
Kortfristiga fordringar	26 930	20 980	2 002
Likvida medel	5 978	6 706	4 413
<b>Totala tillgångar</b>	<b>1 007 971</b>	<b>500 516</b>	<b>113 676</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>385 401</b>	<b>112 710</b>	<b>5 343</b>
Uppskjuten skatt	42 994	24 887	309
Derivat	5 228	–	–
Långfristiga skulder till kreditinstitut	455 981	224 395	69 073
Övriga långfristiga skulder	8 458	107 393	30 881
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>512 661</b>	<b>356 675</b>	<b>100 263</b>
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	30 086	12 165	1 865
Övriga kortfristiga skulder	79 823	18 966	6 205
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>109 909</b>	<b>31 131</b>	<b>8 070</b>
<b>Totalt eget kapital och skulder</b>	<b>1 007 971</b>	<b>500 516</b>	<b>113 676</b>

\* Inklusive förvärvat markupplåtelseavtal i Karlstad.

## KONCERNENS KASSAFLÖDEN

TKR	2016	2015	2014*
<b>Löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat före värdeförändringar förvaltningsfastigheter och orealiserade värdeförändringar	35 550	21 990	7 333
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-15 403	-6 407	-1 700
Betald skatt	782	-457	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	20 929	15 126	5 633
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av fordringar	-4 084	-18 771	-2 002
Förändring av kortfristiga skulder	47 370	10 289	4 803
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten</b>	<b>64 215</b>	<b>6 644</b>	<b>8 434</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av fastigheter	-401 301	-243 293	-107 261
Investeringar i befintliga fastigheter	-38 599	-11 782	–
Försäljning av fastigheter	11 058	–	–
Förvärv av andra materiella anläggningstillgångar	-610	-110	–
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-429 452</b>	<b>-255 185</b>	<b>-107 261</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyemission	200 015	8 700	3 286
Upptagna lån	178 509	246 482	99 954
Amortering av låneskulder	-14 016	-4 348	–
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>364 508</b>	<b>250 834</b>	<b>103 240</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-729</b>	<b>2 293</b>	<b>4 413</b>
Likvida medel vid årets början	6 706	4 413	0
Likvida medel vid årets slut	5 977	6 706	4 413

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

**NYCKELTAL**

Nedanstående tabeller innehåller ett urval av alternativa finansiella nyckeltal som inte har definierats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). MaxFast anser att dessa nyckeltal ger en ökad förståelse för Bolagets ekonomiska trender. Nedanstående nyckeltal ska inte

jämföras direkt med andra nyckeltal med liknande namn från andra bolag då andra bolag kan beräkna dem på annat sätt än MaxFast.

**IFRS-BASERADE NYCKELTAL**

	2016-12-31 jan-dec 2016	2015-12-31 jan-dec 2015	2014-12-31 2013-07-16-2014-12-31
Periodens resultat, tkr	70 557	98 667	3 209
Resultat per aktie, kr/aktie	9,0	52,5	4,9
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental *	7 880	1 878	660

**ÖVRIGA NYCKELTAL**

	2016-12-31 jan-dec 2016	2015-12-31 jan-dec 2015	2014-12-31 2013-07-16-2014-12-31
<b>Fastighetsrelaterade</b>			
Antal fastigheter vid periodens utgång, st	20	11	6
Direktavkastning fastigheter, %	6,4**	8,3	14,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,0	90,0	i.u.
Fastighetsvärde, kr/kvm	10 312**	8 426	3 530
Fastigheternas redovisade värde i balansräkningen, tkr	956 500**	472 494	107 261
Hysesvärde, tkr	86 712	34 542	i.u.
Uthyrbar area vid periodens utgång, kvm	92 759	56 073	30 385
Överskottsgrad, %	75,7	77,7	68,2
<b>Finansiella</b>			
Avkastning på eget kapital, %	28,3	167,2	119,0
Belåningsgrad kreditinstitut, %	50,8**	50,1	66,1
Belåningsgrad total, %	52,3**	72,8	94,9
Genomsnittlig ränta till kreditinstitut, %	1,8	2,1	2,7
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	2,7	2,3
Skuldsättningsgrad, ggr	1,3	3,1	19,1
Soliditet, %	38,2	22,5	4,7

**Nyckeltal per aktie**

	2016-12-31 jan-dec 2016	2015-12-31 jan-dec 2015	2014-12-31 2013-07-16-2014-12-31
Antal aktier vid periodens slut, tusental *	10 307	4 483	1 159
Antal aktier vägt genomsnittligt, tusental *	7 880	1 878	708
Eget kapital, kr/aktie	37,4	25,1	4,6
Förvaltningsresultat, kr/aktie	2,9	7,4	5,8
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie	42,1	30,6	4,9
Resultat efter skatt, kr/aktie	9,0	52,5	4,5
Av styrelsen föreslagen utdelning per aktie, kr/aktie	0,90/0,62***	–	–

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

\*\* Exkluderar balansposten Pågående nyanläggningar m.m.

\*\*\* Styrelsens förslag baserat på antal aktier per 31 januari 2017 respektive antalet aktier om såväl Erbjudandet som Övertäckningsemission blir fulltecknad.

i.u. Ingen uppgift.

DEFINITIONER

NYCKELTAL	SYFTE	DEFINITION	HÄRLEDNING	2016	2015	2014
<b>FASTIGHETSRELATERADE</b>						
<b>Antal fastigheter, st</b>	Ger en ökad förståelse för utvecklingen av fastighetsbeståndet.	Antal fastigheter vid periodens utgång.	<b>Antal fastigheter</b>	<b>20</b>	<b>11</b>	<b>6</b>
<b>Direktavkastning fastigheter, %</b>	Underlättar bedömning av fastigheternas förmåga att generera ett driftöverskott i förhållande till fastighetsvärde.	Periodens driftöverskott i relation till fastigheternas genomsnittliga bokförda värde.	Driftnetto, tkr Fastighetsvärde ingående, tkr Fastighetsvärde utgående, tkr Fastighetsvärde genomsnittligt, tkr <b>Direktavkastning, %</b>	45 079 461 582* 956 500* 709 041* <b>6,4*</b>	24 163 107 261 472 494 289 878 <b>8,3</b>	7 846 0 107 261 53 631 <b>14,6</b>
<b>Ekonomisk uthyrningsgrad, %</b>	Underlättar bedömningen av hyresintäkterna i relation till det totala värdet på uthyrda och ej uthyrda ytor.	Hysesintäkter i relation till hyresvärde.	Hysesintäkter, tkr Hyresvärde, tkr <b>Ekonomisk uthyrningsgrad, %</b>	78 897 86 712 <b>91,0</b>	31 088 34 542 <b>90,0</b>	11 502 i.u. i.u.
<b>Fastighetsvärde, kr/kvm</b>	Ger en ökad förståelse för värdeutvecklingen på fastighetsbeståndets area samt MaxFasts balansräkning.	Redovisat fastighetsvärde enligt balansräkningen vid periodens utgång fördelat på uthyrbar area.	Fastighetsvärde, tkr Uthyrbar area, kvm <b>Fastighetsvärde, kr/kvm</b>	956 500* 92 759 <b>10 312*</b>	472 494 56 073 <b>8 426</b>	107 261 30 385 <b>3 530</b>
<b>Fastighetsvärde, tkr</b>	Ger en ökad förståelse för värdeutvecklingen på fastighetsbeståndet samt MaxFasts balansräkning.	Redovisat fastighetsvärde enligt balansräkningen vid periodens utgång.	<b>Fastighetsvärde, tkr</b>	<b>956 500*</b>	<b>472 494</b>	<b>107 261</b>
<b>Hyresvärde, tkr</b>	Bättre bedömning av den totala möjliga hyresintäkten då tillägg görs till de debiterade hyresintäkterna med bedömd marknadshyra för vakanta ytor.	Kontrakterad hyra för hyresavtal vilka löper vid periodens slut med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor.	Hysesintäkter, teoretiska, tkr Vakant area till marknadsvärde, tkr <b>Hyresvärde, tkr</b>	78 897 7 815 <b>86 712</b>	31 088 3 454 <b>34 542</b>	11 502 i.u. i.u.
<b>Uthyrbar area, kvm</b>	Påvisar den totala area som Bolaget har möjlighet att hyra ut.	Uthyrbar area vid periodens utgång.	<b>Uthyrbar area, kvm</b>	<b>92 759</b>	<b>56 073</b>	<b>30 385</b>
<b>Överskottsgrad, %</b>	Påvisar fastigheternas driftnettomarginal. Underlättar bedömningen av fastigheternas lönsamhet.	Driftöverskott i relation till hyresintäkter.	Hysesintäkter, tkr Fastighetskostnader, tkr Driftnetto, tkr <b>Överskottsgrad, %</b>	59 578 -14 499 45 079 <b>75,7</b>	31 088 -6 925 24 163 <b>77,7</b>	11 502 -3 656 7 846 <b>68,2</b>
<b>FINANSIELLA</b>						
<b>Avkastning på eget kapital, %</b>	Påvisar Bolagets förräntning på det egna kapitalet i Koncernen.	Periodens resultat i relation till genomsnittligt eget kapital.	Resultat efter skatt, tkr Genomsnittligt eget kapital, tkr <b>Avkastning på eget kapital, %</b>	70 557 249 056 <b>28,3</b>	98 667 59 027 <b>167,2</b>	3 209 2 697 <b>119,0</b>
<b>Belåningsgrad kreditinstitut, %</b>	Bättre bedömning av Bolagets förmåga att möta finansiella åtaganden, att genomföra förvärv samt möjlighet till utdelning.	Räntebärande skulder till kreditinstitut i relation till fastigheternas bokförda värde.	Räntebärande skulder till kreditinstitut, tkr Fastighetsvärde, tkr <b>Belåningsgrad kreditinstitut, %</b>	486 069 956 500* <b>50,8*</b>	236 559 472 494 <b>50,1</b>	70 938 107 261 <b>66,1</b>
<b>Belåningsgrad total, %</b>	Bättre bedömning av Bolagets förmåga att möta finansiella åtaganden, att genomföra förvärv samt möjlighet till utdelning.	Räntebärande skulder till kreditinstitut, aktieägarlån samt reverslån i relation till fastigheternas bokförda värde.	Räntebärande skulder till kreditinstitut, tkr Aktieägarlån, tkr Reverslån, tkr Fastighetsvärde, tkr <b>Belåningsgrad total, %</b>	486 069 13 900 0 956 500* <b>52,3*</b>	236 559 107 393 0 472 494 <b>72,8</b>	70 938 30 881 0 107 261 <b>94,9</b>
<b>Genomsnittlig ränta till kreditinstitut, %</b>	Bättre förståelse för upplåningskostnaden.	Volymvägd genomsnittlig ränta för räntebärande skulder till kreditinstitut vid årets slut.	Räntebärande skulder till kreditinstitut, tkr <b>Genomsnittlig ränta till kreditinstitut, %</b>	486 069 <b>1,8</b>	236 559 <b>2,1</b>	70 938 <b>2,7</b>
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	Bättre bedömning av Koncernens förmåga att betala ränta på de räntebärande skulderna.	Resultat före finansiella poster i relation till finansnetto.	Förvaltningsresultat, tkr Återläggning av finansnetto, tkr Resultat före finansiella poster, tkr <b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	22 473 13 077 35 550 <b>2,7</b>	13 841 8 149 21 990 <b>2,7</b>	4 126 3 207 7 333 <b>2,3</b>
<b>Skuldsättningsgrad, ggr</b>	Bättre bedömning av Koncernens känslighet för ränteförändringar.	Räntebärande skulder i relation till eget kapital vid periodens slut.	Räntebärande skulder, tkr Eget kapital vid periodens utgång, tkr <b>Skuldsättningsgrad, ggr</b>	499 569 385 401 <b>1,3</b>	343 952 112 710 <b>3,1</b>	101 819 5 343 <b>19,1</b>

\* Exkluderar balansposten Pågående nyanläggningar m.m.



NYCKELTAL	SYFTE	DEFINITION	HÄRLEDNING	2016	2015	2014			
<i>Forts. FINANSIELLA</i>									
Soliditet, %	Påvisar Koncernens kapitalstruktur genom hur stor andel av Koncernens balansomslutning som utgörs av eget kapital.	Eget kapital i relation till balansomslutningen.	Eget kapital vid periodens utgång, tkr	385 401	1 12 710	5 343			
			Balansomslutning vid periodens utgång, tkr	1 007 971	500 516	1 13 676			
			<b>Soliditet, %</b>	<b>38,2</b>	<b>22,5</b>	<b>4,7</b>			
NYCKELTAL PER AKTIE									
Antal aktier vid periodens slut, tusental	Överblick över historisk utveckling av antalet aktier.	Antalet aktier vid periodens utgång.	<b>Antal aktier vid periodens utgång, tusental</b>	<b>10 307</b>	<b>4 483</b>	<b>1 159</b>			
Antal aktier vägt genomsnitt, tusental	Överblick över historisk utveckling av antalet aktier.	Vägt genomsnittligt antal aktier under perioden.	<i>Antal aktier i augusti, tusental (förlängd)</i>	–	–	160			
			<i>Antal aktier i september, tusental (förlängd)</i>	–	–	160			
			<i>Antal aktier i oktober, tusental (förlängd)</i>	–	–	160			
			<i>Antal aktier i november, tusental (förlängd)</i>	–	–	160			
			<i>Antal aktier i december, tusental (förlängd)</i>	–	–	365			
			Antal aktier i januari, tusental	4 483	1 159	365			
			Antal aktier i februari tusental	4 483	1 159	365			
			Antal aktier i mars, tusental	4 483	1 159	999			
			Antal aktier i april, tusental	4 483	1 159	999			
			Antal aktier i maj, tusental	4 483	1 159	999			
			Antal aktier i juni, tusental	10 307	1 159	999			
			Antal aktier i juli, tusental	10 307	1 643	999			
			Antal aktier i augusti, tusental	10 307	1 643	999			
			Antal aktier i september, tusental	10 307	1 643	999			
			Antal aktier i oktober, tusental	10 307	3 083	999			
			Antal aktier i november, tusental	10 307	3 083	1 159			
			Antal aktier i december, tusental	10 307	4 483	1 159			
			<b>Antal aktier vägt genomsnitt, tusental</b>	<b>7 880</b>	<b>1 878</b>	<b>708</b>			
			Eget kapital, kr/aktie	Överblick för historisk avkastning justerat för förändringar i antalet aktier.	Totalt eget kapital enligt balansräkning dividerat med antal utestående aktier per bokslutsdagen.	Eget kapital vid periodens utgång, tkr Antal aktier vid periodens utgång, tusental	385 401 10 307	1 12 710 4 483	5 343 1 159
						<b>Eget kapital, kr/aktie</b>	<b>37,4</b>	<b>25,1</b>	<b>4,6</b>
			Förvaltningsresultat, kr/aktie	Påvisar Bolagets avkastningsförmåga och med en tydlig jämförelse på historiskt utfall.	Förvaltningsresultat per aktie beräknat med genomsnittligt antal aktier.	Förvaltningsresultat, tkr Antal aktier vägt genomsnitt, tusental	22 473 7 880	13 840 1 878	4 126 708
			<b>Förvaltningsresultat, kr/aktie</b>	<b>2,9</b>	<b>7,4</b>	<b>5,8</b>			
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie	Substansvärdet utgör det samlade kapital som MaxFast förvaltar åt sina ägare. Långsiktigt substansvärde utgår från Koncernens bokförda egna kapital med justering för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid, såsom i Bolagets fall derivat och uppskjuten skatteskuld, fördelat per stamaktie.	Eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt beräknat på antalet aktier vid periodens slut.	Eget kapital, tkr Återläggning av uppskjuten skatt, tkr Återläggning av räntederivat, tkr Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), tkr Antal aktier vid periodens utgång, tusental	385 401 42 994 5 228 433 623 10 307	1 12 710 24 887 -336 137 261 4 483	5 343 309 0 5 652 1 159			
			<b>Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie</b>	<b>42,1</b>	<b>30,6</b>	<b>4,9</b>			
Resultat efter skatt, kr/aktie	Påvisar Bolagets avkastningsförmåga efter skatt och med en tydlig jämförelse på historiskt utfall.	Resultat efter skatt beräknat på genomsnittligt antal aktier.	Resultat efter skatt, tkr Antal aktier vägt genomsnitt, tusental	70 557 7 880	98 667 1 878	3 209 708			
			<b>Resultat efter skatt, kr/aktie</b>	<b>9,0</b>	<b>52,5</b>	<b>4,5</b>			
Utdelning, kr/aktie	Påvisar Bolagets utdelning per aktie.	Vinstmedel att delas ut i relation till antalet aktier.	Vinstmedel att utdela, tkr Antal aktier per 2016-12-31, tusental Av styrelsen föreslagen utdelning, kr/aktie Antal aktier vid full anslutning i Erbjudandet inkl. Överteckningsemission, tusental Av styrelsen föreslagen utdelning, kr/aktie	9 276 10 307 0,90 15 068 0,62	– – – – –	– – – – –			

\* Exkluderar balansposten Pågående nyanläggningar m.m.

# KOMMENTARER TILL UTVALD FINANSIELL INFORMATION

Följande information bör läsas i anslutning till avsnittet "Utvald finansiell information". Nedanstående kommentarer till den finansiella utvecklingen baseras på räkenskapsåren 2016, 2015 och 2014. År 2016 och 2015 har upprättats i enlighet med IFRS och 2014 i enlighet med K3 men omräknat i årsredovisningen för 2015. År 2015 och 2014 har reviderats och 2016 har översiktligt granskats av Bolagets revisor. Årsredovisningarna för 2014 och 2015 finns tillgängliga i sin helhet på Bolagets hemsida och bokslutskommunikén för 2016 återfinns på sid 82 och framåt. Kommentarer ska läsas tillsammans med avsnittet "Utvald finansiell information".

## JÄMFÖRELSE MELLAN 2016 OCH 2015

### Resultat

MaxFasts förvaltningsresultat för 2016 ökade till 22 473 tkr jämfört med 13 841 tkr under 2015. Ökningen på 62 procent beror framförallt på den större fastighetsportföljen. Årets resultat minskade till 70 557 tkr jämfört med 98 667 tkr för 2015, då realiserade värdeförändringar var högre 2015 på grund av övergång till IFRS-redovisning. Periodens resultat påverkades också av en uppskjuten skatt om -17 978 tkr jämfört med -24 577 tkr under 2015.

### Intäkter

Intäkterna ökade till 59 578 tkr jämfört med 31 088 tkr under 2015, främst tack vare ett större fastighetsbestånd.

### Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade med 7 574 tkr till -14 499 tkr, främst på grund av ett större fastighetsbestånd.

### Finansnetto

Finansnettot ökade med 4 928 tkr till -13 077 tkr jämfört med -8 149 tkr för 2015. Ökningen förklaras främst av en större låneportfölj som en följd av expansionen av fastighetsbeståndet. Den genomsnittliga räntan på räntebärande skulder har minskat från 2,1 procent 2015 till 1,8 procent 2016.

### Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändring på fastigheter uppgick till 74 932 tkr under 2016 och 110 049 tkr under 2015. Värdeförändringen på derivat uppgick till -5 563 under 2016 jämfört med 335 tkr under 2015. Värdet på derivaten har sjunkit på grund av lägre marknadsräntor. Värdet på beståndet av förvaltningsfastigheter uppgick till 956 500 tkr den sista december 2016 att jämföra med 461 582 tkr 2015.

### Skatt

Aktuell skatt uppgick till -3 307 tkr under 2016 och till -981 tkr under 2015. Uppskjuten skatt uppgick till -17 978 tkr 2016 jämfört med -24 577 tkr för 2015. Minskningen i negativ

uppskjuten skatt beror på att realiserade värdeförändringar på fastigheter var lägre under 2016.

### Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten ökade med 57 571 tkr till 64 215 tkr för 2016 jämfört med 6 644 tkr för 2015. Ökningen beror på högre intäkter och ökade kortfristiga krediter.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -429 452 tkr under 2016 jämfört med -255 185 tkr under 2015. Ökningen beror främst på förvärv av nya fastigheter.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 364 508 tkr under 2016 efter en ökning med 113 674 tkr från 250 834 tkr under 2015. Ökningen beror bland annat på nyemissionen som gjordes i juni 2016 för att finansiera framtida expansion för MaxFast.

2016 års kassaflöde uppgick till -729 tkr jämfört med 2 293 tkr under 2015. Likvida medel per 31 december 2016 uppgick till 5 977 tkr jämfört med 6 706 tkr vid årets början.

### Investeringar

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 38 599 tkr under 2016 jämfört med 11 782 tkr under närmast föregående år. Investeringarna avser huvudsakligen uppförande av byggnad på fastigheten Torshälla 5:44 i Eskilstuna.

### Förvärv och avyttringar

Under 2016 förvärvade och tillträdde MaxFast elva fastigheter för totalt 402,3 mkr; Vissberga 11:5 i Hallsberg, Laxåskogen 2:56 i Laxå, Läkaren 9 i Fagersta, Danmarks-Säby 11:3 i Uppsala, Berthåga 64:1 i Uppsala, Ljusta 7:9 i Sundsvall, Torlunda 1:276 i Eskilstuna, Valhalla 3:37 i Eskilstuna, Märflan 2 i Borlänge, Dagny 4 i Fagersta samt Doris 14 i Fagersta. Bolaget har även förvärvat, men ej tillträtt, fastigheten Hårstorp 1:100 i Finspång. Tillträde sker 1 mars 2017.

MaxFast har avyttrat fastigheterna Milstolpen 2 i Fagersta samt Myran 2 i Avesta. Försäljningsvärdet uppgår till 11,4 mkr och en vinst realiserades på närmare 5,5 mkr.

Under 2015 uppgick förvärven till 243,3 mkr. Inga fastigheter avyttrades under 2015.

## JÄMFÖRELSE MELLAN 2015 OCH 2014

### Resultat

MaxFasts förvaltningsresultat för 2015 uppgick till 13 841 tkr jämfört med 4 126 tkr under 2014. Ökningen beror huvudsakligen på högre hyresintäkter som ett resultat av ett större fastighetsbestånd. Årets resultat 2015 uppgick till 98 667 tkr jämfört med 3 209 tkr för 2014. Årets resultat 2015 påverkades, förutom av ovanstående, av höga realiserade värdeförändringar på fastigheter på grund av övergång till IFRS-redovisning samt av negativ uppskjuten skatt.

### Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade till 31 088 tkr jämfört med 11 502 tkr under 2014, främst tack vare ett större fastighetsbestånd.

### Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade med 3 269 tkr till -6 925 tkr, främst på grund av ett större fastighetsbestånd.

### Finansnetto

Finansnettot ökade med 4 942 tkr till -8 149 tkr jämfört med -3 207 tkr för 2014. Ökningen förklaras främst av en större låneportfölj som en följd av expansionen av fastighetsbeståndet. Den genomsnittliga räntan på räntebärande skulder har sjunkit från 2,7 procent 2014 till 2,0 procent 2015.

### Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändring på fastigheter uppgick till 110 049 tkr under 2015 och 0 tkr under 2014. Värdeförändringen på derivat var svagt positiv under 2015 och noll under 2014. Den positiva utvecklingen på derivat förklaras av stigande marknadsräntor. Värdet på fastighetsbeståndet uppgick till 472 495 tkr den sista december 2015 att jämföra med 107 261 tkr 2014.

### Skatt

Aktuell skatt var -981 tkr under 2015 och uppgick till -692 tkr under 2014. Uppskjuten skatt uppgick till -24 577 tkr jämfört med -225 tkr. Ökningen i negativ uppskjuten skatt berodde på större realiserade värdeförändringar på fastigheter.

### Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten minskade med -1 790 tkr till 6 644 tkr för 2015 jämfört med 8 434 tkr för 2014. Minskningen beror på högre rörelseresultat på grund av fastighetsbestånd samt minskade kortfristiga fordringar.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -255 185 tkr under 2015 jämfört med -107 261 tkr under 2014. Ökningen beror främst på förvärv av nya fastigheter.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick under 2015 till 250 834 tkr efter en ökning med 147 594 tkr från 103 240 tkr under 2014. Ökningen beror framför allt på utökad lånefinansiering till följd av förvärv av fastigheter.

2015 års kassaflöde uppgick till 2 293 tkr jämfört med 4 413 tkr under 2014. Likvida medel per 31 december 2015 uppgick till 6 706 tkr efter en ökning med 2 293 tkr från 4 413 tkr vid årets början.

### Investeringar

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 11 782 tkr under perioden jämfört med 0 tkr under närmast föregående år. Investeringen avser nybyggnation till fastigheten Torshälla 5:44 i Eskilstuna.

### Förvärv och avyttringar

Under 2015 förvärvade MaxFast fem fastigheter för totalt 243 293 tkr; Gräsvallen 5 i Karlstad, Blyet 6 i Norrköping, Köpmannen 7 och 15 i Västerås samt Torshälla 5:44 i Eskilstuna. Under 2014 uppgick förvärven till 107 261 tkr. Inga försäljningar har skett under 2014 eller 2015.

### Byte av redovisningsprincip

Under 2015 beslutade Bolaget att byta redovisningsprinciper till IFRS för koncernen. Den första finansiella rapporten som upprättades enligt de nya principerna var årsredovisningen 2015. I samband med byte av redovisningsprinciper har även helåret 2014 räknats om till IFRS.

# KAPITALSTRUKTUR & ANNAN FINANSIELL INFORMATION

## EGET KAPITAL OCH SKULDSÄTTNING

MaxFast är finansierat med eget kapital, aktieägarlån och skulder, där huvuddelen av skulderna utgörs av räntebärande skulder. Det egna kapitalet uppgick per den 31 december 2016 till 385,4 mkr. Aktieägarlånen uppgick per samma datum till 13,9 mkr. Av de totala skulderna om 622,6 mkr var per samma datum 510,0 mkr räntebärande skulder. De icke räntebärande skulderna om 112,6 mkr bestod av uppskjuten skatteskuld, derivat samt övriga skulder. Soliditeten uppgick per den 31 december 2016 till 38,2 procent. Nedan redovisas MaxFasts kapitalstruktur per den 31 december 2016, det vill säga före Erbjudandet som avser tillföra Bolaget cirka 100 mkr (före emissionskostnader).

## NETTOSKULDSÄTTNING

Nedan redovisas MaxFasts nettoskudsättning per den 31 december 2016, det vill säga före Erbjudandet som avser att tillföra Bolaget cirka 100 mkr (före emissionskostnader).

## RÖRELSEKAPITAL

MaxFast bedömer att Bolaget har tillräckligt med rörelsekapital för det behov Bolaget ser framför sig under den närmaste tolv månadersperioden. Med rörelsekapital avses Bolagets möjlighet att ha tillgång till likvida medel för att fullgöra Bolagets betalningsförpliktelser. Fastighetsförvaltande verksamhet binder begränsat med rörelsekapital

## EGET KAPITAL OCH SKULDSÄTTNING

Per den 31 december 2016

	MKR
Mot säkerhet (fastighetsinteckningar)	20,1
Mot borgen (moderbolagsborgen)	–
Blancokrediter	10,0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>30,1</b>
Mot säkerhet (fastighetsinteckningar)	461,2
Mot borgen (moderbolagsborgen)	–
Blancokrediter	8,5
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>469,7</b>
Aktiekapital	25,8
Övrigt tillskjutet kapital	188,3
Andra reserver	–
Balanserad vinst	171,3
<b>Summa eget kapital</b>	<b>385,4</b>
Eget kapital minoritet	–

då hyresintäkter generellt erläggs av hyresgäster i förskott samtidigt som utgifterna betalas i efterskott.

## RÄNTEBÄRANDE SKULDER

MaxFasts lån hos kreditinstitut uppgick per den 31 december 2016 till 486 mkr, vilket motsvarar en belåningsgrad om 50,8 procent. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden per 31 december 2016 uppgick till 0,8 år och den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 2,8 år. Medelräntan för samtliga lån var 1,8 procent per 31 december 2016. Förfallstrukturer för låneavtalen som framgår av nedanstående tabell, visar när i tiden lånen förfaller till omförhandling eller

## RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR

Per 2016-12-31

År	RÄNTEFÖRFALLO- STRUKTUR		LÅNEFÖRFALLO- STRUKTUR	
	tkr	%	tkr	%
0–1 år	126 013	25,9	356 220	73,3
1–2 år	–	–	38 800	8,0
2–3 år	–	–	88 358	18,2
3–4 år	173 854	35,8	2 691	0,6
4–5 år	186 201	38,3	–	–
5– år	–	–	–	–
<b>Totalt</b>	<b>486 067</b>	<b>100,0</b>	<b>486 067</b>	<b>100,0</b>

## NETTOSKULDSÄTTNING

Per den 31 december 2016

	MKR
(A) Kassa	6,0
(B) Andra likvida medel	–
(C) Lätt realiserbara värdepapper	–
<b>(D) Summa Likviditet (A)+(B)+(C)</b>	<b>6,0</b>
<b>(E) Kortfristiga fordringar</b>	<b>26,9</b>
(F) Kortfristiga bankskulder	10,0
(G) Kortfristig del av långfristiga skulder	30,1
(H) Andra kortfristiga skulder	69,8
<b>(I) Kortfristiga skulder (F)+(G)+(H)</b>	<b>109,9</b>
<b>(J) Kortfristig nettoskudsättning (I)–(E)–(D)</b>	<b>77,0</b>
(K) Långfristiga bankskulder	456,0
(L) Emitterade obligationer	–
(M) Andra långfristiga skulder	56,7
<b>(N) Långfristiga skulder (K)+(L)+(M)</b>	<b>512,7</b>
<b>(O) Nettoskudsättning (J)+(N)</b>	<b>589,7</b>

återbetalning. Andelen lån med ränteförfall under 2017 uppgår till 25,9 procent. Kortfristiga skulder, det vill säga skulder som förfaller till omförhandling inom tolv månader, uppgår till 356,2 mkr per 31 december 2016. MaxFasts lånefaciliteter innehåller sedvanliga garantier och åtaganden, bland annat åtaganden för MaxFast och dess dotterbolag att uppfylla vissa finansiella nyckeltal såsom belåningsgrad och räntetäckningsgrad. Om inte Bolaget uppfyller dessa åtaganden och garantier kan bankerna säga upp lånefaciliteterna och begära återbetalning av lånen. Även andra låneavtal (genom så kallade cross default-bestämmelser) kan i sådant fall sägas upp till betalning eller att säkerheter ianspråk tas av relevant kreditinstitut.

MaxFast har tecknat derivatavtal för att begränsa påverkan av en högre marknadsränta. Derivatet marknadsvärderas, vilket medför att bokfört värde överensstämmer med det verkliga värdet och förändringen redovisas i resultaträkningen. Värdeförändringen på derivaten påverkar inte kassaflödet och när derivatens löptid gått ut är värdet alltid noll.

MaxFasts fastigheter är i regel föremål för inteckningar och pantbrev pantsatta till de banker och kreditinstitut som tillhandahållit finansieringen till bolag inom koncernen. Summa av uttagna och pantsatta pantbrev i MaxFasts fastighetsbestånd uppgick per den 31 december 2016 till 567,5 mkr.

### FINANSIELL STÄLLNING

MaxFast känner i dagsläget inte till några uppgifter om offentliga, ekonomiska, skattepolitiska, penningpolitiska eller andra politiska åtgärder som, direkt eller indirekt, väsentligt kan påverka Bolaget. Det har inte skett någon annan förändring av MaxFasts finansiella ställning eller ställning på marknaden sedan den 31 december 2016.

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

### INVESTERINGAR

MaxFast har inga väsentliga åtaganden att utföra reparationer och underhåll annat än vad som följer av god fastighetsförvaltning. Bolaget har planerat för, men inte beslutat om, investeringar om cirka 207 mkr i två kommande projekt. Det ena projektet är etapp I av Fanfaren 0 i Karlstad där den planerade investeringen uppgår till cirka 200 mkr, vilken planeras att finansieras med banklån och emissionslikviden från Erbjudandet. Det andra projektet är Torslunda I:276 där Bolaget planerar att investera sju mkr i uppförandet av en ny byggnad. Investeringen planeras att finansieras av löpande kassaflöde och upptagande av banklån.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER 31 DECEMBER 2016

MaxFasts styrelse beslutade den 31 januari 2017, med stöd av bemyndigande från den extra bolagsstämman den 27 december 2016, om ett Erbjudande till allmänheten om att teckna aktier i MaxFast.

Bolaget har kallat till en extra bolagsstämma den 7 februari 2017 med anledning av styrelsens förslag om ändrad firma till i första hand MaxFastigheter AB.

# STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE & REVISOR

## STYRELSELEDAMÖTER OCH AKTIEINNEHAV

Enligt MaxFasts bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst tre och högst tio styrelseledamöter med högst tio styrelsuppleanter. Styrelsen utses vid Bolagets årsstämma för tiden intill slutet av nästkommande årsstämma. Styrelsen består för närvarande av sex styrelseledamöter. Robert Engwall valdes till styrelseledamot vid extra bolagsstämma den 27 december 2016 och övriga styrelsemedlemmar är valda av årsstämman den 20 mars 2016. Samtliga styrelsemedlemmar är valda för tiden intill slutet av årsstämman 2017. Bolaget uppfyller reglerna för företagsstyrning i aktiebolagslagen (2005:551). Bolaget tillämpar inte Svensk Kod för Bolagsstyrning då Bolagets aktie inte handlas på en reglerad marknadsplats. Av nedanstående tabell framgår uppgifter om styrelseledamöterna, deras födelseår, året de först valdes in, ledamöternas befattning, samt deras aktieinnehav i Bolaget per dagen för Prospektet. Nedanstående upplysningar om styrelseledamöternas aktieinnehav i Bolaget omfattar även närståendes innehav samt innehav via bolag.

NAMN	FÖDELSEÅR	STYRELSE-MEDLEM SEDAN	BEFATTNING	AKTIEINNEHAV I BOLAGET
Christer Sundin	1949	2016	Ordförande	67 200 aktier
Filip Andersson	1970	2016	Ledamot	1 530 580 aktier
Sven Engwall	1961	2016	Ledamot	564 260 aktier
Leif Hässel	1960	2016	Ledamot	103 480 aktier
Julia Öhman Persson	1971	2016	Ledamot	249 880 aktier
Robert Engwall	1958	2013	Ledamot	448 280 aktier

## STYRELSE



### CHRISTER SUNDIN, STYRELSEORDFÖRANDE

Född: 1949

**Uppdrag i Bolagets styrelse:** Styrelseledamot och ordförande sedan 2016.

**Innehav i Bolaget:** 67 200 aktier.

**Andra pågående uppdrag:** Vd och styrelseledamot i SUBO Konsult AB. Styrelseledamot och ordförande i Ljusbo Green Home AB och Colabitoil Fastigheter AB. Styrelseledamot i Arkitektkopia Aktiebolag, Kraftkonsult i Skandinavien AB, Colabitoil Sweden AB, Östersundshem AB, Örndalen Exploatering AB, Örndalen Holding ABM, Örndalen Hotellfastighets AB, Örndalen

Lift AB, C L S Invest AB och Ljusbo Hyreshus AB.

**Tidigare uppdrag (under de senaste fem åren):** Styrelseledamot och ordförande i Visit Östersund AB. Styrelseledamot i Diös Jämtland AB, Frösö Strand AB, Diös Mitt AB, Diös Sundsvall AB, Diös Fastigheter Sundsvall III AB, Diös Fastigheter Falun III AB, Diös Fastigheter Östersund II AB, Diös Norrland AB, Diös Fastigheter Östersund V AB, REPALLET Aktiebolag, Diös Fastigheter Östersund I AB, Industrihuset Dubben Aktiebolag, Aurorum Teknikbyn Aktiebolag, Diös Fastigheter VIII AB, Diös Sundsvall II AB, Diös Fastigheter III AB, Diös Norrlandskusten AB, Diös Fastigheter I AB, Diös Fastigheter Skellefteå I AB, Diös Fastigheter VI AB, Diös Fastigheter V AB, Diös Falun I AB, Diös Fastigheter VII AB, Diös Fastigheter Skellefteå AB, Diös Fastigheter II AB, BiessieBaenie AB, Brynäs Arena AB, Åre Centrum AB, Diös Invest AB, Peak Business & Sports AB, Diös Fastigheter IX AB, Diös Fastigheter X AB, Diös Invest II AB, Åre Station AB, Åre Centrum II AB, Falun 22 AB, Fastighets AB Nögat, Fastighets AB Vtr, Fastighets AB Uprum, Fastighets AB

Hamntorget, Diös Fastigheter Falun II AB, Diös Smedjan AB, Diös Fastigheter Falun IV AB, Destination Östersund AB, Riksbyggen fastigheter Brunflo AB, Riksbyggen fastigheter Torvala AB, Diös Fastigheter Gävle I AB, Östra Berget Fastigheter AB, Diös Söre i Östersund AB, Backens Fastigheter i Piteå AB, Tvättbjörnen City 2 AB, Tremilion AB och Ljusbo Green Home AB. Styrelsuppleant i Svenska Hockeyligan AB.

**Delägarskap:** SUBO Konsult AB, C L S Invest AB, Colabitoil Sweden HB och Ljusbo Hyresmoduler HB.

**Tidigare delägarskap (under de senaste fem åren):** Gavle-Konsult HB.

**Utbildning & erfarenhet:** Civilekonom, Gävle Högskola/Uppsala Universitet. Tidigare verksam som bland annat vd för börsnoterade Diös Fastigheter AB och Diös Norrland AB (Hallströms och Nisses). Tidigare delägare och bolagsman i Tjänstutveckling Gavlekonsult Handelsbolag.



**FILIP ANDERSSON**  
STYRELSELEDAMOT

**Född:** 1970

**Uppdrag i Bolagets styrelse:** Styrelseledamot sedan 2016.

**Innehav i Bolaget:** 1 530 580 aktier.

**Andra pågående uppdrag:** Vd och styrelseledamot och Bilmetro Aktiebolag, Bilmetro Finans & Förvaltning Aktiebolag och Pändel & Thavelin Aktiebolag. Styrelseledamot i Bilmetro i Bollnäs Aktiebolag, Bilmetro i Hudiksvall Aktiebolag, 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 Aktiebolag, Metrobus Aktiebolag, Aktiebolaget Otrem, Bilmetropolen i Gävle-Dala AB, TTC

Invest AB, Bilmetro Lastbilar i Hudiksvall AB, TTC Rental AB, TTC Service AB, Uppsala Danmark-Säby 8:l AB, Gefle Estate Fastigheter AB, Gefle Estate AB och FBA Förvaltning i Gävle AB. Styrelsesuppleant i Nerja Real Estate Aktiebolag och Erika Strandell AB.

**Tidigare uppdrag (under de senaste fem åren):** -

**Delägarskap:** Bilmetro Finans & Förvaltning Aktiebolag.

**Tidigare delägarskap (under de senaste fem åren):** -

**Utbildning & erfarenhet:** Diverse utbildningar i Sverige och USA. Verksam inom bilhandel genom Bilmetro Aktiebolag.



**LEIF HÄSSEL**  
STYRELSELEDAMOT

**Född:** 1960

**Uppdrag i Bolagets styrelse:** Styrelseledamot sedan 2016.

**Innehav i Bolaget:** 103 480 aktier.

**Andra 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, Gefle Estate AB. Styrelsesuppleant i PETA Invest AB.

**Tidigare uppdrag (under de senaste fem åren):** -

**Delägarskap:** Hjelna AB och Engeltofta AB.

**Tidigare delägarskap (under de senaste fem åren):** -

**Utbildning & erfarenhet:** Civilekonom, Uppsala Universitet. Tidigare verksam som bland annat ränte-, valuta-, och fastighetschef på Fjärde AP-Fonden, ränte- och valutachef Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) samt styrelseuppdrag för Vasakronan AB (publ) (tidigare AP Fastigheter AB (publ)).



**JULIA ÖHMAN PERSSON**  
STYRELSELEDAMOT

**Född:** 1971

**Uppdrag i Bolagets styrelse:** Styrelseledamot sedan 2016.

**Innehav i Bolaget:** 249 880 aktier.

**Andra pågående uppdrag:** Vd och styrelseledamot i Seglet Holding AB. Styrelseledamot och ordförande i Fastighetsaktiebolaget Seglet, Fastighets AB Sjöorren, Doxa Ekonomi AB och Systrarna Öhman Fastighetsförvaltning AB. Styrelseledamot i Stenegården i Järvsö AB, Linnbro Förvaltning AB och Mitt Consulting i Ljusdal AB. Styrelsesuppleant i Propus Aktiebolag, Light Valley Invest Aktiebolag och No. 4 Projekt AB.

**Tidigare uppdrag (under de senaste fem åren):** Styrelseledamot och ordförande i

Mitt Consulting i Ljusdal AB. Styrelseledamot i Linnbro Förvaltningsaktiebolag och Ideella Föreningen Nüwa Business Änglar. Styrelsesuppleant i Systrarna Öhman Fastighetsförvaltning AB.

**Delägarskap:** Seglet Holding AB och Mitt Consulting i Ljusdal AB.

**Tidigare delägarskap (under de senaste fem åren):** -

**Utbildning & erfarenhet:** Ekonomiprogrammet, Örebro Universitet. Mångårig erfarenhet av redovisning inom finansiella sektorn, bland annat som redovisningschef för Swedbank Robur AB. Verksam i egna bolag inom fastighetsägande samt förvaltning.



**SVEN ENGWALL**  
STYRELSELEDAMOT

**Född:** 1961

**Uppdrag i Bolagets styrelse:** Styrelseledamot sedan 2016.

**Innehav i Bolaget:** 564 260 aktier.

**Andra pågående uppdrag:** Styrelseledamot och ordförande i Axagon Aktiebolag. Styrelseledamot i Gefle Estate Fastigheter AB, Kungsbergets Hotellfastighet AB, Branäs Hotellfastighet AB, Åhusen A och C i Kungsberget AB, Gästservice Boence i Kungsberget AB, Branäs Mountain Lodge Fastighet AB, Åhusen E i Kungsberget AB, Gefle Estate AB, Espenterassen AB, Åhusen F till I i Kungsberget AB och Bostadsrättsföreningen Engeltofta Sea Lodge.

**Tidigare uppdrag (under de senaste fem åren):** -

**Delägarskap:** Axagon AB, Kungsberget Hotellfastighet AB, Branäs Hotellfastighet AB, Branäs Mountain Lodge AB, Gefle Estate Fastigheter AB, Gefle Estate AB och Södra Muren Holding AB.

**Tidigare delägarskap (under de senaste fem åren):** -

**Utbildning & erfarenhet:** Ekonomlinjen, Uppsala Universitet. Tidigare verksam som bland annat försäljnings- och marknadsansvarig inom konfektyrbranschen inom Leaf Sverige AB och Kraft Freia Marabou samt Brynäs IF och ett flertal fastighetsbolag.



**ROBERT ENGWALL**  
STYRELSELEDAMOT

**Född:** 1958

**Uppdrag i Bolaget:** Styrelseledamot sedan 2016. Tidigare innehått uppdrag som såväl vd som styrelseordförande.

**Innehav i Bolaget:** 476 057 aktier.

**Andra pågående uppdrag:** Vd och styrelseledamot i Rellco Invest AB. Styrelseledamot och ordförande i VapenFast Fastighets AB, Hälla Shopping Fastighets AB, Folkesta Handelsfastigheter AB, VapenFast AB, FastEskil Invest AB, KungFast AB, MaxFast Östahammar AB, MaxFast Karlstad AB, MaxFast Gräsvalen AB, Norrköping F4 Fastighets AB, MaxFast Eskilstuna AB, MaxFast Ingelsta AB, Fagersta Dagny 4 AB, MaxFast Fagersta L9 AB och Fagersta Fårbo Fastighets AB. Styrelseledamot i Ekoholmen Industrifastigheter AB, Ekoholmen Invest AB, BrukFast AB och Södra Muren Holding AB. Styrelsesuppleant i RyRe Förvaltning AB.

**Tidigare uppdrag (under de senaste fem åren):** Vd i MaxFast Properties AB. Styrelseledamot och ordförande i Gräsvalen 4 AB, GrabbFast AB och Parzone Avesta Fastighets AB. Styrelseledamot i RyRe Förvaltning AB, Vapenslåndan AB och Branäs Hotellfastighet AB.

**Delägarskap:** Rellco Invest AB, FastEskil Invest AB, KungFast AB, VapenFast AB, VapenFast Fastighets AB, StopSign Stables AB, BrukFast AB, Aktiebolaget Grundsteningen I54298, Branäs Hotellfastighet AB, Ekoholmen Invest AB, Ekoholmen Industrifastigheter AB och Å Husen A och C i Kungsberget AB.

**Tidigare delägarskap**

**(under de senaste fem åren):** –  
**Utbildning & och erfarenhet:** Civilekonom, Handelshögskolan Stockholm. Tidigare verksam som vd, marknadschef och personalchef inom försäkrings- och energiverksamheter. Har sedan femton år tillbaka aktivt arbetat med fastigheter.

#### ERSÄTTNING TILL STYRELSEN

Årsstämman 2016 beslutade att det totala styrelsearvodet ska uppgå till 175 000 att fördelas med 50 000 kronor till styrelsens ordförande och 25 000 kronor vardera till övriga styrelseledamöter. Under räkenskapsåren 2014 och 2015 utgick inget arvode till styrelsemedlemmarna.

UPPLUPET ARVODE TILL STYRELSELEDAMOT*, KR	2016	2015	2014
Christer Sundin	30 137	–	–
Filip Andersson	15 068	–	–
Sven Engwall	15 068	–	–
Leif Hässel	15 068	–	–
Julia Öhman Persson	15 068	–	–
Robert Engwall	342	–	–
<b>Totalt</b>	<b>90 751</b>	<b>–</b>	<b>–</b>

\* Exklusive arbetsgivaravgift



## LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

I tabellen nedan visas uppgifter om namn, födelseår, nuvarande befattning, det år personen blev en ledande befattningshavare samt respektive befattningshavares aktieinnehav i Bolaget per datum för Prospektet. Nedanstående upplysningar om ledande befattningshavares aktieinnehav i MaxFast omfattar närståendes innehav samt innehav via kapitalförsäkring.

NAMN	FÖDELSEÅR	LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE SEDAN	BEFATTNING	AKTIEINNEHAV I BOLAGET
Håkan Karlsson	1972	2016	Vd	1 63 560 aktier genom EkoFast Invest AB
Magnus Fält	1964	2016	Vice vd, fastighetschef	1 63 560 aktier genom EkoFast Invest AB



**HÅKAN KARLSSON,**  
VD

**Född:** 1972

**Uppdrag i Bolaget:** Vd sedan 2016.

**Innehav i Bolaget:** 1 63 560 indirekt ägda aktier genom EkoFast Invest AB.

**Andra pågående uppdrag:** Vd och styrelseledamot i VapenFast Fastighets AB och VapenFast AB. Styrelseledamot och ordförande i EkoFast Skötsel AB och EkoFast Invest AB. Styrelseledamot i Hälla Shopping Fastighets AB, EkoFast AB, Folkesta Handelsfastigheter AB, RyRe Förvaltning AB, FastEskil Invest AB, KungFast AB, RYKA Invest AB, MaxFast Fagersta AB, MaxFast Östhammar AB, MaxFast Karlstad AB, MaxFast Gräsvallen AB, GrabbFast AB, Norrköping F4 Fastighets AB, EkoFast Ekonomi AB, MaxFast Eskilstuna AB, MaxFast Ingelsta AB, Fagersta Dagny 4 AB, MaxFast Fagersta L9 AB, Sörmlands Travsällskap, Företagareföreningen Hälla Fackhandel och Fagersta Fårbo Fastighets AB. Styrelsesuppleant i BrukFast AB, GrannFast AB och Storistena AB.

**Tidigare uppdrag (under de senaste fem åren):** Styrelseledamot och ordförande i EkoFast Nord AB och RyRe Förvaltning AB. Styrelseledamot i Gräsvallen 4 AB och Parzone Avesta Fastighets AB.

**Delägarskap:** EkoFast Invest AB, EkoFast AB, EkoFast Skötsel AB, EkoFast Ekonomi AB, FastEskil Invest AB, KungFast AB, VapenFast AB, VapenFast Fastighets AB, RyKa Invest AB, StopSign Stables AB, BrukFast AB, GrabbFast AB och Aktiebolaget Grundstenen I54298.

**Tidigare delägarskap (under de senaste fem åren):** -

**Utbildning & erfarenhet:** Diverse ekonomistudier, Mälardalens Högskola. Tidigare verksam som redovisningsekonom och controller inom olika branscher samt i det egna bolaget EkoFast AB.



**MAGNUS FÄLT,**  
VICE VD, FASTIGHETSCHEF

**Född:** 1964

**Uppdrag i Bolaget:** Fastighetschef och vice vd sedan 2016. Styrelseledamot 2013–2016.

**Innehav i Bolaget:** 1 63 560 indirekt ägda aktier genom EkoFast Invest AB.

**Andra pågående uppdrag:** Styrelseledamot och ordförande i EkoFast AB. Styrelseledamot i Aktiebolaget Spero,

VapenFast Fastighets AB, Hälla Shopping Fastighets AB, Folkesta Handelsfastigheter AB, VapenFast AB, FastEskil Invest AB, KungFast AB, TOMTE Invest AB, EkoFast Skötsel AB, MaxFast Fagersta AB, MaxFast Östhammar AB, MaxFast Karlstad AB, MaxFast Gräsvallen AB, EkoFast Invest AB, GrabbFast AB, Norrköping F4 Fastighets AB, EkoFast Ekonomi AB, MaxFast Eskilstuna AB, MaxFast Ingelsta AB, Fagersta Dagny 4 AB, MaxFast Fagersta L9 AB, Fagersta Fårbo Fastighets AB och Företagareföreningen Hälla Fackhandel.

**Tidigare uppdrag (under de senaste fem åren):** Styrelseledamot i EkoFast Nord AB, Vapensländan AB, Eskilstuna Innerstad AB, Gräsvallen 4 AB, Parzone Avesta Fastighets AB och Smedjans Företagares ekonomisk förening.

**Delägarskap:** TOMTE Invest AB, EkoFast Invest AB, EkoFast AB, EkoFast Skötsel AB, EkoFast Ekonomi AB, FastEskil Invest AB,

KungFast AB, VapenFast AB, VapenFast Fastighets AB, BrukFast AB, GrabbFast AB och SydFast AB.

**Tidigare delägarskap (under de senaste fem åren):** -

**Utbildning & erfarenhet:** Byggnadsingenjör samt kurser inom företagsekonomi, Mälardalens Högskola. Tidigare verksam som bland annat enhetschef inom de börsnoterade fastighetsbolagen Klöver AB och Dagon AB samt i det egna bolaget EkoFast AB.

**ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE**

Bolagets ledande befattningshavare har under anställningstiden rätt till tjänstebil liksom försäkrings- och pensionsförmåner. Mellan Bolaget och de ledande befattningshavarna gäller från Bolagets sida sex månaders uppsägningstid och från de ledande befattningshavarnas sida tre månaders uppsägningstid. Vid Bolagets uppsägning har vd respektive vice vd, jämte uppsägninglönen, rätt till avgångsvederlag uppgående till sex månadslöner (beräknat på den månadslön som gäller vid tidpunkten för uppsägningen).

**ERSÄTTNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2016**

Bolagets vd respektive vice vd tillträdde sina respektive positioner den 1 november 2016. Dessförinnan, under räkenskapsåret 2016, var Håkan Karlsson ledande befattningshavare i egenskap av finanschef och Magnus Fält ledande befattningshavare i egenskap av fastighetschef. För tiden intill Håkan Karlssons tillträde som Bolagets vd var Robert Engwall Bolagets vd. Nedanstående tabell summerar de ersättningar som utbetalats till Bolagets ledande befattningshavare under räkenskapsåret 2016.

BEFATTNING	GRUNDLÖN	FÖRMÅNER	PENSIONSÄVSÄTTNING
Håkan Karlsson	470 000	8 000	1 68 000
Magnus Fält	470 000	8 000	1 68 000
Robert Engwall	137 500	–	–
<b>Totalt</b>	<b>1 077 500</b>	<b>16 000</b>	<b>336 000</b>

**BERÄKNAD ERSÄTTNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2017**

Nedanstående tabell visar den beräknade ersättningen till Bolagets ledande befattningshavare enligt nuvarande anställningsavtal.

BEFATTNING	GRUNDLÖN	FÖRMÅNER	PENSIONSÄVSÄTTNING
Håkan Karlsson	840 000	48 000	252 000
Magnus Fält	840 000	48 000	252 000
<b>Totalt</b>	<b>1 680 000</b>	<b>96 000</b>	<b>504 000</b>

**ÖVRIGA UPPLYSNINGAR AVSEENDE STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE**

Samtliga styrelseledamöter och ledande befattningshavare kan nås via Bolagets adress Eskilstunavägen 34, 644 30 Torshälla.

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. Avgiften uppgick till 150 000 kronor och ålades den 3 april 2013. 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. Ingen av ovanstående styrelseledamöter eller ledande befattningshavare har ingått avtal med Bolaget eller med något av dess dotterbolag om förmåner efter uppdragets avslutande utöver vad som annars framgår av Prospektet. Styrelseledamöterna Sven Engwall och Robert Engwall är bröder. I övrigt föreligger inga familjeband mellan styrelseledamöter, personer i ledningen eller Bolagets revisor.

**REVISOR**

Enligt MaxFast bolagsordning ska Bolaget ha en eller två revisorer med eller utan revisorssuppleanter. MaxFasts revisor utses av årsstämman för en period om ett år. Med anledning av att Bolaget vuxit kraftigt utsåg man på extra bolagsstämma den 27 december 2016 revisionsbolaget Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, med auktoriserade revisorn Gert-Ove Levinsson som huvudansvarig revisor, till ny revisor i MaxFast Properties AB. Gert-Ove Levinsson är medlem i FAR (den svenska branschorganisationen för redovisningskonsulter, revisorer och rådgivare. Gert-Ove Levinssons adress framgår under Adresser, sid 102. Dessförinnan var Gunnar Johansen revisor under hela den period som täcks av den historiska finansiella informationen i Prospektet. Gunnar Johansens kontorsadress är Oppunda Revision & Redovisning, AB, Claestorpsvägen 24, 6541 51 Katrineholm. Nästa val av revisor ska ske i samband med årsstämman 2017.

**PENSIONER M.M.**

Det finns inga avsatta eller upplupna belopp hos Bolaget eller dess dotterbolag för pensioner eller liknande förmåner till de ledande befattningshavarna vid avträdande av tjänst.

# AKTIER & ÄGARE

## AKTIER OCH AKTIEKAPITAL

Enligt MaxFasts bolagsordning som antogs vid extra bolagsstämma den 27 december 2016 ska aktiekapitalet vara lägst 25 000 000 kronor och högst 100 000 000 kronor, fördelat på lägst 10 000 000 och högst 40 000 000 aktier. Bolaget har ett aktieslag och det registrerade aktiekapitalet uppgår före Erbjudandets genomförande till 25 776 278,50 kronor fördelat på 10 306 511 aktier. Samtliga aktier är emitterade och fullt inbetalda. Varje aktie har ett kvotvärde om 2,50 kronor och berättigar till en röst. Aktieägarna får vid bolagsstämma rösta för det fulla antalet av de ägda och företrädda aktierna utan begränsning i rösträtten. Aktier i MaxFast utfärdas enligt, och regleras av, svensk rätt. Samtliga aktier medför lika rätt till andel i Bolagets tillgångar och vinst samt till eventuellt överskott vid likvidation. MaxFasts bolagsordning innehåller ett avstämningsförbehåll och aktierna är anslutna till Euroclear, vilket innebär att Euroclear administrerar aktieboken och registrerar aktierna i Bolaget på person. Inga aktiebrev har utfärdats för Bolagets aktier eller kommer att utfärdas för de aktier som emitteras i nyemissionen. MaxFasts aktier har ISIN-kod SE0008406417 och handlas sedan 29 juni 2016 under kortnamnet (ticker) MAXF på Nasdaq Stockholm First North. Aktierna är inte föremål för några begränsningar i rätten att överlåta dem och är denominerade i svenska kronor.

Bolagets aktier är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningskyldighet. Det har inte förekommit några offentliga uppköpserbjudanden beträffande Bolagets aktier under det innevarande eller föregående räkenskapsåret. Det finns inga utestående konvertibla eller utbytbara värdepapper förenade med rätt till teckning av aktier i MaxFast.

## NYEMISSION

Med stöd av bemyndigande från extra bolagsstämma den 27 december, avser styrelsen i MaxFast att i samband med Erbjudandet besluta om en nyemission av högst 3 174 604 aktier. Bolaget kan komma att emittera ytterligare högst 1 587 302 aktier för att täcka eventuell överteckning i samband med Erbjudandet. Genom nyemissionen kan, förutsatt att Överteckningsemissionen utnyttjas till fullo, Bolagets aktiekapital ökas med högst 11 904 765 kronor genom utgivandet av högst 4 761 906 aktier, vilket motsvarar en utspädningseffekt om knappt 31,6 procent.

## PERSONER MED INSYNSTÄLLNING

Utöver de personer som ingår i styrelsen, ledningen, den huvudansvarige revisorn, ett antal anställda/uppdragstagare i MaxFast samt personer med vissa funktioner i Koncernen som har en befattning som normalt kan antas medföra

tillgång till icke offentliggjord kurspåverkande information finns inga personer som är anmälningsskyldiga enligt lag (2000:1087) om anmälningsskyldighet för vissa innehav av finansiella instrument.

## ÄGARSTRUKTUR

Tabellen nedan visar ägarstrukturen i Bolaget per den 31 december 2016.

## AKTIEÄGARE

Antalet aktieägare uppgick till cirka 200 per 31 december 2016.

## STÖRSTA AKTIEÄGARE I MAXFAST PROPERTIES AB (PUBL)

Per 2016-12-31

AKTIEÄGARE	Antal aktier	Andel av kapital och röster, %
TTC Invest AB	1 530 580	14,9
Catella Bank S A	846 110	8,2
Danica Pension	713 336	6,9
Axagon AB	558 705	5,4
Relco Invest AB	476 057	4,6
EkoFast Invest AB	354 897	3,4
Stora Vall AB	315 200	3,1
Ryds Glas Sverige AB	300 000	2,9
Banque Öhman S.A.	299 360	2,9
Willett Invest AB	291 200	2,8
Summa tio största	5 685 445	55,2
Övriga aktieägare	4 621 066	44,8
<b>Totalt</b>	<b>10 306 511</b>	<b>100,0</b>

## AKTIEKAPITALET UTVECKLING

TIDPUNKT	Händelse	Ändring av antalet aktier	Totalt antal aktier	Ändring av aktiekapitalet, kr	Totalt aktiekapital, kr	Kvotvärde, kr
2013-08-16		0	4 000	0	400 000	100
2013-11-30	Nyemission	5 120	9 120	5 120 000	9 120 000	100
2014-02-28	Nyemission	15 853	24 973	1 585 300	2 497 300	100
2014-10-25	Nyemission	4 000	28 973	400 000	2 897 300	100
2015-02-25	Nyemission	36 000	64 973	3 600 000	6 497 300	100
2015-04-15	Nyemission	12 104	77 077	1 210 400	7 707 700	100
2015-11-30	Nyemission	35 000	112 077	3 500 000	11 207 700	100
2016-02-16	Split 40:1	4 371 003	4 483 080	0	11 207 700	2,5
2016-06-16	Nyemission	5 823 431	10 306 511	14 558 578	25 766 278	2,5

## INCITAMENTSPROGRAM

Per datumet för Prospektets offentliggörande finns det inga incitamentsprogram i Bolaget.

## AKTIEÄGARAVTAL

Såvitt MaxFasts styrelse känner till föreligger inte några aktieägaravtal eller andra överenskommelser mellan Bolagets aktieägare som syftar till gemensamt inflytande över Bolaget. Bolagets styrelse känner inte heller till några överenskommelser eller motsvarande som kan komma att leda till att kontrollen över Bolaget förändras.

## UTDELNINGSPOLICY

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

## KURSUTVECKLING

Diagrammet intill visar stamaktiens kursutveckling på First North sedan 29 juni 2016. Kursen uppgick till 34,8 kronor 31 december 2016.

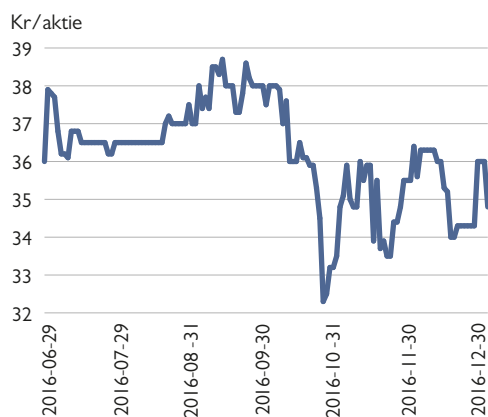
## FÖRETRÄDESRÄTT TILL NYA AKTIER

Om Bolaget emitterar nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler genom en kontantemission eller en kvittningsemission har aktieägarna som huvudregel företrädesrätt att teckna sådana värdepapper i förhållande till antalet aktier som innehades före emissionen. Det finns inget hinder i Bolagets bolagsordning avseende möjligheter att, i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551), emittera nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

## ÖVRIG INFORMATION

Rätt till utdelning tillfaller den som vid av bolagsstämman fastställda avstämningsdagen för utdelning är registrerad som aktieägare i den av Euroclear förda aktieboken. Utdelningen utbetalas normalt till aktieägarna genom Euroclear som ett kontant belopp per aktie, men betalning kan även ske i annat än kontanter (sakutdelning). Om aktieägare inte kan nås genom Euroclear kvarstår aktieägarens fordran på Bolaget avseende utdelningsbeloppet. Sådan fordran är föremål för en tioårig preskriptionstid. Vid preskription tillfaller utdelningsbeloppet Bolaget. Bolaget betalar utdelning i

## KURSUTVECKLING



kronor. Varken aktiebolagslagen (2005:551) eller MaxFasts bolagsordning föreskriver några restriktioner avseende rätten till utdelning för aktieägare bosatta utanför Sverige. Utöver eventuella begränsningar som följer av bank- och clearingsystem i berörda jurisdiktioner, sker utbetalning till sådana aktieägare på samma sätt som till övriga aktieägare med hemvist i Sverige. Betalningar till aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige är normalt föremål för svensk kupongskatt. Aktieägare har rätt till framtida utdelning förutsatt att beslut fattas därom. Samtliga aktier har lika rätt till utdelning samt till Bolagets tillgångar och eventuellt överskott i händelse av likvidation.

## LEGALA FÖRUTSÄTTNINGAR

Beslut om vinstutdelning eller annan form av värdeöverföring fattas av aktieägarna vid bolagsstämma. Beslut om vinstutdelning eller annan form av värdeöverföring får endast fattas under förutsättning att det efter värdeöverföringen finns full täckning för Bolagets bundna egna kapital. Bundet eget kapital innefattar bland annat Bolagets aktiekapital och reservfond. Utöver kravet på full täckning för Bolagets bundna egna kapital får vinstutdelning eller annan form av värdeöverföring endast fattas under förutsättning att vinstutdelningen framstår som försvarlig med hänsyn till: (a) de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och (b) Bolagets och, i

förekommande fall, Koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt (den så kallade försiktighetsregeln). Som huvudregel får aktieägarna inte besluta om utdelning av ett större belopp än styrelsen föreslagit eller godkänt. Enligt aktiebolagslagen (2005:551) har minoritetsaktieägare som tillsammans representerar minst tio (10) procent av det totala antalet utestående aktier i Bolaget rätt att begära vinstutdelning (till samtliga aktieägare) från Bolagets vinst. Efter en sådan begäran måste årsstämman besluta att dela ut det som återstår av vinsten enligt den av årsstämman fastställda balansräkningen för det aktuella året med avdrag för: (a) balanserad förlust som överstiger fria fonder, (b) belopp som enligt lag eller bolagsordningen ska avsättas till bundet eget kapital och (c) belopp som enligt bolagsordningen ska användas för något annat ändamål än utdelning till aktieägarna. Bolagsstämman är dock inte skyldig att besluta om högre utdelning än fem (5) procent av Bolagets egna kapital. Dessutom får bolagsstämman inte fatta beslut om vinstutdelning om det inte finns full täckning för Bolagets bundna egna kapital eller om det inte skulle vara förenligt med den ovan beskrivna försiktighetsregeln.

#### **LIKVIDITETSGARANT**

Bolaget har ingått ett likviditetsgarantiavtal med Penser. Syftet med likviditetsgarantin är att främja en god likviditet i Bolagets aktier samt säkerställa en låg spread mellan köp- och säljkurs i den löpande handeln. Som likviditetsgarant har Penser åtagit sig att säkerställa en köp- respektive säljvolym motsvarande 15 000 kronor vardera i orderboken med en spread mellan köp- och säljkurs om maximalt 4,0 procent. Priser ska kvoterats minst 85 procent av handelsdagen. Likviditetsgarantiavtalet löper tills vidare med tre månaders uppsägningstid.

# BOLAGSORDNING

MaxFast Properties AB Orgnr: 556937-5487. Antagen vid extra bolagsstämma 27 december 2016.

## § 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 25 000 000 kronor och högst 100 000 000 kronor.

## § 5 AKTIEANTAL

Antalet aktier i bolaget ska vara lägst 10 000 000 och högst 40 000 000.

## § 6 STYRELSE

Styrelsen består av 3 - 10 ledamöter med högst 10 suppleanter. Den väljes årligen på årsstämman för tiden intill dess nästa årsstämma har hållits.

## § 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 BOLAGSSTÄMMA

Aktieägare som vill delta i bolagsstämma 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 tidigare än femte vardagen före stämman.

## § 10 ORT FÖR BOLAGSSTÄMMA

Bolagsstämma kan hållas, förutom där styrelsen har sitt säte, i Stockholm och i 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, i 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. och
  - d) riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.
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

## VISS GRUNDINFORMATION AVSEENDE MAXFAST<sup>1</sup>

<b>BOLAGSFORM</b>	Publikt aktiebolag
<b>ORGANISATIONSNUMMER</b>	556937-5487
<b>BILDAT</b>	Den 15 juli 2013, registrerat hos Bolagsverket den 16 juli 2013
<b>HUVUDKONTOR</b>	Eskilstuna
<b>ADRESS</b>	Eskilstunavägen 34, 644 30 Torshälla
<b>TELEFONNUMMER</b>	016-200 69 90
<b>FIRMA</b>	MaxFast Properties AB (publ) (registrerad den 13 april 2016)
<b>VERKSAMHET</b>	Bolaget ska äga samt förvalta fastigheter och därmed förenlig verksamhet.

1) För beskrivning av Koncernen, MaxFasts ställning inom Koncernen och information rörande dotterbolagen se vidare under rubriken "Fullständig koncernstruktur" i detta avsnitt.

## VÄSENTLIGA AVTAL

### Avtal om fastighets- och företagsförvärv

Koncernen utvecklar regelbundet sitt fastighetsbestånd genom förvärv och avyttringar av fastigheter och fastighetsägande bolag. I det följande redovisas de förvärv av fastigheter och fastighetsägande bolag som styrelsen bedömer ha varit av större betydelse för Koncernen under de senaste två åren. Redovisade förvärv har enligt styrelsens bedömning varit av affärsmässig karaktär och ingångna överlåtelseavtal har innehållit för branschen sedvanliga garantier och villkor. Under den redovisade perioden har inga garantikrav framställts mot bolag inom Koncernen.

#### Förvärv i Finspång

Bolaget har ingått överlåtelseavtal med Hammar Förvaltning i Kumla AB om att förvärva samtliga aktier i Andreas Hammar Fastigheter i Finspång AB och indirekt del av fastigheten Finspång Hårstorp I:100. Det underliggande överenskomna fastighetsvärdet uppgår till 28,3 mkr. Köpeskillingen för aktierna är preliminärt beräknad till 14,4 mkr. Förvärvet kommer att finansieras med del av den emissionslikvid som beräknas inflyta från Erbjudandet. Tillträdesdag är bestämd till den 1 mars 2017.

#### Förvärv i Borlänge

Bolaget har ingått överlåtelseavtal med Xoel AB om att förvärva samtliga aktier i MaxFast Borlänge AB (tidigare Startplattan 468829 AB) och indirekt del av fastigheten Borlänge Märulan 2. Det underliggande överenskomna fastighetsvärdet

uppgick till 45 mkr. Köpeskillingen för aktierna uppgick till cirka 15 mkr. Förvärvet finansierades med en kombination av eget kapital och banklån. Tillträde till aktierna skedde den 21 december 2016.

#### Förvärv i Uppsala och Eskilstuna

Bolaget har ingått överlåtelseavtal med Castel Queen AB om att förvärva samtliga aktier i Castel Uppsala AB, Castel Uppsala 2 AB och Castel Eskilstuna AB och indirekt fastigheterna Uppsala Danmarks-Säby II:3, Uppsala Berthåga 64:I och Eskilstuna Valhalla 2:37. Det underliggande överenskomna fastighetsvärdet uppgick till 68 mkr. Köpeskillingen för aktierna uppgick till cirka 26 mkr. Förvärvet finansierades med en kombination av eget kapital och banklån. Tillträde till aktierna skedde den 30 september 2016.

#### Förvärv i Karlstad

Bolaget har ingått överlåtelseavtal med Pierre Eklund AB om att förvärva samtliga aktier i Karlstad Fanfaren 0 AB, Karlstad Fanfaren I AB, Karlstad Fanfaren 2 AB och Karlstad Fanfaren 3 AB och indirekt projektfastigheten Karlstad Fanfaren I och det byggprojekt som uppförs på fastigheten. Köpeskillingen för aktierna uppgick till 15 mkr. Förvärvet finansierades med eget kapital samt ägarlån. Tillträde till aktierna skedde den 29 september 2016.

#### Förvärv i Hallsberg

Bolaget har ingått överlåtelseavtal med Hammar Förvaltning i Kumla AB om att förvärva samtliga aktier i Vissberga II:5 i Hallsberg AB och indirekt fastigheten Hallsberg Vissberga II:5. Det underliggande överenskomna fastighetsvärdet uppgick till cirka 33,6 mkr. Köpeskillingen för aktierna uppgick till cirka 13 mkr. Förvärvet finansierades med en kombination av eget kapital och banklån. Tillträde till aktierna skedde den 3 oktober 2016.

#### Förvärv Laxå

Bolaget har ingått överlåtelseavtal med LaxåRondellen Holding AB om att förvärva samtliga aktier i LaxåRondellen AB och indirekt fastigheten Laxå Laxåskogen 2:56. Det underliggande överenskomna fastighetsvärdet uppgick till 24 mkr. Köpeskillingen för aktierna uppgick till cirka 9 mkr. Förvärvet finansierades med en kombination av eget kapital och banklån. Tillträde till aktierna skedde den 1 december 2016.

#### Förvärv i Fagersta

Bolaget har ingått överlåtelseavtal med EkoFast Invest AB samt Rellco Invest AB om att förvärva samtliga aktier i

Fagersta Dagny 4 AB och indirekt fastigheterna Fagersta Dagny 4 och Fagersta Doris I4. Det underliggande överenskomna fastighetsvärdet uppgick till 19,7 mkr. Köpeskillingen för aktierna uppgick till cirka 6,3 mkr. Förvärvet finansierades med eget kapital. Tillträde till aktierna skedde den 1 november 2016.

### Entreprenad och projektutvecklingsavtal

Bolaget har ingått ett entreprenadavtal med Lars Tyrfors Byggnads AB avseende lokalanpassning för hyresgästen Fitness 24Seven AB inom fastigheten Västerås Köpmannen 7. Entreprenadavtalet är baserat på de standardiserade branschvillkoren ABT 06, innehållandes sedvanliga bestämmelser avseende rättigheter, skyldigheter och riskfördelning mellan parterna. Entreprenaden omfattar en total investering om cirka 3,5 mkr.

### Hyresavtal

Bolaget är inte beroende av något enskilt hyresavtal. Hyresavtalen är dock sammantagna av väsentlig betydelse för Bolagets verksamhet och lönsamhet. Per den 31 december 2016 hade Bolaget och dess dotterbolag cirka 90 hyresavtal, varav hyresavtal med Bolagets fem största hyresgäster svarade för 38,9 procent av totalt årligt kontraktsvärde. Hyresavtalen hade per den 31 december 2016 en genomsnittlig återstående löptid om cirka fem år med uppsägningstider varierande mellan 1 till 18 månader. Vid utebliven uppsägning förlängs merparten av hyresavtalen med åtminstone tre år i taget.

### Hyresavtal med Leos Lekland Sverige AB

Koncernens mest väsentliga hyresavtal, sett till årligt kontraktsvärde, har ingåtts mellan MaxFast Sundsvall AB och Leos Lekland Sverige AB avseende lokalytor om 3 822 kvm. Hyrestiden löper till och med den 31 januari 2028 och förlängs med fem år i taget för det fall hyresavtalet inte sägs upp senast 18 månader före hyrestidens utgång. Bashyran uppgår till 3,8 mkr, exklusive mervärdesskatt och tillägg, och är indexreglerad. Hyresgästen erhåller rabatt med 1,6 mkr under första hyresåret.

### Finansieringsavtal

#### Generell information

Koncernens låneavtal har ingåtts dels av Bolaget, dels av dess direkt och indirekt ägda dotterbolag, i huvudsakligt syfte att finansiera fastighetsförvärv, entreprenadprojekt samt för allmänna affärsändamål. Koncernens kreditgivare enligt ingångna låneavtal inkluderar Svenska Handelsbanken AB (publ) och Danske Bank A/S, Danmark, Sverige filial. Enligt Bolagets finanspolicy ska belåningsgraden uppgå till max 60 procent vad avser belåning av fastigheter. Vidare ska outnyttjade kreditfaciliteter finnas tillgängliga för Bolaget för att kunna garantera en god betalningsberedskap. Enligt finanspolicyn hanteras vidare ränterisk med ränteswappar i syfte att begränsa ränterisk samt för att kunna påverka låneportföljens genomsnittliga bindningstid.

### Åtaganden och andra villkor i låneavtalen

Koncernens kreditportfölj består av lån med löptider om två år. Under vissa lån har säkerheter ställts i form av pant i fastigheter. Bolaget i ett fall ingått en generell

moderbolagsborgen. Omkring 74 procent av Bolagets utestående krediter har bunden ränta genom ränteswappar. Per den 31 december 2016 uppgick Koncernens långfristiga skulder till kreditinstitut till cirka 456 mkr. Koncernen är inte beroende av något enskilt låneavtal, men sammantagna är låneavtalen av väsentlig betydelse för Koncernens verksamhet och lönsamhet.

### Aktieägarlån

Vid sidan av bankfinansiering har Bolaget upptagit aktieägarlån från Bolagets aktieägare i syfte att snabbt kunna tillträda förvärvade fastigheter. Den 31 december 2016 uppgick aktieägarlån till totalt 13,9 mkr från Bolagets aktieägare. Samtliga låneavtal löper fram till och med Bolagets kommande kapitalresning med en fast årlig ränta om 7 procent under löptiden, om inte styrelsen i Bolaget fattar annat beslut i samförstånd med långivaren.

Under räkenskapsåret 2015 upptogs aktieägarlån om cirka 107 mkr, vilka per datumet för Prospektet är återbetalade.

### Övriga väsentliga avtal

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

### FÖRSÄKRINGAR

Koncernens försäkringsskydd omfattar sedvanliga verksamhets- och fastighetsförsäkringar samt ansvarsförsäkringar för styrelseledamöter och vd. MaxFast anser att dess försäkringsskydd inom Koncernen överensstämmer med försäkringsskyddet för andra bolag inom fastighetsbranschen.

### IMMATERIELLA RÄTTIGHETER

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

### MILJÖ

All fastighetsförvaltande verksamhet innebär miljörisker 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 Bolagets verksamhet, resultat eller finansiella ställning.

### TVISTER

Förutom vad som framgår nedan är Bolaget inte inblandat i någon rättslig tvist eller något skiljeförfarande som har eller haft betydande effekter på Bolagets finansiella ställning eller lönsamhet. Bolaget känner inte heller till några omständigheter som skulle föranleda att något sådant rättsligt förfarande eller skiljeförfarande uppkommer.



**Twist med anledning av rätt till firma**

Fastmax Holding AB har under 2016 begärt att MaxFast i sin näringsverksamhet ska upphöra med användning av näringskännetecknen innefattande ordet "Maxfast". Som grund för sin begäran har Fastmax Holding AB åberopat att det föreligger förväxlingsrisk mellan firmadominanterna "MaxFast" och "Fastmax", på grund av firmalikheter och branschlikhet, samt att Fastmax Holding AB innehar äldre rätt till sitt näringskännetecken. Förlikningsdiskussioner har förts under vintern 2016 och är pågående.

**TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE****Generellt**

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.

**Gällande aktieägarlån med närstående**

Bolaget har den 31 december 2016 upptagit följande lån om 13,9 mkr av Bolagets aktieägare, vilka står under bestämmande eller betydande inflytande av personer i ledande ställning i Bolaget. Aktieägarlån om 2,1 mkr från Axagon AB, som står under ett bestämmande inflytande av Sven Engwall; aktieägarlån om 5,6 mkr från TTC Invest AB, som står under ett betydande inflytande av Filip Andersson genom Bilmetro Finans & Förvaltning Aktiebolag; aktieägarlån om 1,5 mkr från EkoFast Invest AB, som står under ett bestämmande inflytande av Håkan Karlsson och Magnus Fält tillsammans; aktieägarlån om 2 mkr från Rellco Invest AB, som står under ett betydande inflytande av Robert Engwall; aktieägarlån om 1 mkr från Seglet Holding AB, som står under ett betydande inflytande av Julia Öhman Persson; aktieägarlån om 380 tkr från Hjelna AB, som står under ett betydande inflytande av Leif Hässel. Aktieägarlån har även upptagits direkt av Christer Sundin om 340 tkr. Samtliga låneavtal löper fram till och med Bolagets kommande kapitalresning med en fast årlig ränta om 7 procent under löptiden, om inte styrelsen i Bolaget fattar annat beslut i samförstånd med långgivaren.

**Återbetalade aktieägarlån med närstående**

Samtliga nedan redovisade lån om totalt 62 242 802 kronor upptogs av Bolagets aktieägare, vilka står under bestämmande eller betydande inflytande av personer i ledande ställning enligt ovan, återbetalades under juni 2016. Merparten dessa numera återbetalade aktieägarlån ingicks under perioden augusti 2013 och november 2015 och utgick med fast årlig ränta om 7 procent under löptiden.

**Återbetalade aktieägarlån från Rellco Invest AB**

Bolaget har upptagit aktieägarlån om sammanlagt 10 128 782 kronor under perioden augusti 2013 och november 2015 från Rellco Invest AB, som står under ett bestämmande inflytande av Robert Engwall.

**Återbetalade aktieägarlån från Axagon AB**

Bolaget har upptagit aktieägarlån om sammanlagt 10 614 741 kronor under perioden augusti 2013 och november 2015 från Axagon AB, som står under ett bestämmande inflytande av Sven Engwall.

**Återbetalade aktieägarlån från Hjelna AB**

Bolaget har upptagit aktieägarlån om sammanlagt 2 512 557 kronor under perioden augusti 2013 och november 2015 från Hjelna AB, som står under ett betydande inflytande av Leif Hässel.

**Återbetalade aktieägarlån från EkoFast Invest AB**

Bolaget har upptagit aktieägarlån om sammanlagt 7 053 591 kronor under 2015 från EkoFast Invest AB, som står under ett gemensamt bestämmande inflytande av Håkan Karlsson och Magnus Fält.

**Återbetalade aktieägarlån från Bilmetro Finans & Förvaltning Aktiebolag**

Bolaget har upptagit aktieägarlån om sammanlagt 25 764 089 kronor under perioden augusti 2013 och november 2015 från Bilmetro Finans & Förvaltning Aktiebolag, som står under ett bestämmande inflytande av Filip Andersson.

**Återbetalade aktieägarlån från Seglet Holding AB**

Bolaget har upptagit aktieägarlån om sammanlagt 6 169 042 kronor under perioden mars 2014 och november 2015 från Seglet Holding AB, som står under ett bestämmande inflytande av Julia Öhman Persson.

**Konsultavtal med EkoFast Skötsel AB**

Bolaget har, på marknadsmässiga grunder, ingått avtal med EkoFast Skötsel AB, dotterbolag till EkoFast Invest AB, om fastighetsrelaterade stödtjänster. Ersättningen uppgår till cirka 500 000 kronor per år.

**Förvärv från EkoFast Invest AB och Rellco Invest AB**

Närståendetransaktion i form av förvärv har skett med EkoFast Invest AB samt Rellco Invest AB. För mer information om förvärvet hänvisas till rubriken "Förvärv i Fagersta".

**INFORMATION FRÅN TREDJE MAN**

Intyg om fastighetsvärdering har på Bolagets begäran inhämtats från oberoende sakkunniga värderingsmän genom värderingsinstitutet NAI Svefa (Svefa AB). NAI Svefa har samtyckt till att fastighetsvärderingen tagits in i Prospektet i den form och det sammanhang som framgår därav. Värderingsmännen är av Samhällsbyggarna auktoriserade fastighetsvärderare. Revisorsrapport avseende finansiell delårsinformation för Bolaget per den 31 december 2016 har inhämtats från Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB på Bolagets begäran. Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB har samtyckt till att tillhandahållen information tagits in i Prospektet i den form och det sammanhang som framgår därav. Information från tredje man har i Prospektet återgivits korrekt och såvitt Bolaget känner till och kan förvissa sig om genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av berörd tredje man, har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig

eller missvisande. Ingen av de personer som deltagit i arbetet har såvitt Bolaget känner till några väsentliga intressen i Bolaget. Bolaget eller Bolagets revisor har inte kontrollerat siffror, marknadsdata eller annan information som tagits fram av tredje man, varför styrelsen i Bolaget inte påtar sig något ansvar för riktigheten för sådan i Prospektet intagen information och sådan information bör läsas med detta i åtanke. Viss finansiell information i Prospektet har avrundats, varför vissa tabeller ej summerar korrekt.

### RÅDGIVARES INTRESSEN

Catella agerar som finansiell rådgivare och Glimstedt som legal rådgivare i samband Erbjudandet. Catella och Glimstedt har i olika omfattning vidare tillhandahållit Bolaget rådgivning i samband med struktureringen samt planeringen av emissionen och erhåller ersättning för sådan rådgivning. Från tid till annan har Catella, Glimstedt 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 First Norths

regelverk för informationsgivning till marknaden och investerare. Erik Penser Bank är Certified Adviser för Bolaget. Erik Penser Bank äger vid Prospektets offentliggörande inga aktier i Bolaget.

### FULLSTÄNDIG KONCERNSTRUKTUR

Per dagen för Prospektet är MaxFast moderbolag till 22 direkt ägda dotterbolag enligt förteckning nedan.

### KONCERNSTRUKTUR

BOLAG, ORGANISATIONSNUMMER, SÄTE	Antal aktier/andelar	Andel i %
<b>MAXFAST PROPERTIES AB (PUBL), 556937-5487, GÄVLE</b>	<b>10 306 511</b>	<b>100%</b>
MaxFast Fagersta AB, 556937-5453, Eskilstuna	500	100%
MaxFast Östhammar AB, 556947-9529, Eskilstuna	500	100%
MaxFast Karlstad AB, 556953-2442, Eskilstuna	500	100%
Norrköping F4 Fastighets AB, 556979-3440, Norrköping	500	100%
Hälla Shopping Fastighets AB, 556613-7625, Stockholm	1 000	100%
MaxFast Ingelsta AB, 559008-5394, Eskilstuna	10 000	100%
MaxFast Eskilstuna AB, 556998-3843, Eskilstuna	500	100%
MaxFast Gräsvallen AB, 556960-4761, Eskilstuna	1 000	100%
MaxFast Sundsvall AB, 556931-4775, Karlstad	500	100%
Folkesta Handelsfastigheter AB, 556634-9832, Eskilstuna	1 000	100%
MaxFast Borlänge AB, 559046-1157, Karlstad	500	100%
LaxåRondellen AB, 556921-4264, Laxå	1 000	100%
Vissberga 11:5 i Hallsberg AB, 559063-3110, Kumla	500	100%
Fagersta Dagny 4 AB, 559064-1873, Eskilstuna	50 000	100%
Karlstad Fanfaren 0 AB, 556930-7654, Karlstad	500	100%
Karlstad Fanfaren 1 AB, 556930-7696, Karlstad	500	100%
Karlstad Fanfaren 2 AB, 556931-4809, Karlstad	500	100%
Karlstad Fanfaren 3 AB, 556931-4817, Karlstad	500	100%
MaxFast Fagersta L9 AB, 559068-9153, Eskilstuna	500	100%
Castel Uppsala AB, 556937-2344, Mölndal	1 000	100%
Castel Uppsala 2 AB, 556948-1400, Mölndal	1 000	100%
Castel Eskilstuna AB, 559048-2559, Mölndal	500	100%

# HISTORISK FINANSIELL INFORMATION

MaxFasts årsredovisningar för räkenskapsåret 2014 har upprättats i enlighet med K3 och reviderats. 2015 har upprättats i enlighet med IFRS, i jämförelsetal avseende 2014 omräknats enligt IFRS, och reviderats av Bolagets revisor. Bokslutskommunikén för räkenskapsåret 2016, vilken har upprättats i enlighet med IFRS har översiktligt granskats, men inte reviderats av MaxFasts revisor. Inga andra handlingar i Prospektet har reviderats eller granskats av Bolagets revisor.

## HANDLINGAR SOM HÅLLS TILLGÄNGLIGA FÖR INSPEKTION

Kopior av följande dokument kan under hela Prospektets giltighetstid granskas hos MaxFast Properties AB (publ), Eskilstunavägen 34, 644 30 Torshälla, under ordinarie kontorstid:

- Bolagets bolagsordning och stiftelseurkund
- Värderingsintyg som utfärdats av oberoende sakkunniga värderingsmän genom värderingsinstitutet NAI Svefa (Svefa AB) och som har beställts av Bolaget med anledning av Prospektet
- Koncernens reviderade årsredovisningar för 2014 och 2015
- Bolagets dotterbolags reviderade årsredovisningar för räkenskapsåren 2014 och 2015
- Prospektet
- Bolagsordning och reviderade årsredovisningar hålls även tillgängliga via Bolagets hemsida, [www.maxfast.se](http://www.maxfast.se)

## HANDLINGAR SOM INFÖRLIVATS GENOM HÄNVISNING

Nedanstående handlingar, som tidigare har publicerats, införlivas via hänvisning och utgör en del av Prospektet.

Handlingarna återfinns på: [www.maxfast.se/investerar-info/finansiella-rapporter-och-presentationer/](http://www.maxfast.se/investerar-info/finansiella-rapporter-och-presentationer/)

INFORMATION	SIDOR	DOKUMENT
Koncernens finansiella information med tillhörande noter och revisionsberättelse för räkenskapsåret 2014.	Resultaträkning på sid 2, balansräkning på sid 3 och 4, rapport över förändringar i eget kapital på sid 6, redovisningsprinciper och noter på sid 5–6 och revisionsberättelse på sid 1–2 i bilaga.	Årsredovisning för MaxFast Properties AB (publ) för räkenskapsåret 2014.
Koncernens finansiella information med tillhörande noter och revisionsberättelse för räkenskapsåret 2015.	Resultaträkning på sid 2 och 6, balansräkning på sid 3 och 7, rapporter över förändringar i eget kapital på sid 4 och 8, kassaflödesanalys på sid 5 och 9, redovisningsprinciper och noter på sid 10–20 och revisionsberättelse i bilaga.	Årsredovisning för MaxFast Properties AB (publ) för räkenskapsåret 2015.

## VISSA SKATTEFRÅGOR I SVERIGE

I nedanstående avsnitt sammanfattas vissa svenska skatteregler som kan komma att aktualiseras av Erbjudandet. Sammanfattningen vänder sig till aktieägare som är obegränsat skattskyldiga i Sverige, om inte annat anges. Sammanfattningen är inte avsedd att vara uttömmande och omfattar inte situationer där aktierna innehas av handelsbolag eller som lagertillgång i näringsverksamhet. Vidare behandlas inte de särskilda reglerna om skattefri kapitalvinst (inklusive avdragsförbud vid kapitalförlust) och utdelning i bolagssektorn som kan bli tillämpliga om aktieägare innehar aktier som anses vara näringsbetingade. Inte heller behandlas de särskilda regler som gäller för så kallade kvalificerade aktier i fåmansföretag. Särskilda skattekonsekvenser kan uppkomma också för andra kategorier av aktieägare, såsom investmentföretag och investeringsfonder. Innehavare av aktier rekommenderas att inhämta råd från skatterådgivare avseende de skattekonsekvenser som kan uppkomma i varje enskilt fall, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska regler och skatteavtal.

### BESKATTNING VID AVYTTRING AV AKTIER

#### Fysiska personer

För fysiska personer och dödsbon beskattas kapitalvinster på noterade aktier i inkomstslaget kapital. Skattesatsen är 30 procent. Kapitalvinst respektive kapitalförlust vid avyttring av aktier beräknas normalt som skillnaden mellan försäljningsersättningen, efter avdrag för försäljningsutgifter, och omkostnadsbeloppet. Omkostnadsbeloppet för samtliga aktier av samma slag och sort beräknas med tillämpning av genomsnittsmetoden. För marknadsnoterade aktier får omkostnadsbeloppet alternativt bestämmas enligt schablonmetoden till 20 procent av försäljningsersättningen efter avdrag för försäljningsutgifter. Kapitalförluster vid avyttring av marknadsnoterade aktier är fullt avdragsgilla mot skattepliktiga kapitalvinster som uppkommit samma år på andra marknadsnoterade aktier och delägarätter utom andelar i sådana investeringsfonder som endast innehåller svenska fordringsrätter (räntefonder). Kapitalförlust som inte kan kvittas på detta sätt får dras av med 70 procent mot övriga inkomster i inkomstslaget kapital. Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital medges skattereduktion mot kommunal och statlig inkomstskatt samt mot statlig fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. Skattereduktion medges med 30 procent av den del av underskottet som inte överstiger 100 000 kronor och med 21 procent av resterande del. Underskott kan inte sparas till senare beskattningsår.

#### Aktiebolag

Aktiebolag beskattas för alla inkomster i inkomstslaget näringsverksamhet med en skattesats om 22 procent. Beräkning av kapitalvinst respektive kapitalförlust sker på samma sätt som för fysiska personer i enlighet med vad som anges ovan. Avdrag för kapitalförluster på aktier medges normalt endast mot kapitalvinster på aktier och andra delägarätter. En kapitalförlust kan även, om vissa villkor är uppfyllda, kvittas mot kapitalvinster i bolag inom samma koncern under förutsättning att koncernbidragsrätt föreligger mellan bolagen och båda begär det för ett beskattningsår som har samma deklarationstidpunkt. Kapitalförlust som inte har kunnat utnyttjas ett visst år får sparas och dras av mot kapitalvinster på aktier och andra delägarätter under efterföljande beskattningsår utan begränsning i tiden. Om aktierna utgör näringsbetingade andelar hos ägaren gäller särskilda regler.

### BESKATTNING AV UTDELNING

För fysiska personer och dödsbon beskattas utdelning på noterade aktier i inkomstslaget kapital med en skattesats om 30 procent. För aktiebolag beskattas utdelning med bolagskatt om 22 procent. Om aktierna utgör näringsbetingade andelar hos ägaren gäller särskilda regler. Preliminär skatt avseende utdelning innehålls av Euroclear eller, för förvaltarregistrerade innehav, av förvaltaren. Bolaget ansvarar inte för att eventuell källskatt innehålls.

**AKTIEÄGARE SOM ÄR BEGRÄNSAT  
SKATTSKYLDIGA I SVERIGE**

För aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige utgår normalt svensk kupongskatt om 30 procent på utdelning från svenska aktiebolag. Denna skattesats är dock i allmänhet reducerad genom skatteavtal mellan Sverige och andra länder för undvikande av dubbelbeskattning. Kupongskatten innehålls vid utdelningstillfället av Euroclear, eller för förvaltarregistrerade innehav, av förvaltaren. I de fall 30 procent kupongskatt innehålls vid utbetalning till en person som har rätt att beskattas enligt en lägre skattesats eller kupongskatt annars innehållits med för stort belopp, kan återbetalning begäras skriftligen hos Skatteverket före utgången av det femte kalenderåret efter utdelningstillfället.

Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som inte bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige beskattas normalt inte i Sverige för kapitalvinster vid avyttring av aktier och andra delägarätter. Aktieägare kan dock bli föremål för beskattning i det land där de har sin skatterättsliga hemvist. Enligt en särskild regel kan fysiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige bli föremål för svensk beskattning vid avyttring av vissa värdepapper om de vid något tillfälle under det kalenderår då avyttringen sker eller vid något tillfälle under de tio närmast föregående kalenderåren varit bosatta i Sverige eller stadigvarande vistats här. Tillämpligheten av denna regel är dock i flera fall begränsad genom skatteavtal mellan Sverige och andra länder för undvikande av dubbelbeskattning.

# ÖVERLÅTELSEBEGRENSNINGAR M.M.

Inbjudan till teckning av Nya Aktier i Bolaget kan påverkas av gällande lagstiftning i olika jurisdiktioner. Investerare bör anlita professionella rådgivare för att bedöma om det krävs tillstånd från myndigheter, andra tillstånd eller om andra formella krav behöver iakttas för att kunna förvärva Nya Aktier eller BTA.

## ALLMÄNT

Bolaget har inte vidtagit och kommer inte att vidta några åtgärder för att tillåta ett erbjudande av Nya Aktier till någon annan jurisdiktion än Sverige. Mottagande av Prospektet innebär inget erbjudande i jurisdiktioner där det skulle vara olagligt att lämna ett erbjudande och om så är fallet är Prospektet endast avsett som information, och får inte kopieras eller vidarebefordras.

Utöver vad som anges i Prospektet ska en investerare som mottar en kopia av Prospektet i någon annan jurisdiktion än Sverige inte se Prospektet som en inbjudan eller ett erbjudande. Investeraren får inte under några omständigheter handla med aktier eller BTA som är föremål för Erbjudandet, såvida inte en sådan inbjudan eller ett sådant erbjudande lagligen skulle kunna lämnas till investeraren eller om aktier eller BTA kan handlas utan att krav på registrering eller andra legala krav har uppfyllts i den berörda jurisdiktionen.

En investerare som mottar en kopia av Prospektet får följaktligen inte skicka eller på annat sätt distribuera Prospektet, och inte heller överlåta Nya Aktier eller BTA till någon person i en jurisdiktion eller till någon jurisdiktion där det kan innebära en överträdelse av lokal värdepapperslagstiftning eller lokala föreskrifter. Om en investerare vidarebefordrar Prospektet till någon sådan jurisdiktion (oavsett om det sker enligt avtal, lagkrav eller av annan anledning) ska investeraren göra mottagaren uppmärksam på innehållet i detta avsnitt. Om inte annat uttryckligen sägs i Prospektet gäller följande:

1. Nya Aktier eller BTA som tilldelas respektive erbjuds i Erbjudandet får inte erbjudas, tecknas, säljas, eller överföras, direkt eller indirekt, till eller inom Relevanta Medlemsstater (såsom definieras nedan), såvida det inte sker i enlighet med de tillämpliga undantagen i Prospektdirektivet, till eller inom Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Singapore, Sydafrika eller, med vissa undantag, USA, eller annan jurisdiktion där det inte är tillåtet att erbjuda aktier eller BTA eller där sådan åtgärd är föremål för legala restriktioner eller där sådan handling skulle förutsätta ytterligare prospekt eller andra åtgärder utöver vad som följer av svensk lag ("Obehörig Jurisdiktion");

2. Prospektet får inte sändas till någon person i någon Obehörig Jurisdiktion ("Obehörig Person"); och

Om en investerare handlar med eller på annat sätt genomför transaktioner med aktier eller BTA som tilldelats respektive erbjuds i Erbjudandet, anses sådan investerare ha lämnat eller, i vissa fall, ombeds att lämna bland annat följande utfästelser och garantier till Bolaget och till de personer som agerar å Bolagets vägnar:

- att investeraren inte befinner sig i en Obehörig Jurisdiktion;
- att investeraren inte är en Obehörig Person;
- att investeraren inte agerar på uppdrag av, eller till förmån för, en Obehörig Person;
- att investeraren - såvida denne inte är en så kallad QIB (enligt definition nedan) - befinner sig utanför USA och att eventuella personer som denne agerar på uppdrag av, eller till förmån för, (på icke-diskretionär grund) befinner sig utanför USA samt att investeraren och eventuella sådana andra personer vid ett förvärv kommer att befinna sig utanför USA;
- att investeraren är införstådd med att varken aktier eller BTA som tilldelas respektive erbjuds i Erbjudandet har registrerats eller kommer att registreras enligt Securities Act och att de inte får erbjudas, säljas, pantsättas, återförsäljas, levereras, tilldelas, upptas eller på annat sätt överföras inom USA eller till, på uppdrag av eller till förmån för en person som befinner sig i USA, utom i enlighet med något undantag från, eller genom en transaktion som inte kräver, registrering enligt Securities Act; och
- att investeraren lagenligt får erbjudas, utnyttja, teckna och ta emot Nya Aktier eller BTA i den jurisdiktion där vederbörande är bosatt eller för närvarande befinner sig.

Bolaget och dess uppdragstagare kommer att förlita sig på investerarens utfästelser och garantier. Eventuell felaktig informationsgivning eller efterföljande överträdelse av dessa utfästelser och garantier kan leda till att investeraren blir skadeståndsskyldig eller att en transaktion avseende Nya Aktier eller BTA blir ogiltig.

Bolaget reserverar sig för rätten att erbjuda och leverera aktier eller BTA till ett begränsat antal aktieägare i USA vilka bedöms vara qualified institutional buyers (enligt definitionen i Rule 144A i Securities Act) ("QIB:s"), i erbjudanden undantagna från registreringskraven i Securities Act.

Med beaktande av de specifika restriktioner som redovisas nedan är en investerare (inklusive dennes förvaltare, förmyndare eller god man) som vill utnyttja eller på annat sätt handla med eller teckna Nya Aktier eller BTA själv ansvarig för att kontrollera och följa tillämplig lagstiftning i den aktuella jurisdiktionen, inklusive att införskaffa eventuella erforderliga tillstånd eller andra samtycken från myndigheter samt följa eventuella andra nödvändiga formella krav och erlagga eventuella skatter med anledning av Erbjudandet i dessa jurisdiktioner.

Informationen i detta avsnitt är endast avsedd som en allmän vägledning. Råder det tvivel rörande huruvida investeraren har rätt att förvärva Nya Aktier eller BTA bör investeraren anlita professionella rådgivare. Med vissa undantag har förvaltare inte tillåtelse att skicka Prospektet eller annan information om Erbjudandet till någon Obehörig Jurisdiktion.

Med vissa undantag kommer anmälningar om teckning av Nya Aktier som sänts från eller poststämplat i en Obehörig Jurisdiktion att anses vara ogiltiga och Nya Aktier eller BTA som omfattas av Erbjudandet kommer inte att levereras till en mottagare i en Obehörig Jurisdiktion. Bolaget förbehåller sig rätten att bortse från eller häva teckning som sker på uppdrag av en person som uppgett en adress i en Obehörig Jurisdiktion för mottagande eller leverans av Nya Aktier eller BTA, för det fall denna person inte utfäster eller kan utfästa, eller inte garanterar eller inte kan garantera, att denna person inte befinner sig i en Obehörig Jurisdiktion, och inte agerar på diskretionär grund för sådana personer eller, enligt Bolaget eller dess uppdragstagares bedömning, har lämnat instruktion om teckning i, eller sänt detta från, en Obehörig Jurisdiktion.

Tillämpliga undantag i vissa jurisdiktioner beskrivs nedan.

## USA

Nya Aktier eller BTA har inte och kommer inte att registreras enligt Securities Act eller hos någon värdepappersmyndighet i någon delstat eller annan jurisdiktion i USA och får endast erbjudas eller säljas, direkt eller indirekt, i USA, enligt ett tillämpligt undantag från, eller i en transaktion som inte är föremål för, registreringskyldighet enligt Securities Act, och andra tillämpliga värdepappersregleringar i någon delstat eller jurisdiktion i USA. Inga offentliga erbjudanden avseende Nya Aktier eller BTA lämnas i USA.

Nya Aktier och BTA erbjuds och säljs utanför USA i enlighet med Regulation S i Securities Act. Vidare får Nya Aktier eller BTA endast erbjudas eller säljas av Bolaget inom USA till befintliga aktieägare som bedöms vara QIB:s.

Varje investerare i USA anses, genom mottagande av Prospektet, ha utfäst, godkänt och bekräftat, bland annat att (uttryck som används i detta avsnitt och som definieras i Rule 144A i Securities Act eller Regulation S används i det följande med däri angiven betydelse):

1. investeraren är en QIB;
2. investeraren, och varje annan QIB, eller någon, för vars räkning denne förvärvar Nya Aktier eller BTA, i den löpande verksamheten, investerar i eller förvärvar liknande värdepapper som de Nya Aktierna eller BTA, har sådan kunskap och erfarenhet i finansiella och affärsmässiga frågor att den är kapabel att utvärdera fördelarna och riskerna med att förvärva sådana Nya Aktier och BTA och att den är medveten om att den under obestämd tid måste bära den ekonomiska risken i varje ny aktie eller BTA och att den kan komma att bära en sådan risk under obestämd tid;
3. investeraren förstår att dessa utfästelser och åtaganden är nödvändiga enligt USA:s värdepapperslagstiftning och bemyndigar oåterkalleligen Bolaget och de finansiella rådgivarna att förebbringa ett investeringsbrev ("QIB Investment Letter") till varje part involverad i administrativa eller rättsliga förfaranden eller officiella utredningar avseende de frågor som anges däri;
4. investeraren utfäster att om den i framtiden erbjuder, återförsäljer, pantsätter eller på annat sätt överlåter Nya Aktier eller BTA så ska innehavaren notifiera sådana mottagare om de överlåtelsebegränsningar som följer av Prospektet;
5. investeraren inte är ett dotterbolag (såsom definieras i Rule 501 (b) i Securities Act) till Bolaget, och inte heller agerar på uppdrag av ett dotterbolag till Bolaget;
6. investeraren bekräftar och förstår att (i) Bolaget i Prospektet indikerat att Bolaget sannolikt klassificeras som ett PFIC enligt amerikanska federala inkomstskatteregler (ii) Bolaget inte har vidtagit några åtgärder i syfte att utröna om Bolagets status som PFIC förändrats sedan noteringen och sannolikt kan klassificeras som ett PFIC (iii) innehavaren bör, i den omfattning den finner lämpligt, konsultera sina egna skatterådgivare rörande eventuella konsekvenser avseende amerikansk federal inkomstskatt som är förenande med en investering i ett PFIC;
7. investeraren är införstådd med och bekräftar att, Bolaget, de finansiella rådgivarna och vart och ett av deras respektive närstående företag och var och en av deras respektive uppdragstagare, och andra, kommer att förlita sig på sanningsenligheten och riktigheten i föregående framställningar, garantier, bekräftelser och överenskomelser.

Personer som mottar Prospektet underrättas härmed om att säljare av Nya Aktier eller BTA kan komma att förlita sig på undantag från registreringskraven i Section 5 i Securities Act genom Rule 144A. Fram till fyrtio (40) dagar efter inledandet av Erbjudandet, ett erbjudande, försäljning eller överlåtelse av Nya Aktier eller BTA inom USA av en förmedlare (oavsett om denne deltar i Erbjudandet eller inte) kan strida mot registreringskraven i Securities Act. Nya Aktier eller BTA som omfattas av Erbjudandet har varken godkänts eller underkänts eller rekommenderats av någon federal eller delstatlig värdepappersmyndighet, eller annan myndighet, i

USA. Inte heller har någon sådan myndighet bedömt eller gjort uttalanden sig om Erbjudandet eller bekräftat riktigheten och tillförlitligheten i Prospektet. Att påstå motsatsen är en brottslig handling i USA.

#### **EUROPEISKA EKONOMISKA SAMARBETSOMRÅDET**

Beträffande varje medlemsstat i det Europeiska ekonomiska samarbetsområdet vilka har implementerat Prospektdirektivet (vardera, en "Relevant Medlemsstat") får ett erbjudande till allmänheten avseende aktier eller BTA inte lämnas i den Relevanta Medlemsstaten (annat än de erbjudanden som avses i Prospektet i Sverige när Prospektet har godkänts av behörig myndighet samt blivit publicerat och i enlighet med Prospektdirektivet, såsom det implementerats i Sverige), med undantag för att ett erbjudande till allmänheten i den Relevanta Medlemsstaten avseende aktier eller BTA kan komma att lämnas när som helst enligt följande undantag i Prospektdirektivet, om de har blivit implementerade i den Relevanta Medlemsstaten:

- a. till juridiska personer som är "kvalificerade investerare" (såsom definieras i Prospektdirektivet);
- b. till färre än 150 fysiska eller juridiska personer (som inte är kvalificerade investerare såsom definierat i Prospektdirektivet), såsom tillåts i Prospektdirektivet, förutsatt att föregående medgivande erhållits från Nordea eller Swedbank avseende sådant erbjudande; eller
- c. under andra förhållanden som faller inom artikel 3(2) i Prospektdirektivet.

Detta förutsätter att inget sådant erbjudande av aktier eller BTA föranleder ett krav på att Bolaget måste offentliggöra ett prospekt enligt artikel 3 i Prospektdirektivet. Bolaget har inte godkänt, och kommer inte heller att godkänna, något erbjudande av aktier eller BTA via förvaltare, annat än erbjudanden som har gjorts av Bolaget vilka utgör den slutliga placeringen för aktier eller BTA som avses i Prospektet. Varje person i en Relevant Medlemsstat, annat än, såvitt avser punkten (a), personer som erhåller erbjudanden som avses i Prospektet i Sverige, som mottar någon kommunikation avseende, eller som förvärvar aktier eller BTA enligt Erbjudandet, kommer anses ha utfäst, garanterat och överenskommit, med Bolaget att:

- a. investeraren är en kvalificerad investerare i enlighet med lagen i den Relevanta Medlemsstaten implementerande artikel 2(1)(e) i Prospektdirektivet; och
- b. såvitt avser Nya Aktier eller BTA som har förvärvats av investeraren såsom finansiell mellanhand, såsom denna term används i artikel 3(2) i Prospektdirektivet, (i) Nya Aktier eller BTA som har förvärvats av investeraren i Erbjudandet har inte förvärvats på uppdrag av, och inte heller i syfte att erbjudas eller återförsäljas till personer i någon Relevant Medlemsstat, annat än till kvalificerade investerare, såsom denna term definieras i Prospektdirektivet, eller under sådana omständigheter då tidigare godkännande från Nordea eller Swedbank har inhämtats avseende erbjudandet eller återförsäljningen; eller (ii) om Nya

Aktier eller BTA har förvärvats av investeraren för persons räkning i någon Relevant Medlemsstat som inte är kvalificerade investerare, är erbjudandet av dessa värdepapper till investeraren inte att, enligt Prospektdirektivet, anse som lämnade till sådana personer.

Såvitt avser denna del, avses med uttrycket "erbjudande till allmänheten" i förhållande till aktier eller BTA i någon Relevant Medlemsstat, ett meddelande till personer, oavsett form eller medium, med tillräcklig information om villkoren i erbjudandet och varje aktie eller BTA som ska erbjudas, för att en investerare ska ha förutsättningar att fatta beslut om att teckna eller förvärva Nya Aktier eller BTA, såsom denna definition förekommer i varierad form i respektive Relevant Medlemsstat beroende på hur Prospektdirektivet har implementerats i de olika medlemsstaterna.

#### **STORBRIANNIEN**

I Storbritannien är Prospektet endast riktat till, och avsett för (i) personer som har professionell erfarenhet av frågor relaterade till investeringar som faller under Artikel 19(5) i Lagen om finansiella tjänster och marknader 2000 (Finansiell marknadsföring) Föreskrift 2005 ("Föreskriften"), (ii) till personer som faller under artikel 49(2) (a) till (d) (juridiska personer med högt nettovärde, oregistrerade juridiska personer et cetera) i Föreskriften, eller (iii) andra personer till vilka Prospektet annars lagligen får kommuniceras (sådana personer omnämns tillsammans "Relevanta Personer"). Prospektet riktar sig endast till Relevanta Personer. Varje person som inte är en relevant person ska inte handla på basis av, eller förlita sig på, Prospektet.

#### **KANADA, AUSTRALIEN, HONGKONG, JAPAN, NYA ZEELAND, SINGAPORE OCH SYDAFRIKA**

Erbjudandet enligt Prospektet riktar sig inte till personer bosatta i Kanada, Australien, Hongkong, Japan, Nya Zeeland, Singapore, Sydafrika eller annat land där sådan åtgärd skulle innebära krav på ytterligare prospekt, annan erbjudandedokumentation, registreringar eller andra åtgärder utöver vad som följer av svensk lag.

#### **INFORMATION TILL INVESTERARE I USA**

##### **Viktig information**

Nya Aktier eller BTA som omfattas av Erbjudandet har varken godkänts eller underkänts eller rekommenderats av någon federal eller delstatlig värdepappersmyndighet, eller annan myndighet, i USA. Inte heller har någon sådan myndighet bedömt eller uttalat sig om Erbjudandet eller bekräftat riktigheten och tillförlitligheten i Prospektet. Att påstå motsatsen är en brottslig handling i USA.

##### **Upprätthållande av civila skyldigheter**

Bolaget är ett publikt aktiebolag registrerat i enlighet med svenska lagar, med säte i Gävle kommun, Sverige. Ingen medlem av Bolagets styrelse eller ledning är bosatt i USA och hela, eller större delen av, dessa personers och Bolagets, egendom är lokaliserad utanför USA. Detta innebär att det



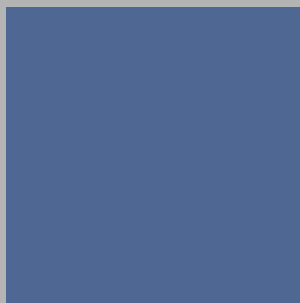
kan finnas hinder för investerare att utfärda delgivningar i USA gentemot Bolaget eller sådana andra personer, eller att gentemot dem verkställa domslut från domstolar i USA baserade på regler avseende civilrättsligt ansvar enligt värdepappersregleringar i USA. USA och Sverige har för närvarande inget avtal som medför ömsesidigt erkännande och verkställande av domslut avkunnade eller meddelade i civila och kommersiella tvister. Som ett resultat härav, skulle inte ett lagakraftvunnet domslut avseende betalning av skadestånd, baserat på civilrättsligt ansvar avkunnat eller meddelat av en domstol i USA, oberoende av huruvida detta uteslutande baserats på de federala värdepapperslagarna i USA eller inte, vara verkställbart i Sverige. Om parten, till vars förmån det lagakraftvunna domslutet är utfärdat, inleder en ny rättegång i en behörig svensk domstol, får parten ge in det lagakraftvunna domslutet som avkunnats eller meddelats i USA till den svenska domstolen. Ett sådant domslut kommer av den svenska domstolen enbart att betraktas som ett bevis för utgången av tvisten till vilken domslutet är hänförligt. Den svenska domstolen kan välja att höra parterna igen ab initio.

#### **Presentation av information**

Prospektet har upprättats enligt svenskt format och svensk stil, vilka skiljer sig från format och stil på prospekt i USA. Detta särskilt avseende, om det inte framgår av sammanhanget, den finansiella informationen i Prospektet som har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards såsom de antagits av EU. Prospektet är därför inte i alla delar jämförbara med finansiell information upprättade av företag med hemvist USA i enlighet med allmänt accepterade redovisningsprinciper. Innehållet i Prospektet ska av investerare inte tolkas som rådgivning i legala-, investerings- eller skattefrågor. Det åligger varje investerare att konsultera sitt eget ombud, revisor eller finansiella rådgivare rörande legala-, investerings-, eller skattefrågor hänförliga till Erbjudandet. Investerare uppmanas att konsultera skatterådgivare avseende risken att bli ådragen skattskyldighet med anledning av mottagandet av aktier eller BTA.

#### **Överlåtelsebegränsningar**

Distributionen av Prospektet och överlåtelser, försäljningar och förfoganden av Nya Aktier eller BTA är föremål för överlåtelsebegränsningar, se ovan.



# FASTIGHETSFÖRTECKNING

Nr	FASTIGHET	ADRESS	KOMMUN	BYGGÅR	UTHYRBAR AREA, KVM					Totalt
					Handel	Fritid	Samhälle	Kontor	Övrigt	
1	Märlan 2	Cirkelgatan 1	Borlänge	2016	–	3 822	–	–	–	3 822
2	Torlunda 1:276	Folkestaleden 40	Eskilstuna	2000	13 169	–	–	–	–	13 169
3	Torshälla 5:44	Eskilstunavägen 34	Eskilstuna	2016	1 088	511	–	1 347	–	2 946
4	Valhalla 2:37	Västerleden 46	Eskilstuna	2011	360	–	–	–	–	360
5	Läkaren 9	Floravägen 5, Lasarettsvägen 1-15 m.fl.	Fagersta	1960	–	–	7 257	–	2 078	9 335
6	Tele 1	Televägen 2-4	Fagersta	1947-87	–	–	–	–	7 573	7 573
7	Dagny 4	Västmannavägen 2	Fagersta	1966	1 826	600	–	450	750	3 626
8	Doris 14	Brinellvägen 28	Fagersta	–	–	–	–	–	–	–
9	Vissberga 11:5	Överste von Rosens gata 1 & 5	Hallsberg	2013	3 268	–	–	–	–	3 268
10	Gräsvallen 4	Axgatan 4	Karlstad	2012	10 280	–	–	–	–	10 280
11	Gräsvallen 5	Axgatan 5, 6	Karlstad	2015	–	3 775	–	180	244	4 199
12	Laxåskogen 2:56	Von Boijgatan 2	Laxå	2014	2 868	–	–	–	–	2 868
13	Blyet 6	Jämgatan 19-21	Norrköping	1974, 2012	7 966	–	–	–	350	8 316
14	Föraren 4	Lindäckersgatan 12, Linnégatan 17	Norrköping	1959-81	3 009	–	–	119	935	4 063
15	Ljusta 7:9	Antennvägen 43	Sundsvall	2016	–	3 822	–	–	–	3 822
16	Danmarks-Säby 11:3	Kumlagatan 2B	Uppsala	2014	390	–	–	–	–	390
17	Berthåga 64:1	Herrhagsvägen 5	Uppsala	2015	295	–	–	–	–	295
18	Köpmanen 7	Hällagatan 14, Stockholmsvägen 132	Västerås	1985	6 965	640	400	–	208	8 213
19	Köpmanen 15	Stockholmsvägen 146	Västerås	2000	2 000	–	–	–	–	2 000
20	Gammelbyn 75:1	Hallgatan 1	Östhammar	1973	4 214	–	–	–	–	4 214
<b>Totalt per 2016-12-31</b>					<b>57 698</b>	<b>13 170</b>	<b>7 657</b>	<b>2 096</b>	<b>12 138</b>	<b>92 759</b>
21	Hårstorp 1:100	Norralundsvägen 1	Finspång	2017	3 084	–	–	–	–	3 084
<b>Totalt per 2017-03-01</b>					<b>60 782</b>	<b>13 170</b>	<b>7 657</b>	<b>2 096</b>	<b>12 138</b>	<b>95 843</b>

Not: Fastigheten Hårstorp 1:100 tillträds 1 mars 2017.



N  
S



Nr	FASTIGHET	ADRESS	KOMMUN	BYGGÅR	UTHYRBAR AREA, KVM					Totalt
					Handel	Fritid	Samhälle	Kontor	Övrigt	
<b>1</b>	Märlan 2	Cirkelgatan 1	Borlänge	2016	–	3 822	–	–	–	3 822
<b>3 822</b>										
<b>2</b>	Torlunda 1:276	Folkestaleden 40	Eskilstuna	2000	13 169	–	–	–	–	13 169
<b>3</b>	Torshälla 5:44	Eskilstunavägen 34	Eskilstuna	2016	1 088	511	–	1 347	–	2 946
<b>4</b>	Valhalla 2:37	Västerleden 46	Eskilstuna	2011	360	–	–	–	–	360
<b>16 475</b>										
<b>5</b>	Läkaren 9	Floravägen 5, Lasarettsvägen 1-15 mfl.	Fagersta	1960	–	–	7 257	–	2 078	9 335
<b>6</b>	Tele 1	Televägen 2-4	Fagersta	1947-87	–	–	–	–	7 573	7 573
<b>7</b>	Dagny 4	Västmannavägen 2	Fagersta	1966	1 826	600	–	450	750	3 626
<b>8</b>	Doris 14	Brinellvägen 28	Fagersta	–	–	–	–	–	–	–
<b>20 534</b>										
<b>21</b>	Hårstorp 1:100	Norralundsvägen 1	Finspång	2017	3 084	–	–	–	–	3 084
<b>3 084</b>										

Not: Fastigheten Hårstorp 1:100 tillträds 1 mars 2017.

## BORLÄNGE

MaxFasts fastighet i Borlänge är belägen strax söder om de centrala delarna i området Gylletäppan-Åselby med närhet till bostadsområden och externhandel såsom till exempel Mio. Övrig externhandel är i västra utkanten av staden längs med E16 och riksväg 50 i området kring Kupolen.

## ESKILSTUNA

Eskilstunas utbud av handel har vuxit kraftigt till följd av den starka befolkningstillväxten i kommunen. 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 sällanköps- och dagligvaror med butiker såsom Bygghuset, Rusta, Willys och Elgiganten.

## FAGERSTA

Fastigheterna är belägna i de centrala och södra delarna av Fagersta. Läkaren 9 ligger i anslutning till Bergslagssjukhuset med anknötning till riksväg 69. Dagny 4 och Doris 14 är belägna i närheten av Vilhelminaparken längs med Fagerstas gågata.

## FINSPÅNG

Finspångs externhandel är belägen längs med riksväg 51, huvudsakligen öster om Finspångs centrum. I närområdet kring MaxFasts fastighet är aktörer som Coop Forum, Willys, XL-Bygg och Jysk etablerade.

Nr	FASTIGHET	ADRESS	KOMMUN	BYGGÅR	UTHYRBAR AREA, KVM					Totalt
					Handel	Fritid Samhälle	Kontor	Övrigt		
9	Vissberga 11:5	Överste von Rosens gata 1 & 5	Hallsberg	2013	3 268	–	–	–	–	3 268
										<b>3 268</b>
10	Gräsvallen 4	Axgatan 4	Karlstad	2012	10 280	–	–	–	–	10 280
11	Gräsvallen 5	Axgatan 5, 6	Karlstad	2015	–	3 775	–	180	244	4 199
										<b>14 479</b>
12	Laxåskogen 2:56	Von Boijgatan 2	Laxå	2014	2 868	–	–	–	–	2 868
										<b>2 868</b>
13	Blyet 6	Järngatan 19-21	Norrköping	1974, 2012	7 966	–	–	–	350	8 316
14	Föraren 4	Lindäkersgatan 12, Linnégatan 17	Norrköping	1959–81	3 009	–	–	119	935	4 063
										<b>12 379</b>

### HALLSBERG

Externhandelsområdet i Hallsberg är beläget norr om centrum och järnvägen, längs med Samzelligatan, vilken leder till E20 vidare mot Örebro. Handeln består huvudsakligen av livsmedelsaktörer såsom Netto och Lidl, men även DollarStore, som är hyresgäst i MaxFasts fastighet.

### KARLSTAD

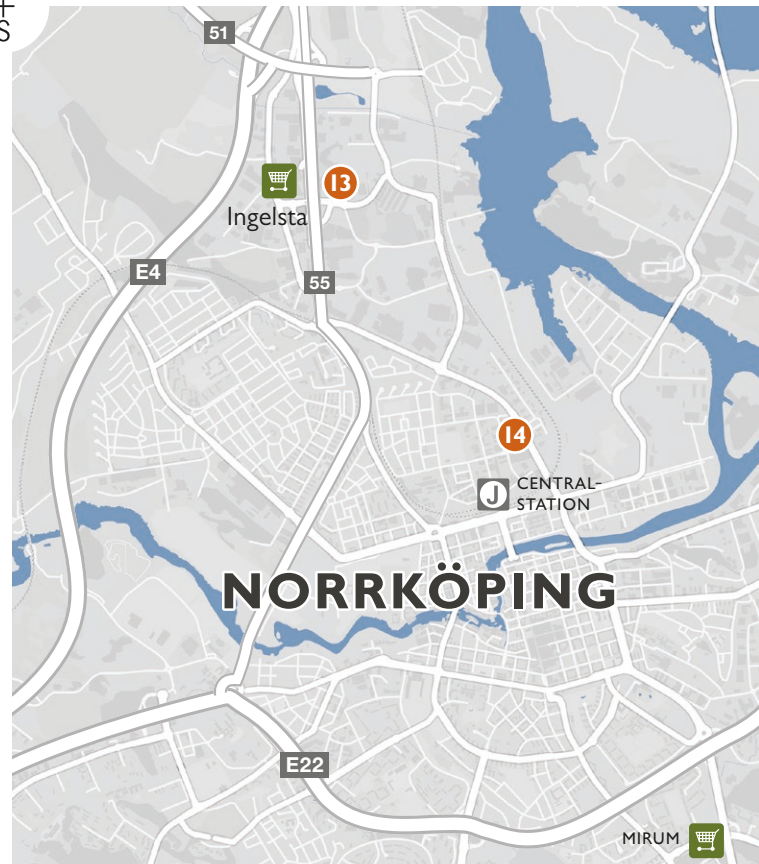
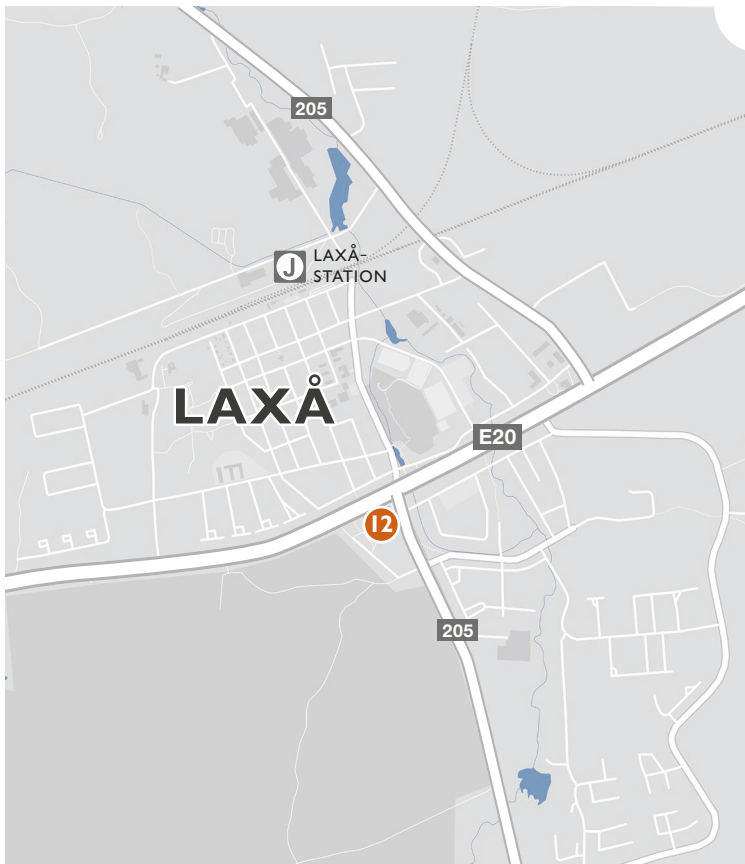
Karlstad har ett stort och väldiversifierat handelsutbud med bland annat ett av Sveriges största IKEA-varuhus. Externhandeln i Karlstad fördelar sig på de två områdena Bergvik och Välsviken. Bergvik handelsområde, där MaxFasts fastigheter är belägna, har ett bra läge utmed E18 och är beläget cirka fyra 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 stod klar under första halvåret 2016. Förutom nödvändig modernisering var syftet med uppgraderingen att skapa en mer enhetlig handelsplats. Välsviken handelsområde, som öppnade 2010, 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. Det pågår planer för etablering av ytterligare butiker på området.

### LAXÅ

Sällanköps handeln i Laxå är belägen i direkt anslutning till E20, vid vilken även MaxFasts fastighet är belägen.

### NORRKÖPING

Handelsutbudet är stort i staden och de två stora externhandelsområdena Ingelsta handelsområde och Mirum Galleria kompletteras primärt med centrumgallerierna Linden, Spiralen och Domino. 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 kvm 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 nyinvides under 2012 och bytte då namn från Hageby centrum. Mirum Galleria består idag av över 60 butiker.





N  
S





Nr	FASTIGHET	ADRESS	KOMMUN	BYGGÅR	UTHYRBAR AREA, KVM					Totalt
					Handel	Fritid	Samhälle	Kontor	Övrigt	
15	Ljusta 7:9	Antennvägen 43	Sundsvall	2016	–	3 822	–	–	–	3 822
										<b>3 822</b>
16	Danmarks-Säby 11:3	Kumlagatan 2B	Uppsala	2014	390	–	–	–	–	390
17	Berthåga 64:1	Herrhagsvägen 5	Uppsala	2015	295	–	–	–	–	295
										<b>685</b>
18	Köpmannen 7	Hällagatan 14, Stockholmsvägen 132	Västerås	1985	6 965	640	400	–	208	8 213
19	Köpmannen 15	Stockholmsvägen 146	Västerås	2000	2 000	–	–	–	–	2 000
										<b>10 213</b>
20	Gammelbyn 75:1	Hallgatan 1	Östhammar	1973	4 214	–	–	–	–	4 214
										<b>4 214</b>

### SUNDSVALL

Sundsvall har två externhandelsområden, Nacksta i väst, och Birsta i norr, varav MaxFast har en fastighet i den senare. I Birsta är aktörer som IKEA, ICA Maxi, Biltema och Bauhaus etablerade, därtill flera sällanköpsaktörer som Jula, Blomsterlandet och Rusta. I Nacksta är ICA Kvantum och Coop Extra etablerade tillsammans med till exempel bilhandel.

### UPPSALA

MaxFasts fastigheter är belägna i Boländerna och Stenhagen, Uppsalas två största externhandelsområden. Boländerna är beläget sydöst om centrala Uppsala längs med E4 med bland annat IKEA, Bauhaus och CityGross i området. Stenhagen ligger i västra delen av Uppsala. Ett tredje externhandelsområde är Gränby Centrum, längre norr längs med E4 från Boländerna. Området domineras av gallerialiknande handel samt Willys.

### VÄSTERÅS

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, där MaxFasts fastigheter är belägna, ligger 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.

### ÖSTHAMMAR

Östhammar har ett externhandelsområde, Gammelbyn, i vilken Coop Extra är beläget. MaxFasts fastighet ligger i den centrala delen av Östhammars tätort.

# BOKSLUTSKOMMUNIKÉ



Bokslutskommuniké 2016

## MaxFast Properties AB (publ):

### Bokslutskommuniké, januari – december 2016



*Projekt Fanfaren 0 i Karlstad. MaxFast avser att investera cirka 183 mkr i etapp 1 i centralt belägna Fanfaren 0 i Karlstad. Fastigheten kommer att inrymma 9 000 kvm kontor och servicefunktioner. Hyresvärdet beräknas uppgå till cirka 13,7 mkr.*

#### Januari – december 2016

- Intäkterna uppgick till 59,6 mkr (31,1).
- Driftsöverskottet uppgick till 45,1 mkr (24,2).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 22,5 mkr (13,8).
- Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 74,9 mkr (110,0).
- Årets resultat uppgick till 70,6 mkr (98,7), motsvarande 9,0 kronor per aktie (52,5).
- Eget kapital uppgick till 385,4 mkr (112,7).
- Bolaget har tillträtt elva fastigheter, förvärvat ett markupplåtelseavtal, frånträtt två fastigheter samt avtalat om förvärv av en fastighet med tillträde under kvartal ett 2017.
- MaxFast har genomfört tre nyemissioner om totalt 217 mkr. Bolaget listades på Nasdaq Stockholm First North 29 juni 2016.
- Styrelsen utsåg Håkan Karlsson, tidigare finanschef i MaxFast, till ny vd och Magnus Fält, tillika fastighetschef, till vice vd i MaxFast den 1 november 2016.



Bokslutskommuniké 2016

- Styrelsens föreslår en utdelning om 9,3 mkr (0), vilket med befintligt antal aktier per 31 januari 2017 motsvarar 0,90 kr per aktie. Vid fulltecknad Spridningsemission och Överteckningsemission (se händelser efter periodens utgång) motsvarar utdelningen 0,62 kr per aktie.

#### Oktober - december 2016

- Intäkterna uppgick till 19,0 mkr (9,2).
- Driftsöverskottet uppgick till 14,7 mkr (6,9).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 8,6 mkr (2,8).
- Periodens resultat uppgick till 11,6 mkr (90,0), motsvarande 1,1 kronor per aktie (25,4).

Sammanfattning nyckeltal	2016 Okt-dec 2016-12-31	2015 Okt-dec 2015-12-31	2016 Jan-dec 2016-12-31	2015 Jan-dec 2015-12-31
Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,8	0,8	2,9	7,4
Resultat efter skatt, kr/aktie	1,1	25,4	9,0	52,5
EPRA NAV, kr/aktie	42,1	30,6	42,1	30,6
Börskurs, kr/aktie	34,8	i.u.	34,8	i.u.
Avkastning på eget kapital, %	4,6	153	28,3	167
Soliditet, %	38,2	22,5	38,2	22,5
Belåningsgrad total, %	52,3	72,8	52,3	72,8

i.u.=Ingen uppgift

#### Väsentliga händelser efter årets utgång

- Med stöd av bemyndigande från extra bolagsstämma den 27 december 2016 har styrelsen i MaxFast beslutat att genomföra en nyemission av aktier till allmänheten, med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt (Spridningsemissionen). Spridningsemissionen omfattar högst 3 174 604 aktier till en kurs om 31,5 kronor. Avvikelsen från aktieägarnas företrädesrätt motiveras av ett behov av ökad spridning i ägandet i syfte att öka likviditeten i handeln med aktien. Om Spridningsemissionen fulltecknas kommer MaxFast att tillföras cirka 100 mkr före emissionskostnader. Styrelsen har också, med stöd i bolagsstämmans bemyndigande, möjlighet att besluta om en överteckningsemission (Överteckningsemissionen) om Spridningsemissionen blir övertecknad. Om även Överteckningsemissionen blir fulltecknad kommer bolaget att tillföras ytterligare 50 mkr, det vill säga sammanlagt 150 mkr, före emissionskostnader. De likvida medel som tillförs genom Spridningsemissionen och Överteckningsemissionen kommer att användas för projektinvesteringar i fastigheter samt förvärv av fler fastigheter med höga kassaflöden.
- Bolaget har kallat till en extra bolagsstämma den 7 februari 2017 med anledning av styrelsens förslag om ändrad firma till i första hand MaxFastigheter AB.



## Vd har ordet

Vid ett årsskifte är det alltid bra att summera året som gått och fundera på vad som komma skall. För MaxFast var 2016 ett händelserikt, omvälvande och positivt år. Vi har fördubblat antalet fastigheter, fastighetsvärdet och antalet hyresgäster. Under första halvåret 2016 låg stort fokus på dels kapitalanskaffning för att kunna uppfylla tillväxtstrategin, dels förberedelser inför listningen på First North i juni. Under andra halvåret och inledningen av 2017 lade vi kraften på att uppfylla det som utlovats till våra aktieägare, det vill säga att sätta det nya kapitalet i arbete genom att investera i bra fastigheter med höga kassaflöden.

Under det senaste dryga året har vi förvärvat tolv fastigheter, varav elva tillträtts, med en direktavkastning på mellan 7,5 och 13,8 procent. Flertalet affärer har gjorts off-market, vilket innebär att det inte har varit någon budgivning i samband med förvärven och därmed inte heller några andra köpare som trissat upp priset. Vi har identifierat intressanta områden och fastigheter och därefter kontaktat ägarna för att försöka få till en försäljning. Ibland har vi fått positivt gensvar, men självklart är det inte alla affärer som gått i mål. Tack vare bra relationer har vi fått chansen att göra flera affärer med samma säljare. Förvärven har huvudsakligen utgjorts av enklare handelsfastigheter. Andelen handel i portföljen har dock minskat och samhällsfastigheter tillkommit.

MaxFast uppvisar en god intjäningsförmåga på årsbasis. Då bolaget har vuxit snabbt och kontinuerligt har vi inte med oss hela driftnettot från de fastigheter som tillträtts under året i resultaträkningen för 2016. En intjäningsförmåga med samtliga förvaltningsfastigheter per 1 mars 2017 som finns med i bokslutskommunikén säger därför mer om kraften och möjligheterna i beståndet. Kraften är stark och möjligheterna stora!

I november beslöt styrelsen att utse mig till vd i MaxFast från att tidigare ha varit finanschef. Jag ser fram mot att leda bolagets tillväxt mot nästa etappmål om ett fastighetsvärde på två miljarder kronor och med god lönsamhet i verksamheten. Tillväxt, avkastning och diversifiering är vad som står på agendan för MaxFast under 2017. För att det ska bli möjligt vänder sig MaxFast nu till nya investerare på kapitalmarknaden med ett erbjudande om att teckna aktier i bolaget. Emissionslikviden ska användas till intressanta projektmöjligheter och förvärv av fler fastigheter med bra kassaflöden. Vi avser att, med start under kvartal två 2017, investera drygt 180 mkr i nyproduktion av huvudsakligen kontor nära centrum i Karlstad.

*Håkan Karlsson*  
Vd MaxFast Properties AB

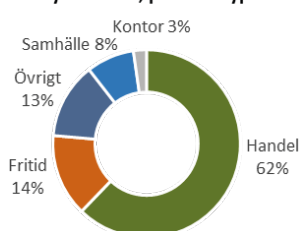


Bokslutskommuniké 2016

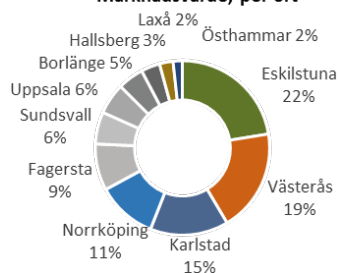
### Fastighetsbeståndet

Beståndet uppgick till 20 förvaltningsfastigheter (11) omfattande cirka 93 000 kvm (56 000) per sista december 2016. Fastighetsvärdet på förvaltningsfastigheterna uppgick till 956 mkr (462), varav handel utgjorde 62 procent och fritid 14 procent. Andelen handel har minskat med 7 procentenheter sedan halvårsskiftet och samhällsfastigheter har ökat med 8 procentenheter.

Uthyrbar area, per lokaltyp



Marknadsvärde, per ort



Fördelning per ort 2016-12-31						
Ort	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Hyresvärde		Hyresintäkt, teoretisk tkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
			mkr	kr/kvm		
Borlänge	1	3 822	3,4	899	3,4	100,0
Eskilstuna	3	16 475	18,8	1 142	16,4	87,1
Fagersta	4	20 534	14,2	691	11,6	81,8
Hallsberg	1	3 268	2,8	855	2,8	100,0
Karlstad	2	14 479	9,5	659	9,5	100,0
Laxå	1	2 868	2,1	733	2,1	100,0
Norrköping	2	12 379	9,7	779	7,9	82,3
Sundsvall	1	3 822	3,8	1 006	3,8	100,0
Uppsala	2	685	3,9	5 711	3,9	100,0
Västerås	2	10 213	16,5	1 613	15,4	93,3
Östhammar	1	4 214	2,0	467	2,0	100,0
<b>Totalt per 2016-12-31</b>	<b>20</b>	<b>92 759</b>	<b>86,7</b>	<b>935</b>	<b>78,9</b>	<b>91,0</b>

### Förvärv, försäljningar och investeringar

Bolaget har förvärvat och tillträtt elva fastigheter för 402 mkr, ett markupplåtelseavtal för 15 mkr och avyttrat samt frånträtt två fastigheter för 11 mkr under året. MaxFast har därutöver tecknat avtal om förvärv av ytterligare en fastighet för 28 mkr med tillträde 1 mars 2017.

### Hyresgäster

Hyresvärdet uppgår till 86,7 mkr (34,5) per den sista december 2016. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 91,0 procent (90,0). Störst hyresgäst var Leos Lekland med 13,6 procent av det totala kontraktsvärdet. Genomsnittlig återstående hyrestid för samtliga hyresavtal uppgick till 5,0 år.



Största hyresgäster					
2016-12-31					
Hyresgäst	Antal avtal	Orter	Lokaltyp	Andel av totalt kontraktsvärde, %	Genomsnittlig återstående löptid, år
Leos Lekland	3	Borlänge, Eskilstuna, Sundsvall	Fritid	13,6	11,0
Burger King	3	Eskilstuna, 2 Uppsala	Handel	6,9	12,0
Granngården	3	Karlstad, Västerås, Östhammar	Handel	6,6	5,3
Willys	2	Eskilstuna, Östhammar	Handel	6,2	6,0
Kulthammar	1	Fagersta	Samhälle	5,6	0,5
Dollarstore	2	Hallsberg, Laxå	Handel	5,3	6,8
H&M	1	Västerås	Handel	3,7	0,8
Elgiganten	1	Eskilstuna	Handel	3,3	2,0
Lindex	1	Västerås	Handel	3,3	3,0
Lekia	1	Norrköping	Handel	2,9	3,0
<b>Största hyresgäster</b>	<b>18</b>			<b>57,4</b>	<b>6,5</b>
Övriga hyresgäster	73			42,6	
<b>Totalt</b>	<b>91</b>			<b>100,0</b>	<b>5,0</b>

#### Resultat för perioden januari – december 2016 (12 månader)

Intäkterna uppgick till 59,6 mkr (31,1) och fastighetskostnaderna till 14,5 mkr (6,9). Driftsöverskottet uppgick till 45,1 mkr (24,2), förvaltningsresultatet till 22,5 mkr (13,8) och årets resultat till 70,6 mkr (98,7). Förvaltningsresultatet och periodens resultat är påverkat av engångskostnader om 3,4 mkr (0,1) huvudsakligen hänförliga till kostnader i samband med kapitalresning och listning av bolaget. Förändringen i årets resultat beror huvudsakligen på att bolaget under kvartal fyra 2015 bytte redovisningsmetod från K3 till IFRS, vilket fick till följd att samtliga fastigheter redovisas till verkligt värde innebärande att orealiserade värdeförändringar var högt 2015.

#### Balansräkning per den 31 december 2016

Balansomslutningen uppgick till 1 008 mkr (501). Av tillgångarna vid periodens slut utgjordes den största posten av förvaltningsfastigheter till ett värde om 956 mkr (462). Det egna kapitalet uppgick till 385 mkr (113). Under första kvartalet 2016 genomfördes två nyemissioner om totalt 7 mkr riktade till befintliga aktieägare och under andra kvartalet genomfördes en nyemission om cirka 210 mkr i syfte att bredda aktieägarkretsen, förändra kapitalstrukturen samt möjliggöra förvärv av nya fastigheter. På skuldsidan uppgick räntebärande lån från kreditinstitut till 486 mkr (237).

#### Finansiering

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 6,0 mkr (6,7). Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder uppgick till 1,8 procent (2,1) per sista december 2016. 74 procent (90) av skulderna har bunden ränta genom ränteswappar. Genomsnittlig räntebindning uppgår till 2,8 år (4,2) och genomsnittlig kapitalbindning uppgår till 0,8 år (1,0). Belåningsgraden uppgick till 52,3 procent (72,8).



Bokslutskommuniké 2016

Ränte- och lånefallostruktur					
2016-12-31	Räntefallostruktur		Genomsnittlig ränta	Lånefallostruktur	
År	Tkr	%	%	Tkr	%
0-1	126 013	25,9	1,1	356 220	73,3
>1-2	-	-	-	38 800	8,0
>2-3	-	-	-	88 358	18,2
>3-4	173 854	35,8	2,1	2 691	0,6
>4-5	186 201	38,3	1,9	-	-
>5-	-	-	-	-	-
<b>Totalt</b>	<b>486 067</b>	<b>100,0</b>	<b>1,8</b>	<b>486 067</b>	<b>100,0</b>

#### Moderbolaget

Moderbolaget MaxFast Properties AB:s resultat för året uppgick till 0,6 mkr (1,0) och bolaget förfogade vid årets slut över 2,3 mkr (0,1) i likvida medel. Det egna kapitalet uppgick till 213,6 mkr (13,0) per den 31 december 2016.

#### Aktuell intjäningsförmåga

I tabellen som följer presenteras aktuell intjäningsförmåga för det fastighetsbestånd MaxFast ägde per den 31 december 2016 och för en period om tolv månader. Intjäningsförmågan inkluderar, förutom de fastigheter som ägdes per 31 december 2016, även en fastighet om 28 mkr som tillträds den 1 mars 2017.

Aktuell intjäningsförmåga, mkr	1 mars 2017	Förändring	3 oktober 2016
Intäkter	91,9	10,1	81,8
Fastighetskostnader	-19,9	-0,6	-19,3
<b>Driftsöverskott</b>	<b>71,9</b>	<b>9,4</b>	<b>62,5</b>
Central administration	-7,2	-0,1	-7,0
Finansnetto	-12,0	-1,7	-10,3
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>52,8</b>	<b>7,6</b>	<b>45,2</b>
Förvaltningsfastigheter	985,5	121,0	864,5
Totalt antal aktier	10 306 511	0	10 306 511
Eget kapital, mkr (senast utgivna rapport)	385,4	11,6	373,8
Överskottsgrad, %	78,3	1,9	76,4
Direktavkastning förvaltningsfastigheter, %	7,3	0,1	7,2
Förvaltningsresultat, kr/aktie	5,1	0,7	4,4
Avkastning på EK (ex värdeförändringar) efter skatt, %	10,7	1,3	9,4

Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos utan är endast att betrakta som en teoretisk ögonblicksbild, vars syfte är att presentera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbestånd, lånekostnader, kapitalstruktur och organisation vid en specifik tidpunkt. Intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning av kommande period vad gäller hyresutveckling,



vakansgrader, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer.

Följande information ligger till grund för den bedömda intjäningsförmågan:

- Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter per den 1 mars 2017 utifrån gällande hyreskontrakt.
- Hyresvärdet har justerats för kända in- och avflyttningar.
- Fastighetskostnader utgörs av en bedömning av ett normalårs driftskostnader, underhållsåtgärder och tomträttsavgälder. I driftkostnaderna ingår fastighetsrelaterad administration.
- Fastighetsskatt har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärde och aktuella kostnader för tomträttsavgälder.
- Kostnader för central administration har beräknats utifrån befintlig organisation och fastighetsbeståndets storlek.
- Finansiella intäkter och kostnader har beräknats utifrån bolagets faktiska genomsnittliga räntenivå per den 31 december 2016.

#### Aktien

Aktieägare i MaxFast Properties AB 2016-12-31		
Aktieägare	Antalet aktier	Andel av kapital och röster, %
TTC Invest AB	1 530 580	14,9%
Catella Bank S. A.	846 110	8,2%
Danica Pension	713 336	6,9%
Axagon AB	558 705	5,4%
Rellico Invest AB	476 057	4,6%
EkoFast Invest AB	354 897	3,4%
Stora Vall AB	315 200	3,1%
Ryds Glas Sverige AB	300 000	2,9%
Banque Öhman S.A.	299 360	2,9%
Willest Invest AB	291 200	2,8%
<b>Summa tio största</b>	<b>5 685 445</b>	<b>55,2%</b>
Övriga aktieägare	4 621 066	44,8%
<b>Totalt</b>	<b>10 306 511</b>	<b>100,0%</b>

Aktiekapitalet i MaxFast uppgår till 25 766 277,50 kronor, fördelat på 10 306 511 stamaktier. Aktiens kvotvärde är 2,50 kronor. Samtliga aktier medför samma rätt till andel i bolagets tillgångar och vinst. Bolagets aktie listades på Nasdaq Stockholm First North den 29 juni 2016. Börskursen per den 31 december uppgick till 34,8 kronor. För bolag anslutna till First North krävs en Certified Adviser, vilken bland annat ska utöva viss tillsyn. Erik Penser Bank AB är MaxFasts Certified Adviser. Bolagets kortnamn är MAXF. Bolagets ISIN-kod är SE0008406417. En handelspost motsvarar en (1) aktie.





Bokslutskommuniké 2016

**Transaktioner med närstående**

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. Inga övriga närståendetransaktioner har förekommit.

**Redovisnings- och värderingsprinciper**

Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt Årsredovisningslagen. Redovisnings- och värderingsprinciper samt beräkningsmetoder har tillämpats i enlighet med not 2 i årsredovisningen 2015. Förvaltningsfastigheter redovisas enligt IFRS 13 i enlighet med nivå 3. Verkligt värde för finansiella instrument överensstämmer i allt väsentligt med redovisade värden. Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen samt RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

**Risker och osäkerhetsfaktorer**

MaxFasts väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer beskrivs i Bolagsbeskrivningen inför listningen på Nasdaq Stockholm First North på sidorna 6-9. Inga nya väsentliga risker eller osäkerhetsfaktorer bedöms ha tillkommit.

**Extra bolagsstämma**

Vid extra bolagsstämma i MaxFast den 27 december 2017 fattades bland annat beslut om att utöka antalet ordinarie styrelseledamöter med en styrelseledamot och att välja Robert Engwall till ny ordinarie styrelseledamot. Revisionsbolaget Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB utsågs till revisor med den auktoriserade revisorn Gert-Ove Levinsson som huvudansvarig revisor. Gränserna för bolagets aktiekapital i bolagsordningen ändrades till lägst 25 000 000 kronor och högst 100 000 000 kronor. Gränserna för antalet aktier i bolaget ändras till lägst 10 000 000 aktier och högst 40 000 000 aktier. Styrelsen bemyndigades att besluta om nyemission av aktier, teckningsoptioner och konvertibler. Avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt kan ske för att möjliggöra eventuella förvärv och kapitalanskaffningar samt för att öka spridningen av ägandet i bolaget.

**Händelser efter årets utgång**

Med stöd av bemyndigande från extra bolagsstämma den 27 december 2016 har styrelsen i MaxFast Properties AB (MaxFast) beslutat att genomföra en nyemission av aktier till allmänheten, med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt (Spridningsemissionen). Spridningsemissionen omfattar högst 3 174 604 aktier till en kurs om 31,5 kronor. Avvikelsen från aktieägarnas företrädesrätt motiveras av ett behov av ökad spridning i ägandet i syfte att öka likviditeten i handeln med aktien.

Om Spridningsemissionen fulltecknas kommer MaxFast att tillföras cirka 100 mkr före emissionskostnader. Styrelsen har också, med stöd i bolagsstämmans bemyndigande, möjlighet att besluta om en överteckningsemission (Överteckningsemissionen) om Spridningsemissionen blir övertecknad. Om även Överteckningsemissionen blir fulltecknad kommer bolaget att tillföras ytterligare 50 mkr, det vill säga sammanlagt 150 mkr, före emissionskostnader. De likvida medel som tillförs genom Spridningsemissionen och Överteckningsemissionen kommer att användas för projektinvesteringar i fastigheter samt förvärv av fler fastigheter med höga kassaflöden.



Bokslutskommuniké 2016

**Indikativ tidplan emission**

7 februari 2017

8 – 24 februari 2017

28 februari – 9 mars 2017

Omkring 28 februari 2017

Beräknad dag för offentliggörande av prospektet

Anmälningssperiod

Handel med BTA

Offentliggörande av utfall i spridningsemissionen och eventuellt överteckningsemissionen

MaxFast har kallat till extra bolagsstämma den 7 februari 2017. Styrelsen föreslår att Bolagets firma ändras till, i första hand, MaxFastigheter AB.

**Undertecknande och intygande**

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att bokslutskommunikén ger en rättvisande översikt av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och säkerhetsfaktorer som koncernen och moderbolaget står inför. Denna bokslutskommuniké har varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisor.

Gävle den 31 januari 2017

**MaxFast Properties AB (publ)**

Christer Sundin  
Styrelseordförande

Julia Öhman Persson  
Styrelseledamot

Filip Andersson  
Styrelseledamot

Leif Hässel  
Styrelseledamot

Sven Engwall  
Styrelseledamot

Robert Engwall  
Styrelseledamot

Håkan Karlsson  
Verkställande direktör



Bokslutskommuniké 2016

## Granskningsrapport

### *Inledning*

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag för MaxFast Properties AB (publ) per 31 december 2016 och den tolv månadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

### *Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning*

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medveten om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

### *Slutsats*

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Örebro den 31 januari 2017

### **Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB**

Gert-Ove Levinsson  
Auktoriserad revisor  
Huvudansvarig revisor



Bokslutskommuniké 2016

**För mer information vänligen kontakta:**

Håkan Karlsson, vd, tel 070-618 24 61

Magnus Fält, vice vd/fastighetschef, tel 070-618 24 60

**Kalendarium**

Årsredovisning 2016 på webb

29 mars 2017

Årsstämma 2017

11 maj 2017

Delårsrapport januari-mars 2017

11 maj 2017

Delårsrapport januari-juni 2017

22 augusti 2017

Delårsrapport januari-september 2017

15 november 2017

Bokslutskommuniké 2017

15 februari 2018

**Om MaxFast**

MaxFast Properties AB (publ)

Eskilstunavägen 34, 644 30 Torshälla

Organisationsnummer: 556937-5487

Mer information finns på [www.maxfast.se](http://www.maxfast.se)

Certified Adviser: Erik Penser Bank AB



Bokslutskommuniké 2016

<b>Koncernens rapport över resultaträkning och totalresultat i sammandrag</b>				
<b>Resultaträkning</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>3 mån</b>	<b>3 mån</b>	<b>12 mån</b>	<b>12 mån</b>
<b>Tkr</b>	<b>okt-dec</b>	<b>okt-dec</b>	<b>jan-dec</b>	<b>jan-dec</b>
Intäkter	18 999	9 177	59 578	31 088
Fastighetskostnader	-4 334	-2 235	-14 499	-6 925
<b>Driftöverskott</b>	<b>14 665</b>	<b>6 942</b>	<b>45 079</b>	<b>24 163</b>
Övriga externa kostnader	-1 706	-1 242	-6 935	-2 173
Central administration	-1 548	-	-2 595	-
Finansnetto	-2 789	-2 925	-13 077	-8 149
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>8 622</b>	<b>2 775</b>	<b>22 473</b>	<b>13 841</b>
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	5 076	110 049	74 932	110 049
Orealiserade värdeförändringar derivat	3 280	335	-5 563	335
<b>Resultat före skatt</b>	<b>16 978</b>	<b>113 159</b>	<b>91 842</b>	<b>124 225</b>
Aktuell skatt	154	193	-3 307	-981
Uppskjuten skatt	-5 556	-23 317	-17 978	-24 577
<b>Periodens resultat</b>	<b>11 576</b>	<b>90 035</b>	<b>70 557</b>	<b>98 667</b>
<b>Totalresultat</b>				
Resultat efter skatt	<b>11 576</b>	<b>90 035</b>	<b>70 557</b>	<b>98 667</b>
Övrigt totalresultat	0	0	0	0
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>11 576</b>	<b>90 035</b>	<b>70 557</b>	<b>98 667</b>
Resultat efter skatt per aktie, före och efter utspädning, kr	1,1	25,4	9,0	52,5
Genomsnittligt antal stamaktier under perioden, före och efter utspädning, tusental	10 307	3 550	7 880	1 878

Något minoritetsintresse föreligger inte varför resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.



Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag		
	2016	2015
Tillgångar, tkr	31 december	31 december
Förvaltningsfastigheter	956 500	461 582
Pågående nyanläggningar m.m.*	18 013	10 912
Inventarier	551	0
Derivatinstrument	0	336
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>975 064</b>	<b>472 830</b>
Kortfristiga fordringar	26 930	20 980
Likvida medel	5 978	6 706
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>32 907</b>	<b>27 686</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 007 971</b>	<b>500 516</b>
Eget kapital och skulder, tkr	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital (hänförligt till moderbolagets aktieägare)	385 401	112 710
Uppskjuten skatt	42 994	24 887
Derivatinstrument	5 228	0
Långfristiga skulder till kreditinstitut	455 981	224 395
Övriga långfristiga skulder	8 458	107 393
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>512 661</b>	<b>356 675</b>
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	30 086	12 165
Övriga kortfristiga skulder	79 823	18 966
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>109 909</b>	<b>31 131</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>1 007 971</b>	<b>500 516</b>

Förändring av eget kapital, tkr	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital vid periodens ingång	112 710	5 343
Periodens resultat	70 557	98 667
Nyemission stamaktier, netto	14 559	8 700
Överkursfond	187 574	-
Aktieutdelning	-	-
Eget kapital vid periodens utgång	385 401	112 710

\* Inklusive förvärvat markupplåtelseavtal i Karlstad.



Bokslutskommuniké 2016

Koncernens rapport över kassaflöde i sammandrag				
	2016	2015	2016	2015
	3 mån	3 mån	12 mån	12 mån
Tkr	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
<b>Löpande verksamheten</b>				
Rörelseresultat före värdeförändringar förvaltningsfastigheter	11 412	5 700	35 550	21 990
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-	-	110	-
Betald ränta	-2 263	-1 081	-15 524	-6 418
Erhållen ränta	95	-	11	11
Betald skatt	2 485	106	782	-457
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>11 649</b>	<b>4 725</b>	<b>20 929</b>	<b>15 126</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>				
Förändring av fordringar	14 210	-11 334	-4 084	-18 771
Förändring av kortfristiga skulder	34 953	791	47 370	10 289
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten</b>	<b>60 812</b>	<b>-5 818</b>	<b>64 215</b>	<b>6 644</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Förvärv av fastigheter	-122 195	-52 553	-401 301	-243 293
Investeringar i befintliga fastigheter	-18 484	-11 342	-38 599	-11 782
Försäljning av fastigheter	-51	-	11 058	-
Förvärv av andra materiella anläggningstillgångar	-380	-110	-610	-110
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-141 110</b>	<b>-64 005</b>	<b>-429 452</b>	<b>-255 185</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Nyemission	-	3 500	200 015	8 700
Upptagna lån	71 230	72 612	178 509	246 482
Amortering av låneskulder	-5 027	-2 948	-14 016	-4 348
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>66 203</b>	<b>73 167</b>	<b>364 508</b>	<b>250 834</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-14 095</b>	<b>3 341</b>	<b>-729</b>	<b>2 293</b>
Likvida medel vid årets början	20 072	3 365	6 706	4 413
Likvida medel vid periodens slut	5 977	6 706	5 977	6 706



## FINANSIELLA NYCKELTAL

MaxFast presenterar vissa finansiella mått i bokslutskommunikén som inte definieras enligt IFRS. Vi anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och företagets ledning då de möjliggör utvärdering av relevanta trender och prestationer. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. I nedanstående tabell presenteras mått som inte definieras enligt IFRS, om inte annat anges. Vidare återfinns definitionerna av dessa sist i kommunikén.

Koncernens nyckeltal	2016 3 mån okt-dec	2015 3 mån okt-dec	2016 12 mån jan-dec	2015 12 mån jan-dec
<b>Fastighetsrelaterade</b>				
Antal fastigheter vid periodens utgång	20	11	20	11
Uthyrbar area vid periodens utgång, kvm	92 759	56 073	92 759	56 073
Fastigheternas redovisade värde i balansräkningen, mkr	957*	472	957*	472
Fastighetsvärde, kr/kvm	10 312*	8 426	10 312*	8 426
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,0	90,0	91,0	90,0
Överskottsgrad, %	77,2	75,6	75,7	77,7
Direktavkastning fastigheter, %	2,1*	2,4	6,4*	8,3
<b>Finansiella</b>				
Eget kapital vid årets slut, tkr	385 401	112 710	385 401	112 710
Avkastning på eget kapital, %	4,6	152,5	28,3	167,2
Skuldsättningsgrad, ggr	1,3	3,1	1,3	3,1
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1	1,9	2,7	2,7
Belåningsgrad kreditinstitut, %	50,8*	50,1	50,8*	50,1
Belåningsgrad total, %	52,3*	72,8	52,3*	72,8
Soliditet, %	38,2	22,5	38,2	22,5
Genomsnittlig ränta till kreditinstitut, %	1,8	2,1	1,8	2,1
<b>Nyckeltal per aktie</b>				
Antal aktier vid periodens slut, tusental	10 307	4 483	10 307	4 483
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental	10 307	3 550	7 880	1 878
Eget kapital, kr/aktie	37,4	25,1	37,4	25,1
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie	42,1	30,6	42,1	30,6
Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,8	0,8	2,9	7,4
Resultat efter skatt, kr/aktie	1,1	25,4	9,0	52,5
Börskurs, kr/aktie	34,8	i. u.	34,8	i. u.

Historiska siffror är justerade för den split som genomfördes under första kvartalet 2016.

i. u. = Ingen uppgift

\* Exkluderar balansposten Nyanläggningar m.m.





<b>Moderbolagets rapport över resultaträkning och totalresultat i sammandrag</b>				
<b>Resultaträkning</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Tkr</b>	<b>3 mån</b>	<b>3 mån</b>	<b>12 mån</b>	<b>12 mån</b>
	<b>okt-dec</b>	<b>okt-dec</b>	<b>jan-dec</b>	<b>jan-dec</b>
Nettoomsättning	11 512	-	11 512	-
Övriga externa kostnader	-1 350	-1	-4 790	-47
Central administration	-1 438	-	-2 485	-
<b>Rörelseresultat</b>	<b>8 725</b>	<b>-1</b>	<b>4 237</b>	<b>-47</b>
Avskrivningar	-24	-	-25	-
Anticiperad utdelning	-	1 600	-	1 600
Räntekostnader	-346	-1 662	-4 310	-5 095
Koncernbidrag	700	4 545	700	4 545
<b>Resultat före skatt</b>	<b>9 054</b>	<b>4 481</b>	<b>603</b>	<b>1 003</b>
Aktuell skatt	-3	-	-3	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>9 051</b>	<b>4 481</b>	<b>600</b>	<b>1 003</b>
<b>Totalresultat</b>				
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>9 051</b>	<b>4 481</b>	<b>600</b>	<b>1 003</b>
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>9 051</b>	<b>4 481</b>	<b>600</b>	<b>1 003</b>



Moderbolagets rapport över finansiell ställning i sammandrag		
	2016	2015
Tillgångar, tkr	31 december	31 december
Inventarier	409	-
Aktier i dotterföretag	173 450	29 541
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>173 859</b>	<b>29 541</b>
Fordringar hos koncernföretag	49 310	81 726
Kortfristiga fordringar	17 259	12 000
Likvida medel	2 264	59
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>68 833</b>	<b>93 785</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>242 692</b>	<b>123 326</b>
Eget kapital och skulder, tkr	2016-12-31	2015-12-31
Bundet eget kapital	25 766	11 208
Fritt eget kapital	187 841	1 785
<b>Summa eget kapital</b>	<b>213 607</b>	<b>12 993</b>
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	10 000	-
Övriga kortfristiga skulder	19 085	110 333
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>29 085</b>	<b>110 333</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>242 692</b>	<b>123 326</b>
Förändring av eget kapital, tkr	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital vid periodens ingång	12 993	
Periodens resultat	600	1 007
Nyemission stamaktier, netto	14 559	11 208
Överkursfond	185 456	778
Aktieutdelning		
<b>Eget kapital vid periodens utgång</b>	<b>213 607</b>	<b>12 993</b>



Bokslutskommuniké 2016

#### Definitioner Nyckeltal

##### Avkastning på eget kapital

Periodens resultat i relation till genomsnittligt eget kapital.

##### Belåningsgrad kreditinstitut

Räntebärande skulder till kreditinstitut i relation till fastigheternas bokförda värde.

##### Belåningsgrad total

Räntebärande skulder till kreditinstitut, reverslån samt aktieägarlån i relation till fastigheternas bokförda värde.

##### Direktavkastning fastigheter

Periodens driftöverskott i relation till fastigheternas genomsnittliga bokförda värde.

##### Eget kapital, kr/aktie

Eget kapital i relation till antalet aktier vid periodens slut.

##### Ekonomisk uthyrningsgrad

Hysesintäkter i relation till hyresvärdet.

##### Fastigheter

Förvaltningsfastigheter samt pågående nyanläggningar.

##### Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar fastigheter och derivat samt före skatt.

##### Förvaltningsresultat, kr/aktie

Förvaltningsresultat i relation till genomsnittligt antal aktier.

##### Hysesintäkter

Kontrakterade hysesintäkter per sista dagen i angiven period inklusive avtalade tillägg på årsbasis, om inget annat anges.

##### Hysesvärde

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

##### Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie

Eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt i relation till antalet aktier vid periodens slut.

##### Resultat efter skatt, kr/aktie

Resultat efter skatt i relation till 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 relation till balansomslutningen.

##### Överskottsgrad

Driftöverskott i relation till intäkter.

# REVISORNS GRANSKNINGSRAPPORT



## **Revisors rapport över översiktlig granskning av finansiell delårsinformation i sammandrag upprättad i enlighet med IAS 34 och 9 kap. årsredovisningslagen**

### **Inledning**

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag för MaxFast Properties AB (publ) per 31 december 2016 och den tolv månadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

### **Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning**

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medveten om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

### **Slutsats**

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Örebro den 31 januari 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Gert-Ove Levinsson  
Auktoriserad revisor  
Huvudansvarig revisor

# REVISORNS RAPPORT AVSEENDE AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA



Till styrelsen i MaxFast Properties AB (publ), org.nr 556937-5487

## Revisorns rapport avseende prognostiserad aktuell intjäningsförmåga

Vi har utfört en revision av hur den prognostiserade aktuella intjäningsförmågan som framgår på s. 87-88 i MaxFast Properties AB:s (publ) prospekt har upprättats.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

### Revisorns ansvar

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

### Utfört arbete

Vi har utfört vårt arbete i enlighet med FARs rekommendation RevR 5 *Granskning av finansiell information i prospekt*. Det innebär att vi följer FARs etiska regler och har planerat och genomfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra oss om att de finansiella rapporterna inte innehåller några väsentliga felaktigheter. Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Vi är oberoende i förhållande till MaxFast Properties AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vårt arbete har innefattat att bedöma styrelsens och verkställande direktörens tillvägagångssätt och tillämpade redovisningsprinciper vid upprättandet av den prognostiserade aktuella intjäningsförmågan jämfört med de som normalt tillämpas av bolaget.

Vi har planerat och utfört vårt arbete för att få den information och de förklaringar som vi bedömt nödvändiga för att med rimlig säkerhet försäkra oss om att den prognostiserade aktuella intjäningsförmågan har upprättats i enlighet med de förutsättningar som anges på s. 87-88.

Då prognostiserad aktuell intjäningsförmåga och dess antaganden hänför sig till framtiden och därför kan påverkas av oförutsebara händelser, kan vi inte uttala oss om att det verkliga resultatet kommer att överensstämma med vad som redovisats i den prognostiserade aktuella intjäningsförmågan. Avvikelse kan visa sig bli väsentliga.

### Uttalande

Enligt vår uppfattning har den prognostiserade aktuella intjäningsförmågan sammanställts på ett riktigt sätt enligt de förutsättningar som anges på s. 87-88 och dessa förutsättningar överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Örebro den 31 januari 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Gert-Ove Levinsson  
Auktoriserad revisor  
Huvudansvarig revisor

## DEFINITIONER & ORDLISTA

De begrepp som definieras nedan används regelbundet i Prospektet.

### **Bolaget**

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

### **BTA**

Betald tecknad aktie som efter erlagd betalning bokas in på VP-konto tillhörande dem som tecknat Nya Aktier.

### **Catella**

Catella Corporate Finance Stockholm AB, som är finansiell rådgivare åt MaxFast i samband med Erbjudandet.

### **Erbjudandet**

Det erbjudande att teckna sig för nyemitterade aktier i Bolaget som framgår av Prospektet.

### **Euroclear**

Euroclear Sweden AB, organisationsnummer 556112-8074.

### **Fastigheter**

Förvaltningsfastigheter samt pågående nyanläggningar.

### **Glimstedt**

Advokatfirman Glimstedt Stockholm Kommanditbolag, organisationsnummer 969734-9604, som är legal rådgivare åt Bolaget i samband med Erbjudandet.

### **IFRS**

International Financial Reporting Standards såsom dessa antagits av EU.

### **MaxFast**

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

### **Nya Aktier**

Nya Aktier i Erbjudandet.

### **Penser**

Erik Penser Bank AB (publ), organisationsnummer 556031-2570, som är Certified Adviser (CA) och likviditetsgarant för Bolaget.

### **PFIC**

Passivt utländskt investeringsbolag enligt amerikanska federala inkomstskatteregler.

### **Prospektet**

Föreliggande prospekt som upprättats med anledning av Erbjudandet.

### **Prospektdirektivet**

Europaparlamentets och rådets direktiv 2003/71/EG av den 4 november 2003 om de prospekt som skall offentliggöras när värdepapper erbjuds till allmänheten eller tas upp till handel och om ändring av direktiv 2001/34/EG, tillsammans med tillämpliga åtgärder för implementering, inbegripet ändringsdirektivet 2010/73/EG.

### **Regulation S**

Regulation S i Securities Act.

### **Securities Act**

USA:s värdepapperslag av år 1933, Securities Act, jämte tillägg och ändringar.

### **Tecknaren**

Den som anmält sig i Erbjudandet.

### **Teckningskursen**

31,5 kronor.

### **VP-konto**

Det värdepapperskonto hos Euroclear enligt lag (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument i vilket (i) en ägare av ett värdepapper är direktregistrerad som ägare av värdepapper

eller (ii) en ägares innehav av värdepapper är förvaltarregistrerat i en förvaltares namn.

### **Överteckningsemissionen**

Nya Aktier som kan emitteras vid överteckning i Erbjudandet.

# ADRESSER

## **BOLAGET**

### **MaxFast Properties AB**

Besöks- och postadress:  
Eskilstunavägen 34  
644 30 Torshälla  
Telefon: 016–200 69 90

## **FINANSIELL RÅDGIVARE**

### **Catella Corporate Finance Stockholm AB**

Besöksadress:  
Birger Jarlsgatan 6  
Postadress:  
Box 5130  
102 43 Stockholm  
Telefon: 08–463 33 10

## **BOOKRUNNER**

### **Catella Bank Filial**

Besöksadress:  
Birger Jarlsgatan 6  
Postadress:  
Box 2015  
103 11 Stockholm  
Telefon: 08–614 25 00

## **JOINT BOOKRUNNER**

### **Avanza Bank AB**

Besöksadress:  
Regeringsgatan 103  
Postadress:  
Box 1399  
111 93 Stockholm  
Telefon: 08–562 250 00

### **Nordnet Bank AB**

Besöksadress:  
Gustavslundsvägen 141  
Postadress:  
Box 14077  
167 14 Bromma  
Telefon: 08–506 33 000

## **CERTIFIED ADVISER**

### **OCH LIKVIDITETSGARANT**

### **Erik Penser Bank**

Besöksadress:  
Apelbergsgatan 27  
Postadress:  
Box 7405  
103 91 Stockholm  
Telefon: 08–463 80 00

## **EMISSIONSINSTITUT**

### **Avanza Bank AB**

Besöksadress:  
Regeringsgatan 103  
Postadress:  
Box 1399  
111 93 Stockholm  
Telefon: 08–562 250 00

## **LEGAL RÅDGIVARE**

### **Advokatfirman Glimstedt Stockholm Kommanditbolag**

Besöksadress:  
Strandvägen 7A  
Postadress:  
Box 5244  
102 45 Stockholm  
Telefon: 08–566 119 00

## **BOLAGETS REVISOR**

### **Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Gert-Ove Levinsson**

Besöksadress:  
Fabriksgatan 47  
Postadress:  
Box 89  
701 41 Örebro  
Telefon: 010–213 18 11

## **KONTOFÖRANDE INSTITUT**

### **Euroclear Sweden AB**

Besöksadress:  
Klarabergsviadukten 63  
Postadress:  
Box 191  
101 23 Stockholm  
Telefon: 08–402 90 00

