

INBJUDAN TILL TECKNING AV HYBRIDOBIGATIONER OCH TECKNINGSOPTIONER (UNITS) I MAXFASTIGHETER I SVERIGE AB (PUBL)



Notera att uniträtterna förväntas ha ett ekonomiskt värde

För att inte värdet av uniträtterna ska gå förlorat måste innehavaren antingen:

- utnyttja de erhållna uniträtterna och teckna Units senast den 4 mars 2020 eller enligt instruktioner från respektive förvaltare; eller
- sälja de erhållna uniträtterna som inte har utnyttjats senast den 2 mars 2020.

Notera att aktieägare med förvaltarregistrerade innehav tecknar Units genom respektive förvaltare.

Finansinspektionen godkände detta Prospekt den 18 februari 2020. Prospektet är giltigt i 12 månader från datumet för godkännandet. Skyldigheten att tillhandahålla tillägg till Prospektet i fall av nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter kommer inte att vara tillämplig efter utgången av Prospektets giltighetstid.

VIKTIG INFORMATION

Information till investerare

Detta prospekt ("**Prospektet**") har upprättats med anledning av erbjudandet till befintliga aktieägare i MaxFastigheter i Sverige AB (publ) ("**MaxFastigheter**") att med företrädesrätt teckna hybridobligationer och teckningsoptioner ("**Units**") i MaxFastigheter i enlighet med villkoren i detta Prospekt ("**Företrädesemissionen**" eller "**Erbjudandet**"). Med "**Bolaget**", "**MaxFastigheter**" eller "**Koncernen**" avses i detta Prospekt, beroende på sammanhanget, MaxFastigheter i Sverige AB (publ), den koncern som MaxFastigheter i Sverige AB (publ) är moderbolag i eller ett dotterbolag i koncernen. För andra definitioner av vissa termer som används i detta Prospekt, se avsnittet "*Definitioner och ordlista*".

Prospektet har godkänts av Finansinspektionen, som är behörig myndighet enligt Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 ("**Prospektförordningen**"). Godkännandet och registreringen innebär inte att Finansinspektionen garanterar att sakuppgifterna är riktiga eller fullständiga, utan endast att Prospektet uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i Prospektförordningen. Godkännandet bör inte betraktas som något slags stöd för Bolaget och investerare bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i värdepappren. Företrädesemissionen och Prospektet regleras av svensk rätt. Tvist med anledning av Erbjudandet eller Prospektet och därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras av svensk domstol exklusivt.

Distribution av detta Prospekt och deltagande i Företrädesemissionen är i vissa jurisdiktioner föremål för restriktioner i lag och andra regler. MaxFastigheter har inte vidtagit och kommer inte att vidta några åtgärder för att tillåta ett erbjudande till allmänheten i några andra jurisdiktioner än Sverige. Företrädesemissionen riktar sig inte till personer med hemvist i Australien, Hongkong, Kanada, Japan, Schweiz, Singapore, USA eller någon annan jurisdiktion där deltagande skulle kräva ytterligare prospekt, registrering eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. Prospektet, anmälningssedeln och andra handlingar avseende Erbjudandet får följaktligen inte distribueras i eller till nämnda länder eller någon annan jurisdiktion där distribution eller Erbjudandet kräver sådana åtgärder eller annars strider mot tillämpliga regler. Anmälan om förvärv av Units i strid med ovanstående begränsningar kan vara ogiltig. Personer som mottar exemplar av Prospektet måste informera sig om och följa sådana restriktioner. Åtgärder i strid med restriktionerna kan utgöra brott mot tillämplig värdepapperslagstiftning.

Varken aktier, Units, betalda tecknade units ("**BTU**"), Hybridobligationer eller Teckningsoptioner i Bolaget har registrerats eller kommer att registreras enligt United States Securities Act från 1933 i dess nuvarande lydelse ("**Securities Act**") eller värdepapperslagstiftningen i någon delstat eller annan jurisdiktion i USA och får inte erbjudas, säljas eller på annat sätt överföras, direkt eller indirekt, i eller till USA, förutom enligt ett tillämpligt undantag från, eller genom en transaktion som inte omfattas av, registreringskraven i Securities Act och i enlighet med värdepapperslagstiftningen i relevant delstat eller annan jurisdiktion i USA.

Inom det Europeiska ekonomiska samarbetsområdet lämnas inget erbjudande till allmänheten av Units, BTU, Hybridobligationer eller Teckningsoptioner i Bolaget i andra länder än Sverige. I andra medlemsländer i EU kan ett sådant erbjudande endast lämnas i enlighet med undantag i Prospektförordningen.

En investering i värdepapper är förenad med vissa risker, se avsnittet "*Risikfaktorer*". När investerare fattar ett investeringsbeslut måste de förlita sig på sin egen bedömning av Bolaget och Företrädesemissionen, inklusive föreliggande sakförhållanden och risker. Inför ett investeringsbeslut bör potentiella investerare anlit sina egna professionella rådgivare. Investerare får endast förlita sig på informationen i detta Prospekt samt eventuella tillägg till Prospektet. Ingen person är behörig att lämna någon annan information avseende Företrädesemissionen eller göra några andra uttalanden än de som finns i Prospektet. Om så ändå sker ska sådan information eller sådana uttalanden inte anses ha godkänts av Bolaget. Varken offentliggörandet eller distribution av detta Prospekt, eller några transaktioner som genomförs med anledning av Företrädesemissionen, ska anses innebära att informationen i Prospektet är korrekt och gällande vid någon annan tidpunkt än per dagen för dess offentliggörande eller att det inte har förekommit någon förändring i Bolagets verksamhet efter nämnda dag.

Viktig information om Nasdaq First North Growth Market

Nasdaq First North Growth Market ("**First North**") är en alternativ marknadsplats som drivs av de olika börserna som ingår i Nasdaq. Den har inte samma juridiska status som en reglerad marknad. Bolag som är noterade på First North regleras av First North 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 bolag som handlas på en reglerad marknad. Alla bolag vars aktier är upptagna till handel på First North har en Certified Adviser som övervakar att reglerna efterlevs. Det är börserna (Nasdaq Stockholm AB) som godkänner ansökan om upptagande till handel.

Presentation om finansiell information

Förutom när så uttryckligen anges har ingen information i Prospektet granskats eller reviderats av Bolagets revisor. De siffror som redovisas i Prospektet har i vissa fall avrundats, varför tabeller och grafer inte alltid summerar korrekt.

Framåtriktad information samt bransch- och marknadsinformation

Prospektet innehåller viss framåtriktad information som återspeglar Bolagets aktuella syn på framtida händelser samt finansiell och operativ utveckling. Ord som "avser", "kommer", "bedömer", "förväntas", "kan", "planerar", "uppskattar" och andra uttryck som innebär indikationer eller förutsägelser avseende framtida utveckling eller trender, och som inte är baserade på historiska fakta, utgör framåtriktad information. Framåtriktad information är till sin natur förenad med såväl kända som okända risker och osäkerhetsfaktorer eftersom den är avhängig framtida händelser och omständigheter. Framåtriktad information utgör inte någon garanti vad avser framtida resultat eller utveckling, och verkligt utfall kan komma att väsentligen skilja sig från vad som uttalas i framåtriktad information. Andra faktorer som kan medföra att Bolagets faktiska verksamhetsresultat eller prestationer avviker från innehållet i framåtriktade uttalanden innefattar, men är inte begränsade till, de som beskrivs i avsnittet "*Risikfaktorer*". Framåtriktade uttalanden i Prospektet gäller endast vid tidpunkten för Prospektet. Bolaget lämnar inga utfästelser om att offentliggöra uppdateringar eller revideringar av framåtriktade uttalanden till följd av ny information, framtida händelser eller dylikt utöver vad som krävs enligt tillämplig lagstiftning.

Prospektet innehåller bransch- och marknadsinformation hänförlig till MaxFastigheters verksamhet och den marknad Bolaget är verksamt på. Om inte annat anges är sådan information baserad på Bolagets analys av flera olika källor. Bolaget har korrekt återgivit sådan tredjepartsinformation och, såvitt Bolagets styrelse känner till och kan utröna av information som offentliggjorts av tredje part, har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande. Bolaget har emellertid inte självständigt verifierat korrektheten eller fullständigheten av någon tredjepartsinformation och Bolaget kan därför inte garantera dess korrekthet eller fullständighet.

Vissa delar av Prospektet innehåller hyperlänkar till webbplatser. Informationen på dessa webbplatser utgör inte en del av Prospektet, såvida webbplatserna inte har införlivats genom hänvisning, och har inte granskats eller godkänts av Finansinspektionen.

INNEHÅLL

Sammanfattning	2
Risikfaktorer	8
Inbjudan till teckning av Hybridobligationer och Teckningsoptioner (units) i MaxFastigheter	15
Bakgrund och motiv	16
Villkor och anvisningar	17
Villkor för Hybridobligationer i sammandrag	22
Villkor för Teckningsoptioner i sammandrag	23
Marknadsöversikt	25
Verksamhetsbeskrivning	31
Fastighetsbestånd	34
Intjäningsförmåga	40
Värderingsintyg	41
Utvald historisk finansiell information	48
Kommentarer till den finansiella utvecklingen	56

Kapitalstruktur, skuldsättning och annan finansiell information	59
Styrelse, ledande befattningshavare och revisor	62
Bolagsstyrning	67
Aktiekapital och ägarförhållanden	70
Bolagsordning	73
Legala frågor och kompletterande information	74
Handlingar införlivade genom hänvisning	79
Skattefrågor i Sverige	80
Definitioner och ordlista	82
Bilaga 1: Villkor för teckningsoptioner av serie 2020/2027 i MaxFastigheter i Sverige AB (publ)	83
Bilaga 2: Villkor för MaxFastigheter i Sverige AB:s efterställda eviga och inlösbare hybridobligationer med fast ränta	95
Adresser	122

FÖRETRÄDESEMISSIONEN I SAMMANDRAG

Företrädesrätt	På avstämningsdagen den 18 februari 2020 berättigar en (1) aktie i MaxFastigheter innehavaren till en (1) uniträtt. Fyra (4) uniträtter berättigar till teckning av en (1) Unit bestående av en (1) Hybridobligation och en (1) Teckningsoption.
Teckningskurs	42 kronor per Unit
Avstämningsdag för deltagande i Företrädesemissionen	18 februari 2020
Teckningsperiod	20 februari – 4 mars 2020
Handel i uniträtter	20 februari – 2 mars 2020
Teckning med uniträtter	Teckning av Units med stöd av uniträtter sker under teckningsperioden genom samtidig kontant betalning. Förvaltarregistrerade aktieägare ska anmäla sig till, och enligt instruktion från, förvaltaren.
Teckning utan företrädesrätt	Ansökan om teckning utan företrädesrätt sker i enlighet med instruktionerna i avsnittet "Villkor och anvisningar". Förvaltarregistrerade aktieägare ska anmäla sig till, och enligt instruktion från, förvaltaren.

ÖVRIGT

Kortnamn aktie (ticker)	MAXF
ISIN-kod Aktie	SE0008406417
ISIN-kod uniträtter	SE0013775772
ISIN-kod BTU	SE0013775780
ISIN-kod Teckningsoption	SE0013775699
ISIN-kod Hybridobligation	SE0013407665

FINANSIELL KALENDER

Årsredovisning 1 januari – 31 december 2019	8 april 2020
Delårsrapport 1 januari – 31 mars 2020	7 maj 2020
Delårsrapport 1 april – 30 juni 2020	14 juli 2020
Delårsrapport 1 juli – 30 september 2020	3 november 2020

VISSA DEFINITIONER

I detta Prospekt används bland annat följande definitioner:

"Bolaget" eller "MaxFastigheter"	avser MaxFastigheter i Sverige AB (publ), org. nr 556937-5487, med eller utan dotterbolag beroende på sammanhang.
BTU	avser betald tecknad Unit.
DNB	avser DNB Markets, en del av DNB Bank ASA, filial Sverige
Företrädesemissionen eller Erbjudandet	avser nyemission med företrädesrätt för aktieägarna i Bolaget, per avstämningsdagen den 18 februari 2020, att teckna Units bestående av en Hybridobligation och en Teckningsoption i Bolaget enligt villkoren beskrivna i detta Prospekt.
Euroclear Sweden	avser Euroclear Sweden AB.
Hybridobligation	avser hybridobligation som emitteras som ett evigt efterställt förlagslån med nominellt belopp om 42 kronor per obligation med anledning av Företrädesemissionen. Bolaget har möjlighet att initiera återköp av hybridobligationerna efter sju (7) år och de löper med en årlig kupongränta om 6,5 procent, se "Bilaga 2: Villkor för MaxFastigheter i Sverige AB:s efterställda eviga och inlösbare hybridobligationer med fast ränta.
IFRS	avser International Financial Reporting Standards.
First North	avser den multilaterala handelsplattformen Nasdaq First North Growth Market.
Prospektet	avser detta prospekt.
SEK, TSEK och MSEK	avser svenska kronor, tusental svenska kronor respektive miljoner svenska kronor.
Teckningskurs	42 kronor per Unit.
Teckningsoptioner	avser teckningsoptioner som erbjuds med anledning av Företrädesemissionen. En (1) teckningsoption av serie 2020/2027 berättigar innehavaren till teckning av en (1) ny aktie i Bolaget till en teckningskurs om 42 kronor, se "Bilaga 1: Villkor för teckningsoptioner av serie 2020/2027 i MaxFastigheter i Sverige AB (publ)".
Unit	avser en (1) unit bestående av en (1) Hybridobligation samt en (1) Teckningsoption.

Se även avsnittet "Definitioner och ordlista" för vissa andra begrepp som används i detta Prospekt.

SAMMANFATTNING

INLEDNING OCH VARNINGAR

Varningar	Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till Prospektet. Varje beslut om att investera i värdepappren bör baseras på en bedömning av hela Prospektet från investerarens sida. Varje beslut om att investera i värdepappren medför risk och en investerare kan förlora hela eller delar av det investerade kapitalet. Vid talan i domstol angående informationen i Prospektet kan den investerare som är kärande enligt nationell rätt bli tvungen att stå för kostnaderna för översättning av Prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds. Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenligt med de andra delarna av prospektet eller om den inte, tillsammans med de andra delarna av prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i sådana värdepapper.
Värdepappren	Företrädesemissionen avser Units bestående av en (1) Hybridobligation med nominellt belopp om 42 kronor och en (1) Teckningsoption i MaxFastigheter. Hybridobligationerna har ISIN-kod SE0013407665 och Teckningsoptionerna har ISIN-kod SE0013775699.
Identitet och kontaktuppgifter	Registrerad firma: MaxFastigheter i Sverige AB (publ) Org.nr: 556937-5487 LEI-kod: 5493006IK7TXS7BL5R36 Adress: Eskilstunavägen 34 1tr, 644 30 Torshälla Växel: 016-200 96 81 Kortnamn (ticker): MAXF ISIN-kod aktie: SE0008406417
Behörig myndighet som har godkänt prospektet	Finansinspektionen Postadress: Box 7821, 103 97 Stockholm Växel: 08-408 980 00 Webbplats: www.fi.se
Datum för godkännande av prospektet	18 februari 2020

NYCKELINFORMATION OM EMITTENTEN

Vem är emittent av värdepapparen?

Emittentens hemvist, juridiska form och lagstiftning	Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag bildat i Sverige med säte i Gävle, Gävleborgs län. Bolagets verksamhet bedrivs i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551). Bolagets LEI-kod är 5493006IK7TXS7BL5R36.																		
Emittentens huvudsakliga verksamhet	MaxFastigheter är ett kassaflödesdrivet fastighetsbolag med fokus på fastigheter i Mellan-sverige. Bolaget äger och förvaltar högavkastande fastigheter huvudsakligen inom handel, men med ett ökat fokus på kontor och samhällsfastigheter. MaxFastigheters 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. MaxFastigheters fastighetsbestånd bestod per den 31 december 2019 av totalt 46 fastigheter. Totala uthyrbara arean uppgick till cirka 187 446 kvm och fastighetsvärdet på förvaltningsfastigheter till 2 315 miljoner kronor. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95,0 procent och totala hyresvärdet till 169 miljoner kronor.																		
Emittentens större aktieägare	Såvitt Bolaget känner till har följande personer direkt eller indirekt innehav som motsvarar fem procent eller mer av antalet aktier eller röster i Bolaget per dagen för detta Prospekt. <table><tr><th>Aktieägare</th><th>Antal aktier</th><th>Aktier och röster, %</th></tr><tr><td>Investment AB Öresund</td><td>3 000 000</td><td>13,86</td></tr><tr><td>TTC Invest AB</td><td>2 048 295</td><td>9,46</td></tr><tr><td>Berndt Ivarsson¹⁾</td><td>1 644 081</td><td>7,60</td></tr><tr><td>Prior Nilsson Fond- och kapitalförvaltning²⁾</td><td>1 553 957</td><td>7,18</td></tr><tr><td>Totalt</td><td>8 246 333</td><td>38,10</td></tr></table> 1) Berndt Ivarsson direkt samt genom bolag Brobryggen Intressenter AB. 2) Genom PriorNilsson Realinvest, PriorNilsson Idea och Prior Sverige Aktiv.	Aktieägare	Antal aktier	Aktier och röster, %	Investment AB Öresund	3 000 000	13,86	TTC Invest AB	2 048 295	9,46	Berndt Ivarsson ¹⁾	1 644 081	7,60	Prior Nilsson Fond- och kapitalförvaltning ²⁾	1 553 957	7,18	Totalt	8 246 333	38,10
Aktieägare	Antal aktier	Aktier och röster, %																	
Investment AB Öresund	3 000 000	13,86																	
TTC Invest AB	2 048 295	9,46																	
Berndt Ivarsson ¹⁾	1 644 081	7,60																	
Prior Nilsson Fond- och kapitalförvaltning ²⁾	1 553 957	7,18																	
Totalt	8 246 333	38,10																	
Emittentens ledande befattningshavare	Bolagets styrelse består av Christer Sundin (styrelseordförande), Sven Engwall, Leif Hässel, Robert Engwall och Carl Petre (styrelseledamöter). Bolagets ledande befattningshavare består av Håkan Karlsson (verkställande direktör), Magnus Fält (fastighetschef och vice verkställande direktör) och Gunilla Arbell Östvik (ekonomichef).																		
Emittentens revisor	MaxFastigheters revisor är Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB ("PwC"), med huvudansvarig revisor Gert-Ove Levinsson.																		

FINANSIELL NYCKELINFORMATION FÖR EMITTENTEN

Finansiell nyckel-information i sammandrag	Koncernens resultaträkning i sammandrag				
	MSEK	2019	2018	2017	2016
	Intäkter	145,3	111,0	89,6	59,6
	Driftöverskott	112,1	82,8	69,3	45,1
	Överskottsgrad, % ¹⁾	77,1	71,7	74,5	74,3
	Förvaltningsresultat	57,2	43,7	38,6	22,5
	Förvaltningsresultat, kr/aktie	3,1	3,0	2,8	3,2
	Tillväxt i förvaltningsresultat, %	30,8	13,3	71,7	62,4
	Årets resultat	104,1	39,7	45,1	72,7
	¹⁾ Refererar till nyckeltalet Överskottsgrad som är baserat på 2019 års definition av driftöverskott, vilket skiljer sig något från tidigare års redovisade siffror då kundförluster och personalkostnader för drift har flyttats från central administration till fastighetskostnader.				
	Koncernens balansräkning i sammandrag				
	MSEK	Dec 19	Dec 18	Dec 17	Dec 16
	Förvaltningsfastigheter	2 314,8	1 552,1	1 355,6	974,5
	Tillgångar	2 643,3	1 609,8	1 435,1	1 010,1
	Eget kapital	870,7	575,7	553,0	387,5
	Belåningsgrad total, %	60,1	58,2	55,1	49,3

Finansiell nyckel-information i sammandrag, forts.	Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag				
	MSEK	2019	2018	2017	2016
	Kassaflöde från den löpande verksamheten	25,0	57,6	-19,5	64,2
	Kassaflöde från investeringsverksamheten	-698,1	-194,7	-366,9	-429,4
	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	871,8	122,4	421,0	364,5
	Finansiella nyckeltal				
	MSEK	2019	2018	2017	2016
	Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,8	3,4	2,7
	Soliditet, %	32,9	35,8	38,5	38,4
	Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	936,1	627,6	600,9	433,6
	Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie	43,2	43,1	41,5	42,1
	Tillväxt i långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie, %	0,4	3,8	-1,4	37,5

SPECIFIKA NYCKELRISER FÖR EMITTENTEN

Väsentliga riskfaktorer specifika för emittenten	Huvudsakliga risker relaterade till MaxFastigheter består av: ◆ risker relaterade till makroekonomiska faktorer såsom arbetslöshet, befolkningsstruktur, inflation och deflation, produktionstakt för nya bostäder och lokaler samt Bolagets möjlighet att erhålla finansiering; ◆ risker relaterade till Bolagets beroende och rekrytering av enskilda nyckelpersoner; ◆ risker relaterade till Bolagets hyresintäkter. Bolaget är i hög grad beroende av hyresintäkter för att kunna bedriva sin verksamhet. Drygt hälften av Bolagets hyresintäkter består av intäkter från Bolagets tio största hyresgäster. Det finns en risk att en eller flera av Bolagets större hyresgäster inte förnyar eller förlänger sina hyresavtal när de löper ut, vilket på kort sikt kan leda till minskade hyresintäkter och ökade vakanser; ◆ risker relaterade till Bolagets förvärv av fastigheter och fastighetsägande bolag; ◆ risker relaterade till Bolagets avyttringar av fastigheter; ◆ risker relaterade till fastighetsutvecklingen. Beslut baserade på felaktiga antaganden under perioden för investeringen och utvecklingen kan resultera i lägre än förväntad eller negativ avkastning samt lägre intäkter för Bolaget. Ny-, till- och ombyggnationer av fastigheter är konstant utsatta för produktionsrisker och entreprenörer, leverantörer, material och tekniska lösningar som inte lever upp till förväntningarna, avtalsenliga krav eller branschstandarder kan få en negativ inverkan på Bolagets byggnation och utveckling av fastigheter; ◆ risker relaterade till värdeförändring av Bolagets fastighetsbestånd; ◆ risker relaterade till Bolagets likviditet och refinansiering; och ◆ risker relaterade till Bolagets räntekostnader.
--	--

NYCKELINFORMATION OM VÄRDEPAPPEREN

Värdepapperens viktigaste egenskaper

Värdepapperstyp, kategori, ISIN-kod	Units bestående av en (1) Hybridobligation och en (1) Teckningsoption i MaxFastigheter i Sverige AB, org.nr 556937-5487. Hybridobligationerna har ISIN-kod SE0013407665 och Teckningsoptionerna har ISIN-kod SE0013775699.
Värdepapperens valuta, kvotvärde och antal	MaxFastigheters aktier är denominerade i svenska kronor. Per dagen för Prospektet uppgår MaxFastigheters registrerade aktiekapital till 54 110 202,50 kronor, fördelat på 21 644 081 aktier, var och en med ett kvotvärde om 2,50 kronor. Samtliga aktier är fullt inbetalda.

Rättigheter som sammanhänger med värdepapperen	Varje Teckningsoption ger rätt att teckna en aktie i Bolaget. Varje aktie i Bolaget berättigar innehavaren till en röst på bolagsstämma, och varje aktieägare har rätt att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar i Bolaget. Om Bolaget emitterar nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler genom en kontant- eller kvittningsemission har aktieägarna som huvudregel företrädesrätt till teckning i förhållande till det antal aktier som innehades före emissionen. Samtliga aktier medför lika rätt till såväl utdelning som eventuellt överskott vid likvidation. Varje Hybridobligation emitteras som ett evigt efterställt förlagslån med nominellt belopp om 42 kronor per Hybridobligation. Bolaget har möjlighet att initiera återköp av Hybridobligationerna efter sju (7) år och de löper med en årlig kupongränta om 6,5 procent.
Aktiernas överlåtbarhet	Det föreligger inga inskränkningar i rätten att fritt överlåta aktier i Bolaget.
Utdelningspolicy	MaxFastigheters utdelningspolicy är att långsiktigt till aktieägarna utdela 50 procent av förvaltningsresultatet efter avdrag för aktuell skatt. I enlighet med villkoren för Bolagets obligationer får Bolaget, under vissa förutsättningar, göra vinstutdelningar om högst 50 procent av Koncernens vinst från förvaltningsresultatet efter skatt.

VAR KOMMER VÄRDEPAPPEREN ATT HANDLAS?

Värdepapperens viktigaste egenskaper

Upptagande till handel	MaxFastigheters aktier är föremål för handel på First North, en tillväxtmarknad för små och medelstora företag, som regleras av ett särskilt regelverk och som inte har samma juridiska status som en reglerad marknad. Teckningsoptionerna i Företrädesemissionen avses tas upp till handel på First North efter slutlig registrering av Företrädesemissionen hos Bolagsverket. Hybridobligationerna i Företrädesemissionen avses att tas upp till handel på Nasdaq Stockholm efter slutlig registrering av Företrädesemissionen hos Bolagsverket.
------------------------	--

VILKA NYCKELRISKER ÄR SPECIFIKA FÖR VÄRDEPAPPEREN?

Väsentliga riskfaktorer specifika för värdepapperen	Huvudsakliga risker relaterade till Företrädesemissionen och MaxFastigheters aktier består av: ◆ risken för att Bolagets värdepapper kan fluktuera i värde och likviditet. Värdet på en investering i Bolagets värdepapper kan öka eller minska och en begränsad likviditet i Bolagets värdepapper kan medföra problem för enskilda aktieägare att avyttra sina värdepapper; ◆ risken att MaxFastigheter kan komma att behöva ytterligare kapital för att finansiera den löpande verksamheten eller för att göra ytterligare investeringar eller fastighetsförvärv. Sådan finansiering kan komma att sökas genom nyemission, teckningsoptioner, andra aktie-relaterade instrument eller konvertibla skuldebrev och det finns då en risk för att Bolagets aktieägares ägarandelar kan komma att spädas ut, vilket även kan påverka marknadspriset på aktierna; ◆ risken att Koncernen kan behålla, ställa eller förnya säkerhet i någon av dess nuvarande eller framtida tillgångar för att säkerställa banklån eller andra liknande kreditarrangemang. Sådana säkerheter skulle inte medföra att Hybridobligationerna säkerställs. För det fall Bolaget försätts i konkurs, omorganiseras eller avvecklas, erhåller innehavarna betalning efter säkerställda fordringshavare; ◆ risken att investeringar i Hybridobligationerna kan innebära en risk för att Hybridobligationernas marknadsvärde kan påverkas negativt av förändringar i marknadsräntor; och ◆ risken för att tidsbegränsad handel av uniträtter och betalda tecknade Units ("BTU") på First North kan medföra problem för innehavare att avyttra sina uniträtter och/eller BTU, vilket innebär att innehavare av uniträtter riskerar att inte kunna kompensera sig för den ekonomiska utspädningseffekt som Företrädesemissionen innebär, och att innehavare av BTU riskerar att inte kunna realisera värdet av sina BTU innan dessa instrument har omregistrerats till Hybridobligationer och Teckningsoptioner. Prisbildningen för dessa instrument riskerar därmed att vara inkorrekt eller missvisande.
---	---

NYCKELINFORMATION OM ERBJUDANDET AV VÄRDEPAPPER

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

Allmänna villkor	Företrädesrätt för teckning Den som på avstämningsdagen för Företrädesemissionen är registrerad i den av Euroclear Sweden, för Bolagets räkning, förda aktieboken äger företrädesrätt att teckna Units i förhållande till det antal aktier som innehas på avstämningsdagen. Teckningskurs Teckningskursen är 42 kronor per Unit. Avstämningsdag Avstämningsdag hos Euroclear Sweden för fastställande av vem som är berättigad att erhålla uniträtter är den 18 februari 2020. Sista dag för handel med Bolagets aktier inklusive rätt att erhålla uniträtter var den 14 februari 2020. Uniträtter För varje aktie i MaxFastigheter som innehas på avstämningsdagen erhålls en (1) uniträtt. Fyra (4) uniträtter berättigar till teckning av en (1) Unit. Varje Unit utgörs av en (1) Hybridobligation och en (1) Teckningsoption.
Upptagande till handel	MaxFastigheter avser att ansöka om att Hybridobligationerna upptas till handel på Nasdaq Stockholm i samband med slutförandet av Företrädesemissionen. MaxFastigheter avser vidare att ansöka om att Teckningsoptionerna upptas till handel på First North i samband med slutförandet av Företrädesemissionen.
Förväntad tidplan för Företrädesemissionen	Teckningsperiod 20 februari – 4 mars 2020 Handel med uniträtter 20 februari – 2 mars 2020 Handel med BTU 20 februari – 16 mars 2020 Offentliggörande av slutligt utfall 6 mars 2020 Leverans av och handel i Hybridobligationer och Teckningsoptioner 26 mars 2020
Utspädning till följd av Företrädesemissionen	Förutsatt att Företrädesemissionen fulltecknas och samtliga Teckningsoptioner utnyttjas för teckning av aktier kommer antalet aktier i Bolaget att öka med 5 411 020 aktier till totalt 27 055 101 aktier, motsvarande en utspädning om cirka 20 procent av det totala antalet aktier och röster i Bolaget.
Kostnader för Företrädesemissionen	MaxFastigheters kostnader i samband med Företrädesemissionen förväntas uppgå till cirka 8 miljoner kronor.

Varför upprättas detta prospekt?

Motiv för Erbjudandet och användning av emissionslikvid	MaxFastigheter har som avsikt att använda emissionslikviden, som beräknas uppgå till 219 miljoner kronor efter avdrag för transaktionskostnader om cirka 8 miljoner kronor, från Företrädesemissionen i följande prioriteringsordning; i) finansiering av lösen av obligationslån i det fall ingen annan refinansiering genomförs, ii) förvärv av ytterligare fastigheter, samt iii) finansiering av Bolagets övriga investeringar. Bolaget har en stark prospektlista och utvärderar löpande fastigheter på intressanta orter. Styrelsen för MaxFastigheter gör vidare bedömningen att Företrädesemissionen innebär ett större finansiellt handlingsutrymme för fortsatt tillväxt och samtidigt bibehållen sund balans mellan eget kapital och skuld. Utan den emissionslikvid som uppkommer från Företrädesemissionen är Bolagets bedömning att det nuvarande rörelsekapitalet inte är tillräckligt för Bolagets behov under de kommande tolv månaderna från och med dagen för detta Prospekt. Underskottet i rörelsekapitalet, som beräknas uppgå till cirka 85 miljoner kronor, förväntas uppstå under september 2020 då Bolagets obligation 2017/2020 om 300 miljoner kronor förfaller till betalning. Bolagets bedömning är att rörelsekapitalbehovet för de kommande tolv månaderna kommer att tillgodoses om Företrädesemissionen, som är fullt garanterad, blir fulltecknad.
Tecknings- och garantiåtaganden	Investment AB Öresund ("Öresund") och fonder förvaldade av PriorNilsson¹⁾, som tillsammans innehar cirka 21 procent av det totala antalet aktier och röster i Bolaget har lämnat teckningsförbindelser i samband med Företrädesemissionen och åtagit sig att teckna sina pro rata-andelar av Företrädesemissionen, motsvarande 47,8 miljoner kronor. Ingen ersättning utgår för teckningsåtagandet. Därutöver har MaxFastigheter erhållit emissionsgarantier från Öresund, Modelio Equity AB, Thuban Holding AB och fonder förvaldade av PriorNilsson¹⁾ upp till totalt cirka 179,4 miljoner kronor, motsvarande 100 procent av den del av Företrädesemissionen som inte täcks av teckningsåtaganden. Dessa tecknings- och garantiåtaganden är dock ej säkerställda. 1) PriorNilsson Realinvest, PriorNilsson Idea och Prior Sverige Aktiv.
Intressekonflikter	DNB tillhandahåller finansiell rådgivning och andra tjänster till MaxFastigheter i samband med Företrädesemissionen. Dessa rådgivare (samt till dem närstående företag) har tillhandahållit, och kan i framtiden komma att tillhandahålla, olika bank-, finansiella, investerings-, kommersiella och andra tjänster för Bolaget för vilka de erhållit, respektive kan komma att erhålla, ersättning.

RISKFAKTORER

En investering i värdepapper är förenad med risk. Vid bedömning av MaxFastigheters framtida utveckling är det av vikt att beakta de riskfaktorer som bedöms vara av betydelse för MaxFastigheter och dess värdepappers framtida utveckling. Nedan beskrivs, utan anspråk på att vara uttömmande, riskfaktorer som bedöms vara väsentliga för MaxFastigheters verksamhet, bransch och marknader, legala och regulatoriska risker, skatterisker, finansiella risker samt riskfaktorer hänförliga till värdepapperen och Företrädesemissionen. Bedömningen av väsentligheten av varje riskfaktor är baserad på sannolikheten för dess förekomst och den förväntade omfattningen av deras negativa effekter. I enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 (Prospektförordningen) är de riskfaktorer som anges nedan begränsade till sådana risker som är specifika för Bolaget och/eller värdepapperen och väsentliga för att fatta ett välgrundat investeringsbeslut.

Redogörelsen nedan är baserad på information som är tillgänglig per dagen för detta Prospekt. De riskfaktorer som för närvarande bedöms mest väsentliga presenteras först i varje kategori, medan riskfaktorerna därefter presenteras utan särskild rangordning.

RISKER RELATERADE TILL BOLAGETS BRANSCH OCH MARKNADER

Makroekonomiska faktorer

MaxFastigheters affärsidé är att förvärva, utveckla och förvalta kommersiella fastigheter. Bolagets verksamhet och fastighetsbranschen påverkas av makroekonomiska faktorer vilka ligger utanför Bolagets kontroll. Dessa faktorer innefattar, men är inte begränsade till, tillväxten i BNP (eller brist på sådan), arbetslöshet, befolkningsstruktur, inflation och deflation, produktionstakt för nya bostäder och lokaler samt Bolagets möjlighet att erhålla finansiering. En svag konjunkturutveckling kan exempelvis påverka Bolagets hyresintäkter (se "Hyresintäkter") och sjunkande hyresintäkter samt ökade vakanser kan även leda till sjunkande fastighetspriser på marknaden generellt (se "Fastigheternas värdeförändring"). Vidare kan en begränsad tillgång till kapital på grund av exempelvis generella svårigheter att erhålla finansiering (eller finansiering på för Bolaget acceptabla villkor) hämma Bolagets möjligheter att bedriva affärsverksamhet. Om någon av dessa risker skulle förverkligas kan det få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets intäkter och leda till väsentligt ökade kostnader för Bolaget. Bolaget bedömer risknivån som medel.

Geografiska och framtida utvecklingsrisker

Bolagets fastighetsbestånd är i stor utsträckning koncentrerat till städer i centrala Sverige. Sammansättningen av Bolagets fastighetsbestånd kan påverkas genom felaktig geografisk fördelning, det vill säga att Bolaget äger fastig-

heter på fel delmarknad, ort eller läge med hänsyn till bland annat framtida tillväxt och urbaniseringstrender, eller att Bolaget äger fastigheter som inte är framtids-säkrade 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 värdeminskning 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. Om Bolaget inte lyckas att identifiera och finansiera de tekniska förbättringar som är nödvändiga för att framtidssäkra fastighetsbeståndet kan det få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets resultat, finansiella ställning och värdet på dess fastigheter. Bolaget bedömer risknivån som låg.

RISKER RELATERADE TILL BOLAGETS VERKSAMHET

Risker relaterade till nyckelpersoner

Bolaget har en relativt liten organisation, vilken per den 31 december 2019 består av färre än åtta heltidsanställda, vilket medför ett beroende av enskilda nyckelpersoner. Bolagets framtida utveckling beror i hög grad på ledningens och andra nyckelpersoners färdighet, kunskap, erfarenhet och engagemang. De mest centrala personerna i Bolaget är grundarna Håkan Karlsson (VD) och Magnus Fält (fastighetschef och vice VD). Bolagets förmåga att rekrytera och bibehålla nyckelpersoner är beroende av ett antal faktorer så som löne- och ersättningsförmåner och

arbetsplatsens placering. Omständigheten att Bolaget har sitt säte i Torshälla innebär att det kan vara svårare att bibehålla och ersätta kvalificerad personal. Om Håkan Karlsson, Magnus Fält eller andra nuvarande eller framtida nyckelpersoner skulle vilja avsluta sin anställning för Bolaget, i kombination med misslyckade försök att ersätta sådana personer, skulle det ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet vilket i förlängningen skulle kunna påverka Bolagets resultat negativt. Bolaget bedömer risknivån som medel.

Hyresintäkter

Hyresintäkter utgör Bolagets huvudsakliga löpande intäkter, vilka ska täcka drift- och underhållskostnader samt kapital- och administrationskostnader. Bolaget är således i hög grad beroende av sådana intäkter för att kunna bedriva sin verksamhet. Om hyresgästerna inte betalar hyrorna i tid, eller överhuvudtaget, eller på annat sätt inte fullgör sina förpliktelser i enlighet med gällande hyresavtal kan detta leda till minskade eller helt uteblivna hyresintäkter. Ökad vakansgrad är en vanlig orsak till minskade hyresintäkter. Vakansgraden kan komma att öka om hyresgäster flyttar ut och att dessa lokaler inte kan hyras ut direkt eller inom rimlig tid. En långvarig konjunkturedgång kan leda till ökad vakansgrad, vilket kan leda till minskade eller helt uteblivna hyresintäkter. Bolaget bedömer risknivån som medel.

Bolagets hyresgäster bedriver huvudsakligen kommersiell verksamhet i Bolagets fastigheter och cirka 54,9 procent av Bolagets totala hyresintäkter per den 31 december 2019 består av intäkter från Bolagets tio största hyresgäster. Det finns en risk att en eller flera av Bolagets större hyresgäster inte förnyar eller förlänger sina hyresavtal när de löper ut, vilket på kort sikt kan leda till minskade hyresintäkter och ökade vakanser. Om de större hyresgästerna möter finansiella svårigheter eller på annat vis blir oförmögna att uppfylla sina förpliktelser under något avtal skulle det kunna medföra betydande konsekvenser för Bolaget då hyresintäkterna kan bli väsentligt lägre än förväntat. Hyresintäkter från Bolagets hyresgäster kan även påverkas negativt av en mängd olika faktorer såsom sjunkande marknadshyror, uteblivna indexuppräkningar, nya lagar, regler eller regleringar som begränsar rätten till indexering, minskade ytbehov, ökande vakanser, minskad efterfrågan eller ökade kundförluster. Om Bolaget drabbas av lägre hyresintäkter kan det få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets resultat och finansiella ställning. Bolaget bedömer risknivån som medel.

Risker relaterade till förvärv

En central del av Bolagets verksamhet och expansionsstrategi 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, marknadsvillkor och prisnivåer på investeringsobjekt. Följaktligen kan ogynnsamma yttre faktorer

hämna möjligheten att verkställa Bolagets förvärvsstrategi. Genomförda förvärv kan även få negativ inverkan på Bolagets resultat och fastigheternas värde om exempelvis oväntade vakanser uppstår, bokföringsmässiga eller ekonomiska antaganden inte stämmer eller om oförutsedda miljö- eller skattekrav uppkommer.

Vid integration av verksamhet och personal i samband med förvärv kan förväntade positiva effekter utebli och processer kan ta längre tid samt ta mer resurser i anspråk än vad Bolaget förutsatt. Om Bolaget gör felaktiga antaganden eller felbedömningar avseende ovan nämnda transaktionsrisker kan det leda till ökade kostnader för Bolaget. Bolaget bedömer att risknivån är medel.

Risker relaterade till avyttringar

Bolaget kan från tid till annan komma att avyttra fastigheter för att anpassa och optimera sitt fastighetsbestånd till marknadsbehoven. Bolaget kan dessutom komma att avyttra fastigheter för att finansiera investeringar, såsom förvärv av nya fastigheter eller ny-, till- och ombyggnationer. Ogynnsamma marknadsvillkor, såsom en illikvid fastighetsmarknad i centrala Sverige, kan hämma Bolagets möjligheter att avyttra fastigheter, vilket i sin tur, tillsammans med andra makroekonomiska faktorer, kan få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets resultat. Bolaget bedömer risknivån som medel.

Beroendet av andra bolag inom MaxFastigheters Koncern

En väsentlig del av Bolagets tillgångar och intäkter är relaterade till, och ägs av, Bolagets dotterbolag. Bolaget är därav beroende av tillräckliga inkomster och kassaflöden genererade av dotterbolagens verksamheter. Följaktligen är Bolaget beroende av dotterbolagens tillgänglighet av pengar och deras legala möjligheter att genomföra utdelningar, vilket från tid till annan kan vara begränsade på grund av bolagsrestriktioner eller restriktioner i lag. Om Bolaget inte erhåller tillräckliga inkomster från sina dotterbolag kommer det att negativt påverka Bolagets likviditet och resultat. Bolaget bedömer risknivån som låg.

Risker relaterade till fastighetsutvecklingen

Bolaget utför byggnads- och utvecklingsprojekt relaterade till sina fastigheter. Per den 31 december 2019 hade Bolaget tre pågående fastighetsutvecklingsprojekt till ett ungefärligt värde av 395 miljoner kronor. Beslut om utveckling av Bolagets fastigheter innefattar framtida antaganden om avkastning på genomförd investering där bland annat hyresnivå, vakanser, räntenivåer och finansieringsmöjligheter beaktas. Detta inkluderar även antaganden och bedömningar av framtida hyresgästers önskemål och behov. Beslut baserade på felaktiga antaganden under perioden för investeringen och utvecklingen kan resultera i lägre än förväntad eller negativ avkastning samt lägre intäkter för Bolaget. Bolaget bedömer risknivån som medel.

Ny-, till- och ombyggnationer av fastigheter är konstant utsatta för produktionsrisker. Entreprenörer, leverantörer, material och tekniska lösningar som inte lever upp till förväntningarna, avtalsenliga krav eller branschstandarder kan få en negativ inverkan på Bolagets byggnation och utveckling av fastigheter. Om någon av dessa risker skulle förverkligas kan det leda till förseningar med ökade kostnader som följd samt eventuellt uteblivna intäkter för Bolaget. Bolaget bedömer risknivån som medel.

Försäkringsrisker

Bolagets fastigheter är dess mest värdefulla tillgångar och Bolagets finansiella ställning är till hög grad beroende av kassaflödet från hyresintäkter. Bolagets försäkringsskydd kan visa sig otillräckligt för kompensation av skador relaterade till exempelvis Bolagets fastigheter. 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 försäkringsskydd inte omfattar uteblivna hyresintäkter med anledning av detta. Om en oförsäkrad skada skulle uppstå, eller om en skada överstiger försäkringsskyddet, kan Bolaget komma att förlora det kapital som investerats i den drabbade fastigheten samt framtida intäkter från fastigheten. Bolaget kan dessutom bli ansvarig för att reparera skador som orsakats av oförsäkrade risker. Bolaget kan även bli ansvarig för skulder och andra ekonomiska förpliktelser avseende skadade fastigheter. Oförsäkrade förluster, eller förluster som överstiger försäkringsskyddet, kan därmed få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets finansiella ställning. Bolaget bedömer att risknivån är låg.

LEGALA OCH REGULATORISKA RISKER

Legala risker

Bolagets verksamhet är i hög utsträckning beroende av lagar, 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 stadsplanering, 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 få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets framtidsutsikter och finansiella ställning. Bolaget bedömer risknivån som medel.

Miljörisker

Fastighetsförvärv, vilket är en central del av Bolagets verksamhet och expansionsstrategi, exponerar Bolaget för risken att förvärva förorenade fastigheter. Ansvaret att avhjälpa en förorenad eller miljöskadad fastighet åläggs primärt, enligt gällande miljölagstiftning, den som bedrev verksamheten som orsakade miljöskadan (principen om att förorenaren betalar). Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta nödvändigt avhjälpande stipulerar

miljöbalken (1998:808) ett sekundärt ansvar för den som förvärvat en förorenad fastighet. Sådant ansvar kräver dock att förvärvaren av fastigheten antingen känt till eller borde ha upptäckt föroreningen. Vidare, om situationen uppstår att Bolaget förvärvar en fastighet som tidigare använts för industriella eller liknande ändamål, är verksamhetsutövaren generellt endast ansvarig att bekosta avhjälpandeåtgärder som gör att fastigheten anses vara användbar för industriella ändamål. Om en eller flera av faktorerna ovan skulle utvecklas negativt eller om riskerna skulle förverkligas kan det få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets kostnader samt finansiella ställning. Bolaget bedömer risknivån som låg.

Bolaget är och kan även bli föremål för ytterligare reglering kring exempelvis lagar som reglerar utsläpp av växthusgaser, bland annat genom energi- och elförbrukning. Bristande efterlevnad av sådana lagar och regler kan resultera i att regeringen utfärdar verkställighetsåtgärder, avgifter eller böter, och även i vissa fall restriktioner avseende Bolagets verksamhet som kan vara påtagliga. Bolaget bedömer risknivån som låg.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnader är en väsentlig kostnadspost för Bolaget vilket innefattar driftskostnader, taxebundna kostnader, fastighetsadministration, försäkringskostnader, fastighetskatter och övriga kostnader. Elpriset styrs av utbud och efterfrågan på en öppen, avreglerad och delvis internationell marknad. Övriga driftskostnader styrs delvis av lokala monopol, vilket skapar osäkerhet i framtida kostnader. Driftskostnader utgörs exempelvis av kostnader för underhåll och reparationer, bland annat som en följd av villkor i hyresavtal eller regulatoriska krav. 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 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 andra naturliga orsaker) 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, och ha en negativ inverkan på Bolagets fastigheters attraktionskraft, kräva betydande kostnader att avhjälpa eller åtgärda samt minska uthyrningsgraden och hyresintäkterna. Bolaget bedömer risknivån som medel.

Tvister

Bolaget utvärderar och genomför löpande förvärv av fastigheter eller bolag som äger fastigheter. Bolaget arbetar vidare kontinuerligt med utvecklingen av dess fastigheter. Bolaget har inte varit part i några för Bolaget väsentliga

tvister, men verksamheten innebär att det finns en risk att Bolaget från tid till annan involveras i tvister relaterade till fastighetstransaktioner och/eller Bolagets ägande och utveckling av befintligt fastighetsbestånd. Sådana tvister, anspråk, utredningar och rättsliga förfaranden kan vara tidskrävande, störa den dagliga verksamheten, inbegripa anspråk på betydande belopp samt medföra betydande rättegångskostnader och skada Bolagets rykte och generella ställning. 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 resultat och finansiella ställning. Bolaget bedömer risknivån som medel.

SKATTERISKER

Befintlig lagstiftning

Bolaget äger inga fastigheter direkt utan dessa ägs genom fastighetsförvaltande dotterbolag. I Bolagets verksamhet hanteras löpande komplicerade skatterättsliga frågor avseende exempelvis koncernbidrag, skattemässig hantering av investeringar på Bolagets fastigheter och frivillig skattskyldighet för mervärdesskatt. Även om verksamheten bedrivs i enlighet med Bolagets tolkning av tillämpliga lagar, regler och gällande praxis på skatteområdet, och i enlighet med råd från skatterådgivare, finns det en risk att Bolagets tolkning är felaktig och att regler eller praxis ändras med eventuell retroaktiv verkan. Vidare genomför Bolaget löpande förvärv av fastighetsförvaltande bolag. I samband med sådana förvärv finns det en risk att Bolaget övertar skattemässiga risker i förhållande till det förvärvade bolaget som inte identifierats i Bolagets due diligence-process.

Genom Skatteverkets och förvaltningsdomstolars beslut kan således Bolagets tidigare eller nuvarande skattesituation komma att förändras, vilket kan ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets finansiella ställning och resultat. Bolaget bedömer risknivån som medel.

Risker avseende förändrad skattelagstiftning

Bolagets verksamhet påverkas av vid var tid gällande skatteregler och förändringar av dessa regler får således effekter för Bolaget. Då Bolagets verksamhet är kapitalintensiv påverkas Bolaget av de nya ränteavdragsbegränsningsregler som trädde i kraft i Sverige den 1 januari 2019.

De nya reglerna baseras på EU:s direktiv 2016/1164 om fastställande av regler mot skatteflyktsmetoder som direkt inverkar på den inre marknadens funktion. De nya reglerna innebär en generell begränsning av ränteavdragsrätten inom bolagssektorn genom införande av en så kallad EBITDA-regel. Begränsningen införs på så sätt att ett bolag endast ges rätt att dra av ett negativt räntenetto (skillnaden mellan bolagets avdragsgilla ränteutgifter och dess räntekomster) motsvarande maximalt 30 procent av bolagets skattemässiga EBITDA. I samband med införandet av de generella ränteavdragsbegränsningsreglerna reducerades även bolagsskatten, i ett första steg till 21,4 procent

(per den 1 januari 2019) och i ett andra steg från 21,4 procent till 20,6 procent (per den 1 januari 2021). Bolaget hade per den 31 december 2019 räntebärande skulder om 1 615 miljoner kronor med en genomsnittlig räntenivå om 3,4 procent. Beroende på hur Bolagets kapitalstruktur och rörelseresultat ser ut i framtiden kan de nya reglerna, trots sänkningen av bolagsskattesatsen, komma att få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets resultat. Bolaget bedömer risknivån som medel.

FINANSIELLA RISKER

Fastigheternas värdeförändring

Bolagets mest värdefulla tillgångar är dess fastigheter. Värdeförändringar i Bolagets fastighetsbestånd kan uppstå till följd av makroekonomiska orsaker, mikroekonomiska orsaker eller fastighetsspecifika orsaker (oftast kassaflödesrelaterade). Utöver detta finns en risk att fastigheter inom fastighetsbeståndet är felaktigt värderade. Bolaget redovisar alla fastigheter till verkligt värde i balansräkningen, vilket innebär att fastigheternas värdeförändring påverkar såväl resultaträkningen som Bolagets finansiella ställning. Bolagets fastighetsportfölj bestod per den 31 december 2019 av 46 fastigheter. Enligt värderingar som utförts av tre externa värderingsinstitut uppgick värdet av fastighetsbeståndet till 2,3 miljarder kronor per den sista december 2019, varav 263 miljoner kronor avser pågående projekt upptagna till anskaffningsvärde. Värderingarna baseras på ett antal olika antaganden, vilket innebär att det finns en risk att värderingarna baserats på antaganden som helt eller delvis inte stämmer, vilket kan ge en felaktig bild av värdet på Bolagets fastighetsportfölj. Stora negativa värdeförändringar kan ytterst medföra att avtalade villkor och åtaganden i Bolagets kreditavtal och villkor för obligationer bryts, vilket kan leda till dyrare upplåning, eller i värsta fall, att krediterna kan sägas upp av kreditgivarna i fråga. Skulle denna risk materialiseras så skulle det kunna få en väsentlig påverkan på Bolagets finansiella ställning och Bolaget skulle eventuellt behöva söka finansiering på annat håll, exempelvis genom nyemission eller leda till att Bolaget måste avyttra fastigheter till eventuellt oförmånliga priser. Bolaget bedömer att risknivån är medel.

Likviditet och refinansiering

Fastigheter är en långfristig tillgång som kräver långfristig finansiering med fördelning mellan eget kapital och räntebärande skulder. Bolaget behöver därför långsiktig finansiering och likviditet. Därav omförhandlar Bolaget befintliga kreditavtal och tillför ny finansiering kontinuerligt. Per den 31 december 2019 hade Bolaget tre pågående investeringsprojekt avseende byggnationer där de återstående investeringarna beräknas uppgå till 156 miljoner kronor, vilket kommer att finansieras inom ramen för nuvarande kapitalstruktur. Bolaget har vidare tecknat ett avtal om att förvärva fastigheter i Karlstad, varvid Bolaget har för avsikt att finansiera fastigheterna med cirka 60 procent lån och resterande del eget kapital. Bolagets räntebärande bruttoskulder till banker uppgick per den

31 december 2019 till 1 115 miljoner kronor motsvarande 48 procent av fastighetsbeståndets marknadsvärde och resterande räntebärande skuld motsvarande 22 procent av fastighetsbeståndets marknadsvärde bestod per den 31 december 2019 av börsnoterade obligationslån om 500 miljoner.

Bolaget är exponerat för krav i dess ingångna kreditavtal vad gäller det allmänna ekonomiska klimatet eller störningar på kapital- och kreditmarknaderna. Om dessa krav inte uppfylls kan Bolagets möjligheter att utnyttja befintliga krediter begränsas väsentligt. Bolagets kreditavtal exponerar även Bolaget för motpartsrisker. 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 kan det vara oförmöget att refinansiera sina befintliga låneavtal, att fullfölja sin förvärvsstrategi eller tvingas refinansiera sina låneavtal på för Bolaget oförmånliga villkor. Bolaget bedömer risknivån som medel.

Räntekostnader

Utöver eget kapital finansieras Bolagets verksamhet i första hand genom räntebärande lån upptagna på den svenska marknaden. Ränterisk avser risken för att förändringar i ränteläget påverkar Bolagets upplåningskostnader. Utöver storleken på de räntebärande skulderna, påverkas räntekostnaderna främst av aktuella marknadsräntor, kreditinstitutens marginaler och Bolagets strategi avseende räntebindningstider. Den svenska räntemarknaden påverkas främst av den förväntade inflationstakten och Riksbankens reporänta. Ränteriskerna kan leda till förändringar i marknadsvärde och kassaflöden samt fluktuationer i Bolagets resultat. Bolaget hade per den 31 december 2019 skulder relaterade till dess fastigheter om 1 615 miljoner kronor till en genomsnittlig ränta om 3,4 procent. Per den 31 december 2019 var 51 procent av skulderna, exklusive obligationerna, räntesäkrade genom ränteswappar. Räntekänsligheten vid +/- 1 procent ändring av låneräntorna uppgick således per den 31 december 2019 till 12 miljoner kronor. Bolaget bedömer risknivån som medel.

RISKER RELATERADE TILL VÄRDEPAPPERNA

Bolagets värdepapper kan fluktuera i värde och likviditet

En investerare bör notera att en investering i Bolagets värdepapper är förknippade med risker. Noterade värdepapper påverkas tidvis av betydande kurs- och volymfluktuationer som inte är kopplade till Bolagets resultatutveckling. Värdepappernas kursutveckling är beroende av en rad faktorer, varav en del är bolagsspecifika medan andra är knutna till aktiemarknaden som helhet. Kursen kan till exempel påverkas av utbud och efterfrågan, variationer i faktiska eller förväntade resultat, oförmåga att nå

analytikernas resultatförväntningar, misslyckade med att uppnå finansiella och operativa mål, förändringar i allmänna ekonomiska förhållanden, förändringar av regulatoriska förhållanden och andra faktorer. Det finns således ingen garanti avseende framtida kursutveckling för Bolagets värdepapper, varför värdet på investeringen kan öka såväl minska.

Begränsad likviditet i Bolagets värdepapper kan vidare bidra till att förstärka fluktuationerna i kurserna. Under den sexmånadersperiod som avslutades den 31 december 2019 hade Bolagets aktier en genomsnittlig handelsvolym om cirka 38 000 aktier per dag. Begränsad likviditet i Bolagets värdepapper kan även medföra problem för enskilda aktieägare att avyttra sina värdepapper. Det finns en risk att Bolagets värdepapper inte kan säljas till ett för innehavaren godtagbart pris, eller överhuvudtaget, vid någon tidpunkt. Teckningsoptionerna och Hybridobligationerna är vidare nya värdepapper där det för närvarande inte finns en etablerad handel. Bolaget har för avsikt att ansöka om upptagande till handel av Teckningsoptionerna på First North och Hybridobligationerna på Nasdaq Stockholm. Det finns en risk att en likvid handel inte kommer att utvecklas. Bolaget bedömer risknivån som medel.

Aktieägare med betydande inflytande

Öresund innehade per den 31 december 2019 aktier i Bolaget motsvarande cirka 13,9 procent av det totala antalet aktier och röster i Bolaget. Öresunds innehav kan även komma att öka genom att garantiersättning utbetalas i form av teckningsoptioner samt eventuell tilldelning genom sitt garantiåtagande i relation till Företrädesemissionen. Öresund kommer således även fortsättningsvis att ha ett betydande inflytande över utgången i ärenden som hänskjuts till Bolagets aktieägare för godkännande, såsom val av styrelse, emission av ytterligare aktier och aktierelaterade värdepapper som kan medföra utspädning för befintliga aktieägare samt beslut om eventuell utdelning. Dessutom kan Öresund komma att ha ett betydande inflytande över Bolagets företagsledning och verksamhet.

Öresunds intressen kan skilja sig väsentligt från, eller konkurrera med, Bolagets eller andra aktieägars intressen. Bolaget bedömer risknivån som låg.

Nyemission kan medföra utspädning

MaxFastigheter kan komma att behöva ytterligare kapital för att finansiera den löpande verksamheten eller för att göra ytterligare investeringar eller fastighetsförvärv, vilket kan komma att överstiga de belopp Bolaget idag bedömer att det behöver. Sådan finansiering kan komma att sökas genom nyemission av aktier, teckningsoptioner, andra aktierelaterade instrument eller konvertibla skuldebrev. Om Bolaget väljer att ta in ytterligare kapital, exempelvis genom nyemission av aktier, finns det en risk för att Bolagets aktieägars ägarandelar kan komma att spädas ut, vilket även kan påverka marknadspriset på aktierna. Bolaget bedömer risknivån som medel.

Framtida utdelning

Bolagets utdelningspolicy är att långsiktigt till aktieägarna utdela 50 procent av förvaltningsresultatet efter avdrag för aktuell skatt. Bolagets förmåga att betala utdelning beror på många olika faktorer, vilka innefattar Bolagets vinst, finansiella ställning, kassaflöden, behov av rörelsekapital, kostnader för investeringar, villkoren för obligationen samt andra faktorer. Bolaget kan komma att sakna tillräckligt med utdelningsbara medel, och Bolagets aktieägare kanske inte kommer att besluta om att betala utdelningar. Om Bolaget inte beslutar om utdelning kommer en aktieägars avkastning enbart vara beroende av aktiekursens utveckling. Bolaget bedömer risknivån som låg.

Risker med att Hybridobligationerna är efterställda

Hybridobligationerna utgör direkta, generella, ovillkorade, efterställda och icke-säkerställda förpliktelser för Bolaget. Det innebär att innehavarnas rätt till betalning enligt Hybridobligationerna vid likvidation eller konkurs (a) rangordnas likställt utan någon inbördes förmånsrätt med eventuella nuvarande eller framtida fordringar avseende Bolagets förpliktelser och likställda värdepapper, (b) ska vara prioriterad i förhållande till alla nuvarande och framtida fordringar avseende Bolagets stamaktier, och alla andra av Bolagets förpliktelse som enligt sina villkor ska vara efterställda Hybridobligationerna eller något likställt värdepapper, och (c) är efterställd i förhållande till alla nuvarande och framtida fordringar med avseende på alla av Bolagets icke-efterställda förpliktelser och alla efterställda förpliktelser. Inga betalningar kommer att göras till innehavarna förrän samtliga förfallna och obetalda belopp till Bolagets samtliga övriga fordringsägare med förmånsrätt i förhållande till innehavarna har fått betalning från Bolaget. När sådana betalningar har gjorts kan Bolaget komma att sakna tillräckliga medel för att betala hela eller delar av beloppen avseende Hybridobligationerna.

En väsentlig del av Koncernens tillgångar och intäkter är hänförliga till Bolagets dotterbolag. För det fall något av Bolagets dotterbolag blir insolvent, likvideras eller blir föremål för liknande händelse kommer det dotterbolagets borgenärer att vara berättigade till betalning ur återstående tillgångar före något bolag i Koncernen, i egenskap av aktieägare, har rätt till betalning. Hybridobligationerna är därför strukturellt efterställda dotterbolagens övriga förpliktelser. Det finns en risk att Koncernen och dess tillgångar inte skyddas mot eventuella åtgärder av dotterbolagens kreditgivare, antingen genom konkursrättslig lagstiftning, enligt avtal eller på annat sätt. Dessutom kan vissa dotterbolags bristande uppfyllelse av sina förpliktelser enligt något dokument relaterat till sin finansiella skuldsättning eller insolvens resultera i en skyldighet för Bolaget att erlägga betalning enligt fullgörande- eller finansiella garantier avseende dessa dotterbolags skyldigheter eller vid förekomsten av bestämmelser som innebär att en viss långivare till Koncernen och dess dotterbolag har rätt att säga upp en kredit om någon annan långivare har rätt att säga upp en kredit, s.k. cross default. För det fall sådana

risker materialiseras kan de leda till ökade kostnader för Bolaget och påverka dess resultat. Bolaget bedömer risknivån som låg.

Finansiering, förmånsrätter och säkerhetsarrangemang till förmån för tredjepartsfinansiärer

Det finns inte något s.k. "negative pledge"-åtagande i villkoren för Hybridobligationerna. Koncernen kan därmed behålla, ställa eller förnya säkerhet i någon av dess nuvarande eller framtida tillgångar för att säkerställa banklån eller andra liknande kreditarrangemang. Sådana säkerheter skulle inte medföra att Hybridobligationerna säkerställs. För det fall Bolaget försätts i konkurs, omorganiseras eller avvecklas erhåller innehavarna betalning efter säkerställda fordringshavare.

Om någon sådan tredjepartsfinansiär som innehar säkerhet tillhandahållen av Bolaget tar säkerheten i anspråk till följd av att bolag inom Koncernen inte uppfyller åtagande i relevant finansieringsdokument finns det en risk att det har en väsentligt negativ påverkan på möjligheten för innehavarna att få betalt. Bolaget bedömer risknivån som medel.

Ränterisker

Värdet på Hybridobligationerna är beroende av ett flertal faktorer varav marknadsräntan är den över tid mest betydande. Investeringar i Hybridobligationerna innebär en risk för att Hybridobligationernas marknadsvärde kan påverkas negativt av förändringar i marknadsräntor. Bolaget bedömer risknivån som medel.

Hybridobligationerna har inte någon förfallodag

Hybridobligationerna har en evig löptid och ingen bestämd förfallodag. Hybridobligationerna kan inte vid något tillfälle lösas in på begäran av innehavarna. Bolaget kan under vissa förutsättningar lösa in Hybridobligationerna, se mer under avsnittet "Risk vid förtida betalning". Investerares bör därför vara medvetna om att det finns risk att investerares under lång tid kan behöva bära den finansiella risken i en investering i Hybridobligationerna och inte kan återfå sin investering innan inlösen av Hybridobligationerna görs (om så sker). Samtliga investerares bör vara medvetna om att det finns en risk att inte få tillbaka sin investering i Hybridobligationerna för det fall Bolaget väljer att inte lösa in Hybridobligationerna. Bolaget bedömer risknivån som låg.

Uppskjutande av räntebetalningar

Bolaget kan när som helst, och efter eget val, välja att helt eller delvis skjuta upp eventuell räntebetalning som är planerad att ske på en räntebetalningsdag. Bolaget har inte någon skyldighet att göra sådana betalningar och ska inte anses vara i dröjsmål med betalning för det fall Bolaget väljer att skjuta upp en räntebetalning helt eller delvis. För det fall Bolaget väljer att skjuta upp räntebetalningar finns det risk att marknadspriset på Hybridobligationerna kan påverkas negativt. Bolaget bedömer risknivån som låg.

Risk vid förtida betalning

Enligt Hybridobligationsvillkoren är Bolaget berättigat att lösa in samtliga, och inte endast vissa, av Hybridobligationerna sju år efter emissionsdagen. Hybridobligationerna får lösas in till ett belopp motsvarande kapitalbeloppet, eventuell uppskjuten ränta och upplupen men obetald ränta.

För det fall en Ändring av Redovisningsregler, Substantiellt Återköp, Ändring av Skattelagstiftning, Ändring av Kupongskatt eller Kontrolländring (i varje fall såsom definierat i villkoren för Hybridobligationerna) inträffar får Bolaget, med förbehåll för avsnitt 11 i villkoren för Hybridobligationerna lösa in samtliga, och inte endast vissa, av Hybridobligationerna till ett belopp om (i) 101 procent av kapitalbeloppet för det fall inlösen sker tidigare än första inlösendagen eller (ii) 100 procent av kapitalbeloppet för det fall inlösen sker på eller efter första inlösendagen, i samtliga fall tillsammans med eventuell uppskjuten ränta samt all annan upplupen men obetald ränta. Första inlösendagen är sju år efter emissionsdagen.

Innehavarna har inte någon rätt till förtida betalning vid en Ändring av Redovisningsregler, Substantiellt Återköp, Ändring av Skattelagstiftning, Ändring av Kupongskatt eller Kontrolländring (i varje fall såsom definierat i villkoren för Hybridobligationerna). Det finns en risk att Hybridobligationernas marknadsvärde är högre än det pris till vilket Bolaget har rätt att lösa in Hybridobligationerna. Det finns en risk för att en Kontrolländring (såsom definierat i villkoren för Hybridobligationerna) sker utan att innehavarna har rätt till förtida betalning av Hybridobligationerna. Bolaget bedömer risknivån som låg.

Strukturell efterställning och beroende av dotterbolag

En väsentlig del av Koncernens tillgångar och intäkter är hänförliga till Bolagets dotterbolag. Hybridobligationerna är inte säkerställda. För det fall något av Bolagets dotterbolag blir insolvent, likvideras eller blir föremål för liknande händelse kommer det dotterbolagets borgenärer att vara berättigade till betalning ur återstående tillgångar före något bolag i Koncernen, i egenskap av aktieägare, har rätt till betalning. Hybridobligationerna är därför strukturellt efterställda dotterbolagens övriga förpliktelser. Det finns en risk att Koncernen och dess tillgångar inte skyddas mot eventuella åtgärder av dotterbolagens kreditgivare, antingen genom konkursrättslig lagstiftning, enligt avtal eller på annat sätt. Dessutom kan vissa dotterbolags bristande uppfyllelse av sina förpliktelser enligt något dokument relaterat till sin finansiella skuldsättning eller

insolvens resultera i en skyldighet för Bolaget att erlagga betalning enligt fullgörande- eller finansiella garantier avseende dessa dotterbolags skyldigheter eller vid förekomsten av bestämmelser som innebär att en viss långivare till Koncernen och dess dotterbolag har rätt att säga upp en kredit om någon annan långivare har rätt att säga upp en kredit, s.k. cross default. För det fall sådana risker materialiseras kan de leda till ökade kostnader för Bolaget och påverka dess resultat. Bolaget bedömer risknivån som låg.

RISKER RELATERADE TILL FÖRETRÄDESEMISSIONEN

Begränsad handel i uniträtter och BTU

Uniträtter och betalda tecknade Units ("BTU") kommer att vara föremål för tidsbegränsad handel på First North. Handeln i dessa instrument kan vara begränsad, vilket kan medföra problem för enskilda innehavare att avyttra sina uniträtter och/eller BTU. Det innebär att innehavare av uniträtter riskerar att inte kunna kompensera sig för den ekonomiska utspädningseffekt som Företrädesemissionen innebär, och att innehavare av BTU riskerar att inte kunna realisera värdet av sina BTU innan dessa instrument har omregistrerats till Hybridobligationer och Teckningsoptioner. En begränsad likviditet kan också förstärka fluktuationerna i marknadspriset för uniträtter och/eller BTU. Prisbildningen för dessa instrument riskerar därmed att vara inkorrekt eller missvisande. Bolaget bedömer risknivån som medel.

Ej säkerställda tecknings- och garantiåtaganden

Öresund och fonder förvaldade av PriorNilsson¹⁾ som tillsammans innehar cirka 21 procent av aktierna i Bolaget har genom ingånget teckningsåtagande åtagit sig att teckna Units till ett värde av cirka 47,8 miljoner kronor motsvarande sina pro rata-andelar i Företrädesemission. Vidare har Öresund, fonder förvaldade av PriorNilsson²⁾ samt vissa externa garantier lämnat garantiåtaganden med sedvanliga villkor för teckning av den del av Företrädesemissionen som inte täcks av teckningsåtaganden. Tecknings- och garantiåtagandena är dock inte säkerställda genom exempelvis bankgarantier. Följaktligen finns det en risk att en eller flera av nämnda parter inte kommer att kunna uppfylla sina respektive åtaganden. Uppfylls inte ovan nämnda tecknings- respektive garantiåtaganden skulle det inverka negativt på Bolagets möjligheter att med framgång genomföra Företrädesemissionen. Bolaget bedömer risknivån som låg.

1) PriorNilsson Realinvest, PriorNilsson Idea och Prior Sverige Aktiv.

2) PriorNilsson Realinvest, PriorNilsson Idea och Prior Sverige Aktiv.

INBJUDAN TILL TECKNING AV HYBRIDOBIGATIONER OCH TECKNINGSOPTIONER (UNITS) I MAXFASTIGHETER

Styrelsen i MaxFastigheter beslutade den 19 december 2019, under förutsättning av efterföljande bolagsstämmas godkännande, att genomföra en nyemission av Units, bestående av Hybridobligationer och Teckningsoptioner, med företrädesrätt för Bolagets befintliga aktieägare. Extra bolagsstämma den 14 februari 2020 godkände styrelsens beslut. Syftet med kapitalanskaffningen är främst att finansiera fortsatt tillväxt via förvärv av nya fastigheter. Aktieägarna i MaxFastigheter inbjuds härmed att, i enlighet med villkoren i detta Prospekt, teckna högst 5 411 020 Units i MaxFastigheter. Teckningskursen är 42 kronor per Unit. Priset i Erbjudandet har beslutats av Bolagets styrelse i samråd Bolagets finansiella rådgivare och det är baserat på ett antal faktorer, inklusive förhandlingar med befintliga större aktieägare, transaktionens garantier, sondering med och intresse från andra investerare, värderingen av de börsnoterade fastighetsbolagen i allmänhet och de kommersiellt fokuserade börsnoterade fastighetsbolagen i synnerhet, rådande marknadsläge samt uppskattningar om MaxFastigheters verksamhetsinriktning, intjäningsförmåga, finansiella ställning och tillväxtförutsättningar.

Under förutsättning att Företrädesemissionen fulltecknas kommer Bolaget att tillföras cirka 227 miljoner kronor före avdrag för kostnader relaterade till Erbjudandet. Vid fullteckning i Företrädesemissionen samt fullt utnyttjade av Teckningsoptionerna för nyteckning av aktier kommer Bolagets aktiekapital att öka med 13 527 550 kronor genom nyemission av 5 411 020 aktier. Antalet aktier i Bolaget kommer vid fullteckning i Företrädesemissionen och fullt utnyttjande av Teckningsoptionerna att öka från 21 644 081 aktier till 27 055 101 aktier, vilket motsvarar en utspädning om cirka 20 procent av antalet aktier och röster i Bolaget.

Bolagets kostnader med anledning av Erbjudandet förväntas uppgå till cirka 8 miljoner kronor, inklusive provision och avgifter till Bolagets finansiella rådgivare och andra rådgivare.

MaxFastigheter har i samband Företrädesemissionen erhållit teckningsförbindelse från Öresund och fonder förvaldade av PriorNilsson¹⁾, vilket motsvarar 47,8 miljoner kronor och cirka 21 procent av Företrädesemissionen. Öresund och fonder förvaldade av PriorNilsson²⁾ garanterar därutöver tillsammans med Thuban Holding AB och Modelio Equity AB resterande cirka 79 procent av Företrädesemissionen, därmed är 100 procent av emissionen garanterad. För garantiåtagandet utgår en ersättning som betalas ut i form av maximalt 4 486 159 teckningsoptioner med i huvudsak samma villkor som i Företrädesemissionen, där det skriftliga antalet teckningsoptioner är beroende av teckningsoptionernas marknadsvärde vid emissionstillfället. Värdet på teckningsoptionerna kommer att fastställas när Företrädesemissionen har slutförts i samband med att styrelsen med stöd av bemyndigande, fattar beslut om emission av teckningsoptionerna. Garantiersättningen, i form av teckningsoptioner, kommer dock aldrig att överstiga 10,0 procent av garanterat belopp.

I enlighet med de villkor och anvisningar som anges i Prospektet inbjuds aktieägarna i MaxFastigheter härmed att teckna Units i MaxFastigheter.

Eskilstuna den 18 februari 2020

MaxFastigheter i Sverige AB (publ)

Styrelsen

1) PriorNilsson Realinvest, PriorNilsson Idea och Prior Sverige Aktiv.

2) PriorNilsson Realinvest, PriorNilsson Idea och Prior Sverige Aktiv.

BAKGRUND OCH MOTIV

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

Grunden till Bolaget lades hösten 2013 då en mindre ägargrupp bildade ett fastighetsbolag i syfte att nyttja ägargruppens goda nätverk inom fastighetssektorn. Affärsidén var att förvärva kommersiella handelsfastigheter i Mellansverige, där kassaflöde och starka lokala lägen prioriterades. Fram till 2016 expanderade Bolaget genom förvärv som finansierades av befintligt kassaflöde, bankfinansiering och nyemissioner. Våren 2016 uppgick fastighetsbeståndet till 13 fastigheter med ett värde om närmare 700 miljoner kronor. Vid tidpunkten beslutade styrelsen om fortsatt expansion och genomförde därför en kapitalanskaffning om 210 miljoner kronor. Bolaget tillfördes därigenom cirka 175 nya aktieägare och noterades på First North i juni 2016.

I samband med noteringen fastställdes två mål för Bolaget, dels att fastighetsbeståndet skulle växa till 1,0 miljard kronor det nästkommande året, dels till 2,0 miljarder kronor inom tre år. Båda dessa milstolpar har uppnåtts enligt plan. MaxFastigheters fastighetsbestånd utgjordes per 31 december 2019 av 46 fastigheter på 28 orter med en genomsnittlig uthyrningsgrad på 95 procent. Fastighetsvärdet uppgick till 2,3 miljarder kronor samtidigt som bolagets EPRA NAV uppgick till 936 miljoner kronor. Under året ökade intäkterna med 31 procent till 145 miljoner kronor och periodens förvaltningsresultat ökade samtidigt med 31 procent till 57 miljoner kronor, en ökning motsvarande 0,1 kronor per aktie (30,8 procent). Efter tredje kvartalets utgång genomfördes en riktad nyemission till Öresund som därefter är Bolagets största aktieägare med cirka 13,9 procent av Bolagets aktier och röster.

MaxFastigheter har som avsikt att använda emissionslikviden, som beräknas uppgå till 219 miljoner kronor efter avdrag för transaktionskostnader om cirka 8 miljoner kronor, från Företrädesemissionen i följande prioriteringsordning; i) finansiering av lösen av obligationslån i det fall ingen annan refinansiering genomförs, ii) förvärv av ytterligare fastigheter samt iii) finansiering av Bolagets övriga investeringar. Bolaget har en stark prospektlista och utvärderar löpande fastigheter på intressanta orter. Styrelsen för MaxFastigheter gör vidare bedömningen att Företrädesemissionen innebär ett större finansiellt handlingsutrymme för fortsatt tillväxt och samtidigt bibehållen sund balans mellan eget kapital och skuld.

Utan den emissionslikvid som uppkommer från Företrädesemissionen är Bolagets bedömning att det nuvarande rörelsekapitalet inte är tillräckligt för Bolagets behov under de kommande tolv månaderna från och med dagen för detta Prospekt. Underskottet i rörelsekapitalet, som beräknas uppgå till cirka 85 miljoner kronor, förväntas uppstå under september 2020 då Bolagets obligation 2017/2020 om 300 miljoner kronor förfaller till betalning. Bolagets bedömning är att rörelsekapitalbehovet för de kommande tolv månaderna kommer att tillgodoseas om Företrädesemissionen, som är fullt garanterad, blir fulltecknad.

Styrelsen för MaxFastigheter är ansvarig för innehållet i Prospektet. Enligt styrelsens kännedom överensstämmer den information som ges i Prospektet med sakförhållandena och ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd har utelämnats.

Eskilstuna den 18 februari 2020

MaxFastigheter i Sverige AB (publ)

Styrelsen

VILLKOR OCH ANVISNINGAR

Detta avsnitt innehåller villkor och anvisningar för deltagande i Företrädesemissionen. För ytterligare information om de nya Units som emitteras, se vidare avsnittet "Aktiekapital och ägarförhållanden".

FÖRETRÄDESRÄTT OCH UNITRÄTTER

Den som på avstämningsdagen den 18 februari 2020 är registrerad som aktieägare i MaxFastigheter äger företrädesrätt att teckna Units i förhållande till det antal aktier som innehas på avstämningsdagen.

För detta ändamål erhåller den som på avstämningsdagen är registrerad som aktieägare i Bolaget en (1) uniträtt för varje på avstämningsdagen innehavd aktie. Uniträtterna berättigar innehavaren att med företrädesrätt teckna Units, varvid fyra (4) uniträtter ger rätt till teckning av en (1) Unit.

Vid fullteckning i Företrädesemissionen samt fullt utnyttjande av Teckningsoptionerna för nyteckning av aktier kommer Bolagets aktiekapital att öka med 13 527 550 kronor genom nyemission av 5 411 020 aktier. Antalet aktier i Bolaget kommer vid fullteckning i Företrädesemissionen och fullt utnyttjande av Teckningsoptionerna att öka från 21 644 081 aktier till 27 055 101 aktier, vilket motsvarar en utspädning om cirka 20 procent av antalet aktier och röster i Bolaget.

TECKNINGSKURS

Bolagets nya Units emitteras till en teckningskurs om 42,00 kronor per Unit. Courtage utgår ej.

AVSTÄMNINGSDAG

Avstämningsdagen hos Euroclear Sweden för fastställande av vilka aktieägare som äger rätt att erhålla uniträtter i Företrädesemissionen är den 18 februari 2020. Sista dag för handel i aktierna inklusive rätt att delta i nyemissionen var den 14 februari 2020. Aktierna handlades exklusive rätt till deltagande i Företrädesemissionen från och med den 17 februari 2020.

TECKNINGSPERIOD

Teckning av Units kan ske under perioden från och med den 20 februari 2020 till och med den 4 mars 2020. Bolagets styrelse äger rätt att förlänga teckningsperioden. En eventuell förlängning kommer att offentliggöras av Bolaget genom pressmeddelande senast den 4 mars 2020. En teckning av Units med stöd av uniträtter är oåterkallelig och tecknaren kan inte återta eller ändra sådan teckning av Units.

Erhållna uniträtter måste antingen användas för teckning senast den 4 mars 2020 eller säljas senast den 2 mars 2020 för att inte förfalla utan värde.

EMISSIONSREDOVISNING

Direktregistrerade aktieägare

Förtryckt emissionsredovisning med bifogad bankgiroavi skickas till direktregistrerade aktieägare och företrädare för aktieägare som på avstämningsdagen är registrerade i den av Euroclear Sweden förda aktieboken.

Av emissionsredovisningen framgår bland annat antal erhållna uniträtter och det antal Units som kan tecknas med stöd av uniträtter. Separat VP-avi som redovisar registrering av uniträtter på aktieägarens VP-konto kommer inte att skickas ut. Den som är upptagen i den i anslutning till aktieboken särskilt förda förteckningen över panthavare och förmyndare erhåller inte emissionsredovisning utan meddelas separat.

Förvaltarregistrerade aktieägare

Aktieägare vars innehav på avstämningsdagen är förvaltarregistrerat hos bank eller annan förvaltare erhåller ingen emissionsredovisning från Euroclear Sweden. Anmälan om teckning ska istället ske i enlighet med anvisningar från respektive förvaltare.

Aktieägare bosatta i vissa obehöriga jurisdiktioner

Tilldelning av uniträtter och utgivande av Units vid utnyttjande av uniträtter till personer som är bosatta eller medborgare i vissa jurisdiktioner utanför Sverige kan påverkas av värdepapperslagstiftningar i sådana länder, se avsnittet "Viktig information". Med anledning härav kommer, med vissa undantag, aktieägare som har sina befintliga aktier direktregistrerade på VP-konton med registrerade adresser i Australien, Hongkong, Kanada, Japan, Schweiz, Singapore, USA, eller i någon annan jurisdiktion där deltagande skulle kräva ytterligare prospekt, registrering eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt, inte att erhålla uniträtter på sina respektive VP-konton eller tillåtas teckna Units. De uniträtter som annars skulle ha registrerats för dessa aktieägare kommer att säljas på marknaden och försäljningslikviden, med avdrag för kostnader, kommer att utbetalas till sådana aktieägare. Utbetalning sker till avkastningskontot som är kopplat till aktieägarens VP-konto. Belopp understigande 100 kronor kommer inte att utbetalas.

HANDEL MED UNITRÄTTER

Handel med uniträtter äger rum på First North under perioden från och med den 20 februari 2020 till och med den 2 mars 2020 under beteckningen MAXFASTIGH/SUBS RTS NL PD. ISIN-koden för uniträtterna är SE0013775772. Vid försäljning av uniträtter övergår företrädesrätten till teckning av Units i Företrädesemissionen till den nya innehavaren.

TECKNING AV UNITS MED FÖRETRÄDESRÄTT

Teckning av Units med stöd av uniträtter ska ske genom samtidig betalning under perioden från och med den 20 februari 2020 till och med den 4 mars 2020. Efter teckningstidens utgång blir utnyttjade uniträtter ogiltiga och kommer, utan avisering från Euroclear Sweden, att bokas bort från innehavarens VP-konto.

För att värdet av erhållna uniträtter inte ska gå förlorat måste innehavaren antingen utnyttja uniträtterna och teckna Units senast den 4 mars 2020, eller enligt instruktioner från respektive tecknares förvaltare; eller sälja de uniträtter som inte utnyttjats senast den 2 mars 2020.

Styrelsen för Bolaget förbehåller sig rätten att förlänga teckningsperioden och tiden för betalning. Eventuell förlängning kommer att offentliggöras genom pressmeddelande av Bolaget senast den 4 mars 2020. Teckning av Units med stöd av uniträtter är oåterkallelig och tecknaren kan inte återta eller ändra sådan teckning av Units.

Direktregistrerade aktieägare bosatta i Sverige

Teckning av Units med stöd av uniträtter sker genom kontant betalning, antingen genom att använda den förtryckta bankgiroavin eller genom användning av särskild anmälningssedel, med samtidig betalning enligt något av följande alternativ:

- ◆ Den förtryckta bankgiroavin används för teckning genom betalning om samtliga uniträtter enligt emissionsredovisningen från Euroclear Sweden ska utnyttjas för teckning. Inga tillägg eller ändringar får göras i den på inbetalningsavin förtryckta texten.
- ◆ Anmälningssedeln ”Teckning av Units med stöd av uniträtter” används om uniträtter har köpts, sålts eller överförs från annat VP-konto eller av annan anledning ett annat antal uniträtter än det som framgår av den förtryckta emissionsredovisningen ska utnyttjas för teckning. Betalning ska ske i enlighet med instruktion på anmälningssedeln. Betalning för tecknade Units ska göras samtidigt som insändandet av anmälningssedeln, vilket kan ske på samma sätt som för andra bankgiro-betalningar, till exempel via internetbank, genom giring eller på bankkontor. Anmälningssedel och betalning ska vara DNB tillhanda senast klockan 15.00 den 4 mars 2020. Anmälningssedeln märkt ”Teckning av Units med stöd av uniträtter” finns tillgänglig på Bolagets webbplats www.maxfastigheter.se och på DNB:s webbplats www.dnb.se/emission.

Observera att betalning bör ske i god tid innan sista dag för betalning för att vara DNB tillhanda senast den 4 mars 2020.

Direktregistrerade aktieägare ej bosatta i Sverige men berättigade att teckna Units med stöd av uniträtter

Teckningsberättigade direktregistrerade aktieägare som inte är bosatta i Sverige och som inte är föremål för de restriktioner som beskrivs under rubriken ”Aktieägare bosatta i vissa obehöriga jurisdiktioner”, och som inte kan använda den förtryckta bankgiroavin, kan betala i SEK genom bank i utlandet i enlighet med instruktioner nedan:

DNB Markets, en del av DNB Bank ASA, filial Sverige
DNB Securities Services & Custody 105 88 Stockholm
IBAN-nummer: SE429190000091952922366
Bankkontonummer: 91952922366 SWIFT/BIC: DNBA-SESXXXX

Vid betalning måste tecknarens namn, adress, VP-kontonummer och referens från emissionsredovisningen anges. Betalningen ska vara DNB tillhanda senast den 4 mars 2020 klockan 15.00.

Om teckning avser ett annat antal Units än vad som framgår av emissionsredovisningen ska istället anmälningssedeln ”Teckning av Units med stöd av uniträtter” användas, vilken finns tillgänglig på Bolagets webbplats www.maxfastigheter.se och på DNB:s webbplats www.dnb.se/emission. Betalning ska ske enligt ovan angiven instruktion, dock ska referens från anmälningssedeln anges. Anmälningssedeln och betalningen ska vara DNB tillhanda senast kl. 15.00 den 4 mars 2020.

Förvaltarregistrerade aktieägare

Innehavare av depå hos förvaltare som önskar teckna Units med stöd av uniträtter måste anmäla sig för teckning i enlighet med instruktion från sin förvaltare, eller, om innehavet är registrerat hos flera förvaltare, genom envar av dessa.

BETALDA TECKNADE UNITS (BTU)

Registrering av Units vilka tecknats och betalats med stöd av uniträtter registreras hos Euroclear Sweden så snart detta kan ske, vilket normalt innebär upp till två bankdagar efter betalning. Därefter kommer Euroclear Sweden att sända ut en avi som bekräftelse på att BTU bokats in på tecknarens VP-konto. Dessa Units kommer att bokföras som BTU på VP-kontot till dess att registrering av Företrädesemissionen skett hos Bolagsverket. Registrering av Units tecknade med stöd av uniträtter förväntas ske hos Bolagsverket omkring den 16 mars 2020. Därefter kommer BTU att bokas om till Hybridobligationer och Teckningsoptioner. Någon VP-avi utsänds ej i samband med denna ombokning.

Depåkunder hos förvaltare erhåller BTU och information i enlighet med respektive förvaltares rutiner.

Handel med BTU

Handel med BTU på First North förväntas ske under perioden från och med den 20 februari 2020 och till dess att Företrädesemissionen registrerats hos Bolagsverket vilket beräknas att ske omkring den 16 mars 2020 under handelsbeteckningen MAXF BTU. ISIN-koden för BTU är SE0013775780. Värdepappersinstitut med erforderliga tillstånd står till tjänst med förmedling av köp och sälj av BTU.

TECKNING AV UNITS UTAN FÖRETRÄDESRÄTT

Teckning av Units kan även göras utan stöd av uniträtter i enlighet med instruktionerna nedan.

Direktregistrerade aktieägare och övriga VP-kontoinnehavare

Anmälan om teckning av Units utan stöd av uniträtter ska göras på anmälningssedel märkt "Teckning av Units utan stöd av uniträtter". Anmälan ska ske under samma tidsperiod som teckning med stöd av företrädesrätt, det vill säga under perioden från och med den 20 februari 2020 till och med den 4 mars 2020. Det är tillåtet att lämna in fler än en anmälningssedel, varav dock endast den senast daterade anmälningssedeln som kommit DNB tillhanda kommer att beaktas. Anmälningssedeln märkt "Teckning av Units utan stöd av uniträtter" finns tillgänglig på Bolagets webbplats www.maxfastigheter.se och på DNB:s webbplats www.dnb.se/emission.

Anmälningssedeln ska undertecknas och vara DNB tillhanda senast klockan 15.00 den 4 mars 2020. Anmälningssedeln ska skickas till DNB i enlighet med instruktioner på anmälningssedeln.

Förvaltarregistrerade aktieägare och övriga depåinnehavare

Depåkunder hos förvaltare som önskar anmäla sig för teckning av Units utan stöd av uniträtter ska anmäla sig för teckning i enlighet med instruktioner från respektive förvaltare, eller om innehavet är registrerat hos flera förvaltare, genom envar av dessa.

Teckning från konton som omfattas av specifika regler

Tecknare med konton som omfattas av specifika regler för värdepapperstransaktioner, exempelvis IPS-konto, ISK-konto (investeringsparkonto), eller depå/konto i kapitalförsäkring, ska kontrollera med sina respektive förvaltare om och hur teckning av Units kan göras i Företrädesemissionen.

Tilldelning av Units tecknade utan stöd av uniträtter

I det fall samtliga Units inte tecknas med stöd av uniträtter ska styrelsen, inom ramen för Företrädesemissionens högsta belopp, besluta om tilldelning av Units tecknade utan stöd av uniträtter. Tilldelning kommer då ske i följande prioritetsordning:

- ◆ **I första hand** ska tilldelning ske till dem som tecknat Units med stöd av uniträtter, oavsett om de var aktieägare på avstämningsdagen eller inte, och vid överteckning, i förhållande till det antal uniträtter som var och en utnyttjat för teckning av Units och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning.
- ◆ **I andra hand** ska tilldelning ske till övriga som tecknat Units utan stöd av uniträtter, och vid överteckning, i förhållande till tecknat belopp och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning.
- ◆ **I tredje och sista hand** ska tilldelning ske till de parter som garanterat Företrädesemissionen, pro rata i förhållande till ställda garantiutfästelser.

Som bekräftelse på tilldelning av Units som tecknats utan stöd av uniträtter kommer en avräkningsnota att skickas till tecknaren omkring den 6 mars 2020. Inget meddelande skickas till tecknare som inte erhållit någon tilldelning. Tecknade och tilldelade Units ska betalas kontant i enlighet med instruktionerna på avräkningsnotan som skickas till tecknaren, dock senast tre bankdagar efter utskick av avräkningsnotan. Efter att betalning av tecknade och tilldelade Units har skett och dessa Units har registrerats hos Bolagsverket kommer Euroclear Sweden att sända ut en avi som bekräftar inbokningen av dessa Units på tecknarens VP-konto.

Registrering av Units tecknade utan stöd av uniträtter förväntas ske hos Bolagsverket omkring den 16 mars 2020. Inbokning av BTU på VP-konton beräknas ske omkring den 16 mars 2020.

Förvaltarregistrerade aktieägare erhåller besked om tilldelning samt betalning i enlighet med respektive förvaltares rutiner. Förvaltarregistrerade aktieägare erhåller besked om tilldelning samt betalning i enlighet med respektive förvaltares rutiner.

HANDEL I DE NYA TECKNINGSOPTIONERNA OCH HYBRIDOBIGATIONERNA

Bolagets aktier är upptagna till handel på First North. De nya Teckningsoptionerna och Hybridobligationerna avses tas upp till handeln i samband med att omvandlingen av BTU till Teckningsoptionerna och Hybridobligationerna sker, vilket beräknas ske omkring den 26 mars 2020. Teckningsoptionerna avses tas upp till handel på First North medan Hybridobligationerna avses tas upp till handel på Nasdaq Stockholm.

(1) Offentliggörande av utfall i Företrädesemissionen

Utfallet av Företrädesemissionen förväntas offentliggöras omkring den 6 mars 2020 genom ett pressmeddelande från Bolaget.

(2) Krav på NID-nummer för fysiska personer och LEI-kod för juridiska personer

Nationellt ID eller National Client Identifier (NID-nummer) är en global identifieringskod för privatpersoner. Enligt MiFID II har alla fysiska personer från och med den 3 januari 2018 ett NID-nummer och detta nummer behöver anges för att kunna göra en värdepapperstransaktion. Om sådant nummer ej anges kan DNB vara förhindrad att utföra en transaktion åt den fysiska personen.

Legal Entity Identifier (LEI) är en global identifieringskod för juridiska personer. Enligt MiFID II behöver juridiska personer från och med 3 januari 2018 ha en LEI-kod för att kunna genomföra en värdepapperstransaktion. Om sådan kod inte finns får DNB inte utföra transaktionen åt den juridiska personen.

INFORMATION OM BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Den som tecknar Units i Företrädesemissionen kommer att lämna personuppgifter till DNB. Personuppgifter som har lämnats till DNB 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 DNB samarbetar. Information om behandling av personuppgifter lämnas av DNB, som också tar emot begäran om rättelse av personuppgifter. Adressinformation kan komma att inhämtas av DNB genom en automatisk process hos Euroclear Sweden.

INFORMATION TILL DISTRIBUTÖRER

Med anledning av produktstyrningskrav i (a) EU-direktivet 2014/65/EU om marknader för finansiella instrument, ("MiFID II"), (b) artikel 9 och 10 i Kommissionens delegerade direktiv (EU) 2017/593 om komplettering av MiFID II, och (c) kapitel 5 i Finansinspektionens föreskrifter som värdepappersrörelse, FFFS 2017:2, (sammantaget "MiFID II:s produktstyrningskrav"), och utan ersättningsansvar för skador som kan åvila en "producent" (i enlighet med MiFID II:s produktstyrningskrav) i övrigt kan ha därtill, har Units i Bolaget varit föremål för en produktgodkännandeprocess, där målmarknaden för Units i Bolaget är (i) icke-professionella kunder och investerare som uppfyller kraven för professionella kunder och jämbördiga motparter, var och en enligt MiFID II ("målmarknaden"). Oaktat målmarknadsbedömningen ska distributörerna notera att: värdet på Teckningsoptionerna och Hybridobligationerna i Bolaget kan minska och det är inte säkert att investerare får tillbaka hela eller delar av det investerade beloppet; Units i Bolaget erbjuder ingen garanterad intäkt och inget kapitalskydd; och en investering i Units i Bolaget är endast lämpad för investerare som inte behöver en garanterad intäkt eller ett kapitalskydd, som (antingen enskilt eller tillsammans med en lämplig finansiell eller

annan rådgivare) är kapabel att utvärdera fördelar och risker med en sådan investering och som har tillräckliga medel för att kunna bära sådana förluster som kan uppstå därav. Målmarknadsbedömningen påverkar inte kraven i några avtalsmässiga, legala eller regulatoriska försäljningsrestriktioner i förhållande till Företrädesemissionen.

Målmarknadsbedömningen är inte att anses som (a) en lämplighets eller passandebedömning i enlighet med MiFID II; eller (b) en rekommendation till någon investerare eller grupp av investerare att investera i, införskaffa, eller vidta någon annan åtgärd rörande Units i Bolaget.

Varje distributör är ansvarig för sin egen målmarknadsbedömning rörande Units i Bolaget och för att bestämma lämpliga distributionskanaler.

ÖVRIG INFORMATION

Styrelsen för Bolaget äger inte rätt att avbryta, återkalla eller tillfälligt dra tillbaka erbjudandet att teckna Units i Företrädesemissionen i enlighet med villkoren i detta Prospekt. För det fall ett för stort belopp betalats in av en tecknare för nya Units kommer DNB ombesörja att överskjutande belopp återbetalas. Ingen ränta kommer att utbetalas för överskjutande belopp.

Teckning av Units, med eller utan stöd av uniträtter är oåterkallelig och tecknaren kan inte återta eller ändra sådan teckning av Units. Ofullständiga eller felaktigt ifyllda anmälningssedlar kan komma att lämnas utan beaktande. Om teckningslikviden inbetalas för sent, är otillräcklig eller betalas på felaktigt sätt kan anmälan om teckning komma att lämnas utan beaktande eller teckning komma att ske med ett lägre belopp. Betald likvid som ej tagits i anspråk kommer i så fall att återbetalas. Felaktigt inbetalda belopp understigande 100 kronor kommer endast att återbetalas på begäran.

DNB är emissionsinstitut för Företrädesemissionen, det vill säga bistår Bolaget med vissa administrativa tjänster kring Företrädesemissionen. Att DNB är emissionsinstitut innebär inte i sig att DNB betraktar tecknaren som kund hos DNB. Tecknaren betraktas för placeringen endast som kund hos DNB om DNB har lämnat råd till tecknaren om placeringen eller annars har kontaktat tecknaren individuellt om angående placeringen eller om tecknaren har ett existerande kundförhållande till banken. Följden av att DNB inte betraktar tecknaren som kund för placeringen är att reglerna om skydd för investerare i lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden inte kommer att tillämpas på Företrädesemissionen. Detta innebär bland annat att varken så kallad kundkategorisering eller så kallad passandebedömning kommer att ske beträffande Företrädesemissionen.

Tecknaren ansvarar därmed själv för att denne har tillräckliga erfarenheter och kunskaper för att förstå de risker som är förenade med Företrädesemissionen.

SÅ HÄR GÖR DU

Villkor	För varje befintlig aktie i Bolaget får du en (1) uniträtt. Fyra (4) uniträtter ger rätt att teckna en (1) ny Unit i Bolaget. Teckning kan även ske utan företrädesrätt. Varje Unit utgörs av: - En (1) efterställd hybridobligation med evig löptid, nominellt belopp om 42 SEK per obligation och en årlig kupongränta om 6,5 procent, samt - En (1) vederlagsfri teckningsoption av serie 2020/2027 med lösenpris 42 SEK och löptid på sju (7) år.
Teckningskurs	42,00 SEK per unit
Avstämningsdag för deltagande i Företrädesemissionen	18 februari 2020
Teckningstid	20 februari 2020 – 4 mars 2020
Handel med uniträtter	20 februari 2020 – 2 mars 2020

TECKNING AV UNITS MED FÖRETRÄDESRÄTT

1. Du tilldelas uniträtter

För varje aktie i Bolaget som du innehar den 18 februari 2020 erhåller du en (1) uniträtt.

1 aktie i Bolaget



1 uniträtt

Så här utnyttjar du uniträtter

Fyra (4) uniträtter + 42,00 SEK ger en (1) ny Unit i Bolaget

4 uniträtter

+ 42,00 SEK



1 ny Unit i Bolaget

Är du direktregistrerad aktieägare eller har du aktierna hos förvaltare?

Du har VP-konto (dvs. är direktregistrerad) och bor i Sverige	Om du utnyttjar samtliga uniträtter; använd den utsända förtryckta bankgiroavin från Euroclear Sweden.
Du har VP-konto (dvs. är direktregistrerad) och bor utomlands ¹⁾	Om du har köpt, sålt eller överfört uniträtter till/från ditt VP-konto; fyll i den särskilda anmälningssedeln som finns tillgänglig på www.dnb.se/emission och www.maxfastigheter.se . Betalning görs i enlighet med instruktionerna på anmälningssedeln.
Du har VP-konto (dvs. är direktregistrerad) och bor utomlands ¹⁾	Se avsnittet "Villkor och anvisningar" under rubriken "Direktregistrerade aktieägare ej bosatta i Sverige men berättigade att teckna units med stöd av uniträtter".
Du har depå (dvs. har en förvaltare)	Om du har dina aktier i Bolaget i en eller flera depåer hos bank eller värdepappersinstitut får du information från din/dina förvaltare om antal uniträtter. Följ de instruktioner du får från din/dina förvaltare.

TECKNING AV UNITS UTAN FÖRETRÄDESRÄTT²⁾

Du har VP-konto	Använd den särskilda anmälningssedeln som finns tillgänglig på www.dnb.se/emission och www.maxfastigheter.se .
Du har depå (dvs. har en förvaltare)	Teckning och betalning ska ske genom respektive förvaltare. Följ de instruktioner du får från din/dina förvaltare.

Notera att vissa förvaltare kan ha kortare anmälningstid. Kontrollera instruktionerna från respektive förvaltare.

1) Notera att särskilda regler gäller aktieägare bosatta i USA och vissa andra jurisdiktioner. Se vidare avsnittet "Villkor och anvisningar" under rubriken "Aktieägare bosatta i vissa obehöriga jurisdiktioner".

2) Eventuell tilldelning kommer att ske i enlighet med vad som anges i avsnittet "Villkor och anvisningar" under rubriken "Tilldelning av nya aktier tecknade utan stöd av teckningsrätter". Notera att särskilda regler gäller aktieägare bosatta i USA och vissa andra jurisdiktioner. Se vidare avsnittet "Villkor och anvisningar" under rubriken "Aktieägare bosatta i vissa obehöriga jurisdiktioner".

VILLKOR FÖR HYBRIDOBIGATIONER I SAMMANDRAG

Varje Unit som tecknas i Företrädesemissionen utgörs av en Teckningsoption och en Hybridobligation. Nedan anges villkoren för Hybridobligationerna i sammandrag. För fullständig information, se Bilaga 2: Villkor för MaxFastigheter i Sverige AB:s efterställda eviga och inlösbare hybridobligationer med fast ränta.

NOMINELLT BELOPP

Det nominella lånebeloppet uppgår till högst 227 262 840 kronor. Lånet representeras av högst 5 411 020 Hybridobligationer om vardera nominellt belopp 42 kronor.

LÖPTID OCH RÄNTA

Hybridobligationerna löper från den 26 mars 2020 och har evig löptid. Hybridobligationerna löper med en årlig kupongränta om 6,5 procent. Räntan förfaller till betalning kvartalsvis i efterskott, första gången den 26 juni 2020 och därefter tills vidare. Varje räntebetalning omfattar ränta för en ränteperiod. Hybridobligationerna kan i enlighet med villkoren för Teckningsoptionerna användas som betalning vid teckning av nya aktier i Bolaget vid utnyttjande av de Teckningsoptionerna som omfattas av optionsvillkoren. För Hybridobligationer som på detta sätt kvittas mot nya aktier i Bolaget bortfaller rätten till ränta från närmast föregående ränteförfallodag.

HANDEL I HYBRIDOBIGATIONERNA

Bolaget kommer att ansöka om att Hybridobligationerna upptas till handel på Nasdaq Stockholm omkring den 26 mars 2020, givet att handeln beviljas av Nasdaq Stockholm. ISIN-koden för Hybridobligationerna är SE0013407665 och kortnamnet kommer att vara MAXF HO1. Hybridobligationerna förväntas vara noterade på Nasdaq Stockholm, Retail Bonds-listan, price segmentet. Prissättningen på Hybridobligationerna anges som procent av nominellt belopp. Köparen betalar härutöver upplupen kupong sedan föregående ränteförfallodag.

KORT BESKRIVNING AV EN HYBRIDOBIGATION

Vad är en hybridobligation?

En hybridobligation är ett långfristigt lån som löper med ränta på viss tid och utan särskild säkerhet och som ges ut av företag, hypoteksinstitut och banker. Hybridobligationer är efterställda ett företags övriga icke-efterställda förpliktelser men har prioritet framför aktieägarnas krav på företaget. Ur företagets perspektiv kan en emission av hybridobligationer ses som ett alternativ till nyemission av aktier. Eftersom innehavaren av en hybridobligation tar en större risk än innehavaren i vissa andra skuldinstrument är räntan i allmänhet högre.

Värdering av en hybridobligation

Hybridobligationens värde bestäms av räntesatsen, återstående löptid, det allmänna ränteläget samt marknadens bedömning av bolagets kreditvärdighet. Ett annat sätt att uttrycka det är att värdet utgörs av nuvärdet av framtida räntebetalningar och nuvärdet av hybridobligationens nominella belopp.

VILLKOR FÖR TECKNINGSOPTIONER I SAMMANDRAG

Varje Unit som tecknas i Företrädesemissionen utgörs av en Teckningsoption och en Hybridobligation. Nedan anges villkoren för Teckningsoptionerna i sammandrag. För fullständig information, se Bilaga 1: Villkor för teckningsoptioner av serie 2020/2027 i MaxFastigheter i Sverige AB (publ).

TECKNINGSTID

Teckningsoptionerna kan utnyttjas för teckning av en aktie i MaxFastigheter per innehavd Teckningsoption. Anmälan om teckning av aktier kan äga rum när som helst under tiden från och med registrering av Teckningsoptionerna vid Bolagsverket, vilket beräknas ske omkring den 16 mars 2020, till och med den 31 mars 2027. Teckningsoptioner som inte utnyttjas under denna period förfaller och blir därmed värdelösa.

TECKNINGSKURS

Varje Teckningsoption medför rätt att under teckningstiden teckna en ny aktie i MaxFastigheter för 42 kronor.

TECKNING GENOM ANMÄLAN MED SAMTIDIG BETALNING ELLER KVITTNING

Teckning genom samtida betalning

Teckningsoptionerna utnyttjas genom att skicka in en korrekt och fullständig särskild anmälningssedel till Bolaget eller Kontoförande institut (i varje fall såsom definierat i villkoren för Teckningsoptionerna) samtidigt som betalning ska ske enligt anvisning på den särskilda anmälningssedeln.

Inlösen av Teckningsoptionerna kommer av administrativa skäl att ske en gång per månad, inlösenförfarandet och omvandlingen till aktier kan ta upp till fem dagar och processen kommer att initieras den första bankdagen varje månad under teckningsperioden som löper till och med den 31 mars 2027. Anmälningssedeln och teckningslikviden ska vara Bolaget eller Kontoförande institut tillhanda **senast den sista bankdagen kl. 15.00 i respektive månad** för att behandlas i nästkommande månads hantering. Anmälningssedel som sänds med post bör avsändas i god tid före sista teckningsdag. Notera att den sista anmälningssdagen kommer att infalla den 31 mars 2027, efter det datumet förfaller Teckningsoptionerna och blir därmed värdelösa.

Teckning genom kvittning

Hybridobligation kan i enlighet med villkoren för Teckningsoptionerna alternativt användas som betalning vid teckning av nya aktier i Bolaget vid utnyttjande av de Teckningsoptioner som omfattas av optionsvillkoren. Teckning och betalning genom kvittning förutsätter att en korrekt och fullständig särskild anmälningssedel skickas in till Bolaget eller Kontoförande institut enligt anvisning på den särskilda anmälningssedeln.

Inlösen av Teckningsoptionerna kommer av administrativa skäl att ske en gång per månad, inlösenförfarandet och omvandlingen till aktier kan ta upp till fem dagar och processen kommer att initieras den första bankdagen varje månad under teckningsperioden som löper till och med den 31 mars 2027. Anmälningssedeln och teckningslikviden enligt detta förfarande ska vara Bolaget eller Kontoförande institut tillhanda **senast den sista bankdagen kl. 15.00 i respektive månad** för att hanteras i nästkommande månads inlösenförfarande. Anmälningssedel som sänds med post bör avsändas i god tid före sista teckningsdag. Notera att den sista anmälningssdagen kommer att infalla den 31 mars 2027, efter det datumet förfaller Teckningsoptionerna och blir därmed värdelösa.

Särskild anmälningssedel

Den särskilda anmälningssedeln, som innehåller mer detaljer om inlösenprocessen, kan hämtas från Bolagets hemsida. **Observera att anmälan är bindande.**

Förvaltarregistrerade Teckningsoptioner

Förvaltarregistrerade Teckningsoptioner ska utnyttjas enligt de instruktioner som lämnas av respektive förvaltare.

Handel i Teckningsoptioner

Bolaget kommer att ansöka om att Teckningsoptionerna upptas till handel på First North i samband med slutförandet av Företrädesemissionen. Teckningsoptionerna förväntas bli föremål för handel vid First North omkring den 26 mars 2020 givet att handeln beviljas av First North. ISIN-koden för Teckningsoptionen är SE0013775699 och kortnamnet kommer att vara MAXF TO1.

UTDELNING

Aktie, som tillkommit på grund av utnyttjande av Teckningsoption för teckning av aktie, medför rätt till utdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning, som infaller närmast efter det att de nya aktierna registrerats hos Bolagsverket och införts i den av Euroclear förda aktieboken.

ÄNDRADE FÖRHÅLLANDEN

Såväl teckningskursen som det antal aktier som varje Teckningsoption berättigar till teckning av är föremål för sedvanliga omräkningsvillkor. Dessa innebär i korthet att innehavare av Teckningsoption ska kompenseras för vissa åtgärder från Bolagets sida, som exempelvis fondemission, nyemission med företrädesrätt för aktieägarna, apportemission och inlösen av aktier. Vidare kan under vissa förhållande, till exempel i fall av fusion eller likvidation, en tidigare sista dag för utnyttjande av Teckningsoptioner komma att fastställas.

För ytterligare information om omräkningsvillkoren, se Bilaga 1: Villkor för teckningsoptioner av serie 2020/2027 i MaxFastigheter i Sverige AB (publ).

MARKNADSÖVERSIKT

Nedan följer en översiktlig beskrivning av de marknader där MaxFastigheter verkar. Marknadsöversikten behandlar Sveriges ekonomi och svensk fastighetsmarknad i sin helhet såväl som de regionala fastighetsmarknader som Bolaget ser som sina huvudmarknader. Om inte annat anges är avsnittets information baserad på Bolagets analys av flera olika källor, dessa källor är huvudsakligen Statistiska Centralbyrån (SCB), Sveriges Riksbank, Pangea Property Partners, HUI research (Svensk Handel) och Newsec. Källor anges löpande i avsnittet.

Bolaget har återgivit information från externa källor korrekt och, såvitt Bolagets styrelse känner till och kan utröna av information som offentliggjorts av tredje part, har ingen information utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande. MaxFastigheter anser att de externa källorna som angivits är tillförlitliga, men har inte utfört en oberoende verifiering av dem och kan inte garantera att informationen är korrekt eller fullständig. Prognoser och framåtriktade uttalanden i detta avsnitt utgör därmed inga garantier för framtida utfall och faktiska händelser och omständigheter kan komma att skilja sig väsentligt från nuvarande förväntningar.

SVERIGES EKONOMI

Sverige, som är en liten och öppen ekonomi som påverkas starkt av den globala ekonomin, har utvecklats väl under de senaste åren. Under perioden mellan år 2000–2018 växte Sveriges ekonomi mätt som BNP i fasta priser med 47 procent.¹⁾ Det är framför allt den inhemska efterfrågan som har bidragit till en god tillväxttakt, men med en något svagare global konjunktur förväntas BNP-tillväxten dämpas till under två procent till och med år 2022.²⁾

Trots en lägre förväntad tillväxt framöver är konjunkturläget fortsatt starkt, drivet av historiskt höga nivåer för sysselsättningsgraden och arbetskraftsdeltagandet. Sysselsättningen förväntas vara fortsatt hög och även växa något i takt med den arbetsföra befolkningen, om än i långsammare takt främst på grund av den något lägre BNP-tillväxten.¹⁾

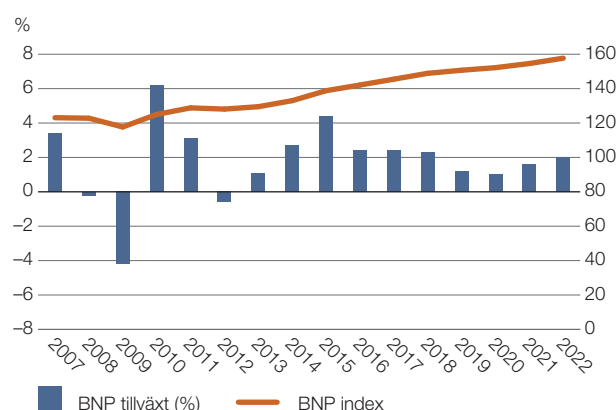
Riksbanken förväntas på lång sikt successivt höja styrrentan i långsam takt då inflationen bedöms ha goda förutsättningar att nå målet om två procent framöver. Repo-räntan höjdes till noll procent i januari 2020 från minus 0,25 procent och enligt riksbankens räntebana kommer styrräntan vara stabil på noll procent de närmaste åren.¹⁾

Sammanfattningsvis förväntas konjunkturläget vara fortsatt gott med hög sysselsättning under de nästkommande åren, men ekonomin väntas växla ned något och räntorna väntas stiga i långsam takt.

1) Statistiska centralbyrån

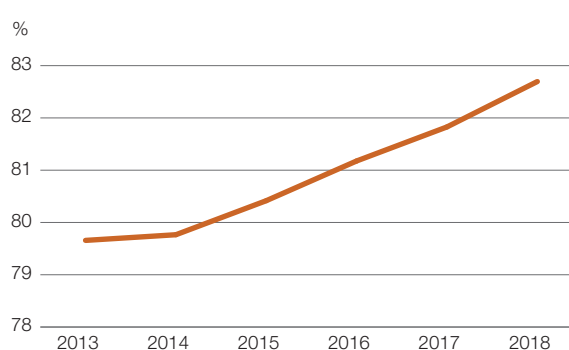
2) Sveriges Riksbank: Penningpolitisk rapport, december 2019

UTVECKLING BNP SVERIGE



Källa: SCB

UTVECKLING SYSSELSÄTTNINGSGRAD SVERIGE



Källa: Arbetslöshetsrapporten 2019 (med statistik från SCB, Arbetsförmedlingen och IAF)



Nyproducerad kontorsfastighet Fanfaren 1 Hus 2.

FASTIGHETSMARKNADEN I SVERIGE

2019 var ett rekordår för den svenska fastighetsmarknaden, med en transaktionsvolym som ökade med 35 procent till cirka 220 miljarder kronor jämfört med året innan. Antalet affärer var dock på en lägstanivå för de senaste fem åren, vilket kan tillskrivas att det skett allt fler större portföljaffärer under året. Utländska investerare utgjorde en betydande del av genomförda transaktioner och under 2019 stod dessa investerare för cirka 30 procent av transaktionsvolymen i Sverige.¹⁾

2020 förväntas bli ännu ett starkt år drivet av fortsatt låga räntor, den svaga svenska kronan och ett större antal förväntade följdaaffärer och portföljusteringar i kölvattnet

av den senast tidens större fastighetstransaktioner. I tillägg så har den starka tillväxten i Sverige i kombination med den pågående urbaniseringen genererat en hög efterfrågan på högkvalitativa lokaler i attraktiva lägen, vilket lett till en stark hyresutveckling för exempelvis kontor i centrala Stockholm och innerstadsområden i storstäderna, vilket i sin tur ökat totalavkastningen.¹⁾

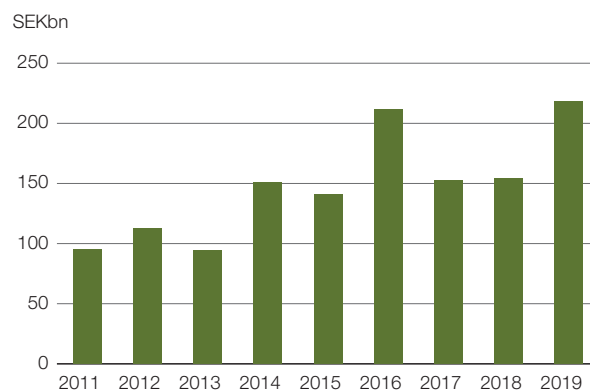
Eftersom räntan förväntas förbli på låga nivåer under en överskådlig framtid förväntas fastigheter att fortsätta attrahera investerare och de låga räntorna bedöms även att bidra till fortsatt låga direktavkastningskrav på fastighetsmarknaden.¹⁾

SVENSKA RIKSBANKENS RÄNTEBANA



Källa: Riksbanken

TRANSAKTIONSVOLYM PÅ FASTIGHETSMARKNADEN I SVERIGE



Källa: Pangea Property Partners

1) Pangea Property Partners

HANDELSFASTIGHETER

Handelsfastigheter stod för 11 procent av den totala transaktionsvolymen av fastigheter i Sverige under 2019, vilket var 5 procent lägre än under 2018. Segmenten kontor, bostäder och samhällsfastigheter stod alla för en större andel av transaktionsvolymen under året, där samhällsfastigheter växte signifikant från 6 till 18 procent.¹⁾

Marknaden för handelsfastigheter genomgår i nuläget en stor omställning på grund av en lägre konsumtion i fysiska butiker. Den växande e-handeln i kombination med en generellt lägre konsumtion av kläder och liknande varor till förmån för restaurangbesök, resor och annan tjänstekonsumtion har varit de främsta orsakerna till den vikande trenden.²⁾

Hyresutvecklingen för handelsfastigheter generellt var under 2019 för första gången på länge negativ, med en utveckling om minus tre procent som helhet. Externhandelsområden, där MaxFastigheters kärnverksamhet återfinns, har dock uppvisat en fortsatt positiv utveckling och är bäst i segmentet med en positiv utveckling om 4 procent 2019. Externhandelsområden gynnas i nuläget av matbutiker, outlets och butiker med sällanköpsvaror som lockar kunder som enkelt kan besöka ett kluster av affärer.³⁾

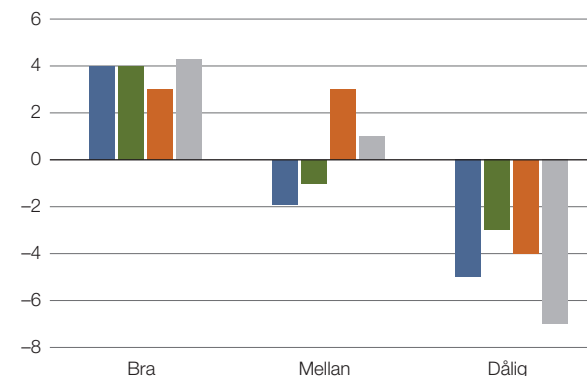
Generellt för handelsfastigheter så skiljer sig hyresutvecklingen betydligt för attraktiva fastigheter jämfört med de med sämre förutsättningar. En uppdelning i bra, mellan och dåliga fastigheter visar att hyresutvecklingen för bra fastigheter varit plus 5 procent medan de dåliga fastigheterna haft en hyresutveckling om minus 8 procent under 2019. Fastigheter klassificerade som bra i externhandelsområden har haft en positiv utveckling på hyresnivåerna om hela 8 procent under samma period. Trenden med en positiv utveckling för bra handelsfastigheter och fortsatta nedgångar för sämre fastigheter tros fortsätta framöver.⁴⁾

DEFINITIONER:

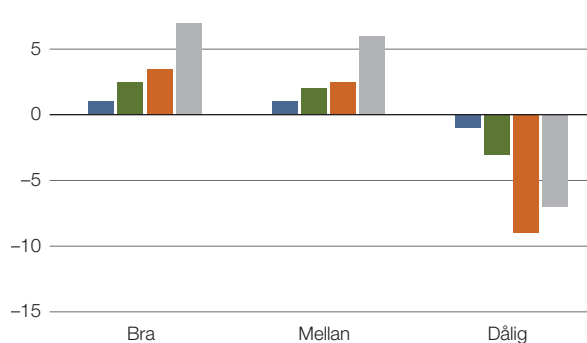
- Bra:** Attraktivt läge med stort upptagningsområde
- Mellan:** Attraktivt eller mellanattraktivt läge med mellanstort upptagningsområde
- Dålig:** Oattraktivt läge med mellanstort eller litet upptagningsområde

HYRESTILLVÄXT HANDELSFASTIGHETER I SVERIGE

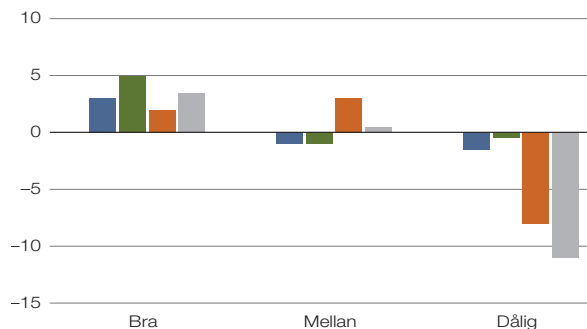
Hyrestillväxt baserat på handelsfastigheternas kvalitet (%)



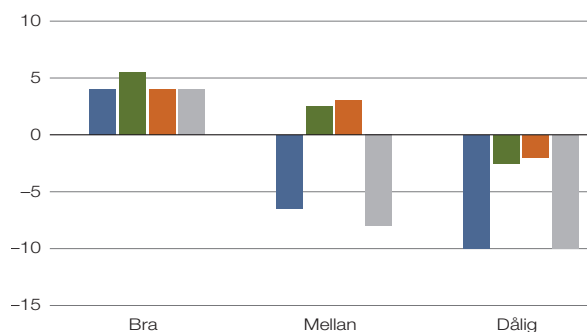
Hyrestillväxt, externhandelsområde (%)



Hyrestillväxt, köpcentrum (%)



Hyrestillväxt, butiker i gatuläge (%)



2016 2017 2018 2019

Källa (ovan 4 grafer): Newsec Property Outlook Autumn, 2019

1) Affärsvärlden: Nordiskt fastighetsrekord – igen, 2019
 2) Newsec Property Outlook Autumn, 2019
 3) Newsec Property Outlook Autumn, 2019
 4) Newsec Property Outlook Autumn, 2019

MAXFASTIGHETERS PRIORITERADE MARKNADER

Bolaget har etablerat sig på ett antal orter i Sverige med fokus på regionstäder. MaxFastigheter har under de senaste åren breddat sin marknadsposition till ett flertal nya städer genom förvärv av fastigheter och i nuläget fokuserar Bolaget på städerna Eskilstuna, Karlstad, Linköping/Norrköping, Västerås, Gävle, Stockholm och Uppsala.

Befolkningstillväxt per år för MaxFastigheters prioriterade marknader(%)¹⁾

Marknad	2005 till 2018	2010 till 2018	2015 till 2018
Eskilstuna	1,1%	1,2%	1,2%
Karlstad	0,9%	1,0%	1,2%
Norrköping	1,0%	1,1%	1,1%
Linköping	1,2%	1,2%	1,7%
Västerås	1,1%	1,3%	1,6%
Gävle	0,7%	0,8%	0,9%
Stockholm	1,7%	1,6%	1,4%
Uppsala	1,6%	1,6%	2,3%

1) Statistiska Centralbyrån

Sysselsättningstillväxt per år för MaxFastigheters prioriterade marknader (%)¹⁾

Marknad	2005 till 2018	2010 till 2018	2015 till 2018
Eskilstuna	1,0%	0,8%	0,8%
Karlstad	0,8%	0,6%	0,8%
Norrköping	1,0%	0,8%	0,8%
Linköping	1,2%	1,0%	1,5%
Västerås	1,0%	0,9%	1,1%
Gävle	0,6%	0,4%	0,4%
Stockholm	1,8%	1,5%	1,2%
Uppsala	1,6%	1,3%	2,0%

1) Statistiska Centralbyrån

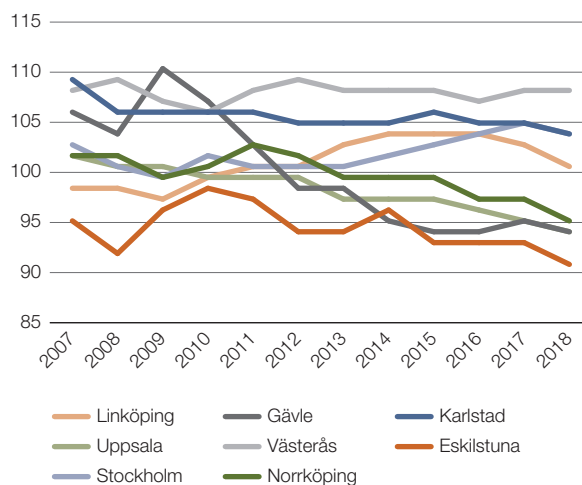
HANDELSINDEX

HUI research, vilka ägs av branschorganisationen Svensk Handel, sammanställer varje år statistik för handel i varje kommun i Sverige. Handelsindex är ett mått på i vilken utsträckning handeln i en specifik kommun har lyckats jämfört med andra kommuner. Ett handelsindex på 100 innebär att inflödet av varor är lika stort som utflödet av varor, det vill säga att den handel som sker utanför kommungränsen av kommuninvånare är lika stor som den handel som sker i kommunen men av invånare från en annan kommun.¹⁾

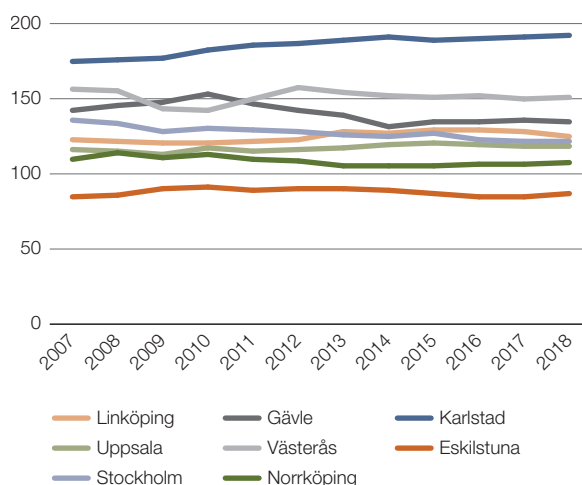
1) HUI Research, Handeln i Sverige

HANDELSINDEX DAGLIGVAROR, SÄLLANKÖPSVAROR OCH TOTALT FÖR MAXFASTIGHETERS PRIORITERADE MARKNADER

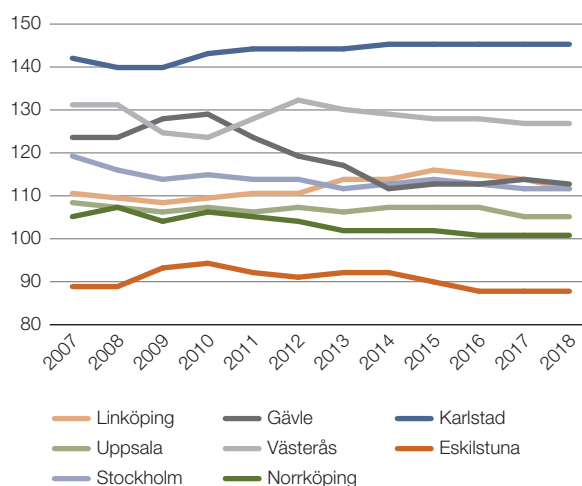
Dagligvaror, handelsindex



Sällanköpsvaror, handelsindex



Handelsindex, totalt



Källa (ovan tre grafer): HUI Research, Handeln i Sverige

MARKNADSINFORMATION FÖR PRIORITERADE MARKNADER

Eskilstuna

Eskilstuna är den största staden i Södermanlands län med drygt 105 000 invånare. Befolkningstillväxten under 2015–2018 uppgick till nästan 1 procent.¹⁾ Den största privata arbetsgivaren på orten är Volvo. Eskilstunas utbud av handel har vuxit till följd av den historiskt starka befolkningstillväxten i kommunen. Det generella handelsindexet i Eskilstuna uppgick till 91 under 2018, medan indexet för sällanköpsvaror uppgick till 92 under samma period.²⁾

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 och området består av omkring 50 butiker. Folkesta handelsområde, där MaxFastigheter äger en fastighet, är ett externhandelsområde beläget nordväst om Eskilstuna centrum längs med E20. Folkesta handelsområde har en god mix av sällanköpsvaror med butiker såsom Bygghuset, Rusta, och Willy's. I Eskilstuna finns det fyra gallerior, samtliga belägna på en koncentrerad yta centralt i staden. Gallerierna har varierande storlek samt utbud.³⁾

Karlstad

Karlstad har ett stort och väldiversifierat handelsutbud med bland annat ett av Sveriges största IKEA-varuhus. Under 2018 uppgick handelsindexet i Karlstad till 144. Index för sällanköpsvaror uppgick till 188, vilket är bland de högst uppmätta värdena i Sverige.⁴⁾ Detta förklaras delvis av Karlstads särställning vad gäller invånarantal i regionen. Externhandeln i Karlstad fördelar sig på de två områdena Bergvik och Välsviken.⁵⁾

Bergvik handelsområde, där MaxFastigheters 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.⁶⁾

Välsviken handelsområde är beläget öster om Karlstad längs med E18. Närmsta granne är bland annat Karlstad universitet. Välsviken handelsområde har en tydlig inriktning mot detaljhandel med hyresgäster såsom XXL, Elgiganten och Stadium Outlet. Välsviken öppnade 2010 och de senaste åren har nya butiker etablerats.⁷⁾

Karlstad har i dagsläget fyra gallerior. Gallerierna är alla belägna i det absoluta närområdet kring Stora torget och utgör tillsammans en del av Karlstad centrum. Även om utbudet är varierat så är konkurrensen gallerierna emellan hög. Med hänsyn till externhandelsområdena utgör gallerierna snarare ett komplement än direkta konkurrenter.⁸⁾

Under 2019 skedde ett antal större fastighetstransaktioner i Karlstad, vilka gjorde marknaden till en av de mest transaktionsintensiva regionerna i landet. Transaktionerna inkluderade Randvikens försäljning av fastigheter till ett värde av 700 miljoner kronor, Ankarhagens och NP3 förvärv av fastigheter samt Randvikens förvärv av Klöverns fastighetsbestånd i Karlstad som sedermera såldes till Nyfosa för cirka 4,2 miljarder kronor.⁹⁾

Linköping/Norrköping

Norrköping hade under 2018 ett generellt handelsindex om 103 medan indexet för sällanköpsvaror uppgick till 110.¹⁰⁾ Handelsutbudet är stort i staden och de två stora externhandelsområdena Ingelsta handelsområde och Mirum Galleria kompletteras primärt med centrumgallerierna i Linden, Spiralen och Domino. Centrumgallerierna är relativt homogena sett till storlek och inriktning.¹¹⁾

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 MaxFastigheter är etablerat, är beläget strax norr om Norrköpings centrum med ett bra läge längst med E4:an.¹²⁾

Mirum Galleria är belägen söder om Norrköping längs med E22 och har en gallerialiknande karaktär, trots det lite perifera läget. Området domineras av bostäder och är således inte ett typiskt externhandelsområde. Gallerian nyinvigdes under 2012 och bytte då namn från Hageby centrum. Mirum Galleria består idag av över 60 butiker.¹³⁾

Linköping är residensstad i Östergötlands län och i kommunen bor det drygt 160 tusen personer, varav ett större antal är studenter då ett av Sveriges ledande universitet är beläget på orten. Linköpings handelsindex var under 2018 113, med ett högre index för sällanköpsvaror (126) än för dagligvaror (101). Linköping har en levande stadskärna med ett flertal gallerior och butiker i city, inklusive de två större gallerierna Gränden och Filbyter. I tillägg har staden ett flertal externhandelsområden, inklusive området kring Helgagatan där MaxFastigheter har etablerat sig genom en fastighet.¹⁴⁾

1) Statistiska centralbyrån

2) HUI Research, Handeln i Sverige

3) Eskilstuna kommun, Tuna Park och Folkesta Handel

4) HUI Research, Handeln i Sverige

5) Karlstad kommun

6) Bergvik Köpcenter

7) Välsviken Handelsområde

8) Karlstad kommun

9) Fastighetsnytt

10) HUI Research, Handeln i Sverige

11) Norrköping kommun

12) Ingelsta shopping

13) Mirum Galleria

14) HUI Research, Handeln i Sverige och Linköping kommun

Västerås

Västerås handel har gynnats positivt av befolkningsutvecklingen de senaste åren. Det generella handelsindexet i Västerås uppgick till 127 och indexet för sällanköpsvaror uppgick till 150 under 2018.¹⁾ 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 öppnade 2011. Området har gynnats positivt av IKEA:s nyetablering i området. Hälla handelsområdet är beläget längs E18 cirka fem kilometer öster om Västerås centrum. Handelsområdet har ett väldiversifierat utbud med bland annat en av landets främsta ICA Maxi och flera kända modekedjor.²⁾

Närområdet kring Hälla handelsområde är under utveckling. Tidigare har området dominerats av handel kombinerat med inslag av lättare lager och logistik, men närliggande områden såsom Lillhamra har utvecklats. Lillhamra är en ny stadsdel med över 300 nya bostäder som haft en positiv inverkan på Hälla handelsområde.³⁾

I Västerås finns det fyra centrumgallerior. De fyra gallerierna ligger i ett mycket centralt läge och tillsammans utgör de Västerås centrum.⁴⁾ Gallerierna har en relativt homogen inriktning med huvudsakligt fokus på lättare detaljhandel såsom mode. Med hänsyn till detta utgör gallerierna och externhandelsområdena goda komplement till varandra.

Gävle

Gävle är Norrlands näst största kommun med en befolkning på 101 455 invånare 2018. Befolkningen har vuxit med cirka 0,9% per år under perioden 2015–2018.⁵⁾ Det totala handelsindexet i Gävle har varit relativt stabilt de senaste tre åren och under 2018 låg det på 114, indexet på sällanköpsvaror var under samma år 135 och på dagligvaror 95.⁶⁾ Förutom Gävle centrum finns det två större handelsområden; Valbo och Hemlingby. MaxFastigheter har en fastighet i Hemlingby, vilket är ett område under tillväxt. Just nu pågår nybyggnation i Hemlingby och inom en snar framtid väntas 550 nya bostäder finnas tillgängliga.⁷⁾

Stockholm

MaxFastigheters nya marknadsområde Stockholm, som tillkom under 2019, utgörs för tillfället av Upplands-Bro kommun. 2018 uppgick befolkningen i Upplands-Bro till 28 756. Befolkningstillväxten är hög och har ökat med 3,7% per år 2015–2018.⁸⁾ I Stockholmsområdet var det generella handelsindexet under 2018 113, vilket är över riksgenomsnittet.⁹⁾ Upplands-Bro ligger i nära anslutning till E18 och det finns två större handelsområden i kommunen; Skällsta industriområde och Kungsängen cirka 8 km sydost om Bro. MaxFastigheters fastighet ligger i Skällsta industriområde där bland annat Dollarstore och Willys är stora hyresgäster. I nära anslutnings till industri- och handelsområdet i Skällsta finns det pågående planer för att möjliggöra uppemot 300 nya bostäder.¹⁰⁾

Uppsala

Uppsala är Sveriges fjärde största stad med 225 164 invånare. Befolkningstillväxten har varit 2,3% per år mellan 2015 och 2018.¹¹⁾ Uppsala hade ett generellt handelsindex om 107 och handelsindex för sällanköpsvaror på 120 under 2018.¹²⁾ I Uppsala finns två större externhandelsområden i vilka MaxFastigheter har fastigheter; Boländerna samt Stenhagen. 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 med bland annat Hemköp, ICA Maxi, Willys, Systembolaget och Arken Zoo. Ett tredje handelsområde är Gränby Centrum, längre norrut längs med E4 från Boländerna. Området domineras av gallerialiknande handel samt Willys.¹³⁾

1) HUI Research, Handeln i Sverige
2) Västerås kommun, Erikslund shopping center och Hälla shopping
3) Västerås kommun
4) Västerås kommun
5) Statistiska centralbyrån
6) HUI Research, Handeln i Sverige
7) Gävle kommun

8) Statistiska centralbyrån
9) HUI Research, Handeln i Sverige
10) Upplands-Bro kommun
11) Statistiska centralbyrån
12) HUI Research, Handeln i Sverige
13) Uppsala kommun, Bolandcity och Stenhagen centrum

VERKSAMHETSBESKRIVNING

ÖVERSIKT

MaxFastigheter äger, förvaltar och utvecklar främst kommersiella fastigheter.

Fastigheterna har generellt ett bra kassaflöde och är belägna på lokalt starka handelsplatser med fokus på externhandel i framförallt Mellansverige. Bolaget, som grundades 2013 och har sitt huvudkontor i Torshälla, har som mål att med bibehållen god lönsamhet öka fastighetsbeståndet kontinuerligt.

Fastighetsportföljen består av 46 fastigheter belägna på lokalt starka handelsplatser. Fastighetsbeståndets uthyrbare area uppgår till nästan 190 000 kvm. Korta beslutsvägar och en närhet till kund karaktäriserar Bolaget.

HISTORIK

MaxFastigheter som legal enhet grundades 2013, och har sedan dess genom noga utvalda förvärv vuxit till ett fastighetsbestånd om 2,3 miljarder kronor per sista december 2019

- ◆ **2013** – MaxFastigheter som legal enhet grundades 2013 då tre blivande ägare enades om att köpa tre fastigheter med bra kassaflöden i Avesta och Fagersta. Innan fastigheterna var tillträdna anslöt ytterligare ett antal aktieägare och MaxFastigheter 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 parter. Två fastigheter förvärvades, varav en i Karlstad och en i Norrköping.
- ◆ **2015** – Ytterligare en tredubbling av investeringarna jämfört med året innan genom förvärv av fyra fastigheter, däribland Hälla Shopping i Västerås.
- ◆ **2016** – Bolaget genomför en nyemission om 210 miljoner kronor i juni med en efterföljande listning av Bolagets aktier på First North den 29 juni. Elva fastigheter förvärvas och tillträds, ett markupplåtelsesavtal förvärvas, och två fastigheter avyttras under året. Fastighetsvärdet uppgår per 31 december 2016 till 975 miljoner kronor.

- ◆ **2017** – Bolaget genomför en kapitalresning via spridningsemission till småsparare om 134 miljoner kronor. Även en emittering av obligationslån om 200 miljoner kronor genomförs. Under året nyanställs en redovisningsekonom och en drifttekniker. I mars tillträder Bolaget en fastighet i Katrineholm och en i Finspång. Förvärv och tillträde sker av två fastigheter i Eskilstuna samt en fastighet vardera i Norrtälje, Hallsberg, Hedemora, Köping, Ludvika och Sandviken. I Gävle sker förvärv och tillträde av en tomt och den 29 december förvärvar och tillträder Bolaget en fastighet i Västerås.
- ◆ **2018** – Bolaget genomför och färdigställer två större investeringsprojekt, Hemlingby i Gävle och etapp 1 på Fanfaren i Karlstad. Vidare tecknas en avsiktsförklaring med Eskilstuna kommun för köp av 28 000 kvadratmeter mark (handelsyta) i Skiftinge. Bytesaffär och riktad nyemission genomförs med NP3 Fastigheter. Bemanningen utökas med en Förvaltartjänst som tillträder i oktober och en CFO som började vid årsskiftet 2018/19 för att möta behov vid ökat bestånd och tyngre projekt.
- ◆ **2019** – CFO Gunilla Arbell Östvik tillträder i januari. Bolaget förvärvar samtliga aktier i Brofastigheten AB som inkluderar två fastigheter, säljaren tecknar sig för nya aktier i Bolaget och blir därmed ägare till cirka 14 procent av aktierna. Bolaget förvärvar även en fastighet i Sälen-Malungs kommun, en fastighet i Linköping samt två fastigheter och två tomträtter i Karlstad, den sistnämnda med tillträde 2020. MaxFastigheter emitterar en icke säkerställd företagsobligation om 100 miljoner kronor i årets första kvartal och en ytterligare om 200 miljoner kronor i november, i tillägg så beslutas det i oktober om en riktad nyemission till Öresund som blir ny storägare med en ägarandel om cirka 14 procent. Bolaget utser Arctic Securities som ny Certified Adviser.



Klöv & Lilla Ullevi 1:12 i Bro.

VISION

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

AFFÄRSIDÉ

MaxFastigheter 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.

STRATEGI

MaxFastigheter fokuserar 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.

I en global värld med hård konkurrens och låga räntor är det en utmaning att uppvisa tillväxt med god lönsamhet, vänligen se avsnittet "Riskfaktorer" för mer information om MaxFastigheters specifika bolagsrisker. Bolagets kärnvärden är Effektivitet, Öppenhet, Transparens och Affärs-mässighet, vilket även karakteriserar Bolagets styrelsearbete, där styrelsen aktivt bidrar med kompetens och stöd för Bolagets utveckling.

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

Bolaget arbetar efter konceptet att varje hyresgäst står för sin egen driftskostnad, vilket ger hyresgästen kontroll och incitament till att optimera lokal drift. Bolaget övervakar den lokala driften men fokuserar på övergripande förvaltning vilket ger bolaget möjlighet att optimera utveckling samt förvaltning av såväl respektive fastighet som bolaget som helhet. Bolagets kunskap om fastighetsförvaltning i kombination med lokal närvaro säkerställer optimal drift och förvaltning.

ÖVERGRIPANDE MÅL

Operativa mål:

- ◆ Överskottsgraden ska uppgå till minst 75 procent.
- ◆ Ekonomisk uthyrningsgrad ska uppgå till minst 92 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.

I samband med noteringen i juni 2016 fastställdes två mål för Bolaget, dels att fastighetsbeståndet skulle växa till 1,0 miljard kronor det nästkommande året, dels till 2,0 miljarder kronor inom tre år. Båda dessa milstolpar har uppnåtts enligt plan och Bolagets styrelse arbetar i nuläget med att ta fram nya mål för fastighetsbeståndet.

Utdelningspolicy:

Bolagets utdelningspolicy är att långsiktigt till aktieägarna utdela 50 procent av förvaltningsresultatet efter avdrag för aktuell skatt. I enlighet med villkoren för Bolagets obligationer får Bolaget, under vissa förutsättningar, göra vinstutdelningar om högst 50 procent av Koncernens vinst från förvaltningsresultatet efter skatt.

Bolaget har historiskt delat ut 0,64 kronor per aktie avseende räkenskapsår 2016, 0,64 kronor per aktie avseende räkenskapsår 2017 samt 1,30 kronor per aktie avseende räkenskapsår 2018.

HÅLLBARHETSARBETE

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

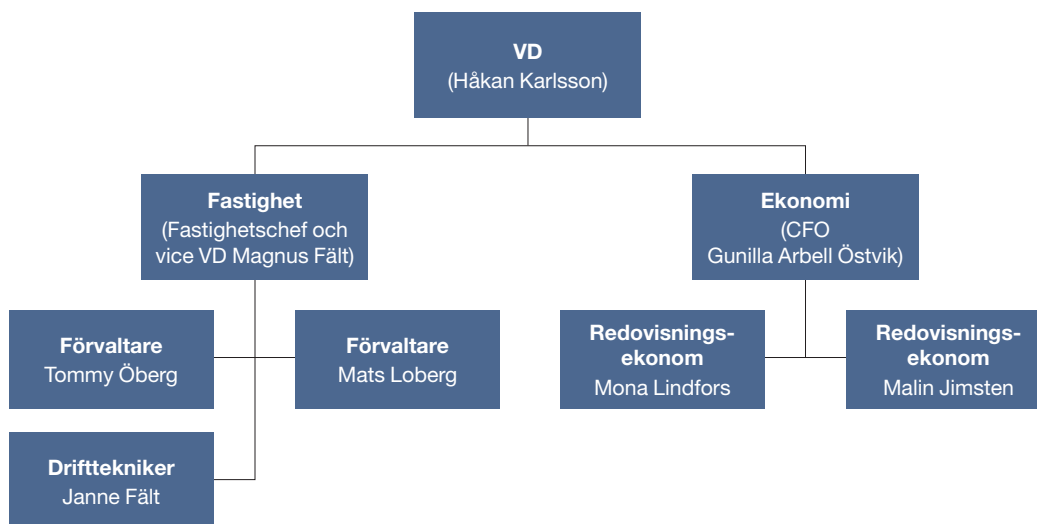
ORGANISATION OCH MEDARBETARE

MaxFastigheter kombinerar en central kärnkompetens av företagsledande och fastighetskunnande med lokalt entreprenörskap och ett urval av marknadens mest effektiva konsulttjänster för att skapa låga löpande administrativa kostnader, spetskompetens på varje aktuellt område samt stark lokal närvaro för varje enskild fastighet.

Översikt medarbetare och könsfördelning

Antal medarbetare	2019	2018	2017	2016
Antal kvinnor	3	3	2	1
Antal män	5	4	4	3
Totalt	8	7	6	4
Andel kvinnor	37%	43%	33%	25%
Andel män	63%	57%	67%	75%

MAXFASTIGHETER OPERATIONELLT ORGANISATIONSSCHEMA



FASTIGHETSBESTÅND

ÖVERSIKT

MaxFastigheters fastighetsbestånd utgörs av kommersiella fastigheter med en tyngdpunkt i externhandelsområden i huvudsakligen Svealand. Bolaget ägde per den sista december 2019 46 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 187 446 kvm. Marknadsvärdet uppgick till 2,3 miljarder kronor per 31 december 2019 och kontrakterade hyresintäkter var per sista december 2019 160,5 miljoner kronor medan bedömt hyresvärde för samma period var 169 miljoner kronor. Den ekonomiska uthyrningsgraden var 95,0 procent. MaxFastigheter hade vid 2019 års utgång 178 hyresavtal och den genomsnittliga återstående hyrestiden för samtliga hyresavtal uppgår till 4,7 år. De tio största hyresgästerna svarade för 54,9 procent av det totala hyresvärdet genom 40 hyresavtal per den sista december 2019.

Fastighetsbeståndet är uppdelat i fastighetskategorierna handel, fritid, kontor, samhälle, logistik/industri samt övrigt. De två största kategorierna handel och fritid svarade för cirka 69 procent respektive 16 procent av hyresvärdet per den sista december 2019. Kategorin samhälle inkluderar fastigheter som används till sjukvård och omsorg medan kategorin fritid avser bland annat fastigheter som används till upplevelserelaterad verksamhet såsom Leos Lekland och Fitness24Seven. Kategorin övrigt avser bland annat mark, parkering och bostäder. Den totala portföljens direktavkastning uppgick till 5,8 procent under 2019.

Fastigheterna finns i 7 marknadsområden där Karlstad står för 29 procent av marknadsvärdet, Västerås med 19 procent, Eskilstuna 18 procent, Linköping/Norrköping med 12 procent, Stockholm med 12 procent, Gävle med 6 procent och Uppsala med 4 procent.

PRIORITERADE MARKNADSMOMRÅDEN

Karlstad

Karlstad är MaxFastigheters största marknadsområde med 29 procent av Bolagets totala fastighetsvärde per den sista december 2019. Marknadsområdet omfattar 15 fastigheter med en total uthyrbar area på nästan 54 000 kvadratmeter och ett sammanlagt hyresvärde om 39,4 miljoner kronor. Utöver fastigheter i Karlstad kommun ingår även fastigheter i Arvika, Filipstad, Hagfors, Malung, Sunne, Säffle och Torsby kommun i marknadsområdet.

Västerås

Västerås är MaxFastigheters näst största marknadsområde som står för 19 procent av Bolagets totala fastighetsvärde per den sista december 2019. Marknadsområdet omfattar 9 fastigheter med en total uthyrbar area på cirka 46 000 kvadratmeter och ett sammanlagt hyresvärde om 40,5 miljoner kronor. I marknadsområdet inräknas fastigheter i Fagersta, Köping och Ludvika kommun i tillägg till bolagets fastigheter i Västerås kommun.

Eskilstuna

MaxFastigheter har sitt kontor i Torshälla utanför Eskilstuna. Eskilstuna är även MaxFastigheters tredje största marknadsområde med 18 procent av MaxFastigheters totala fastighetsvärde per den sista december 2019. Marknadsområdet omfattar 6 fastigheter med en total uthyrbar area på cirka 23 000 kvadratmeter och ett sammanlagt hyresvärde om 26,7 miljoner kronor. Utöver Eskilstuna kommun ingår även Katrineholm och Torshälla kommun i marknadsområde Eskilstuna.

Linköping/Norrköping

Linköping/Norrköping är Bolagets fjärde största marknadsområde med 12 procent av det totala fastighetsvärdet per den sista december 2019. Marknadsområdet omfattar 7 fastigheter med en total uthyrbar area på cirka 27 000 kvadratmeter och ett sammanlagt hyresvärde om 23,1 miljoner kronor. Utöver Linköping och Norrköping kommun har MaxFastigheter även fastigheter i Finspång, Hallsberg och Laxå i som ingår i detta marknadsområde.

Stockholm

Stockholm är det femte största marknadsområdet mätt i fastighetsvärde per den sista december 2019, där marknadsområdet bidrog med 12 procent av det totala värdet. Marknadsområdet omfattar 1 fastighet belägen i Bro med en total uthyrbar area på cirka 18 000 kvadratmeter och ett sammanlagt hyresvärde om 20,8 miljoner kronor.

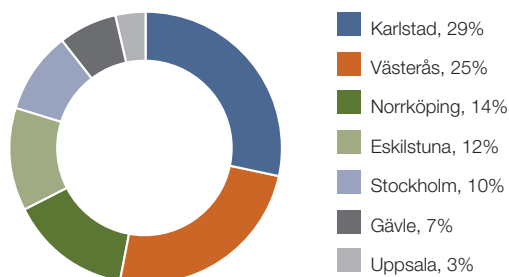
Gävle

Gävle är MaxFastigheters näst minsta marknadsområde som står för 6 procent av det totala fastighetsvärdet per den sista december 2019. Marknadsområdet omfattar 4 fastigheter med en total uthyrbar area på nästan 13 000 kvadratmeter och ett sammanlagt hyresvärde om 10,6 miljoner kronor. Utöver Gävle kommun ingår även Borlänge, Hedemora och Sandviken kommun i marknadsområde Gävle.

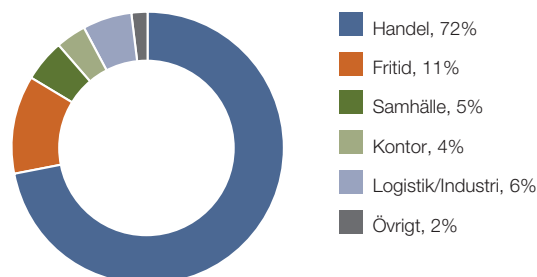
Uppsala

Uppsala är i dagsläget Bolagets minsta marknadsområde som står för 4 procent av det totala fastighetsvärdet vid utkomsten av 2019. Marknadsområdet omfattar 4 fastigheter med en total uthyrbar area på nästan 7 000 kvadratmeter och ett sammanlagt hyresvärde om 8,0 miljoner kronor. Utöver Uppsala kommun ingår även Norrtälje och Östhammars kommun i Bolagets definition av marknadsområde Uppsala.

UTHYRBAR AREA, PER MARKNADSOMRÅDE



UTHYRBAR AREA, PER LOKALTYP



Fanfaren etapp 2 hus 1.

Fastighetsbestånd per den sista december 2019

Fastighet	Marknads- område	Kommun	Uthyrbar area, kvm						Andel av totalt, %
			Handel	Fritid	Samhälle	Kontor	Logistik/ Industri	Övrigt	
Torshälla 5:44	Eskilstuna	Eskilstuna	1 044	836	–	824	–	–	1,44
Torlunda 1:276	Eskilstuna	Eskilstuna	11 563	1 700	–	–	–	–	7,08
Valhalla 2:37	Eskilstuna	Eskilstuna	360	–	–	–	–	–	0,19
Slagsta 1:27	Eskilstuna	Eskilstuna	1 706	–	–	–	–	–	0,91
Barken 25	Eskilstuna	Katrineholm	3 200	–	–	–	–	–	1,71
Ormvråken 2	Eskilstuna	Torshälla	–	–	–	519	1 140	85	0,93
Hemlingby 49:28	Gävle	Gävle	4 092	–	–	–	–	–	2,18
Märlan 2	Gävle	Borlänge	–	3 822	–	–	–	–	2,04
Hedemora 6:1	Gävle	Hedemora	3 049	–	–	–	–	–	1,63
Tuna 3:3	Gävle	Sandviken	1 886	–	–	–	–	–	1,01
Gräsvallen 4	Karlstad	Karlstad	10 280	–	–	–	–	–	5,48
Gräsvallen 5	Karlstad	Karlstad	–	3 775	–	180	244	–	2,24
Fanfaren 5	Karlstad	Karlstad	400	1 200	–	3 588	–	–	2,77
Lerum 1:120	Karlstad	Karlstad	4 823	–	–	–	–	–	2,57
Blästern 2	Karlstad	Arvika	–	–	–	–	729	–	0,39
Sargen 3	Karlstad	Arvika	3 084	–	–	–	–	–	1,65
Silon 3	Karlstad	Arvika	4 161	–	–	–	–	–	2,22
Västerängen 23	Karlstad	Filipstad	–	–	–	–	646	–	0,34
Grinnemo 1:180	Karlstad	Hagfors	2 678	–	–	–	–	–	1,43
Neken 7	Karlstad	Hagfors	–	–	–	–	415	–	0,22
Mobyarna 5:9	Karlstad	Malung	3 084	–	–	–	–	–	1,65
Brårud 1:120	Karlstad	Sunne	4 513	–	–	–	–	–	2,41
Skäggeberg 15:72	Karlstad	Sunne	–	–	–	–	624	–	0,33
Säffle 6:50	Karlstad	Säffle	6 165	–	–	–	–	–	3,29
Vasserud 3:10	Karlstad	Torsby	1 560	–	–	–	1 502	–	1,63
Prisuppgiften 2	Norrköping	Linköping	4 716	–	–	–	–	–	2,52
Föraren 4	Norrköping	Norrköping	3 009	–	–	119	785	–	2,09
Blyet 6	Norrköping	Norrköping	8 238	–	–	–	–	–	4,39
Hårstorp 1:100	Norrköping	Finspång	3 084	–	–	–	–	–	1,65
Vissberga 11:5	Norrköping	Hallsberg	3 268	–	–	–	–	–	1,74
Vissberga 11:7	Norrköping	Hallsberg	1 100	–	–	–	–	–	0,59
Laxåskogen 2:56	Norrköping	Laxå	2 868	–	–	–	–	–	1,53
Klöv & Lilla Ullevi 1:12	Stockholm	Bro	12 732	5 224	–	288	–	–	9,73
Danmark-Säby 11:3	Uppsala	Uppsala	390	–	–	–	–	–	0,21
Berthåga 64:1	Uppsala	Uppsala	295	–	–	–	–	–	0,16
Storsten 1	Uppsala	Norrtälje	1 641	–	–	–	–	–	0,88
Gammelbyn 75:1	Uppsala	Östhammar	4 214	–	–	–	–	–	2,25
Köpmannen 7	Västerås	Västerås	6 927	640	400	–	–	–	4,25
Köpmannen 15	Västerås	Västerås	2 000	–	–	–	–	–	1,07
Köpmannen 12	Västerås	Västerås	8 482	3 877	–	–	–	–	6,59
Tele 1	Västerås	Fagersta	–	–	–	721	5 109	1 743	4,04
Läkaren 9	Västerås	Fagersta	–	–	8 805	111	–	687	5,12
Doris(mark)	Västerås	Fagersta	–	–	–	–	–	–	0,00
Dagny 4	Västerås	Fagersta	1 876	600	–	450	–	750	1,96
Reparatören 4	Västerås	Köping	1 125	–	–	–	–	–	0,60
Ludvika By 2:22	Västerås	Ludvika	1 695	–	–	–	–	–	0,90
Totalt			135 308	21 674	9 205	6 800	11 194	3 265	100,00

Uthyrbar area, fördelning per marknadsområde och lokaltyp

Marknadsområde	Uthyrbar area, kvm						Totalt	Andel av totalt, %
	Handel	Fritid	Samhälle	Kontor	Logistik/ Industri	Övrigt		
Eskilstuna	17 873	2 536	–	1 343	1 140	85	22 977	12,26
Gävle	9 027	3 822	–	–	–	–	12 849	6,85
Karlstad	40 748	4 975	–	3 768	4 160	–	53 651	28,62
Norrköping	26 283	–	–	119	785	–	27 187	14,50
Stockholm	12 732	5 224	–	288	–	–	18 244	9,73
Uppsala	6 540	–	–	–	–	–	6 540	3,49
Västerås	22 105	5 117	9 205	1 282	5 109	3 180	45 998	24,54
Totalt	135 308	21 674	9 205	6 800	11 194	3 265	187 446	100,00

Fördelning av hyresvärde per lokaltyp, per 2019-12-31

Lokaltyp	Hyresvärde, mkr
Handel 69%	116,4
Fritid 16%	27,5
Kontor 5%	8,9
Samhälle 4%	7,5
Logistik/industri 4%	7,1
Övrigt 1%	1,6
Totalt 100%	169,0

Fördelning av hyresvärde per marknadsområde per 2019-12-31

Marknadsområde	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, mkr
			Mkr	kr/kvm		
Eskilstuna	6	22 977	26,7	1 163	98,3%	26,3
Gävle	4	12 849	10,6	826	100,0%	10,6
Karlstad	15	53 651	39,4	734	100,0%	39,4
Norrköping	7	27 187	23,1	851	99,4%	23,0
Stockholm	1	18 244	20,8	1 138	100,0%	20,8
Uppsala	4	6 540	8,0	1 218	100,0%	8,0
Västerås	9	45 998	40,5	879	80,4%	32,5
Totalt	46	187 446	169,0	902	95,0%	160,5

Fördelning av hyresvärde per kommun per 2019-12-31

Marknadsområde	Ort	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, mkr
				Mkr	kr/kvm		
Stockholm	Bro	1	18 244	20,8	1 138	100,0	20,8
Eskilstuna	Eskilstuna	5	19 777	23,7	1 198	98,1	23,2
Eskilstuna	Katrineholm	1	3 200	3,0	944	100,0	3,0
Gävle	Borlänge	1	3 822	3,8	984	100,0	3,8
Gävle	Gävle	1	4 092	3,6	888	100,0	3,6
Gävle	Sandviken	1	1 886	1,0	522	100,0	1,0
Gävle	Hedemora	1	3 049	2,2	734	100,0	2,2
Karlstad	Karlstad	3	19 667	19,1	971	100,0	19,1
Karlstad	Arvika	3	7 974	4,9	619	100,0	4,9
Karlstad	Edsvala	1	4 823	2,4	504	100,0	2,4
Karlstad	Filipstad	1	646	0,2	317	100,0	0,2
Karlstad	Hagfors	2	3 093	0,4	128	100,0	0,4
Karlstad	Malung	1	3 084	2,4	780	100,0	2,4
Karlstad	Sunne	2	5 137	1,4	270	100,0	1,4
Karlstad	Säffle	1	6 165	7,2	1 165	100,0	7,2
Karlstad	Torsby	1	3 062	1,4	442	100,0	1,4
Norrköping/Linköping	Norrköping	2	12 151	10,4	857	98,7	10,3
Norrköping/Linköping	Laxå	1	2 868	2,2	758	100,0	2,2
Norrköping/Linköping	Linköping	1	4 716	4,4	925	100,0	4,4
Norrköping/Linköping	Hallsberg	2	4 368	3,7	854	100,0	3,7
Norrköping/Linköping	Finspång	1	3 084	2,4	793	100,0	2,4
Uppsala	Uppsala	2	685	4,1	6 009	100,0	4,1
Uppsala	Norrtälje	1	1 641	1,9	1 138	100,0	1,9
Uppsala	Östhammar	1	4 214	2,0	471	100,0	2,0
Västerås	Västerås	3	22 326	26,1	1 169	95,4	24,9
Västerås	Ludvika	1	1 695	1,2	681	100,0	1,2
Västerås	Fagersta	4	20 852	12,1	579	44,1	5,3
Västerås	Köping	1	1 125	1,1	1 007	100,0	1,1
Totalt		46	187 446	169,0	902	95,0	160,5

Största hyresgäster per 2019-12-31

Hyresgäst	Orter	Lokaltyp	Antal avtal	Andel av totalt kontraktsvärde, %
Dollarstore	Arvika, Bro, Finspång, Gävle, Hallsberg, Hedemora, Laxå, Linköping, Malung, Säffle	Handel	10	17,1%
Granngården	Arvika, Eskilstuna, Hagfors, Karlstad, Norrtälje, Sunne, Torsby, Västerås, Östhammar	Handel	9	7,2%
Leos Lekland	Borlänge, Karlstad, Västerås	Fritid	3	7,0%
Willys	Bro, Eskilstuna, Östhammar	Livsmedel	3	6,0%
Burger King	Eskilstuna, Uppsala	Handel	3	3,5%
ICA	Säffle	Livsmedel	1	3,0%
Rekryteringsmyndigheten	Karlstad	Kontor	1	2,9%
Fitness 24Seven	Eskilstuna, Fagersta, Karlstad, Västerås	Fritid	4	2,8%
ÖoB	Karlstad, Katrineholm	Handel	2	2,7%
Jem & Fix	Hallsberg, Köping, Ludvika, Sandviken	Handel	4	2,7%
Största hyresgäster			40	54,9%
Övriga hyresgäster			138	45,1%
Totalt			178	100,0%

HYRESGÄSTER OCH KONTRAKTSSTRUKTUR

Den totala kontraktsstrukturen per den sista december 2019 utgjordes av 178 hyresavtal med en genomsnittlig löptid om 4,7 år. Årshyran från de tio största hyresgästerna uppgick till 88 miljoner kronor, motsvarande 54,9 procent av de totala hyresintäkterna.

De totala intäkterna inkluderar serviceintäkter om 9 miljoner kronor för 2019. Dessa intäkter avser extra debiterbara kostnader, bland annat kostnader för värme och el som Bolaget vidaredebiterar till hyresgästerna.

HYRESVÄRDE OCH EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

Fastigheternas hyresvärde per den sista december 2019 uppgick till 169 miljoner kronor. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95,0 procent för samma period.

PROJEKT – PÅGÅENDE OCH FÄRDIGSTÄLLDA UNDER 2019/2020

Inom ramen för projektverksamheten ingår nybyggnationer samt utveckling och förädling av befintliga fastigheter, ofta i samband med nyuthyrning. Anpassning och modernisering leder ofta till ökat hyresvärde. Byggstart sker först efter att hyresavtal motsvarande minst 70 procent av hyresvärdet tecknats. Under 2019 investerade Bolaget för totalt 755 miljoner kronor och vid årsskiftet pågick tre projekt med en kalkylerad total investering om cirka 395 miljoner kronor.

Fanfaren, Etapp 2, hus 1 – Karlstad

Nybyggnation på den kommersiella fastigheten Fanfaren i Karlstad som omfattar totalt 10 647 kvm bruttoarea, motsvarande 9 427 kvm lokalarea. Byggnaden är under uppförande för färdigställande och inflyttning är planerad att påbörjas i slutet av det första kvartalet 2020. I byggnaden kommer ICA Supermarket och Efendys etablera sig på markplan medan kontor och utbildningsverksamheter kommer etablera sig på resterande våningsplan.

Restauranghus, Kjula Logistikpark – Eskilstuna

Öster om Eskilstuna arbetar Bolaget med en nybyggnation av ett restauranghus som är den enda i sitt slag inom Kjula logistikpark. Byggnaden kommer omfatta 1 589 kvm lokalarea. Etableringen innehåller fyra olika restaurangkoncept och beräknad inflyttning är planerad att påbörjas under det första kvartalet 2020.

Kommersiella byggnader, Skiftinge handelsområde – Eskilstuna

Bolaget arbetar med ytterligare en nybyggnation i Eskilstuna genom ett flertal kommersiella byggnader inom det centrala nya handelsområdet Skiftinge. Etableringen omfattar en möjlig byggnation med total byggrätt på cirka 28 000 kvm i bruttoarea för handel, kontor och restauranger. Den första etappen av projektet har påbörjats med bygglovsprocess för påbörjad inflyttning med start tredje kvartalet 2020. Etappen omfattar cirka 7 000 kvm i lokalarea som är fördelat mellan bland annat Dollarstore, Nordic Wellness, KFC och Efendys.

VÄRDERING

MaxFastigheter marknadsvärderar samtliga fastigheter varje kvartal. Under en rullande 12-månadersperiod värderas varje fastighet av en värenummerad extern värderingsfirma och vid varje kvartal utförs marknadsvärderingar även internt enligt samma grundprinciper som vid extern värdering, men i en förenklad form. Externvärderingarna är utförda av SVEFA, Newsec och Forum Fastighetsekonomi. Samtliga 46 fastigheter i Bolagets fastighetsportfölj är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13. För en utförlig beskrivning av Bolagets värderingsprinciper, se MaxFastigheters årsredovisning för 2018.

KOMMANDE OCH PÅGÅENDE FÖRVARV

Bolaget har tecknat avtal om att förvärva ytterligare två fastigheter i Karlstad samt två tillhörande tomträtter genom bolaget Släggan Fastigheter i Värmland AB. Köpeskillingen för bolaget uppgår till 85,7 miljoner kronor och det underliggande fastighetsvärdet i affären uppgår till 155 miljoner kronor. Det totala hyresvärdet uppgår till drygt 11,7 miljoner kronor och förvärvet görs till en direktavkastning på 7,20 procent.

Fastigheterna, med total uthyrbar area på 12 258 kvm, innehåller fem befintliga byggnader och en byggnad under produktion. Byggnaden under produktion, med 12-åriga hyresavtal, kommer stå helt färdig 1 april 2020 och innefattar cirka 60 procent av total uthyrbar area. Fastigheten är en lager/logistik-, kontor- och fritidsfastighet och de största hyresgästerna är PT Svea Padel AB (34,6 procent) och Jump Yard Concepts AB (30,6 procent).

Tillträde sker efter färdigställande den 1 april 2020. Förvärvet finansieras med en kombination av lån och eget kapital.

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

I tabellen som följer presenteras aktuell intjäningsförmåga för det fastighetsbestånd MaxFastigheter ägde per den 31 december 2019 och för en period om tolv månader framåt. Då Bolaget har pågående projekt visas även en tänkbar intjäningsförmåga efter färdigställda projekt (Fanfaren 1, Kjula och Skiftinge Handelsplats).

Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos utan är endast att betrakta som en teoretisk ögonblicksbild, vars syfte är att illustrera 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. Bolagets resultat kan komma att skilja sig väsentligt från det som uttrycks i dessa framtidsinriktade uttalanden.

Intjäningsförmågan har översiktligt granskats inom ramen för ISRE2410 och den översiktliga granskningen som Bolagets revisorer gjort av bokslutskommunikén för 2019.

Följande information ligger till grund för den bedömda intjäningsförmågan:

- ◆ Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter per den 31 december 2019 utifrån gällande hyreskontrakt.
- ◆ Hyresvärdet har justerats för kända in- och avflyttningar.
- ◆ Fastighetskostnader utgörs av en bedömning av ett normalårs driftskostnader, underhållsåtgärder och tomt-rättsavgälder. I driftkostnaderna ingår fastighetsrelaterad administration.
- ◆ Fastighetsskatt har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärde och aktuella kostnader för tomt-rättsavgälder.
- ◆ 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 2019.

MSEK	Efter färdigställda projekt 2019-12-31	2019-12-31	Nuvarande förvaltningsfastighetsbestånd Förändring	2019-09-30
Intäkter	197,8	166,7	4,3	162,4
Fastighetskostnader	-33,9	-32,0	0,3	-32,3
Driftöverskott	163,9	134,7	4,6	130,1
Central administration	-17,5	-17,5	-0,5	-17,0
Finansnetto	-42,7	-37,7	-1,6	-36,1
Förvaltningsresultat	103,8	79,5	2,5	77,0
Förvaltningsfastigheter, mkr	2 599	2 206 ¹⁾	201	2 005 ¹⁾
Totalt antal aktier	21 644 081	21 644 081	-	21 644 081
Eget kapital, mkr (senast utgivna rapport)	871	871	32	839
Överskottsgrad, %	83	81	1	80
Direktavkastning fastigheter, %	6,3	6,1	-0,4	6,5
Förvaltningsresultat, kr/aktie	4,79	3,67	0,12	3,56
Avkastning på eget kapital (exkl värdeförändringar) efter skatt, %	9,4	7,2	-0,0	7,2

1) Exklusive pågående projekt

VÄRDERINGSINTYG

Nedanstående värderingsuttalanden avseende Bolagets fastigheter har utfärdats av SVEFA, Forum Företagsekonomi och Newsec på uppdrag av Bolaget. SVEFA, Forum Företagsekonomi och Newsec är tre oberoende sakkunniga värderingsinstitut och har samtyckt till att respektive värderingsutlåtande tagits in i Prospektet. Informationen i

nedanstående värderingsutlåtanden har återgivits exakt och inga uppgifter har utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande. Det har inte skett några väsentliga förändringar efter det att respektive värderingsutlåtande utfärdats.

2020-01-31

Ordernummer: 172 306

1. Sammanfattande värdebedömning

Uppdrag och förutsättningar

På uppdrag av Maxfastigheter i Sverige AB genom Håkan Karlsson, har Svefa getts i uppdrag att göra en marknadsvärdebedömning av 33 värderingsobjekt belägna i Sverige. Värdetidpunkt är 31 december 2019. Värderingsobjekten redovisas i tabell nedan. Inget av objekten är upplåtna med tomträtt.

Objekten består av bebyggda förvaltningsfastigheter avseende i huvudsak handels-, industri och kontorsfastigheter med en total area om 151 781 kvm.

Värderingsmetod

Samtliga värderingsobjekt har i samband med detta uppdrag, eller tidigare uppdrag utförda sedan år 2017, besiktigats. Uppdraget har utförts av auktoriserade värderingsmän på Svefa. Värderingarna av värderingsobjekten har utförts med syfte att nyttjas för internt bruk av Maxfastigheter i Sverige AB.

Värdebedömningen av de bebyggda fastigheterna grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att fastigheternas värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden tio år.

Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån följande analys av:

- Nuvarande och historiska hyror samt kostnader
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastigheternas förutsättningar och position i respektive marknadssegment
- Befintliga gällande hyreskontraktsvillkor
- Bedömda marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i de aktuella fastigheterna samt driftstatistik för aktuella värderingsobjekt

Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden (december 2019 och 10 år framåt) och ett restvärde vid kalkylperiodens slut har sedan diskonterats med bedömd kalkylränta. De värdepåverkande parametrarna som använts i värderingen motsvarar Svefas tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar.

För värderingsuppdraget gäller "Allmänna villkor för värdeutlåtande".

2020-01-31

Ordernummer: 172 306

Marknadsvärde

Marknadsvärdet av fastighetsbeståndet enligt ovan vid värdetidpunkten 31 december 2019 bedöms till följande:

1 697 000 000 kronor**(En miljard sexhundra nittiosju miljoner kronor)**

Stockholm den 31 januari 2020

Svefa AB



Mikael Jonsson

Auktoriserad fastighetsvärderare,

Samhällsbyggarna

Svefa AB



Jan Tärnell

Auktoriserad fastighetsvärderare,

Samhällsbyggarna

Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll ansvaras enligt ovan.

Bilaga 1: Sammanställning

Bilaga 2: Allmänna villkor för värdeutlåtande

Sammanställning MaxFastigheter i Sverige AB 2019-12-31

Kommun	Objekt	Marknadsvärde (tkr)	Marknadsvärde (kr/m2)
Borlänge	Märlan 2	46 000	12 036
Eskilstuna	Valhalla 2:37	22 000	55 000
Eskilstuna	Ormvråken 2	14 000	7 621
Eskilstuna	Slagsta 1:27	20 000	11 723
Eskilstuna	Torlunda 1:276	171 000	12 814
Eskilstuna	Torshälla 5:44	47 000	17 245
Fagersta	Tele 1	15 000	1 997
Fagersta	Dagny 4	23 000	8 285
Fagersta	Läkaren 9	44 500	4 871
Finspång	Hårstorp 1:100	29 000	10 112
Gävle	Hemlingby 49:28	55 000	12 341
Hallsberg	Vissberga 11:7	12 000	10 909
Hallsberg	Vissberga 11:5	34 000	10 404
Hedemora	Norsen 1	27 000	8 855
Karlstad	Gräsvallen 4	82 000	8 016
Karlstad	Gräsvallen 5	61 000	14 529
Katrineholm	Barken 25	36 000	11 215
Köping	Reparatören 4	13 000	6 753
Laxå	Laxåskogen 2:56	24 500	8 543
Linköping	Prisuppgiften 2	59 000	12 516
Ludvika	Ludvika By 2:22	13 000	7 941
Malung-Sälen	Mobyarna 5:9	28 000	9 079
Norrköping	Blyet 6	95 000	10 671
Norrköping	Föraren 4	24 500	6 156
Norrtälje	Storsten 1	22 000	13 406
Sandviken	Tuna 3:3	10 500	5 567
Upplands-Bro	Klöv och Lilla Ullevi 1:12	270 000	14 673
Uppsala	Berthåga 64:1	27 000	47 957
Uppsala	Danmarks-Säby 11:3	30 000	76 923
Västerås	Köpmannen 7	164 000	20 551
Västerås	Köpmannen 15	32 000	16 000
Västerås	Köpmannen 12	128 000	10 357
Östhammar	Gammelbyn 75:1	18 000	4 271
		1 697 000	11 568

Newsec Advice AB

Stureplan 3
P.O Box 7795
SE-103 96 Stockholm
Tel +46 8 454 40 00
Fax +46 8 454 40 01
VAT SE 556305-7008

Utlåtande avseende marknadsvärdebedömning

Syfte och uppdragsgivare

Av Maxfastigheter i Sverige AB, genom Håkan Karlsson, har undertecknat företag erhållit uppdraget att bedöma marknadsvärdet av 6 fastigheter/tomträtter (se bifogad lista) med värdetidpunkt 31 december 2019. Värderingarna utfördes i januari 2020. Värderingarna avser de enskilda fastigheterna och eventuella portföljpremier-/rabatter har ej beaktats. För värderingsuppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande".

Värderingen syftar till att bedöma fastigheternas marknadsvärde, det vill säga det mest sannolika priset vid en försäljning på en öppen och fri fastighetsmarknad vid en viss given tidpunkt.

Värderingsobjekten

Det totala värdet av fastigheterna/tomträtterna uppgår till 315 500 000 SEK. Objekten består av bebyggda förvaltningsfastigheter avseende handels-, industri/lager- och kontorsfastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om 27 927 kvm.

5 av fastigheterna innehas med äganderätt och 1 med tomträtt. Fastigheten upplåten med tomträtt har ett värde om 134 000 000 SEK, vilket motsvarar 42,5% av det totala värdet.

Av de 6 fastigheterna/tomträtterna har 4 besiktigats under 2015, 1 under 2016 och 1 under 2019. De objekt som är besiktigade under 2015-2016 har ett värde av 181 500 000 SEK, vilket motsvarar 57,5% av det totala värdet.

Ekonomisk redovisning

Information om de rådande hyresvillkoren har främst hämtats från hyresdebiteringslista. I de fall hyrorna har bedömts avvika från marknadshyror, har de anpassats vid avtalsslut. Med hänsyn till objektens storlek, karaktär och läge, varierar den långsiktiga vakans- och hyresrisken.

Kostnaderna för drift och löpande underhåll samt avsättning för periodiskt underhåll har bedömts med hjälp av statistik, uppgifter från Maxfastigheter, kontraktsuppgifter och jämförelser med liknande fastigheter. Kostnaderna för drift och underhåll bedöms i genomsnitt följa inflationsutvecklingen under kalkylperioden.

Värdebedömning

Grunden för alla marknadsvärdebedömningar är analyser av försålda objekt i kombination med kunskaper om aktörernas syn på olika typer av objekt, deras sätt att resonera samt kännedom om marknadsmässiga hyresnivåer etc.

Värdet för fastigheterna har bedömts med stöd av en marknadsanpassad kassaflödeskalkyl i vilken man genom simulering av de beräknade framtida intäkterna och kostnaderna (10 år eller längre) analyserar marknadens förväntningar på värderingsobjektet. Avkastningskrav som används i kalkylen har härletts ur försäljningar av jämförbara fastigheter. Faktorer av stor betydelse vid val av förräntningskrav är bedömningen av objektets framtida hyresutveckling, värdeförändring och eventuella förädlingsmöjligheter samt fastighetens underhållsskick och investeringsbehov.

NEWSEC

Värderingsstandard

Värderingarna har utförts i enlighet med IVS och RICS värderingsstandard (upplaga 2017 Global). Värderingsutlåtandet uppfyller kraven i punkterna 128-130 i ESMA uppdateringen av CESR's rekommendationer för ett konsekvent genomförande i Europeiska kommissionens förordning nr 809/2004 om genomförande av prospektdirektivet.

Definitioner och värdebegrepp är i enlighet med International Valuation Standards 2017 (IVS 2017), fastställda av International Valuation Standard Council (IVCS). Marknadsvärdet definieras som det bedömda priset till vilken en tillgång skulle säljas för vid värdetidpunkten, mellan en villig köpare och villig säljare utan intressegemenskap, där båda agerar välinformerade och utan tvång, samt efter normal marknadsföring.

Värderingarna har utförts av värderare kvalificerade för uppdraget som har agerat som externa värderare. Vi anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningarna.

Denna rapportens användning är 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.

Slutbedömning

Enligt den värdebedömning som redovisas i respektive fastighets kalkyl bedömer vi det sammanlagda marknadsvärdet, per värdetidpunkten 31 december 2019, till **315 500 000 SEK (trehundrafemton miljoner femhundra tusen kronor)**.

Stockholm 2020-02-12

Newsec Advice AB



John Eriksson
Av Samhällsbyggarna
auktoriserad fastighetsvärderare



Ulrika Lindmark
Head of Valuation
MRICS, Av Samhällsbyggarna
auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilaga 1: Sammanställning

Bilaga 2: Allmänna villkor för värdeutlåtande

NEWSEC

Bilaga 1

MAXFASTIGHETER, OBJEKTSLISTA

Fastighet	Kommun	Marknadsvärde	
		tkr	kr/m ²
Silon 3	Arvika	25 000	6 008
Fanfaren 5	Karlstad	134 000	25 754
Lerum 1:120	Karlstad	24 000	4 976
Brårud 1:120	Sunne	12 500	2 770
Säffle 6:50	Säffle	112 000	18 167
Vasserud 1:30	Torsby	8 000	2 613
SUMMA/MEDEL		315 500	11 297

SAMMANFATTANDE VÄRDERINGSRAPPORT

På uppdrag av MaxFastigheter i Sverige AB har Forum Fastighetsekonomi AB bedömt marknadsvärdet avseende del av bolagets samlade fastighetsbestånd vid värdetidpunkten 2019-12-31.

Det nu värderade beståndet utgörs av totalt 6 fastigheter med fastighetsbeteckningarna Arvika Blästern 2, Hagfors Grinnemo 1:180, Hagfors Neken 7, Arvika Sargen 3, Sunne Skäggeberg 15:72 och Filipstad Västerängen 23. Den totala uthyrbara arean uppgår till 8 176 kvm. Varje värderingsenhets marknadsvärde har bedömts separat och värdebedömningen nedan utgör summan av samtliga värderingsobjekts marknadsvärden.

Metodik

Marknadsvärdet bedöms med en marknadsanpassad flerårig avkastningsanalys, dvs. en analys av förväntade framtida betalningsströmmar där alla indata (hyror, vakans/hyresrisk, drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt etc, direktavkastningskrav, kalkylränta mm) ges värden som överensstämmer med de bedömningar marknaden kan antas göra under rådande marknadssituation. Som grund för våra bedömningar om marknadens direktavkastningskrav mm ligger ortsprisanalyser av gjorda jämförbara fastighetsköp.

Ett avkastningsbaserat nuvärde framräknas utgående från kalkylperiodens driftnetton efter investeringar och restvärdet (dvs. det totala kapitalet vid kalkylslut). I förekommande fall beaktas olika värdetillägg eller värdeavdrag.

I kassaflödeskalkylerna har bland annat följande bedömningar och antaganden gjorts:

- Kalkylstart 2020-01-01.
- Kalkylperiod 5 eller 10 år.
- Inflationen (KPI-förändring) är 2,0 % under kalkylperiod.
- Hyresutvecklingen följer respektive hyreskontrakts villkor. Efter löptidens slut görs vid behov en marknadsanpassning och hyresutvecklingen följer sedan 100 % av KPI.
- Kostnaderna för drift och underhåll utvecklas med 100 % av KPI.
- De i kassaflödesanalyserna bedömda direktavkastningskraven vid kalkylslut varierar mellan 7,5 till 8,5 % beroende på fastighetstyp, läge och hyreskontraktsstruktur.

Underlag

Uppdraget är utfört enligt av uppdragsgivaren givna förutsättningar. Samtliga värderingar, 6 st, har utförts under januari 2020. Uppdraget är utfört av auktoriserad fastighetsvärderare.

Värdebedömning

På begäran intygas härmed att de aktuella fastigheternas sammanlagda marknadsvärde vid värdetidpunkten 2019-12-31 och på basis av givna förutsättningar, har bedömts till **39 120 000 kronor** (trettionio miljoner etthundratjugotusen kronor).

Blästern 2, Arvika	4 350 000 kr
Grinnemo 1:180, Hagfors	2 600 000 kr
Neken 7, Hagfors	1 220 000 kr
Sargen 3, Arvika	26 000 000 kr
Skäggeberg 15:72, Sunne	2 870 000 kr
Västerängen 23, Filipstad	2 080 000 kr

Västerås 2020-02-17

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB


Victoria Tatti
Civilingenjör

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA



UTVALD HISTORISK FINANSIELL INFORMATION

Den finansiella informationen som redovisas nedan har hämtats från MaxFastigheters årsredovisningar för räkenskapsåren 2018, 2017 och 2016 samt bokslutskommunikén för räkenskapsåret 2019. Årsredovisningar för räkenskapsåren 2018, 2017 och 2016 har, om inte annat anges, hämtats från Bolagets reviderade koncernredovisningar vilka har upprättats i enlighet med IFRS såsom de har antagits av Europeiska unionen. De reviderade koncernredovisningarna avseende räkenskapsåren 2018–2016 införlivas i Prospektet genom hänvisning, se närmare i avsnittet *”Handlingar införlivade genom hänvisning”*. Den utvalda historiska finansiella informationen för perioden januari – december 2019 är hämtad från Bolagets oreviderade bokslutskommuniké 2019, vilken har granskat översiktligt av Bolagets revisor. Belopp som anges i detta avsnitt har i vissa fall avrundats och därför summerar inte nödvändigtvis tabellerna. Notera även att nedbrytningen av intäkterna per hyresintäkter och serviceintäkter endast rapporterades från 2018 års årsredovisning då Bolaget initierade den indelningen först under det året.

Nedan presenteras även vissa finansiella nyckeltal som inte har definierats enligt IFRS, se mer information om dessa under delavsnittet *”Nyckeltal”*.

Informationen i detta avsnitt bör läsas tillsammans med *”Kommentarer till den finansiella utvecklingen”* samt Bolagets reviderade koncernredovisningar med tillhörande noter som införlivas genom hänvisning.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

MSEK	2019	2018	2017	2016
Hyresintäkter ¹⁾	136,3	103,8	86,1	55,0
Serviceintäkter ²⁾	9,0	7,3	3,5	4,6
Intäkter	145,3	111,0	89,6	59,6
Fastighetskostnader	–33,2	–28,2	–20,3	–14,5
Driftöverskott	112,1	82,8	69,3	45,1
Central administration	–16,3	–14,8	–14,4	–9,5
Ränteintäkter	–	–	–	0,0
Räntekostnader	–38,6	–24,2	–16,3	–13,1
Förvaltningsresultat	57,2	43,7	38,6	22,5
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	64,6	2,0	14,3	74,9
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	3,7	1,0	1,6	–5,6
Resultat före skatt	125,5	46,8	54,4	91,9
Aktuell skatt	–6,1	–2,0	–4,6	–1,2
Uppskjuten skatt	–15,2	–5,0	–4,7	–18,0
ÅRETS RESULTAT	104,1	39,7	45,1	72,7

1) Indelningen per hyresintäkter och serviceintäkter initierades från och med 2018 års årsredovisning då Bolaget initierade den indelningen först under det året.

2) Indelningen per hyresintäkter och serviceintäkter initierades från och med 2018 års årsredovisning då Bolaget initierade den indelningen först under det året.

KONCERNENS BALANSRÄKNING

MSEK	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Nyttjanderättstillgångar	32,8	–	–	–
Immateriella anläggningstillgångar	32,8	–	–	–
Förvaltningsfastigheter	2 314,8	1 552,1	1 355,6	974,5
Inventarier	0,3	0,4	0,4	0,6
Materiella anläggningstillgångar	2 315,1	1 552,5	1 356,0	975,1
Uppskjuten skattefordran	4,2	1,5	3,4	2,1
Derivat	1,1	–	–	–
Finansiella anläggningstillgångar	5,3	1,5	3,4	2,1
Anläggningstillgångar	2 353,2	1 554,0	1 359,4	977,2
Omsättningstillgångar				
Kundfordringar	3,5	3,5	7,1	16,0
Skattefordringar	–	–	0,2	0,4
Övriga fordringar	52,5	22,4	24,7	9,9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9,5	4,0	3,2	0,7
Likvida medel	224,6	25,9	40,5	6,0
Omsättningstillgångar	290,1	55,8	75,7	32,9
TILLGÅNGAR	2 643,3	1 609,8	1 435,1	1 010,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Aktiekapital	54,1	36,4	36,4	25,8
Övrigt tillskjutet kapital	504,8	307,4	307,4	188,4
Balanserade vinstmedel	311,8	231,9	209,2	173,4
Eget kapital	870,7	575,7	553,0	387,5
Långfristiga skulder				
Långfristig upplåning	894,8	784,5	556,5	129,8
Derivatinstrument	–	2,6	3,7	5,2
Uppskjuten skatteskuld	70,7	50,8	47,7	43,0
Leasingskulder	30,9	–	–	–
Långfristiga skulder	996,4	837,9	607,9	178,1
Kortfristiga skulder				
Kortfristig upplåning	710,9	143,9	231,5	356,2
Leverantörsskulder	13,7	15,7	14,1	7,4
Skatteskulder	9,7	6,5	8,3	3,5
Leasingskulder	1,3	–	–	–
Övriga skulder	22,1	15,8	7,4	61,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18,5	14,2	13,0	15,9
Kortfristiga skulder	776,2	196,1	274,3	444,5
Eget kapital och skulder	2 643,3	1 609,8	1 435,1	1 010,1

KONCERNENS KASSAFLÖDEN

MSEK	2019	2018	2017	2016
Den löpande verksamheten				
Driftöverskott	112,1	82,8	69,3	45,1
Central administration	-16,3	-14,8	-14,3	-9,5
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	0,2	1,3	0,1	0,1
Betald ränta	-36,5	-24,1	-15,6	-15,5
Erhållen ränta	0,0	0,0	0,0	0,0
Betald skatt	-3,0	-3,6	0,4	0,8
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	56,5	41,6	39,9	20,9
Förändring av rörelsekapital				
Förändring av fordringar	-30,3	5,0	-8,4	-4,1
Förändring av kortfristiga skulder	-1,2	11,0	-51,0	47,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	25,0	57,6	-19,5	64,2
Investeringsverksamheten				
Investeringar i befintliga fastigheter	-249,7	-194,5	-23,5	-38,6
Förvärv av fastigheter	-505,4	-	-343,4	-401,3
Förvärv av andra materiella anläggningstillgångar	-	-0,2	0,1	-0,6
Försäljning av fastigheter	57,0	0,0	0,0	11,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-698,1	-194,7	-366,9	-429,4
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	215,1	-	128,4	200,0
Utdelning	-24,2	-16,9	-9,3	0,0
Upptagna lån	804,9	253,7	690,0	285,9
Amorteringar av lån	-123,9	-114,4	-388,1	-121,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	871,8	122,4	421,0	364,5
Årets kassaflöde	198,7	-14,7	34,6	-0,7
Likvida medel vid årets början	25,9	40,5	6,0	6,7
Likvida medel vid årets slut	224,6	25,9	40,5	6,0

NYCKELTAL

MaxFastigheter presenterar vissa finansiella mått som inte definieras enligt IFRS. Bolaget 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 nedan tabell presenteras mått som inte definieras enligt IFRS, definitionerna återfinns för dessa nyckeltal på nästa sida.

Nyckeltalen för perioderna 2016–2018 är hämtade från Bolagets reviderade årsredovisningar, nyckeltalen för 2019 är översiktligt granskade av Bolagets revisor.

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Antal fastigheter vid periodens utgång	46	33	32	20
Uthyrbar area vid periodens utgång, kvm	187 446	133 999	126 295	92 759
Fastigheternas redovisade värde i balansräkningen, mkr	2 315	1 552	1 356	975
Fastighetsvärde, kr/kvm	12 349	11 583	10 734	10 506
Nettoinvesteringar, mkr	698	194	367	429
Hyresvärde, mkr	169	129	113	87
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,0	91,5	90,6	91,0
Genomsnittlig årlig ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,0	90,8	93,2	92,6
Överskottsgrad, % ¹⁾	77,1	71,7	74,5	74,3
Direktavkastning förvaltningsfastigheter inkl. projektfastigheter, %	5,8	5,5	5,7	6,1

1) Baserat på 2019 års definition av driftöverskott för samtliga år, vilket skiljer sig något från tidigare års redovisade siffror då kundförluster och personalkostnader för drift har flyttats från central administration till fastighetskostnader. Justeringen har gjorts för att Bolaget har anpassat sig efter marknadens generella definition av driftöverskott, där alla kostnader som är direkt hänförliga till driften ska belasta driftöverskottet.

Finansiella nyckeltal

Avkastning på eget kapital, %	14,4	7,0	9,6	29,1
Skuldsättningsgrad, ggr	1,9	1,6	1,4	1,3
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,8	3,4	2,7
Räntebindningstid, år	1,5	1,2	1,6	2,8
Belåningsgrad kreditinstitut, %	38,5	45,3	40,4	49,3
Belåningsgrad total, %	60,1	58,2	55,1	49,3
Soliditet, %	32,9	35,8	38,5	38,4
Genomsnittlig ränta, %	3,4	3,1	3,3	1,8
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	936,1	627,6	600,9	433,6
Tillväxt i förvaltningsresultat, %	30,8	13,3	71,7	62,4

Nyckeltal per aktie

Antal aktier vid periodens slut, tusental	21 644	14 573	14 573	10 307
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental	18 268	14 573	13 862	7 880
Eget kapital, kr/aktie	40,2	39,5	37,9	37,4
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie	43,2	43,1	41,5	42,1
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie, %	0,4	3,8	-1,4	37,5
Förvaltningsresultat, kr/aktie	3,1	3,0	2,8	3,2
Resultat efter skatt, kr/aktie	5,7	2,7	3,3	9,2

FINANSIELLA DEFINITIONER AV PRESENTERADE NYCKELTAL

Fastighetsrelaterade nyckeltal*Nettoinvesteringar, MSEK*

Periodens investeringar, inklusive förvärv och investeringar i befintliga fastigheter subtraherat med försäljningar av anläggningstillgångar

Hysesvärde, MSEK

Kontrakterade hyresintäkter plus bedömt marknadsvärde på outhyrda ytor tolv månader framåt vid rapporttillfället

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

Kontraktsvärde på årsbasis i relation till hyresvärde på årsbasis vid periodens slut

Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, %

Kontraktsvärde på årsbasis i relation till hyresvärde på årsbasis vid periodens slut, nyckeltalet är baserat på data per utgången av varje kvartal

Överskottsgrad, %

Driftöverskott i relation till intäkter

*Direktavkastning förvaltningsfastigheter**inkl. projektfastigheter, %*

Periodens driftöverskott i relation till fastigheternas, inklusive projektfastigheternas, genomsnittliga bokförda värde

Finansiella nyckeltal*Avkastning på eget kapital, %*

Periodens resultat efter skatt i relation till genomsnittligt eget kapital

Skuldsättningsgrad, ggr

Räntebärande skulder i relation till eget kapital vid periodens slut

Räntetäckningsgrad, ggr

Resultat före finansiella poster i relation till finansnetto

Räntebindningstid, år

Genomsnittlig räntebindningstid på utestående skulder

Belåningsgrad kreditinstitut, %

Räntebärande skuld till kreditinstitut vid periodens utgång minus likvida medel (inklusive nettovärde av kortfristiga placeringar) vid periodens utgång i relation till förvaltningsfastigheter vid periodens utgång

Belåningsgrad totalt, %

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel i relation till fastigheternas bokförda värde

Soliditet, %

Eget kapital i relation till balansomslutningen

Genomsnittlig ränta, %

Total räntekostnad uppräknat till årstakt vid utgången av perioden i relation till räntebärande skulder vid periodens utgång, notera att siffrorna inkluderar bolagets obligationer

Förvaltningsresultat, MSEK

Resultat före värdeförändringar fastigheter och derivat samt före skatt

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)

Eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt

Nyckeltal per aktie*Eget kapital, kr/aktie*

Eget kapital i relation till antalet aktier vid periodens slut

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

Tillväxt i långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie

Årlig tillväxt av det långsiktiga substansvärdet

Förvaltningsresultat, kr/aktie

Förvaltningsresultat i relation till genomsnittligt antal aktier

Resultat efter skatt, kr/aktie

Periodens resultat efter skatt beräknat på genomsnittligt antal aktier

AVSTÄMNINGSTABELLER

Nedanstående tabeller återspeglar beräkningarna bakom de presenterade nyckeltalen utifrån Bolagets IFRS-baserade poster. Definitionerna av dessa nyckeltal är presenterade ovan i detta avsnitt.

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Nettoinvesteringar, mkr	2019	2018	2017	2016
A Förvärv under perioden, mkr	505,4	0,0	343,4	401,3
B Investeringar i befintliga fastigheter, mkr	249,7	194,5	23,5	38,6
C Försäljningar under perioden, mkr	57,0	0,0	0,0	11,1
A+B-C Nettoinvesteringar, mkr	698,1	194,5	366,9	428,8
Hyresvärde, mkr	2019	2018	2017	2016
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	160,5	117,5	101,9	78,9
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	8,5	10,9	10,6	7,8
A+B Hyresvärde vid periodens utgång, mkr	169,0	128,5	112,5	86,7
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	2019	2018	2017	2016
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	160,5	117,5	101,9	78,9
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	8,5	10,9	10,6	7,8
A/(A+B) Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,0%	91,5%	90,6%	91,0%
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, %	2019	2018	2017	2016
A Periodens hyresintäkter, mkr	136,3	103,8	86,1	59,6
B Periodens hyresvärde, mkr	145,0	114,3	92,4	64,4
A/B Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,0%	90,8%	93,2%	92,6%
Överskottsgrad under perioden, %¹⁾	2019	2018	2017	2016
A Driftöverskott fastighetsförvaltning under perioden enligt 2019 års definition, mkr	112,1	79,6	66,8	44,3
B Intäkter under perioden enligt resultaträkningen, mkr	145,3	111,0	89,6	59,6
A/B Överskottsgrad under perioden, %	77,1%	71,7%	74,5%	74,3%
Direktavkastning förvaltningsfastigheter inkl. projektfastigheter, %	2019	2018	2017	2016
A Driftöverskott fastighetsförvaltning under perioden enligt 2019 års definition, mkr	112,1	79,6	66,8	44,3
B Fastigheternas bokförda värde vid periodens ingång, inkl. projektfastigheter, mkr	1 552,1	1 355,6	974,5	472,4
C Fastigheternas bokförda värde vid periodens utgång, inkl. projektfastigheter, mkr	2 314,8	1 552,1	1 355,6	974,5
A/((B+C)/2) Direktavkastning förvaltningsfastigheter, %	5,8%	5,5%	5,7%	6,1%

1) Baserat på 2019 års definition av driftöverskott för samtliga år, vilket skiljer sig något från tidigare års redovisade siffror då kundförluster och personalkostnader för drift har flyttats från central administration till fastighetskostnader. Justeringen har gjorts för att Bolaget har anpassat sig efter marknadens generella definition av driftöverskott, där alla kostnader som är direkt hänförliga till driften ska belasta driftöverskottet.

Finansiella nyckeltal

Avkastning på eget kapital, %	2019	2018	2017	2016
A Periodens resultat efter skatt under perioden enligt resultaträkningen, mkr	104,1	39,7	45,1	72,7
B Eget kapital vid periodens ingång enligt balansräkningen, mkr	575,7	553,0	387,5	112,7
C Eget kapital vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	870,7	575,7	553,0	387,5
A/((B+C)/2) Direktavkastning förvaltningsfastigheter, %	14,4%	7,0%	9,6%	29,1%
Skuldsättningsgrad, ggr	2019	2018	2017	2016
A Räntebärande skuld vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	1 614,8	928,4	788,0	486,1
B Eget kapital vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	870,7	575,7	553,0	387,5
A/B Skuldsättningsgrad vid periodens utgång, ggr	1,9	1,6	1,4	1,3
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	2019	2018	2017	2016
A Förvaltningsresultat under perioden enligt resultaträkningen, mkr	57,2	43,7	38,6	22,5
B Finansnetto under perioden enligt resultaträkningen, mkr	38,6	24,2	16,3	13,1
(A+B)/B Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	2,5	2,8	3,4	2,7
Räntebindningstid, år	1,5	1,2	1,6	2,8
Belåningsgrad kreditinstitut, vid periodens utgång, %	2019	2018	2017	2016
A Räntebärande skuld till kreditinstitut vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	1 114,8	728,4	588,0	486,1
B Likvida medel och nettovärde av kortfristiga placeringar vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	224,6	25,9	40,5	6,0
C Förvaltningsfastigheter vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	2 314,8	1 552,1	1 355,6	974,5
(A-B)/C Belåningsgrad, kreditinstitut, vid periodens utgång, %	38,5%	45,3%	40,4%	49,3%
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	2019	2018	2017	2016
A Räntebärande skuld vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	1 614,8	928,4	788,0	486,1
B Likvida medel och nettovärde av kortfristiga placeringar vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	224,6	25,9	40,5	6,0
C Förvaltnings- och rörelsefastigheter vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	2 314,8	1 552,1	1 355,6	974,5
(A-B)/C Belåningsgrad vid periodens utgång, %	60,1%	58,2%	55,1%	49,3%
Soliditet, %	2019	2018	2017	2016
A Eget kapital vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	870,7	575,7	553,0	387,5
B Summa eget kapital och skulder vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	2 643,3	1 609,8	1 435,1	1 010,1
A/B Soliditet, %	32,9%	35,8%	38,5%	38,4%
Genomsnittlig ränta, %	2019	2018	2017	2016
A Total räntekostnad uppräknat till årstakt vid utgången av perioden, mkr	54,9	29,2	26,0	8,7
B Räntebärande skulder vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	1 614,8	930,9	791,0	486,1
A/B Genomsnittlig ränta till kreditinstitut vid periodens utgång, %	3,4%	3,1%	3,3%	1,8%
Förvaltningsresultat, mkr	2019	2018	2017	2016
A Bruttoresultat fastighetsförvaltning under perioden enligt resultaträkningen, mkr	112,1	82,8	69,3	45,1
B Central administration hänförligt till fastighetsförvaltning under perioden enligt resultaträkningen, mkr	-16,3	-14,8	-14,4	-9,5
C Räntenetto under perioden enligt resultaträkningen, mkr	-38,6	-24,2	-16,3	-13,1
A+B+C Förvaltningsresultat, mkr	57,2	43,7	38,6	22,5
Långsiktigt substansvärde (NAV), mkr	2019	2018	2017	2016
A Eget kapital vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	870,7	575,7	553,0	387,5
B Derivat vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	-1,1	2,6	3,7	5,2
C Uppskjuten skatteskuld vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	70,7	50,8	47,7	43,0
D Uppskjuten skattefordran vid periodens utgång, mkr	4,2	1,5	3,4	2,1
A+B+C-D Långsiktigt substansvärde (NAV)	936,1	627,6	600,9	433,6
Tillväxt i förvaltningsresultat, %	2019	2018	2017	2016
A Förvaltningsresultat under perioden, mkr	57,2	43,7	38,6	22,5
B Förvaltningsresultat under föregående period, mkr	43,7	38,6	22,5	13,8
A/B-1 Tillväxt i förvaltningsresultat, %	30,8%	13,3%	71,7%	62,4%

Nyckeltal per aktie

Eget kapital per aktie, kr	2019	2018	2017	2016
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	870,7	575,7	553,0	387,5
B Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljoner	21,6	14,6	14,6	10,3
A/B Eget kapital per aktie, kr	40,2	39,5	37,9	37,4
Långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie, kr	2019	2018	2017	2016
A Långsiktigt substansvärde (NAV) vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	936,1	627,6	600,9	433,6
B Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljoner	21,6	14,6	14,6	10,3
A/B Långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie, kr	43,2	43,1	41,5	42,1
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie, %	2019	2018	2017	2016
A Långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie vid periodens utgång enligt balansräkningen, kr	43,2	43,1	41,5	42,1
B Långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie vid föregående periods utgång enligt balansräkningen, kr	43,1	41,5	42,1	30,6
A/B-1 Tillväxt i långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie, %	0,4%	3,8%	-1,4%	37,5%
Förvaltningsresultat per aktie, kr	2019	2018	2017	2016
A Förvaltningsresultat under perioden enligt resultaträkningen, mkr	57,2	43,7	38,6	22,5
B Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	18,3	14,6	13,9	7,1
A/B Förvaltningsresultat per aktie, kr	3,1	3,0	2,8	3,2
Periodens resultat efter skatt per aktie, kr	2019	2018	2017	2016
A Periodens resultat efter skatt under perioden enligt resultaträkningen, mkr	104,1	39,7	45,1	72,7
B Genomsnittligt antal aktier under perioden, miljoner	18,3	14,6	13,9	7,9
A/B Periodens resultat efter skatt per aktie, kr	5,7	2,7	3,3	9,2
Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljoner	21,6	14,6	14,6	10,3
Genomsnittligt antal utestående aktie under perioden, miljoner	18,3	14,6	13,9	7,9

KOMMENTARER TILL DEN FINANSIELLA UTVECKLINGEN

Följande information bör läsas tillsammans med avsnittet "Utvald historisk finansiell information". Nedanstående kommentar till den finansiella utvecklingen baseras på räkenskapsåren 2016–2019. Räkenskaperna för samtliga år har upprättats enligt IFRS såsom de har antagits av Europeiska unionen. Årsredovisningarna för 2018, 2017 och 2016 har reviderats medan bokslutskommunikén från 2019 har översiktligt granskats av Bolagets revisor. Årsredovisningarna för 2018, 2017 och 2016 samt bokslutskommunikén för 2019 finns tillgängliga i sin helhet på Bolagets hemsida. Detta avsnitt är avsett att underlätta förståelsen och bedömningen av trender och förändringar i MaxFastigheters resultat och finansiella ställning. Historiska resultat ger inte nödvändigtvis en korrekt indikation om framtida resultat. Belopp som anges i detta avsnitt har i vissa fall avrundats och därför summerar inte nödvändigtvis samtliga belopp.

Informationen som anges nedan innefattar "framåtriktade uttalanden". Sådana uttalanden är förenade med risker, osäkerheter och andra faktorer, däribland sådana som beskrivs i avsnittet "Riskfaktorer". Bolagets framtida resultat, finansiella ställning eller kassaflöden kan komma att väsentligt avvika från de som anges eller antyds i dessa framåtriktade uttalanden. Se vidare i avsnittet "Viktig information – Framåtriktad information samt bransch- och marknadsinformation" för information om riskerna kopplade till att förlita sig på framåtriktade uttalanden.

ÖVERSIKT

MaxFastigheters strategi är att med stort engagemang och hög kostnadseffektivitet förvärva, utveckla och förvalta attraktiva kommersiella fastigheter. Bolaget har på kort tid byggt upp en stark position på marknaden i Mellansverige och tillväxttakten har varit hög främst drivet av förvärv. Bolagets samlade erfarenheter och kunskap samt nätverk tillvaratas såväl i projektutvecklingen, förvärv och förvaltningen. Dessa faktorer är avgörande för MaxFastigheters fortsatta tillväxt och för att varje enskild fastighets potential och kundnytta ska optimeras för att skapa maximalt värde till Bolagets aktieägare.

VIKTIGA FAKTORER SOM PÅVERKAR BOLAGETS INTJÄNINGSFÖRMÅGA OCH FINANSIELLA STÄLLNING

Några av de faktorer som starkt påverkar MaxFastigheters intjäningsförmåga, finansiella ställning och kassaflöde är:

- ◆ Makro – och regionalekonomiska faktorer och utveckling
- ◆ Fastighetsvärde, investeringar i fastigheter och värdeförändring av fastigheter
- ◆ Intäkter genom hyresnivåer och uthyrningsgrad
- ◆ Rörelsekostnader
- ◆ Kostnader för central administration
- ◆ Finansieringskostnader
- ◆ Myndighetsbeslut och skatt

JÄMFÖRELSE MELLAN 2019 OCH 2018

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Fastigheternas värdeförändring under 2019 uppgick till 65 miljoner kronor. I värdeförändringarna ingår realiserade värdeförändringar om 0 miljoner kronor och orealiserade värdeförändringar om 65 miljoner kronor. De orealiserade värdeförändringarna påverkar inte kassaflödet. I genomsnitt har MaxFastigheters fastighetsbestånd, per 31 december 2019, värderats (exklusive pågående projekt) med ett avkastningskrav på 6,2 procent. Värdet på fastigheterna har ökat beroende på förvärv, fastighetsutveckling samt investeringsprojekt.

Intäkter

Bolagets intäkter ökade med 34 miljoner kronor och uppgick till 145 miljoner kronor under 2019 jämfört med 2018. Ökningen uttryckt i procent var 31. Den ökade intäktsnivån beror främst på ett större fastighetsbestånd drivet av förvärven som genomförts under året i Värmland och Stockholm samt det egna projektet Fanfaren 2 som driftsatts, men den har även påverkats positivt av en fortsatt hög uthyrningsgrad samt stabila hyror.

Cirka 92 procent av Bolagets hyresavtal är föremål för hyresjustering genom 100 procent uppräkningsindex mot konsumentprisindex. Övriga avtal uppräknas mot en fast årlig procentsats eller är baserade på omsättningshyra, det vill säga omräknas beroende på hyresgästens omsättning.

Rörelsekostnader

Fastighetskostnaderna som inkluderar kostnader för fastighetsskötsel, drift, reparationer, underhåll, fastighetsskatt och kundförluster, uppgick till 33 miljoner kronor under 2019. Totalt har dessa kostnader under året ökat med 2 miljoner kronor jämfört med 2018, främst drivet av att Bolaget nu har fler fastigheter. Driftöverskottet har under året utvecklats med 41 procent och uppgick till 112 miljoner kronor under året, vilket i relation till intäkterna är 77 procent (5 procent högre än under 2018).

Kostnader för central administration

Centrala administrationskostnader var under 2019 16 miljoner kronor, upp med 5 miljoner kronor från föregående år. De kostnader som inkluderas i den centrala administrationen är kostnader för koncerngemensamma funktioner såsom personal, IT, ekonomi samt marknad och försäljning. Dessa kostnader har under året ökat drivet av att antalet anställda har stigit från 6 till 8 personer. I tillägg har 2019 belastats med en engångskostnad om 0,5 miljoner kronor kopplade till sanktionsavgift till Nasdaq.

Finansieringskostnader

Under året har Bolaget totalt haft kostnader om 39 miljoner kronor kopplade till räntekostnader, förändringen mot föregående år var 14 miljoner kronor. Den högre nivån förklaras av mer räntebärande skulder än föregående år som drivits av de förvärv Bolaget gjort. Räntekostnaderna kan delas in i räntekostnader för långfristiga lån till bank (676 miljoner kronor i december 2019) samt betalningar för den obligation Bolaget har utestående (500 miljoner kronor i december 2019). Se avsnittet "Kapitalstruktur, skuldsättning och annan finansiell information" för mer information om Bolagets kapitalstruktur.

Skatt

Uppskjuten skatt uppgick till 15 miljoner kronor under 2019, medan aktuell skatt uppgick till 6 miljoner kronor under samma period. I beräkningen av aktuell skatt har hänsyn tagits till förändringar enligt nedan:

- ◆ Riksdagen beslutade den 14 juni 2018 om förändringar i inkomstkattelagen gällande beskattningsreglerna för företag. Lagförändringen, som trädde i kraft den 1 januari 2019, begränsar avdragsrätten för negativt räntenetto till 30 procent av skattepliktigt EBITDA. För MaxFastigheter kan detta innebära mindre skattemässiga effekter i enskilda dotterbolag beroende på hur effektivt en koncernutjämning kan ske.
- ◆ Bolagsskatten har från och med den 1 januari 2019 sänkts till 21,4 procent från tidigare 22,0 procent. Skatten kommer sänkas ytterligare till 20,6 procent under 2021. Till följd av den sänkta bolagsskatten har uppskjutna skatter omräknats till en skattesats om 20,6 procent.

- ◆ Aktuell skatt utgår på skattepliktigt resultat, vilket för fastighetsbolag normalt är lägre än förvaltningsresultatet då det är tillåtet att göra högre skattemässiga avskrivningar samt direktavdrag för vissa ombyggnationer av fastigheter. Uppskjuten skatt uppkommer på skillnad mellan redovisade värden och skattemässiga värden.

JÄMFÖRELSE MELLAN 2018 OCH 2017

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Bolaget hade per den sista december 2018 fastigheter till ett uppskattat marknadsvärde om 1 552 miljoner kronor, vilket kan jämföras med 1 356 miljoner kronor vid utkomsten av 2017. Värderingen grundades på en extern värdering av SVEFA (32 st) och Newsec (1 st) som tillsammans värderade hela fastighetsbeståndet vid årsskiftet. Fastigheternas värdeförändring under 2018 uppgick till 2 miljoner kronor, medan investeringar gjordes till ett belopp om nästan 195 miljoner kronor. Värdeförändringen under 2017 var 14 miljoner kronor, en ändrad redovisningsprincip kring aktivering av ränta i investeringsprojekt har påverkat värdeförändringen.

I genomsnitt har MaxFastigheters fastighetsbestånd, per 31 december 2018, värderats (exklusive pågående projekt) med ett avkastningskrav på 6,9 procent. Värdet på fastigheterna har ökat beroende på förvärv, fastighetsutveckling samt investeringsprojekt.

Intäkter

Bolagets intäkter ökade med 24 procent under året och uppgick till 111 miljoner kronor under 2018, vilket kan jämföras med 90 miljoner kronor under 2017. Den ökade intäktsnivån beror främst på fastighetstransaktioner som genomfördes under 2017 och som gav genomslag under 2018. Uthyrbar area uppgick till nästan 134 000 kvm, upp från cirka 126 000 kvm 2017, medan de kontrakterade hyresintäkterna ökade med 16 miljoner kronor till 118 miljoner kronor från 102 miljoner kronor under samma period. Hyresvärdet per kvadratmeter steg från 891 kronor till 959 kronor under året. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 92 procent 2018, upp en procent från året innan.

Rörelsekostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 28 miljoner kronor under året. Totalt har dessa kostnader under året ökat med 8 miljoner kronor jämfört med 2017, främst drivet av att Bolaget ökade sin fastighetsportfölj. Driftöverskottet utvecklades med 19 procent och uppgick till 83 miljoner kronor under året, vilket i relation till intäkterna var nästan 75 procent. Förvaltningsresultatet var under samma period 44 miljoner kronor, vilket kan jämföras med 39 miljoner kronor för 2017.

Kostnader för central administration

Centrala administrationskostnader var under 2018 15 miljoner kronor, upp med en halv miljon kronor från föregående år.

Finansieringskostnader

Finansnettot uppgick till minus 24 miljoner kronor under 2018, motsvarande siffra för 2017 var minus 16 miljoner kronor. De högre räntekostnaderna beror på en ökning av räntebärande skulder.

Skatt

Aktuell skatt uppgick till minus 2 miljoner kronor 2018 medan uppskjuten skatt uppgick till minus 5 miljoner kronor. Under året beslutade regeringen om nya skatteregler för företagssektorn, dessa nya regler införlivades dock inte förrän 1 januari 2019, varför de inte hade någon väsentlig påverkan på 2018.

JÄMFÖRELSE MELLAN 2017 OCH 2016**Värdeförändring förvaltningsfastigheter**

Bolaget hade per den sista december 2017 32 fastigheter till ett uppskattat marknadsvärde om 1 356 miljoner kronor, vilket kan jämföras med 975 miljoner kronor vid utkomsten av 2016. Värderingen grundades på en extern värdering av NAI Svefa som värderade hela fastighetsbeståndet per den sista december 2017. Fastigheternas värdeförändring under 2017 uppgick till 14 miljoner kronor, medan investeringar och förvärv gjordes till ett belopp om 24 miljoner kronor respektive 343 miljoner kronor.

I genomsnitt har MaxFastigheters fastighetsbestånd, per 31 december 2017, värderats (exklusive pågående projekt) med ett avkastningskrav på 7,2 procent. Värdet på fastigheterna har ökat beroende på förvärv, fastighetsutveckling samt investeringsprojekt.

Intäkter

Bolagets intäkter uppgick till 90 miljoner kronor under 2017, vilket kan jämföras med 60 miljoner kronor 2016. Ökningen uttryckt i procent var 50 procent. Den ökade intäktsnivån var driven av ett flertal fastighetsförvärv som genomfördes under 2017. Hyresvärdet per 31 december 2017 uppgick till 112,5 miljoner kronor medan den ekonomiska uthyrningsgraden var 90,6 procent.

Rörelsekostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 20 miljoner kronor under året, motsvarande siffra för 2016 var 14,5 miljoner kronor. Ökningen förklaras främst av ett större fastighetsbestånd. Driftöverskottet har under året utvecklats med 54 procent från 45 miljoner kronor 2016 till 69 miljoner kronor 2017.

Kostnader för central administration

Centrala administrationskostnader var under 2017 14 miljoner kronor, upp med 4,5 miljoner kronor från föregående år. Dessa kostnader har under året ökat främst drivet av en ökad personalstyrka, från 4 till 6 medeltal anställda 2016–2017.

Finansieringskostnader

Räntekostnaderna uppgick till 16 miljoner kronor 2017, vilket var 3 miljoner kronor mer än under 2016. Bolaget hade inga ränteintäkter under året.

Skatt

Aktuell skatt uppgick till minus 4,6 miljoner kronor 2017 medan uppskjuten skatt uppgick till minus 4,7 miljoner kronor.

KAPITALSTRUKTUR, SKULDSÄTTNING OCH ANNAN FINANSIELL INFORMATION

Tabellerna nedan beskriver Bolagets kapitalstruktur och skuldsättning på koncernnivå per den 31 december 2019. Se avsnittet "Aktiekapital och ägarförhållanden" för ytterligare information om Bolagets aktiekapital och aktier. Informationen i detta avsnitt bör läsas tillsammans med avsnittet "Kommentarer till den finansiella utvecklingen" och Bolagets historiska finansiella information, med tillhörande noter, som återfinns på annan plats i Prospektet.

EGET KAPITAL OCH SKULDSÄTTNING

Nedanstående tabeller redovisar Bolagets kapitalisering och skuldsättning per den 31 december 2019. Tabellerna i detta avsnitt redovisar Bolagets räntebärande skulder (icke räntebärande skulder är inte inkluderade) på koncernnivå per 31 december 2019.

Bolaget strävar efter balans mellan kort- och långfristig upplåning, fördelat på ett antal finansieringskällor. MaxFastigheters räntebärande skulder uppgick per den 31 december 2019 till 1 615 miljoner kronor, vid utkomsten av 2018 var motsvarande siffra 928 miljoner kronor, motsvarande en belåningsgrad om 60,1 procent respektive 58,2 procent. Av de långfristiga krediterna utgjorde 676 miljoner kronor långfristiga bindande låneavtal i bank och 500 miljoner kronor företagsobligationer noterade på Nasdaq Stockholm. Av de kortfristiga krediterna utgjorde 411 miljoner kronor kortfristiga låneavtal i bank.

Den genomsnittliga räntan på låneportföljen uppgick till 3,4 procent och den genomsnittliga räntebindningstiden till 1,0 år per den sista december 2019. Den genomsnittliga kapitalbindningen för Bolagets räntebärande skulder uppgick till 1,5 år vid utkomsten av 2019, vid samma tidpunkt 2018 var motsvarande siffra 1,9 år.

Bolaget hade per 31 december 2019 kreditavtal om 1 115 miljoner kronor kontrakterade, varav 411 förfaller till omförhandling under de närmsta tolv månaderna. Vidare hade Bolaget per den 31 december 2019 fastighetsinteckningar och företagsinteckningar om 1 275 miljoner kronor, vilka samtliga bestod av uttagna pantbrev. MaxFastigheter och dess dotterbolag har lämnat borgensåtaganden och ställt pant i aktier och fastigheter till

långivarna. Bolagets fastigheter är i regel föremål för inteckningar och pantbrev är pantsatta till de banker och kreditinstitut som tillhandahållit finansieringen till Bolaget.

MaxFastigheters lånefaciliteter med kreditinstituten innehåller i varierande grad sedvanliga åtaganden och garantier, bland annat åtaganden för moderbolaget och dess dotterbolag att uppfylla vissa finansiella nyckeltal. De finansiella åtaganden som lämnats avser bland annat räntetäckningsgrad, belåningsgrad, marknadsmässighet på koncerninterna avtal, ställande av lån och krediter samt så finns det därutöver sedvanliga så kallade negativklausuler. I tillägg har Bolaget lämnat vissa informationsåtaganden. De krav som lämnats innehåller mer specifikt bland annat en soliditet på minst 10 procent i de dotterbolag som har lån i Swedbank.

Bolaget har obligationslån om 300 miljoner kronor inom ramen för 500 miljoner kronor som förfaller i september 2020 och har en rörlig ränta om Stibor 3 månader plus 6,5 procent i marginal.

Bolaget har emitterat ytterligare obligationslån om 200 miljoner kronor inom ramen för 500 miljoner kronor som förfaller i maj 2023 och har en rörlig ränta om Stibor 3 månader plus 5,25 procent i marginal.

Obligationslånen är icke säkerställda obligationslån och innehåller villkor avseende räntetäckningsgrad på 1,8 gånger, soliditet på minst 25 procent och en belåningsgrad på mindre än 75 procent.

Obligationslånen är noterade vid Nasdaq Stockholm.

Kapitalstruktur**MSEK****31 december 2019***Kortfristiga skulder*

Mot borgen	0
Mot säkerhet	411
Utan borgen eller säkerhet	300
Kortfristiga skulder	711

Långfristiga skulder

Mot borgen	0
Mot säkerhet	704
Utan borgen eller säkerhet	200
Långfristiga skulder	904

Eget kapital

Aktiekapital	54
Övrigt bundet eget kapital	505
Fritt eget kapital	312
Eget kapital	871

Nettoskuldsättning**MSEK****31 december 2019**

Kassa	0
Likvida medel	225
Lätt realiserbara värdepapper	0
Likviditet	225

Kortfristiga fordringar **0**

Kortfristiga bankskulder	411
Kortfristig del av långfristiga skulder	28
Andra kortfristiga skulder	0

Kortfristiga räntebärande skulder **439****Kortfristig nettoskuldsättning** **214**

Långfristiga banklån	676
Emitterade obligationer	500

Långfristig skuldsättning **1 185****Räntebärande nettoskuldsättning** **1 390**

KREDIT- OCH RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR PER DEN 31 DECEMBER 2019

År	Ränteförfallostruktur		Genomsnittlig ränta	Låneförfallostruktur		Derivat	Genomsnittlig ränta
	tkr	%	%	tkr	%	tkr	%
0-1	1 068 070	66	4,09	710 890	44	155 273	0,49
>1-2	303 020	19	2,11	347 036	21	194 475	0,32
>2-3	92 235	6	2,09	323 069	20	38 152	0,33
>3-4	–	–	–	213 860	13	–	–
>4-5	151 430	9	1,87	8 736	1	151 430	0,09
>5-	–	–	–	11 164	1	–	–
Totalt	1 614 755	100	3,40	1 614 755	100	539 330	0,32

Krediterna är utnyttjade till 100 procent

INVESTERINGAR

MSEK	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec
Investeringar i nya byggnader mm	211	151	–	–
Investeringar i befintliga byggnader mm	39	43	24	37
Förvärv av fastigheter/dotterbolag	505	–	343	401
Summa	755	194	367	438

Finansiella derivat i form av ränteswappar används för att begränsa Bolagets ränterisker samt för att på ett flexibelt sätt påverka låneportföljens genomsnittliga bindningstid. Derivat redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen. Värdeförändringen av derivat uppkommer vid förändrade marknadsräntor och som en effekt av förändrad återstående löptid, men den påverkar inte kassaflödet. Vid en sjunkande referensränta sjunker marknadsvärdet på swapavtalen, medan det motsatta gäller vid stigande referensränta. Om nämnda derivat inte avyttras under löptiden är summan av marknadsvärdesförändringen alltid noll kronor vid förfallotidpunkten. Totalt hade 35 procent av Bolagets skulder per den sista december 2019 en bunden ränta genom ränteswappar.

PÅGÅENDE OCH BESLUTADE INVESTERINGAR

Den 31 december 2019 hade Bolaget tre pågående investeringsprojekt avseende byggnationer. De återstående investeringarna för dessa projekt, som uppskattats uppgå till 156 miljoner kronor finansieras inom ramen för nuvarande kapitalstruktur. I tillägg till dessa investeringsprojekt har Bolaget tecknat ett avtal om att förvärva fastigheter i Karlstad. Bolaget har för avsikt att finansiera de ej tillträda fastigheterna med cirka 60 procent lån och resterande eget kapital.

UTTALANDE ANGÅENDE RÖRELSEKAPITAL

Bolagets bedömning är att det nuvarande rörelsekapitalet inte är tillräckligt för Bolagets behov under de kommande tolv månaderna från och med dagen för detta Prospekt. Med rörelsekapital avses i denna bemärkelse Bolagets möjlighet att få tillgång till likvida medel för att fullgöra sina betalningsförpliktelser allteftersom de förfaller till betalning. Underskottet i rörelsekapitalet förväntas uppstå under september 2020 och beräknas uppgå till cirka 85 miljoner kronor. Underskottet i rörelsekapitalet uppstår med anledning av att Bolagets obligation 2017/2020 om 300 miljoner

kronor förfaller till betalning. Det är Bolagets bedömning att Bolagets rörelsekapitalbehov under de kommande tolv månaderna kommer att tillgodoses om Företrädesemissionen, som är fullt säkerställd genom tecknings- och garantiåtaganden, blir fulltecknad. Om Företrädesemissionen blir fulltecknad kommer Bolaget att erhålla cirka 219 miljoner kronor efter emissionskostnader. Om ingångna teckning- och garantiåtaganden inte infrias och Företrädesemissionen därmed inte fulltecknas kommer Bolaget att undersöka alternativa finansieringsmöjligheter såsom utnyttjande av det resterande utrymmet om 300 miljoner kronor i Bolagets senaste emitterade obligation 2019/2023, alternativt genom en högre belåningsgrad på befintliga fastigheter som idag har begränsad belåning. Bolaget bedömer det som osannolikt att det inte skulle kunna genomföra en refinansiering.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

MaxFastigheters materiella anläggningstillgångar uppgick den 31 december 2019 till 2 315 miljoner kronor, varav i princip allt utgjordes av förvaltningsfastigheter. Övriga anläggningstillgångar utgjordes av nyttjanderätt för leasingavtal, inventarier, derivat och uppskjuten skattefordran.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER DEN 31 DECEMBER 2019

Den 15 januari 2020 offentliggjorde Bolaget att ett prospekt upprättats samt godkänts av Finansinspektionen med anledning av att Bolaget i november 2019 emitterat icke säkerställda företagsobligationer om 200 miljoner kronor inom ett rambelopp om 500 miljoner kronor.

Den 14 februari 2020 offentliggjorde Bolaget styrelsens förslag om utdelning uppgående till 1,18 kronor per aktie inför årsstämman 2020.

Utöver ovanstående har det inte skett några betydande förändringar av Koncernens finansiella ställning, resultat eller ställning på marknaden efter den 31 december 2019.

STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISOR

STYRELSE

Styrelsen har sitt säte i Gävle. Enligt Bolagets bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst tre och högst tio styrelseledamöter med högst tio suppleanter. Styrelsen består för närvarande av fem ordinarie ledamöter, inklusive styrelseordföranden, utan suppleanter, vilka har valts för tiden intill slutet av årsstämman 2020. Vid extra bolagsstämma den 14 februari 2020 valdes Anna Qviberg Engebretsen in

som styrelseledamot i Bolaget, att tillträda den 1 mars 2020 för tiden intill slutet av årsstämman 2020. Styrelsen kommer således att bestå av sex ordinarie ledamöter från och med den 1 mars 2020.

I tabellen nedan anges styrelseledamöterna med uppgift om befattning, året de valdes in och om de anses vara oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen samt större aktieägare.

Namn	Befattning	Invalid	Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen	Oberoende i förhållande till större aktieägare
Christer Sundin	Styrelseordförande	2016	Ja	Ja
Sven Engwall	Styrelseledamot	2016	Ja	Ja
Leif Hässel	Styrelseledamot	2016	Ja	Ja
Robert Engwall	Styrelseledamot	2016	Ja	Ja
Carl Petre	Styrelseledamot	2019	Ja	Ja

Nedan följer närmare information om styrelseledamöternas ålder, befattning, utbildning, annan relevant erfarenhet, aktuella uppdrag, avslutade bolagsengagemang under de senaste fem åren och innehav av aktier och aktierelaterade instrument i Bolaget. Uppdrag i dotterbolag inom Koncernen har exkluderats.

Christer Sundin

Född 1949. Styrelseordförande sedan 2016.

Utbildning: Civilekonomexamen vid Uppsala Universitet.

Övrig erfarenhet: Tidigare verksam som bland annat verkställande direktör för börsnoterade Diös Fastigheter AB (2005–2014) och Hallström & Nisses (2002–2004). Tidigare delägare och bolagsman i Tjänsteutveckling Gävle-konsult HB.

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande och styrelseledamot i bolag i koncernen Colabitoil Sweden AB. Styrelseordförande och verkställande direktör i C L S Invest AB. Styrelseordförande i Lignus Housing AB. Styrelseledamot i Arkitektkopia Holding AB, Kraftkonsult i Skandinavien AB samt BJS Utvecklings AB.

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): Styrelseordförande och verkställande direktör i Östersundshem Exploatering AB, SUBO Konsult AB, Östersundshem Lokaler AB, Östersundshem 2 AB och Östersundshem Lokaler AB. Styrelseledamot och verkställande direktör i Östersundshem AB, Östersundshem Björnvaktaren AB, Östersundshem Holding AB, Segebadenpulkan AB, JJ White Works AB, Picea Invest AB, Östersundshem 4 AB, Lahorva AB, Östersundshem 5 AB, Fritidskonsulten Lågan i Föllinge AB, E M Lindh AB, Reprendo Förvaltning AB, Clonas AB och Currics AB. Styrelseledamot i REPALLET Aktiebolag, Biessie-Baenie AB, Ljusbo Hyreshus AB och Bostadsrättsförening Årummet Falun.

Innehav i MaxFastigheter: 10 500 indirekt via C L S Invest AB samt 107 677 aktier privat.

Sven Engwall

Född 1961. Styrelseledamot sedan 2016.

Utbildning: Ekonomlinjen vid Uppsala Universitet.

Övrig erfarenhet: Försäljnings- och marknadsansvarig inom Kraft Freia Marabou, Leaf Sverige AB, Gefle IF och Brynäs IF.

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot och verkställande direktör i Axagon Aktiebolag. Styrelseordförande i Bostadsrättsföreningen Staven i Kungsberget. Styrelseledamot i PH Dalkarlen 2 AB, Kanalis Invest AB, Staketgatan 15 i Gävle AB och Hämlingen Invest AB.

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): Styrelseledamot i Nya Engeltöfta AB, Gefle Estate Fastigheter AB, Slutplattan BARGO 106152 AB, Aspenterassen AB, Södra Muren Holding AB, Bostadsrättsföreningen Engeltöfta Sea Lodge. Kommanditdelägare i Easy Kommanditbolag.

Innehav i MaxFastigheter: 680 000 aktier indirekt via Axagon Aktiebolag.

Leif Hässel

Född 1960. Styrelseledamot sedan 2016.

Utbildning: Civilekonomexamen vid Uppsala Universitet.

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

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i AB Cetepa. Styrelseledamot i Seglet Holding AB, Nya Engeltöfta AB, Giflan AB, Bo Bra Intressenter i Gävle AB, Engeltöfta AB och Engeltöfta Produktion AB. Styrelsesuppleant i HJELNA AB och i PETA Invest AB. Kapitalförvaltningschef Kammarkollegiets Kapitalförvaltning.

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): Styrelseledamot i Gefle Estate Fastigheter AB och i Slutplattan BARGO 106152 AB.

Innehav i MaxFastigheter: 128 280 aktier (varav 115 580 aktier indirekt via HJELNA AB och 12 700 aktier privat).

Robert Engwall

Född 1958. Styrelseledamot sedan 2016.

Utbildning: Civilekonomexamen vid Handelshögskolan i Stockholm.

Övrig erfarenhet: Tidigare verksam som verkställande direktör, marknadschef och personalchef inom försäkrings- och energiverksamheter. Skandinavien chef för CIGNA Insurance Company. Har sedan 20 år tillbaka aktivt arbetat med fastigheter, bland annat som tidigare verkställande direktör för MaxFastigheter i Sverige AB.

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot och verkställande direktör i Relco Invest AB. Styrelseledamot i Staketgatan 15 i Gävle AB och Bostadsrättsföreningen Djursborg 9. Styrelsesuppleant i RyRe Förvaltning AB.

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): Styrelseordförande i VapenFast Fastighets AB, VapenFast AB, FastEskil Invest AB, KungFast AB, MaxFastigheter Sundsvall AB, Aktiebolaget Grundstenen 155637, Fagersta Fårbo Fastighets AB, FastEskil Kungsör AB. Styrelseledamot i BrukFast AB, Ekoholmen Industrifastigheter AB, Ekoholmen Invest AB, Branäs Hotellfastighet AB och i Södra Muren Holding AB.

Innehav i MaxFastigheter: 507 857 aktier och en obligation med nominellt värde om 1 miljoner kronor indirekt via Relco Invest AB.

Carl Petre

Född 1979. Styrelseledamot sedan 2019.

Utbildning: Fastighetsföretagande i Malmö.

Övrig erfarenhet: Tidigare verksam som anställd på Newsec och Akelius. En av grundarna till förvaltningsbolaget Novi Real Estate.

Andra pågående uppdrag: Flertalet uppdrag som styrelseordförande och styrelseledamot i bolag i koncernen Petre & Partners AB och som styrelseordförande och styrelseledamot i bolag i koncernen Grandab Management AB. Styrelseordförande i Göteborgs Lokallots AB, Magasinet Smögen AB, Grandab Hus 1 AB och Grandab Hus 2 AB. Styrelseledamot i Lyrock Affärsutveckling AB, Bråta Ångar Fastighets AB, Bråta Ångar AB, Fastighets AB Omne 6:6, Nynäshamn Mejseln 26 AB och Omne Inventarier AB. Verkställande direktör i Fastighets AB Kronobränneriet.

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): Styrelseordförande i Hadranius AB, Grandab Invest AB, Smögenkleven AB, Klövern Åbro AB, Magasinet Smögen AB, Fastighets AB Sillfiskarn, Hummertinan i Smögen AB, Klevenparken AB, Klevenmark Etapp III AB och Klevenmark Etapp IV AB. Styrelseledamot i Jovianus Fastighets AB, Novi Real Estate AB, Bostadsrättsföreningen Östra Hållö1, Bostadsrättsföreningen Västra Hållö1, Östra Hållö Entreprenad Ekonomisk förening och Västra Hållö Entreprenad Ekonomisk Förening. Verkställande direktör i Fastighets AB N:staden 13:4, Fastighets AB N:staden 13:7 och Gamla Tullen Fastighets AB.

Innehav i MaxFastigheter: –

Anna Qviberg Engebretsen

Tillträdande styrelseledamot från och med 1 mars 2020.

Anna Qviberg Engebretsen har erfarenhet från andra uppdrag som styrelseledamot. Hon kommer närmast från Faberge AB där hon var styrelseledamot. Hon har även tidigare erfarenhet från stiftelser och välgörenhetsorganisationer samt pågående uppdrag i Investment AB Öresund, MQ Holding AB och Bilia AB där hon sitter som styrelseledamot.

LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Håkan Karlsson

Född 1972. Verkställande direktör sedan 2016.

Utbildning: Gymnasieekonom

Övrig erfarenhet: Tidigare verksam som redovisningsekonom, controller och ekonomichef inom olika branscher samt i det egna bolaget EkoFast.

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande och styrelseledamot i bolag i koncernen EkoFast Invest AB. Styrelseordförande i Bostadsrättsföreningen 303 Lodge. Styrelseledamot i RyRe Förvaltning AB, RYKA Invest AB och Företagarföreningen Hälla Fackhandel.

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): Styrelseordförande i EkoFast Nord AB, RyRe Förvaltning AB och EkoFast Skötsel AB. Styrelseledamot och verkställande direktör i VapenFast Fastighets AB och VapenFast AB. Styrelseledamot i EkoFast AB, FastEskil Invest AB, KungFast AB, Max-Fastigheter Sundsvall AB, Aktiebolaget Grundstenen 155637, RetailFast Karlstad AB, VänerFast Holding AB, FastEskil Kungsör AB, LindLodge AB och Sörmlands Travsällskap. Styrelsesuppleant i BrukFast AB.

Innehav i MaxFastigheter: 425 497 indirekt via EkoFast Invest AB (som ägs gemensamt med Magnus Fält).

Magnus Fält

Född 1964. Fastighetschef och vice verkställande direktör sedan 2016.

Utbildning: Byggnadsingenjör vid Rinmanskolan Eskilstuna samt kurser inom företagsekonomi, Mälardalens Högskola Eskilstuna.

Övrig erfarenhet: Tidigare verksam som bland annat enhetschef inom de börsnoterade fastighetsbolagen Klöver AB och Dagon AB samt i det egna bolaget EkoFast.

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande och styrelseledamot i bolag i koncernen EkoFast Invest AB samt som styrelseledamot i bolag i koncernen Aktiebolaget Spero. Styrelseledamot i TOMTE Invest AB, Bostadsrättsföreningen 303 Lodge och i Företagarföreningen Hälla Fackhandel.

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): Styrelseordförande i EkoFast AB. Styrelseledamot i VapenFast Fastighets AB, VapenFast AB, EkoFast Nord AB, FastEskil Invest AB, KungFast AB, Eskilstuna Innerstad AB, AB Hotel Malmköping, EkoFast Skötsel AB, MaxFastigheter Sundsvall AB, Aktiebolaget Grundstenen 155637, RetailFast Karlstad AB, VänerFast Holding AB, FastEskil Kungsör AB, LindLodge AB och i Smedjans Företagares ekonomiska förening.

Innehav i MaxFastigheter: 425 497 aktier indirekt via EkoFast Invest AB (som ägs gemensamt med Håkan Karlsson) samt 2 500 aktier privat.

Gunilla Arbell Östvik

Född 1967. Ekonomichef sedan 2019.

Utbildning: Fil.kand. i företagsekonomi vid Högskolan Dalarna samt nationalekonomi vid Mälardalens Högskola Eskilstuna.

Övrig erfarenhet: Tidigare verksam i ledande befattningar inom ekonomi.

Andra pågående uppdrag: Styrelsesuppleant i Teknik Information Ekonomi i Sverige AB.

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): –

Innehav i MaxFastigheter: 500 aktier.

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR AVSEENDE STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Styrelseledamoten Sven Engwall och styrelseledamoten Robert Engwall är bröder. I övrigt förekommer inga familjeband mellan styrelseledamöter och ledande befattningshavare i Bolaget. Håkan Karlsson och Magnus Fält har mellan åren 2014–2017 lämnat in årsredovisningen för sent avseende det gemensamägda bolaget EkoFast AB vilket lett till att de i april 2018 dömts för bokföringsbrott. Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har dömts i något bedrägerirelaterat mål under de senaste fem åren. Christer Sundin var styrelseledamot i REPALLET Aktiebolag fram till avslutandet av bolagets konkurs i mars 2016. Härutöver har, under de senaste fem åren, ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare representerat ett företag som försatts i konkurs eller likvidation (annat än frivillig likvidation), eller varit föremål för konkursförvaltning i egenskap av medlem av förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan eller annan ledande befattning.

Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har under de senaste fem åren varit föremål för sanktioner och/eller anklagats av myndighet eller organisation som företräder en viss yrkesgrupp och är offentligt reglerad. Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har under de senaste fem åren förbjudits av domstol att ingå som medlem av ett bolags förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan eller från att ha ledande eller övergripande funktioner hos ett bolag.

Såsom framgår ovan har vissa styrelseledamöter och ledande befattningshavare privata intressen i Bolaget genom sina aktieinnehav. Styrelseledamöter och ledande befattningshavare i Bolaget är styrelseledamöter och funktionärer i andra bolag samt har aktieinnehav i andra bolag,

och för det fall något sådant bolag ingår affärsförbindelse med Bolaget kan styrelseledamöter eller ledande befattningshavare i Bolaget ha en intressekonflikt, vilket hanteras genom att den berörda personen inte är involverad i hanteringen av ärendet å Bolagets vägnar. Utöver vad som angetts har ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare några privata intressen som kan stå i strid med Bolagets intressen. Vidare har ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare träffat överenskommelse med större aktieägare, kunder, leverantörer eller andra parter, som medfört att personen i fråga erhållit sin position.

För information om vissa närståendetransaktioner mellan Bolaget och styrelseledamöter eller ledande befattningshavare, se avsnittet ”*Legala frågor och kompletterande information – Närståendetransaktioner*”

Ingen av styrelseledamöterna eller ledande befattningshavare har ingått avtal med Bolaget eller med något av dess dotterbolag om förmåner efter uppdragets avslutande, utöver vad som annars framgår i Prospektet.

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

REVISOR

Vid årsstämman den 7 maj 2019 omvaldes revisionsbolaget PwC till revisor för perioden intill slutet av årsstämman 2020. Gert-Ove Levinsson (född 1964) är huvudansvarig revisor. Gert-Ove Levinsson är auktoriserad revisor och medlem i FAR (branschorganisationen för revisorer i Sverige). PwC:s kontorsadress är Box 89, 701 41 Örebro. PwC har varit Bolagets revisor sedan extra bolagstämma den 27 december 2016. Dessförinnan var Gunnar Johansen revisor. Gunnar Johansen är auktoriserad revisor.

BOLAGSSTYRNING

BOLAGSSTYRNING INOM MAXFASTIGHETER

MaxFastigheter är ett svenskt publikt aktiebolag. Styrelsen består för närvarande av fem ordinarie ledamöter. Vid extra bolagsstämma den 14 februari 2020 valdes Anna Qviberg Engebretsen in som styrelseledamot, att tillträda den 1 mars 2020 för tiden intill slutet av årsstämman 2020. Styrelsen kommer således att bestå av sex ordinarie ledamöter från och med den 1 mars 2020. Bolagsstyrningen i Bolaget grundas på svensk lag, Nasdaq First North Growth Market Rulebook samt interna regler och föreskrifter. Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden") ska tillämpas av bolag vars aktier är upptagna till handel på reglerad marknad. Koden behöver i dagsläget inte tillämpas av bolag vars aktier är noterade på First North. Den är således inte bindande för MaxFastigheter. För det fall Koden blir bindande för MaxFastigheter kommer Bolaget att tillämpa den.

BOLAGSSTÄMMA

Allmänt

Enligt aktiebolagslagen är bolagsstämman Bolagets högsta beslutsfattande organ. På bolagsstämman utövar aktieägarna sin rösträtt i nyckelfrågor, bland annat fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av Bolagets resultat, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter och verkställande direktör, val av styrelseledamöter och revisorer samt ersättning till styrelsen och revisorerna. Årsstämma måste hållas inom sex månader före utgången av räkenskapsåret. Utöver årsstämman kan det kallas till extra bolagsstämma. Enligt bolagsordningen sker kallelse till bolagsstämma genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på Bolagets webbplats. Att kallelse har skett ska samtidigt annonseras i Svenska Dagbladet.

Rätt att delta i bolagsstämma

Aktieägare som vill delta i en bolagsstämma ska dels vara införd i den av Euroclear Sweden förda aktieboken fem vardagar (lördagar inkluderat) före stämman, dels meddela Bolaget sin avsikt att närvara vid bolagsstämman senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Aktieägare kan närvara vid bolagsstämmor personligen eller genom ombud och får även biträddas av högst två personer. Vanligtvis är det möjligt för aktieägare att anmäla sig till bolagsstämman på flera olika sätt, vilka närmare anges i kallelsen till stämman. Aktieägare är berättigad att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar i Bolaget.

Aktieägares initiativrätt

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

VALBEREDNING

Valberedningen är bolagsstämmans organ för beredning av årsstämmans beslut i val- och arvodesfrågor samt, i förekommande fall, procedurfrågor för nästkommande valberedning.

Vid årsstämman den 7 maj 2019 beslutades om följande principer för utseende av valberedning.

Valberedningen ska, som huvudregel, bestå av styrelsens ordförande och en representant för var och en av de tre största aktieägarna i Bolaget. En valberedning ska utses senast sex månader före årsstämman 2020. Valberedningen inför årsstämman 2020 består av Andreas Hofmann (utsedd av Investment AB Öresund), Sven Engwall (utsedd av TTC Invest AB), Bernt Ivarsson (utsedd av Bernt Ivarsson med bolag) och Christer Sundin, ordförande i MaxFastigheter.

STYRELSEN

Styrelsen är Bolagets högsta beslutsfattande organ efter bolagsstämman. Enligt aktiebolagslagen är styrelsen ansvarig för Bolagets förvaltning och organisation, vilket innebär att styrelsen är ansvarig för att bland annat fastställa mål och strategier, säkerställa rutiner och system för utvärdering av uppsatta mål, fortlöpande utvärdera Bolagets resultat och finansiella ställning samt utvärdera den operativa ledningen. Styrelsen ansvarar också för att säkerställa att årsredovisningen och delårsrapporter upprättas i rätt tid. Dessutom utser styrelsen verkställande direktör.

Styrelseledamöter utses normalt av årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Enligt Bolagets bolagsordning ska styrelsen, till den del den väljs av bolagsstämman, bestå av minst tre och högst tio ledamöter med högst tio suppleanter.

Styrelsen följer en skriftlig arbetsordning som revideras årligen och fastställs på det konstituerande styrelsemötet varje år. Arbetsordningen reglerar bland annat styrelsens praxis, funktioner och arbetsfördelningen mellan styrelseledamöterna och den verkställande direktören. I samband med det konstituerande styrelsemötet fastställer styrelsen även instruktionen för den verkställande direktören och instruktioner för finansiell rapportering.

Styrelsen sammanträder enligt ett årligen fastställt schema. Utöver dessa styrelsemöten kan ytterligare styrelsemöten sammankallas för att hantera frågor som inte kan hänskjutas till ett ordinarie styrelsemöte. Utöver styrelsemötena har styrelseordföranden och den verkställande direktören en fortlöpande dialog beträffande ledningen av Bolaget.

För närvarande består Bolagets styrelse av fem ordinarie ledamöter, vilka presenteras i avsnittet ”Styrelse, ledande befattningshavare och revisor”.

Styrelseutskott

MaxFastigheter har ett revisionsutskott som består av två styrelseledamöter: Leif Hässel och Christer Sundin (ordförande). De är inte anställda i Bolaget. Utskottets ledamot samt dess ordförande utses av styrelsen en gång per år. Revisionsutskottets huvuduppgifter är att övervaka Bolagets finansiella rapportering samt att övervaka effektiviteten i Bolagets interna kontroll, internrevision och riskhantering. Därutöver ska revisionsutskottet hålla sig informerat om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet och då särskilt uppmärksamma om revisorn tillhandahåller Bolaget andra tjänster än revisions-tjänster. Vidare ska revisionsutskottet bistå valberedningen vad gäller val av revisorer.

MaxFastigheter har vidare två rådgivande och stödgivande utskott, finans- och investeringsutskotten där Leif Hässel och Christer Sundin (ordförande) ingår. Finans- och investeringsutskotten har till uppgift att övervaka arbetet med kapitalstruktur och andra finansieringsfrågor samt bereda finansieringsfrågor inför beslut i styrelsen. Finans- och Investeringsutskotten genomför varje månad telefonmöte. Vid varje kvartalsskifte träffas respektive grupp för ett fysiskt möte. Utöver detta förekommer möten vid behov.

Styrelsen har beslutat att inte tillsätta något särskilt ersättningsutskott. Dessa frågor hanteras av styrelsen i sin helhet. Syftet är att samtliga ledamöter ska få direkt information och ha inflytande i dessa betydelsefulla frågor.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR OCH ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Den verkställande direktören är underordnad styrelsen och ansvarar för MaxFastigheters löpande förvaltning och den dagliga driften av verksamheten. Arbetsfördelningen mellan styrelsen och den verkställande direktören anges i arbetsordningen för styrelsen och instruktionen för verkställande direktör. Den verkställande direktören ansvarar också för att upprätta rapporter och sammanställa information från koncernledningen inför styrelsemöten och är föredragande av materialet på styrelsemötena.

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

ERSÄTTNING TILL STYRELSELEDAMÖTER, VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Ersättning till styrelseledamöter

Arvode och andra ersättningar till styrelseledamöterna, inklusive styrelseordförande, beslutas av bolagsstämman. I enlighet med beslut fattat av årsstämman den 7 maj 2019 kommer arvode att utgå med 100 000 kronor till styrelseordförande och med 50 000 kronor till övriga ledamöter som ej är anställda i Bolaget. Årsstämman beslutade vidare att styrelsen har 125 000 kronor till sitt förfogande för att fördela på utskottsarbete. Styrelsens ledamöter har inte rätt till några förmåner efter att deras styrelseuppdrag har upphört. Vid Bolagets extra bolagsstämma den 14 februari 2020 beslutades att Anna Qviberg Engebretsen ska erhålla arvode i proportion till längden av mandattiden, baserat på 50 000 kronor (på årsbasis).

Nedanstående tabell visar de arvoden som är utbetalda till styrelseledamöterna under räkenskapsåret 2019.

(SEK) Namn	Befattning	Styrelsearvode	Arvode utskott	Summa
Christer Sundin	Styrelseordförande	70 000	5 000	75 000
Sven Engwall	Styrelseledamot	35 000	–	35 000
Leif Hässel	Styrelseledamot	35 000	5 000	40 000
Robert Engwall	Styrelseledamot	35 000	–	35 000
Julia Öhman	Styrelseledamot	35 000	10 000	45 000
Filip Andersson	Styrelseledamot	35 000	–	35 000
Totalt		245 000	20 000	265 000

Riktlinjer för ersättning till verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare

Vid årsstämman den 7 maj 2019 beslutades att anta följande riktlinjer för ersättning till den verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare.

Ersättningen ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig. Ansvar och utförda prestationer som sammanfaller med aktieägarnas intressen skall reflekteras i ersättningen. Den fasta lönen omprövas varje år. Ersättning utöver fast lön, som belönar målrelaterade prestationer, kan utgå. Sådan ersättning ska bero av i vilken utsträckning i förväg uppställda mål uppfyllts inom ramen för Bolagets verksamhet. Målen omfattar såväl finansiella som icke finansiella kriterier. Eventuell ersättning utöver den fasta lönen ska vara maximerad och relaterad till den fasta lönen. Rörlig ersättning kan utgå med maximalt tre månadslöner. Bolagsledningens rörliga ersättning ska vid maximalt utfall inte överstiga en årlig kostnad för Bolaget om sammanlagt 420 000 kronor (exklusive sociala avgifter), beräknat utifrån det antal personer som för närvarande är ledande befattningshavare. Övriga förmåner ska där de förkommer utgöra en begränsad del av ersättningarna. Pensionsåldern skall vara 65 år. Pensionsförmåner ska motsvara ITP-planen eller var avgiftsbaserad med maximal avsättning om 30 procent av den pensionsgrundande lönen. Uppsägningslön och avgångsvederlag ska sammanlagt inte överstiga sex månadslöner.

Nuvarande anställningsavtal för verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare

Ersättning till den verkställande direktören och andra ledande befattningshavare utgörs av grundlön, pension samt rörlig ersättning om vissa särskilda mål uppfylls. Till den verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare utgår en marknadsmässig månadslön samt sedvanliga anställningsförmåner.

Styrelsen bereder frågor gällande lön och övriga ersättningar till verkställande direktören samt godkänner verkställande direktörens förslag till löner och ersättningar till andra ledande befattningshavare.

Bolagets ledande befattningshavare har under anställningstiden rätt till tjänstebil liksom försäkrings- och pensionsförmåner. Mellan Bolaget och Håkan Karlsson och Magnus Fält gäller från Bolagets sida minst sex månaders uppsägningstid och från Håkan Karlsson och Magnus Fälts sida gäller tre månaders uppsägningstid. Mellan Bolaget och Gunilla Arbell Östvik gäller en ömsesidig uppsägningstid om tre månader. Vid Bolagets uppsägning har Håkan Karlsson respektive Magnus Fält, jämte uppsägningslön, rätt till avgångsvederlag uppgående till sex månadslöner (beräknad på den månadslön som gäller vid tidpunkten för uppsägningen).

Ersättning för verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare för räkenskapsåret 2018

I tabellen nedan redovisas de arvoden som utgick till den verkställande direktören och den vice verkställande direktören för räkenskapsåret 2019.

(TSEK) Namn	Grundlön	Rörlig ersättning	Andra förmåner	Pension	Totalt
Verkställande direktör	1 165	–	8	342	1 515
Vice verkställande direktör	1 164	–	12	342	1 518
Totalt	2 329	0	20	684	3 003

REVISION

Revisorn ska granska Bolagets årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens och den verkställande direktörens förvaltning. Efter varje räkenskapsår ska revisorn lämna en revisionsberättelse och en koncernrevisionsberättelse till årsstämman.

Enligt MaxFastigheters bolagsordning ska Bolaget utse en eller två revisorer med högst två revisorssuppleanter.

Bolagets revisor är PwC, med Gert-Ove Levinsson som huvudansvarig revisor. Bolagets revisor presenteras närmare i avsnittet "Styrelse, ledande befattningshavare och revisor – Revisor".

Under räkenskapsåret 2018 uppgick den totala ersättningen till Bolagets revisor till 1,3 miljoner kronor, varav 1 miljoner kronor var hänförligt till revisionsuppdraget och resterande till övriga uppdrag.

AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

ALLMÄN INFORMATION

Per dagen för Prospektet uppgår MaxFastigheters registrerade aktiekapital till 54 110 202,50 kronor, fördelat på 21 644 081 aktier, var och en med ett kvotvärde om 2,50 kronor. Enligt Bolagets bolagsordning 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.

Aktierna i Bolaget har emitterats i enlighet med svensk rätt. Samtliga emitterade aktier är fullt betalda och kommer per dagen för Prospektet att vara fritt överlåtbara.

UTSPÄDNING

Förutsatt att Förträdesemissionen tecknas fullt ut och vid fullt utnyttjande av samtliga Teckningsoptioner för teckning av nya aktier, kommer antalet aktier i Bolaget att öka med 5 411 020 till högst 27 055 101 aktier. För de aktieägare som avstår att teckna aktier i Förträdesemissionen uppkommer en utspädningseffekt om cirka 20 procent av det totala antalet aktier och röster i Bolaget efter Förträdesemissionen för det fall Förträdesemissionen fulltecknas och samtliga Teckningsoptioner utnyttjas för teckning av aktier.

VISSA RÄTTIGHETER KOPPLADE TILL AKTIERNA

De erbjudna Teckningsoptionerna ger rätt att teckna nya aktier med samma rättigheter som de aktier som redan är utgivna. Aktieägarnas rättigheter, inklusive de rättigheter som följer av bolagsordningen, kan endast ändras i enlighet med de förfaranden som anges i aktiebolagslagen.

Rösträtt vid bolagsstämma

Varje aktie i Bolaget berättigar innehavaren till en röst på bolagsstämma, och varje aktieägare har rätt att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar i Bolaget.

Företrädesrätt till nya aktier m.m.

Om Bolaget emitterar nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler genom en kontant- eller kvittningsemission har aktieägarna som huvudregel företrädesrätt till teckning i förhållande till det antal aktier som innehades före emissionen. Det finns dock inga bestämmelser i Bolagets bolagsordning som begränsar möjligheten att, i enlighet

med aktiebolagslagen, emittera nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Rätt till utdelning och överskott i samband med likvidation

Samtliga aktier medför lika rätt till såväl utdelning samt till Bolagets tillgångar och eventuellt överskott vid likvidation. Samtliga aktieägare som är registrerade aktieägare i den av Euroclear Sweden förda aktieboken på av bolagsstämman beslutad avstämningsdag är berättigade till utdelning. Utdelningen utbetalas normalt till aktieägarna genom Euroclear Sweden som ett kontant belopp per aktie, men betalning kan även ske i annat än kontanter. Om aktieägare inte kan nås genom Euroclear Sweden, kvarstår aktieägarens fordran på Bolaget avseende utdelningsbeloppet. En sådan fordran är föremål för tioårig preskriptionstid efter vilken utdelningsbeloppet tillfaller Bolaget.

Det finns inga restriktioner avseende rätten till utdelning för aktieägare bosatta utanför Sverige. För information om skatt på utdelning, se avsnittet "Skattefrågor i Sverige".

Information om uppköpserbjudanden och inlösen av minoritetsaktier

I händelse av att ett offentligt uppköpserbjudande lämnas avseende aktierna i MaxFastigheter tillämpas, per dagen för Prospektet, Takeover-regler för vissa handelsplattformar ("Takeover-reglerna").

Om styrelsen eller verkställande direktören i MaxFastigheter, på grund av information som härrör från den som avser att lämna ett offentligt uppköpserbjudande avseende aktierna i Bolaget, har grundad anledning att anta att ett sådant erbjudande är nära förestående, eller om ett sådant erbjudande har lämnats, får MaxFastigheter enligt Takeover-reglerna endast efter beslut av bolagsstämman vidta åtgärder som är ägnade att försämrå förutsättningarna för erbjudandets lämnande eller genomförande. MaxFastigheter styrelse får oaktat detta söka efter alternativa erbjudanden.

Under ett offentligt uppköpserbjudande står det aktieägarna fritt att bestämma huruvida de önskar att avyttra sina aktier i det offentliga uppköpserbjudandet. Efter ett offentligt uppköpserbjudande kan den som har lämnat

erbjudandet, under vissa förutsättningar, vara berättigad att lösa in resterande aktieägare i enlighet med reglerna om tvångsinlösen i aktiebolagslagen.

MaxFastigheters aktier är inte föremål för erbjudande som har lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller inlösenkyldighet. Inget offentligt uppköpserbjudande har lämnats avseende Bolagets aktier under innevarande eller föregående räkenskapsår.

CENTRAL VÄRDEPAPPERSFÖRING

Bolagets aktier är registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. Detta register förs av Euroclear Sweden (Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm). Inga aktiebrev har utfärdats för Bolagets aktier. ISIN-koden för Bolagets aktie är SE0008406417.

AKTIEKAPITALET UTVECKLING

Nedanstående tabell visar den historiska utvecklingen av MaxFastigheters aktiekapital sedan 2016 samt de förändringar av antalet aktier och aktiekapitalet som kan komma att genomföras som en följd av Företrädesemissionen.

Tidpunkt	Händelse	Förändring i antalet aktier	Förändring i aktiekapitalet, SEK	Totalt antal aktier	Totalt aktiekapital, SEK	Aktiens kvotvärde, SEK
2016-02-16	Split 40:1	4 371 003	0,00	4 483 080	11 207 700,00	2,50
2016-06-10	Nyemission ¹⁾	5 823 431	14 558 577,50	10 306 511	25 766 277,50	2,50
2017-01-31	Nyemission ²⁾	4 266 640	10 666 600,00	14 573 151	36 432 877,50	2,50
2018-12-20	Nyemission ³⁾	1 426 849	3 567 122,50	16 000 000	40 000 000,00	2,50
2019-04-29	Nyemission ⁴⁾	2 644 081	6 610 202,50	18 644 081	46 610 202,50	2,50
2019-10-11	Nyemission ⁵⁾	3 000 000	7 500 000,00	21 644 081	54 110 202,50	2,50
2020-02-14	Nyemission ⁶⁾	5 411 520	13 527 550	27 055 101	67 637 752,50	2,50

1) Betald kontant. Teckningskursen uppgick till 36 kronor per aktie.

2) Betald kontant. Teckningskursen uppgick till 31,5 kronor per aktie.

3) Betald genom kvittning avseende fordran till NP3 Förvaltning AB kopplad till fastighetsförvärv. Teckningskursen uppgick till 30 kronor per aktie.

4) Betald genom kvittning avseende fordran till Brobyggaren Intressenter AB kopplad till fastighetsförvärv. Teckningskursen uppgick till 30,26 kronor per aktie.

5) Betald kontant. Teckningskursen uppgick till 31 kronor per aktie.

6) Förutsatt att Företrädesemissionen fulltecknas och samtliga Teckningsoptioner utnyttjas för teckning av nya aktier.

ÄGARSTRUKTUR

Per dagen för Prospektet har MaxFastigheter över 2 000 aktieägare. Största aktieägare är Öresund med cirka 13,9 procent av kapitalet och rösterna. Nedan visas MaxFastigheters största aktieägare per dagen för Prospektet, såvitt Bolaget känner till.

Aktieägare	Antal	Procent
Investment AB Öresund	3 000 000	13,86
TTC Invest AB	2 048 295	9,46
Berndt Ivarsson ¹⁾	1 644 081	7,60
Prior Nilsson Fond- och kapitalförvaltning ²⁾	1 553 957	7,18
Ersand Invest AB	1 000 000	4,62
SIX SIS AG	715 847	3,31
Axagon Aktiebolag	680 000	3,14
Jan-Ove Tangen ³⁾	615 793	2,85
Danica Pension	581 311	2,69
Relco Invest AB	507 857	2,35
Totalt tio största aktieägarna	12 347 141	57,05
Övriga aktieägare	9 296 940	42,95
Totalt	21 644 081	100

1) Berndt Ivarsson direkt samt genom bolag Brobyggaren Intressenter AB.

2) Genom PriorNilsson Realinvest, PriorNilsson Idea och Prior Sverige Aktiv.

3) Jan-Ove Tangen direkt samt genom bolag Willett Invest och Tangen Invest i Falun.

BEMYNDIGANDEN

Vid årsstämman den 7 maj 2019 beslutades att bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen, under tiden fram till nästkommande årsstämma besluta om nyemission av aktier, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Antalet aktier som kan emitteras med stöd av bemyndigandet får motsvara en ökning av aktiekapitalet om högst tjugo (20) procent baserat på det sammanlagda aktiekapitalet i Bolaget vid tidpunkten för årsstämman 2019. Syftet med bemyndigandet är att kunna förvärva fastigheter eller andelar i juridiska personer som äger fastigheter eller i syfte att kapitalisera Bolaget inför sådana förvärv. Nyemission beslutad med stöd av bemyndigandet sker med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt ska ske till marknadsmässig teckningskurs. Vid företrädesemissioner ska marknadsmässig emissionsrabatt ges. Styrelsen beslutade den 11 oktober 2019, med stöd av bemyndigandet från årsstämman den 7 maj 2019, att emittera 3 000 000 aktier i Bolaget till Öresund i en kontant nyemission. Styrelsens kvarvarande bemyndigande omfattar 728 816 aktier intill årsstämman 2020.

Vid extra bolagsstämma den 14 februari 2020 beslutades bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen intill nästkommande årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, fatta beslut om emission av högst 4 894 105 teckningsoptioner med i huvudsak samma villkor som Teckningsoptionerna. Teckningsoptionerna berättigar till teckning av totalt högst 4 894 105 aktier i Bolaget, varmed aktiekapitalet kan komma att öka med högst 12 235 262,50 kronor. Emissionerna ska ske till marknadsmässig teckningskurs, med förbehåll för marknadsmässig emissionsrabatt i förekommande fall. Syftet med bemyndigandet och skälet till avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt är att emissioner ska kunna ske för att erlagga betalning i form av teckningsoptioner till garantierna i Företrädesemissionen för deras garantiersättning enligt garantiavtal.

TECKNINGSOPTIONER, KONVERTIBLER M.M.

Per dagen för detta Prospekt finns det inga utestående teckningsoptioner, konvertibler eller andra aktierelaterade instrument utgivna av MaxFastigheter.

Per dagen för Prospektet finns det inga incitamentsprogram i Bolaget.

AKTIEÄGARAVTAL

Såvitt MaxFastigheters styrelse känner till finns det inga aktieägaravtal mellan Bolagets aktieägare som syftar till gemensamt inflytande över Bolaget. MaxFastigheters styrelse känner inte heller till några ytterligare överenskommelser eller motsvarande som kan komma att leda till att kontrollen över Bolaget förändras.

FIRST NORTH OCH CERTIFIED ADVISER

Bolagets aktier handlas sedan den 29 juni 2016 på First North med handelsbeteckningen MAXF och med ISIN-kod SE0008406417. Bolagets Certified Adviser är sedan den 5 augusti 2019 Arctic Securities.

BOLAGSORDNING

Bolagsordning antagen på extra bolagstämma den 7 februari 2017.

§1 Firma

Bolagets firma är MaxFastigheter i Sverige AB. Bolaget är publikt (publ).

§2 Styrelsens säte

Bolagets styrelse har sitt säte i Gävle

§3 Verksamhet

Bolaget ska äga samt förvalta fastigheter och därmed förenlig verksamhet.

§4 Aktiekapital

Bolagets aktiekapital ska utgöra lägst 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 bolagsstämman 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 bolagsstämman ska dels vara upptagen som aktieägare i sådan utskrift av aktieboken som avses i 7 kap 28 § tredje stycket aktiebokslagen (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 en söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman.

§10 Ort för bolagsstämma

Bolagsstämman 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 ärende 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 samman kallad.
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 revisor-arvoden.
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. lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument, eller den som är antecknad på avstämningskonto enligt 4 kap. 18 § första stycket 6–8, nämnda lag, ska antas vara behörig att utöva de rättigheter som följer av 4 kap. 39 § aktiebolagslagen (2005:551)

LEGALA FRÅGOR OCH KOMPLETTERANDE INFORMATION

LEGAL KONCERNSTRUKTUR

MaxFastigheter är ett svenskt publikt aktiebolag vars verksamhet bedrivs i enlighet med aktiebolagslagen. Bolagets registrerade firma är MaxFastigheter i Sverige AB (publ), dess organisationsnummer är 556937-5487 och dess identifieringskod (LEI) är 54930061K7TXS7BL5R36. MaxFastigheter bildades den 15 juli 2013 och registrerades hos Bolagsverket den 16 juli 2013. Styrelsen har sitt säte i Gävle. Enligt verksamhetsföremålet i Bolagets bolagsordning ska Bolaget äga samt förvalta fastigheter och därmed förenlig verksamhet.

MaxFastigheter är per dagen för Prospektet direkt moderbolag till 47 dotterbolag registrerade i Sverige, i enlighet med nedan koncernstruktur.

Dotterbolag	Procentuellt innehav
Aktiebolaget Grundstenen 165407 under namnändring till MaxFastigheter Fanfaren 5 AB, 559234-3262, Falun	100 %
Brofastigheten Exploateringsbolag 1 AB, 559184-2405, Eskilstuna	100 %
Brofastigheten Exploateringsbolag 2 AB, 559184-2413, Eskilstuna	100 %
MaxFastigheter Arvika AB, 559079-1553, Eskilstuna	100 %
MaxFastigheter Borlänge AB, 559046-1157, Eskilstuna	100 %
MaxFastigheter Bro AB, 556968-3427, Eskilstuna	100 %
MaxFastigheter Edsvalla AB, 559182-5699, Eskilstuna	100 %
MaxFastigheter Eskilstuna AB, 556998-3843, Eskilstuna	100 %
MaxFastigheter Eskilstuna Slagsta AB, 556798-6251, Eskilstuna	100 %
MaxFastigheter Eskilstuna Valhalla AB, 559048-2559, Eskilstuna	100 %
MaxFastigheter Fagersta AB, 556937-5453, Eskilstuna	100 %
MaxFastigheter Fagersta Dagny 4 AB, 559064-1873, Eskilstuna	100 %
MaxFastigheter Fagersta L9 AB, 559068-9153, Eskilstuna	100 %
MaxFastigheter Fanfaren 1 AB, 556930-7696, Eskilstuna	100 %
MaxFastigheter Fanfaren 2 AB, 556931-4809, Eskilstuna	100 %
MaxFastigheter Fanfaren 3 AB, 556930-7654, Eskilstuna	100 %
MaxFastigheter Filipstad AB, 559182-5707, Eskilstuna	100 %
MaxFastigheter Finspång AB, 559059-6994, Eskilstuna	100 %
MaxFastigheter Folkesta AB, 556634-9832, Eskilstuna	100 %
MaxFastigheter Gräsvallen AB, 556960-4761, Eskilstuna	100 %
MaxFastigheter Gävle AB, 559120-3509, Eskilstuna	100 %
MaxFastigheter Hagfors AB, 559182-5715, Eskilstuna	100 %
MaxFastigheter Hallsberg AB, 559063-3110, Eskilstuna	100 %
MaxFastigheter Hedemora AB, 559070-9456, Eskilstuna	100 %
MaxFastigheter Hälla AB, 556694-6181, Eskilstuna	100 %
MaxFastigheter Ingelsta AB, 559008-5394, Eskilstuna	100 %
MaxFastigheter Karlstad AB, 556953-2442, Eskilstuna	100 %
MaxFastigheter Katrineholm AB, 556931-4817, Eskilstuna	100 %
MaxFastigheter Kjula AB, 559159-3180, Eskilstuna	100 %
MaxFastigheter Köping AB, 559120-3566, Eskilstuna	100 %
MaxFastigheter Laxå AB, 556921-4264, Laxå	100 %
MaxFastigheter Linköping AB, 559174-7281, Eskilstuna	100 %
MaxFastigheter Ludvika AB, 559120-3558, Eskilstuna	100 %
MaxFastigheter Malung AB, 559181-0899, Eskilstuna	100 %
MaxFastigheter Norrköping AB, 556979-3440, Eskilstuna	100 %
MaxFastigheter Norrtälje AB, 556823-4966, Eskilstuna	100 %

Koncernstruktur, forts.

Dotterbolag	Procentuellt innehav
MaxFastigheter Rondellen AB, 559174-2852, Eskilstuna	100 %
MaxFastigheter Sandviken AB, 559120-3632, Eskilstuna	100 %
MaxFastigheter Sunne AB, 559182-5681, Eskilstuna	100 %
MaxFastigheter Säfle AB, 556844-3864, Eskilstuna	100 %
MaxFastigheter Torsby AB, 559182-5632, Eskilstuna	100 %
MaxFastigheter Torshälla AB, 556976-6123, Eskilstuna	100 %
MaxFastigheter Uppsala AB, 556937-2344, Eskilstuna	100 %
MaxFastigheter Uppsala Berthåga AB, 556948-1400, Eskilstuna	100 %
MaxFastigheter Vissberga AB, 559074-4842, Eskilstuna	100 %
MaxFastigheter Västerås AB, 556613-7625, Stockholm	100 %
MaxFastigheter Östhammar AB, 556947-9529, Eskilstuna	100 %

VÄSENTLIGA AVTAL

Nedan presenteras en sammanfattning av väsentliga avtal som ingåtts av Koncernen under de två senaste åren, samt andra avtal som ingåtts av Koncernen, innehållandes rättigheter eller skyldigheter av väsentlig betydelse för Koncernen (bortsett från avtal som ingåtts som en del av den löpande verksamheten).

Avtal om fastighets- och företagsförvärv

Förvärv i Säfle, Torsby och Sunne

I februari 2019 förvärvade Bolaget samtliga aktier i NP13 Handelsbygg Säfle AB (nuvarande MaxFastigheter Säfle AB), Goldcup 17855 AB (nuvarande MaxFastigheter Torsby AB) och Goldcup 17859 AB (nuvarande MaxFastigheter Sunne AB) och indirekt fastigheterna Säfle 6:50 Sunne, Torsby Vasserud 3:10, Sunne Brårud 1:120, Sunne Skäggeberg 15:72 och Karlstad Lerum 1:20 från NP13 Förvaltning AB. Det underliggande överenskomna fastighetsvärdet uppgick till 155,2 miljoner kronor. Köpeskillingen för aktierna uppgick till 85 miljoner kronor, varav 42,8 miljoner kronor erlades genom utfärdande av skuldebrev som kvittades mot utgivande av 1 426 849 aktier i Bolaget till NP13 Förvaltning AB.

Förvärv i Arvika, Filipstad och Hagfors

I februari 2019 förvärvade Bolaget samtliga aktier i Släpp Sargen Fastigheter Arvika AB (nuvarande MaxFastigheter Arvika AB), Goldcup 17856 AB (nuvarande MaxFastigheter Hagfors AB) och Goldcup 17857 AB (nuvarande MaxFastigheter Filipstad AB) och indirekt fastigheterna Arvika Sargen 3, Arvika Silon 3, Arvika Blästern 2, Hagfors Grinnemo 1:180, Hagfors Neken 7 och Filipstad Västerängen 23 från NP10 Förvaltning AB. Det underliggande överenskomna fastighetsvärdet uppgick till 59,2 miljoner kronor. Köpeskillingen för aktierna uppgick till 32,7 miljoner kronor.

Förvärv i Upplands-Bro

I april 2019 förvärvade Bolaget samtliga aktier i Brofastigheter AB (nuvarande MaxFastigheter Bro AB) och indirekt dotterbolagen Brofastigheten Exploateringsbolag 1 AB och Brofastigheten Exploateringsbolag 2 AB samt indirekt fastigheten Upplands-Bro Klöv och Lilla Ullevi 1:12 från

Brobryggen Intressenter AB. Det underliggande överenskomna fastighetsvärdet uppgick till 202 miljoner kronor. Köpeskillingen för aktierna uppgick till 145 miljoner kronor, varav 80 miljoner kronor erlades genom utfärdande av skuldebrev som kvittades mot utgivande av 2 644 081 aktier i Bolaget till Brobryggen Intressenter AB.

Förvärv i Eskilstuna

I juni 2019 förvärvade Bolaget tre markområden på fastigheten Eskilstuna Skiftinge 1:1 från Eskilstuna kommun. Köpeskillingen för de två markområdena som omfattar totalt 45 811 kvm (efter fastighetsbildning Eskilstuna Skiftinge 1:5) uppgick till 78 miljoner kronor. Köpeskillingen avseende det resterande markområdet som omfattar ca 3 600 kvm uppgick till 2,25 miljoner kronor. Tillträde för det resterande markområdet ska ske 1 november 2020.

Förvärv i Malung

I oktober 2019 förvärvade Bolaget samtliga aktier i D-Store i Malung AB (nuvarande MaxFastigheter Malung AB) och indirekt fastigheten Malung-Sälen Mobyarna 5:9 från Företagsbyn Järsjö AB. Det underliggande överenskomna fastighetsvärdet uppgick till 28 miljoner kronor. Köpeskillingen för aktierna uppgick till 13 miljoner kronor.

Förvärv i Linköping

I november 2019 förvärvade Bolaget samtliga aktier i D-Store Linköping AB (nuvarande MaxFastigheter Linköping AB) och indirekt fastigheten Prisuppgiften 2 Linköping från Andreas Hammar Invest AB. Det underliggande överenskomna fastighetsvärdet uppgick till 58,2 miljoner kronor. Köpeskillingen för aktierna uppgick till 25,6 miljoner kronor.

Förvärv i Karlstad

I november 2019 ingick Bolaget ett överlåtelseavtal med Xoel Släggan AB om att förvärva samtliga aktier i Släggan Fastigheter i Värmland AB och indirekt fastigheterna Karlstad Släggan 1 och Läggen 2 samt tomträtterna Släggan 3 och Släggan 4. Det underliggande överenskomna fastighetsvärdet uppgår till 155 miljoner kronor. Den preliminära köpeskillingen uppgår till 85,7 miljoner kronor. Tillträde ska ske 1 april 2020.

Entreprenad och projektutvecklingsavtal

Entreprenadavtal med Andreas Hammar Invest AB

I april 2019 ingick Bolaget ett entreprenadavtal med Andreas Hammar Invest AB avseende uppförande av handelshus samt parkeringsytor på fastigheten Eskilstuna Skiftinge 1:5. De standardiserade branschvillkoren ABT 06 gäller för entreprenaden. Kontraktssumman för entreprenaden uppgår till 49 miljoner kronor. Bolaget har ingått en generell borgen för beställarens åtaganden under avtalet. Byggnaden beräknas vara färdigställd under tredje kvartalet 2020.

Entreprenadavtal med Northpower Stålhallar AB

I januari 2019 ingick Bolaget ett entreprenadavtal med Northpower Stålhallar AB avseende arbeten på fastigheten Eskilstuna Kjula-Blacksta 1:14. De standardiserade branschvillkoren ABT 06 gäller för entreprenaden. Kontraktssumman för entreprenaden uppgår till 4,815 miljoner kronor. Entreprenaden färdigställdes i december 2019.

Entreprenadavtal med WermlandsBygg i Sverige AB

I augusti 2018 ingick Bolaget ett entreprenadavtal med WermlandsBygg i Sverige AB avseende uppförande av kontorsbyggnad med tillhörande livsmedelsbutik på fastigheten Karlstad Fanfaren 6. De standardiserade branschvillkoren ABT 06 gäller för entreprenaden. Ersättning under avtalet utgår i form av en rörlig del, fast del och eventuellt incitament. Kontraktssumman motsvaras av summan av fastställd riktpris och fast del och uppgår till cirka 140,8 miljoner kronor. Byggnaden färdigställs i etapper. Första inflyttningen är planerad till mars 2020 och därefter sker inflyttning löpande till och med fjärde kvartalet 2020.

Hyresavtal

Bolaget är inte beroende av något enskilt hyresavtal. Hyresavtalen är dock sammantagna av väsentlig betydelse för Bolagets verksamhet och lönsamhet. Bolaget har dock ingått flera hyresavtal med samma koncern, varav Dollarstore är den största med 10 hyresavtal som står för cirka 17 procent av Bolagets totala hyresintäkter. Per den 31 december 2019 hade Koncernen cirka 178 hyresavtal, varav hyresavtal med Koncernens tio största hyresavtal svarade för 54,9 procent av totalt kontraktsvärde per den 31 december 2019.

IMMATERIELLA RÄTTIGHETER

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

FÖRSÄKRINGAR

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

MILJÖ

All fastighetsförvaltande verksamhet innebär miljörisker och regleras genom lagstiftning. Såvitt styrelsen känner till följer Bolaget gällande miljökrav och lagar avseende bedrivna verksamhet. Såvitt styrelsen känner till har inga miljöproblem uppkommit eller kan förväntas uppkomma avseende verksamheten som väsentligt påverkar Bolagets verksamhet, resultat eller finansiella ställning.

RÄTTSLIGA FÖRFARANDE OCH SKILJEFÖRFARANDE

Inom ramen för den löpande verksamheten är Bolaget från tid till annan föremål för tvister, krav och administrativa förfaranden. MaxFastigheter har dock inte varit part i några rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden (inklusive ännu icke avgjorda ärenden eller sådana som MaxFastigheter är medvetet om kan uppkomma) under de senaste tolv månaderna, som nyligen har haft eller skulle kunna få betydande effekter på MaxFastigheters finansiella ställning eller lönsamhet.

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Nedan presenteras transaktioner med närstående under den period som omfattas av den finansiella informationen i Prospektet och fram till dagen för Prospektet, varav samtliga skett på marknadsmässiga villkor såvida inte annat anges.

Aktieägarlån

Bolaget har den 31 december 2016 tagit upp följande lån om totalt 13,9 miljoner kronor av Bolagets aktieägare. Av dessa 13,9 miljoner kronor utgör 12,9 miljoner kronor lån från Bolagets aktieägare som står under betydande inflytande av personer i ledande ställning i Bolaget.

- ◆ Aktieägarlån om 2,1 miljoner kronor från Axagon Aktiebolag, som står under ett betydande inflytande av styrelseledamoten Sven Engwall;
- ◆ aktieägarlån om 5,6 miljoner kronor från TTC Invest AB (dotterbolag till Bilmetro Finans & Förvaltning Aktiebolag), som står under ett betydande inflytande av tidigare styrelseledamoten Filip Andersson som är ägare av Bilmetro Finans & Förvaltning Aktiebolag;
- ◆ aktieägarlån om 1,5 miljoner kronor från EkoFast Invest AB, som står under ett betydande inflytande av VD Håkan Karlsson och vice VD Magnus Fält; aktieägarlån om 2 miljoner kronor från Rellico Invest AB, som står under ett betydande inflytande av styrelseledamoten Robert Engwall;

- ◆ aktieägarlån om 1 miljon kronor från Seglet Holding AB, som står under ett betydande inflytande av tidigare styrelseledamoten Julia Öhman Persson;
- ◆ aktieägarlån om 380 000 kronor från HJELNA AB, som står under ett betydande inflytande av styrelseledamoten Leif Hässel; och
- ◆ aktieägarlån om 340 000 kronor från styrelseledamoten Christer Sundin.

Samtliga aktieägarlån löpte med en årlig ränta om 7 procent och återbetalades i dess helhet i samband med Bolagets företrädesemission som genomfördes under 2017.

Bolaget har under 2013 och 2015 upptagit följande lån om totalt 62 242 802 kronor från några av Bolagets aktieägare, vilka står under betydande inflytande av personer i ledande ställning i Bolaget.

- ◆ Aktieägarlån om sammanlagt 10 128 782 kronor under perioden augusti 2013 och november 2015 från Rellco Invest AB, som står under betydande inflytande av styrelseledamoten Robert Engwall;
- ◆ aktieägarlån om sammanlagt 10 614 741 kronor under perioden augusti 2013 och november 2015 från Axagon Aktiebolag, som står under betydande inflytande av styrelseledamoten Sven Engwall;
- ◆ aktieägarlån om sammanlagt 2 512 557 kronor under perioden augusti 2013 och november 2015 från HJELNA AB, som står under ett betydande inflytande av styrelseledamoten Leif Hässel;
- ◆ aktieägarlån om sammanlagt 7 053 591 kronor under 2015 från EkoFast Invest AB, som står under ett gemensamt betydande inflytande av verkställande direktören Håkan Karlsson och vice verkställande direktören Magnus Fält;
- ◆ aktieägarlån om sammanlagt 25 764 089 kronor under perioden augusti 2013 och november 2015 från Bilmetro Finans & Förvaltning Aktiebolag, som står under ett betydande inflytande av tidigare styrelseledamoten Filip Andersson;
- ◆ aktieägarlån om sammanlagt 6 169 042 kronor under perioden mars 2014 och november 2015 från Seglet Holding AB, som står under ett betydande av tidigare styrelseledamoten Julia Öhman Persson.

Samtliga aktieägarlån löpte med en årlig ränta om 7 procent och återbetalades i dess helhet under juni 2016.

Konsultavtal med EkoFast Skötsel AB

Bolaget ingick avtal i juni 2016, på marknadsmässiga grunder, med EkoFast Skötsel AB, tidigare dotterbolag till EkoFast Invest AB som gemensamt ägdes av verkställande direktören Håkan Karlsson och vice verkställande direktören Magnus Fält, avseende fastighetsrelaterade stödtjänster. Ersättningen uppgick till cirka 500 000 kronor per år. Bolaget sade upp avtalen med EkoFast Skötsel AB till upphörande per den 31 maj 2017.

Förvärv

Bolaget förvärvade i november 2016 samtliga aktier i Fagersta Dagny 4 AB och indirekt fastigheterna Fagersta Dagny 4 och Fagersta Doris 14 från EkoFast Invest AB (ägs gemensamt av verkställande direktören Håkan Karlsson och vice verkställande direktören Magnus Fält) och Rellco Invest AB (delägt av styrelseledamoten Robert Engwall). Det underliggande överenskomna fastighetsvärdet uppgick till 19,7 miljoner kronor. Köpeskillingen för aktierna uppgick till 6,3 miljoner kronor.

Bolaget förvärvade under tredje kvartalet i september 2017 mark i Gävle från familjen Engwall. Både Robert Engwall och Sven Engwall sitter i Bolagets styrelse. Köpeskillingen uppgick till 14,5 miljoner kronor.

Bolaget förvärvade i juli 2017 aktierna i det fastighetsägande bolaget GrabbFast AB (numera MaxFastigheter Torsälla AB) för 8,2 miljoner kronor. Vid förvärvstillfället ägde EkoFast Invest AB (som ägs gemensamt av verkställande direktören Håkan Karlsson och vice verkställande direktören Magnus Fält) 25 procent av aktierna i GrabbFast AB.

Hyresavtal med EkoFast Invest AB

Koncernen tecknade under oktober 2018 hyresavtal med EkoFast Invest AB (som ägs gemensamt av verkställande direktören Håkan Karlsson och vice verkställande direktören Magnus Fält) avseende en mindre lokal i Eskilstuna med en årshyra om 42 000 kronor. Bolaget överlät hyresavtalet till annan hyresgäst per den 1 april 2019.

TECKNINGSÅTAGANDEN OCH EMISSIONSGARANTIER

Teckningsåtaganden

Öresund och fonder förvaldade av PriorNilsson¹⁾, som representerar cirka 21 procent av det totala antalet aktier och röster i Bolaget har i december 2019 och januari 2020 lämnat teckningsförbindelser i samband med Företrädesemissionen och åtagit sig att teckna sina pro rata-andelar i Företrädesemissionen, motsvarande 47,8 miljoner kronor. Ingen ersättning utgår för teckningsåtagandet.

Emissionsgarantier

Vissa befintliga aktieägare och externa garanter har i december 2019 och januari 2020 lämnat garantiåtaganden med sedvanliga villkor för teckning av Units om sammanlagt 179,4 miljoner kronor motsvarande 100 procent av den del av Företrädesemissionen som inte täcks av teckningsåtaganden. Därmed är Företrädesemissionen till fullo täckt av tecknings- och garantiåtaganden. För garantiåtagandena utgår ersättning som betalas ut i form av högst 4 486 159 teckningsoptioner, beroende av Teckningsoptionernas marknadsvärde vid emissionstillfället. Vid utbetalningen av garantiersättningen kommer teckningsoptionerna att värderas och för det fall det totala värdet av teckningsoptionerna överstiger 10,0 procent av det garanterade beloppet, kommer antalet teckningsoptioner minskas *pro rata* mellan garanterna tills det totala värdet av

1) PriorNilsson Realinvest, PriorNilsson Idea och Prior Sverige Aktiv.

teckningsoptionerna inte överstiger 10,0 procent av det garanterade beloppet. För det fall det totala värdet av teckningsoptionerna understiger 2,5 procent av det garanterade beloppet, kommer garanterna att erhålla samtliga

teckningsoptioner samt en kontant betalning motsvarande skillnaden i värde mellan teckningsoptionerna och 2,5 procent av det garanterade beloppet. Beloppet ska fördelas *pro rata* mellan garanterna.

Namn	Teckningsåtagande (SEK)	Garantiåtagande (SEK)	Totalt åtagande
Investment AB Öresund ¹⁾	31 500 000	39 161 346	70 661 346
Modelio Equity AB (publ) ²⁾	–	59 999 982	59 999 982
Thuban Holding AB (Adam Gillberg) ³⁾	–	59 999 982	59 999 982
Fonder förvaltade av PriorNilsson ⁴⁾	16 316 538	20 284 992	36 601 530
Totalt	47 816 538	179 446 302	227 262 840

1) BOX 7621, 103 94 Stockholm.

2) C/O Molse, Eriksbergsgatan 1B, 114 30 Stockholm.

3) Forngatan 25, 574 50 Ekenässjön.

4) PriorNilsson Realinvest, PriorNilsson Idea och Prior Sverige Aktiv samtliga med adress c/o Prior & Nilsson fond- och, box 7136, 103 87 Stockholm.

RÅDGIVARES INTRESSEN

DNB tillhandahåller finansiell rådgivning och andra tjänster till MaxFastigheter i samband med Företrädesemissionen. Dessa rådgivare (samt till dem närstående företag) har tillhandahållit, och kan i framtiden komma att tillhandahålla, olika bank-, finansiella, investerings-, kommersiella och andra tjänster åt Bolaget för vilka de erhållit, respektive kan komma att erhålla, ersättning. Cirio Advokatbyrå är legal rådgivare åt Bolaget i samband med Företrädesemissionen.

Ingen av rådgivarna äger aktier i MaxFastigheter och har, utöver på förhand avtalad ersättning för sina tjänster, inga andra ekonomiska intressen i Bolaget.

KOSTNADER FÖR FÖRETRÄDESEMISSIONEN

MaxFastigheters kostnader i samband med Företrädesemissionen förväntas uppgå till cirka 8 miljoner kronor. Sådana kostnader avser främst kostnader för finansiella rådgivare, juridiska ombud samt revisor.

PROSPEKTETS GODKÄNNANDE

Prospektet har godkänts av Finansinspektionen som är behörig myndighet enligt Prospektförordningen. Finansinspektionen godkänner detta Prospekt enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i Prospektförordningen och detta godkännande bör inte betraktas som något slags stöd för den emittent som avses i detta Prospekt. Detta godkännande bör inte heller betraktas som något slags stöd för kvaliteten på de värdepapper som avses i Prospektet och investerare bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i dessa värdepapper.

HANDLINGAR INFÖRLIVADE GENOM HÄNVISNING

Följande räkenskaper införlivas i Prospektet genom hänvisning. Dokumenten som införlivas genom hänvisning finns tillgängliga på <https://www.maxfastigheter.se/investerare/finansiella-rapporter/>.

- ◆ MaxFastigheters årsredovisning för räkenskapsåret 2018 där hänvisning görs till resultaträkning på sida 32, balansräkning på sida 33, förändringar i eget kapital på sida 34, kassaflödesanalys på sida 35, noter på sida 40–55 samt revisionsberättelse på sida 57–58.
- ◆ MaxFastigheters årsredovisning för räkenskapsåret 2017 där hänvisning görs till resultaträkning på sida 32, balansräkning på sida 33, förändringar i eget kapital på sida 34, kassaflödesanalys på sida 35, noter på sida 39–51 samt revisionsberättelse på sida 53–55.
- ◆ MaxFastigheters årsredovisning för räkenskapsåret 2016 där hänvisning görs till resultaträkning på sida 28, balansräkning på sida 29, förändringar i eget kapital på sida 30, kassaflödesanalys på sida 31, noter på sida 36–50 samt revisionsberättelse på sida 52–53.
- ◆ MaxFastigheters bokslutskommuniké för perioden januari – december 2019, vilken har granskats översiktligt av Bolagets revisor där hänvisning görs till resultaträkning på sida 4, balansräkning på sida 13, kassaflödesanalys på sida 14 samt revisors granskningsrapport på sida 18.

Utöver den informationen som införlivas i detta Prospekt genom hänvisningar ingår inte informationen på Bolagets webbplats, eller på någon annan angiven webbplats, i Prospektet och har inte granskats eller godkänts av den behöriga myndigheten.

TILLGÄNGLIGA HANDLINGAR

Bolagets bolagsordning, stiftelseurkund och värderingsintyg hålls under hela Prospektets giltighetstid tillgängliga för granskning på Bolagets huvudkontor, Eskilstunavägen 34, 644 30 Torshälla (ordinarie kontorstid på vardagar). Handlingarna finns också tillgängliga i elektronisk form på MaxFastigheters webbplats, www.maxfastigheter.se.

SKATTEFRÅGOR I SVERIGE

Nedan sammanfattas vissa svenska skattefrågor som aktualiseras med anledning av Företrädesemissionen. Sammanfattningen gäller endast i Sverige obegränsat skattskyldiga fysiska personer och aktiebolag om inte annat anges. Sammanfattningen är baserad på gällande lagstiftning i Sverige och är endast avsedd som allmän information. Sammanfattningen är baserad på antagandet att uniträtterna, Hybridobligationerna och Teckningsoptionerna anses marknadsnoterade i den mening som avses i inkomstskattelagen.

Sammanfattningen omfattar exempelvis inte uniträtter, Hybridobligationer eller Teckningsoptioner som (i) innehas av handels-/kommanditbolag, (ii) innehas som lagertillgångar i näringsverksamhet, eller (iii) förvaras på ett investeringssparkonto eller som ägs via en kapitalförsäkring. Sammanfattningen omfattar inte heller de särskilda reglerna för skattefri kapitalvinst, inklusive avdragsförbud för kapitalförlust, i bolagssektorn som kan bli tillämpliga när till exempel uniträtter anses vara näringsbetingade för en innehavare. Särskilda skatteregler gäller för vissa typer av skattskyldiga, t.ex. värdepappersfonder, investmentföretag och försäkringsföretag. Dessa regler berörs inte i denna sammanfattning.

Beskattningen av varje enskild investerare beror på dennes speciella situation. Varje investerare bör därför rådfråga en skatterådgivare för att få information om de särskilda konsekvenser som kan uppstå i det enskilda fallet, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska regler och skatteavtal.

ALLMÄNT

Fysiska personer

För fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige beskattas ränta och kapitalvinster i inkomstslaget kapital med en skattesats om 30 procent.

Kapitalförluster på marknadsnoterade delägarätter får i sin helhet dras av mot skattepliktiga kapitalvinster som uppkommer samma år på marknadsnoterade delägarätter (dock inte andelar i värdepappersfonder eller specialfonder som endast innehåller svenska fordringsrätter, s.k. räntefonder). Kapitalförluster på delägarätter som inte kan kvittas på detta sätt får dras av med upp till 70 procent mot övriga inkomster i inkomstslaget kapital. Kapitalförluster på marknadsnoterade fordringsrätter får dras av i sin helhet i inkomstslaget kapital.

Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital medges skattereduktion mot kommunal och statlig inkomstskatt samt 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 i inkomstslaget kapital som inte nyttjas enligt ovan går förlorat och får inte nyttjas ett senare år.

Aktiebolag

För aktiebolag beskattas alla inkomster, inklusive skattepliktig kapitalvinst och ränteintäkter, i inkomstslaget näringsverksamhet med 21,4 procent (bolagsskattesatsen kommer att sänkas till 20,6 procent från den 1 januari 2021). Avdragsgilla kapitalförluster på aktier eller andra delägarätter får endast dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på sådana värdepapper. En sådan kapitalförlust kan även, om vissa villkor är uppfyllda, kvittas mot kapitalvinster i bolag inom samma koncern, under förutsättning att koncernbidragsrätt föreligger mellan bolagen. En kapitalförlust som inte har kunnat utnyttjas ett visst år får sparas och dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra delägarätter under efterföljande beskattningsår utan begränsning i tiden. Kapitalförluster på marknadsnoterade fordringsrätter är avdragsgilla i sin helhet.

Erhållande av uniträtter

Erhållande av uniträtter medför inga beskattningskonsekvenser för aktieägaren.

Utnyttjande och avyttring av uniträtter

Utnyttjande av uniträtter för att teckna Units utlöser inte beskattning. För uniträtter som erhålls på grund av innehav av aktier i Bolaget anses anskaffningsutgiften uppgå till 0 kronor. Anskaffningsutgiften för tecknade Units blir således teckningskursen (se nedan avseende fördelning av anskaffningsutgiften). Om uniträtter som utnyttjas för teckning av Units har förvärvats genom köp eller på liknande sätt (dvs. de har inte erhållits på grund av innehav av aktier i Bolaget) får uniträtternas omkostnadsbelopp beaktas vid beräkningen av anskaffningsutgiften för förvärvade Units.

För aktieägare som inte önskar utnyttja sin företrädesrätt att delta i Företrädesemissionen och avyttrar sina uniträtter ska kapitalvinsten tas upp till beskattning. För uniträtter som erhålls på grund av innehav av aktier i Bolaget anses anskaffningsutgiften som ovan nämnts uppgå till 0 kronor. Då schablonmetoden inte får användas i dessa fall ska hela försäljningsersättningen, efter avdrag för utgifter för avyttringen, således tas upp till beskattning. För uniträtter som förvärvats genom köp eller på liknande sätt (dvs. de har inte erhållits på grund av innehav av aktier i Bolaget) utgör vederlaget anskaffningsutgift.

En uniträtt som varken säljs eller utnyttjas och därför förfaller anses vara avyttrad för 0 kronor.

Avyttring av Hybridobligationer eller Teckningsoptioner

Vid teckning av en Unit ska anskaffningsutgiften fördelas mellan Hybridobligationen och Teckningsoptionen. Bolaget kommer att ansöka om ett allmänt råd från Skatteverket vad gäller fördelningen av anskaffningsutgiften mellan Hybridobligationen och Teckningsoptionen. Skatteverkets allmänna råd kommer att tillgängliggöras på Skatteverkets hemsida www.skatteverket.se och Bolagets hemsida www.maxfastigheter.se.

Förvärvar innehavare av Hybridobligationer eller Teckningsoptioner ytterligare Hybridobligationer eller Teckningsoptioner efter Företrädesemissionen ska anskaffningsutgiften för innehavarens Hybridobligationer eller Teckningsoptioner beräknas enligt genomsnittsmetoden.

Om en Hybridobligation eller Teckningsoption avyttras ska kapitalvinst eller kapitalförlust beräknas som skillnaden mellan försäljningsintäkten, med avdrag för försäljningskostnader, och anskaffningsutgiften. Vid avyttring av Hybridobligation ska den del av ersättningen som avser upplupen men ännu inte förfallen ränta (räntekompensation) hanteras som ränta vid beskattningen. Kapitalvinst eller kapitalförlust på Teckningsoptionerna beskattas enligt reglerna för delägarätter medan kapitalvinst eller kapitalförlust på Hybridobligationerna bör beskattas enligt reglerna för fordringsrätter.

En Teckningsoption som varken säljs eller utnyttjas och därför förfaller anses vara avyttrad för 0 kronor.

Ränta på Hybridobligationer

Ränteintäkter för innehavare av Hybridobligationer är generellt föremål för svensk beskattning. För innehavare som är fysiska personer med hemvist i Sverige samt svenska dödsbon innehålls normalt svensk preliminärskatt med 30 procent på betalningar som utgör ränta. Den preliminära skatten innehålls normalt av Euroclear Sweden eller, beträffande förvaltarregistrerade Hybridobligationer, av förvaltaren.

Utnyttjande av Teckningsoptioner

Utnyttjande av Teckningsoptioner för att teckna sig för aktier i Bolaget utlöser ingen beskattning.

Innehavare som är begränsat skattskyldiga i Sverige

Innehavare av uniträtter, Hybridobligationer eller Teckningsoptioner som är begränsat skattskyldiga i Sverige och vars innehav inte är hänförligt till ett fast driftställe i Sverige kapitalvinstbeskattas som utgångspunkt inte i Sverige vid avyttring. Sådana innehavare beskattas inte heller för ränteinkomster på Hybridobligationerna.

Enligt en särskild skatteregel kan dock fysiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige bli föremål för svensk beskattning vid försäljning av vissa delägarätter om de vid något tillfälle under avyttringsåret eller de föregående tio kalenderåren har varit bosatta eller stadigvarande vistats i Sverige. Tillämpligheten av denna regel kan begränsas av skatteavtal mellan Sverige och andra länder.

DEFINITIONER OCH ORDLISTA

Följande termer som används i detta Prospekt har den innebörd som anges i tabellen nedan (såvida inte annat framgår av sammanhanget i vilket det förekommer).

"Bolaget", "MaxFastigheter" eller "Koncernen"	MaxFastigheter i Sverige AB (publ), org. nr 556937-5487, den koncern som MaxFastigheter är moderbolag i eller ett dotterbolag i koncernen, beroende på sammanhanget.
BTU	Betald tecknad Unit.
CAGR	Genomsnittlig årlig tillväxttakt (Eng. <i>compound annual growth rate</i>).
DNB	DNB Markets, en del av DNB Bank ASA, filial Sverige.
Företrädesemissionen eller Erbjudandet	Avser nyemission med företrädesrätt för aktieägarna i Bolaget, per avstämningsdagen den 18 februari 2020, att teckna Units bestående av en Hybridobligation och en Teckningsoption i Bolaget enligt villkoren beskrivna i detta Prospekt.
EUR	Euro.
Euroclear Sweden	Euroclear Sweden AB.
Hybridobligation	Avser hybridobligation som emitteras som ett evigt efterställt förlagslån med nominellt belopp om 42 kronor per obligation med anledning av Företrädesemissionen. Bolaget har möjlighet att initiera återköp av hybridobligationerna efter sju (7) år och de löper med en årlig kupongränta om 6,5 procent, se "Bilaga 2: Villkor för MaxFastigheter i Sverige AB:s efterställda eviga och inlösbare hybridobligationer med fast ränta.
IFRS	International Financial Reporting Standards.
Koden	Svensk kod för bolagsstyrning.
First North	Den multilaterala handelsplattformen Nasdaq First North Growth Market.
MiFID II	EU-direktivet 2014/65/EU om marknader för finansiella instrument.
MiFID II:s produktstyrningskrav	Avser produktstyrningskrav i EU-direktivet 2014/65/EU om marknader för finansiella instrument, artikel 9 och 10 i Kommissionens delegerade direktiv (EU) 2017/593 om komplettering av MiFID II, och kapitel 5 i Finansinspektionens föreskrifter som värdepappersrörelse, FFFS 2017:2.
Målmarknaden	Målmarknaden för Units i Bolaget är icke-professionella kunder och investerare som uppfyller kraven för professionella kunder och jämbördiga motparter, var och en enligt MiFID II.
Prospektet	Detta prospekt.
Prospektförordningen	Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017.
PwC	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.
Securities Act	United States Securities Act från 1933 i dess nuvarande lydelse.
SEK, TSEK och MSEK	Svenska kronor, tusental svenska kronor respektive miljoner svenska kronor.
Takeover-reglerna	Takeover-regler för vissa handelsplattformar.
Teckningskurs	42 kronor per Unit.
Teckningsoptioner	avser teckningsoptioner som erbjuds med anledning av Företrädesemissionen. En (1) teckningsoption av serie 2020/2027 berättigar innehavaren till teckning av en (1) ny aktie i Bolaget till en teckningskurs om 42 kronor, se "Bilaga 1: Villkor för teckningsoptioner av serie 2020/2027 i MaxFastigheter i Sverige AB (publ)".
Unit	avser en (1) unit bestående av en (1) Hybridobligation samt en (1) Teckningsoption.
Öresund	Investment AB Öresund.

BILAGA 1: VILLKOR FÖR TECKNINGSOPTIONER AV SERIE 2020/2027 I MAXFASTIGHETER I SVERIGE AB (PUBL)

Bilaga 1B

VILLKOR FÖR TECKNINGSOPTIONER AV SERIE 2020/2027 I MAXFASTIGHETER I SVERIGE AB (PUBL)

1. DEFINITIONER

I dessa villkor ska följande benämningar ha den innebörd som anges nedan:

”**Aktie**” eller ”**Aktier**” betyder aktie eller aktier i Bolaget.

”**Aktiebolagslagen**” betyder aktiebolagslagen (2005:551).

”**Bankdag**” betyder dag som inte är lördag, söndag eller annan allmän helgdag eller som beträffande betalning av skuldebrev inte är likställd med allmän helgdag i Sverige.

”**Bolaget**” betyder MaxFASTIGHETER i Sverige AB (publ), org. nr 556937-5487.

”**Euroclear**” avser Euroclear Sweden AB eller annan värdepapperscentral enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument samt Europaparlamentets och rådets förordning nr 909/2014 av den 23 juli 2014 om förbättrad värdepappersavveckling i EU och om värdepapperscentraler.

”**Kontoförande institut**” betyder bank eller annan som medgettts rätt att vara kontoförande institut enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument och hos vilken Optionsinnehavare öppnat konto avseende Teckningsoptioner.

”**Optionsinnehavare**” avser innehavare av Teckningsoption.

”**Teckning**” betyder nyteckning av Aktier i Bolaget, i enlighet med 14 kap. Aktiebolagslagen i enlighet med nedanstående villkor.

”**Teckningskurs**” betyder den kurs till vilken Teckning av nya Aktier med utnyttjande av Teckningsoption kan ske.

”**Teckningsoption**” betyder rätt att teckna nya Aktier i Bolaget mot betalning i pengar enligt dessa villkor.

2. TECKNINGSOPTIONER

Antalet Teckningsoptioner uppgår till högst 10 305 125 stycken.

3. AVSTÄMNINGSREGISTER OCH KONTOFÖRANDE INSTITUT

Teckningsoptionerna ska registreras av Euroclear i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument varför inga fysiska teckningsoptionsbevis kommer att utges. Teckningsoptionerna ska registreras för Optionsinnehavares räkning på konto i Bolagets avstämningsregister.

4. TECKNING

Optionsinnehavare har rätt att under tiden från och med registrering av Teckningsoptionerna hos Bolagsverket till och med den 31 mars 2027, eller den tidigare dag som följer av punkt 6 nedan, för varje Teckningsoption påkalla Teckning av en (1) ny Aktie i Bolaget till en Teckningskurs per Aktie om 42 SEK.

Omräkning av Teckningskursen, liksom det antal nya Aktier som varje Teckningsoption berättigar till Teckning av, kan äga rum i de fall som framgår av punkt 6 nedan. Teckningskursen får dock aldrig understiga Aktiens kvotvärde.

Teckning kan endast ske av det hela antal aktier, vartill det sammanlagda antalet Teckningsoptioner berättigar, som en och samma innehavare samtidigt önskar utnyttja. Vid

sådan teckning ska bortses från eventuell överskjutande del av Teckningsoption som sålunda inte kan utnyttjas. Sådan överskjutande del av Teckningsoption förefaller därvid utan ersättning.

Anmälan om Teckning sker genom skriftlig anmälan till Bolaget, eller till Kontoförande institut anvisat av Bolaget, varvid Optionsinnehavaren, på fastställd och av Bolaget eller Kontoförande institut tillhandahållen anmälningsedel, ska ange det antal Aktier som önskas tecknas. Vederbörligen ifylld och undertecknad anmälningsedel ska tillställas Bolaget eller Kontoförande institut på den adress som anges i anmälningsedeln så att den kommer Bolaget eller Kontoförande institut till handa inom den period Teckning enligt första stycket ovan får påkallas. Anmälan om Teckning är bindande och kan inte återkallas.

Har Bolaget eller Kontoförande institut inte mottagit Optionsinnehavarens skriftliga anmälan om Teckning inom den tid som anges i första stycket ovan, upphör rätten till Teckning.

Betalning för tecknade Aktier ska erläggas omedelbart i samband med Teckning för det antal aktier som Teckningen avser. Bolagets styrelse äger dock rätt, under de förutsättningar som anges i 14 kap. 48 § Aktiebolagslagen, att medge att betalning sker genom kvittning av innehavarens fordran på Bolaget under Bolagets efterställda hybridobligation med evig löptid och nominellt belopp motsvarande Teckningskursen och som emitterats av Bolaget i samband med Teckningsoptionerna.

Efter Teckning verkställs tilldelning av Aktier genom att de nya Aktierna upptas som interimskt i den av Euroclear förda aktieboken. Sedan registrering skett hos Bolagsverket blir registreringen av de nya Aktierna i Bolagets aktiebok, slutgiltig. Som framgår av punkt 6 nedan kan tidpunkten för sådan slutgiltig registrering i vissa fall komma att senareläggas.

5. UTDELNING PÅ NY AKTIE

Aktie, som utgivits efter Teckning, medför rätt till vinstutdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning, som infaller närmast efter det att de nya Aktierna registrerats hos Bolagsverket och införts i den av Euroclear förda aktieboken.

6. OMRÄKNING I VISSA FALL

Om Bolaget, innan Teckningsoptionerna har utnyttjats, vidtar vissa nedan uppräknade åtgärder ska följande gälla beträffande omräkning:

6.1 Fondemission

Genomför Bolaget en fondemission, ska Teckning, där anmälan om Teckning görs på sådan tid att den inte kan verkställas senast på tionde kalenderdagen före bolagsstämma som beslutar om fondemissionen, verkställas först sedan stämman beslutat om denna. Aktier som tillkommit på grund av Teckning verkställd efter emissionsbeslutet registreras interimistiskt på avstämningskonto, vilket innebär att de inte har rätt att delta i emissionen. Slutlig registrering på avstämningskonto sker först efter avstämningsdagen för emissionen.

Vid Teckning som verkställs efter beslutet om fondemission tillämpas en omräknad Teckningskurs liksom ett omräknat antal Aktier som varje Teckningsoption ger rätt att teckna. Omräkningen utförs av Bolaget enligt följande formler:

$$\begin{aligned} \text{omräknad Teckningskurs} &= \frac{\text{föregående Teckningskurs x antalet Aktier före fondemissionen}}{\text{antalet Aktier efter fondemissionen}} \\ \\ \text{omräknat antal Aktier som varje Teckningsoption berättigar till} &= \frac{\text{föregående antal Aktier som varje Teckningsoption gav rätt till x antalet Aktier efter fondemissionen}}{\text{antalet Aktier före fondemissionen}} \end{aligned}$$

Den enligt ovan omräknade Teckningskursen och det omräknade antal Aktier som varje Teckningsoption ger rätt att teckna fastställs av Bolaget snarast möjligt efter bolagsstämmans beslut om fondemission, men tillämpas först efter avstämningsdagen för emissionen.

6.2 Sammanläggning eller uppdelning av Aktier

Genomför Bolaget en sammanläggning eller uppdelning (split) av Aktierna, ska punkt 6.1 ovan äga motsvarande tillämpning, varvid, som avstämningsdag ska anses den dag då sammanläggning respektive uppdelning, på Bolagets begäran, sker hos Euroclear.

6.3 Nyemission

Genomför Bolaget en nyemission enligt 13 kap. Aktiebolagslagen, med företrädesrätt för aktieägarna att teckna nya Aktier mot kontant betalning eller betalning genom kvittning, ska följande gälla beträffande rätten till deltagande i emissionen för Aktie som tillkommit på grund av Teckning:

1. Beslutas emissionen av styrelsen under förutsättning av bolagsstämmans godkännande eller med stöd av bolagsstämmans bemyndigande, ska i beslutet om emissionen anges den senaste dag då Teckning ska vara verkställd för att Aktie, som tillkommit genom Teckning, ska medföra rätt att delta i emissionen. Sådan dag får inte infalla tidigare än tionde kalenderdagen efter emissionsbeslutet.
2. Beslutas emissionen av bolagsstämman, ska Teckning, som påkallas på sådan tid att Teckning inte kan verkställas senast på tionde kalenderdagen före den bolagsstämma som beslutar om emissionen, verkställas först sedan Bolaget verkställt omräkning enligt denna punkt 6.3. Aktier, som tillkommit på grund av sådan Teckning, upptas interimistiskt på avstämningskonto vilket innebär att de inte har rätt att delta i emissionen.

Vid Teckning som verkställs på sådan tid att rätt till deltagande i nyemissionen inte uppkommer tillämpas en omräknad Teckningskurs och ett omräknat antal Aktier som belöper på varje Teckningsoption. Omräkningen utförs av Bolaget enligt följande formler:

$$\begin{aligned} \text{omräknad Teckningskurs} &= \frac{\text{föregående Teckningskurs} \times \text{Aktiens genomsnittliga marknadskurs under den i emissionsbeslutet fastställda teckningstiden (Aktiens genomsnittskurs)}}{\text{Aktiens genomsnittskurs ökad med det på grundval därav framräknade teoretiska värdet på teckningsrätten}} \\ \\ \text{omräknat antal Aktier som varje Teckningsoption berättigar till} &= \frac{\text{föregående antal Aktier, som varje Teckningsoption berättigar till} \times (\text{aktiens genomsnittskurs ökad med det på grundval därav framräknade teoretiska värdet på teckningsrätten})}{\text{Aktiens genomsnittskurs}} \end{aligned}$$

Aktiens genomsnittskurs ska anses motsvara genomsnittet av det för varje handelsdag under teckningstiden framräknade medeltalet av den under dagen noterade högsta och lägsta betalkursen för Aktien enligt marknadsplatsens officiella kurslista. I avsaknad av notering av betalkurs ska i stället den som slutkurs noterade köpkursen ingå i beräkningen. Dag utan notering av vare sig betalkurs eller köpkurs ska inte ingå i beräkningen.

Det teoretiska värdet på teckningsrätten framräknas enligt följande formel:

$$\text{teckningsrättens värde} = \frac{\text{det antal nya Aktier som högst kan komma att utges enligt emissionsbeslutet} \times (\text{Aktiens genomsnittskurs} - \text{teckningskursen för den nya Aktien})}{\text{antalet Aktier före emissionsbeslutet}}$$

Uppstår härvid ett negativt värde, ska det teoretiska värdet på teckningsrätten bestämmas till noll.

Vid beräkning enligt ovanstående formel ska bortses från aktier som innehas av Bolaget.

Den enligt ovan omräknade Teckningskursen och omräknat antal Aktier fastställs av Bolaget två Bankdagar efter teckningstidens utgång och ska tillämpas vid Teckning som verkställs därefter.

Under tiden till dess att omräknad Teckningskurs och omräknat antal Aktier fastställts, verkställs Teckning endast preliminärt, varvid helt antal Aktier som varje Teckningsoption före omräkning berättigar till Teckning av, upptas interimistiskt på avstämningskonto. Dessutom noteras särskilt att varje Teckningsoption efter omräkning kan berättiga till ytterligare Aktier. Slutlig registrering på avstämningskontot sker sedan den omräknade Teckningskursen fastställts.

6.4 Emission enligt 14 kap. eller 15 kap. Aktiebolagslagen

Genomför Bolaget – med företrädesrätt för aktieägarna och mot kontant betalning eller betalning genom kvittning – en emission enligt 14 kap. eller 15 kap. Aktiebolagslagen ska, beträffande rätten till deltagande i emissionen för Aktie som utgivits vid teckning med utnyttjande av Teckningsoption bestämmelserna i punkt 6.3 första stycket 1 och 2 ovan äga motsvarande tillämpning.

Vid Teckning som verkställs på sådan tid att rätt till deltagande i emissionen inte uppkommer tillämpas en omräknad Teckningskurs och ett omräknat antal Aktier som belöper på varje Teckningsoption. Omräkningen utförs av Bolaget enligt följande formler:

$$\text{omräknad Teckningskurs} = \frac{\text{föregående Teckningskurs} \times \text{Aktiens genomsnittliga marknadskurs under den i emissionsbeslutet fastställda teckningstiden (Aktiens genomsnittskurs)}}{\text{Aktiens genomsnittskurs ökad med teckningsrättens värde}}$$

$$\text{omräknat antal Aktier som varje Teckningsoption berättigar till} = \frac{\text{föregående antal Aktier, som varje Teckningsoption berättigar till} \times (\text{aktiens genomsnittskurs ökad med teckningsrättens värde})}{\text{Aktiens genomsnittskurs}}$$

Aktiens genomsnittskurs beräknas i enlighet med vad i punkt 6.3 ovan angivits.

Teckningsrättens värde ska anses motsvara genomsnittet av det för varje handelsdag under teckningstiden framräknade medeltalet av den under dagen noterade högsta och lägsta betalkursen för teckningsrätten enligt marknadsplatsens officiella kurslista. I avsaknad av notering av betalkurs ska i stället den som slutkurs noterade köpkursen ingå i beräkningen. Dag utan notering av vare sig betalkurs eller köpkurs ska inte ingå i beräkningen.

Den enligt ovan omräknade Teckningskursen och omräknat antal Aktier fastställs av Bolaget två Bankdagar efter teckningstidens utgång och ska tillämpas vid Teckning som verkställs därefter.

Vid Teckning som verkställs under tiden till dess att omräknad Teckningskurs och omräknat antal Aktier fastställts, ska bestämmelserna i punkt 6.3 sista stycket ovan äga motsvarande tillämpning.

6.5 Erbjudande till aktieägarna

Skulle Bolaget i andra fall än som avses i punkterna 6.1–6.4 ovan lämna erbjudande till aktieägarna att, med företrädesrätt enligt principerna i 13 kap. 1 § Aktiebolagslagen, av Bolaget förvärva värdepapper eller rättighet av något slag eller besluta att, enligt ovan nämnda principer, till aktieägarna utdela sådana värdepapper eller rättigheter utan vederlag ska vid teckning av aktier som påkallas på sådan tid att därigenom erhållen aktie inte medför rätt för Optionsinnehavaren till deltagande i erbjudandet tillämpas en omräknad Teckningskurs och ett omräknat antal Aktier. Omräkningen ska utföras av Bolaget enligt följande formler:

$$\text{omräknad Teckningskurs} = \frac{\text{föregående Teckningskurs} \times \text{Aktiens genomsnittliga marknadskurs under den i emissionsbeslutet fastställda teckningstiden (Aktiens genomsnittskurs)}}{\text{Aktiens genomsnittskurs ökad med värdet av rätten till deltagande i erbjudandet (inköpsrättens värde)}}$$

$$\text{omräknat antal Aktier som varje Teckningsoption berättigar till} = \frac{\text{föregående antal Aktier, som varje Teckningsoption berättigar till} \times (\text{aktiens genomsnittskurs ökad med inköpsrättens värde})}{\text{Aktiens genomsnittskurs}}$$

Aktiens genomsnittskurs beräknas i enlighet med vad i punkt 6.3 ovan angivits.

För det fall att aktieägarna erhållit inköpsrätter och handel med dessa ägt rum, ska värdet av rätten till deltagande i erbjudandet anses motsvara inköpsrättens värde. Inköpsrättens värde ska härvid anses motsvara genomsnittet av det för varje handelsdag under anmälningstiden framräknade medeltalet av den under dagen noterade högsta och lägsta betalkursen för

inköpsrätterna enligt marknadsplatsens officiella kurslista. I avsaknad av notering av betalkurs ska i stället den för sådan dag som slutkurs noterade köpkursen ingå i beräkningen. Dag utan notering av vare sig betalkurs eller köpkurs ska inte ingå i beräkningen.

För det fall aktieägarna inte erhållit inköpsrätter eller eljest sådan handel med inköpsrätter som avses i föregående stycke inte ägt rum, ska omräkning av Teckningskursen och antal Aktier ske med tillämpning så långt som möjligt av de principer som anges ovan i denna punkt 6.5, varvid följande ska gälla. Om notering sker av de värdepapper eller rättigheter som erbjuds aktieägarna, ska värdet av rätten till deltagande i erbjudandet anses motsvara genomsnittet av det för varje handelsdag under 25 handelsdagar från och med första dag för notering framräknade medeltalet av den under dagen noterade högsta och lägsta betalkursen vid affärer i dessa värdepapper eller rättigheter vid marknadsplatsen, i förekommande fall minskat med det vederlag som betalats för dessa i samband med erbjudandet. I avsaknad av notering av betalkurs ska i stället den som slutkurs noterade köpkursen ingå i beräkningen. Dag utan notering av vare sig betalkurs eller köpkurs ska inte ingå i beräkningen. Vid omräkning av Teckningskursen och antal Aktier enligt detta stycke, ska nämnda period om 25 handelsdagar anses motsvara den i erbjudandet fastställda anmälningstiden enligt första stycket ovan i denna punkt 6.5. Om sådan notering inte sker ska värdet av rätten till deltagande i erbjudandet så långt möjligt fastställas med ledning av den marknadsvärdesförändring avseende Bolagets Aktier som kan bedömas ha uppkommit till följd av erbjudandet.

Den enligt ovan omräknade Teckningskursen och omräknat antal Aktier fastställs av Bolaget snarast möjligt efter erbjudandetidens utgång och ska tillämpas vid Teckning som verkställs därefter.

Vid Teckning som verkställs under tiden till dess att omräknad Teckningskurs och omräknat antal Aktier fastställts, ska bestämmelserna i punkt 6.3 sista stycket ovan äga motsvarande tillämpning.

6.6 Företrädesrätt för Optionsinnehavare vid emissioner

Genomför Bolaget – med företrädesrätt för aktieägarna – en nyemission enligt 13 kap., eller en emission enligt 14 kap. eller 15 kap. Aktiebolagslagen, äger Bolaget besluta att ge samtliga Optionsinnehavare samma företrädesrätt som enligt beslutet tillkommer aktieägarna. Därvid ska varje Optionsinnehavare, oaktat att Teckning inte verkställts, anses vara ägare till det antal Aktier som Optionsinnehavaren skulle ha erhållit, om Teckning verkställts efter den Teckningskurs som gällde vid tidpunkten för emissionsbeslutet.

Skulle Bolaget besluta att till aktieägarna rikta ett sådant erbjudande som avses i punkt 6.5. ovan, ska vad i föregående stycke sagts äga motsvarande tillämpning, dock att det antal Aktier som Optionsinnehavaren ska anses vara ägare till i sådant fall ska fastställas efter den Teckningskurs som gällde vid tidpunkten för beslutet om erbjudandet.

Om Bolaget skulle besluta att ge Optionsinnehavarna företrädesrätt i enlighet med bestämmelserna i denna punkt 6.6, ska någon omräkning enligt punkterna 6.3, 6.4 eller 6.5 ovan av Teckningskursen och det antal Aktier som belöper på varje Teckningsoption inte äga rum.

6.7 Kontant utdelning

Beslutas om kontant utdelning till aktieägarna innebär att dessa erhåller utdelning som, tillsammans med övriga under samma räkenskapsår utbetalda utdelningar, överstiger tio (10) procent av Aktiens genomsnittskurs under en period om 25 handelsdagar närmast före den dag då styrelsen för Bolaget offentliggör sin avsikt att till bolagsstämman lämna förslag om sådan utdelning, ska, vid Teckning som påkallas på sådan tid att därigenom erhållen Aktie inte medför rätt till erhållande av sådan utdelning, tillämpas en omräknad Teckningskurs och ett omräknat antal Aktier som varje Teckningsoption berättigar till. Omräkningen ska baseras på den del av den sammanlagda utdelningen som överstiger tio (10) procent av Aktiernas genomsnittskurs

under ovan nämnd period ("extraordinär utdelning"). Omräkningen utförs av Bolaget enligt följande formler:

$$\begin{aligned} \text{omräknad Teckningskurs} &= \frac{\text{föregående Teckningskurs} \times \text{Aktiens genomsnittliga marknadskurs under en period om 25 handelsdagar räknat fr.o.m. den dag då Aktien noteras utan rätt till extraordinär utdelning (Aktiens genomsnittskurs)}}{\text{Aktiens genomsnittskurs ökad med den extraordinära utdelning som utbetalas per Aktie}} \\ \\ \text{omräknat antal Aktier som varje Teckningsoption berättigar till} &= \frac{\text{föregående antal Aktier som varje Teckningsoption berättigar till} \times \text{Aktiens genomsnittskurs ökad med den extraordinära utdelningen som utbetalas per Aktie}}{\text{Aktiens genomsnittskurs}} \end{aligned}$$

Aktiens genomsnittskurs ska anses motsvara genomsnittet av det för varje handelsdag under respektive period om 25 handelsdagar framräknade medeltalet av den under dagen noterade högsta och lägsta betalkursen för Aktien enligt marknadsplatsens officiella kurslista. I avsaknad av notering av betalkurs ska i stället den som slutkurs noterade köpkursen ingå i beräkningen. Dag utan notering av vare sig betalkurs eller köpkurs ska inte ingå i beräkningen.

Den enligt ovan omräknade Teckningskursen och omräknat antal Aktier fastställs av Bolaget två Bankdagar efter utgången av ovan angiven period om 25 handelsdagar och ska tillämpas vid Teckning som verkställs därefter.

Vid Teckning som verkställs under tiden till dess att omräknad Teckningskurs och omräknat antal Aktier fastställts, ska bestämmelserna i punkt 6.3 sista stycket ovan äga motsvarande tillämpning.

6.8 Minskning av aktiekapitalet med återbetalning till aktieägarna

Om Bolagets aktiekapital skulle minskas med återbetalning till aktieägarna, vilken minskning är obligatorisk, tillämpas en omräknad Teckningskurs och ett omräknat antal Aktier som varje Teckningsoption berättigar till vid Teckning som verkställs på sådan tid att aktier som tillkommer genom Teckning inte ger rätt delta i minskningen. Omräkningen utförs av Bolaget enligt följande formler:

$$\begin{aligned} \text{omräknad Teckningskurs} &= \frac{\text{föregående Teckningskurs} \times \text{Aktiens genomsnittliga marknadskurs under en tid av 25 handelsdagar räknat fr.o.m. den dag då Aktierna noteras utan rätt till återbetalning (Aktiens genomsnittskurs)}}{\text{Aktiens genomsnittskurs ökad med det belopp som återbetalas per Aktie}} \\ \\ \text{omräknat antal Aktier som varje Teckningsoption berättigar till} &= \frac{\text{föregående antal Aktier som varje Teckningsoption berättigar till} \times \text{Aktiens genomsnittskurs ökad med det belopp som återbetalas per Aktie}}{\text{Aktiens genomsnittskurs}} \end{aligned}$$

Aktiens genomsnittskurs beräknas i enlighet med vad i punkt 6.3 angivits.

Vid omräkning enligt ovan och där minskningen sker genom inlösen av Aktier, ska i stället för det faktiska belopp som återbetalas per Aktie ett beräknat återbetalningsbelopp användas enligt följande:

$$\text{beräknat belopp per Aktie} = \frac{\text{det faktiska belopp som återbetalas per inlöst Aktie minskat med Aktiens genomsnittliga marknadskurs under en period om 25 handelsdagar närmast före den dag då Aktien noteras utan rätt till deltagande i minskningen (Aktiens genomsnittskurs)}}{\text{det antal Aktier i Bolaget som ligger till grund för inlösen av en Aktie minskat med talet 1}}$$

Aktiens genomsnittskurs beräknas i enlighet med vad som angivits i punkt 6.3 ovan.

Den enligt ovan omräknade Teckningskursen och omräknat antal Aktier fastställs av Bolaget två Bankdagar efter utgången av den angivna perioden om 25 handelsdagar och ska tillämpas vid Teckning som verkställs därefter.

Vid Teckning som verkställs under tiden till dess att omräknad Teckningskurs och omräknat antal Aktier fastställts, ska bestämmelserna i punkt 6.3 sista stycket ovan äga motsvarande tillämpning.

Om Bolagets aktiekapital skulle minskas genom inlösen av Aktier med återbetalning till aktieägarna, vilken minskning inte är obligatorisk, men där, enligt Bolagets bedömning, minskningen med hänsyn till dess tekniska utformning och ekonomiska effekter är att jämställa med minskning som är obligatorisk, ska omräkning av Teckningskursen och antal Aktier ske med tillämpning så långt möjligt av de principer som anges ovan i denna punkt 6.8.

6.9 Likvidation

Beslutas att Bolaget ska träda i likvidation enligt 25 kap. Aktiebolagslagen får, oavsett likvidationsgrunden, Teckning därefter inte påkallas. Rätten att påkalla Teckning upphör i och med likvidationsbeslutet, oavsett att detta inte må ha vunnit laga kraft.

Senast två månader innan bolagsstämman tar ställning till fråga om Bolaget ska träda i frivillig likvidation enligt 25 kap. 1 § Aktiebolagslagen, ska kända Optionsinnehavare genom skriftligt meddelande enligt punkt 9 nedan underrättas om den avsedda likvidationen. I meddelandet ska erinras om att Teckning inte får påkallas, sedan bolagsstämman fattat beslut om likvidation.

Skulle Bolaget lämna meddelande om avsedd likvidation enligt ovan, ska Optionsinnehavare – oavsett vad som i punkt 4 ovan sägs om tidigaste tidpunkt för påkallande av Teckning – äga rätt att påkalla Teckning från den dag då meddelandet lämnats, förutsatt att Teckning kan verkställas senast på tionde kalenderdagen före den bolagsstämma vid vilken frågan om Bolagets likvidation ska behandlas.

6.10 Fusionsplan enligt 23 kap. 15 § Aktiebolagslagen

Skulle bolagsstämman godkänna fusionsplan enligt 23 kap. 15 § Aktiebolagslagen, varigenom Bolaget ska uppgå i annat bolag, får Teckning inte därefter påkallas.

Senast två månader innan Bolaget tar slutlig ställning till fråga om fusion enligt ovan, ska kända Optionsinnehavare genom skriftligt meddelande enligt punkt 9 nedan underrättas om fusionsavsikten. I meddelandet ska en redogörelse lämnas för det huvudsakliga innehållet i den avsedda fusionsplanen samt ska Optionsinnehavarna erinras om att Teckning inte får påkallas, sedan slutligt beslut fattats om fusion i enlighet med vad som angivits i första stycket ovan.

Skulle Bolaget lämna meddelande om avsedd fusion enligt ovan, ska Optionsinnehavare – oavsett vad som i punkt 4 ovan sägs om tidigaste tidpunkt för påkallande av Teckning – äga rätt

att påkalla Teckning från den dag då meddelandet lämnats om fusionsavsikten, förutsatt att Teckning som kan verkställas senast på tionde kalenderdagen före den bolagsstämma vid vilken fusionsplanen, varigenom Bolaget ska uppgå i annat bolag, ska godkännas.

6.11 Fusionsplan enligt 23 kap. 28 § Aktiebolagslagen

Upprättar Bolagets styrelse en fusionsplan enligt 23 kap. 28 § Aktiebolagslagen ska följande gälla.

Äger ett svenskt aktiebolag samtliga aktier i Bolaget och offentliggör Bolagets styrelse sin avsikt att upprätta en fusionsplan enligt i föregående stycke angivet lagrum, ska Bolaget för det fall att sista dag för Teckning enligt punkt 4 ovan infaller efter sådant offentliggörande, fastställa en ny sista dag för påkallande av Teckning ("slutdagen"). Slutdagen ska infalla inom 60 dagar från offentliggörandet.

Om offentliggörande sker i enlighet med vad som anges ovan, ska Optionsinnehavare – oavsett vad som i punkt 4 ovan sägs om tidigaste tidpunkt för påkallande av Teckning – äga rätt att påkalla Teckning fram till slutdagen. Bolaget ska senast fyra veckor före slutdagen genom meddelande enligt punkt 9 nedan erinra Optionsinnehavarna om denna rätt samt att Teckning inte får påkallas efter slutdagen.

6.12 Inlösen av minoritetsaktier

Blir Bolagets aktier föremål för tvångsinlösen enligt 22 kap. Aktiebolagslagen ska följande gälla.

Äger en aktieägare ("majoritetsaktieägaren") ensam eller tillsammans med dotterföretag aktier representerande så stor andel av samtliga aktier i Bolaget att majoritetsägaren, enligt vad som anges i punkt 4 ovan, är berättigad till beslut om lagstiftning, äger påkalla tvångsinlösen av återstående aktier och offentliggör majoritetsägaren sin avsikt att påkalla sådan tvångsinlösen, ska vad som anges i 22 kap. Aktiebolagslagen gälla.

6.13 Delning enligt 24 kap. 1 § andra stycket 1 Aktiebolagslagen

Om bolagsstämman skulle besluta om delning enligt 24 kap. 1 § andra stycket 1 Aktiebolagslagen, genom att godkänna delningsplan, varigenom samtliga Bolagets tillgångar och skulder övertas av ett eller flera andra bolag och Bolaget därvid upplöses utan likvidation, får anmälan om Teckning inte ske därefter.

Senast två månader innan Bolaget tar slutlig ställning till fråga om delning enligt ovan, ska Optionsinnehavarna genom skriftligt meddelande underrättas om den avsedda delningen. I meddelandet ska en redogörelse lämnas för det huvudsakliga innehållet i den avsedda delningsplanen samt ska Optionsinnehavarna erinras om att anmälan om Teckning inte får ske, sedan slutligt beslut fattats om delning eller sedan delningsplanen undertecknats av aktieägarna.

Om Bolaget lämnar meddelande om avsedd delning enligt ovan, ska Optionsinnehavaren, oavsett vad som i punkt 4 ovan sägs om tidigaste tidpunkt för Teckning, äga rätt att påkalla Teckning från den dag då meddelandet lämnats, förutsatt att Teckning kan verkställas senast på tionde kalenderdagen före den bolagsstämma vid vilken delningsplanen ska godkännas respektive den dag då aktieägarna ska underteckna delningsplanen.

6.14 Delning enligt 24 kap. 1 § andra stycket 2 Aktiebolagslagen

Genomför Bolaget en s.k. partiell delning enligt 24 kap. 1 § andra stycket 2 Aktiebolagslagen, genom vilken en del av Bolagets tillgångar och skulder övertas av ett eller flera andra bolag utan att Bolaget upplöses, ska en omräknad Teckningskurs och omräknat antal Aktier tillämpas. Omräkningen utförs av Bolaget enligt följande formler:

$$\begin{aligned}
 \text{omräknad Teckningskurs} &= \frac{\text{föregående Teckningskurs} \times \text{Aktiens genomsnittliga marknadskurs under en tid av 25 handelsdagar räknat fr.o.m. den dag då Aktierna noteras utan rätt till del av delningsvederlag (Aktiens genomsnittskurs)}}{\text{Aktiens genomsnittskurs ökad med det delningsvederlag som utbetalas per Aktie}} \\
 \\
 \text{omräknat antal Aktier som varje Teckningsoption berättigar till} &= \frac{\text{föregående antal Aktier som varje Teckningsoption berättigar till} \times \text{Aktiens genomsnittskurs ökad med det delningsvederlag som utbetalas per Aktie}}{\text{Aktiens genomsnittskurs}}
 \end{aligned}$$

Aktiens genomsnittskurs beräknas i enlighet med vad som angivits i punkt 6.3 ovan.

För det fall delningsvederlaget utgår i form av aktier eller andra värdepapper som är föremål för marknadsnotering ska värdet av det delningsvederlag som utges per aktie anses motsvara genomsnittet av det för varje handelsdag under ovan angiven period om 25 börsdagar framräknade medeltalet av den under dagen noterade högsta och lägsta betalkursen för Aktien vid sådan marknadsplats. I avsaknad av notering av betalkurs ska i stället den som slutkurs noterade köpkursen ingå i beräkningen.

För det fall delningsvederlag utgår i form av aktier eller andra värdepapper som inte är föremål för marknadsnotering ska värdet av delningsvederlaget, så långt möjligt, fastställas med ledning av den marknadsvärdesförändring avseende Bolagets aktier som kan bedömas ha uppkommit till följd av att delningsvederlaget utgivits.

Den enligt ovan omräknade Teckningskursen och omräknat antal Aktier fastställs av Bolaget två Bankdagar efter utgången av ovan angiven period om 25 handelsdagar och ska tillämpas vid Teckning som verkställs därefter.

Om Bolagets Aktier inte längre är föremål för marknadsnotering, ska omräknad Teckningskurs och omräknat antal Aktier fastställas i enlighet med i denna punkt angivna principer. Omräkningen ska utföras av Bolaget och ska göras med utgångspunkten att värdet av Teckningsoptionen ska förbli oförändrat.

Vid Teckning som verkställs under tiden till dess att omräknad Teckningskurs och omräknat antal Aktier fastställts, ska bestämmelserna i punkt 6.3 sista stycket ovan äga motsvarande tillämpning.

Innehavarna ska inte kunna göra gällande någon rätt enligt dessa villkor gentemot det eller de bolag som vid partiell delning övertar tillgångar och skulder från Bolaget.

6.15 Återinträde av teckningsrätt

Oavsett vad under punkterna 6.9 till 6.14 ovan sagts om att Teckning inte får påkallas efter beslut om likvidation, godkännande av fusionsplan eller delningsplan eller utgången av ny slutdag vid fusion, eller delning, ska rätten att påkalla Teckning åter inträda för det fall att likvidationen upphör respektive fusionen eller delningen inte genomförs.

6.16 Rätt att justera vid oskäligt resultat

Genomför Bolaget åtgärd som avses i denna punkt 6 och skulle, enligt Bolagets bedömning, tillämpning av härför avsedd omräkningsformel, med hänsyn till åtgärdens tekniska utformning eller av annat skäl, inte kunna ske eller leda till att den ekonomiska kompensation som Optionsinnehavare erhåller i förhållande till aktieägarna inte är skälig, ska Bolagets styrelse genomföra omräkningen av Teckningskursen och antalet Aktier på sätt Bolaget finner ändamålsenligt i syfte att omräkningen av Teckningskursen och antalet Aktier leder till ett skäligt

resultat. Omräkningen ska ha som utgångspunkt att värdet av Teckningsoptionerna ska lämnas oförändrat.

6.17 Avrundning m.m.

Vid omräkning enligt ovan ska Teckningskurs avrundas till helt tiotal öre, varvid fem (5) öre ska avrundas uppåt, samt antalet Aktier avrundas till två decimaler. För den händelse behov uppkommer att omräkna valuta från utländsk valuta till svenska kronor eller från svenska kronor till utländsk valuta ska styrelsen, med beaktande av gällande valutakurs, fastställa omräkningskursen.

6.18 Konkurs

För den händelse Bolaget skulle försättas i konkurs, får Teckning inte därefter påkallas. Om emellertid konkursbeslutet hävs av högre rätt, får Teckning återigen påkallas.

7. SÄRSKILT ÅTAGANDE AV BOLAGET

Bolaget förbinder sig att inte vidta någon i punkt 6 ovan angiven åtgärd som skulle medföra en omräkning av Teckningskursen till ett belopp understigande Aktiernas kvotvärde.

8. FÖRVALTARE

För Teckningsoptioner som är förvaltarregistrerade enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument ska vid tillämpningen av dessa villkor förvaltaren betraktas som Optionsinnehavare.

9. MEDDELANDEN

Meddelanden rörande Teckningsoptionerna ska tillställas varje Optionsinnehavare och annan rättighetshavare som är antecknad på konto i Bolagets avstämningsregister.

10. ÄNDRING AV VILLKOR

Bolaget äger besluta om ändring av dessa villkor i den mån lagstiftning, domstolsavgörande eller myndighetsbeslut så kräver eller om det i övrigt, enligt Bolagets bedömning, av praktiska skäl är ändamålsenligt eller nödvändigt och Optionsinnehavarnas rättigheter inte i något väsentligt avseende försämras.

11. SEKRETESS

Bolaget får inte obehörigen till tredje man lämna uppgift om Optionsinnehavare.

Bolaget har rätt till insyn i det av Euroclear förda avstämningsregistret över Optionsinnehavare och att i samband därmed erhålla uppgifter avseende bland annat namn, person- eller organisationsnummer, adress och antal innehavda Teckningsoptioner för respektive Optionsinnehavare.

12. TILLÄMPLIG LAG OCH FORUM

Svensk lag gäller för Teckningsoptionerna och därmed sammanhängande rättsfrågor. Tvist i anledning av Teckningsoptionerna ska avgöras av allmän domstol med Stockholms tingsrätt som första instans eller sådan annan domstol som Bolaget skriftligen godkänner.

13. ANSVARSBEGRÄNSNING

Ifråga om de åtgärder som enligt dessa villkor ankommer på Bolaget, Kontoförande institut och/eller Euroclear gäller – beträffande Euroclear med beaktande av bestämmelserna i lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument – att

ansvarighet inte kan göras gällande för skada, som beror av svenskt eller utländskt lagbud, svensk eller utländsk myndighetsåtgärd, krigshändelse, strejk, blockad, bojkott, lockout eller annan liknande omständighet. Förbehållet ifråga om strejk, blockad, bojkott och lockout gäller även om Bolaget, Kontoförande institut eller Euroclear vidtar eller är föremål för sådan konfliktåtgärd.

Inte heller är Bolaget, Kontoförande institut och/eller Euroclear skyldigt att i andra fall ersätta skada som uppkommer, om Bolaget, eller i förekommande fall Kontoförande institut eller Euroclear, varit normalt aktsamt. Bolaget, Kontoförande institut och Euroclear är inte i något fall ansvarigt för indirekt skada.

Föreligger hinder för Bolaget, Kontoförande institut och/eller Euroclear att vidta åtgärd enligt dessa villkor på grund av omständighet som anges i första stycket, får åtgärden skjutas upp till dess hindret har upphört.

BILAGA 2: VILLKOR FÖR MAXFASTIGHETER I SVERIGE AB:S EFTERSTÄLLDA EVIGA OCH INLÖSBARA HYBRIDOBIGATIONER MED FAST RÄNTA

CIRIO

INGA ÅTGÄRDER VIDTAS SOM SKULLE, ELLER ÄR AVSEDDA ATT, TILLÅTA ETT ERBJUDANDE TILL ALLMÄNHETEN AV HYBRIDOBIGATIONERNA ELLER HYBRIDOBIGATIONSSINNEHAV, CIRKULATION, ELLER DISTRIBUTION AV DETTA DOKUMENT ELLER NÅGOT ANNAT MATERIAL HÄNFÖRLIGT TILL EMITTENTEN ELLER HYBRIDOBIGATIONERNA I NÅGON ANNAN JURISDIKTION ÄN I SVERIGE, DÄR ÅTGÄRDER FÖR DETTA SYFTE ÄR NÖDVÄNDIGT. PERSONER SOM FÅR DEL AV DETTA DOKUMENT MÅSTE INFORMERA SIG SJÄLVA OM, OCH IAKTTA, EVENTUELLA RESTRIKTIONER.



MaxFASTIGHETER

VILLKOR FÖR

MAXFASTIGHETER I SVERIGE AB (PUBL)

227 262 840 SEK

**EFTERSTÄLLDA EVIGA OCH INLÖSBARA
HYBRIDOBIGATIONER MED FAST RÄNTA**

ISIN: SE0013407665

26 mars 2020

BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Emittenten och Agenten kan såsom personuppgiftsansvariga komma att samla in och behandla personuppgifter kopplade till Innehavarna, Innehavarnas representanter och agenter, och andra personer med rätt att agera för Innehavarna enligt Finansieringsdokumenten (såsom namn, kontaktuppgifter och, när relevant, innehav av Hybridobligationerna). Personuppgifter relaterade till Innehavarna samlas primärt in från det register som förs av Värdepapperscentralen. Personuppgifter relaterade till andra personer samlas primärt in direkt från sådana personer.

De insamlade personuppgifterna kommer att behandlas av Emittenten och Agenten för följande ändamål:

- a) för att utöva deras respektive rättigheter och uppfylla sina skyldigheter enligt Finansieringsdokumenten,
- b) för att hantera administrationen av Hybridobligationerna och betalningar enligt Hybridobligationerna,
- c) för att möjliggöra för Innehavarna att utöva sina rättigheter enligt Finansieringsdokumenten, och
- d) för att uppfylla sina skyldigheter enligt tillämpliga lagar och regler.

Emittentens och Agentens behandling av personuppgifter enligt punkt a) – c) baseras på deras legitima intresse att utöva sina respektive rättigheter och att fullgöra sina respektive skyldigheter enligt Finansieringsdokumenten. Behandlingen av personuppgifter enligt punkt d) baseras på att sådan behandling är nödvändig för att Emittenten och Agenten ska kunna efterleva tillämpliga lagkrav. Om inte annat följer av lag kommer personuppgifter inte att sparas längre än nödvändigt för att uppfylla ändamålet med behandlingen.

Insamlade personuppgifter kan delas med tredje parter, såsom Värdepapperscentralen, när det krävs för att uppfylla ändamålet med behandlingen av sådana personuppgifter.

Med undantag för rättsliga förbehåll, vars tillämplighet måste bedömas i varje enskilt fall, har de registrerade följande rättigheter. De registrerade har rätt att få tillgång till sina personuppgifter och kan skriftligen begära tillgång på Emittentens och Agentens respektive adresser. De registrerade har även rätt att (i) begära att felaktiga uppgifter rättas eller raderas, (ii) invända mot viss behandling av personuppgifterna, (iii) begära att behandlingen av personuppgifter begränsas och (iv) få tillgång till de personuppgifter som de registrerade själv har lämnat i ett maskinläsbart format. De registrerade har också rätt att lämna klagomål hos den aktuella tillsynsmyndigheten om de registrerade är missnöjda med den utförda behandlingen av personuppgifterna.

Kontaktuppgifterna till Emittentens dataskyddsombud är info@maxfastigheter.se och kontaktuppgifterna till Agentens dataskyddsombud finns att tillgå på Agentens hemsida, www.nordictrustee.com.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	DEFINITIONER OCH TOLKNING	4
2	HYBRIDOBIGATIONERNA.....	9
3	HYBRIDOBIGATIONERNAS STATUS.....	10
4	ANVÄNDNING AV MEDEL	11
5	REGISTRERING AV HYBRIDOBIGATIONER	11
6	RÄTT ATT AGERA PÅ UPPDRAG AV EN INNEHAVARE	11
7	BETALNING AV HYBRIDOBIGATIONERNA.....	12
8	RÄNTA	12
9	FRIVILLIGT UPPSKJUTANDE AV BETALNING AV RÄNTA	13
10	INLÖSEN OCH ÅTERKÖP AV HYBRIDOBIGATIONERNA.....	14
11	UPPTAGANDE TILL HANDEL	15
12	UPPSÄGNING OCH VERKSTÄLLIGHET.....	16
13	BESLUT AV INNEHAVARE	16
14	INNEHAVARSTÄMMA.....	19
15	SKRIFTLIGT FÖRFARANDE	19
16	ÄNDRINGAR OCH AVSTÅENDEN	20
17	UTNÄMNANDE OCH BYTE AV AGENT	20
18	UTSEENDE OCH UTBYTE AV EMISSIONSINSTITUTET.....	23
19	UTSEENDE OCH UTBYTE AV VÄRDEPAPPERSCENTRALEN	24
20	INGA DIREKTA ÅTGÄRDER AV INNEHAVARE.....	24
21	PRESKRIPTION	24
22	UNDERRÄTTELSE.....	25
23	FORCE MAJEURE OCH ANSVARSBEGRÄNSNING.....	25
24	TILLÄMPLIG LAG OCH JURISDIKTION	26

1 DEFINITIONER OCH TOLKNING

1.1 Definitioner

I föreliggande villkor ("**Hybridobligationsvillkoren**") ska följande benämningar ha den innebörd som anges nedan:

"Agent" avser Innehavarnas agent enligt dessa Hybridobligationsvillkor från tid till annan, initialt Nordic Trustee & Agency AB (publ), org. nr. 556882-1879.

"Agentavtal" avser avtalet som ingåtts på eller i anslutning till Emissionsdagen mellan Emittenten och Agenten, eller ett agentavtal som ersätter det Agentavtalet och som ingås efter Emissionsdagen mellan Emittenten och en agent.

"Avstämningsdag" avser:

- a) den femte Bankdagen före Inlösendagen eller en Ränteförfallodag (som tillämpligt), eller
- b) om det allmänt tillämpliga på den svenska obligationsmarknaden är en Bankdag som är närmare den aktuella avstämningsdagen, den Bankdag före Inlösendagen eller Ränteförfallodagen (som tillämpligt) som följer det allmänt tillämpade på den svenska obligationsmarknaden.

"Avstämningskonto" avser det konto för kontoförda värdepapper administrerat av Värdepapperscentralen enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument på vilket (i) en ägare av sådant värdepapper är direktregistrerad eller (ii) en ägares innehav av värdepapper är registrerat genom en förvaltare.

"Bankdag" avser en dag i Sverige som inte är en söndag eller annan allmän helgdag. Lördagar, midsommarafton, julafton och nyårsafton ska för tillämpningen av denna definition anses vara allmänna helgdagar.

"Dotterbolag" avser en entitet som en person har direkt eller indirekt kontroll eller direkt eller indirekt äger mer än 50 procent av rösterna eller liknande äganderätt. Inom ramen för denna definition ska **"kontroll"** avse befogenhet att, direkt eller indirekt, utse eller tillse utseende av ledande befattningshavare eller påverka sådan entitets policy, oaktat om det sker genom ägande av rösträtter, avtal eller på annat vis.

"Efterställda Förpliktelser" betyder samtliga Emittentens förpliktelser, oavsett löptid, som vid en Likvidation av Emittenten enligt tillämpliga villkor är, eller är uttryckt att vara, efterställda samtliga icke-efterställda borgenärers fordringar men prioriterade i förhållande till Hybridobligationerna eller Emittentens förpliktelser avseende Likställda Värdepapper.

"Emissionsdagen" avser 26 mars 2020.

"Emissionsinstitut" avser DNB Bank ASA, filial i Sverige, eller annan part som ersätter som Emissionsinstitut i enlighet med Hybridobligationsvillkoren och Värdepapperscentralens Regelverk.

"Emittent" avser MaxFastigheter i Sverige AB (publ), ett publikt aktiebolag bildat enligt svensk rätt med org. nr. 556937-5487.

"Finansieringsdokument" avser dessa Hybridobligationsvillkor och varje annat dokument avsett av Emittenten och Agenten (för egen del och för Innehavarnas räkning) att vara ett Finansieringsdokument.

"Force Majeure Händelse" har den betydelse som anges i klausul 23.1.

"Företagsrekonstruktion av Emittenten" har den betydelse som anges i klausul 3.3.

"Första Inlösendag" avser 26 mars 2027.

"Hybridobligation" avser en skuldförbindelse till Nominellt Belopp och av den typ angivet i 1 kap. 3 § i lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument och som regleras av, och emitterad enligt dessa Hybridobligationsvillkor.

"Hybridobligationsemission" har den betydelse som anges i klausul 2.3.

"Inlösendag" avser det datum då relevanta Hybridobligationer löses in eller återköps i enlighet med klausul 10 (*Inlösen och återköp av Hybridobligationerna*).

"Innehavare" avser den Person som är registrerad som ägare på Avstämningskonto eller förvaltare för en Hybridobligation.

"Innehavarstämma" avser ett möte som hålls mellan Innehavare i enlighet med klausul 14 (*Innehavarstämma*).

"Insolvent" avser, i förhållande till en relevant person, att denne är oförmögen eller erkänner oförmåga att betala sina skulder i den takt de förfaller, inställer betalningar eller uttalar att denne kommer att ställa in betalning av någon av sina skulder eller med anledning av faktiska finansiella svårigheter inleder förhandlingar med alla eller merparten av sina kända borgenärer (annat än Innehavare) i syfte att omlägga del eller hela sin skuldsättning eller är föremål för ofrivillig avveckling, upplösning eller likvidation.

"Justerat Nominellt Belopp" avser det totala sammanlagda Nominella Beloppet av de utestående Hybridobligationerna vid den relevanta tidpunkten minus det Nominella Beloppet för alla Hybridobligationer som ägs av ett Koncernbolag eller en Närstående till ett Koncernbolag, oaktat om sådan Person är direktregistrerad som ägare till sådana Hybridobligationer.

"Koncernen" avser Emittenten och dess Dotterbolag från tid till annan (varje sådant bolag kallas ett **"Koncernbolag"**).

"Kontoförande Institut" avser en bank eller annan part som är vederbörligen auktoriserad att verka som ett kontoförande institut enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument och genom vilken en Innehavare har öppnat ett Avstämningskonto avseende sina Hybridobligationer.

"Kontrolländring" avser en händelse eller serie av händelser som innebär att:

- a) en Person, eller flera Personer agerande tillsammans, förvärvar direkt eller indirekt kontroll över mer än 50 procent av aktierna i Emittenten eller rätten att direkt eller indirekt, tillsätta eller avsätta hela eller majoriteten av ledamöterna i Emittentens styrelse, eller
- b) samtliga aktier i Emittenten upphör att vara noterade på en Reglerad Marknad eller MTF.

"kronor" och **"SEK"** avser den valuta som lagligen används som betalningsmedel i Sverige vid tiden för dessa Hybridobligationsvillkor.

"Likställda Värdepapper" betyder varje förpliktelse för:

- a) Emittenten, som är utställd direkt eller indirekt av den, som rangordnas, eller uttryckt att rangordnas, *pari passu* med Hybridobligationerna, och

- b) något av Emittentens Dotterbolag, för vilken Emittenten har ställt ut en borgensförpliktelse eller annat garantiåtagande vilket rangordnas, eller är uttryckt att rangordnas, *pari passu* med Hybridobligationerna.

”**Likvidation av Emittenten**” har den betydelse som anges i klausul 3.2.

”**MTF**” avser varje multilateral handelsplattform (som definierat i Direktivet 2014/65/EU om marknader för finansiella instrument).

”**Nettolikvid**” avser likviden från Hybridobligationsemissionen efter avdrag för Transaktionskostnaderna.

”**Nominellt Belopp**” har den betydelse som anges i klausul 2.3.

”**Närstående**” avser varje Person som, direkt eller indirekt, kontrollera, eller kontrolleras av eller står under direkt eller indirekt gemensam kontroll med sådan specificerad Person. Inom ramen för denna definition ska ”**kontroll**” avse befogenhet att styra förvaltningen av och riktlinjerna för sådan Person, direkt eller indirekt, genom ägande av värdepapper med rösträtt, avtal eller på annat sätt och ”**kontrollerar**” och ”**kontrolleras**” har motsvarade betydelse.

”**Person**” avser varje fysisk person, företag, bolag, aktiebolag, joint venture, sammanslutning, konsortium, stiftelse, registrerad organisation, regering, eller någon myndighet eller politisk underdivision därav, eller någon annan enhet, oavsett om den har en egen juridisk identitet.

”**Reglerad Marknad**” avser varje reglerad marknad (som definierat i Direktivet 2014/65/EU om marknader för finansiella instrument).

”**Ränta**” avser den ränta som löper på Hybridobligationerna och beräknas i enlighet med klausulerna 8.1 och 8.2.

”**Ränteförfallodag**” avser, om inte annat följer av klausul 9, 26 mars, 26 juni, 26 september och 26 december varje år med 26 juni 2020 som första Ränteförfallodag och Inlösendagen som sista Ränteförfallodag.

”**Ränteperiod**” avser den period från (men inte medräknad) (i) Emissionsdagen eller (ii) en Ränteförfallodag (som tillämpligt), fram till och med (iii) nästa påföljande Ränteförfallodag.

”**Räntesats**” avser:

- a) för perioden från, men inte medräknad, Emissionsdagen till och med den Första Inlösendagen, en fast ränta om 6,50 procent per år,
- b) för perioden från, men inte medräknad, Första Inlösendagen till och med 26 mars 2028, en fast ränta om 8,50 procent per år,
- c) för perioden från, men inte medräknad, 26 mars 2028 till och med 26 mars 2030, en fast ränta om 9,50 procent per år,
- d) för perioden från, men inte medräknad, 26 mars 2030 till och med 26 mars 2032, en fast ränta om 10,50 procent per år, och
- e) för perioden från, men inte medräknad, 26 mars 2032 och därefter, en fast ränta om 11,50 procent per år.

”**Skriftligt Förfarande**” avser det skriftliga eller elektroniska förfarandet för beslutsfattande bland Innehavarna i enlighet med klausul 15 (*Skriftligt förfarande*).

"Skuldbok" avser den skuldbok som hålls av Värdepapperscentralen avseende Hybridobligationerna.

"Substantiellt Återköp" avser det tillfälle då Emittenten och/eller något Koncernbolag återköper och annullerar, eller har återköpt och annullerat, Hybridobligationer motsvarande ett kapitalbelopp om minst 80 procent av det totala nominella beloppet av Hybridobligationsemissionen.

"Särskilt Tillfälle" avser var och ett av Ändring av Redovisningsregler, Substantiellt Återköp, Ändring av Skattelagstiftning och Ändring av Kupongskatt.

"Transaktionskostnader" avser alla avgifter, kostnader och utgifter som ett Koncernbolag ådragit sig i samband med Hybridobligationsemissionen (och därtill hörande emission av värdepapper) och Hybridobligationernas upptagande till handel (inklusive men inte begränsat till arvoden till Emissionsinstitutet för tillhandahållna tjänster avseende placering och emission av Hybridobligationerna).

"Tvingande Betalning av Uppskjuten Ränta" avser en eller flera av följande händelser:

- a) beslut om eller betalning av avkastning eller vinstutdelning eller någon annan betalning av Emittenten avseende dess aktiekapital eller någon annan av Emittentens förpliktelser som är efterställda, eller som enligt sina villkor ska vara efterställda, Hybridobligationerna eller något Likställt Värdepapper,
- b) beslut om eller betalning av avkastning eller vinstutdelning eller någon annan betalning av Emittenten eller, i förekommande fall, något Koncernbolag avseende något Likställt Värdepapper,
- c) inlösen, återköp, återbetalning, annullering, minskning eller annat förvärv av Emittenten eller ett Koncernbolag av aktier i Emittenten eller någon annan av Emittentens förpliktelser som är efterställda, eller som enligt sina villkor ska vara efterställda, Hybridobligationerna eller något Likställt Värdepapper, och/eller
- d) inlösen, återköp, återbetalning, annullering, minskning eller annat förvärv av Emittenten eller ett Koncernbolag av något Likställt Värdepapper,

med undantag för:

- (i) i varje enskilt fall, varje avkastning, vinstutdelning, annan betalning, inlösen, återköp, återbetalning, annullering, minskning eller annat förvärv som är obligatorisk i enlighet med villkoren för sådana värdepapper eller tillämplig tvingande lagstiftning,
- (ii) i varje enskilt fall, varje beslut om eller betalning av avkastning eller vinstutdelning eller någon annan betalning av Emittenten avseende dess aktiekapital som verkställs till följd av en begäran i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551) av aktieägare som representerar minst tio procent av aktierna i Emittenten,
- (iii) endast i de fall som avses i punkt c) ovan, varje inlösen, återköp, återbetalning, annullering, minskning eller annat förvärv som genomförs i samband med eller i syfte att:
 - A. minska kvotvärdet av Emittentens aktiekapital utan att Emittentens aktieägare erhåller motsvarande värde i kontanter, finansiella tillgångar eller andra tillgångar, eller
 - B. i samband med eller med anledning av ett återköpsprogram som redan är i kraft och som vederbörligen har godkänts av Emittentens

eller, i förekommande fall, Koncernbolags bolagsstämma eller något existerande eller framtida options-, aktie-, eller annat incitamentsprogram, som i varje enskilt fall är reserverat för Emittentens, eller i förekommande fall, Koncernbolagets, styrelseledamöter, tjänstemän eller andra anställda, eller någon därmed hänförlig derivattransaktion.

”Uppskjuten Ränta” har den betydelse som anges i klausul 9.1.2.

”Värdepapperscentralen” avser Emittentens centrala värdepappersförvarare och registerförare avseende Hybridobligationerna från tid till annan; initialt Euroclear Sweden AB (organisationsnummer 556112-8074, Box 191, 101 23 Stockholm).

”Värdepapperscentralens Regelverk” avser Värdepapperscentralens regler och bestämmelser tillämpliga för Emittenten, Agenten och Hybridobligationerna från tid till annan.

”Ändring av Kupongskatt” inträffar om, som ett resultat av en Ändring av Skattelagstiftning, Emittenten har betalat, eller kommer eller skulle vara tvungen att på nästa Ränteförfallodag betala, ett ytterligare belopp avseende Hybridobligationerna, om inte Emittenten kan undvika ett sådant ytterligare belopp genom att vidta sådana skäliga åtgärder tillgängliga för den.

”Ändring av Redovisningsregler” avser det tillfälle då Emittenten erhållit rådgivning eller meddelande från en auktoriserad revisor med innebörden att, på grund av ändringar av, eller ändring i tolkning av, de redovisningsregler som Emittenten tillämpar ska Hybridobligationerna inte klassificeras som eget kapital i Emittentens konsoliderade årsredovisning eller delårsrapport.

”Ändring av Skattelagstiftning” avser:

- a) varje ändring, tillägg, klargörande eller förtydligande av svensk lagstiftning eller de internationella överenskommelser till vilka Sverige är part (eller föreskrifter meddelade i enlighet därmed) antagna av svenska staten, någon svensk administrativ enhet eller myndighet med befogenhet att ta ut skatt, som påverkar beskattning,
- b) en myndighetsåtgärd, eller
- c) varje ändring, tillägg, klargörande eller förtydligande av tillämpningen eller tolkningen av sådan lagstiftning, internationell överenskommelse till vilken Sverige är part (eller föreskrifter meddelade i enlighet därmed) eller myndighetsåtgärd eller tolkning, beslut eller offentligt uttalande som inte överensstämmer med den rådande uppfattningen om gällande rätt i förhållande till sådan lagstiftning, internationell överenskommelse till vilken Sverige är part (eller föreskrifter meddelade i enlighet därmed) eller myndighetsåtgärd,

i varje enskilt fall, av varje lagstiftande organ, domstol, statlig myndighet eller tillsynsorgan i Sverige, oavsett formen för hur ett sådant tillägg, klargörande, förtydligande, ändring, åtgärd, offentligt uttalande, tolkning eller beslut kungörs, förutsatt att sådant tillägg, klargörande, förtydligande eller ändring är i kraft eller att sådan myndighetsåtgärd, offentligt uttalande, tolkning eller beslut kungörs på eller efter Emissionsdagen.

1.2 Tolkning

- 1.2.1 Om inte någon omständighet indikerar annat, avser i Hybridobligationsvillkoren:

- a) **"tillgångar"** nuvarande och framtida fastigheter, intäkter och rättigheter av alla slag,
 - b) alla avtal eller instrument är en hänvisning till ifrågavarande avtal eller instrument, som de från tid till annan är tillagda, ändrade, förnyade, utvidgade, omgjorda eller utbytta,
 - c) en **"föreskrift"** innefattar varje reglering, regel eller officiellt direktiv, riktlinje (vare sig den har ställning som lag eller inte) av statlig, mellanstatlig eller överstatlig instans, myndighet eller departement,
 - d) en bestämmelse i lag ska vara en hänvisning till ifrågavarande bestämmelse, som den vid var tid är avfattad, oavsett om den har ändrats eller antagits på nytt, och
 - e) en tid på dagen är en hänvisning till Stockholmstid.
- 1.2.2 Vid bedömningen av om en gräns eller en tröskel som anges i svenska kronor har uppnåtts eller överskridits, ska belopp i en annan valuta räknas på basis av den växelkurs för sådan valuta mot svenska kronor från föregående Bankdag, som publicerats av Riksbanken på dess webbplats (www.riksbank.se). Om ingen sådan kurs finns tillgänglig, ska den senast publicerade kursen användas istället.
- 1.2.3 Ett meddelande ska anses skickat genom pressmeddelande om det görs tillgängligt för allmänheten inom Sverige skyndsamt och på ett icke-diskriminerande sätt.
- 1.2.4 Ingen fördröjning eller underlåtenhet av Agenten eller av någon Innehavare att utöva någon rättighet eller rättsmedel enligt Finansieringsdokumenten ska försämra eller innebära ett avstående av någon sådan rättighet eller rättsmedel.

2 HYBRIDOBIGATIONERNA

- 2.1 Hybridobligationerna är utgivna i SEK och varje Hybridobligation konstitueras av dessa Hybridobligationsvillkor. Emittenten förbinder sig att erlagga ränta samt att i övrigt agera i enlighet med och iaktta dessa Hybridobligationsvillkor.
- 2.2 Varje Innehavare är bunden av dessa Hybridobligationsvillkor och av de andra Finansieringsdokumenten utan att några ytterligare åtgärder måste vidtas eller några andra formaliteter ska uppfyllas. Varje Innehavare godkänner, antingen genom tecknande eller förvärv av Hybridobligationerna, att Hybridobligationerna är föremål för Hybridobligationsvillkoren och de andra Finansieringsdokumenten.
- 2.3 Det nominella beloppet för varje Hybridobligation är 42 kronor ("**Nominellt Belopp**"). Det totala nominella beloppet av samtliga Hybridobligationer som emitteras på Emissionsdagen är 227 262 840 kronor ("**Hybridobligationsemissionen**"). Alla Hybridobligationer emitteras mot full betalning till ett emissionspris om 100 procent av det Nominella Beloppet.
- 2.4 Vid en överlåtelse av Hybridobligationer övergår alla rättigheter och skyldigheter avseende sådana Hybridobligationer enligt dessa Hybridobligationsvillkor automatiskt till mottagaren.
- 2.5 Hybridobligationerna är fritt överlåtbara. Innehavare kan omfattas av köp- eller överlåtelserestriktioner enligt lokal lagstiftning tillämpliga på en Innehavare. Varje Innehavare ansvarar själv och på egen bekostnad för efterlevnad av sådana krav och restriktioner.
- 2.6 Inga åtgärder vidtas i någon jurisdiktion som skulle, eller är avsedda att, tillåta ett publikt erbjudande av Hybridobligationerna eller hybridobligationsinnehav, spridning eller distribution av några handlingar eller annat material som rör Emittenten eller

Hybridobligationerna i någon annan jurisdiktion än Sverige, där åtgärd för detta syfte krävs. Varje Innehavare måste informera sig om, och iaktta, varje tillämplig restriktion att överlåta material avseende Emittenten eller Hybridobligationerna.

3 HYBRIDOBIGATIONERNAS STATUS

- 3.1 Hybridobligationerna utgör direkta, allmänna, ovillkorade, efterställda och icke säkerställda förpliktelser för Emittenten och ska vid var tid, ur förmånsrättshänseende, rangordnas *pari passu* och utan någon prioritet mellan dem. Innehavarnas fordringar på Emittenten under Hybridobligationerna är efterställda i enlighet med klausul 3.2 och 3.3.
- 3.2 Vid Emittentens frivilliga likvidation, tvångslikvidation eller konkurs (i varje enskilt fall, "**Likvidation av Emittenten**"), ska Innehavarna (eller Agenten för deras räkning) ha, i förhållande till deras Hybridobligationer, en fordran på kapitalbeloppet av deras Hybridobligationer samt eventuell upplupen och obetald Ränta, inklusive eventuell Uppskjuten Ränta, och sådana fordringar kommer:
 - a) rangordnas *pari passu* utan någon inbördes förmånsrätt och med eventuella nuvarande eller framtida fordringar avseende Emittentens förpliktelser under Likställda Värdepapper,
 - b) vara prioriterade i förhållande till alla nuvarande och framtida fordringar med avseende på:
 - (i) Emittentens stamaktier, och
 - (ii) alla andra av Emittentens förpliktelser som enligt sina villkor vid ursprungsdatumet ska vara efterställda Hybridobligationerna eller något Likställt Värdepapper, och
 - c) vara efterställda i förhållande till alla nuvarande och framtida fordringar avseende:
 - (i) Emittentens icke-efterställda förpliktelser, och
 - (ii) Efterställda Förpliktelser.
- 3.3 Vid en företagsrekonstruktion av Emittenten i enlighet med lagen om (1996:764) om företagsrekonstruktion (i varje enskilt fall en "**Företagsrekonstruktion av Emittenten**") ska Innehavarna (eller Agenten för deras räkning) ha, i förhållande till deras Hybridobligationer, en fordran på kapitalbeloppet av deras Hybridobligationer samt eventuell upplupen och obetald Ränta, inklusive eventuell Uppskjuten Ränta, och sådana fordringar kommer:
 - a) rangordnas *pari passu* utan någon inbördes förmånsrätt och med eventuella nuvarande eller framtida fordringar avseende Emittentens förpliktelser under Likställda Värdepapper, och
 - b) vara efterställda i förhållande till alla nuvarande och framtida fordringar avseende:
 - (i) Emittentens icke-efterställda förpliktelser, och
 - (ii) Efterställda Förpliktelser.
- 3.4 Med förbehåll för tillämplig lag och villkoren för kvittning avseende de teckningsoptioner av serie 2020/2027 som emitteras av Emittenten på eller efter Emissionsdagen, får Innehavare inte göra anspråk på eller åberopa någon rätt till kvittning, kompensation eller retention avseende något belopp som Emittenten är

skyldig denne med anledning av, eller som uppstår enligt eller i samband med Hybridobligationerna och varje Innehavare ska, annat än vad som gäller för kvittning med ovan angivna teckningsoptioner, med anledning av sitt innehav av Hybridobligationer, anses ha eftergett alla sådana rättigheter till kvittning, kompensation eller retention.

4 ANVÄNDNING AV MEDEL

Nettolikviden från Hybridobligationsemissionen ska användas av Emittenten för att finansiera förvärv, investeringar samt allmänna företagsändamål inom Koncernen.

5 REGISTRERING AV HYBRIDOBIGATIONER

- 5.1 Hybridobligationerna kommer att registreras för Innehavarna på deras respektive Avstämningskonto och inga fysiska Hybridobligationer kommer att ges ut. Hybridobligationerna kommer att registreras enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. Begäran om registrering relaterade till Hybridobligationerna ska riktas till ett Kontoförande Institut.
- 5.2 De som, i enlighet med överlåtelse, säkerhet, bestämmelserna i föräldrabalken (1949:381), villkor i testamente eller gåvobrev eller på annat sätt har förvärvat en rättighet att erhålla betalning i enlighet med en Hybridobligation ska registrera rätten att erhålla betalning i enlighet med lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument.
- 5.3 Emittenten och Agenten ska ha rätt att erhålla information från Skuldboken. På Agentens begäran ska Emittenten snarast inhämta och lämna sådan information till Agenten.
- 5.4 I samband med en Innehavarstämma eller ett Skriftligt Förfarande, eller i syfte att kunna hålla sådana, ska Emissionsinstitutet ha rätt att erhålla information från Skuldboken. Om Agenten inte på annat sätt får information från Skuldboken ska Emissionsinstitutet på begäran av Agenten ta fram information från Skuldboken och tillhandahålla Agenten.
- 5.5 Emittenten ska ge nödvändig fullmakt till sådana personer anställda av Agenten och som meddelats av Agenten, för att sådana personer självständigt ska erhålla information direkt från Skuldboken. Emittenten får inte återkalla en sådan fullmakt om inte Agenten har föreskrivit det eller Innehavarna ger sitt tillstånd.
- 5.6 På begäran av Agenten, ska Emittenten snarast instruera Emissionsinstitutet att ta fram information från Skuldboken och tillhandahålla Agenten.
- 5.7 Emittenten och Agenten får endast använda informationen som hänvisas till i klausul 5.3 och 5.4 för ändamålet att fullgöra deras förpliktelser och utöva deras rättigheter i enlighet med Finansieringsdokumenten och ska inte avslöja sådan information till någon Innehavare eller tredje part om det inte är nödvändigt för sådant ändamål. Utöver det kan Emittenten, och ska på begäran, lämna ut information från Skuldboken till en Innehavare i frågor som kan kräva samtycke från Innehavare som representerar minst 66 2/3 procent av Justerat Nominellt Belopp som det anges i klausul 13.5.

6 RÄTT ATT AGERA PÅ UPPDRAG AV EN INNEHAVARE

- 6.1 Om någon annan Person än en Innehavare vill utöva några rättigheter enligt Finansieringsdokumenten, måste denne erhålla en fullmakt eller annat tillräckligt bevis om bemyndigande, eller i tillämpliga fall, en sammanhängande kedja av fullmakter eller tillräckligt bevis om bemyndigande från sådan Person.

6.2 En Innehavare kan utfärda en eller flera fullmakter till tredje part att företräda Innehavaren beträffande vissa eller samtliga Hybridobligationer som denne innehar. Sådant ombud kan agera självständigt enligt dessa Finansieringsdokument beträffande de Hybridobligationer för vilka sådant ombud är berättigad att företräda Innehavaren och kan vidare delegera sin rätt att representera Innehavaren genom en ytterligare fullmakt.

6.3 Agenten behöver endast kontrollera innehållet i en fullmakt, eller annat sådant bevis om bemyndigande som har lämnats till Agenten enligt klausul 6.2, och kan anta att handlingen blivit behörigt undertecknad, är giltig, inte har återkallats eller ersatts och att den är i full kraft och har full verkan, om inte annat tydligt framgår av dess innehåll eller om Agenten har vetskap om motsatsen.

7 BETALNING AV HYBRIDOBIGATIONERNA

7.1 Varje betalning eller återbetalning enligt Finansieringsdokumenten eller belopp som förfallit avseende en inlösen av några Hybridobligationer begärd av en Innehavare i enlighet med Hybridobligationsvillkoren, ska ske till sådan person som är registrerad som Innehavare på Avstämningsdagen före den relevanta betalningsdagen.

7.2 Om en Innehavare har registrerat, genom ett Kontoförande Institut, att kapitalbelopp, Ränta och annan betalning ska deponeras på ett visst bankkonto ska sådana depositioner ske genom Värdepapperscentralens försorg på den relevanta betalningsdagen. I andra fall kommer betalningar att överföras av Värdepapperscentralen till Innehavaren på den adress som finns registrerad hos Värdepapperscentralen på Avstämningsdagen. Skulle Värdepapperscentralen, på grund av försening å Emittentens vägnar eller på grund av något annat hinder, inte kunna effektuera betalningar i enlighet med vad som nämnts, ska Emittenten tillse att sådana belopp betalas ut till de personer som är registrerade som Innehavare på den relevanta Avstämningsdagen så snart som möjligt efter att sådant hinder avlägsnats.

7.3 Om, på grund av något hinder för Värdepapperscentralen, Emittenten inte kan göra en betalning eller återbetalning, kan sådan betalning eller återbetalning skjutas upp till dess hindret har avlägsnats.

7.4 Om betalning eller återbetalning sker i enlighet med denna Klausul 7 ska Emittenten och Värdepapperscentralen anses ha fullgjort sin skyldighet att betala, oberoende av om sådan utbetalning gjordes till en person som inte hade rätt att ta emot sådant belopp, såvida inte Emittenten eller Värdepapperscentralen (som tillämpligt) var medveten om att betalningen skedde till en person som inte hade rätt att ta emot sådant belopp.

7.5 Emittenten ska inte vara skyldig att återbetala någon stämpelskatt eller offentlig avgift eller att räkna upp några betalningar enligt dessa Hybridobligationsvillkor till följd av någon källskatt, offentlig pålaga eller liknande.

8 RÄNTA

8.1 Ränta

8.1.1 På Hybridobligationerna löper Ränta enligt Räntesatsen på det Nominella Beloppet från, men inte medräknad, Emissionsdagen till och med den relevanta Inlösendagen.

8.1.2 Ränta löper under en Ränteperiod. Betalning av Ränta avseende Hybridobligationerna för den föregående Ränteperioden ska ske kvartalsvis i efterskott till Innehavarna på varje Ränteförfallodag. Infaller en Ränteförfallodag på en dag som inte är en Bankdag

utbetalas ränta först följande Bankdag. Ränta beräknas och utgår dock endast till och med Rönteförfallodagen.

- 8.1.3 Ränta ska beräknas på ett år med 360 dagar bestående av tolv månader med vardera 30 dagar och vid bruten månad det faktiska antalet dagar som löpt i månaden (30/360-dagarsbasis).

- 8.1.4 Emittenten har rätt att skjuta upp betalning av Ränta i enlighet med klausul 9.

8.2 Ökning av Räntesats efter Kontrolländring

Utan hinder av någon annan bestämmelse i denna klausul 8 ska efter en Kontrolländring, om inte Emittenten väljer att lösa in Hybridobligationerna i enlighet med klausul 10.5, den då rådande Räntesatsen och varje efterföljande Räntesats som bestäms i enlighet med denna klausul 8 ökas med 500 baspunkter med verkan från, men inte medräknad, den dag som infaller sex månader efter dagen då en Kontrolländring har inträffat, till och med den aktuella Inlösendagen.

8.3 Dröjsmålsränta

Om Emittenten inte senast på förfallodagen betalar något belopp som ska betalas enligt dessa Hybridobligationsvillkor, ska dröjsmålsränta löpa på det förfallna beloppet från, men inte medräknad, förfallodagen till och med dagen för faktisk betalning med en räntesats som är 200 baspunkter högre än den då rådande Räntesatsen. Upplupen dröjsmålsränta ska inte kapitaliseras. Ingen dröjsmålsränta utgår då underlåtenheten att betala kan hänföras endast till Agenten eller Värdepapperscentralen, i vilket fall Räntesatsen ska tillämpas i stället.

9 FRIVILLIGT UPPSKJUTANDE AV BETALNING AV RÄNTA

9.1 Uppskjutande av Räntebetalningar

- 9.1.1 Emittenten har rätt att, vid varje tidpunkt och enligt eget omdöme, välja att helt eller delvis skjuta upp betalning av Ränta som annars ska erläggas på en Rönteförfallodag genom att meddela Innehavarna, Emissionsinstitutet och Agenten i enlighet med klausul 22 senast sju Bankdagar innan den relevanta Rönteförfallodagen. Underlåtenhet av Emittenten att lämna ett sådant meddelande ska dock inte påverka Emittentens rätt att skjuta upp betalning av Ränta i enlighet med ovan.

- 9.1.2 Ränta enligt denna klausul 9 ska löpa på varje uppskjuten betalning av Ränta från, men inte medräknad, den Rönteförfallodag på vilken den uppskjuta betalningen av Ränta skulle ha erlagts till och med den dag beloppet har betalats till fullo, med den Räntesats som råder från tid till annan (sådan ränta ska beräknas och kapitaliseras på varje Rönteförfallodag), och så länge den förblir obetald utgör sådan ränta (jämfte upplupen ränta) "Uppskjuten Ränta".

- 9.1.3 Uppskjuten betalning av Ränta enligt denna klausul 9 ska inte anses vara dröjsmål med betalning enligt klausul 12 eller någon annan bestämmelse i dessa Hybridobligationsvillkor.

9.2 Frivillig betalning av Uppskjuten Ränta

Emittenten får vid varje tidpunkt helt eller delvis betala Uppskjuten Ränta efter att ha meddelat Innehavarna i enlighet med klausul 22 senast sju Bankdagar innan den relevanta dagen för betalning av sådan Uppskjuten Ränta. Varje sådant meddelande ska innehålla uppgifter om datum för betalning och relevant Avstämningsdag samt vara oåterkallelig.

9.3 Tvingande betalning av Uppskjuten Ränta

9.3.1 Emittenten ska till fullo betala samtlig Uppskjuten Ränta vid det tidigare av följande tillfällen:

- a) den tionde Bankdagen efter det att en händelse som utgör en Tvingande Betalning av Uppskjuten Ränta inträffat, och
- b) det datum på vilket Hybridobligationerna inlöses eller återköps i enlighet med klausul 10 (*Inlösen och återköp av Hybridobligationerna*) eller 12 (*Uppsägning och verkställighet*).

10 INLÖSEN OCH ÅTERKÖP AV HYBRIDOBIGATIONERNA**10.1 Evig löptid**

Hybridobligationerna är eviga och har ingen specificerad löptid. Emittenten har enbart möjlighet att lösa in Hybridobligationerna i enlighet med denna klausul 10. Innehavarna får inte välja när Hybridobligationerna ska lösas in eller på annat sätt påkalla inlösen eller återköp.

10.2 Emittentens och andra Koncernbolags köp av Hybridobligationer

Emittenten och varje annat Koncernbolag kan, med förbehåll för tillämplig lag, när som helst och till vilket pris som helst köpa Hybridobligationer på marknaden eller på vilket annat sätt som helst, inklusive att kvitta Hybridobligationer mot aktier tecknade under Emittentens teckningsoptioner 2020/2027. Hybridobligationer som innehas av Emittenten eller annat Koncernbolag får efter Emittentens eller varje Koncernbolags gottfinnande behållas, säljas eller, om Hybridobligationerna innehas av Emittenten, annulleras.

10.3 Frivillig fullständig inlösen

10.3.1 Emittenten kan till fullo återbetala samtliga, och inte endast vissa, av de utestående Hybridobligationerna till ett belopp per Hybridobligation motsvarande det Nominella Beloppet jämte upplupen men obetald Ränta, inklusive eventuell Uppskjuten Ränta, när som helst från och med den Första Inlösendagen.

10.3.2 Emittenten ska lösa in alla Hybridobligationer på den i ett sådant meddelande specificerad dag för inlösen.

10.4 Förtida inlösen vid ett Särskilt Tillfälle

10.4.1 Om ett Särskilt Tillfälle inträffar har Emittenten rätt att senast 30 dagar efter det Särskilda Tillfället och genom att lämna meddelande därom, senast 30 dagar innan men inte tidigare än 60 dagar innan Inlösendagen, till Innehavarna i enlighet med klausul 22, återbetala samtliga, men inte endast vissa, av de utestående Hybridobligationerna till ett belopp per Hybridobligation motsvarande:

- a) 101 procent av det Nominella Beloppet, om en sådan inlösen sker före Första Inlösendagen, eller
- b) 100 procent av det Nominella Beloppet jämte upplupen men obetald Ränta, inklusive eventuell upplupen och obetald Uppskjuten Ränta, om en sådan inlösen sker på eller efter Första Inlösendagen,

jämte upplupen men obetald Ränta, inklusive eventuell upplupen och obetald Uppskjuten Ränta, till och med Inlösendagen.

- 10.4.2 Emittenten ska omedelbart underrätta Innehavarna och Agenten i enlighet med klausul 23 när Emittenten får vetskap om ett Särskilt Tillfälle och ska tillhandahålla Agenten med sådan ytterligare information som Agenten skäligen kan begära följande mottagandet av sådan underrättelse.

10.5 Inlösen på grund av en Kontrolländring

- 10.5.1 Om en Kontrolländring inträffar har Emittenten rätt att senast 30 dagar efter Kontrolländringen och genom att lämna meddelande därom, senast 30 dagar innan men inte tidigare än 60 dagar innan Inlösendagen, till Innehavarna i enlighet med klausul 22, återbetala samtliga, men inte endast vissa, av de utestående Hybridobligationerna till ett belopp per Hybridobligation motsvarande:

- a) 101 procent av det Nominella Beloppet, om en sådan inlösen sker före Första Inlösendagen, eller
- b) 100 procent av det Nominella Beloppet jämte upplupen men obetald Ränta, inklusive eventuell upplupen och obetald Uppskjuten Ränta, om en sådan inlösen sker på eller efter Första Inlösendagen,

jämte upplupen men obetald Ränta, inklusive eventuell upplupen och obetald Uppskjuten Ränta, till och med Inlösendagen.

- 10.5.2 Emittenten ska omedelbart underrätta Innehavarna och Agenten i enlighet med klausul 22 när Emittenten får vetskap om en Kontrolländring och ska tillhandahålla Agenten med sådan ytterligare information som Agenten skäligen kan begära följande mottagandet av sådan underrättelse.

10.6 Allmänt

- 10.6.1 Emittenten ska följa all tillämplig värdepapperslagstiftning eller författning avseende återköp av Hybridobligationerna. I den omfattning som bestämmelser i sådan lagstiftning och författning inte överensstämmer med innehållet i denna klausul 10, får Emittenten följa den tillämpliga värdepapperslagstiftningen eller annan författning utan att anses ha brutit mot sina åtagande enligt denna klausul 10 på grund av konflikten.

- 10.6.2 Varje Hybridobligation återköpt av Emittenten i enlighet med denna klausul 10 får efter Emittentens bedömning innehållas, säljas eller makuleras.

11 UPPTAGANDE TILL HANDEL

11.1 Upptagande till handel

Emittenten avser och ska, utan att ådra sig någon rättslig eller kontraktuell skyldighet, göra sitt bästa för att säkerställa (i) att Hybridobligationerna inom 30 dagar efter Emissionsdagen tas upp till handel på Nasdaq Stockholms lista för företagsobligationer, eller om sådan notering inte är möjlig att erhålla eller bibehålla, på en annan Reglerad Marknad, (ii) att Hybridobligationerna, efter att de har tagits upp till handel på den relevanta Reglerade Marknaden, fortsätter att vara noterade, med hänsyn tagen till den Reglerade Marknaden respektive Värdepapperscentralens regler och föreskrifter (från tid till annan) om dessa innebär ett hinder mot handel med Hybridobligationerna i nära anslutning till inlösen.

11.2 Agentavtalet

Emittenten och Agenten ska inte komma överens om att ändra några bestämmelser i Agentavtalet som skulle kunna vara till Innehavarnas nackdel, utan att först erhålla Innehavarnas samtycke till en sådan åtgärd.

12 UPPSÄGNING OCH VERKSTÄLLIGHET**12.1 Förfaranden**

12.1.1 Om Emittenten är i dröjsmål med 30 dagar eller mer beträffande betalning av ränta, kapitalbelopp eller annat belopp under Hybridobligationerna som har förfallit till betalning så får Agenten (enligt instruktion från Innehavarna i enlighet med dessa Hybridobligationsvillkor) eller någon Innehavare (med förbehåll för klausul 21.2), utan att påverka Emittentens rätt att skjuta upp betalning av Ränta i enlighet med klausul 9, inleda rättsliga förfaranden för Likvidation av Emittenten, under förutsättning att sådant dröjsmål med betalning är fortsatt pågående.

12.1.2 Förutsatt att en Likvidation av Emittenten inletts och att ett tidigare beslut som har fattats enligt klausul 13.5 (om sådant finns) inte överträds, får en Innehavare, antingen självständigt eller genom Agenten, påkalla och/eller göra anspråk vid en sådan Likvidation av Emittenten betalningar under Hybridobligationerna, förutsatt att sådant anspråk är till sådant belopp och efterställt på så vis som anges i klausul 3.2.

12.2 Verkställighet

Agenten får (enligt instruktion från Innehavarna i enlighet med dessa Hybridobligationsvillkor) inleda sådana förfaranden mot Emittenten som denne anser vara lämpliga för att verkställa villkor som är bindande för Emittenten, men Emittenten ska inte under några omständigheter bli förpliktad att betala något belopp tidigare än vad som annars hade varit fallet genom inledandet av sådana förfaranden.

12.3 Omfattningen av Innehavares rätt att göra gällande påföljd

Agenten och Innehavarna får inte göra gällande någon påföljd beträffande Hybridobligationerna utöver vad som följer av denna klausul 12, vare sig i förhållande till återkrav av fordringar eller andra överträdelser av Emittentens förpliktelser under eller i förhållande till Hybridobligationerna.

13 BESLUT AV INNEHAVARE

13.1 En begäran från Agenten om ett beslut av Innehavarna i ett ärende avseende Finansieringsdokumenten ska (enligt Agentens val) behandlas på en Innehavarstämma eller genom ett Skriftligt Förfarande.

13.2 En begäran av Emittenten eller en Innehavare (eller flera Innehavare) som representerar minst tio procent av Justerat Nominellt Belopp (sådan begäran är endast giltig om den görs av en person som är Innehavare på Bankdagen närmast följande den dag då begäran togs emot av Agenten och ska, om den görs av flera Innehavare, göras av dem gemensamt) om ett beslut av Innehavarna i ett ärende som rör Finansieringsdokumenten ska ställas till Agenten och behandlas på en Innehavarstämma eller genom ett Skriftligt Förfarande, enligt vad Agenten bestämmer. Den person som begär beslutet får föreslå formen för beslutsfattande, men om det enligt Agentens uppfattning är lämpligare att ett ärende behandlas på en Innehavarstämma än genom ett Skriftligt Förfarande, ska det behandlas på en Innehavarstämma.

13.3 Agenten får avstå från att sammankalla en Innehavarstämma eller inleda ett Skriftligt Förfarande om (i) det föreslagna beslutet måste godkännas av någon person utöver Innehavare och sådan person har informerat Agenten om att ett godkännande inte kommer att ges, eller (ii) det föreslagna beslutet inte är förenligt med tillämplig lag.

- 13.4 Endast en person som är, eller som har försetts med fullmakt eller annat bevis på bemyndigande enligt klausul 6 (*Rätt att agera på uppdrag av en Innehavare*) från en person som är registrerad som Innehavare:
- a) på Bankdagen angiven i underrättelse i enlighet med klausul 14.3, i förhållande till Innehavarstämma, eller
 - b) på Bankdagen angiven i underrättelse i enlighet med klausul 15.2, i förhållande till ett Skriftligt Förfarande,
- har rätt att utöva rösträtt som Innehavare vid sådan Innehavarstämma eller genom sådant Skriftligt Förfarande, under förutsättning att de relevanta Hybridobligationerna är inkluderade i Justerat Nominellt Belopp.
- 13.5 Följande ärenden kräver samtycke från Innehavare som representerar minst 66 och 2/3 procent av det Justerade Nominella Beloppet för vilket Innehavare röstar på ett Innehavarstämma eller för vilka Innehavare svarar i ett Skriftligt Förfarande i enlighet med instruktioner lämnade enligt klausul 15.2:
- a) en ändring av villkoren i någon av klausul 2.1 och klausulerna 3 till 3.4,
 - b) en minskning av det belopp som ska betalas vid inlösen eller återlösen av någon Hybridobligation i enlighet med klausul 10 (*Inlösen och återköp av Hybridobligationerna*),
 - c) en minskning av kapitalbeloppet, Räntesatsen eller räntebeloppet som ska betalas av Emittenten,
 - d) en ändring avseende betalningsdagen för räntebeloppet eller senareläggning av en Ränteförfallodag, utöver vad som gäller enligt klausul 9,
 - e) ett obligatoriskt utbyte av Hybridobligationerna mot andra värdepapper (annat än kvittning mot aktier vid utnyttjande av Emittentens teckningsoption serie 2020/2027),
 - f) förtida inlösen av Hybridobligationerna, förutom när sådant är tillåtet eller krävs enligt dessa Hybridobligationsvillkor, eller
 - g) att ändra majoritetskraven enligt dessa Hybridobligationsvillkor.
- 13.6 Varje ärende som inte omfattas av klausul 13.5 ska kräva samtycke från Innehavare som representerar mer än 50 procent av det Justerade Nominella Beloppet för vilket Innehavare röstar på en Innehavarstämma eller för vilka Innehavare svarar i ett Skriftligt Förfarande i enlighet med instruktioner lämnade enligt klausul 15.2. Detta inkluderar, men är inte begränsat till, ändring av, eller avstående från, Finanseringsdokumenten som inte kräver en högre majoritet (annat än en ändring eller avstående som är tillåten enligt klausul 16.1 a) eller c)) eller en uppsägning av Hybridobligationerna.
- 13.7 Beslutsförhet vid en Innehavarstämma eller avseende ett Skriftligt Förfarande föreligger endast om en Innehavare (eller flera Innehavare) som representerar minst 50 procent av det Justerade Nominella Beloppet angående ett ärende enligt klausul 13.5, och annars 20 procent av det Justerade Nominella Beloppet:
- a) om det gäller en Innehavarstämma, deltar vid stämman personligen eller genom telefonkonferens (eller närvarar genom vederbörligen behöriga företrädare), eller
 - b) om det gäller ett Skriftligt Förfarande, svarar på förslaget.

- 13.8 Om beslutsförhet inte föreligger på en Innehavarstämma eller avseende ett Skriftligt förfarande ska Agenten eller Emittenten sammankalla en andra Innehavarstämma (i enlighet med klausul 14.1) eller inleda ett andra Skriftligt Förfarande (i enlighet med klausul 15.1), förutsatt att personerna som inledde processen för att inhämta Innehavarnas samtycke har bekräftat att det relevanta förslaget inte har dragits tillbaka. Avseende en andra Innehavarstämma eller ett andra Skriftligt Förfarande enligt denna klausul 13.8 ska datumet för förfrågan av en andra Innehavarstämma enligt klausul 14.1 eller ett andra Skriftligt Förfarande enligt klausul 15.1, som tillämpligt, anses vara det relevanta datumet då beslutsförheten inte existerade. Beslutsförhetskravet i enlighet med klausul 13.7 ska inte tillämpas vid en andra Innehavarstämma eller ett andra Skriftligt Förfarande.
- 13.9 Varje beslut som utvidgar eller ökar förpliktelserna för Emittenten eller Agenten under Hybridobligationerna, eller begränsar, minskar eller utsläcker rättigheter eller förmåner för Emittenten eller Agenten, i enlighet med Finanseringsdokumenten är med förbehåll för samtycke av Emittenten eller Agenten.
- 13.10 En Innehavare som innehar mer än en Hybridobligation behöver inte använda alla sina röster eller avge alla röster som Innehavare är berättigad till på samma sätt och kan efter eget val använda eller avge endast vissa röster.
- 13.11 Emittenten får inte, direkt eller indirekt, erlagga eller se till att betalning erlaggs till eller till förmån för någon Innehavare eller som ett incitament till något samtycke enligt dessa Hybridobligationsvillkor, såvida inte sådan ersättning erbjuds till samtliga Innehavare som lämnar samtycke vid den relevanta Innehavarstämman eller genom ett Skriftligt Förfarande inom den tidsperiod som gäller för ersättningen att betalas eller tidsperioden för svar i det Skriftliga Förfarandet.
- 13.12 Ett ärende som beslutats vid en behörigen sammankallad och genomförd Innehavarstämma eller genom ett Skriftligt Förfarande är bindande för samtliga Innehavare, oavsett om de närvarat eller representerats vid Innehavarstämma eller har svarat i det Skriftliga Förfarandet. Innehavare som inte har antagit eller röstat för ett beslut ska inte hållas ansvariga för eventuell skada som detta kan orsaka andra Innehavare.
- 13.13 Alla kostnader och utgifter som Emittenten eller Agenten ådragit sig i syfte att sammankalla en Innehavarstämma eller i syfte att genomföra ett Skriftligt Förfarande, inklusive rimligt arvode till Agenten, ska betalas av Emittenten.
- 13.14 Om ett beslut ska fattas av Innehavare i en fråga som rör Finanseringsdokumenten, ska Emittenten snarast på begäran av Agenten tillhandahålla Agenten ett intyg som anger antalet Hybridobligationer som innehas av Koncernbolag eller (såvitt känt av Emittenten) deras Närstående, oavsett om sådan Person är direkt registrerad som ägare av sådana Hybridobligationer. Agenten ansvarar inte för riktigheten i ett sådant intyg eller kan på annat sätt vara ansvarig för att avgöra om en Hybridobligation ägs av ett Koncernbolag eller en Närstående till ett Koncernbolag.
- 13.15 Information om beslut fattade vid en Innehavarstämma eller genom ett Skriftligt Förfarande ska snarast skickas genom meddelande till Innehavare och publiceras på Emittentens och Agentens webbplatser, förutsatt att underlåtelse att göra detta inte ska göra något fattat beslut eller uppnått röstningsresultat ogiltigt. Protokollet från den relevanta Innehavarstämman eller Skriftliga Förfarandet ska på begäran av en Innehavare skickas till denne av Emittenten eller Agenten.

14 INNEHAVARSTÄMMA

- 14.1 Agenten ska sammankalla en Innehavarstämma så snart som möjligt och inte senare än fem Bankdagar efter mottagandet av en giltig begäran från Emittenten eller en Innehavare eller flera Innehavare (eller vid sådan senare tidpunkt som kan vara nödvändig av tekniska eller administrativa skäl). Om en Innehavarstämma är begärd av en Innehavare eller flera Innehavare ska Agenten skicka en kopia av begäran till Emittenten.
- 14.2 För det fall Emittenten önskar ersätta Agenten kan Emittenten sammankalla till en Innehavarstämma i enlighet med klausul 14.1 med en kopia till Agenten. Efter en begäran från Innehavarna enligt klausul 17.4.3, ska Emittenten senast fem Bankdagar efter mottagandet av en sådan begäran (eller vid sådan senare tidpunkt som kan vara nödvändig av tekniska eller administrativa skäl) sammankalla en Innehavarstämma i enlighet med klausul 14.1.
- 14.3 Kallelse enligt klausul 14.1 ska omfatta (i) tidpunkt för mötet, (ii) plats för mötet, (iii) dagordning för mötet (inklusive varje begäran om beslut från Innehavarna), (iv) dagen för vilken en person måste vara Innehavare för att åtnjuta en Innehavares rättigheter på Innehavarstämman och (v) ett fullmaktsformulär. Endast ärenden som upptagits i kallelsen får beslutas om vid Innehavarstämman. Uppställs det krav på föranmälan från Innehavarna för att delta vid Innehavarstämman ska sådant krav framgå av kallelsen.
- 14.4 Innehavarstämman ska hållas tidigast tio Bankdagar och senast 30 Bankdagar efter kallelsedagen.
- 14.5 Utan att göra tillägg i eller att ändra i dessa Hybridobligationsvillkor får Agenten föreskriva sådana ytterligare bestämmelser som Agenten finner lämpliga avseende sammankallande och genomförande av en Innehavarstämma. Sådana bestämmelser kan innefatta möjligheten för att Innehavare att rösta utan att fysiskt närvara vid stämman.

15 SKRIFTLIGT FÖRFARANDE

- 15.1 Agenten ska inleda ett Skriftligt Förfarande så tidigt som möjligt och senast fem Bankdagar efter mottagandet av en giltig begäran från Emittenten eller av en Innehavare eller flera Innehavare (eller sådan senare dag som kan vara nödvändig av tekniska eller administrativa skäl) genom att skicka en kallelse till varje person som är registrerad som Innehavare på Bankdagen föregående den dag då kallelsen skickas.
- 15.2 En kallelse i enlighet med klausul 15.1 ska omfatta (i) varje begäran om ett beslut av Innehavarna, (ii) en beskrivning av skälen för varje begäran, (iii) en specifikation av den Bankdag på vilken en person måste vara registrerad som Innehavare för att äga rätt att rösta, (iv) instruktioner och anvisningar om var ett formulär finns för att svara på begäran (sådan formulär ska inkludera en möjlighet att rösta ja eller nej för varje begäran) samt ett fullmaktsformulär, och (v) den angivna tidsperioden inom vilken Innehavaren ska svara på begäran (minst 15 Bankdagar från kallelsen enligt klausul 15.1). Om röstningen ska ske elektroniskt, ska instruktioner för sådan röstning inkluderas i kallelsen.
- 15.3 När erforderlig samtyckesmajoritet av det totala Justerade Nominella Beloppet i enlighet med klausulerna 13.5 eller 13.6 har mottagits i ett Skriftligt Förfarande, ska det relevanta beslutet anses antaget enligt klausul 13.5 eller 13.6, i förekommande fall, även om tidsperioden för svar i det Skriftliga Förfarandet ännu inte har gått ut.

16 ÄNDRINGAR OCH AVSTÅENDEN

- 16.1 Emittenten och Agenten (för Innehavarnas räkning) kan överenskomma om att ändra Finansieringsdokumenten eller avstå från rättigheter i Finansieringsdokument under förutsättning att:
- a) en sådan ändring eller ett sådant avstående inte är till skada för Innehavarnas intresse eller görs i syfte att korrigera uppenbara fel eller misstag,
 - b) en sådan ändring eller ett sådant avstående krävs av tillämplig lag, en domstols dom eller beslut av en relevant behörig myndighet,
 - c) sådan ändring eller ett sådant avstående krävs för att Hybridobligationerna ska listas på Nasdaq Stockholm (eller annan Reglerad Marknad), eller
 - d) en sådan ändring eller ett sådant avstående har blivit vederbörligen godkänt av Innehavarna i enlighet med klausul 13 (*Beslut av Innehavare*).
- 16.2 Innehavarnas samtycke är inte nödvändigt för att godkänna utformningen av en ändring av Finansieringsdokumenten. Det är tillräckligt att ett sådant samtycke godkänner ändringen eller avståendet i huvudsak.
- 16.3 Agenten ska skyndsamt underrätta Innehavarna om ändringar eller avståenden har skett i enlighet med klausul 16.1 med angivande av den dag från vilken ändringen eller avståendet blir gällande och ska säkerställa att ändringar av Finansieringsdokumenten blir publicerade på Emittentens och Agentens respektive webbplats. Emittenten ska tillse att alla ändringar av Finansieringsdokumenten är vederbörligen registrerade hos Värdepapperscentralen och alla andra relevanta organisationer eller myndigheter och att alla ändringar av Finansieringsdokumenten är publicerade på Emittentens och Agentens webbplats.
- 16.4 En ändring av Finansieringsdokumenten ska börja gälla det datum som bestäms under Innehavarestämma, vid det Skriftligt Förfarandet eller av Agenten, i förevarande fall.

17 UTNÄMNANDE OCH BYTE AV AGENT**17.1 Utnämnannde av Agent**

- 17.1.1 Genom att teckna eller förvärva Hybridobligationerna utser varje Innehavare Agenten att företräda dem som sitt ombud i samtliga ärenden som är hänförliga till Hybridobligationerna och Finansieringsdokumenten samt ger Agenten behörighet att företräda Innehavare (utan att först behöva inhämta Innehavares samtycke, om inte ett sådant samtycke uttryckligen krävs enligt dessa Hybridobligationsvillkor) vid rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden, inklusive vid Företagsrekonstruktion av Emittenten eller Likvidation av Emittenten, som rör de Hybridobligationer som innehas av en Innehavare.
- 17.1.2 Varje Innehavare ska omedelbart efter Agentens begäran därom tillhandahålla Agenten samtliga sådana dokument, inklusive en skriftlig fullmakt (till form och innehåll tillfredställande för Agenten), som Agenten anser erforderliga för att kunna utnyttja dennes rättigheter och/eller utföra sina åtaganden enligt Finansieringsdokumenten. Agenten har ingen skyldighet att företräda en Innehavarna som inte följer en sådan begäran från Agenten.
- 17.1.3 Emittenten ska skyndsamt på begäran tillhandahålla Agenten alla sådana dokument och annat biträde (till form och innehåll tillfredställande för Agenten) som Agenten anser erforderliga för att kunna utnyttja dennes rättigheter och/eller utföra sina åtaganden enligt Finansieringsdokumenten.

- 17.1.4 Agenten har rätt till arvode för sitt arbete samt ersättning för skäligen kostnader, förluster och förpliktelser enligt Finansieringsdokumenten, Agentavtalet och Agentens åtaganden enligt Finansieringsdokumenten är villkorade av tillbörlig betalning av sådana arvoden och ersättningar.
- 17.1.5 Agenten får agera som agent eller förvaltare vid flera emissioner av värdepapper eller andra typer av lån av eller relaterade till Emittenten eller andra Koncernbolag, oaktat potentiella intressekonflikter.
- 17.2 Agentens uppdrag**
- 17.2.1 Agenten ska företräda Innehavarna i enlighet med Finansieringsdokumenten. Agenten är inte ansvarig för Finansieringsdokumentens innehåll, utformning, behöriga undertecknande, juridiska giltighet eller verkställbarhet.
- 17.2.2 När Agenten handlar i enlighet med Finansieringsdokumenten handlar Agenten alltid med bindande verkan för Innehavarna. Agenten ska utföra sina skyldigheter enligt Finansieringsdokumenten på ett skäligt, kompetent och professionellt sätt med skälig omsorg och skicklighet.
- 17.2.3 Agentens åtaganden enligt Hybridobligationsvillkoren är uteslutande tekniska och administrativa till sin natur och Agenten agerar endast i enlighet med dessa Hybridobligationsvillkor och på instruktioner av Innehavarna, om inte annat anges i dessa Hybridobligationsvillkor. Agenten agerar i synnerhet inte som rådgivare (vare sig en juridisk, finansiell eller liknande) till Innehavare eller någon annan person.
- 17.2.4 Agenten är inte förpliktad att bedöma eller övervaka Emittentens finansiella situation eller efterlevnad av villkoren i Finansieringsdokumenten om så inte uttryckligen anges i Hybridobligationsvillkoren eller Finansieringsdokumenten, eller vidta några åtgärder för att bedöma huruvida en händelse eller omständighet som avses i klausul 12 har inträffat.
- 17.2.5 Agenten har rätt att delegera sina skyldigheter till andra professionella parter (utan att först behöva inhämta godkännande från Emittenten eller Innehavare), men Agenten ska förbli ansvarig för de åtgärder som vidtas av sådana parter enligt Finansieringsdokumenten.
- 17.2.6 Agenten ska behandla samtliga Innehavare lika och, när Agenten agerar i enlighet med Finansieringsdokumenten, endast agera med beaktande av Innehavarnas intressen och ska inte behöva ta hänsyn till intressen eller vidta åtgärd eller följa en begäran eller instruktion från någon annan person, om det inte uttryckligen framgår av Finansieringsdokumenten.
- 17.2.7 Agenten har rätt att anlita utomstående experter när denne utför sina förpliktelser enligt Finansieringsdokumenten. Emittenten ska på begäran av Agenten betala samtliga kostnader för externa experter som anlitats i syfte att utreda eller överväga (i) en fråga som rör Emittenten som Agenten skäligen tror kan vara till skada för Innehavarnas intressen enligt Finansieringsdokumenten, eller (ii) som annars överenskommits mellan Emittenten och Agenten.
- 17.2.8 Agenten ska, där det är tillämpligt, ingå avtal med Värdepapperscentralen och efterleva sådana avtal och Värdepapperscentralens Regelverk till den del de är tillämpliga för Agenten, där det är nödvändigt för att Agenten ska utföra sina åtaganden i enlighet med Finansieringsdokumenten.
- 17.2.9 Oaktat annan bestämmelse i Finansieringsdokumenten av motsatt innehåll, är Agenten inte skyldig att vidta eller underlåta att vidta några åtgärder, om det skulle utgöra, eller

enligt dennes skäliga uppfattning skulle kunna utgöra, en överträdelse av några lagar eller regler.

- 17.2.10 Om enligt Agentens skäliga uppfattning om kostnad, förlust eller ansvar som denne kan ådra sig (inklusive skäligt arvode till Agenten) för att följa instruktioner från Innehavarna, eller för att vidta några åtgärder på eget initiativ, inte kommer att täckas av Emittenten, får Agenten avstå från att agera i enlighet med sådana instruktioner, eller vidta sådana åtgärder, tills denne har erhållit sådan finansiering eller ersättning (eller tillräcklig säkerhet för detta har ställts) som denne rimligen kan begära.
- 17.2.11 Om Agenten inte har faktisk vetskap om motsatsen, får Agenten anta att all information som tillhandahålls av eller å Emittentens vägnar (inklusive av Emittentens rådgivare) är på alla sätt korrekt, sann och fullständig.
- 17.2.12 Agenten ska meddela Innehavarna (i) innan Agenten upphör att utföra sina åtaganden enligt Finansieringsdokumenten på grund av att Emittenten inte betalar arvode eller ersättning som Emittenten är skyldig Agenten enligt Finansieringsdokumenten, eller (ii) om Agenten avstår ifrån att agera på grund av ett skäl som anges i klausul 17.2.10.

17.3 Begränsat ansvar för Agenten

- 17.3.1 Agenten ansvarar inte gentemot Innehavarna för skada eller förlust som orsakats av åtgärd vidtagen eller underlåten av Agenten enligt eller i samband med Finansieringsdokumenten om den inte direkt orsakats av dennes vårdslöshet eller uppsåt. Agenten är aldrig ansvarig för indirekt skada.
- 17.3.2 Agenten ska inte anses ha agerat vårdslöst om denne handlat i enlighet med råd eller utlåtanden från ansedda externa experter anlitade av, eller tillställd, Agenten eller om Agenten har agerat med skälig omsorg i en situation när Agenten anser att det är till skada för Innehavarnas intressen att åtgärden ifråga fördröjs genom att först inhämta instruktioner från Innehavarna.
- 17.3.3 Agenten är inte ansvarig för någon försening (eller några konsekvenser därav) avseende kreditering av ett konto med ett belopp som enligt Finansieringsdokumenten ska betalas av Agenten till Innehavarna, under förutsättning att Agenten har vidtagit alla nödvändiga åtgärder så snart som det är rimligen praktiskt möjligt för att följa föreskrifter eller användningsrutiner hos ett vedertaget clearing- eller avvecklingssystem som används av Agenten för detta ändamål.
- 17.3.4 Agenten har inget ansvar gentemot Innehavarna för skada orsakad av Agenten när denne agerar i enlighet med instruktioner från Innehavarna givna i enlighet med Finansieringsdokumenten.
- 17.3.5 Agenten är inte ansvarig för information tillhandahållen av Innehavarna eller å Emittentens vägnar eller av någon annan Person.
- 17.3.6 Ansvar gentemot Emittenten som uppstår genom att Agenten agerar i enlighet med eller i anslutning till, Finansieringsdokumenten ska inte bli föremål för kvittning av Emittentens åtaganden gentemot Innehavarna enligt dessa Hybridobligationsvillkor.

17.4 Byte av Agent

- 17.4.1 Med förbehåll för klausul 17.4.6, kan Agenten avträda genom underrättelse till Emittenten och Innehavarna, i vilket fall Innehavarna ska utse en efterträdande Agent på en Innehavarstämma som ska sammankallas av den avträdande Agenten eller genom ett Skriftligt Förfarande initierat av den avträdande Agenten

- 17.4.2 Med förbehåll för klausul 17.4.6, om Agenten är Insolvent eller blir föremål för konkursförfarande, ska Agenten anses avträda som Agent och Emittenten ska inom tio Bankdagar utse en efterträdande Agent som ska vara en oberoende finansiell institution eller annat välrenommerat företag som regelbundet agerar som agent i hybridobligationsemissioner.
- 17.4.3 En Innehavare (eller flera Innehavare) som representerar minst tio procent av Justerat Nominellt Belopp får, genom underrättelse till Emittenten (sådan underrättelse kan endast med giltig verkan lämnas av en person som är Innehavare på den Bankdag som omedelbart följer efter den dag då meddelandet mottas av Emittenten och ska, om det lämnas av flera Innehavare, lämnas av dem gemensamt), begära att en Innehavarstämma hålls i syfte att entlediga Agenten och utse en ny Agent. Emittenten får, på en Innehavarstämma sammankallad av Emittenten eller genom ett Skriftligt Förfarande initierat av Emittenten, föreslå Innehavarna att Agenten entledigas och en ny Agent utses.
- 17.4.4 Om Innehavarna inte har utsett en efterträdande Agent inom 90 kalenderdagar efter att (i) det tidigare av att underrättelse om avträdande lämnades eller avträdanget på annat sätt skedde, eller (ii) Agenten entledigades genom ett beslut av Innehavarna, ska Emittenten utse en efterträdande Agent som ska vara en oberoende finansiell institution eller annat välrenommerat företag som regelbundet agerar som agent i Hybridobligationsemissioner.
- 17.4.5 Den avträdande Agenten ska, på egen bekostnad, göra sådan dokumentation tillgänglig för den efterträdande Agenten och förse den efterträdande Agenten med sådant bistånd som denne skäligen kan begära i syfte att utföra sina uppgifter som Agent enligt Finansieringsdokumenten och Agentavtalet.
- 17.4.6 Agentens frånträde eller entledigande ska ges verkan först vid utnämningen av en efterträdande Agent och en sådan efterträdande Agent har accepterat sådan utnämning och all nödvändig dokumentation för att ersätta den avgående Agenten har upprättats.
- 17.4.7 Vid utnämningen av en efterträdare befrias den avgående Agenten från att fullgöra vidare åtaganden avseende Finansieringsdokumenten men ska alltjämt vara berättigad och förbli ansvarig enligt dessa Finansieringsdokument i fråga om åtgärd som Agenten vidtog eller underlät att vidta i egenskap av Agent. Agentens efterträdare, Emittenten och varje Innehavare ska ha samma rättigheter och skyldigheter sinsemellan enligt Finansieringsdokumenten som de skulle ha haft om sådan efterträdande Agent hade varit den ursprungliga Agenten.
- 17.4.8 För det fall det sker ett byte av Agent i enlighet med denna klausul 17.4, ska Emittenten upprätta sådana handlingar och vidta sådana åtgärder som den nya Agenten rimligen begär i syfte att överlåta till den nya Agenten rättigheter, befogenheter och skyldigheter som Agent och befria den avgående Agenten från dennes fortsatta skyldigheter enligt dessa Finansieringsdokumentet och Agentavtalet. Om inte Emittenten och den nya Agenten avtalar annat, ska den nya Agenten ha rätt till samma arvode och ersättningar som den avgående Agenten.

18 UTSEENDE OCH UTBYTE AV EMISSIONSINSTITUTET

- 18.1 Emittenten utser Emissionsinstitutet för att sköta vissa uppgifter angivna i dessa Hybridobligationsvillkor och i enlighet med de lagar, förordningar och regler som är tillämpliga på och/eller utgivna av Värdepapperscentralen och som rör Hybridobligationerna.

- 18.2 Emissionsinstitutet får frånträda eller bli entledigat av Emittenten, förutsatt att Emittenten har godkänt att en affärsbank eller värdepappersinstitut som är godkänt av Värdepapperscentralen tillträder som nytt Emissionsinstitut vid samma tidpunkt som det gamla Emissionsinstitutet frånträder eller entledigas. Om Emissionsinstitutet är Insolvent, ska Emittenten omedelbart utse ett nytt Emissionsinstitut, som ska ersätta det gamla Emissionsinstitutet som emissionsinstitut i enlighet med dessa Hybridobligationsvillkor.

19 UTSEENDE OCH UTBYTE AV VÄRDEPAPPERSCENTRALEN

- 19.1 Emittenten har utsett Värdepapperscentralen att sköta uppgifter angivna i dessa Hybridobligationsvillkor och i enlighet med av Värdepapperscentralen utfärdade regler och andra regler tillämpliga på Hybridobligationerna.
- 19.2 Värdepapperscentralen får frånträda eller bli entledigad från dess uppdrag av Emittenten, förutsatt att Emittenten med giltig verkan har utsett en ersättande Värdepapperscentral som tillträder som Värdepapperscentral vid samma tidpunkt som den tidigare Värdepapperscentralen avträdde eller entledigades samt att utbytet inte har en negativ inverkan på någon Innehavare eller Hybridobligationernas upptagande till handel på aktuell Reglerad Marknad. Den ersättande Värdepapperscentralen ska vara auktoriserat för att bedriva clearingverksamhet i enlighet med lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden och vara auktoriserat som en central värdepappersdepå i enlighet med lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument.

20 INGA DIREKTA ÅTGÄRDER AV INNEHAVARE

- 20.1 En Innehavare får inte vidta några som helst åtgärder gentemot Emittenten för att genomdriva eller återvinna något belopp som tillkommer denne enligt Finansieringsdokumenten, eller initiera, stödja eller sörja för likvidation, upplösning, likvidation, företagsrekonstruktion eller konkurs (eller dess motsvarighet i någon annan jurisdiktion) av Emittenten i samband med någon av Emittentens skyldigheter enligt Finansieringsdokumenten. Sådana åtgärder får endast vidtas av Agenten.
- 20.2 Klausul 20.1 ska inte tillämpas om Agenten har instruerats av Innehavarna i enlighet med dessa Hybridobligationsvillkor att vidta visa åtgärder, men av någon anledning har misslyckats att vidta, eller är oförmögen att vidta (av någon annan anledning än att en Innehavare har misslyckats tillhandahålla dokument enligt klausul 17.1.2), sådana åtgärder inom rimlig tid under fortsättning att sådant misslyckande eller oförmåga att vidta åtgärderna är pågående. Om misslyckandet att vidta vissa åtgärder är orsakade av att Emittenten inte har betalat något arvode eller ersättning till Agenten som har förfallit till betalning enligt Hybridobligationsvillkoren eller Agentavtalet eller av någon anledning som anges i klausul 17.2.10, måste sådant misslyckande pågå i åtminstone 40 Bankdagar efter ett meddelande enligt klausul 17.2.12 har lämnats innan en Innehavare får vidta åtgärd som avses i klausul 20.1.

21 PRESKRPTION

- 21.1 Rätten att erhålla återbetalning av Hybridobligationernas kapitalbelopp är preskriberad och upphör att gälla tio år från den aktuella Inlösendagen. Rätten att erhålla betalning av Ränta eller Uppskjuten Ränta (exklusive kapitaliserad ränta) är preskriberad och upphör att gälla tre år från respektive förfallodag. Emittenten har rätt till eventuella medel som avsatts för betalningar för vilka Innehavarnas rätt att erhålla betalning har preskriberats och upphört att gälla.

- 21.2 Om vederbörligt preskriptionsavbrott skett i enlighet med preskriptionslagen (1981:130), börjar en ny preskriptionstid om tio år när det gäller rätten att erhålla återbetalning av det kapitalbeloppet, och tre år med avseende på rätten att erhålla betalning av Ränta eller Uppskjuten Ränta (exklusive kapitaliserad ränta), att löpa, i båda fallen räknat från datum för preskriptionsavbrottet, på sätt sådant datum bestäms i enlighet med bestämmelserna i preskriptionslagen.

22 UNDERRÄTTELSE

- 22.1 Varje underrättelse eller annan kommunikation som sker i enlighet med eller i anslutning till Finansieringsdokumenten:

- a) om till Agenten, ska ske till adressen registrerad hos Bolagsverket på Bankdagen före avsändandet eller till en sådan adress som anmälts av Agenten till Emittenten från tid till annan, eller, om det skickas med e-post av Emittenten, till en sådan e-postadress som anmälts av Agenten till Emittenten från tid till annan,
- b) om till Emittenten, ska ske till adressen registrerad hos Bolagsverket på Bankdagen före avsändandet eller till en sådan adress som anmälts av Agenten till Emittenten från tid till annan, eller, om det skickas med e-post av Agenten, till en sådan e-postadress som anmälts av Emittenten till Agenten från tid till annan, och
- c) om till Innehavare, ska ske till de adresser som registrerats hos Värdepapperscentralen, sådan person ska vara en Innehavare för att erhålla underrättelse eller annars en Bankdag före avsändandet, och genom antingen bud eller med brev till samtliga Innehavare.

Underrättelse till Innehavare ska också offentliggöras på Emittentens och Agentens respektive webbplats.

- 22.2 Varje meddelande eller annan kommunikation från en person till en annan enligt eller i samband med Finansieringsdokumenten ska skickas genom bud, personlig leverans eller brev eller, om mellan Agenten och Emittenten, via e-post, och kommer endast att gälla, i fråga om bud eller personlig leverans, när den har lämnats på den adress som anges i klausul 22.1 eller, i fråga om brev, tre Bankdagar efter att ha avlämnats förfrankerat i ett kuvert adresserat till den adress som anges i klausul 22.1, eller, i fråga om e-post, när de mottagits i läsbar form av mottagaren.

- 22.3 Ett meddelande enligt Hybridobligationsvillkoren ska vara på svenska.

- 22.4 Misslyckande att skicka meddelande eller annan kommunikation, eller om det föreligger någon brist i meddelandet eller kommunikationen, till en Innehavare påverkar inte dess giltighet i förhållande till andra Innehavare.

23 FORCE MAJEURE OCH ANSVARSBEGRÄNSNING

- 23.1 Varken Agenten eller Emissionsinstitutet ska hållas ansvarig för skada som uppkommer med anledning av lagbud, eller någon åtgärd vidtagen av en myndighet, eller krig, strejk, lockout, bojkott, blockad eller annan liknande omständighet (en "**Force Majeure Händelse**"). Förbehållet i fråga om strejker, lockouter, bojkotter och blockader gäller även om Agenten eller Emissionsinstitutet själv vidtar sådana åtgärder, eller är föremål för sådana åtgärder.

- 23.2 Emissionsinstitutet ansvarar inte gentemot Innehavarna om det har iakttagit rimlig försiktighet. Emissionsinstitutet ska aldrig vara ansvarig för indirekt skada med undantag för grov vårdslöshet och avsiktlig försummelse.

23.3 Skulle en Force Majeure Händelse uppstå som hindrar Agenten eller Emissionsinstitutet från att vidta åtgärd som krävs för att uppfylla dessa Hybridobligationsvillkor, får åtgärden skjutas upp till dess hindret har upphört.

23.4 Bestämmelserna i denna klausul 23 gäller om de inte står i strid med bestämmelserna i lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument, vilka bestämmelser ska ha företräde.

24 TILLÄMPLIG LAG OCH JURISDIKTION

24.1 Dessa Hybridobligationsvillkor, och alla utomobligatoriska förpliktelser som uppstår ur eller i samband därmed, ska regleras av och tolkas i enlighet med svensk rätt.

24.2 Emittenten godkänner att Stockholms tingsrätt har icke-exklusiv behörighet.

Härmed bekräftas att ovanstående Hybridobligationsvillkor är bindande för Emittenten.

MAXFASTIGHETER I SVERIGE AB (publ)
som Emittent

ADRESSER

BOLAGET

MaxFastigheter i Sverige AB (publ)

Eskilstunavägen 34
644 30 Torshälla
016-200 69 90
info@maxfastigheter.se
www.maxfastigheter.se

FINANSIELL RÅDGIVARE OCH EMISSIONSINSTITUT

DNB Markets, en del av DNB Bank ASA, filial Sverige

Regeringsgatan 59
105 88 Stockholm
www.dnb.se

LEGAL RÅDGIVARE

Cirio Advokatbyrå AB

Mäster Samuelsgatan 20
Box 3294
103 65 Stockholm
08-527 91 600
www.cirio.se

BOLAGETS REVISOR

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Fabriksgatan 47
Box 89
701 41 Örebro
010-213 50 00
www.pwc.se



MaxFASTIGHETER

MaxFastigheter i Sverige AB (publ)

Eskilstunavägen 34, 644 30 Torshälla, 016-200 69 90

www.maxfastigheter.se