

INBJUDAN TILL TECKNING AV AKTIER I MOFAST AB (PUBL)

VIKTIG INFORMATION TILL INVESTERARE

Detta emissionsmemorandum ("Memorandum") har upprättats med anledning av den förestående nyemissionen av aktier med företrädesrätt för Bolagets befintliga aktieägare som styrelsen beslutade om med bolagsstämans efterföljande godkännande vid extra bolagsstämma den 23 november 2022 ("Emissionen"). Detta Memorandum godkändes av Spotlight Stock Market den 25 november 2022. Med "Mofast" eller "Bolaget" avses Mofast AB (Publ), org.nr 559124-6052, ett svenskt publikt aktiebolag. Med "Koncernen" avses Mofast eller den koncern vari Mofast är moderbolag, beroende på sammanhanget.

Styrelsen beslutade om, med bolagsstämans efterföljande godkännande vid extra bolagsstämma den 23 november 2022, att emittera upp till 562 000 aktier i Bolaget genom nyemission av aktier med företrädesrätt för befintliga aktieägare. De nya aktierna som erbjuds i Emissionen benämns här efter "Nya Aktier". Vid hänvisningar till "Spotlight" avses Spotlight Stock Market och vid hänvisningar till "Euroclear" avses Euroclear Sweden AB.

Detta Memorandum har inte granskats, registrerats eller godkänts av Finansinspektionen, och utgör inte ett prospekt i enlighet med vad som definieras i bestämmelserna i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 om prospekt som ska offentliggöras när värdepapper erbjuds till allmänheten eller tas upp till handel på en reglerad marknad. Undantag för prospektskyldighet gäller enligt förordningens artikel 3(2) och 2 kap. 1 § i lag (2019:414) med kompletterande bestämmelser till EU:s prospektförordning, vari det anges att prospekt inte behöver upprättas när det sammanlagda emissionsvederlaget för värdepapper till investerare under en tid av de senaste tolv månaderna motsvarar högst 2,5 MEUR. Inbjudan till teckning av aktier i Bolaget som detta Memorandum avser omfattas inte av sådan prospektskyldighet.

För detta Memorandum och erbjudandet enligt Memorandumet gäller svensk rätt. Tvist med anledning av Memorandumet, Emissionen och därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras av svensk domstol exklusivt, varvid Stockholms tingsrätt ska utgöra första instans.

De Nya Aktierna som erbjuds till allmänheten i samband med detta Memorandum riktar sig endast till allmänheten i Sverige. Mofast har inte vidtagit, och kommer inte att vidta, några åtgärder för att tillåta att erbjudandet distribueras till allmänheten i någon annan jurisdiktion än Sverige. De Nya Aktierna har inte registrerats och kommer inte att registreras enligt United States Securities Act från 1933 i dess nuvarande lydelse eller någon motsvarande lag i någon delstat i USA. Inga Nya Aktier får erbjudas, tecknas, säljas eller överföras, direkt eller indirekt, i eller till USA, Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Storbritannien, Sydafrika, Schweiz, Singapore, Sydkorea, Ryssland eller Belarus, eller i något annat land där deltagande förutsätter ytterligare memorandum, prospekt, registrering eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt, eller annars skulle strida mot tillämpliga lagar eller regler i ett annat land. Teckning och förvärv av värdepapper i strid med ovanstående begränsningar kan vara ogiltig. Personer som mottar exemplar av detta Memorandum, eller önskar investera i Mofast, måste informera sig om och följa nämnda begränsningar. Åtgärder i strid med begränsningarna kan utgöra brott mot tillämplig värdepapperslagstiftning. Mofast förbehåller sig rätten att efter eget bestämmande ogiltigförklara aktieteckning eller anmälan om aktieteckning som Mofast eller dess rådgivare anser kan inbegripa en överträdelse eller ett åsidosättande av lagar, regler eller föreskrifter i någon jurisdiktion.

En investering i de Nya Aktierna är förenat med risker, se avsnittet "Riskfaktorer". När investerare fattar ett investeringsbeslut måste de förlita sig på sin egen bedömning av Bolaget enligt detta Memorandum, inklusive föreliggande sakförhållanden och risker. Inför ett investeringsbeslut bör potentiella investerare anlita sina egna professionella rådgivare samt noga utvärdera och överväga investeringsbeslutet. Investerare får endast förlita sig på informationen i detta Memorandum samt eventuella tillägg till detta Memorandum. Ingen person har fått tillstånd att lämna någon annan information eller göra några andra uttalanden än de som finns i detta Memorandum och, om så ändå sker, så sådana information eller sådana uttalanden inte anses ha godkänts av Bolaget och Bolaget ansvarar inte för sådan information eller sådana uttalanden.

Spotlight

Bolagets aktier är upptagna till handel på Spotlight. Spotlight är ett värdepappersföretag under tillsyn av Finansinspektionen. Spotlight driver en så kallad MTF-plattform (Multilateral Trading Facility) och bolag noterade på Spotlight har förbundit sig att följa Spotlights vid varje tidpunkt gällande regelverk. Ett stort antal av de regler som gäller för bolag noterade på den reglerade marknaden gäller inte för bolag vars aktier är upptagna till handel på Spotlight. Risken vid investering i ett bolag på Spotlight kan därför vara förenat med en högre risk än vid en investering i ett bolag vars aktier är upptagna till handel på en reglerad marknad. En investerare bör ha i åtanke att aktier som handlas på Spotlight inte omfattas av samtliga regelverk till skydd för aktieägare i börsnoterade bolag. Syftet med Spotlights regelverk är bland annat att säkerställa att aktieägare och övriga marknadsaktörer omedelbart och samtidigt får korrekt information om alla omständigheter som kan påverka Bolagets aktiekurs.

Handeln på Spotlight sker i ett elektroniskt handelssystem som banker och fondkommissionärer anslutna till Nordic Growth Market har tillgång till. Det innebär att den som vill köpa eller sälja aktier som är noterade på Spotlight kan använda de banker eller fondkommissionärer som är medlemmar hos Spotlight. Spotlights regelverk och aktiekurser återfinns på Spotlights webbplats, www.spotlightstockmarket.com.

Framåtriktade uttalanden

Detta Memorandum innehåller vissa framåtriktade uttalanden och åsikter. Framåtriktade uttalanden är uttalanden som inte relaterar till historisk fakta och händelser och sådana uttalanden och åsikter som rör framtiden och som, till exempel, innehåller formuleringar som "antar", "anser", "avser", "bedömer", "beräknar", "borde", "bör", "enligt uppskattningar", "förutser", "förutsäger", "förväntar", "har åsikten", "kan", "kommer att", "planerar", "planlägger", "potentiell", "prognostiserar", "skulle kunna", "såvitt känt", "tror" eller liknande uttryck, där avsikten är att identifiera ett uttalande som framåtriktat. Detta gäller, framför allt, uttalanden och åsikter i Memorandumet som behandlar kommande ekonomisk avkastning, planer och förväntningar för Bolagets verksamhet och styrning, framtida tillväxt och lönsamhet samt den generella ekonomiska och juridiska miljön och andra frågeställningar som rör Bolaget.

Framåtriktade uttalanden baseras på nuvarande beräkningar och antaganden som görs på grundval av vad Bolaget känner till. Sådana framåtriktade uttalanden påverkas av risker, osäkerheter och andra faktorer som kan leda till att de faktiska resultaten, inklusive Bolagets kassaflöde, finansiella ställning och rörelseresultat, kommer att skilja sig från resultaten, eller inte uppfylla de förväntningar som uttryckligen eller underförstått har antagits eller beskrivits i dessa uttalanden, eller visar sig vara mindre gynnsamma än resultaten som uttryckligen eller underförstått har antagits eller beskrivits i dessa uttalanden. På motsvarande sätt bör potentiella investerare inte sätta orimligt hög tilltro till dessa framåtriktade uttalanden och de rekommenderas starkt att läsa detta Memorandum, inklusive avsnittet "Riskfaktorer", "Bolagets verksamhet" och "Finansiell information", som innehåller mer detaljerade beskrivningar av faktorer som kan påverka Bolagets verksamhet och marknaden vilken Bolaget är verksam i. Bolaget kan inte lämna garantier för den framtida riktigheten hos de presenterade åsikterna, eller huruvida de förutsädda utvecklingarna faktiskt kommer att inträffa.

Med anledning av de risker, osäkerheter och antaganden som sammanhänger med framåtriktade uttalanden, är det möjligt att de i Memorandumet nämnda framtida händelserna inte kommer att inträffa. De framåtriktade uppskattningar och förhandsberäkningar som härstammar från tredjepartsstudier och hänvisas till i Memorandumet kan visa sig vara inkorrekta. Faktiska resultat, genomförande eller händelser kan skilja sig i betydande grad från vad som angetts i sådana uttalanden till följd av, utan begränsning: ändringar av allmänna ekonomiska förhållanden, framför allt ekonomiska förhållanden på marknader vilka Bolaget är verksam i inom, ändrade räntenivåer, ändrade valutakurser, ändrade konkurrensnivåer, ändringar i lagar och förordningar samt förekomsten av olyckor eller skador.

Framåtriktad information i detta Memorandum gäller endast per dagen för godkännandet av detta Memorandum. Efter Memorandumets offentliggörande åtar sig inte Bolaget, om det inte föreskrivs enligt lag eller i Spotlights regler för emittenter, att uppdatera framåtriktade uttalanden eller anpassa dessa framåtriktade uttalanden efter faktiska händelser eller utvecklingar.

Bransch- och marknadsinformation

Detta Memorandum innehåller bransch- och marknadsinformation hänförlig till Mofasts verksamhet och den marknad som Mofast är verksam på. Om inte annat anges är sådan information baserad på Bolagets analys av flera olika källor.

I branschpublikationer eller rapporter anges vanligen att information som återges däri har erhållits från källor som bedöms vara tillförlitliga, men riktigheten och fullständigheten i sådan information kan inte garanteras. Mofast har inte verifierat informationen, och kan därför inte garantera korrektheten, i den bransch- och marknadsinformation som finns i detta Memorandum och som har hämtats från, eller härrör från, branschpublikationer eller rapporter. Sådan information är baserad på marknadsundersökningar, vilka till sin natur är baserade på urval och subjektiva bedömningar, däribland bedömningar om vilken typ av produkter, tjänster och transaktioner som borde inkluderas i den relevanta marknaden, både av de som utför undersökningar och de som tillfrågats. Såvitt Bolaget känner till, och enligt de slutsatser Bolaget kan dra från annan information som publicerats av dessa källor, har inga omständigheter utelämnats som skulle leda till att den återgivna informationen är felaktig eller vilseledande.

Memorandumet innehåller också uppskattningar av marknadsdata och information härledd därifrån, och som inte kan inhämtas från publikationer av marknadsundersökningsinstitutioner eller några andra oberoende källor. Sådan information har tagits fram av Mofast baserat på tredjepartskällor och Bolagets egna interna uppskattningar. I många fall finns det inte någon publik tillgänglig information om sådana marknadsdata från exempelvis branschorganisationer, myndigheter eller andra organisationer och institutioner. Mofast anser att dess uppskattningar av marknadsdata och information härledd därifrån är användbara för att ge investerare en bättre förståelse av såväl branschen i vilken Bolaget verkar som Mofasts ställning inom branschen. Information som har anskaffats från en tredje part har återgetts korrekt och, såvitt emittenten känner till och kan utrona av information som offentliggjorts av denna tredje part, har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande.

Presentation av finansiell information

Bolagets reviderade årsredovisningar för räkenskapsåren 2021 och 2020 har införlivats genom hänvisning och utgör en del av Memorandumet. Vidare har information från Bolagets senast offentliggjorda kvartalsrapport för perioden 1 januari–30 september 2022 infogats i Memorandumet. Om inget annat uttryckligen anges, har ingen finansiell information i detta Memorandum reviderats eller granskats av Bolagets revisor. Bolagets revisionsbolag är Ernst & Young Aktiebolag, med Jonas Bergström som huvudansvarig revisor. Finansiell information i Memorandumet som rör Bolaget och som inte ingår i den reviderade informationen eller har granskats av Bolagets revisor, härstammar från Bolagets internredovisning och rapporteringssystem. Viss finansiell och annan information som presenteras i Memorandumet har avrundats för att göra informationen mer lättillgänglig för läsaren. Följaktligen överensstämmer inte siffrorna i vissa kolumner exakt med angiven totalsumma. Alla finansiella belopp anges i svenska kronor ("**SEK**"), om inte annat anges. "**TSEK**" står för tusen svenska kronor, "**MSEK**" står för miljoner svenska kronor och "**MDSEK**" står för miljarder svenska kronor. Alla belopp i euro anges som "**EUR**", respektive "**MEUR**" för miljoner euro.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BAKGRUND OCH MOTIV	5
BOLAGETS VERKSAMHET	6
RISKFÄKTORER	9
VILLKOR OCH ANVISNINGAR	14
STYRELSE, LEDANDE BEFÄTTNINGSHAVARE OCH REVISOR	18
FINANSIELL INFORMATION	21
AKTIE, AKTIEKAPITAL OCH AKTIEÄGARE	24
LEGAL INFORMATION OCH KOMPLETTERANDE UPPGIFTER	26
HANDLINGAR INFÖRLIVADE GENOM HÄNVISNING	28
ADRESSER	29

BAKGRUND OCH MOTIV

Styrelsen har beslutat, med bolagsstämmans efterföljande godkännande vid extra bolagsstämma den 23 november 2022, om en nyemission av aktier i Mofast AB (Publ) ("**Mofast**" eller "**Bolaget**") med företrädesrätt för Bolagets befintliga aktieägare ("**Emissionen**"). Investerares erbjuds härmed att, i enlighet med villkoren i detta Memorandum, förvärva totalt högst 562 000 nyemitterade aktier ("**Nya Aktierna**"). Teckningskursen är 44,95 SEK per aktie. Förutsatt att Emissionen fulltecknas kommer Bolaget att tillföras en emissionslikvid om 25 261 900 SEK, före avdrag för beräknade emissionskostnader om cirka 1 400 000 SEK.

Mofast och den koncern vari Mofast är moderbolag ("**Koncernen**") äger och förvaltar samhälls- och bostadsfastigheter i Sverige till ett marknadsvärde om cirka 3,8 MDSEK per den 30 september 2022.

Bolagets verksamhet består huvudsakligen av förvaltning och administration av nuvarande fastighetsbestånd. Verksamheten innefattar även att inventera nya förvärvsmöjligheter, renodla fastighetsbeståndet genom avyttringar (av mindre lönsamma eller ej strategiska fastigheter), utveckla befintliga byggrätter samt att genom aktiva investeringar förädla och därmed öka hyresintäkterna och värdet på fastigheterna. Verksamheten är kapitalkrävande och har historiskt finansierats genom eget kapital samt skulder i form av lån från banker, kreditinstitut och Bolagets större aktieägare.

Marknadsläget har under det senaste halvåret förändrats markant mot bakgrund av ökade produktions- och energikostnader, ökad räntebana, parerat med en trögare transaktionsmarknad och mer ansträngda finansieringsmöjligheter. Sammantaget har detta medfört att styrelsen beslutade, villkorat av bolagsstämmans godkännande vid extra bolagsstämma den 23 november 2022, om en riktad kvittningsemission av 6 035 231 aktier om cirka 271 MSEK till två av Bolagets huvudaktieägare Anders Ivarsson Aktiebolag och RPlim Fastighets AB ("**Kvittningsemissionen**"). Kvittningsemissionen innebär en ökning av Bolagets aktiekapital med 6 035 231 SEK och beräknas registreras av Bolagsverket den 1 december 2022.

Detta erbjudande avser inte möjlighet att teckna aktier i Kvittningsemissionen utan endast i Emissionen, men båda emissionerna sker till samma teckningskurs och ska betraktas som en del av en gemensam finansieringsplan.

Motivet för emissionerna är att ge Bolaget en starkare balansräkning både såvitt avseende dess likviditet och eget kapital, vilket kan förbättra Bolagets utsikter att återigen få sedvanliga nya bankkrediter och ge Bolaget en möjlighet att framgent genomföra löpande identifierade nödvändiga och lönsamma investeringar i fastighetsbeståndet. Emissionslikviden från Emissionen ska användas enligt följande prioriteringsordning:

- Genomföra en renovering och investering i fastigheten Stockholm Färgfotot 3 med anledning av ett nytecknat tioårigt hyresavtal med Stockholm Stad till en uppskattad kostnad om cirka 9 MSEK, motsvarande cirka 36 procent av emissionslikviden.
- Bekosta ett nytt skalskydd (nya dörrar och andra säkerhetsstärkande åtgärder) i fastigheterna Uppsala Luthagen 48:1 och 49:2 till en uppskattad kostnad om cirka 2 MSEK, motsvarande cirka 8 procent av emissionslikviden.
- Genomföra standarhöjande renoveringar av lägenheter i fastigheterna belägna i Södertälje för att därigenom kunna öka hyresintäkterna till en uppskattad kostnad om cirka 7 MSEK, motsvarande cirka 28 procent av emissionslikviden.
- Utgöra likviditetsbuffert för att möta ökade räntekostnader, alternativt användas till att genomföra ytterligare renoveringar eller investeringar i beståndet till en uppskattad kostnad om cirka 7 MSEK, motsvarande cirka 28 procent av emissionslikviden.

Genom Emissionen erbjuds befintliga aktieägare en möjlighet att delvis försvara sin ägarandel i Bolaget som spätts ut i samband med den genomförda Kvittningsemissionen, och befintliga aktieägare kan förvärva teckningsrätter för att teckna ytterligare aktier. Nya investerare kan också delta i Emissionen genom förvärv av teckningsrätter. Därutöver kan såväl befintliga aktieägare som nya investerare anmäla sin önskan att teckna aktier utan stöd av teckningsrätter. Befintliga aktieägare som inte deltar i Emissionen kan uppnå ekonomisk kompensation för utspädningen genom att sälja sina teckningsrätter.

Emissionen är säkerställd till 20 MSEK, motsvarande 80 procent av Emissionen, genom en emissionsgaranti utställd av von Euler & Partners AB för förvaltade fonders räkning ("**von Euler**").

Redogörelse för rörelsekapital

Det är Mofasts bedömning att det befintliga rörelsekapitalet inte är tillräckligt för att tillgodose dess behov under den kommande tolv månadersperioden. Styrelsen bedömer att Bolaget har för små marginaler för oförutsedda kostnadsökningar föranlett av exempelvis en förändrad räntebana, ökade taxebundna kostnader eller ökade produktionskostnader per dagen för godkännandet av detta Memorandum. Med rörelsekapital avses här Bolagets möjlighet att få tillgång till likvida medel för att fullgöra sina betalningsförpliktelser vartefter de förfaller till betalning.

Ansvariga personer

Styrelsen för Bolaget ansvarar för innehållet i detta Memorandum och har vidtagit rimliga åtgärder för att säkerställa att den information som lämnas enligt dess uppfattning överensstämmer med fakta och att ingenting utelämnats som med sannolikhet kan påverka bedömningen av Bolaget. Memorandumet har inte granskats och godkänts av Finansinspektionen. Memorandumet godkändes av Spotlight Stock Market ("**Spotlight**") den 25 november 2022.

BOLAGETS VERKSAMHET

Affärsidé

Mofast är ett fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar fastigheter inom segmenten bostadsfastigheter och samhällsfastigheter med fokus på värdeskapande och stabilitet. Fastighetsbeståndet är beläget på attraktiva lägen runtom i Sverige med fokus på Stockholms län. Genom utveckling av fastighetsportföljens sammansättning, gott affärsmannaskap och projektutveckling inom befintligt fastighetsbestånd skapas mervärde till aktieägare i form av högre intäkter, lägre bolagsspecifika kostnader samt ytterligare uthyrbar yta. Stabilitet uppnås genom välbelägna objekt, låg omsättning av fastighetsbeståndet och begränsade vakanser. Mofasts övergripande mål är att generera en långsiktigt hög och stabil riskjusterad avkastning för Bolagets aktieägare med fokus på tillväxt. Bolagets tillväxt ska huvudsakligen uppnås genom fastighetsförvärv men även genom utveckling av det befintliga fastighetsbeståndet.

Historia

- 2019 Mofast grundas genom förvärv av 24 samhällsfastigheter från Svenska Samhällsfastigheter AB och Bolagets aktier upptas till handel på Spotlight i juni.
- 2020 Bolaget förvärvar 43 samhällsfastigheter från Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB.
- 2021 Bolaget lanserar nya strategiska mål för verksamheten, bland annat en ökad investeringstakt och variation av bostadsfastigheter som komplement till samhällsfastigheterna.
- Bolaget gör ett förvärv av en flerbostadsfastighetsportfölj i Stockholm från Celon Förvaltning AB.
- 2022 Bolaget tillträder ett antal flerbostadsfastigheter i Stockholm, Södertälje, Uppsala och Örebro som förvärvades av bland annat Anders Ivarsson Aktiebolag och RPlim Fastighets AB.
- Bolaget upprättar en egen förvaltningsorganisation och anställer en heltidsanställd CFO och förvaltningschef.

Verksamheten

Bolagets verksamhet består huvudsakligen av förvaltning och administration av nuvarande fastighetsbestånd. Verksamheten innefattar även inventering av nya förvärvsmöjligheter, renodling av fastighetsbeståndet genom avyttringar av mindre lönsamma eller ej strategiska fastigheter, utveckling av befintliga byggrätter samt förädling av fastighetsbeståndet genom aktiva investeringar för att öka värdet.

Fastigheterna

Fastighetsportföljen bestod per den 30 september 2022 av 67 samhällsfastigheter och 18 bostadsfastigheter med ett sammanlagt marknadsvärde om cirka 3,8 MDSEK. Fastighetsportföljen har en geografisk tyngdpunkt i Stockholms län, Västra Götalands län, Region Mälardalen, Södermanlands län och Skåne län. Portföljen är, sett till Bolagets intäkter under perioden 1 januari–30 september 2022, jämnt fördelad mellan bostadsfastigheter och samhällsfastigheter.

Fastighetsbeståndets geografiska fördelning, beräknat på Bolagets intäkter under perioden 1 januari–30 september 2022, är enligt följande:

- Cirka 56 procent av intäkterna härstammar från Bolagets fastigheter belägna i Stockholms län.
- Cirka 16 procent av intäkterna härstammar från Bolagets fastigheter belägna i Södermanlands län
- Cirka 5 procent av intäkterna härstammar från Bolagets fastigheter belägna i Uppsala län
- Cirka 4 procent av intäkterna härstammar från Bolagets fastigheter belägna i Gävleborgs län
- Cirka 4 procent av intäkterna härstammar från Bolagets fastigheter belägna i Dalarnas län
- Cirka 3 procent av intäkterna härstammar från Bolagets fastigheter belägna i Skåne län.
- Cirka 3 procent av intäkterna härstammar från Bolagets fastigheter belägna i Västra Götalands län
- Cirka 3 procent av intäkterna härstammar från Bolagets fastigheter belägna i Värmlands län.
- Cirka 2 procent av intäkterna härstammar från Bolagets fastigheter belägna i Örebro län.
- Cirka 2 procent av intäkterna härstammar från Bolagets fastigheter belägna i Norrbottens län.

Resterande delen, motsvarande 2 procent av intäkterna, härstammar från Bolagets fastigheter belägna i övriga län

Mofasts samhällsfastigheter

Samhällsfastigheter bedöms vara ett fortsatt attraktivt segment med god riskjusterad avkastning, då segmentet generellt präglas av goda hyresnivåer, långa hyresavtal, kreditvärdiga hyresgäster i form av offentligt finansierade verksamheter samt låga vakansgrader.

Som segment påvisar samhällsfastigheter fortsatt stora underskott på moderna lokaler och boenden i olika former. Detta innebär att såväl nybyggda som äldre samhällsbyggnader av god standard sällan har vakanta ytor i någon större omfattning. Som en följd av både den demografiska utvecklingen och samhällets utveckling i stort bedöms efterfrågan vara god för dessa fastigheter inom en överskådlig framtid.

Den starka utvecklingen för samhällsfastigheter kan delvis förklaras av förändringar i ägandestrukturen. Historiskt sett har ägandet i princip uteslutande förelegat hos stat, region eller kommun, vilket har inneburit ett lågt utbud av samhällsfastigheter. Under de senaste åren har avvitrningar skett till privata aktörer varvid dessa har uppfört nya samhällsfastigheter med stat, region och kommuner som hyresgäster.

Faktorer som bidrar till det växande intresset för segmentet är den samhälleliga och demografiska utvecklingen i Sverige, med en ökat åldrande befolkning i kombination med växande barnkullar. Prognoser från Statistiska centralbyrån visar att Sveriges befolkning år 2040 kommer uppgå till cirka 11,3 miljoner invånare. Det är den äldre befolkningen i synnerhet som beräknas växa i snabbare takt än övriga befolkningen. Utvecklingen ställer således krav på exempelvis särskilda boenden och förskolor samt hälso- och sjukvård.

Större delen av Mofasts samhällsfastigheter är multifunktionshus som är enkla att anpassa till nya verksamheter. Detta innebär en stor flexibilitet för Bolaget om fastigheternas inriktning behöver justeras. Majoriteten av fastigheterna är komplett utrustade bostäder och kan användas till vanliga bostäder, vilket adderar värde till fastighetsbeståndet. Mofasts samhällsfastigheter har en god geografisk spridning över Sverige och är huvudsakligen i storleksordningen mellan 200 och 3 000 kvadratmeter.

I samhällsfastighetsportföljen är de huvudsakliga hyresgästerna kommuner och privata vårdbolag så som Nytida, Attendo och Frösunda Omsorg. Fastigheterna inrymmer bland annat LSS-boenden, HVB-hem, äldreomsorg och förskolor. Genom nära och långsiktiga relationer i kombination med aktiv förvaltning bidrar Bolaget till en svensk vård och omsorg av hög kvalitet.

WAULT (genomsnittlig återstående avtalslängd för hyresavtalen, viktat efter avtalade hyresintäkter) i samhällsfastighetsportföljen uppgår till 4,8 år per den 30 september 2022. Mofast arbetar kontinuerligt med att öka snittlängden på sina hyreskontrakt genom en fördjupad relation med och kunskap om hyresgästerna och dess verksamhet. På sikt hoppas Mofast att dess långa samarbeten resulterar i nöjdare kunder vilket kommer att leda till en stabil intjäningsförmåga över tid. Av Koncernens totala intäkter om cirka 146,1 MSEK under perioden 1 januari–30 september 2022, kan cirka 50 procent härledas från samhällsfastigheterna. Av dessa intäkter kommer den största delen från LSS-boenden och HVB-hem.

Mofasts bostadsfastigheter

Bostadsmarknaden präglas fortsatt av ett underskott på hyresrätter, vilket reflekteras i Boverkets bostadsmarknadsenkät där 203 av 290 kommuner angett att de har ett bostadsunderskott under 2022. Allra störst är underskottet i Stockholm och Mälardalen, följt av övriga storstadsregioner.

Byggnationen av hyresrätter har legat på rekordnivåer sedan 2021 men har nu i praktiken avstannat. Nyproduktionen möter inte de behov som finns vilket leder till en obefintlig vakans för hyresbostäder i främst Stockholmsregionen.

Den kommersiella fastighetsmarknaden har ett inbyggt inflationsskydd i hyresavtalen. Den årliga hyresökningen för hyresrätter förhandlas i stället med Hyresgästföreningen som representerar hyresgästen. Här står parterna långt ifrån varandra och prognosen för hyreshöjningarna understiger konsumentprisindex.

Effekterna av fastighetsägarens ansvar för taxebundna kostnader, begränsat inflationsskydd, stigande räntor och risk för ökade avkastningskrav har bromsat efterfrågan och värdetillväxten. Efterfrågan på hyresfastigheter förväntas dock stabiliseras över tid som en följd av obefintliga vakanser, lågt utbud och begränsad nyproduktion.

Bolaget arbetar aktivt med att skapa ytterligare byggrätter inom befintligt bestånd. Vidare arbetar Mofast med att skapa ytterligare uthyrbar area, huvudsakligen i samband med övrig renovering, vilket tjänar till att höja kvalitén på fastighetsbeståndet och förbättra boendemiljön samt trivseln i fastigheterna. Detta leder i sin tur till lägre driftkostnader, högre fastighetsvärde och förbättrat driftnetto. I flera fastigheter har skapandet av nya lägenheter skett i samband med att övrig renovering genomförts, som till exempelvis stambyten, dräneringsarbeten och renoveringar av tvättstugor. Arbetet med att utveckla dessa ytor till nya lägenheter pågår löpande, vilket manifesteras av bygglov respektive startbesked för nya lägenheter under det innevarande kvartalet.

Av Koncernens totala intäkter om cirka 146,1 MSEK under perioden 1 januari–30 september 2022, kan cirka 50 procent härledas från bostadsfastigheterna.

Investeringsstrategi

Bolagets strategi är att alla förvärv som sker ska tydligt fokusera på kassaflöden, förvaltningseffektivitet och utvecklingsmöjligheter. Att investera i fastigheter med olika typer av användningsområden kommer att vara bärande för att uppnå avkastningsmålet och starka kassaflöden över tid. De olika tillgångsslagen i Bolagets portfölj förväntas främst att vara samhällsfastigheter, bostadsfastigheter och vissa utvecklingsprojekt.

Mofast arbetar aktivt för att hitta nya förvärvsobjekt att komplettera fastighetsbeståndet med. Förvärvsobjekt identifieras huvudsakligen genom Bolagets kontaktnät med andra fastighetsägare samt samarbete med transaktionskonsulter.

Det befintliga fastighetsbeståndet har en geografisk tyngdpunkt i Stockholmsregionen, vilket är en marknad som Bolagets ledning har god kännedom om och även prioriterar att växa inom. Förvärv utanför Stockholmsregionen kan emellertid ske om Bolaget identifierar attraktiva förvärvsobjekt.

Fastigheter som förvärvas ska över tid generera långa och stabila kassaflöden. För att uppnå detta arbetar Mofast huvudsakligen med två typer av förvärv: i) förvärv av fastigheter med långa kontrakt, starka kassaflöden från stabila hyresgäster och låg vakansgrad och ii) opportunistiska förvärvsobjekt med goda möjligheter till värdeutveckling där nya kassaflöden kan tillkomma.

Opportunistiska förvärvsobjekt kan innefatta fastigheter med vakanser, korta hyresavtal, eftersatt underhåll eller obebyggd mark. Genom investeringar, omförhandlingar, hyresgästanpassningar eller utveckling av byggrätter kan Bolaget addera mervärde till fastigheterna och skapa nya kassaflöden.

Mofast är även öppet för att förvärva kommersiella fastigheter belägna i attraktiva lägen med utvecklingspotential där detaljplaner kan utvecklas. När detaljplan för utveckling av samhällsfastigheter alternativt bostadsfastigheter har vunnit laga kraft säljer Mofast byggrätterna eller deltar i utvecklingen.

Mofast utesluter samtidigt inte möjligheten att avyttra fastigheter med målsättningen att skapa tillväxt och ytterligare värde för aktieägarna. Bolaget bedömer att det är logiskt att avyttra fastigheter om det går att finna högre avkastning på annat håll.

Utveckling

Mofast arbetar aktivt med att skapa nya byggrätter på befintliga fastigheter genom att driva detaljplaneprocesser och bygglovsfrågor. Koncernen kommer huvudsakligen utveckla byggrätter ur fastigheter med befintligt kassaflöde för att begränsa den finansiella risken. Mofast kan exploatera, avyttra (helt eller delvis) eller alternativt fortsätta att äga byggrätterna beroende på vad som Mofast bedömer är mest attraktivt.

Bolaget anser sig ha en god kompetens och erfarenhet av projektutvecklingsarbete mot bakgrund av att Bolaget har drivit flera utvecklingsprojekt och framgångsrikt realiserat mervärden i fastighetsbeståndet. Arbetet med utveckling av fastighetsbeståndet sker även i nära samarbete med samarbetspartners som är experter inom området.

Mofast bedömer därvid att det alltså finns en stor utvecklingspotential i portföljen. Detta gäller exempelvis möjlighet för framtagande av nya detaljplaner, förädling av befintliga fastigheter genom utveckling av ytterligare uthyrbar yta, nya lägenheter eller standardhöjande åtgärder för att på så vis skapa högre hyresintäkter och ett högre fastighetsvärde.

Mofast redovisar löpande utvecklingen i portföljen genom att särredovisa utvecklingsprojekten och potentialen i dessa.

RISKFaktorER

En investering i Bolagets aktier innefattar risker. Nedan beskrivs de riskfaktorer som bedöms som väsentliga och specifika för Bolaget och dess värdepapper och som Bolaget bedömer är väsentliga för att fatta ett välgrundat investeringsbeslut. Varje riskfaktor bedöms utifrån skalan låg, medel och hög dels beträffande sannolikheten för förverkligande, dels beträffande omfattningen av riskfaktorernas negativa påverkan om den skulle förverkligas. Riskfaktorerna är uppdelade på ett begränsat antal kategorier. Den riskfaktor som Bolaget bedömer som mest väsentlig beskrivs först i respektive kategori. De efterföljande riskfaktorerna är inte rangordnade. Nedan redogörelse är baserade på den information som är tillgänglig per dagen för godkännande av detta Memorandum.

Verksamhets- och branschrelaterade risker

Värdeförändringar för Koncernens fastigheter

Värdeförändringar i Koncernens fastighetsbestånd kan uppstå antingen till följd av makroekonomiska, mikroekonomiska eller fastighetsspecifika orsaker. Fastighetsspecifika orsaker är oftast kassaflödesrelaterade. Utöver detta finns det en risk att fastigheter inom fastighetsbeståndet är felaktigt värderade, framförallt är denna risk påtaglig inledningsvis vid förvärv av nya fastigheter med anledning av att kännedomen om fastigheterna inte är fullt upparbetad.

Mofast följer IFRS (International Financial Reporting Standards) på koncernnivå och redovisar fastigheterna till verkligt värde i balansräkningen, och eventuella värdeförändringar i fastighetsbeståndet redovisas i resultaträkningen. Stora negativa värdeförändringar kan medföra att avtalade villkor och åtaganden i Koncernens kreditavtal bryts, vilket kan leda till dyrare upplåning, eller i mer extrema fall, att krediterna kan sägas upp av kreditgivarna.

Stora negativa värdeförändringar kan föranleda dels att Mofast bryter mot avtalsvillkor, dels att svårigheter uppstår för Mofast att genom banklån eller på obligationsmarknaden refinansiera skulder som förfaller.

Sannolikhet för att risken infaller med stora negativa värdeförändringar: Medel.

Omfattning: Det är Mofasts bedömning att det kan ha medel negativ inverkan på Mofasts förmåga att generera överskott samt att genomföra värdeskapande fastighetsinvesteringar om risken med stora negativa värdeförändringar realiserar.

Makroekonomiska faktorer

Koncernens verksamhet påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, nationell och regional ekonomisk utveckling, sysselsättningsutvecklingen, produktionen av nya bostäder och lokaler, infrastrukturell utveckling, befolkningstillväxt, demografisk utveckling, inflation och räntenivåer. Inflationsförväntningar påverkar räntenivåer, vilket följaktligen påverkar Koncernens förvaltningsresultat då räntekostnader utgör en stor kostnadspost.

Förändringar av räntenivåer och inflation kan påverka avkastningskrav på fastigheter och, följaktligen, marknadsvärdet på Koncernens fastigheter.

Sannolikhet för att risken infaller: Medel.

Omfattning: Det är Mofasts bedömning att det kan ha medel negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och balansräkning om risken realiserar.

Hysesmarknaden, hyresintäkter och hyresutvecklingen

Hyresintäkter utgör Koncernens huvudsakliga löpande intäkter vilka ska täcka drifts- och underhållskostnader samt kapital och administrationskostnader. Hyresintäkterna kan påverkas negativt av en mängd olika faktorer såsom sjunkande marknadshyror, uteblivna indexuppräknings, minskade ytbehov hos hyresgästerna, ökade vakanser, minskad efterfrågan eller ökade kundförluster. Om en eller flera av Koncernens största hyresgäster till exempel inte förlänger ett hyresavtal som löpt ut, kommer det resultera i minskade hyresintäkter och högre vakansgrad om Koncernen inte kan få motsvarande hyresintäkter från nya hyresgäster. Koncernen är utifrån ett likviditetsperspektiv även beroende av att hyresgäster betalar avtalade hyror i tid.

Som en del i Mofast strategi söker Bolaget även möjligheter att utveckla de befintliga fastigheterna. Fastighetsutveckling kräver kapital och leder till ett minskat hyresinflöde under den tid utvecklingen pågår. Samtidigt försöker Mofast genomföra sådant utvecklingsarbete som främst leder till en kvalitetsökning med en möjlighet att öka hyresintäkterna eller minska löpande drifts- och underhållskostnader. Vid utvecklingsarbete finns alltid en risk att arbetet är felaktigt budgeterat eller att det av olika skäl tar längre i tid än vad som är planerat, vilket kan leda till framförallt ökade kostnader och minskade intäkter under projekteringsgången. Om investeringarna blir dyrare än beräknat eller om tidsplaner inte hålls kan det innebära en risk att lönsamheten sjunker eftersom avtalsenliga hyresintäkter inte täcker uppkommen kostnad.

Hyresintäkterna är beroende av utvecklingen av nuvarande marknadshyror. En långsiktig nedåtgående trend i marknadshyror påverkar Koncernens hyresintäkter negativt och en lågkonjunktur ökar risken för vakanta fastigheter. Minskade hyresintäkter leder till sämre finansiell ställning för Bolaget.

Sannolikhet för att risken infaller: Låg.

Omfattning: Det är Mofasts bedömning att det kan ha medel negativ inverkan på Mofasts resultat, kassaflöde, likviditet och finansiella ställning om risken realiserar.

Bristande betalningsförmåga hos hyresgäster

Hyresgästernas förmåga att betala hyra är av stor betydelse då Bolagets intäkter i huvudsak består av hyresintäkter som ska täcka drift- och underhållskostnader samt kapital- och administrationskostnader. Om hyresgästerna hamnar på obestånd, till exempel på grund av ökat kostnadsläge, och inte har möjlighet att fullgöra förpliktelser enligt gällande hyresavtal, kan det få negativa effekter på Koncernens intäkter. Vid en lågkonjunktur ökar risken för att Bolagets hyresgäster inte betalar sina hyror i tid, eller överhuvudtaget, eller på annat sätt inte fullgör sina förpliktelser enligt gällande hyresavtal, vilket kan leda till reducerade eller helt uteblivna hyresintäkter för Bolaget.

Hyresgäster kan också påverkas negativt av inflation, som kan leda till ökade kostnader. Sådana ökade kostnader kan inte nödvändigtvis överföras av hyresgästerna till deras kunder genom prishöjningar eller, för offentliga hyresgäster, leda till ökade anslag. Detta kan leda till att hyresgäster i högre utsträckning drabbas av försämrad betalningsförmåga.

Sannolikhet för att risken infaller: Låg.

Omfattning: Det är Mofasts bedömning att det kan ha låg negativ inverkan på Mofasts resultat, kassaflöde, likviditet och finansiella ställning om risken realiserar.

Ökade underhålls- och driftskostnader m.m.

Underhållskostnader uppstår främst för att underhålla fastigheter eller modernisera gamla fastigheter. Driftskostnader består huvudsakligen av kostnader för el, städning, vatten, sophantering, och värme.

Bolagets kostnadskontroll är generellt sett god med anledning av att driftskostnaderna delvis är indexerade i hyresavtalen och underhållet följer en framtagen underhållsplan för varje fastighet.

Vissa av dessa kostnader är dock föremål för säsongsfuktuationer där exempelvis kostnader för el och värme tenderar att öka under vinterhalvåret. Elpriset styrs av utbud och efterfrågan på en öppen, avreglerad och delvis internationell marknad samt övriga driftkostnader styrs delvis av lokala monopol, vilket skapar viss osäkerhet för framtida kostnader.

Kostnader kan även uppkomma som en följd av bestämmelser i hyresavtal eller regulatoriska krav, och om Bolaget inte genomför underhåll och reparationer i enlighet med sådana bestämmelser kan Koncernen ådra sig skadeståndsansvar eller böter. Att anpassa fastigheter till nya regler är generellt sett förenat med diverse kostnader. Kostnaderna, särskilt vad gäller energi, påverkas för närvarande av inflationen.

Fastighetsdriften kan vidare påverkas av konstruktionsfel, andra dolda fel eller brister (till exempel elavbrott, asbest eller mögel), skador (till exempel på grund av brand eller naturpåverkan) samt föroreningar, och Bolaget kan behöva åtgärda eller reparera sådana brister med anledning av efterlevnad av avtalade eller regulatoriska krav.

Om någon av dessa risker inträffar kan det resultera i oförutsedda kostnader för Bolaget, påverka attraktionskraften negativt för Koncernens fastigheter, kräva kostnader att avhjälpa eller åtgärda samt minskning av uthyrningsgraden och hyresintäkterna.

Sannolikhet för att risken infaller: Medel.

Omfattning: Det är Mofasts bedömning att det kan ha låg negativ inverkan på Mofasts resultat och finansiella ställning om risken realiserar.

Nyckelpersoner

Mofasts verksamhet är beroende av förmågan att rekrytera, utveckla och behålla kvalificerade medarbetare. Mofast är uppbyggt kring ett antal individer med mångårig erfarenhet inom fastighetsförvaltning, projektutveckling och finansiering. På grund av organisationens begränsade storlek föreligger ett beroende av ett antal nyckelpersoner. Det kan inte garanteras att Mofast kan erbjuda alla nyckelpersoner tillfredsställande villkor i den konkurrens som råder med andra bolag. Om nyckelpersoner lämnar Mofast, eller om framtida vakanser inte kan tillsättas, kan det få negativ inverkan på verksamheten och Koncernens ekonomiska utveckling. Detta kan medföra risker för dröjsmål och högre kostnader, med negativ påverkan på Koncernens ekonomiska utveckling som följd.

Sannolikhet för att risken infaller: Låg.

Omfattning: Det är Mofasts bedömning att det kan ha låg negativ inverkan på Mofasts resultat och finansiella ställning om risken realiserar.

Förvaltning

Värdet på Bolagets fastighetsportfölj uppgick per den 30 september 2022 till cirka 3,8 MDSEK och är resultatet av ett antal större förvärv. Per den 1 november 2022 förvaltas fastigheterna i egen regi efter att Mofast successivt övertagit förvaltningen från externa förvaltningsbolag. Bolagets bedömning är att en egen förvaltning leder till en mer kvalitativ förvaltning till en lägre kostnad. Dock kan övergångsperioden från extern till intern förvaltning eller det nya förvaltningssättet innebära att brister i servicen uppstår som i förlängningen skulle kunna skada relationen till en hyresgäst eller leda till ökade kostnader.

Sannolikhet för att risken infaller: Låg.

Omfattning: Det är Mofasts bedömning att det kan ha låg negativ inverkan på Mofasts resultat och finansiella ställning om risken realiserar.

Försäkringsrisk

Med anledning av att Bolagets fastighetsbestånd utgör det underliggande värdet i Mofast tecknas marknadsmässiga försäkringar för att skydda fastigheterna från diverse risker som kan uppstå vid olyckor, naturkatastrofer och dylikt. Koncernens försäkringskydd kan dock visa sig vara otillräckligt för compensation av skador. Särskilt vissa typer av risker (såsom krig, terrorhandlingar, bristande förberedelse i händelse av naturkatastrofer eller extrema väderförhållanden) kan vara, eller kan i framtiden bli, omöjliga att försäkra sig mot.

Om en skada på en fastighet skulle uppstå och sedermera leda till att hyresgäster säger upp eller inte förnyar sina hyresavtal finns det dessutom en risk att Mofasts försäkringskydd inte omfattar uteblivna hyresintäkter med anledning av detta. Om en oförsäkrad skada skulle uppstå, eller om en skada överstiger försäkringskyddet, kan Mofast komma att förlora det kapital som investerats i den drabbade fastigheten samt framtida intäkter från fastigheten. Mofast kan dessutom bli ansvarigt för att reparera skador som orsakats av oförsäkrade risker. Mofast kan även bli ansvarigt för skulder och andra ekonomiska förpliktelser avseende skadade byggnader.

Sannolikhet för att risken infaller: Låg.

Omfattning: Det är Mofasts bedömning att det kan ha medel negativ inverkan på Mofasts verksamhet, resultat och finansiella ställning om riskerna realiserar.

Finansiella risker

Ränterisk och finansieringsrisk

Fastigheter utgör tillgångar som kräver långfristig finansiering fördelat mellan eget kapital och skulder. Mofast är därmed beroende av extern finansiering, vilket idag utgörs av räntebärande skulder. Detta medför i sin tur att det finns en finansieringsrisk och en ränterisk för Bolaget. Med finansieringsrisk avses risken att finansieringen av Koncernens kapitalbehov samt refinansieringen av utestående lån försvåras eller fördyras, och med ränterisk avses risken att kostnader och resultat kan förändras i takt med att räntan förändras på upptagna lån.

För det fall Mofast inte kan erhålla ny finansiering eller refinansiera befintliga lån vid utgåendet av ett tidsbundet lån, eller endast kan erhålla sådan finansiering på oförmånliga villkor, kan det bland annat medföra ökade kostnader och minskade intäkter.

Räntekostnaderna är därtill en stor kostnadspost för Koncernen. Förändringar i räntenivåer får därmed stor inverkan på såväl kassaflöde som resultat och nyckeltal. I vilken omfattning och hur snabbt en ränteförändring får genomslag i resultatet beror på vald räntebindningstid för lånen.

Sannolikhet för att risken infaller: Medel.

Omfattning: Det är Mofasts bedömning att det kan ha hög negativ inverkan på Bolagets resultat och finansiella ställning om risken realiserar.

Legala och regulatoriska risker

Skatter och ändrad lagstiftning

Skatt är en betydande kostnadspost för Bolaget. Koncernbolagen belastas av inkomstskatt, fastighetsskatter, mervärdesskatt, stämpelskatter och energiskatter. Politiska beslut såsom förändringar av skattelagstiftning eller dess tolkningar kan leda till att Bolagets skattesituation förändras negativt.

Sannolikhet för att risken infaller: Låg.

Omfattning: Det är Mofasts bedömning att det kan ha medel negativ inverkan på Mofasts skattekostnader och därigenom påverka Mofasts resultat och finansiella ställning negativt om risken realiserar.

Legala risker

Mofasts verksamhet är i hög utsträckning styrd av lagar och förordningar, föreskrifter samt myndighetsbeslut avseende exempelvis detaljplan, bygglov, miljöhänsyn, säkerhet och uthyrning. För att Koncernens fastigheter ska kunna användas och utvecklas som avsetts kan det krävas tillstånd och beslut, innefattande bland annat detaljplaner och olika former av fastighetsbildningar.

Det finns en risk att Bolaget i framtiden inte beviljas de tillstånd eller erhåller de beslut som krävs för att bedriva och utveckla verksamheten på ett önskvärt sätt, vilket kan påverka Koncernens resultat och finansiella ställning negativt. Det finns även risk att förändringar sker i tillämplig lagstiftning och att Mofast, eller hyresgäster till Mofast, måste följa dessa vilket innebär att det finns en risk att Mofast kan behöva lägga betydande resurser på att anpassa sig därefter.

Sannolikhet för att risken infaller: Låg.

Omfattning: Det är Mofasts bedömning att det kan ha medel negativ inverkan på Mofasts verksamhet om risken realiserar.

Twister

Mofast är i nuläget inte involverat i någon rättslig tvist som skulle kunna få betydande effekter på Bolagets finansiella ställning eller lönsamhet. Mofast känner inte heller till några omständigheter som skulle kunna föranleda att något sådant rättsligt förfarande uppkommer. Det finns däremot alltid en risk för att bolag inom Koncernen kan komma att bli involverade i tvister i framtiden.

Twister, anspråk, utredningar och rättsliga förfaranden kan leda till att Bolaget blir skyldigt att betala skadestånd eller att upphöra med vissa förfaranden. Dessutom kan Bolaget, eller dess styrelseledamöter, ledande befattningshavare, anställda eller dotterbolag, komma att bli föremål för utredningar eller brottmålsprocesser. Sådana tvister, anspråk, utredningar och rättsliga förfaranden kan vara tidskrävande, störa den löpande verksamheten, inbegripa anspråk avseende betydande belopp samt medföra betydande rättegångskostnader. Därutöver är det vanligen svårt att förutse utgången i komplexa tvister, anspråk, utredningar och rättsliga förfaranden.

Sannolikhet för att risken infaller: Låg.

Omfattning: Det är Mofasts bedömning att det kan ha låg negativ inverkan på Mofasts verksamhet om riskerna realiserar.

Risker som är specifika för aktierna

Handeln med Bolagets aktier

Med anledning av att en investering i värdepapper kan sjunka i värde finns det en risk att en investerare inte får tillbaka investerat kapital fullt ut. Mofasts aktier är sedan 2019 upptagna till handel på Spotlight. Under perioden 1 januari–1 november 2022 har stängningskursen för Mofasts aktie uppgått som lägst till 37,90 SEK och som högst till 98,40 SEK. Aktiekursen har därtill förändrats både mer stigande och fallande än så under vissa handelsdagar. Följaktligen kan priset på Bolagets värdepapper vara volatilt.

Priset på Mofasts aktier är beroende av en rad faktorer, varav en del är bolagsspecifika medan andra är knutna till aktiemarknaden som helhet. Priset på Mofasts aktier kan till exempel påverkas av utbud och efterfrågan av aktier till salu, variationer i faktiska eller förväntade resultat, förändrade avkastningskrav, oförmåga att nå analytikernas förväntningar, misslyckande med att uppnå finansiella och operativa mål, förändringar i allmänna ekonomiska förhållanden, förändringar av regulatoriska förhållanden och andra faktorer. Priset på Mofasts värdepapper påverkas även i vissa fall av konkurrenters aktiviteter och ställning på marknaden.

Det finns därtill en betydande risk att det inte vid varje tidpunkt kommer att råda en aktiv och likvid marknad för handel i Mofasts aktier, vilket skulle påverka investerarens möjligheter att återfå investerat kapital.

Sannolikhet för att risken infaller: Medel.

Omfattning: Det är Mofasts bedömning att det kan ha medel negativ inverkan på priset på Bolagets värdepapper om risken realiserar.

Befintliga aktieägares avyttring av aktier

Försäljning av ett betydande antal aktier eller försäljningar genomförda av en eller flera personer i Mofast styrelse, ledande befattningshavare eller större befintliga aktieägare, liksom allmän marknadsförväntan om att ytterligare försäljningar kommer att genomföras, kan påverka aktiekursen negativt.

Sannolikhet för att risken infaller: Låg.

Omfattning: Det är Mofasts bedömning att det kan ha medel negativ inverkan på priset på Bolagets värdepapper om risken realiserar.

Marknadsplats

Bolagets aktier är upptagna till handel på Spotlight. En investerare bör ha i åtanke att aktier som handlas på Spotlight inte omfattas av samtliga och lika omfattande regelverk till skydd för aktieägare som i bolag noterade på reglerad marknad, vilket innebär att en investering i aktier som är noterade på Spotlight kan vara mer riskfylld än en investering i aktier noterade på reglerad marknad. Spotlight godkänner detta Memorandum endast i så måtto att det uppfyller de krav på korrekthet, relevans och fullständighet som anges i Spotlights riktlinjer för emissionsmemorandum.

Sannolikhet för att risken infaller: Låg.

Omfattning: Det är Mofasts bedömning att det kan ha låg negativ inverkan på värdet på Bolaget och Bolagets värdepapper om risken realiserar.

Risk relaterad till Emissionen

Mofast har erhållit ett icke-säkerställt samt vederlagsfritt garantiåtagande från aktieägaren von Euler om totalt 20 MSEK, motsvarande 80 procent av Emissionen. Åtagandet har inte säkerställts via förhandstransaktion, bankgaranti eller liknande, varför det finns en risk att åtagandet, helt eller delvis, inte kommer att infrias. Det finns en risk att Emissionen inte blir fulltecknad, och därtill att åtagandet helt eller delvis inte infrias, vilket medför att Mofast skulle tillgodogöra sig mindre kapital än vad som är beräknat för finansiering av verksamheten och påverka Emissionsutfallet negativt.

Sannolikhet för att risken infaller: Låg.

Omfattning: Det är Mofasts bedömning att det kan ha medel negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning om risken realiserar.

VILLKOR OCH ANVISNINGAR

Erbjudandet

Emissionen omfattar högst 562 000 fritt överlåtbara nyemitterade stamaktier. Emissionen beslutades av styrelsen med bolagsstämmans efterföljande godkännande vid extra bolagsstämma den 23 november 2022. Även allmänheten ges rätt att teckna aktier i Emissionen. Förutsatt att Emissionen fulltecknas kommer Bolaget att tillföras en emissionslikvid om 25 261 900 SEK, före avdrag för beräknade emissionskostnader om cirka 1 400 000 SEK.

Bolagsvärde före Emissionen

Bolagsvärdet före Emissionen var cirka 802 MSEK per dagen för styrelsens beslut om teckningskurs den 24 oktober 2022. Beräkningen baseras på antalet utestående aktier i Bolaget efter att Kvittningsemissionen registrerats av Bolagsverket.

Utspädning

Genom Emissionen kan antalet aktier i Mofast öka från 17 837 240 aktier till 18 399 240 aktier, motsvarande en utspädningseffekt om cirka 3,1 procent (beräknat som antalet nyemitterade aktier till följd av Emissionen dividerat med totala antalet utestående aktier i Bolaget, givet att Kvittningsemissionen registrerats av Bolagsverket och Emissionen fulltecknas). Utspädningen är baserad på antalet emitterade aktier i Bolaget per dagen för godkännandet av detta Memorandum.

Företrädesrätt till teckning

Erbjudandet riktar sig till befintliga och nya aktieägare. Den som på avstämningsdagen den 30 november 2022 är aktieägare i Bolaget har företrädesrätt att teckna aktier i Emissionen i förhållande till tidigare innehav varvid en (1) befintlig aktie berättigar till en (1) teckningsrätt och tjuogo (21) teckningsrätter ger innehavaren rätt att teckna en (1) aktie.

Anmälan om teckning ska avse lägst en (1) aktie.

Teckningskurs

Teckningskursen är 44,95 SEK per aktie. Överkursen tillförs den fria överkursfonden. Courtage utgår ej.

Avstämningsdag

Avstämningsdag hos Euroclear Sweden AB ("**Euroclear**") för rätt till deltagande i Emissionen är den 30 november 2022. Sista dag för handel i Bolagets aktie med rätt till deltagande i Emissionen är den 28 november 2022. Första dag för handel i Bolagets aktie utan rätt till deltagande i Emissionen är den 29 november 2022.

Teckningstid

Teckning av aktier ska ske under tiden från och med den 2 december till och med den 15 december 2022. Efter teckningstidens utgång blir outnyttjade teckningsrätter ogiltiga och förlorar därmed sitt värde. Outnyttjade teckningsrätter bokas bort från respektive aktieägars VP-konto eller depå utan särskild avisering från Euroclear. Styrelsen i Bolaget förbehåller sig rätten att förlänga tiden för teckning och betalning. En eventuell förlängning av teckningstiden kommer att offentliggöras av Bolaget i ett pressmeddelande senast den 15 december 2022.

Handel med teckningsrätter

Handel med teckningsrätter kommer att ske på Spotlight under tiden från och med den 2 december till och med den 12 december 2022. Teckningsrätter som inte utnyttjas måste avyttras senast den 12 december 2022 för att inte bli värdelösa. Aktieägare ska vända sig direkt till sin bank eller annan förvaltare med erforderliga tillstånd för att genomföra köp och försäljning av teckningsrätter.

Emissionsredovisning och anmälningsedlar

Direktregistrerade aktieägare

De aktieägare eller företrädare för aktieägare som på avstämningsdagen är registrerade i den av Euroclear för Bolagets räkning förda aktieboken, erhåller förtryckt emissionsredovisning med inbetalningsavi. Information kommer att finnas tillgänglig för nedladdning på Nordic Issuings webbplats, www.nordic-issuing.se, och på Bolagets webbplats, www.mofastab.se. Den som är upptagen i den i anslutning till aktieboken särskilt förda förteckning över panthavare med flera, erhåller inte någon emissionsredovisning utan underrättas separat. VP-avi som redovisar registreringen av teckningsrätter på aktieägars VP-konto eller depå utsändes ej.

Förvaltarregistrerade aktieägare

Aktieägare vars innehav av aktier i Bolaget är förvaltarregistrerat hos bank eller annan förvaltare erhåller ingen emissionsredovisning eller anmälningsedel. Teckning och betalning ska i stället ske i enlighet med anvisningar från respektive bank eller förvaltare.

Teckning med stöd av företrädesrätt

Teckning med stöd av företrädesrätt ska ske genom samtidig kontant betalning senast den 15 december 2022. Teckning genom betalning ska göras antingen med den förtryckta inbetalningsavi som bifogas emissionsredovisningen, eller genom betalningsinstruktioner på anmälningssedeln för teckning med stöd av teckningsrätter enligt följande två alternativ.

1. Emissionsredovisning med förtryckt inbetalningsavi

I det fall samtliga på avstämningsdagen erhållna teckningsrätter utnyttjas för teckning ska endast den förtryckta inbetalningsavin användas som underlag för teckning genom kontant betalning. Inga tillägg eller ändringar får göras i förtryckta texten på inbetalningsavin.

2. Anmälningssedel med stöd av teckningsrätter

I det fall ett annat antal teckningsrätter än vad som framgår av den förtryckta emissionsredovisningen utnyttjas för teckning, till exempel genom att teckningsrätter förvärvas eller avyttras, ska teckning med stöd av teckningsrätter göras på Nordic Issuings webbplats <https://minasidor.nordic-issuing.se/> och användas som underlag för teckning genom kontant betalning. Aktieägaren ska logga in på webbplatsen och uppge det antal teckningsrätter som önskar utnyttjas, antal aktier som denne tecknar sig för samt belopp denne ska betala.

Information till banker och förvaltare avseende teckning

Första dagen under teckningstiden den 2 december 2022 skickar Nordic Issuing ut e-post innehållandes Memorandumet, kort sammanfattning kring Emissionen samt anmälningssedlar som samtliga banker och förvaltare kan använda för teckning med stöd av teckningsrätter för sina underliggande kunder. Nordic Issuing förbehåller sig rätten att bortse från anmälningssedlar inkomna via postgång, då det inte kan garanteras att de kan mottas innan sista dagen i teckningstiden den 15 december 2022.

Teckning utan stöd av företrädesrätt

Anmälan om att teckna aktier utan företrädesrätt ska göras på Nordic Issuings webbplats <https://minasidor.nordic-issuing.se/>. För förvaltarregistrerade aktieägare ska anmälan om teckning av aktier utan företrädesrätt göras till respektive förvaltare och i enlighet med instruktioner från denne, eller om innehavet är registrerat hos flera förvaltare, från envar av dessa. För att kunna åberopa subsidiär företrädesrätt krävs det att teckningen utförs via förvaltaren då det annars inte finns någon möjlighet att identifiera en viss tecknare som tecknat aktier såväl med som utan stöd av teckningsrätter.

Ofullständig eller felaktigt ifylld teckning kan komma att lämnas utan avseende. Det är endast tillåtet att anmäla en "Teckning utan stöd av teckningsrätter". Teckningen ska ske senast den 15 december 2022.

Observera att den som har en depå med specifika regler för värdepapperstransaktioner, exempelvis investeringssparkonto (ISK) eller kapitalförsäkring (KF), måste kontrollera med den bank eller förvaltare som för kontot, om förvärv av värdepapper inom ramen för erbjudandet är möjligt. Anmälan ska i så fall göras i samförstånd med den bank/förvaltare som för kontot.

Teckning över 15 000 EUR

I det fall att teckning uppgår till eller överstiger 15 000 EUR ska ett penningtvättsformulär ifyllas och insändas till Nordic Issuing enligt lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism. Observera att Nordic Issuing inte kan boka ut värdepapper, trots att betalning inkommit, förrän penningtvättskontrollen är Nordic Issuing tillhanda.

Tilldelning vid teckning utan stöd av företrädesrätt

För det fall inte samtliga aktier tecknas med företrädesrätt enligt ovan ska styrelsen, inom ramen för Emissionens högsta belopp, besluta om tilldelning av aktier till annan som tecknat aktier utan stöd av företrädesrätt samt besluta om hur fördelning mellan tecknare därvid ska ske.

I första hand ska tilldelning av aktier som tecknats utan stöd av teckningsrätter ske till sådana tecknare som även tecknat aktier med stöd av teckningsrätter, oavsett om tecknaren var aktieägare på avstämningsdagen eller inte, och för det fall att tilldelning till dessa inte kan ske fullt ut, ska tilldelning ske pro rata i förhållande till det antal teckningsrätter som utnyttjats för teckning av aktier och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

I andra hand ska tilldelning av aktier som tecknas utan stöd av teckningsrätter ske till andra som tecknat utan stöd av teckningsrätter, och för det fall att tilldelning till dessa inte kan ske fullt ut ska tilldelning ske pro rata i förhållande till det antal aktier som var och en tecknat och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

Besked om tilldelning av aktier tecknade utan företrädesrätt

Besked om eventuell tilldelning av aktier, tecknade utan stöd av företrädesrätt, lämnas genom översändande av tilldelningsbesked i form av en avräkningsnota via e-post. Avräkningsnotor som utvisar besked om tilldelning är beräknade att skickas ut snarast efter avslutad teckningstid, den 15 december 2022, och likvid ska enligt instruktion på avräkningsnotan erläggas senast tre bankdagar därefter. Notera att det inte finns någon möjlighet att dra beloppet från angivet VP-konto eller depå. Erläggs inte likvid i rätt tid kan aktier komma att tilldelas annan. Skulle försäljningspriset vid sådan överlåtelse komma att understiga priset enligt erbjudandet, kan den som ursprungligen erhållit tilldelning av dessa aktier komma att få svara för hela eller delar av mellanskillnaden. Något meddelande lämnas inte till den som inte erhållit tilldelning.

Aktieägare bosatta utanför Sverige

Aktieägare bosatta utanför Sverige (avser dock ej aktieägare bosatta i USA, Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Storbritannien, Sydafrika, Schweiz, Singapore, Sydkorea, Ryssland eller Belarus eller andra länder där deltagande förutsätter ytterligare memorandum, prospekt, registrering eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt) och vilka äger rätt att teckna aktier i Emissionen, kan vända sig till Nordic Issuing för information om teckning och betalning.

På grund av restriktioner i värdepapperslagstiftningen i USA, Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Storbritannien, Sydafrika, Schweiz, Singapore, Sydkorea, Ryssland eller Belarus eller andra länder där deltagande förutsätter ytterligare memorandum, prospekt, registrering eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt, kommer inga teckningsrätter att erbjudas innehavare med registrerade adresser i något av dessa länder. I enlighet därmed riktas inget erbjudande att teckna aktier i Bolaget till aktieägare i dessa länder.

Betald tecknad aktie (BTA)

Teckning genom betalning registreras hos Euroclear så snart detta kan ske, vilket normalt sker några bankdagar efter betalning. Därefter erhåller direktregistrerad tecknare en VP-avi med bekräftelse på att inbokning av betalda tecknade aktier (BTA) skett på tecknarens VP-konto eller depå. Tecknade aktier är bokförda som BTA på VP-konto eller depå tills Emissionen registrerats hos Bolagsverket. Aktieägare som har sitt innehav på depå hos bank eller förvaltare erhåller information från respektive förvaltare.

Handel med BTA

Handel med BTA äger rum på Spotlight från och med den 2 december 2022 fram till och med registreringen av Emissionen hos Bolagsverket. Tecknade aktier är bokförda som BTA på tecknarens VP-konto eller depå tills Emissionen registrerats av Bolagsverket, vilket beräknas ske den 30 december 2022.

Leverans av aktier

När Emissionen registrerats av Bolagsverket ombokas BTA till aktier utan särskild avisering från Euroclear. Aktieägare som har sitt aktieinnehav förvaltarregistrerat kommer informeras av respektive förvaltare. Sådan ombokning beräknas ske senast den 10 januari 2023. I samband med ombokningen tas de Nya Aktierna upp till handel på Spotlight.

Handel med aktien

Bolagets aktier är upptagna till handel på Spotlight. Aktierna handlas under kortnamnet MOFAST och har ISIN-kod SE0012596120. Nya Aktier tas upp till handel i samband med att BTA omvandlas till aktier.

Offentliggörande av utfallet i Emissionen

Preliminärt utfall i Emissionen förväntas offentliggöras genom ett pressmeddelande omkring den 16 december 2022, eller snarast möjligt efter att teckningstiden avslutats. Offentliggörande av det definitiva utfallet i Emissionen beräknas offentliggöras den 21 december 2022.

Tillämplig lagstiftning

Aktierna emitteras under aktiebolagslagen (2005:551) och regleras av svensk rätt.

Rätt till utdelning

Nya Aktier medför rätt till utdelning för första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller efter det att de Nya Aktierna registrerats av Bolagsverket och de Nya Aktierna förts in i aktieboken hos Euroclear. De Nya Aktierna ger samma rätt till utdelning som de befintliga aktierna.

Garantiåtaganden

Bolaget har erhållit ett icke-säkerställt samt vederlagsfritt garantiåtagande den 24 oktober 2022 från aktieägaren von Euler, vilket framgår av tabellen nedan. Garantiåtagandet uppgår till 20 000 000 SEK, motsvarande totalt cirka 80 procent av Emissionen.

Genom garantiåtagandet förpliktigar sig von Euler till Bolaget att teckna sin del i Emissionen, i den utsträckning Emissionen inte tecknas till 100 procent, med ett belopp motsvarande det som anges under rubriken "*Garantiåtagande, SEK*" i tabellen nedan. Garantiåtagandet har inte säkerställts via förhandstransaktion, bankgaranti eller liknande, varför det finns en risk att åtagandena, helt eller delvis, inte kommer att infrias. Von Eulers aktieinnehav och ägarandel i tabellen nedan avser per dagen för godkännandet av detta Memorandum.

Investerare	Adress	Aktieinnehav	Ägarandel, %	Garantiåtagande, SEK
von Euler & Partners AB	Cardellgatan 1, 114 36 Stockholm	496 551	2,8	20 000 000

Övrigt

Antalet aktier som har tecknats i Emissionen kan inte sättas ned av tecknaren. Bolaget kan komma att tilldela ett lägre antal aktier till tecknaren vid teckning utan företräde, se rubriken "*Tilldelning vid teckning utan stöd av företrädesrätt*" ovan. För det fall ett för stort belopp betalats in av en tecknare för aktier kommer överskjutande belopp återbetalas. Belopp understigande 100 SEK återbetalas ej.

Anmälan om teckning av aktier är bindande och kan därmed inte återkallas. Styrelsen, eller den styrelsen anvisar, har av bolagsstämman den 23 november 2022 bemyndigats att besluta om smärre korrigeringar som erfordras för Bolagsverkets och Euroclears registrering eller på grund av andra formella krav. Med smärre korrigeringar avses korrigeringar av mindre omfattning, såsom exempelvis stavfel eller andra skrivfel, som kan hindra att beslutet registreras på erforderligt sätt.

Erbjudandet enligt detta Memorandum kan inte dras tillbaka.

STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISOR

Bakgrund

Enligt Mofast bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst fyra och högst tio styrelseledamöter samt högst fem styrelsesuppleanter. Per dagen för godkännandet av detta Memorandum består styrelsen av fem ordinarie styrelseledamöter (inklusive styrelseordförande), utan styrelsesuppleanter, vilka är valda för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

Tabellen nedan anger när styrelseledamöterna och de ledande befattningshavarna i Bolaget tillträdde sina positioner, deras födelseår, deras värdepappersinnehav i Bolaget per dagen för godkännandet av detta Memorandum samt om de anses vara oberoende i förhållande till Bolaget och ledande befattningshavare respektive i förhållande till större aktieägare.

Bolagets styrelseledamöter och ledande befattningshavare nås genom Bolagets adress, Drottninggatan 104, 111 60 Stockholm.

Namn	Födelseår	Befattning	Befattningshavare sedan	Innehav aktier	Innehav teckningsoptioner	Oberoende i förhållande till	
						Bolaget	Större aktieägare
Jonas Blomquist	1976	Styrelseordförande	2021	0	15 000	Nej	Ja
Anders Ilstam	1941	Styrelseledamot	2021	11 470	15 000	Ja	Ja
Dan Magnell	1963	Styrelseledamot	2020	83 776	15 000	Ja	Ja
Dan Törnsten	1957	Styrelseledamot, VD	2020 (styrelseledamot), 2021 (VD)	0	15 000	Nej	Ja
Malcolm Lidbeck	1963	Styrelseledamot	2022	3 000	0	Ja	Nej
Per Gebenius	1978	CFO	2022	0	0	Nej	Ja

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

Nedan följer närmare uppgifter om styrelseledamöters och ledande befattningshavares utbildning och relevant erfarenhet, deras innehav av värdepapper per dagen för godkännandet av detta Memorandum samt andra pågående och tidigare uppdrag utanför verksamheten i Mofast, och dess Koncern, under de senaste fem åren. Uppdrag inom Koncernen har inte inkluderats. För information om bolag som ingår i Koncernen, se avsnitt "*Legal information och kompletterande uppgifter*".

Jonas Blomquist

Styrelseordförande och styrelseledamot sedan 2021.

Utbildning och erfarenhet

Jonas är utbildad jurist och ekonom. Jonas arbetar som advokat och partner på MAQS Advokatbyrå med specialisering mot M&A med särskild inriktning mot fastighetsbranschen. Jonas har erfarenhet av att hjälpa en mängd olika aktörer såsom privata och noterade fastighetsbolag, fastighetsutvecklare och fastighetsfonder samt kommunala bolag och banker. Han har även en omfattande erfarenhet av att granska och förhandla kommersiella avtal för företag i andra branscher. Jonas har även erfarenhet från arbete vid domstol.

Andra väsentliga uppdrag utanför Koncernen

Styrelseledamot i Uptown Girl AB (inklusive uppdrag i dotterbolag).

Tidigare uppdrag (avslutade de senaste fem åren)

Tidigare styrelseledamot i bland annat Ivarssons Bostäder på Gärdet AB, Advokat Jonas Blomquist Aktiebolag och Blomquist Holding Aktiebolag.

Innehav i Mofast

Äger per dagen för godkännandet av detta Memorandum inga aktier och 15 000 teckningsoptioner i Bolaget.

Anders Ilstam

Styrelseledamot sedan 2021.

Utbildning och erfarenhet

Anders är utbildad till merkantilingenjör. Han är styrelseordförande i bland annat Grimaldi Industri AB, Absortech AB, Cycleurope AB och Idre Golf Ski & Spa AB. Tidigare ledande befattningar i Beijerinvest, SKF och Sandvik och som styrelsens ordförande i Seco Tools, Beijer Electronics, Munters med flera. Har erhållit utmärkelsen Guldklubban i noterade bolag år 2010.

Andra väsentliga uppdrag utanför Koncernen

Styrelseordförande i bland annat Grimaldi Industri Aktiebolag (inklusive uppdrag i dotterbolag), Absortech Group AB (inklusive uppdrag i dotterbolag), AB Idre Golf Ski & Spa (inklusive uppdrag i dotterbolag), MaxTess AB, M Ilstam AB (inklusive uppdrag i dotterbolag) och Halmstad Handeln 2 Fastighets AB samt styrelseledamot i MaxTess Holding AB.

Tidigare uppdrag (avslutade de senaste fem åren)

Tidigare styrelseordförande och styrelseledamot i Gunnerbyn AB och styrelseordförande i Grimaldi Development AB (inklusive uppdrag i dotterbolag) samt styrelseledamot i Fastighetsbolaget HandelN 5 AB, Svedbergs i Dalstorp AB, Scandinavian Enviro Systems AB.

Innehav i Mofast

Äger per dagen för godkännandet av detta Memorandum 11 470 aktier och 15 000 teckningsoptioner i Bolaget.

Dan Magnell

Styrelseledamot sedan 2020.

Utbildning och erfarenhet

Dan är egenföretagare och marknadsekonom med bakgrund inom bolag som bland annat the Coca-Cola Company och SAS, och är sedan tidigare styrelseledamot i ett flertal bolag.

Andra väsentliga uppdrag utanför Koncernen

Styrelseledamot i Pond Design AB, NoseOption AB, Upptec AB, J Ben L Holding AB (inklusive uppdrag i dotterbolag) samt styrelseledamot och VD i Pond Labs AB (inklusive uppdrag i dotterbolag) och extern vice VD i NuvoAir AB.

Tidigare uppdrag (avslutade de senaste fem åren)

Tidigare styrelseordförande i Pond Design AB, styrelseordförande och styrelseledamot i Carolina Diaz AB, NuvoAir AB, Paygoo AB, Aktivis AB samt styrelseledamot i Crossfell AB.

Innehav i Mofast

Äger per dagen för godkännandet av detta Memorandum 83 776 aktier och 15 000 teckningsoptioner i Bolaget.

Dan Törnsten

Styrelseledamot sedan 2020 och VD sedan 2021.

Utbildning och erfarenhet

Dan har mer än 25 års erfarenhet i fastighetsbranschen. Förutom en omfattande kompetens inom konstruktion och juridik så är han en erfaren portföljförvaltare. Han har tidigare varit VD för Colliers i Sverige men har sedan 2021 övergått till VD i Mofast AB (Publ). Övriga styrelseuppdrag är Hammarby IF, Stockholmsalliansen (HIF, AIK, DIF), Stadsfinans AB och Vilinvest.

Andra väsentliga uppdrag utanför Koncernen

Styrelseledamot i bland annat VI Invest Aktiebolag, DT Management AB och Statsfinans Management Sverige AB samt styrelseledamot och VD i Midsommarkransen Förvaltning AB.

Tidigare uppdrag (avslutade de senaste fem åren)

Tidigare styrelseledamot, styrelseordförande och VD i CLRS Medarbetar Holding AB och Colliers International Sweden AB samt styrelseledamot och VD i CHV Holding AB och CHV Förvaltnings AB samt styrelseledamot i Smart Parkering Sverige AB.

Innehav i Mofast

Äger per dagen för godkännandet av detta Memorandum inga aktier och 15 000 teckningsoptioner i Bolaget.

Malcolm Lidbeck

Styrelseledamot sedan 2022.

Utbildning och erfarenhet

Malcolm är utbildad jurist och tidigare verksam som advokat hos Mannheimer Swartling, VD för J Lindeberg, styrelseordförande i ACNE Group, samt styrelseledamot i Filippa K Group AB. Malcolm är sedan 2015 verksam i Synsam AB (publ).

Andra väsentliga uppdrag utanför Koncernen

Styrelseordförande i Synsam Group Denmark A/S, Kullen Holding AB och Schuykill Partners AB (inklusive uppdrag i dotterbolag) samt styrelseledamot i Synsam Group Innovationscenter AB, Synsam Group Norway AS, Synsam Group One AB (inklusive uppdrag i dotterbolag) och Malcolm Lidbeck AB.

Tidigare uppdrag (avslutade de senaste fem åren)

Tidigare styrelseordförande i bland annat Schuykill Investment Management AB samt styrelseledamot i Synsam Group Sweden AB.

Innehav i Mofast

Äger per dagen för godkännandet av detta Memorandum 3 000 aktier och inga teckningsoptioner i Bolaget.

Per Gebenius

CFO sedan 2022.

Utbildning och erfarenhet

Per är utbildad civilingenjör vid Lunds universitet med en specialisering på fastighetsekonomi. Per har en bred erfarenhet från flera ledande positioner i bolag med inriktning mot fastigheter och finans. Senast kommer han från en position som VD i Rosendal Fastigheter AB och tidigare har han även haft ledande befattningar inom Skanska samt varit partner i Slättö Förvaltning AB. Per ingår i ledningsgruppen samt ansvarar för utvecklingen av ekonomifunktionen i Mofast AB (Publ).

Andra väsentliga uppdrag utanför Koncernen

Styrelseledamot i LoWil Invest AB.

Tidigare uppdrag (avslutade de senaste fem åren)

Tidigare extern VD i Rosendal Fastigheter i Uppsala AB (inklusive uppdrag i dotterbolag).

Innehav i Mofast

Äger per dagen för godkännandet av detta Memorandum inga aktier eller teckningsoptioner i Bolaget.

Övrig information om styrelse och ledande befattningshavare

Inga styrelseledamöter eller ledande befattningshavare har några familjeband till några andra styrelseledamöter eller ledande befattningshavare i Bolaget. Det föreligger inga intressekonflikter eller potentiella intressekonflikter mellan styrelseledamöters och ledande befattningshavares skyldigheter gentemot Bolaget och deras privata eller andra utomstående intressen, utöver de noteringar som angivits ovan avseende deras oberoendeställning.

Ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna i Bolaget utom vad som anges nedan är nuvarande eller har under de senaste fem åren (i) dömts i bedrägerirelaterade mål eller i mål om näringsförbud; eller (ii) varit involverad i någon konkurs, likvidation eller företagsrekonstruktion i egenskap av styrelseledamot eller ledande befattningshavare.

Per Gebenius har i egenskap av extern VD varit involverad i likvidationen av Hike an Bike Handelslokaler AB. Likvidation av bolaget beslutades den 23 maj 2022.

Revisor

Bolagets revisionsbolag är Ernst & Young Aktiebolag, med Jonas Bergström som huvudansvarig revisor.

FINANSIELL INFORMATION

Bakgrund

Mofasts historiska finansiella information i form av reviderade årsredovisningar för räkenskapsåren 2021 och 2020 med tillhörande revisionsberättelse har införlivats i Memorandumet genom hänvisning och ska således läsas som en del av Memorandumet. Vidare har information från Bolagets senast offentliggjorda kvartalsrapport för perioden 1 januari–30 september 2022 infogats i Memorandumet.

Årsredovisningen 2021: Koncernens resultaträkning (sida 30), Koncernens balansräkning (sida 31), Koncernens förändring av eget kapital (sida 32), Koncernens kassaflödesanalys (sida 33), moderbolagets resultaträkning (sida 34), moderbolagets balansräkning (sida 35), moderbolagets förändring i eget kapital (sida 36), moderbolagets kassaflödesanalys (sida 37), noter (sidorna 38–50), redovisningsprinciper (sidorna 38–41) och revisionsberättelse (sidorna 52–53).

Årsredovisningen 2020: Koncernens resultaträkning (sida 6), Koncernens balansräkning (sida 7), Koncernens förändring av eget kapital (sida 8), Koncernens kassaflödesanalys (sida 9), moderbolagets resultaträkning (sida 10), moderbolagets balansräkning (sida 11), moderbolagets förändring i eget kapital (sida 12), moderbolagets kassaflödesanalys (sida 13), noter (sidorna 14–24), redovisningsprinciper (sidorna 14–17) och revisionsberättelse (sidorna 26–29).

Om inget annat uttryckligen anges, har ingen annan information i Memorandumet reviderats eller granskats av revisor. Finansiell information från kvartalsrapporten för perioden 1 januari–30 september 2022 har inte blivit föremål för revisors utlåtande.

Koncernens rapport över totalresultat

TSEK	1 juli – 30 sep 2022 Ej reviderad	1 juli – 30 sep 2021 Ej reviderad	1 jan – 30 sep 2022 Ej reviderad	1 jan – 30 sep 2021 Ej reviderad	1 jan – 31 dec 2021 Reviderad
Hysesintäkter	53 856	27 081	146 076	83 120	111 541
Fastighetskostnader	-17 694	-7 653	-56 043	-28 648	-40 001
Driftnetto	36 162	19 428	90 033	54 472	71 540
Central administration	-7 254	-6 300	-25 131	-16 246	-36 933
Förvärvskostnader	–	–	–	-1 022	-623
Finansiella intäkter	0	-3	4	–	–
Finansiella kostnader	-17 527	-6 364	-41 951	-20 375	-28 031
Nyttjanderättskostnader, tomträtter	-215	-146	-820	-474	-740
Förvaltningsresultat	11 166	6 615	22 134	16 355	5 214
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	4 909	84 677	22 694	167 929	260 100
Resultat före skatt	16 076	91 292	44 828	184 284	265 314
Uppskjuten skatt	-6 751	-22 948	-20 045	-43 437	-67 637
Aktuell skatt	–	–	47	-1 132	-2 918
Periodens resultat	9 325	68 344	24 829	139 715	194 759

Koncernens balansräkning

TSEK	30 sep 2022 Ej reviderad	30 sep 2021 Ej reviderad	31 dec 2021 Reviderad
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	3 813 651	2 082 200	2 192 100
Nyttjanderättstillgång, tomträtter	34 327	34 366	34 366
Nyttjanderättstillgångar, övriga	2 692	–	–
Övriga anläggningstillgångar	829	–	–
Summa anläggningstillgångar	3 851 498	2 116 566	2 226 466
Hysesfordringar	6 296	18 010	14 494
Övriga kortfristiga fordringar	5 310	3 963	6 262
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 731	3 260	2 522
Likvida medel	24 323	15 799	26 803
Summa omsättningstillgångar	40 660	41 032	50 081
SUMMA TILLGÅNGAR	3 892 157	2 157 598	2 276 547
Eget kapital och skulder			
Aktiekapital	11 802	7 558	7 558
Övrigt tillskjutet kapital	1 094 452	673 114	673 114
Balanserade vinstmedel	249 639	69 210	54 880
Periodens resultat	24 848	139 714	194 759
SUMMA EGET KAPITAL	1 380 741	889 596	930 311
Uppskjuten skatteskuld	110 834	66 589	90 789
Räntebärande skulder	2 065 700	1 110 884	1 130 628
Leasingskuld, tomträtter	34 366	34 366	34 366

Leasingskuld, övriga	2 711	0	0
Summa långfristiga skulder	2 213 611	1 211 839	1 255 782
Kortfristiga räntebärande skulder	227 442	–	–
Leverantörsskulder	4 733	3 847	3 197
Aktuell skatteskuld	944	5 138	7 086
Förskott från kunder	160	–	632
Övriga kortfristiga skulder	17 887	6 881	35 047
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	46 639	40 296	44 492
Summa kortfristiga skulder	297 805	56 162	90 453
Summa skulder	2 511 416	1 268 001	1 346 236
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 892 157	2 157 597	2 276 547

Koncernens kassaflödesanalys

TSEK	1 juli – 30 sep 2022 Ej reviderad	1 juli – 30 sep 2021 Ej reviderad	1 jan – 30 sep 2022 Ej reviderad	1 jan – 30 sep 2021 Ej reviderad	1 jan – 31 dec 2021 Reviderad
Kassaflöde från den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat	11 865	6 614	22 134	16 355	5 214
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	3 356	-156	8 636	2 288	-2 000
Betald inkomstskatt	–	–	-5 282	-1 876	-240
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	15 221	6 458	25 488	16 767	2 974
Förändringar i rörelsekapital					
Förändring av rörelsefordringar	1 096	-11 086	12 396	-18 288	-16
Förändring av rörelseskulder	-14 742	3 561	-27 311	10 587	26 897
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 575	-1 067	10 573	9 066	29 855
Investeringsverksamheten					
Investering i förvaltningsfastigheter	-15 899	-19 667	-41 630	-44 252	-62 500
Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag	–	–	-218 188	-226 256	–
Direktförvärv av förvaltningsfastigheter	–	–	-117 772	–	–
Innehållna medel myndighetsbesiktningar	–	–	–	–	–
Försäljning av förvaltningsfastigheter	–	–	–	–	-236 000
Förändring investering	–	–	–	–	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-15 899	-19 667	-377 590	-270 508	-298 500
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	–	1 120	50 587	1 120	1 120
Upptagna lån	15 156	–	335 508	273 737	292 659
Amortering och lösen av lån	-2 608	-676	-6 442	-1 159	-1 875
Utbetald utdelning	–	-15 116	-15 116	-25 353	-25 353
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	12 548	-14 672	364 537	248 345	266 551
Periodens kassaflöde	-1 776	-35 406	-2 480	-13 097	-2 094
Likvida medel vid periodens ingång	26 099	51 204	26 803	28 897	28 897
Likvida medel vid periodens utgång	24 323	15 798	24 323	15 800	26 803

Moderbolagets resultaträkning

TSEK	1 juli – 30 sep 2022 Ej reviderad	1 juli – 30 sep 2021 Ej reviderad	1 jan – 30 sep 2022 Ej reviderad	1 jan – 30 sep 2021 Ej reviderad	1 jan – 31 dec 2021 Reviderad
Nettoomsättning	4 911	3 512	14 309	3 512	12 889
Övriga externa kostnader	-4 388	-5 493	-14 472	-8 216	-9 682
Personalkostnader	-1 751	–	-4 522	–	-3 161
Rörelseresultat	-1 228	-1 981	-4 685	-4 704	46
Finansiella intäkter	–	1 968	–	1 968	3 530
Finansiella kostnader	-590	-447	-827	-590	-414
Resultat före skatt	-1 818	-460	-5 512	-3 326	3 163
Skatt	–	–	–	–	–
Periodens resultat	-1 818	-460	-5 512	-3 326	3 163

Moderbolagets balansräkning

TSEK	30 sep 2022 Ej reviderad	30 sep 2021 Ej reviderad	31 dec 2021 Reviderad
Tillgångar			
Andelar i dotterbolag	30 064	258 429	30 064
Fordringar hos dotterbolag	1 077 972	481 567	628 924

Uppskjutna skattefordringar	–	–	–
Summa anläggningstillgångar	1 108 036	739 996	658 988
Fordringar hos dotterbolag	9 074	–	19 519
Övriga kortfristiga fordringar	7	8 348	4 734
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	315	1 376	270
Likvida medel	48	522	15 588
Summa omsättningstillgångar	9 444	10 246	40 112
SUMMA TILLGÅNGAR	1 117 480	750 242	699 100
Eget kapital och skulder			
Aktiekapital	11 802	7 558	7 558
Övrigt tillskjutet kapital	1 119 805	673 114	657 998
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	-43 781	-4 288	2 200
Summa eget kapital	1 087 826	676 384	667 756
Skulder dotterbolag	–	70 229	–
Leverantörsskulder	-409	806	479
Övriga kortfristiga skulder	28 599	1 729	29 566
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 465	1 093	1 299
Summa kortfristiga skulder	29 654	73 858	31 344
Summa skulder	29 654	73 858	31 344
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 117 480	750 242	699 100

Eget kapital och skuldsättning

Mofast finansierar verksamheten genom dels eget kapital, dels skulder hos kreditinstitut, svenska affärsbanker samt ägarlån. Bolagets soliditet uppgick till cirka 35,5 procent och belåningsgraden var cirka 60,1 procent per den 30 september 2022. Mofast strävar efter att belåningsgraden inte ska överskrida 60 procent. Tabellen nedan redovisar Koncernens egna kapital och skuldsättning per den 30 september 2022. Förutom Kvittningsemissionen som beskrivs ovan, har inga väsentliga förändringar av Koncernens eget kapital och skuldsättning skett sedan den 30 september 2022 fram till godkännandet av detta Memorandum.

Kortfristiga skulder	TSEK
För vilka garanti ställts	10 537
Mot annan säkerhet	0
Utan säkerhet	287 268
Summa kortfristiga skulder (inklusive den kortfristiga delen av långfristiga skulder)	297 805
Långfristiga skulder	
Garanterade	1 223 604
Med säkerhet	876 462
Utan garanti/ utan säkerhet	113 545
Summa långfristiga skulder (exklusive den kortfristiga delen av långfristiga skulder)	2 213 611
Eget kapital	
Aktiekapital	11 802
Annat eget kapital inklusive periodens resultat	1 368 939
Summa eget kapital	1 380 741

AKTIE, AKTIEKAPITAL OCH AKTIEÄGARE

Ägarförhållanden och större aktieägare

Nedan anges, såvitt Mofast känner till, aktieägare med innehav om minst tio procent av aktie- och röstetalet i Bolaget per dagen för godkännandet av detta Memorandum. Beräkningen av innehavet nedan baseras på att Kvittningsemissionen registrerats av Bolagsverket. Bolaget har ett aktieslag med lika rösträtt för alla aktier. Varje aktie berättigar till en (1) röst vid bolagsstämma och varje aktieägare är berättigad till ett antal röster motsvarande innehavarens antal aktier i Bolaget.

Aktieägare	Antal aktier	Andel av kapital och röster (%)
Anders Ivarsson Aktiebolag	7 813 211	43,8
RPlim Fastighets AB	2 279 739	12,8
Övriga*	7 744 290	43,4
Totalt	17 837 240	100,00

* I Bolaget finns cirka 371 övriga aktieägare per dagen för godkännandet av detta Memorandum.

Bolagets styrelse känner inte till några aktieägaravtal eller andra överenskommelser mellan Bolagets aktieägare som syftar till gemensamt inflytande över Bolaget, eller motsvarande arrangemang som kan komma att leda till att kontrollen över Bolaget förändras eller förhindras.

Allmän information om aktien

Enligt Bolagets bolagsordning ska aktiekapitalet uppgå till lägst 7 500 000 SEK och högst 30 000 000 SEK, fördelat på lägst 7 500 000 aktier och högst 30 000 000 aktier. Aktiekapitalet uppgår per dagen för godkännandet av detta Memorandum till 17 837 240 SEK fördelat på 17 837 240 aktier och lika många röster. Beräkningen av aktiekapitalet och antalet utestående aktier i Bolaget baseras på att Kvittningsemissionen registrerats av Bolagsverket. Bolagets aktier är denominerade i SEK och har ett kvotvärde om cirka 1,00 SEK. Samtliga emitterade aktier har emitterats i enlighet med svensk rätt samt är fullt betalda och fritt överlåtbara.

Aktiekapitalet uppgick per den 30 september 2022 till 11 802 009 SEK fördelat på 11 802 009 aktier.

Utdelningspolicy och utdelningsbelopp

Mofast har som ambition att bli ett aktivt och tillväxtorienterat fastighetsbolag. Utdelningen ska därför vara konkurrenskraftig över tid och fastställas utifrån långsiktig tillväxt, resultatutveckling och kapitalbehov med hänsyn tagen till Bolagets mål och strategier.

I mars 2021 kommunicerade styrelsen ett utdelningsmål om 4,00 SEK per aktie från och med den 1 april 2021. Vid årsstämman i Mofast den 19 maj 2022 beslutade bolagsstämman att den upparbetade vinsten enligt den fastställda balansräkningen från 2021 dock ska kvarstå i Bolaget i syfte att stärka Mofasts kassa och eget kapital. Detta beslut innebär ingen förändring av Bolagets långsiktiga utdelningspolicy utan påverkar endast årets utdelning.

Utestående värdepapper

Bolaget har två utestående aktierrelaterade incitamentsprogram till styrelseledamöter och ledande befattningshavare vilka beslutades av bolagsstämman vid årsstämma den 29 april 2021 respektive den 19 maj 2022. Syftet med optionsprogrammen är att underlätta för Bolaget att behålla kompetenta och engagerade ledande befattningshavare och styrelseledamöter, motivera dem till att anstränga sig för Bolagets och dess dotterbolags framgång samt för att tillhandahålla sätt för dem att bli delägare i Bolaget och därigenom dra nytta av värdeökningen i Bolagets aktie. Utöver de optionsprogram som framgår nedan har Bolaget inga andra utestående värdepapper per dagen för godkännandet av detta Memorandum.

Incitamentsprogram 2022

Optionerna för incitamentsprogrammet 2022, benämnd Serie 2022/2023:A, beslutades av bolagsstämman vid Bolagets årsstämma den 19 maj 2022 till styrelseledamot och ledande befattningshavare i Bolaget, innebärande en riktad emission av högst 35 000 teckningsoptioner med en ökning av aktiekapitalet vid fullt utnyttjande med högst 35 000 SEK. Teckningsoptionerna kan utnyttjas för att teckna en aktie i Mofast per teckningsoption under perioden från och med den 15 april till och med den 15 maj 2023 med teckningskurs om 103,20 SEK. Teckningsoptionerna har fastställts på marknadsmässiga grunder och villkor samt genom ett oberoende värderingsinstitut.

Incitamentsprogram 2021

Optionerna för incitamentsprogrammet 2021, benämnd Serie 2021/2023:A, beslutades av bolagsstämman vid Bolagets årsstämma den 29 april 2021 till styrelseledamöter och ledande befattningshavare i Bolaget, innebärande en riktad emission av högst 300 000 teckningsoptioner med en ökning av aktiekapitalet vid fullt utnyttjande med högst 300 000 SEK. Teckningsoptionerna kan enligt fastställda villkoren utnyttjas för att teckna en aktie i Mofast per teckningsoption under perioden från och med den 15 april till och med den 15 maj 2023 med teckningskurs om 110,10 SEK. Teckningsoptionerna har fastställts på marknadsmässiga grunder och villkor samt genom ett oberoende värderingsinstitut.

Bemyndiganden

Vid årsstämman den 19 maj 2022 beslutade bolagsstämman att bemyndiga Bolagets styrelse att besluta om nyemission under ett eller flera tillfällen fram till nästa årsstämma i Bolaget, om högst sammanlagt 10 000 000 aktier. En sådan emission kan enligt bolagsstämmans beslut ske med eller utan företrädesrätt för aktieägarna, och emissionen kan förenas med bestämmelse om apport, kvittning och/eller med villkor enligt 2 kap. 5 § andra stycket 1–3 och 5 punkten aktiebolagslagen. Aktierna ska, vid avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, emitteras på marknadsmässiga villkor. Styrelsen bemyndigades att bestämma övriga villkor för sådan emission. Syftet med bemyndigandet, och skälet till eventuell avvikelse från aktieägares företrädesrätt, är för att möjliggöra för Bolaget att helt eller delvis finansiera eventuella framtida fastighetsinvesteringar och/eller förvärv av fastighetsbolag/-rörelse genom att emittera aktier som likvid i samband med avtal om förvärv, alternativt att anskaffa kapital till sådana investeringar och/eller förvärv.

Utöver vad som angivits i detta avsnitt finns det inte per dagen för godkännandet av detta Memorandum några beslutade eller bemyndigande, men ännu inte genomförda, förändringar av Bolagets aktiekapital.

LEGAL INFORMATION OCH KOMPLETTERANDE UPPGIFTER

Uppgifter om Bolaget

Företagsnamn	Mofast AB (Publ)
Organisationsnummer	559124-6052
Telefonnummer	+46 (0)70 484 85 58
Adress	Drottninggatan 104, 111 60 Stockholm
LEI-kod	549300GWRSYZBK6H2H56
Legal struktur	Bolaget är registrerat i Sverige enligt svensk rätt samt driver sin verksamhet enligt svensk lag, huvudsakligen aktiebolagslagen (2005:551) och Spotlights regelverk för emittenter

Bolagets koncernstruktur

I organisations-schemat nedan följer samtliga bolag i Koncernen. Samtliga bolag inom Koncernen är helägda, direkt eller indirekt, av Bolaget och har som verksamhetsföremål att direkt eller genom dotterbolag äga och förvalta fastigheter och bedriva därmed förenlig verksamhet.

Företagsnamn	Organisationsnummer
Mofast Invest AB	559153-7781
Mofast Invest II AB	559239-4448
Mofast Invest III AB	559304-1386
Mofast Pelargatan AB	559319-8822
Mofast Högklippan AB	559068-3107
Mofast Traneberg Förvaltning AB	556860-8243
MODB Särnaby Kommanditbolag	969676-4522
MODB HVB AB	559239-4489
MODB Orresta AB	559239-4463
MODB Lästen AB	559239-4455
MODB PUBFAST AB	559239-4471
MODB PUBFAST Komplementär AB	559239-4513
MODB LSS AB	559239-4497
MODB LSS Komplementär AB	559239-4505
MODB nr 1 Kommanditbolag	916895-5525
MODB nr 2 Kommanditbolag	916894-0246
MODB nr 3 Kommanditbolag	916894-0253
tsaf Invest AB	559371-5377
Kommstart 3436 AB (u.n.ä.t. Storchaga Förvaltning AB)	559371-5401
Solna Förvaltning 2 AB	559270-6625
Traneberg Utveckling AB	559183-1572
Hammarby Printz Förvaltning AB	559251-9341
Midsommarkransen Förvaltning AB	559235-7544
Gubbängen Förvaltning 1 AB	559185-0457
Gubbängen Förvaltning 2 AB	559185-0465
Mofast IBIS Holding AB	559353-9694
Ivarsson Bostäder i Södertälje AB	556963-3935
Mofast IHIS Holding AB	559353-9702
Ivarsson Hyresbostäder i Södertälje AB	559047-9175
Mofast ITT Holding AB	559353-9710
Ivarbo TT AB	559158-0336

Rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden

Bolaget är inte, och har inte heller varit, part i några myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden, skiljeförfaranden eller förlikningsförfaranden (inklusive ännu icke avgjorda ärenden eller sådana som Bolaget är medvetet om kan uppkomma) under de senaste tolv månaderna som nyligen haft eller skulle kunna få betydande effekter på Bolagets, eller Koncernens, finansiella ställning eller lönsamhet.

Transaktioner med närstående

Följande väsentliga närståendetransaktioner, utöver beslutade styrelsearvoden, har ägt rum sedan datumet för det senaste årsbokslutet per den 31 december 2021:

- MAQS Advokatbyrå, där Mofasts styrelses ordförande Jonas Blomquist är delägare, har fakturerat Mofast cirka 2 MSEK för juridiska konsultationer i samband med bland annat transaktioner, emissioner samt förhandling av hyresavtal.
- Mofast har förvärvat flertal fastigheter från Bolagets största aktieägare Anders Ivarsson Aktiebolag och RPlim Fastighets AB med kvarliggande delvis förvaltning av bolag hänförligt till Anders Ivarsson Aktiebolag. Total köpeskilling för aktier och fastigheter uppgick till cirka 897,6 MSEK vilket till största delen betalats genom Kvittningsemissionen, det vill säga en återinvestering i Mofast, men även i delar genom reverser (vilket omvandlats till aktier vid genomförda Kvittningsemissionen).

- Mofast har uppburit rörelsekrediter av Anders Ivarsson Aktiebolag och RPlim Fastighets AB i juni samt oktober 2022.

Samtliga transaktioner med närstående har ingåtts på marknadsmässiga grunder och till marknadsmässiga villkor. Per dagen för godkännandet av detta Memorandum har inga andra, för Bolaget, väsentliga transaktioner med närstående skett.

Väsentliga avtal

Mofast, eller annat bolag inom Koncernen, har inte under de senaste två åren ingått några väsentliga avtal utanför ramen för Koncernens löpande verksamhet.

Mofast, eller annat bolag inom Koncernen, har ingått följande avtal inom ramen för Koncernens löpande verksamhet som medför rättigheter och skyldigheter av väsentlig betydelse för Koncernen per dagen för godkännandet av detta Memorandum.

- Tioårigt hyresavtal med Stockholm Stad i fastigheten Stockholm Färgfotot 3 ingånget i maj 2022, vilket medför en förpliktelse för Bolaget att iordningsställa lokaler i fastigheten till ett belopp uppskattat till 9 MSEK.
- Två facilitetskrediter tecknade med SPP Pension och Försäkring AB om totalt 846,9 MSEK, vilka löper ut under juni 2026.
- Tio låneavtal tecknade med SBAB Bank AB (publ) om totalt 530,7 MSEK, vilka löper ut under juni 2023.
- Sju låneavtal tecknade med Swedbank AB i februari 2022 om totalt 702,5 MSEK, vilka löper ut under december 2022. Dessa krediter är upptagna med kort löptid i anledning av förvärven av fastighetsbolagen i Södertälje och har efterföljts av en fusionsprocess mellan köpande bolag och målbolagen, med avsikt att krediterna ska refinansieras efter att fusionsprocesserna är klara.

Innehav av aktier eller andelar i andra bolag

Per dagen för godkännandet av detta Memorandum äger Mofast inga aktier i andra bolag som kan ha betydelse för bedömningen av Bolagets finansiella situation annat än vad som framgår av tabellen nedan. Bolagen som anges nedan är samtliga dotterbolag inom Koncernen och bedöms ha sådan ekonomisk betydelse i förhållande till Mofast.

Företagsnamn	Organisationsnummer	Omsättning (SEK)	Rörelseresultat (SEK)	Balansomslutning (SEK)
		1 januari–30 september 2022	1 januari–30 september 2022	30 september 2022
Ivarsson Hyresbostäder i Södertälje AB	559047-9175	29 343 358	9 400 963	348 973 559
Mofast Invest AB	559153-7781	23 698 305	11 970 282	523 312 591
Ivarsson Bostäder i Södertälje AB	556963-3935	21 921 075	6 691 153	224 367 550
MODB Lästen AB	559239-4455	14 134 801	-63 752	234 019 260

Emissionsinstitut och rådgivare

Nordic Issuing agerar emissionsinstitut och Wigge & Partners Advokat Kommanditbolag är juridisk rådgivare i samband med Emissionen.

HANDLINGAR INFÖRLIVADE GENOM HÄNVISNING

Bolagets årsredovisningar från räkenskapsåren 2021 och 2020 som införlivats genom hänvisning i detta Memorandum finns tillgängliga i elektronisk form på webbplatsen för Bolaget, www.mofastab.se.

ADRESSER

Mofast AB (Publ)

Drottninggatan 104
111 60 Stockholm
Sverige

Wigge & Partners Advokat Kommanditbolag

Birger Jarlsgatan 25
111 45 Stockholm
Sverige

Nordic Issuing AB

Stortorget 3
211 22 Malmö
Sverige