

# INBJUDAN TILL TECKNING AV AKTIER I MOFAST AB (PUBL)



## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING .....	4
RISKFAKTORER .....	11
BAKGRUND OCH MOTIV .....	17
VILLKOR OCH ANVISNINGAR .....	19
VERKSAMHETSBEKRIVNING .....	23
UTVALD HISTORISK FINANSIELL INFORMATION.....	26
KAPITALISERING, SKULDSÄTTNING OCH ANNAN FINANSIELL INFORMATION .....	28
STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISOR.....	30
AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN .....	33
LEGAL INFORMATION OCH KOMPLETTERANDE UPPGIFTER.....	35
HANDLINGAR INFÖRLIVADE GENOM HÄNVISNING .....	39
VÄRDERINGSUTLÅTANDEN .....	40
DEFINITIONSLISTA.....	45
ADRESSER.....	46

## SAMMANFATTNING

### Inledning och varningar

<b>Inledning och varningar</b>	<p>Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till Prospektet. Varje beslut om att investera i aktierna bör baseras på en bedömning av hela Prospektet från investerarens sida. Investeraren kan förlora hela eller delar av det investerade kapitalet.</p> <p>Om talan väcks i domstol angående informationen i Prospektet kan den investerare som är kärende enligt medlemsstaternas nationella rätt bli tvungen att stå för kostnaderna för översättning av Prospektet innan rättsliga förfaranden inleds. Civilrättsligt ansvar kan åläggas personer som lagt fram denna sammanfattning, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av Prospektet eller om den inte, tillsammans med de andra delarna av Prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i aktierna.</p>
<b>Emittenten och värdepapperen</b>	<p>Mofast AB (Publ) Organisationsnummer: 559124-6052 Adress: Drottninggatan 104, 111 60 Stockholm Telefonnummer: + 46 (0)70 484 85 58 Webbplats: www.mofastab.se LEI: 549300GWRSYZBK6H2H56 Kortnamn (ticker): MOFAST ISIN aktie: SE0012596120</p>
<b>Behörig myndighet</b>	<p>Finansinspektionen är behörig myndighet enligt förordning (EU) 2017/1129 och ansvarig för godkännande av Prospektet. Prospektet godkändes av Finansinspektionen den 6 mars 2024. Finansinspektionens besöksadress är Brunnsgränd 3, 111 38 Stockholm och postadress är Box 7821, 103 97 Stockholm. Finansinspektionens telefonnummer är +46 (0)8 408 980 00 och dess webbplats är <a href="http://www.fi.se">www.fi.se</a>.</p>

### Nyckelinformation om emittenten

#### Vem är emittent av värdepapperen?

<b>Information om emittenten</b>	<p>Emittenten av värdepapperen är Mofast AB (Publ), organisationsnummer 559124-6052. Styrelsen har sitt säte i Stockholm kommun. Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag bildat och registrerat i Sverige enligt svensk rätt och dess verksamhet bedrivs enligt svensk rätt. Bolagets associationsform regleras av den svenska aktiebolagslagen (2005:551). Bolagets LEI är 549300GWRSYZBK6H2H56. Bolagets aktier är upptagna till handel på Spotlight sedan den 17 juni 2019.</p>
<b>Emittentens huvudsakliga verksamhet</b>	<p>Mofast är ett fastighetsbolag med säte i Stockholm som äger, utvecklar och förvaltar fastigheter inom segmenten samhällsfastigheter och bostadsfastigheter på den svenska fastighetsmarknaden. Sedan juni 2019 är Bolagets aktier upptagna till handel på Spotlight. Mofasts kunder är privata omsorgsbolag, kommuner, landsting, myndigheter och privata hyresgäster. Fastighetsbeståndet är beläget över hela Sverige i attraktiva svenska tillväxtregioner med ett geografiskt fokus mot Mälardalen. Genom aktiv förvaltning och utveckling av fastighetsbeståndet skapar Mofast värde och stabilitet för aktieägare, hyresgäster, medarbetare och leverantörer.</p> <p>Den 31 december 2023 bestod Koncernens fastighetsbestånd av 74 fastigheter med en uthyrningsbar area om 152 307 kvm och ett sammantaget fastighetsvärde om cirka 3,1 MDSEK, varvid fastighetsbeståndets totala yta och intäkter var hänförligt till cirka 50 procent av samhällsfastigheter och cirka 50 procent till bostadsfastigheter. Bostäderna är belägna på attraktiva platser där Bolaget bedömer att vakansrisken är låg. Hyran i beståndet är konkurrenskraftig och ersättningskostnaden för att uppföra motsvarande byggnader överstiger väsentligt bostadsfastigheternas marknadsvärde. Samhällsfastigheterna har i många fall statliga eller kommunala hyresgäster och hyresavtalen har en snittlöptid om drygt fem år. Till övervägande del är hyreskontrakten för samhällsfastigheterna indexerade och i många fall bär hyresgästerna de taxebundna kostnaderna.</p> <p>Genom utveckling av fastighetsportföljens sammansättning och projektutveckling inom befintligt fastighetsbestånd skapas mervärde till aktieägare i form av högre intäkter och ytterligare uthyrbar yta. Stabilitet uppnås genom välbelägna objekt och begränsade vakanser. Mofasts övergripande mål är att generera en långsiktigt hög och stabil riskjusterad avkastning för Bolagets aktieägare. Bolagets tillväxt uppnås bland annat genom att realisera färdigställda projekt och återinvestera i befintligt och nytt bestånd samt att utveckla mindre lönsamma eller icke strategiska fastighetsinnehav. Verksamheten är kapitalintensiv och har historiskt finansierats genom eget kassaflöde samt räntebärande skulder i form av lån från banker, kreditinstitut och Bolagets större aktieägare.</p>
<b>Emittentens större aktieägare</b>	<p>Per den 29 december 2023 hade Mofast 1 012 aktieägare och sammanfattningsvis den ägarstruktur som framgår av tabellen nedan, vilken inkluderar därefter kända förändringar. Varje aktie berättigar till en (1) röst vid bolagsstämma och varje aktieägare är berättigad till ett antal röster motsvarande innehavarens antal aktier i Bolaget.</p>

Aktieägare	Antal aktier och röster	Andel av kapitalet och rösterna (%)
Anders Ivarsson Aktiebolag	7 746 899	42,1
Rplim Fastighets AB	2 279 739	12,4
von Eulers och Partners	794 424	4,3
JRS Asset Management AB	731 455	4,0
Avanza Pension	429 519	2,3
<b>Totalt 5 största aktieägare</b>	<b>11 982 036</b>	<b>65,1</b>
Övriga	6 417 204	34,9
<b>Totalt</b>	<b>18 399 240</b>	<b>100,0</b>

Källa: Euroclear Sweden AB

Såvitt styrelsen känner till föreligger inte några aktieägaravtal eller andra överenskommelser mellan Bolagets aktieägare som syftar till gemensamt inflytande över Bolaget. Såvitt Bolaget känner till ägs eller kontrolleras inte Bolaget vare sig direkt eller indirekt och Bolaget har inte heller kännedom om några ytterligare arrangemang eller motsvarande som kan komma att leda till att kontrollen över Bolaget förändras.

<b>Styrelse och ledande befattningshavare</b>	Per dagen för detta Prospekt består Mofasts styrelse av Jonas Blomquist (ordförande), Malcolm Lidbeck, Tor-Leif Ivarsson, Anders Ilstam och Magnus Malm. Bolagets ledande befattningshavare består av Per Gebenius (CFO och tillförordnad VD).
<b>Revisor</b>	Mofasts revisionsbolag är Ernst & Young Aktiebolag med Jonas Bergström som auktoriserad revisor och medlem i FAR (branschorganisationen för auktoriserade revisorer). Adress för Ernst & Young Aktiebolag är Box 362, 701 47 Örebro. Ernst & Young Aktiebolag har varit Bolagets revisor under hela den period som omfattas av den historiska finansiella informationen i Prospektet.

## Finansiell nyckelinformation för emittenten

### Finansiell nyckelinformation i sammandrag

Den utvalda finansiella informationen som redovisas nedan har hämtats från Mofasts reviderade årsredovisning för räkenskapsåret 2022 och bokslutskommunikén för perioden 1 januari–31 december 2023 vilken är oreviderad och inte översiktligt granskad. De finansiella rapporterna har i vissa delar införlivats genom hänvisning i detta Prospekt, se avsnittet "Handlingar införlivade genom hänvisning", och har upprättats enligt IFRS utgivna av International Accounting Standards Board, såsom de antagits av EU om inte något annat anges. Koncernens finansiella rapporter har upprättats enligt International Financial Reporting Standards såsom de har antagits av EU (IFRS).

#### Utvalda resultaträkningsposter för Koncernen

TSEK	Räkenskapsåret 2022 (reviderat)	1 jan–31 dec 2023 (oreviderat)
Hysesintäkter	201 306	223 733
Förvaltningsresultat	19 729	9 911
Periodens resultat	-22 592	-398 530

#### Utvalda balansräkningsposter för Koncernen

TSEK	31 december 2022 (reviderat)	31 december 2023 (oreviderat)
Summa tillgångar	3 903 787	3 223 244
Eget kapital	1 628 287	1 229 758

#### Utvalda kassaflödesposter för Koncernen

TSEK	Räkenskapsåret 2022 (reviderat)	1 jan–dec 2023 (oreviderat)
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4 785	6 063
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-388 640	70 441
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	435 433	-106 780

## Specifika nyckelrisker för emittenten

<b>Väsentliga riskfaktorer specifika för emittenten</b>	Mofast är exponerat för risker relaterade till makroekonomiska faktorer. Kreditgivares villkor vid utlåning inklusive räntesättning påverkas av makroekonomiska faktorer, vilket påverkar Mofasts finansiella kostnader. Försämrade makroekonomi skulle kunna medföra att Mofast behöver vidta åtgärder som riskerar att negativt påverka Mofasts tillväxt, såsom kostnadsbesparingsprogram. Dessutom ökar risken för hyresvakanser under perioder av negativ makroekonomiska utveckling vilket har en negativ påverkan på Mofasts hyresintäkter.
---	---

---

Mofast är exponerat för risker relaterade till värdeförändringar i fastighetsbeståndet. Föreliggande inflation och stigande räntor har haft en negativ effekt på värdeutvecklingen på fastigheter. Värdeförändringar kan både vara realiserade, dvs. att fastigheter säljs till lägre pris än bokfört värde, eller orealiserade, dvs. att värdet på de fastigheter som Mofast har i balansräkningen i slutet av redovisningsperioden skrivs av eller ned. Mofast skrev ned värdet av fastighetsportföljen med 37 MSEK under 2022 respektive 455,7 MSEK under perioden 1 januari–31 december 2023. Vid eventuella ytterligare höjningar av avkastningskraven, till följd av exempelvis fortsatt stigande räntor eller om efterfrågan på fastigheter kraftigt understiger utbudet, finns det således en risk att ytterligare nedskrivningar kan komma att bli aktuella. Stora negativa värdeförändringar kan medföra att Mofast bryter mot sina kreditavtal, vilket kan leda till dyrare upplåning eller att krediterna kan sägas upp.

Mofast är exponerat för risker relaterade till hyresmarknaden, hyresintäkter och hyresutvecklingen. Hyresintäkter utgör Mofasts huvudsakliga löpande intäkter som ska täcka Mofasts kostnader. 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.

Mofast är exponerat för risker relaterade till bristande betalningsförmåga hos hyresgäster. Hyresgästernas förmåga att betala hyra är av stor betydelse då Mofasts intäkter i huvudsak består av hyresintäkter som ska täcka Mofasts kostnader. Hyresgästernas betalningsförmåga kan påverkas negativt av exempelvis inflation, som kan leda till ökade kostnader för hyresgästerna eller att de hamnar på obestånd, vilket kan få negativa effekter på Mofasts intäkter.

Mofast är exponerat för risker relaterade till ökade fastighetskostnader. Fastighetskostnader är Mofasts största kostnadspost och dessa påverkas för närvarande negativt av föreliggande inflation, särskilt vad gäller kostnader för energi. Kostnader kan även uppkomma som en följd av bestämmelser i hyresavtal eller regulatoriska krav och Mofast kan ådra sig betalningsansvar om sådana skyldigheter inte efterlevs.

Mofast är exponerat för risker relaterade till nyckelpersoner. På grund av Mofasts begränsade storlek föreligger ett beroende av nyckelpersoner. Antalet anställda i moderbolaget uppgick till endast fyra individer under 2022 respektive fem individer under perioden 1 januari–31 december 2023. Om nyckelpersoner lämnar Mofast, eller om framtida vakanser inte kan tillsättas, kan det få negativ inverkan på verksamheten och Mofasts ekonomiska utveckling.

Mofast är exponerat för risker relaterade till fastighetstransaktioner. Vid förvärv av fastigheter föreligger exempelvis risker gällande felaktiga bedömningar om det tilltänka förvärvsobjektet. Vid avyttring av fastigheter är Mofast beroende av utvecklingen på fastighetsmarknaden exempelvis vad gäller potentiella köparens möjlighet att ordna finansiering. Dessa risker kan leda till nedskrivningsbehov, tvister, ökade kostnader och att Mofast inte uppnår förväntad avkastning på sina investeringar.

Mofast är exponerat för risker relaterade till räntor och finansiering. Mofast är beroende av finansiering och är därför exponerat för risker gällande exempelvis att finansieringen försväras eller fördras. Finansieringskostnaderna skulle kunna öka framgent vilket skulle få negativ påverkan på Mofasts kassaflöde och tillväxtpotentialer. Om Mofast exempelvis inte kan erhålla ny finansiering eller refinansiera befintliga lån vid utgående av tidsbundna lån kan det bland annat medföra ökade kostnader och minskade intäkter.

Mofast är exponerat för risker relaterade till skattelagstiftning. Det finns en risk att Mofasts tolkning av skatterättsliga regler är felaktig. Mofast kan även från tid till annan bli föremål för skatteprocesser som kan resultera i att Mofast behöver betala ytterligare skatter, räntor eller avgifter. Detta kan exempelvis påverka Mofasts skattemässiga avskrivningar eller utnyttjande av underskottsavdrag, vilket skulle få en negativ påverkan på Mofasts resultat.

Mofast är exponerat för risker relaterade till regelefterlevnad. Mofasts regelefterlevnad innebär kostnader för Mofast. Om regelverk skulle förändras och eventuellt medföra ytterligare legala restriktioner för Mofasts eller Mofasts hyresgästers verksamhet finns det en risk att Mofasts kostnader ökar och att intäkterna minskar, vilket skulle få en negativ inverkan på Mofasts resultat.

Mofast är exponerat för risker relaterade till tvister och andra rättsliga förfaranden. Sådana tvister och rättsliga förfaranden kan bland annat vara tidskrävande och resultera i krav på betydande belopp vilket skulle kunna få en negativ inverkan på Mofasts verksamhet, resultat och finansiella ställning.

## Nyckelinformation om värdepapperen

### Värdepapperens viktigaste egenskaper

<b>Värdepapper som erbjuds</b>	Prospektet avser Mofasts nyemission av högst 18 399 240 aktier av samma slag med företrädesrätt för Bolagets aktieägare. Aktiernas ISIN är SE0012596120. Aktierna är denominerade i svenska kronor.
<b>Totalt antal aktier i Emittenten</b>	Per dagen för Prospektet uppgår Mofasts registrerade aktiekapital till 18 399 240 SEK fördelat på 18 399 240 aktier med ett kvotvärde om 1,00 SEK. Samtliga emitterade aktier i Bolaget är utfärdade enligt svensk rätt och är fullt betalda. Bolaget innehar ett aktieslag med lika rösträtt för samtliga aktier.
<b>Rättigheter som sammanhänger med värdepapperen</b>	Varje aktie berättigar till en röst på bolagsstämma och varje aktieägare har rätt att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar. Om Bolaget emitterar nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler genom en kontantemission eller en kvittningsemission har aktieägarna som huvudregel företrädesrätt att teckna sådana värdepapper i förhållande till aktieägarnas aktieinnehav före emissionen. Det saknas bestämmelser i Bolagets bolagsordning som begränsar Bolagets möjlighet att i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551) emittera nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Samtliga aktier som är registrerade i den av Euroclear förda aktieboken på den av bolagsstämman beslutade avstämningsdagen är berättigade till utdelning. Samtliga aktier i Bolaget ger lika rätt till utdelning samt till Bolagets tillgångar och eventuellt överskott i händelse av likvidation.
<b>Inskränkningar i den fria överlåtbarheten</b>	Bolagets aktier är inte föremål för några överlåtelsebegränsningar.
<b>Utdelningspolicy</b>	Bolaget har som ambition att dela ut 10–30 procent av resultatet med förbehåll för justeringar för större engångsposter. Kortsiktigt kommer värdeskapande aktiviteter inom beståndet prioriteras varför utdelningsmålet kan understigas eller utdelning helt utebli.

### Var kommer värdepapperen att handlas?

<b>Upptagande till handel</b>	Mofasts aktier är sedan den 17 juni 2019 upptagna till handel på Spotlight. Kortnamnet (ticker) för aktierna är MOFAST. Aktierna som emitteras genom Emissionen kommer att tas upp till handel på Spotlight.
-------------------------------	--

### Vilka nyckelrisker är specifika för emittentens värdepapperen?

<b>Väsentliga riskfaktorer specifika för värdepapperen</b>	<p>Mofasts aktieägare är exponerade för risker relaterade till aktiens likviditet. Det finns en risk att det inte finns köpare om aktieägare önskar att avyttra sitt innehav i Mofast och att aktieägare inte kan avyttra hela eller delar av innehavet till en tillfredställande aktiekurs eller att avyttring inte kan ske överhuvudtaget, vilket följaktligen kan leda till att en aktieägare inte kan återfå investerat kapital eller endast återfå en begränsad andel av sitt investerade kapital.</p> <p>Mofasts aktieägare är exponerade för risker relaterade till aktiekursen. Priset på Mofasts aktier är beroende av en rad faktorer, varav en del är bolagsspecifika medan andra är knutna till aktiemarknaden som helhet. Det finns en risk att en investering i Mofasts aktie leder till att investerare inte får tillbaka sitt investerade kapital.</p> <p>Mofasts aktieägare är exponerade för risker relaterade till tecknings- och garantiåtagandet. Mofast har erhållit ett icke-säkerställt tecknings- och garantiåtagande. Om åtagandet inte infrias kan det få en negativ inverkan på Mofasts möjligheter att med framgång genomföra Emissionen.</p> <p>Mofasts aktieägare är exponerade för risker relaterade till framtida nyemissioner. Mofast har sedan 2020 genomfört åtta nyemissioner inklusive Emissionen. Mofast kan även i framtiden komma att anskaffa kapital eller betala ersättning för förvärvade fastigheter genom nyemissioner av aktier eller andra aktierelaterade instrument vilken kan påverka värdet av aktierna negativt och leda till utspädning av aktieinnehavet för befintliga aktieägare.</p>
--	---

### Nyckelinformation om erbjudandet av värdepapper till allmänheten

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

<b>Allmänna villkor och förväntad tidsplan</b>	Den som på avstämningsdagen den 7 mars 2024 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 en (1) teckningsrätt ger innehavaren rätt att teckna en (1) aktie. Teckning i Emissionen kan även ske utan teckningsrätter. Teckningskursen är 8,15 SEK per aktie. Courtage utgår ej och Bolaget ålägger inte investerare några andra avgifter eller kostnader. Bolagets kostnader för Emissionen beräknas uppgå till 3,3 MSEK. Teckning med stöd av teckningsrätter i Emissionen ska ske under tiden från och med den 11 mars 2024 till och med den 25 mars 2024. Anmälan om teckning av aktier utan stöd av teckningsrätter ska ske på särskild teckningslista under samma period.
--	--

---

Handel med teckningsrätter kommer att ske på Spotlight under kortnamnet MOFAST TR under tiden från och med den 11 mars 2024 till och med den 20 mars 2024. Teckningsrättens ISIN-kod är SE0021628781. Teckningsrätter som inte utnyttjas måste avyttras senast den 20 mars 2024 för att inte bli värdelösa. Teckning av aktier ska ske under tiden från och med den 11 mars 2024 till och med den 25 mars 2024. Efter teckningstidens utgång blir utnyttjade teckningsrätter ogiltiga och förlorar därmed sitt värde. För befintliga aktieägare som inte deltar i Emissionen kommer det vid full teckning medföra en utspädning för befintliga aktieägare om 50 procent, sett till totalt antal aktier och röster i Bolaget efter Emissionen.

Om inte samtliga aktier tecknats med teckningsrätter ska styrelsen, inom ramen för Emissionens högsta belopp, besluta om tilldelning av aktier tecknade utan teckningsrätter enligt följande. I första hand ska tilldelning ske till dem som anmält sig för teckning och tecknat aktier med teckningsrätter, oavsett om tecknaren var aktieägare på avstämningsdagen eller inte och vid överteckning, i förhållande till det antal teckningsrätter var och en har utnyttjat för teckning av aktier och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning. I andra hand ska tilldelning ske till övriga som anmält sig för teckning utan teckningsrätter och, vid överteckning, i förhållande till det antal aktier som anges i respektive teckningsanmälan och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning. I tredje hand ska tilldelning ske till Anders Ivarsson Aktiebolag inom ramen för Anders Ivarsson Aktiebolags garantiåtagande.

Handel med BTA kommer att ske på Spotlight under kortnamnet MOFAST BTA från och med den 11 mars 2024 fram till dess att Emissionen registrerats hos Bolagsverket, vilket beräknas ske omkring den 11 april 2024. ISIN-koden för BTA är SE0021628799. Det uppskattas att Bolagsverket kommer att registrera de nya aktierna som tecknats i Emissionen omkring den 11 april 2024 och handel i de nya aktierna beräknas inledas omkring den 22 april 2024, förutsatt att registrering har skett. Preliminärt utfall i Emissionen förväntas offentliggöras genom ett pressmeddelande omkring den 26 mars 2024, eller snarast möjligt efter att teckningstiden avslutats. Offentliggörande av det definitiva utfallet i Emissionen beräknas offentliggöras den 27 mars 2024.

---

## Varför upprättas detta Prospekt?

### Bakgrund och motiv

Mofasts verksamhet består av förvaltning och utveckling av fastigheter. Verksamheten är kapitalintensiv och har historiskt finansierats genom eget kassaflöde samt räntebärande skulder i form av lån från banker, kreditinstitut och Bolagets större aktieägare.

Till följd av Riksbankens höjningar av styrräntan har Mofast under senaste året fått väsentligen ökade finansiella kostnader, vilket negativt påverkat Mofasts resultat, kassaflöde och likviditet samt i förlängningen värderingen av Bolagets fastighetsbestånd. Riksbankens räntehöjningar har även negativt påverkat det generella marknadsläget med bland annat en trögare transaktionsmarknad och även stramare möjligheter att få krediter hos banker, finansinstitut och på kapitalmarknaden.

Till följd av att värdet sjunkit för ett antal av Mofasts fastigheter har Bolaget även gjort ett antal extra amorteringar under 2023 för att säkerställa att LTV-nivåerna följer villkoren i Bolagets kreditfaciliteter.

Mofast har upplevt mer ansträngda finansieringsmöjligheter för både verksamhetens löpande investeringar vid exempelvis hyresgästförändringar, omställning till grönare energiförbrukning och för refinansieringar av befintliga fastigheter. Det har medfört att Bolaget under de senaste åren genomfört de huvudsakliga investeringarna i beståndet genom eget kassaflöde, likvid från försäljning av fastigheter och lån från större aktieägare. Bolagets huvudägare, Anders Ivarsson Aktiebolag, har under 2023 lämnat aktieägarlån till Mofast uppgående till totalt cirka 53 MSEK.

Vidare har en av Mofasts långivande banker framfört att Bolaget behöver förbättra sin räntetäckningsgrad. I syfte att frigöra likvida medel för att möjliggöra löpande investeringar samt för att minska skuldsättningen och därmed förbättra räntetäckningsgraden, har Bolaget under 2023 avyttrat ett antal fastigheter och även tecknat en avsiktsförklaring om försäljningen av ytterligare 51 samhällsfastigheter till ett överenskommet underliggande fastighetsvärde om 808 MSEK, vilket offentliggjorts i pressmeddelande daterade den 17 oktober 2023 respektive den 23 december 2023.

Denna större avyttring beräknades initialt att kunna stängas under 2023 men per dagen för Prospektet har ett bindande överlåtelseavtal ännu inte ingåtts, och då dessa 51 fastigheter ligger belånade i ett paket tillsammans med andra fastigheter kommer försäljningen inte momentant leda till något positivt likviditetstillskott. När de kvarstående fastigheterna har refinansierats på marknadsmässiga villkor bedömer styrelsen däremot att ett likviditetstillskott om cirka 150 MSEK bör kunna skapas av denna större avyttring.

---



---

Det är Bolagets bedömning att det befintliga rörelsekapitalet inte är tillräckligt för de aktuella behoven de kommande tolv månaderna. Med rörelsekapital i detta sammanhang avses Bolagets tillgång till likvida medel för att kunna fullgöra sina betalningsförpliktelser. Underskottet beräknas uppkomma i maj 2024 och bristen beräknas uppgå till cirka 110 MSEK, varav 100 MSEK avser frivilliga amorteringar. Bakgrunden är att Bolagets utgifter under de kommande tolv månaderna förväntas uppgå till cirka 345 MSEK, medan dess intäkter förväntas uppgå till 220 MSEK och dess kassa uppgår till 15 MSEK. Ytterligare 329 MSEK banklån förfaller under de kommande tolv månaderna, men Mofast förväntar sig att kunna förlänga lånen vid deras förfalldatum. Bristen på rörelsekapital för de kommande tolv månaderna beräknas, givet dessa förutsättningar och inklusive frivilliga amorteringar, uppgå till totalt 439 MSEK. 100 MSEK av Emissionen omfattas av icke säkerställda tecknings- och garantiåtaganden från Mofasts största ägare Anders Ivarsson Aktiebolag. Om Emissionen genomförs med en teckning om minst 110 MSEK och banklånen förlängs, är det Bolagets bedömning att rörelsekapitalbehovet för de kommande tolv månaderna kommer att täckas.

Om Emissionen inte fulltecknas, exempelvis till följd av att Anders Ivarsson Aktiebolag inte infriar sina tecknings- och garantiåtaganden, kan Bolaget behöva avstå från att göra de frivilliga amorteringarna om 100 MSEK enligt vad som anges ovan samt tillfälligt avbryta, skjuta upp eller ej slutföra planerade och pågående projekt samt söka alternativa finansieringsmöjligheter, såsom exempelvis ytterligare aktiekapital, annan bankfinansiering eller avyttring av ytterligare fastigheter.

Mot ovanstående bakgrund har styrelsen i Mofast fattat beslutet om Emissionen under förutsättning av bolagsstämmans efterföljande godkännande. Beslut fattades vid extra bolagsstämma i Mofast den 22 februari 2024 att godkänna styrelsens emissionsbeslut. Syftet med Emissionen är att täcka Mofast behov av rörelsekapital, ge Bolaget en starkare balansräkning både såvitt avseende dess likviditet och eget kapital genom minskad skuldsättning och därmed minskade räntekostnader samt ge Bolaget en möjlighet att genomföra nödvändiga och lönsamma investeringar i fastighetsbeståndet.

---

#### Emissionslikvidens användning

Förutsatt att Emissionen fulltecknas kommer Bolaget att tillföras en emissionslikvid om 149 953 806 SEK, före avdrag för beräknade emissionskostnader om cirka 3,3 MSEK varav cirka 1,8 MSEK avser ersättning för garantiåtagandet som lämnats av Anders Ivarsson Aktiebolag i samband med Emissionen. Ingen ersättning utgår för Anders Ivarsson Aktiebolags åtagande att teckna nya aktier motsvarande sin pro rata-andel i Emissionen.

Mot bakgrund av förutsättningarna per dagen för Prospektet, och under förutsättning att Emissionen fulltecknas, avser Bolaget att använda nettolikviden om cirka 146,7 MSEK från Emissionen till följande ändamål, uppskattade fördelning och prioritetsordning:

- Uppnå en lägre belåningsgrad och därigenom minska Bolagets skuldsättning och finansiella kostnader genom amortering av utställt banklån: totalt cirka 50 MSEK, motsvarande cirka 34 procent av emissionslikviden.
- Återbetalning av aktieägarlån utställt av aktieägaren Anders Ivarsson Aktiebolag och därigenom minska Bolagets skuldsättning och finansiella kostnader: totalt cirka 53 MSEK, motsvarande cirka 36 procent av emissionslikviden.
- Stärka Bolagets likviditetsbuffert och möjliggöra ytterligare reoveringar och investeringar i fastighetsbeståndet, varvid Bolaget i enlighet med ingångna åtaganden avser att dels renovera Stockholm Brödspaden 6 för att anpassa den till en ny hyresgäst med uppskattad totalkostnad om 16,3 MSEK, dels genomföra några mindre reoveringar i ett antal andra fastigheter om totalt cirka 10 MSEK: totalt cirka 43,7 MSEK, motsvarande cirka 30 procent av emissionslikviden.

---

#### Tecknings- och garantiåtagande samt kända teckningsavsikter

Bolaget har erhållit ett icke-säkerställt tecknings- och garantiåtagande den 5 oktober 2023 från Bolagets största aktieägare Anders Ivarsson Aktiebolag (adress: Drottninggatan 104, 111 60 Stockholm). Tillsammans uppgår tecknings- och garantiåtagandet som lämnats av Anders Ivarsson Aktiebolag till 100 MSEK, motsvarande cirka 66,7 procent av Emissionen. Anders Ivarsson Aktiebolags ägarandel uppgår per dagen för detta Prospekt till cirka 42,1 procent av antalet aktier och röster i Mofast. Anders Ivarsson Aktiebolags kapital- och röstandel i Mofast kan efter Emissionen, genom helt eller delvis infriande av ingånget tecknings- och garantiåtagande, komma att uppgå till som minst cirka 42,1 procent och som högst cirka 65,3 procent av aktierna och rösterna i Bolaget.

Tecknings- och garantiåtagandet är inte säkerställt genom bankgaranti, spärrmedel, pantsättning eller liknande arrangemang. Följaktligen finns en risk att Anders Ivarsson Aktiebolag helt eller delvis inte kan uppfylla sina åtaganden.

---

Genom erhållet teckningsåtagande har Anders Ivarsson Aktiebolag åtagit sig att utnyttja sin företrädesrätt i Emissionen och därmed teckna nya stamaktier motsvarande Anders Ivarsson Aktiebolags pro rata-andel av Emissionen. Teckningsåtagandet uppgår till cirka 63,1 MSEK, motsvarande cirka 42,1 procent av Emissionen. Ingen ersättning utgår för Anders Ivarsson Aktiebolags åtagande att teckna nya aktier med stöd av teckningsrätter i Emissionen.

Utöver teckningsåtagandet har Anders Ivarsson Aktiebolag åtagit sig att teckna aktier utan stöd av teckningsrätter. Garantiåtagandet uppgår till cirka 36,9 MSEK, motsvarande cirka 24,6 procent av Emissionen. För garantiåtagandet utgår en kontant ersättning om fem (5) procent av det sammanlagda garantibeloppet om 36,9 MSEK som maximalt kan komma att betalas för de aktier som tecknas utan stöd av teckningsrätter, motsvarande totalt cirka 1,8 MSEK. Ersättningen för garantiåtagandet ska erläggas av Bolaget i samband med Anders Ivarsson Aktiebolags teckning av aktier med stöd av teckningsrätter i Emissionen varvid Anders Ivarsson Aktiebolag ska äga rätt att använda ersättningen för att kvittningsvis erlägga betalning för aktier som tecknas med stöd av teckningsrätter i Emissionen. Garantiåtagandet är villkorat av att teckningsperioden i Emissionen avslutas senast den 1 maj 2024.

Utöver ovan angivet tecknings- och garantiåtagande från Anders Ivarsson Aktiebolag, och såvitt Bolaget känner till vid tidpunkten för Prospektet, har Mofasts styrelseledamöter (och tillika befintliga aktieägare i Bolaget per dagen för Prospektet) Anders Ilstam, Magnus Malm, Malcolm Lidbeck och Tor-Leif Ivarsson uttryckt sin avsikt att teckna aktier i Emissionen. Därutöver känner inte Bolaget till att någon annan större aktieägare, styrelseledamot eller ledande befattningshavare skulle ha för avsikt att teckna aktier i Emissionen eller att någon annan skulle ha för avsikt att teckna mer än fem procent av samtliga aktier som erbjuds i Emissionen.

---

#### **Intressekonflikter**

Mofast har i samband med Emissionen anlitat Wigge & Partners Advokat KB som legal rådgivare. Wigge & Partners Advokat KB har tillhandahållit och kan i framtiden komma att tillhandahålla olika tjänster åt Mofast för vilket Wigge & Partners Advokat KB har erhållit respektive kan komma att erhålla ersättning. Wigge & Partners Advokat KB äger inga aktier i Bolaget och har, utöver på förhand avtalad ersättning för sina tjänster, inga andra ekonomiska intressen i Bolaget.

Nordic Issuing AB agerar emissionsinstitut i anledning av Emissionen. Nordic Issuing AB äger inga aktier i Bolaget och har, utöver på förhand avtalad ersättning för sina tjänster, inga andra ekonomiska intressen i Bolaget. Vare sig Wigge & Partners Advokat KB:s eller Nordic Issuing AB:s ersättning är beroende av Emissionens utfall.

---

## RISKFaktorER

I detta avsnitt beskrivs de riskfaktorer och viktiga omständigheter som anses väsentliga för Koncernens verksamhet och framtida utveckling baserat på information som är tillgänglig per dagen för detta Prospekt. Riskfaktorerna hänför sig till Koncernens verksamhet, bransch och marknad och omfattar vidare likviditets- och finansieringsrisker, legala risker och risker relaterade till Bolagets aktier och Emissionen. Bedömningen av väsentligheten av varje riskfaktor är baserad på sannolikheten för dess förekomst och den förväntade omfattningen av dess negativa effekter. I enlighet med Prospektförordningen är de riskfaktorer som anges nedan begränsade till sådana risker som är specifika för Bolaget och/eller värdepapperen och väsentliga för att fatta ett välgrundat investeringsbeslut.

Bedömningen av riskfaktorernas väsentlighet är baserade på sannolikheten för att de inträffar och omfattningen av de negativa effekterna om riskerna realiserar, vilka har graderats av Mofast enligt en kvalitativ skala med beteckningarna (i) låg, (ii) medelhög eller (iii) hög. De riskfaktorer som bedöms mest väsentliga presenteras först i varje kategori, medan riskfaktorerna därefter presenteras utan särskild rangordning. Bedömningarna har gjorts per dagen för detta Prospekt.

### Verksamhets-, bransch- och marknadsrelaterade risker

*Mofast är exponerat för risker relaterade till makroekonomiska faktorer*

Olika makroekonomiska variabler påverkar kreditgivares villkor vid utlåning såsom exempelvis räntesättningen, vilket påverkar Mofasts finansiella kostnader. Ökade finansiella kostnader leder bland annat till ett minskat finansiellt utrymme för Mofast att genomföra investeringar i fastighetsbeståndet och till en försämrad lönsamhet.

Mofasts verksamhet påverkas således indirekt av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, nationell och regional ekonomisk utveckling, sysselsättningsutvecklingen, produktionen av nya bostäder och lokaler, infrastrukturell utveckling, befolkningstillväxt, demografisk utveckling och inflation. Även förväntningar rörande sådana makroekonomiska variabler har en påverkan på Mofasts verksamhet. Inflationsförväntningar påverkar exempelvis ränteläget och följaktligen Mofasts finansiella kostnader som utgör Mofasts näst största kostnadspost, uppgående till 67 785 TSEK under 2022 och respektive 100 203 TSEK under perioden 1 januari–31 december 2023. Följaktligen kan förändringar i ränta och inflation medföra stor påverkan på Mofasts resultat och kassaflöde.

Till följd av Riksbankens höjningar av styrräntan har Mofast under senaste året fått väsentligen ökade finansiella kostnader, vilket haft negativ påverkan på Mofasts finansieringskostnader, resultat och likviditet samt det underliggande värdet av de fastigheter som Mofast äger, vilket i sin tur har ytterligare en negativ påverkan på Mofasts resultat genom att resultaträkningsposten orealiserade värdeförändringar påverkas negativt. Försämrade makroekonomi skulle vidare kunna medföra att Mofast behöver vidta ytterligare åtgärder som riskerar att negativt påverka Mofasts tillväxt, såsom kostnadsbesparingsprogram och begränsning av projektverksamheten. Dessutom ökar risken för hyresvakanser under perioder av negativ makroekonomisk utveckling vilket har en negativ påverkan på Mofasts hyresintäkter.

Det geopolitiskt instabila läget till följd av bland annat Rysslands invasion av Ukraina har lett till höjda priser på råvaror, energi och livsmedel varpå höga inflationstal i Sverige har blivit ett faktum. Inflationstakten i Sverige uppgick till 4,4 procent i december 2023 enligt Statistiska centralbyrån. I ett försök att bromsa prisökningarna har Riksbanken höjt styrräntan flera gånger. Inflation och ökade räntor leder till ändrade avkastningskrav och osäkerhet om framtida fastighetsvärden, vilket medför att det kan bli svårare och mer tidskrävande att genomföra fastighetstransaktioner då säljare, köpare och finansierare i en osäker miljö ofta har svårare att enas om ett marknadspris. Detta innebär att fastigheter som tillgång blir mindre likvida i perioder av makroekonomiska osäkerheter. Vissa av Mofasts fastigheter är dessutom belånade i större lånepaket som medför att styckvisa försäljningar inte är möjliga utan en större refinansiering. Vidare har fastighetspriserna och antalet fastighetstransaktioner minskat under 2022 och 2023, bland annat på grund av svårigheter för köpare att erhålla adekvat finansiering. Sammantaget minskar detta Mofasts möjlighet att skyndsamt omvandla fastigheter till likvida medel.

Det är Mofasts bedömning att sannolikheten för att en eller flera av ovanstående risker infaller är medelhög samt att riskernas realiserande skulle få en medelhög negativ inverkan på Mofasts verksamhet, finansiella ställning och resultat.

*Mofast är exponerat för risker relaterade till värdeförändringar i fastighetsbeståndet*

Mofast upprättar sina räkenskaper enligt IFRS på koncernnivå vilket innebär att fastigheterna redovisas till verkligt värde i balansräkningen samt att eventuella värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Värdeförändringar i Mofasts fastighetsbestånd kan uppstå antingen till följd av makroekonomiska, mikroekonomiska eller fastighetsspecifika orsaker. Föreliggande inflation och stigande räntor har haft en negativ effekt på avkastningskraven, vilket i sin tur har haft en negativ effekt på värdeutvecklingen på fastigheter. Värdeförändringar kan både vara realiserade, dvs. att fastigheter säljs till lägre pris än bokfört värde, eller orealiserade, det vill säga att värdet på de fastigheter som Mofast har i balansräkningen i slutet av redovisningsperioden skrivs av eller ned. Mofast skrev ned värdet av fastighetsportföljen med 37 MSEK under 2022 och respektive 455,7 MSEK under perioden 1 januari–31 december 2023. Vid eventuella ytterligare höjningar av avkastningskraven, till följd av exempelvis fortsatt stigande räntor eller om efterfrågan på fastigheter kraftigt understiger utbudet, finns det således en risk att ytterligare nedskrivningar kan komma att bli aktuella.

Det finns vidare en risk att Mofasts fastigheter, obeaktat de nyss nämnda variablerna, är felaktigt värderade. Denna risk är framför allt påtaglig inledningsvis vid förvärv av nya fastigheter med anledning av att kännedomen om fastigheterna inte är fullt utarbetad. Risken är också förhöjd i vissa andra situationer, exempelvis vid stora förändringar av vakansgraden eller vid ökade finansieringskostnader.

Stora negativa värdeförändringar kan medföra att Mofast bryter mot sina kreditavtal, vilket kan leda till dyrare upplåning, eller i mer extrema fall, att krediterna sägs upp av kreditgivarna. Det finns vidare en risk att Mofast i en sådan situation inte lyckas uppta ny nödvändig finansiering vilket i sin tur kan leda till att de aktuella fastigheterna måste avyttras till ett pris som understiger marknadsmässig värdering eller att det inte motsvarar det värde som Mofast uppskattat som möjligt att erhålla i en mer normal marknadssituation.

Flera av Mofasts förvärvade bostadsfastigheter har låga avkastningsnivåer sett till dagens räntenivåer. Föreliggande inflation, som överstiger de hyreshöjningar som har överenskommits med Hyresgästföreningen, medför att ytterligare negativa värdeförändringar i fastighetsbeståndet kan aktualiseras på grund av att sådana bostadsfastigheters vinstgenereringsförmåga därmed minskar i relativa termer. Vad gäller Mofasts samhällsfastigheter tar det tid innan hyresavtalens hyresindexeringar får full effekt. Detta har sammantaget medfört ett försämrat kassaflöde för Mofast under 2022 och perioden 1 januari–31 december 2023 samt haft en negativ påverkan på det redovisade verkliga värdet.

Det är Mofasts bedömning att sannolikheten för att en eller flera av ovanstående risker infaller är medelhög samt att riskernas realiserande skulle få en hög negativ inverkan på Mofasts belåningsgrad, kassaflöde, resultat, finansiella ställning och förmåga att erhålla ny finansiering eller refinansiering av befintliga lån på acceptabla villkor samt att genomföra värdeskapande fastighetsinvesteringar.

#### *Mofast är exponerat för risker relaterade till hyresmarknaden, hyresintäkter och hyresutvecklingen*

Hyresintäkter utgör Mofasts huvudsakliga löpande intäkter, som ska täcka kostnader avseende drift, underhåll, kapital och administration. Hyresintäkterna kan påverkas negativt av en mängd olika faktorer såsom sjunkande marknadshyror, uteblivna indexuppräknningar, minskade ytbehov hos hyresgästerna, ökade vakanser, minskad efterfrågan eller ökade kundförluster. Om en eller flera av Mofast största hyresgäster till exempel inte förlänger ett hyresavtal som löpt ut, kommer det att resultera i minskade hyresintäkter och högre vakansgrad om Mofast inte kan få motsvarande hyresintäkter från nya hyresgäster. Mofasts fem största hyresgäster generade cirka 21 procent av Mofasts totala hyresintäkter per den 31 december 2023. Mofast är utifrån ett likviditetsperspektiv även beroende av att hyresgäster betalar avtalade hyror i tid.

Som en del av Mofasts strategi efterforskas även möjligheter att utveckla de befintliga fastigheterna. Fastighetsutveckling kräver kapital och leder även till minskade hyresintäkter under den tid utvecklingen pågår. Vid utvecklingsarbete finns alltid en risk att arbetet är felaktigt budgeterat eller att det av olika skäl tar längre i tid än planerat, vilket kan leda till framför allt ökade kostnader och minskade intäkter under projekteringen. Om investeringarna blir dyrare än beräknat eller om tidplaner inte hålls kan det innebära en risk att lönsamheten sjunker eftersom avtalade hyresintäkter därmed riskerar att inte täcka Mofasts kostnader.

Hyresintäkterna är beroende av utvecklingen av nuvarande marknadshyror. En långsiktig nedåtgående trend i marknadshyror påverkar Mofasts hyresintäkter negativt. Även variabler som inflation riskerar att få en negativ effekt på Mofasts hyresintäkter om Mofast inte lyckas höja hyresintäkterna tillräckligt för att kompensera för inflation. Minskade hyresintäkter eller hyresintäkter som inte kan höjas tillräckligt för att exempelvis kompensera för inflation leder till försämrat resultat, försämrad finansiell ställning och försämrat kassaflöde för Mofast.

Det är Mofasts bedömning att sannolikheten för att en eller flera av ovanstående risker infaller är medelhög samt att riskernas realiserande skulle få en medelhög negativ inverkan på Mofasts resultat, kassaflöde, likviditet och finansiella ställning.

#### *Mofast är exponerat för risker relaterade till bristande betalningsförmåga hos hyresgäster*

Hyresgästernas förmåga att betala hyra är av stor betydelse då Mofasts intäkter i huvudsak består av hyresintäkter, som ska täcka kostnader avseende drift, underhåll, kapital och administration. Hyresgästernas betalningsförmåga kan påverkas negativt av exempelvis inflation, som kan leda till ökade kostnader för hyresgästerna. Mofasts hyresgäster kan inte nödvändigtvis kompenseras för sådana ökade kostnader genom ökade inkomster såvitt gäller privatpersoner eller genom ökade anslag såvitt gäller offentliga hyresgäster. Detta kan leda till att hyresgäster i högre utsträckning drabbas av försämrad betalningsförmåga. 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 Mofasts intäkter. Vid en lågkonjunktur ökar risken för att Mofasts hyresgäster inte betalar sina hyror i tid, eller överhuvudtaget, eller på annat på sätt inte fullgör sina förpliktelser enligt gällande hyresavtal, vilket kan leda till reducerade eller helt uteblivna hyresintäkter för Bolaget.

Det är Mofasts bedömning att sannolikheten för att en eller flera av ovanstående risker infaller är låg samt att riskernas realiserande skulle få en låg negativ inverkan på Mofasts resultat, kassaflöde, likviditet och finansiella ställning.

#### *Mofast är exponerat för risker relaterade till ökade fastighetskostnader*

Fastighetskostnader är Mofasts största kostnadspost. Under 2022 uppgick Mofasts fastighetskostnader till 79 078 TSEK, respektive 82 685 TSEK under perioden 1 januari–31 december 2023, vilket är fördelat på kostnader för fastighetsskötsel, elektricitet och värme, reparation och underhåll, försäkringar, fastighetsskatt och övriga fastighetskostnader. Vissa av Mofasts fastighetskostnader är 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. Övriga driftkostnader styrs delvis av lokala monopol. Detta skapar viss osäkerhet för framtida kostnader. Kostnader kan även uppkomma som en följd av bestämmelser i hyresavtal eller regulatoriska krav.

Om Mofast inte genomför underhåll och reparationer i enlighet med sådana bestämmelser kan Mofast 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 även negativt av föreliggande inflation. 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 Mofast kan behöva åtgärda eller reparera sådana brister med anledning av efterlevnad av avtalade eller regulatoriska krav, vilket vore kostnadskrävande.

Förevarande risker gäller särskilt för Mofasts bostadsfastigheter för vilka Mofast är ansvarigt för större delen av driftskostnaderna. Dessa driftskostnader är till stor del utanför Mofasts kontroll och påverkas av faktorer såsom hyresgästernas nyttjande av fastigheten och prissättning för el, städning, vatten, sophantering och värme. Därutöver är bostadsfastigheternas hyresnivåer föremål för hyresreglering vilket innebär att Mofasts möjlighet att höja hyrorna för att kompensera sig för högre driftskostnader är begränsad.

Om någon av dessa risker inträffar kan det resultera i oförutsedda eller annars ökade kostnader samt att hyresintäkterna inte kan höjas för att kompensera för dessa kostnader. Vidare kan uthyrningsgraden minska exempelvis på grund av att fastigheternas attraktionskraft påverkas negativt.

Det är Mofasts bedömning att sannolikheten för att en eller flera av ovanstående risker infaller är medelhög samt att riskernas realiserande skulle få en låg negativ inverkan på Mofasts resultat, kassaflöde och finansiella ställning.

#### *Mofast är exponerat för risker relaterade till nyckelpersoner*

Mofasts verksamhet är beroende av förmågan att rekrytera, utveckla och behålla kvalificerade medarbetare. Mofasts organisation är uppbyggd kring ett fåtal nyckelpersoner med mångårig erfarenhet inom fastighetsförvaltning, projektutveckling och finansiering. På grund av organisationens begränsade storlek föreligger ett beroende av dessa nyckelpersoner. Antalet anställda i moderbolaget uppgick till endast fyra individer under 2022 respektive fem individer under perioden 1 januari–31 december 2023. 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 Mofasts ekonomiska utveckling. Detta kan medföra risker för dröjsmål och högre kostnader, med negativ påverkan på Mofasts ekonomiska utveckling som följd.

Det är Mofasts bedömning att sannolikheten för att en eller flera av ovanstående risker infaller är låg samt att riskernas realiserande skulle få en medelhög negativ inverkan på Mofasts verksamhet, resultat och finansiella ställning.

#### *Mofast är exponerat för risker relaterade till fastighetstransaktioner*

En del av Mofasts verksamhet avser förvärv och avyttringar av fastigheter. Mofast ägde 75 fastigheter vid utgången av 2021 och vid utgången av 2022 ägde Mofast 84 fastigheter. Även om antalet ägda fastigheter således har ökat under denna period har Mofast även avyttrat fastigheter under perioden. Dessa avyttringar har skett för att frigöra likvida medel för att minska skuldsättningen, för att göra löpande investeringar och av strategiska skäl. Per den 31 december 2023 ägde Mofast 74 fastigheter. Mofast ser kontinuerligt över möjligheterna att genomföra ytterligare avyttringar och per dagen för Prospektet pågår avyttringsprocesser för ett flertal av Mofasts fastigheter.

Förvärv av fastigheter är förknippat med risker relaterade till fastigheterna i sig, till exempel felaktiga bedömningar om fastighetens framtida avkastning, risken för sjunkande hyresnivåer eller oförutsedda brister. De antaganden, analyser och undersökningar som genomförs i syfte att identifiera och undersöka ett förvärvsobjekts potential och risker kan vara bristande eller felaktiga, vilket kan leda till att Mofast kan komma att behöva vidta kostsamma utvecklings- och anpassningsåtgärder, exempelvis avseende hantering av befintliga hyresgäster, miljösanering och ombyggnation. Vidare finns det en risk för att Mofast inte får ersättning av en motpart i samband med uppkomna garantikrav. Dessa risker kan leda till nedskrivningsbehov, tvister, ökade kostnader och att Mofast inte uppnår förväntad avkastning på sina investeringar.

Mofasts förmåga att avyttra fastigheter till för Mofast förmånliga villkor är beroende av utvecklingen på fastighetsmarknaden, vilket i sin tur bland annat är beroende av makroekonomiska variabler. I rådande konjunktur finns det en risk att aktörer på fastighetsmarknaden saknar finansiering för att genomföra förvärv, vilket kan få en negativ påverkan på Mofasts förmåga att avyttra fastigheter. Nuvarande marknad karaktäriseras av svårigheter för köpare att erhålla adekvat finansiering. Skulle Mofast tvingas att avyttra en eller flera av sina fastigheter, till exempel på grund av en försämring av Mofasts finansiella ställning, finns det en risk för att sådana avyttringar inte kan genomföras alls eller enbart på villkor som inte är fördelaktiga för Mofast. Detta skulle kunna ha en negativ påverkan på Mofasts verksamhet, finansiella ställning och resultat. Det kan i sin tur medföra att Mofast behöver genomföra kapitalanskaffning på annat sätt än genom avyttring av fastigheter, såsom exempelvis genom ytterligare nyemissioner.

Vid avyttring av fastigheter finns även risk för att eventuella fel upptäcks av den nya ägaren efter genomförd försäljning, vilket kan berättiga ägaren till ersättning eller korrigerande åtgärder från Mofast. Vidare har minskningen av antalet fastighetstransaktioner medfört att köpare har fått ett större förhandlingsutrymme vad gäller pris och andra villkor vilket har skapat utmaningar för Mofast i situationer där Mofast avsett att sälja fastigheter. Eftersom Mofast inte äger alla sina fastigheter i enskilda aktiebolag kan vidare ytterligare transaktionskostnader uppstå för Mofast exempelvis om sådana fastigheter före en extern transaktion först måste paketeras i ett aktiebolag.

Det är Mofasts bedömning att sannolikheten för att en eller flera av ovanstående risker infaller är medelhög samt att riskernas realiserande skulle få en medelhög negativ inverkan på Mofasts verksamhet, renommé, finansiella ställning och resultat.

## Risker relaterade till likviditet och finansiering

### *Mofast är exponerat för risker relaterade till räntor och finansiering*

Fastigheter utgör tillgångar som kräver långfristig finansiering fördelat mellan eget kapital och skulder. Mofast är därmed beroende av extern finansiering, och är därför exponerat för en finansieringsrisk. Med finansieringsrisk avses risken att finansieringen av Mofasts kapitalbehov samt refinansieringen av utestående lån försåras eller fördröjas. Den externa finansieringen utgörs av räntebärande skulder, vilket medför att Bolaget också är exponerat för ränterisk. Med ränterisk avses risken att kostnader och resultat kan förändras i takt med att räntan förändras på upptagna lån.

Mofast finansiella kostnader har under 2023 präglats av bland annat av ökade finansieringskostnader. Mofasts räntevillkor regleras till övervägande del av referensräntan Stibor med tillägg för en viss marginal. Stibor har stigit kraftigt under 2022 och 2023 vilket därmed haft en negativ påverkan på Mofasts räntekostnader. Mofast har upplevt mer ansträngda finansieringsmöjligheter för både verksamhetens löpande investeringar vid exempelvis hyresgästförändringar och för refinansieringar av befintliga fastigheter. De ökade finansieringskostnaderna har vidare bland annat försämrat byggherrarnas projektkalkyler avsevärt, vilket har haft en negativ påverkan på Mofasts projektutveckling och därmed tillväxt, vilket in sin tur har lett till att Mofasts kassaflöde inte har varit lika positivt som beräknat. Det finns en risk att finansieringskostnaderna fortsätter öka vilket in sin tur riskerar att få ytterligare negativ påverkan på Mofasts kassaflöde och tillväxtmöjligheter.

Räntekostnaderna är Mofasts näst största kostnadspost. 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. Mofasts räntekostnader har ökat från 66 924 TSEK under räkenskapsåret 2022 till 100 203 TSEK under perioden 1 januari–31 december 2023.

Om Mofast inte kan erhålla ny finansiering eller refinansiera befintliga lån vid utgående av tidsbundna lån, eller endast kan erhålla sådan finansiering på oförmånliga villkor, eller endast låna mindre belopp än nödvändigt på grund av fallande fastighetsvärden, kan det bland annat medföra ökade kostnader och minskade intäkter. Det kan även medföra att Mofast behöver genomföra ytterligare nyemissioner.

Det är Mofasts bedömning att sannolikheten för att en eller flera av ovanstående risker infaller är medelhög samt att riskernas realiserande skulle få en hög negativ inverkan på Mofasts tillväxt, kassaflöde, finansiella ställning och resultat.

## Legala risker

### *Mofast är exponerat för risker relaterade till skattelagstiftning*

Skatt utgör en betydande kostnadspost för Mofast. Under 2022 uppgick Mofasts skattekostnader till 5 672 TSEK och respektive 44 855 TSEK under perioden 1 januari–31 december 2023. Koncernen hanterar skatterättsliga frågor i enlighet med rådgivning från skattekonsulter. Det finns en risk att Mofasts tolkning av skatterättsliga regler är felaktig samt att sådana regler ändras, eventuellt med retroaktiv verkan. Mofast kan även från tid till annan bli föremål för skattegranskning och skatterevisjoner som kan resultera i att Mofast behöver betala ytterligare skatter, räntor eller avgifter med hänsyn till genomförda förvärv, koncerninterna transaktioner eller avdrag för ränteutgifter. Detta kan exempelvis påverka Mofasts skattemässiga avskrivningar eller utnyttjande av underskottsavdrag. Om Mofast tillämpar skattelagstiftningen eller andra relevanta föreskrifter felaktigt, eller om gällande lagar, avtal, föreskrifter eller tolkningar av dessa förändras kan Mofasts nuvarande hantering av skatterättsliga frågor ifrågasättas och komma att påverka Mofasts resultat negativt. Mofast kan även påverkas negativt skattemässigt vid avyttringar av fastigheter vilka inte har paketerats i aktiebolag eftersom en särskild skatt utgår vid fastighetstransaktioner som inte utgår vid transaktioner av aktiebolag. Mofast ser även en risk vad gäller föreliggande regler om ränteavdrag, vilka skulle kunna begränsa Mofasts möjligheter att i framtiden göra avdrag för all erlagd ränta.

Det är Mofasts bedömning att sannolikheten för att en eller flera av ovanstående risker infaller är låg samt att riskernas realiserande skulle få en medelhög negativ inverkan på Mofasts verksamhet, finansiella ställning, kassaflöde och resultat.

### *Mofast är exponerat för risker relaterade till regelefterlevnad*

Mofasts verksamhet är i hög utsträckning styrd av lagar och förordningar, föreskrifter samt myndighetsbeslut såsom exempelvis detaljplan, bygglov, miljöhänsyn, säkerhet och uthyrning samt efterlevnad av redovisnings- och rapporteringsstandarder. För att Mofasts fastigheter ska kunna användas och utvecklas som avsett kan det krävas tillstånd och beslut, innefattande bland annat detaljplaner och olika former av fastighetsbildningar. Till exempel kan Mofast komma att bli skyldigt att göra stora investeringar för att klimatanpassa sitt fastighetsbestånd om och när EU:s gröna giv implementeras.

Mofasts regelefterlevnad innebär kostnader för Mofast. Om nyss nämnda regelverk skulle förändras och eventuellt medföra ytterligare legala restriktioner på verksamheten finns det en risk att Mofast inte kan efterleva sådana skyldigheter utan att Mofasts kostnader ökar ytterligare, vilket skulle ha en negativ inverkan på Mofasts resultat.

Det finns vidare en risk att Bolaget i framtiden inte beviljas de tillstånd eller erhåller de beslut som krävs för att bedriva och utveckla verksamheten på ett det sätt som Bolaget har avsett, exempelvis genom att erhålla beslut inte omfattar den volym av hyreslägenheter som Bolaget har beräknat. Vidare finns det en risk att beslut överklagas och att planerade projekt därmed fördröjs eller att beslutspraxis, den politiska viljan eller inriktningen i framtiden kan komma att förändras på ett för Mofast ofördelaktigt sätt. Att anpassa Mofasts verksamhet till förändrade legala förutsättningar kan medföra ökade kostnader och förseningar i projekt vilket i sin tur kan få en negativ inverkan på Mofasts verksamhet, resultat och finansiella ställning. Mofast kan även drabbas indirekt i samband med beslut och andra

regulatoriska förändringar som påverkar dess hyresgäster, exempelvis förändringar av socialtjänstlagen som påverkar Mofasts hyresgäster som bedriver vårdverksamhet eller skollagen såvitt avser hyresgäster som bedriver skolverksamhet.

Det är Mofasts bedömning att sannolikheten för att en eller flera av ovanstående risker infaller är låg samt att riskernas realiserande skulle få en medelhög negativ inverkan på Mofasts verksamhet, finansiella ställning och resultat.

*Mofast är exponerat för risker relaterade till tvister och andra rättsliga förfaranden*

Det finns en risk att Mofast involveras i tvister med exempelvis entreprenörer till följd av ökade projektkostnader eller med motparter i fastighetstransaktioner till följd av avtalsbrott. Sådana tvister och andra rättsliga förfaranden kan bland annat leda till att Mofast blir skadeståndsskyldigt. Dessutom kan Mofasts styrelseledamöter eller anställda bli föremål för rättsliga förfaranden vilket skulle kunna påverka Mofasts renommé negativt.

Sådana tvister, anspråk, utredningar och rättsliga förfaranden kan vara tidskrävande, störa den dagliga verksamheten, resultera i krav på betydande belopp samt medföra betydande rättegångskostnader vilket skulle kunna få en negativ inverkan på Mofasts verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Det är Mofasts bedömning att sannolikheten för att en eller flera av ovanstående risker infaller är låg samt att riskernas realiserande skulle få en låg negativ inverkan på Mofasts verksamhet, finansiella ställning och resultat.

### **Risker relaterade till aktierna och Emissionen**

*Mofasts aktieägare är exponerade för risker relaterade till aktiens likviditet*

Transaktionsfrekvensen och volymnivåerna för Bolagets aktie fluktuerar över tid och det finns en risk att Bolagets aktier blir illikvida, innebärande att det kan komma att finnas en begränsad eller icke-fungerande marknad för Bolagets aktier. Handeln i Bolagets aktie har historiskt uppvisat att aktien från tid till annan har varit inaktiv och illikvid. Det finns en risk att det inte vid var given tidpunkt kommer finnas köpare om aktieägare önskar att avyttra sitt innehav i Bolaget och att aktieägare inte kan avyttra hela eller delar av innehavet till en tillfredställande aktiekurs eller att avyttring inte kan ske överhuvudtaget, vilket följaktligen kan leda till att en aktieägare över huvud taget inte kan återfå investerat kapital eller endast återfå en begränsad andel av sitt investerade kapital.

Det är Mofasts bedömning att sannolikheten för att en eller flera av ovanstående risker infaller är hög samt att riskernas realiserande skulle få en medelhög negativ inverkan på priset på Bolagets värdepapper.

*Mofasts aktieägare är exponerade för risker relaterade till aktiekursen*

Det finns en risk att en investering i Mofasts aktie leder till att investerare inte får tillbaka sitt investerade kapital. Under perioden 1 januari–31 december 2023 har stängningskursen för Mofasts aktie uppgått som lägst till 13,9 SEK och som högst till 51,00 SEK. Följaktligen är priset på Bolagets värdepapper 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, varvid utbudet är relativt begränsat med anledning av att Mofasts två största aktieägare, Anders Ivarsson Aktiebolag och Rplim Fastighets AB, gemensamt äger cirka 54,5 procent av aktierna i Mofast. Vidare kan priset påverkas av förändrade avkastningskrav, oförmåga att nå analytikernas förväntningar, misslyckande med att uppnå finansiella och operativa mål, förändringar i allmänna ekonomiska förhållanden och förändringar av regulatoriska förhållanden. Såvitt gäller förändringar i allmänna ekonomiska förhållanden finns det en särskild risk för negativ utveckling av Bolagets aktiekurs vid ökad inflation och höjda räntor med anledning av att Bolagets tillgångar framför allt består av lågavkastande fastigheter. Den generella volatiliteten på aktiemarknaden kan leda till att aktiernas värde sjunker utan att det nödvändigtvis är relaterat till Bolagets verksamhetsutveckling. Priset på Mofasts värdepapper påverkas även i vissa fall av konkurrenters aktiviteter och ställning på marknaden.

Det är Mofasts bedömning att sannolikheten för att en eller flera av ovanstående risker infaller är medelhög samt att riskernas realiserande skulle få en medelhög negativ inverkan på priset på Bolagets värdepapper.

*Mofasts aktieägare är exponerade för risker relaterade till försäljning av aktier*

Mofasts två största aktieägare, Anders Ivarsson Aktiebolag och Rplim Fastighets AB, äger cirka 42,1 respektive 12,4 procent av aktierna i Mofast. Om någon av dessa huvudägare skulle sälja sina aktier skulle det sannolikt uppfattas som negativt av aktiemarknaden och därmed påverka aktiekursen negativt. Detsamma gäller om någon annan större aktieägare, styrelseledamot eller ledande befattningshavare skulle sälja sina aktier. Därutöver föreligger det en risk att marknaden förväntar sig att ytterligare försäljningar kan äga rum efter det att en försäljning har skett och en sådan förväntan skulle i sig också kunna påverka aktiekursen negativt. De nys nämnda aktieägarna har inte ingått något avtal med förpliktelser att inte avyttra aktier under en viss tid eller avstå från att vidta andra transaktioner med liknande effekt. Betydande avyttringar av aktier i Mofast, i synnerhet om de genomförs av någon av huvudägarna, medför sannolikt att priset på aktien skulle påverkas negativt.

Det är Mofasts bedömning att sannolikheten för att en eller flera av ovanstående risker infaller som låg samt att riskernas realiserande skulle få en medelhög negativ inverkan på priset på Bolagets värdepapper.

#### *Mofasts aktieägare är exponerade för risker relaterade till tecknings- och garantiåtagandet*

Mofast har erhållit ett icke-säkerställt tecknings- och garantiåtagande från aktieägaren Anders Ivarsson Aktiebolag om totalt 100 MSEK, motsvarande cirka 66,7 procent av Emissionen. Anders Ivarsson Aktiebolags åtagande har inte säkerställts via förhandstransaktion, bankgaranti eller liknande, varför det finns en risk att åtagandet, helt eller delvis, inte kommer att infrias. Om åtagandet inte infrias kan det få en negativ inverkan på Mofasts möjligheter att med framgång genomföra Emissionen.

Det är Mofasts bedömning att sannolikheten för att en eller flera av ovanstående risker infaller är låg samt att riskernas realiserande skulle få en hög negativ inverkan på priset på Bolagets värdepapper.

#### *Mofasts aktieägare är exponerade för risker relaterade till utdelning*

Mofast kan endast lämna utdelning till aktieägarna om Mofast har utdelningsbara medel, och då endast med sådant belopp att det framstår som försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av eget kapital och Mofasts konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt för ett visst räkenskapsår. Beslut fattades vid årsstämman den 10 maj 2023 att inte lämna utdelning till aktieägarna. Det föreligger en risk att beslut även fattas vid framtida bolagsstämmor att inte lämna utdelning till aktieägarna, vilket kan uppfattas som negativt av investerare och därmed påverka värdet på Bolagets värdepapper negativt.

Det är Mofasts bedömning att sannolikheten för att en eller flera av ovanstående risker infaller är medelhög samt att riskernas realiserande skulle få en medelhög negativ inverkan på priset på Bolagets värdepapper.

#### *Mofasts aktieägare är exponerade för risker relaterade till framtida nyemissioner*

Mofasts verksamhet är kapitalkrävande och har historiskt finansierats bland annat genom nyemissioner. Mofast har sedan 2020 genomfört åtta nyemissioner inklusive Emissionen. Mofast kan även i framtiden komma att anskaffa kapital eller betala ersättning för förvärvade fastigheter genom nyemissioner av aktier eller andra aktierelaterade instrument. Sådana nyemissioner kan komma att påverka värdet av aktierna negativt och leda till utspädning av aktieinnehavet för befintliga aktieägare, till exempel om aktieägare inte utövar sin rätt att teckna aktier om emission skett med företrädesrätt för Mofasts aktieägare eller vid nyemissioner som riktas till andra än Mofasts aktieägare.

Det är Mofasts bedömning att sannolikheten för att en eller flera av ovanstående risker infaller är medelhög samt att riskernas realiserande skulle få en medelhög negativ inverkan på priset på Bolagets värdepapper.



## BAKGRUND OCH MOTIV

### Allmän information om Emissionen

Mofasts styrelse beslutade den 22 januari 2024 om en nyemission av aktier i Mofast med företrädesrätt för befintliga aktieägare under förutsättning av bolagsstämans efterföljande godkännande. Beslut fattades vid extra bolagsstämman i Mofast den 22 februari 2024 att godkänna styrelsens emissionsbeslut. Teckningskursen är 8,15 SEK per aktie, vilket motsvarar en rabatt om cirka 67 procent gentemot stängningskursen på Spotlight Stock Market den 19 januari 2024. Förutsatt att Emissionen fulltecknas kommer Bolaget att tillföras en emissionslikvid om 149 953 806 SEK, före avdrag för beräknade emissionskostnader om cirka 3,3 MSEK varav cirka 1,8 MSEK avser ersättning för garantiåtagandet som lämnats av Anders Ivarsson Aktiebolag i samband med Emissionen. Ingen ersättning utgår för Anders Ivarsson Aktiebolags åtagande att teckna nya aktier motsvarande sin pro rata-andel i Emissionen. Emissionen kommer vid full teckning att öka Mofasts aktiekapital med högst 18 399 240 SEK, från nuvarande 18 399 240 SEK till högst 36 798 480 SEK, genom utgivande av högst 18 399 240 nya aktier. Efter Emissionen kommer antalet aktier i Mofast att uppgå till högst 36 798 480.

Befintliga aktieägare har företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier de sedan tidigare äger. Nya investerare erbjuds att 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.

### Bakgrund

Mofasts verksamhet består av förvaltning och utveckling av fastigheter. Verksamheten är kapitalintensiv och har historiskt finansierats genom eget kassaflöde samt räntebärande skulder i form av lån från banker, kreditinstitut och Bolagets större aktieägare.

Till följd av Riksbankens höjningar av styrräntan har Mofast under senaste året fått väsentligen ökade finansiella kostnader, vilket negativt påverkat Mofasts resultat, kassaflöde och likviditet samt i förlängningen värderingen av Bolagets fastighetsbestånd. Riksbankens räntehöjningar har även negativt påverkat det generella marknadsläget med bland annat en trögare transaktionsmarknad och även stramare möjligheter att få krediter hos banker, finansinstitut och på kapitalmarknaden.

Till följd av att värdet sjunkit för ett antal av Mofasts fastigheter har Bolaget även gjort ett antal extra amorteringar under 2023 för att säkerställa att LTV-nivåerna följer villkoren i Bolagets kreditfaciliteter.

Mofast har upplevt mer ansträngda finansieringsmöjligheter för både verksamhetens löpande investeringar vid exempelvis hyresgästförändringar, omställning till grönare energiförbrukning och för refinansieringar av befintliga fastigheter. Det har medfört att Bolaget under de senaste åren genomfört de huvudsakliga investeringarna i beståndet genom eget kassaflöde, likvid från försäljning av fastigheter och lån från större aktieägare. Bolagets huvudägare, Anders Ivarsson Aktiebolag, har under 2023 lämnat aktiegarlån till Mofast uppgående till totalt cirka 53 MSEK. Vidare har en av Mofasts långivande banker framfört att Bolaget behöver förbättra sin räntetäckningsgrad.

I syfte att frigöra likvida medel för att möjliggöra löpande investeringar samt för att minska skuldsättningen och därmed förbättra räntetäckningsgraden, har Bolaget under 2023 avyttrat ett antal fastigheter och även tecknat en avsiktsförklaring om försäljningen av ytterligare 51 samhällsfastigheter till ett överenskommet underliggande fastighetsvärde om 808 MSEK, vilket offentliggjorts i pressmeddelande daterade den 17 oktober 2023 respektive den 23 december 2023. Denna större avyttring beräknades initialt att kunna stängas under 2023 men per dagen för Prospektet har ett bindande överlåtelseavtal ännu inte ingåtts, och då dessa 51 fastigheter ligger belånade i ett paket tillsammans med andra fastigheter kommer försäljningen inte momentant leda till något positivt likviditetstillskott. När de kvarstående fastigheterna har refinansierats på marknadsmässiga villkor bedömer styrelsen däremot att ett likviditetstillskott om cirka 150 MSEK bör kunna skapas av denna större avyttring.

Det är Bolagets bedömning att det befintliga rörelsekapitalet inte är tillräckligt för de aktuella behoven de kommande tolv månaderna. Med rörelsekapital i detta sammanhang avses Bolagets tillgång till likvida medel för att kunna fullgöra sina betalningsförpliktelser. Underskottet beräknas uppkomma i maj 2024 och bristen beräknas uppgå till cirka 110 MSEK, varav 100 MSEK avser frivilliga amorteringar. Bakgrunden är att Bolagets utgifter under de kommande tolv månaderna förväntas uppgå till cirka 345 MSEK, medan dess intäkter förväntas uppgå till 220 MSEK och dess kassa uppgår till 15 MSEK. Ytterligare 329 MSEK banklån förfaller under de kommande tolv månaderna, men Mofast förväntar sig att kunna förlänga lånen vid deras förfallodatum. Bristen på rörelsekapital för de kommande tolv månaderna beräknas, givet dessa förutsättningar och inklusive frivilliga amorteringar, uppgå till totalt 439 MSEK. 100 MSEK av Emissionen omfattas av icke säkerställda tecknings- och garantiåtaganden från Mofasts största ägare Anders Ivarsson Aktiebolag. Om Emissionen genomförs med en teckning om minst 110 MSEK och banklånen förlängs, är det Bolagets bedömning att rörelsekapitalbehovet för de kommande tolv månaderna kommer att täckas.

Om Emissionen inte fulltecknas, exempelvis till följd av att Anders Ivarsson Aktiebolag inte infriar sina tecknings- och garantiåtaganden, kan Bolaget behöva avstå från att göra de frivilliga amorteringarna om 100 MSEK enligt vad som anges ovan samt tillfälligt avbryta, skjuta upp eller ej slutföra planerade och pågående projekt samt söka alternativa finansieringsmöjligheter, såsom exempelvis ytterligare aktiekapital, annan bankfinansiering eller avyttring av ytterligare fastigheter.

## Motiv

Mot ovanstående bakgrund har styrelsen i Mofast fattat beslutet om Emissionen under förutsättning av bolagsstämmans efterföljande godkännande. Beslut fattades vid extra bolagsstämma i Mofast den 22 februari 2024 att godkänna styrelsens emissionsbeslut. Syftet med Emissionen är att täcka Mofast behov av rörelsekapital, ge Bolaget en starkare balansräkning både såvitt avseende dess likviditet och eget kapital genom minskad skuldsättning och därmed minskade räntekostnader samt ge Bolaget en möjlighet att genomföra nödvändiga och lönsamma investeringar i fastighetsbeståndet.

## Emissionslikvidens användning

Mot bakgrund av förutsättningarna per dagen för Prospektet, och under förutsättning att Emissionen fulltecknas, avser Bolaget att använda nettolikviden om cirka 146,7 MSEK från Emissionen till följande ändamål, uppskattade fördelning och prioritetsordning:

- Uppnå en lägre belåningsgrad och därigenom minska Bolagets skuldsättning och finansiella kostnader genom amortering av utställt banklån: totalt cirka 50 MSEK, motsvarande cirka 34 procent av emissionslikviden.
- Återbetalning av aktieägarlån utställt av aktieägaren Anders Ivarsson Aktiebolag och därigenom minska Bolagets skuldsättning och finansiella kostnader: totalt cirka 53 MSEK, motsvarande cirka 36 procent av emissionslikviden.
- Stärka Bolagets likviditetsbuffert och möjliggöra ytterligare renoveringar och investeringar i fastighetsbeståndet, varvid Bolaget i enlighet med ingångna åtaganden avser att dels renovera Stockholm Brödspaden 6 för att anpassa den till en ny hyresgäst med uppskattad totalkostnad om 16,3 MSEK, dels genomföra några mindre renoveringar i ett antal andra fastigheter om totalt cirka 10 MSEK: totalt cirka 43,7 MSEK, motsvarande cirka 30 procent av emissionslikviden.

## Tecknings- och garantiåtagande

Bolaget har erhållit ett icke-säkerställt tecknings- och garantiåtagande den 5 oktober 2023 från Bolagets största aktieägare Anders Ivarsson Aktiebolag. Tillsammans uppgår tecknings- och garantiåtagandet som lämnats av Anders Ivarsson Aktiebolag till 100 MSEK, motsvarande cirka 66,7 procent av Emissionen. Anders Ivarsson Aktiebolags ägarandel uppgår per dagen för detta Prospekt till cirka 42,1 procent av antalet aktier och röster i Mofast. Tecknings- och garantiåtagandet är inte säkerställt genom bankgaranti, spärmedel, pantsättning eller liknande arrangemang. Följaktligen finns en risk att Anders Ivarsson Aktiebolag helt eller delvis inte kan uppfylla sina åtaganden.<sup>1</sup>

*I övrigt hänvisas till den fullständiga redogörelsen i detta Prospekt, som har upprättats av Bolagets styrelse med anledning av Emissionen. Bolagets styrelse ansvarar för innehållet i detta Prospekt och enligt styrelsens kännedom överensstämmer den information som ges i Prospektet med sakförhållandena och ingen uppgift som med sannolikhet skulle kunna påverka dess innebörd har utelämnats.*

Stockholm, den 6 mars 2024

**Mofast AB (Publ)**

Styrelsen

---

<sup>1</sup> Se avsnittet "Legal information och kompletterande uppgifter – Tecknings- och garantiåtagande samt kända teckningsavsikter".

## VILLKOR OCH ANVISNINGAR

### Erbjudandet

Mofasts styrelse beslutade den 22 januari 2024 om Emissionen under förutsättning av bolagsstämmans efterföljande godkännande. Beslut fattades vid extra bolagsstämma i Mofast den 22 februari 2024 att godkänna styrelsens emissionsbeslut. Emissionen riktar sig till befintliga och nya aktieägare. Emissionen omfattar högst 18 399 240 nya stamaktier. Aktierna är denominerade i SEK. Förutsatt att Emissionen fulltecknas kommer Bolaget att tillföras en emissionslikvid om 149 953 806 SEK, före avdrag för beräknade emissionskostnader om cirka 3,3 MSEK varav cirka 1,8 MSEK avser ersättning för garantiåtagandet som lämnats av Anders Ivarsson Aktiebolag i samband med Emissionen. Ingen ersättning utgår för Anders Ivarsson Aktiebolags åtagande att teckna nya aktier motsvarande sin pro rata-andel i Emissionen.

### Utspädning

Genom Emissionen kan antalet aktier i Mofast öka från 18 399 240 aktier till 36 798 480 aktier, motsvarande en utspädningseffekt om 50 procent för befintliga aktieägare som inte deltar i Emissionen (beräknat som antalet nyemitterade aktier till följd av Emissionen dividerat med totala antalet utestående aktier i Bolaget, givet att Emissionen fulltecknas). Utspädningen är baserad på antalet emitterade aktier i Bolaget per dagen för godkännandet av detta Prospekt.

### Företrädesrätt till teckning

Den som på avstämningsdagen den 7 mars 2024 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 en (1) teckningsrätt ger innehavaren rätt att teckna en (1) ny aktie i Bolaget.

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

### Teckningskurs

Teckningskursen är 8,15 SEK per aktie. Överkursen tillförs den fria överkursfonden. Courtage utgår ej.

### Avstämningsdag

Avstämningsdag hos Euroclear för rätt till deltagande i Emissionen är den 7 mars 2024. Sista dag för handel i Bolagets aktie med rätt till deltagande i Emissionen är den 5 mars 2024. Första dag för handel i Bolagets aktie utan rätt till deltagande i Emissionen är den 6 mars 2024.

### Teckningstid

Teckning av aktier ska ske under tiden från och med den 11 mars 2024 till och med den 25 mars 2024. Efter teckningstidens utgång blir outnyttjade teckningsrätter ogiltiga och förlorar därmed sitt värde. Outnyttjade teckningsrätter bokas bort från respektive aktieägares VP-konto eller depå utan särskild avisering från Euroclear. Anmälan om teckning av aktier utan stöd av teckningsrätter ska ske på särskild teckningslista under samma period, det vill säga från och med den 11 mars 2024 till och med den 25 mars 2024. Betalning för aktier tecknade utan stöd av teckningsrätter ska erläggas kontant senast den tredje bankdagen efter utfärdandet av avräkningsnota som utvisar besked om tilldelning.

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 25 mars 2024.

### Handel med teckningsrätter

Handel med teckningsrätter kommer att ske på Spotlight under kortnamnet MOFAST TR under tiden från och med den 11 mars 2024 till och med den 20 mars 2024. Teckningsrättens ISIN-kod är SE0021628781. Teckningsrätter som inte utnyttjas måste avyttras senast den 20 mars 2024 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](http://www.nordic-issuing.se), och på Bolagets webbplats, [www.mofastab.se](http://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 registrering av teckningsrätter på aktieägares 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 anmälningssedel. 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 25 mars 2024. Teckning genom betalning ska göras antingen med den förtryckta inbetalningsavi som bifogas emissionsredovisningen, eller genom teckning på Nordic Issuings plattform 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. Teckning via Nordic Issuing 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 plattform [www.nordic-issuing.se/minasidor](http://www.nordic-issuing.se/minasidor) och användas som underlag för teckning genom kontant betalning. Aktieägaren ska logga in på plattformen och uppge det antal teckningsrätter som önskar utnyttjas, antal aktier som denne tecknar sig för samt belopp denne ska betala. Anmälan är bindande.

### Information till banker och förvaltare avseende teckning

Första dagen under teckningstiden den 11 mars 2024 skickar Nordic Issuing ut e-post innehållandes Prospektet, 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 25 mars 2024.

### Teckning utan stöd av företrädesrätt

Anmälan om att teckna aktier utan företrädesrätt ska göras på Nordic Issuings plattform <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 återropa 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 25 mars 2024.

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 EURO

I det fall att teckning uppgår till eller överstiger 15 000 EURO 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

Om inte samtliga aktier tecknats med teckningsrätter ska styrelsen, inom ramen för Emissionens högsta belopp, besluta om tilldelning av aktier tecknade utan teckningsrätter enligt följande.

I första hand ska tilldelning ske till dem som anmält sig för teckning och tecknat aktier med teckningsrätter, oavsett om tecknaren var aktieägare på avstämningsdagen eller inte och vid överteckning, i förhållande till det antal teckningsrätter var och en har utnyttjat för teckning av aktier och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

I andra hand ska tilldelning ske till övriga som anmält sig för teckning utan teckningsrätter och, vid överteckning, i förhållande till det antal aktier som anges i respektive teckningsanmälan och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

I tredje hand ska tilldelning ske till Anders Ivarsson Aktiebolag inom ramen för Anders Ivarsson Aktiebolags garantiåtagande.

## 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 27 mars 2024, 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, vilket uppskattas ske omkring den 11 april 2024. Aktieägare som har sitt innehav på depå hos bank eller förvaltare erhåller information från respektive förvaltare.

## Handel med BTA

Handel med BTA kommer att ske på Spotlight under kortnamnet MOFAST BTA från och med den 11 mars 2024 fram till dess att Emissionen registrerats hos Bolagsverket, vilket beräknas ske omkring den 11 april 2024. ISIN-koden för BTA är SE0021628799.

## 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 22 april 2024. 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 (ticker) 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 26 mars 2024, eller snarast möjligt efter att teckningstiden avslutats. Offentliggörande av det definitiva utfallet i Emissionen beräknas offentliggöras den 27 mars 2024.

## 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.

## Upptagande till handel av de nya aktierna

Aktien i Mofast är upptagen till handel på Spotlight Stock Market. Efter att Bolagsverket har registrerat de nya aktierna kommer även dessa att tas upp till handel på Spotlight Stock Market. Det uppskattas att Bolagsverket kommer att registrera de nya aktierna som tecknats i Emissionen omkring den 11 april 2024 och handel i de nya aktierna beräknas inledas omkring den 22 april 2024, förutsatt att registrering har skett.

## Viktig information om beskattning

Skattelagstiftningen i investerarens hemland och i Sverige kan påverka de eventuella intäkter som erhålls från aktier i Mofast. Beskattningen av eventuell utdelning, liksom kapitalvinstbeskattning och regler om kapitalförluster vid avyttring av värdepapper, beror på varje enskild aktieägares specifika situation. Särskilda skatteregler gäller för vissa typer av skatteskyldiga och vissa typer av investeringsformer. Aktieägare som inte har skattemässig hemvist i Sverige är normalt föremål för svensk kupongskatt. Varje innehavare av aktier och teckningsrätter bör därför rådfråga en skatterådgivare för att få information om de särskilda konsekvenser som kan uppstå i det enskilda fallet, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska skatteregler och skatteavtal.

## Information om LEI- och NCI-nummer

I enlighet med regelverket MiFID II och förordningen MiFIR för värdepappershandel som trädde i kraft den 3 januari 2018 behöver alla investerare ha en global identifieringskod för att kunna genomföra värdepapperstransaktioner. Dessa krav medför att juridiska personer behöver ansöka om registrering av en så kallad Legal Entity Identifier (LEI) och fysiska personer ta reda på sitt National Client Identifier (NCI) för att kunna teckna aktier i Emissionen. Observera att det är tecknarens juridiska status som avgör om en LEI-kod eller NCI-nummer behövs, samt att Nordic Issuing kan vara förhindrad att utföra transaktionen åt personen i fråga om LEI-kod eller NCI-nummer (såsom tillämpligt) inte tillhandahålls. Juridiska personer som behöver erhålla en LEI-kod kan vända sig till någon av de leverantörer som finns på marknaden. Instruktioner för det globala LEI-systemet finns på [gleif.org](http://gleif.org).

För fysiska personer som har enbart svenskt medborgarskap består NCI-numret av beteckningen "SE" följt av personens personnummer. Om personen i fråga har flera medborgarskap eller något annat än svenskt medborgarskap kan NCI-numret vara någon annan typ av nummer. Den som avser teckna aktier i Emissionen uppmanas att ansöka om registrering av en LEI-kod (juridiska personer) eller ta reda på sitt NCI-nummer (fysiska personer) i god tid för att äga rätt att delta i Emissionen och/eller kunna tilldelas nya aktier som tecknas utan stöd av teckningsrätter.

## Övrig information

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 under 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 bemyndigats av bolagsstämman den 22 februari 2024 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 Prospekt kan inte dras tillbaka.

## VERKSAMHETSBEKRIVNING

Detta avsnitt innehåller information hänförlig till Mofasts verksamhet och den marknad som Mofast är verksam på. Om inget annat anges är informationen i detta avsnitt baserat på Mofasts analys av flera olika källor inklusive Bolagets interna källor. Information som anskaffats från tredje part har återgivits korrekt och såvitt Bolaget känner till och kan utröna av information som offentliggjorts av denna tredje part har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande. Även om informationen har återgivits korrekt och Bolaget anser att källorna är tillförlitliga har Bolaget inte verifierat informationen, varför dess riktighet och fullständighet inte kan garanteras.

### Introduktion

Mofast är ett fastighetsbolag med säte i Stockholm som äger, utvecklar och förvaltar fastigheter inom segmenten samhällsfastigheter och bostadsfastigheter på den svenska fastighetsmarknaden. Sedan juni 2019 är Bolagets aktier upptagna till handel på Spotlight. Mofasts kunder är privata omsorgsbolag, kommuner, landsting, myndigheter och privata hyresgäster. Fastighetsbeståndet är beläget över hela Sverige i attraktiva svenska tillväxtregioner med ett geografiskt fokus mot Mälardalen. Genom aktiv förvaltning och utveckling av fastighetsbeståndet skapar Mofast värde och stabilitet för aktieägare, hyresgäster, medarbetare och leverantörer.

Den 31 december 2023 bestod Koncernens fastighetsbestånd av 74 fastigheter med en uthyrningsbar area om 152 307 kvm och ett sammantaget fastighetsvärde om cirka 3,1 MDSEK, varvid fastighetsbeståndets totala yta och intäkter var hänförligt till cirka 50 procent av samhällsfastigheter och cirka 50 procent till bostadsfastigheter. Bostäderna är belägna på attraktiva platser där Bolaget bedömer att vakansrisken är låg. Hyran i beståndet är konkurrenskraftig och ersättningskostnaden för att uppföra motsvarande byggnader överstiger väsentligt bostadsfastigheternas marknadsvärde. Samhällsfastigheterna har i många fall statliga eller kommunala hyresgäster och hyresavtalen har en snittlöptid om drygt fem år. Till övervägande del är hyreskontrakten för samhällsfastigheterna indexerade och i många fall bär hyresgästerna de taxebundna kostnaderna.

Genom utveckling av fastighetsportföljens sammansättning och projektutveckling inom befintligt fastighetsbestånd skapas mervärde till aktieägare i form av högre intäkter och ytterligare uthyrbar yta. Stabilitet uppnås genom välbelägna objekt och begränsade vakanser. Mofasts övergripande mål är att generera en långsiktigt hög och stabil riskjusterad avkastning för Bolagets aktieägare. Bolagets tillväxt uppnås bland annat genom att realisera färdigställda projekt och återinvestera i befintligt och nytt bestånd samt att utveckla mindre lönsamma eller icke strategiska fastighetsinnehav.

### Historik

- 2017 Mofast bildas.
- 2019 Mofast förvärvar 24 samhällsfastigheter från Svenska Samhällsfastigheter AB.  
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. Betalning sker delvis med aktier i Mofast.
- 2022 Bolaget tillträder ett antal flerbostadsfastigheter i Stockholm, Södertälje, Uppsala och Örebro som förvärvades av bland annat Anders Ivarsson Aktiebolag och Rplim Fastighets AB. Betalning sker delvis med aktier i Mofast, varefter Anders Ivarsson Aktiebolag och Rplim Fastighets AB blir de två största ägarna i Mofast.  
Bolaget upprättar en egen förvaltningsorganisation och anställer en heltidsanställd CFO och förvaltningschef.  
Bolaget genomför en kombinerad kvittnings- och företrädesemission om närmare 200 MSEK.
- 2023 Mofasts CFO, Per Gebenius, tillträder som tillförordnad VD.  
Bolaget avyttrar 10 fastigheter till ett sammantaget fastighetsvärde om 261,9 MSEK, vilket motsvarar cirka fem procent av total uthyrningsbar area per årsskiftet 2022. Vidare tecknar Bolaget en avsiktsförklaring om avyttring av 51 samhällsfastigheter till ett överenskommet underliggande fastighetsvärde om 808 MSEK.
- 2024 Mofasts styrelse fattar beslut om Emissionen under förutsättning av bolagsstämmans efterföljande godkännande, varvid beslut fattades vid extra bolagsstämma att godkänna styrelsens emissionsbeslut.

### Affärsidé

Mofast är ett fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar fastigheter inom segmenten bostadsfastigheter och samhällsfastigheter med fokus på värdeskapande och stabilitet.

## Affärsmodell

Mofasts affärsmodell drivs genom aktiv förvaltning, fastighetsutveckling, förvärv av fastigheter med utvecklingspotential och avyttringar av icke strategiska fastigheter eller för att möjliggöra amorteringar eller andra mer intressanta investeringar. Delarna formar gemensamt verksamheten och skapar både kontinuerlig utveckling av Bolagets kärnverksamhet och långsiktig värdetillväxt.

## Investeringsstrategi

Bolagets strategi är att förvärv som sker ska fokusera på kassaflöden, förvaltningseffektivitet och utvecklingsmöjligheter inom segmenten samhällsfastigheter och bostadsfastigheter. Att investera i fastigheter med olika typer av användningsområden kommer att vara bärande för att uppnå god riskjusterad avkastning och starka kassaflöden över tid.

Mofast utvärderar löpande sammansättningen av fastighetsbeståndet och arbetar med att identifiera attraktiva förvärvsobjekt att komplettera fastighetsbeståndet med. Förvärvsobjekt identifieras huvudsakligen genom Bolagets kontaktnät med andra fastighetsägare samt samarbete med transaktionskonsulter.

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 utesluter samtidigt inte möjligheten att avyttra fastigheter i syfte att exempelvis skapa tillväxt och ytterligare värde för aktieägarna, finansiera värdeskapande investeringar i befintligt fastighetsbestånd samt om det går att finna högre avkastning på annat sätt.

## 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.

## Fastighetsbeståndet

### *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 avyttringar 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.<sup>2</sup> 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.

---

<sup>2</sup> Källa: Statistiska Centralbyrån (SCB), [www.scb.se/den-framtida-befolkningen-i-Sveriges-län-och-kommuner-2021-2040](http://www.scb.se/den-framtida-befolkningen-i-Sveriges-län-och-kommuner-2021-2040), (hämtad 2024-01-04).



WAULT (genomsnittlig återstående avtalslängd för hyresavtalen, viktat efter avtalade hyresintäkter) i samhällsfastighetsportföljen uppgår till 5,2 år per den 31 december 2023. 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 223 733 TSEK under perioden 1 januari–31 december 2023, 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.<sup>3</sup> 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. Bebyggelse av nyproduktion begränsas även på grund av ökade kostnader för sådan byggnation då värdet av färdigställd byggnad kan komma att överstiga den totala investeringen.

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 negativt påverkat efterfrågan och har lett till negativ värdeutveckling på fastigheter. Efterfrågan på hyresfastigheter förväntas dock stabiliseras över tid som en följd av obefintliga vakanser, lågt utbud och begränsad nyproduktion.

Bolaget utvärderar löpande möjligheten 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.

En utmaning för Mofast är att flera av bostadsfastigheterna förvärvats på låga avkastningsnivåer sett till dagens räntenivåer. Hyresavtalens indexeringar tar också viss tid innan de får full effekt. Det har medfört ett försämrat kassaflöde under det senaste året.

Av Koncernens totala intäkter om cirka 223 733 TSEK under perioden 1 januari–31 december 2023 kan cirka 50 procent härledas från bostadsfastigheterna.

#### **Utveckling**

Mofast arbetar med att identifiera obebyggd mark i syfte att skapa nya byggrätter på befintliga fastigheter och engagera sig i detaljplaneprocesser och bygglovsfrågor. Koncernen avser att utveckla byggrätter ur fastigheter med befintligt kassaflöde för att begränsa den finansiella risken. Mofast kan komma att exploatera, avyttra (helt eller delvis) eller alternativt fortsätta att äga byggrätter 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 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.

---

<sup>3</sup> Källa: Boverket, [www.boverket.se/bostadsmarknadsenkät](http://www.boverket.se/bostadsmarknadsenkät), (hämtad 2024-01-04).

## UTVALD HISTORISK FINANSIELL INFORMATION

Den utvalda finansiella informationen som redovisas nedan har hämtats från Mofasts reviderade årsredovisning för räkenskapsåret 2022 och bokslutskommunikén för perioden 1 januari–31 december 2023 vilken är oreviderad och inte översiktligt granskad. De finansiella rapporterna har i vissa delar införlivats genom hänvisning i detta Prospekt, se avsnittet ”*Handlingar införlivade genom hänvisning*”, och har upprättats enligt IFRS utgivna av International Accounting Standards Board, såsom de antagits av EU om inte något annat anges.

Angivna belopp i tabellerna nedan har avrundats, men beräkningarna är utförda med ett större antal decimaler. Avrundningseffekter kan resultera i till synes felaktiga summerader i vissa tabeller.

### Utvalda resultaträkningsposter för Koncernen

TSEK	1 jan– 31 dec 2023 (oreviderat)	Räkenskapsåret 2022 (reviderat)
Hysesintäkter	223 733	201 306
Fastighetskostnader	-82 685	-79 078
<b>Driftnetto</b>	<b>141 049</b>	<b>122 228</b>
Central administration	-31 235	-34 779
Förvärvs- och avyttringskostnader	-413	–
Finansiella intäkter	1 970	65
Finansiella kostnader	-100 203	-66 924
Nyttjanderättskostnader, tomträter	-1 257	-861
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>9 911</b>	<b>19 729</b>
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-445 262	-35 735
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-10 460	-913
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-443 385</b>	<b>-16 919</b>
Uppskjuten skatt	50 786	2 633
Aktuell skatt	-5 931	-8 306
<b>Periodens resultat</b>	<b>-398 530</b>	<b>-22 592</b>

### Utvalda balansräkningsposter för Koncernen

TSEK	31 december 2023 (oreviderat)	31 december 2022 (reviderat)
<b>Tillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	3 099 158	3 771 036
Nyttjanderättstillgångar	22 232	37 369
Övriga anläggningstillgångar	199	359
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>3 124 015</b>	<b>3 822 938</b>
Hysesfordringar	5 213	7 304
Övriga kortfristiga fordringar	49 763	1 470
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 718	3 264
Likvida medel	38 535	68 811
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>99 229</b>	<b>80 849</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>3 223 244</b>	<b>3 903 787</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Aktiekapital	18 399	18 399
Övrigt tillskjutet kapital	1 384 400	1 384 400
Balanserade vinstmedel	225 488	248 080
Periodens resultat	-398 530	-22 592
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	<b>1 229 758</b>	<b>1 628 287</b>

Uppskjuten skatteskuld	37 367	102 328
Räntebärande skulder	1 470 588	837 944
Leasingskulder	20 741	35 852
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 528 697</b>	<b>976 124</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	338 348	1 230 345
Kortfristiga leasingskulder	1 311	1 580
Leverantörsskulder	8 883	4 792
Aktuell skatteskuld	10 728	8 200
Förskott från kunder	338	37
Övriga kortfristiga skulder	56 456	9 923
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	48 726	44 499
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>464 790</b>	<b>1 299 376</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>1 993 487</b>	<b>2 275 500</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>3 223 244</b>	<b>3 903 787</b>

### Utvalda kassaflödesposter för Koncernen

TSEK	1 jan– 31 dec 2023 (oreviderat)	Räkenskapsåret 2022 (reviderat)
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Förvaltningsresultat	9 911	19 728
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	9 795	-1 635
Betald inkomstskatt	-3 662	-6 733
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</b>	<b>16 044</b>	<b>11 360</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>		
Förändring av rörelsefordringar	-2 886	16 696
Förändring av rörelseskulder	-7 095	-32 841
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>6 063</b>	<b>-4 785</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investering i förvaltningsfastigheter	-39 232	-61 127
Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag	–	-218 188
Direktförvärv av förvaltningsfastigheter	–	-117 772
Försäljning av förvaltningsfastigheter	109 673	8 447
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>70 441</b>	<b>-388 640</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Nyemission	–	52 605
Upptagna lån	50 000	429 086
Amortering och lösen av lån	-156 780	-31 142
Utbetald utdelning	–	-15 116
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-106 780</b>	<b>435 433</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-30 276</b>	<b>42 008</b>
Likvida medel vid periodens ingång	68 811	26 803
<b>Likvida medel vid periodens utgång</b>	<b>38 535</b>	<b>68 811</b>

## KAPITALISERING, SKULDSÄTTNING OCH ANNAN FINANSIELL INFORMATION

Mofast finansierar verksamheten genom eget kapital, skulder hos kreditinstitut och svenska affärsbanker samt ägarlån. Mofast strävar efter att belåningsgraden inte ska överskrida 60 procent.

Nedanstående tabeller redovisar Bolagets kapitalisering och skuldsättning för Koncernen per kvartalslut den 31 december 2023. Nedan information är hämtad från bokslutskommunikén för perioden 1 januari–31 december 2023 och Mofasts interna bokförings- och rapporteringssystem och har inte, om inte annat anges, reviderats eller granskats av Bolagets revisor. Den information som presenteras i nedanstående avsnitt bör läsas tillsammans med Bolagets finansiella rapporter inklusive tillhörande noter som i vissa delar är införlivade genom hänvisning och utgör en del av detta Prospekt, se avsnittet "Handlingar införlivade genom hänvisning".

### Kapitalisering

Tabellen nedan redogör för Koncernens egna kapital och skuldsättning den 31 december 2023.

TSEK	31 december 2023 (oreviderat) <sup>1)</sup>
<b>Summa kortfristiga skulder (inklusive kortfristig del av långfristiga skulder)</b>	<b>464 790</b>
För vilka garanti ställts	0
Mot annan säkerhet <sup>2)</sup>	338 348
Utan säkerhet	126 442
<b>Summa långfristiga skulder (exklusive kortfristig del av långfristiga skulder)</b>	<b>1 528 697</b>
Garanterade	0
Med säkerhet <sup>2)</sup>	1 470 588
Utan garanti/utan säkerhet	58 108
<b>Eget kapital</b>	<b>1 229 758</b>
Aktiekapital	18 399
Reservfond(er)	0
Övriga reserver	1 211 358
<b>Totalt</b>	<b>3 223 244</b>

<sup>1)</sup> Informationen i tabellen hämtad från bokslutskommunikén för perioden 1 januari–31 december 2023 har inte översiktligt granskats eller reviderats av Bolagets revisor.

<sup>2)</sup> Skulderna är säkerställda genom pant i fastigheter.

### Nettoskuldsättning

Tabellen nedan redogör för Koncernens räntebärande nettoskuldsättning den 31 december 2023. Bolaget har per dagen för Prospektet varken indirekt skuldsättning eller eventalförpliktelser.

TSEK	31 december 2023 (oreviderat) <sup>1)</sup>
(A) Kassa och bank	38 535
(B) Andra likvida medel	0
(C) Övriga finansiella tillgångar	0
<b>(D) Likviditet (A)+(B)+(C)</b>	<b>38 535</b>
(E) Kortfristiga finansiella skulder (inklusive skuldinstrument, men exklusive kortfristig andel av långfristiga finansiella skulder) <sup>2)</sup>	1 311
(F) Kortfristig andel av långfristiga finansiella skulder <sup>3)</sup>	338 348
<b>(G) Kortfristig finansiell skuldsättning (E)+(F)</b>	<b>339 659</b>
<b>(H) Kortfristig finansiell skuldsättning netto (G)-(D)</b>	<b>301 124</b>
(I) Långfristiga finansiella skulder (exklusive kortfristig andel och skuldinstrument) <sup>4)</sup>	1 491 330
(J) Skuldinstrument	0
(K) Långfristiga leverantörsskulder och andra skulder	37 367
<b>(L) Långfristig finansiell skuldsättning (I)+(J)+(K)</b>	<b>1 528 697</b>
<b>(M) Total finansiell skuldsättning (H)+(L)</b>	<b>1 829 820</b>

<sup>1)</sup> Informationen i tabellen hämtad från bokslutskommunikén för perioden 1 januari–31 december 2023 har inte översiktligt granskats eller reviderats av Bolagets revisor.

<sup>2)</sup> Innefattar posten Kortfristiga leasingkulder (1 311 TSEK) från Koncernens balansräkning i bokslutskommunikén för perioden 1 januari–31 december 2023.

<sup>3)</sup> Innefattar posten Kortfristiga räntebärande skulder (338 348 TSEK) från Koncernens balansräkning i bokslutskommunikén för perioden 1 januari–31 december 2023.

<sup>4)</sup> Innefattar posterna Räntebärande skulder (1 470 588 TSEK) och Leasingkulder (20 741 TSEK) från Koncernens balansräkning i bokslutskommunikén för perioden 1 januari–31 december 2023.

## Förändringar i kapitalisering och nettoskuldsättning sedan den 31 december 2023

Sedan den 31 december 2023 har inga materiella förändringar av Bolagets kapitalisering och nettoskuldsättning skett.

### Räntebärande skulder den 31 december 2023

Bolagets upplåning sker i bank med pantbrev som säkerhet. Bolaget hade per den 31 december 2023 banklån om 1 809 MSEK, varav 1 471 MSEK var långfristig skuld och 338 MSEK var kortfristig skuld. Under perioden 1 januari–31 december 2023 har 157 MSEK amorterats och under samma period har Bolaget upptagit en ny räntefri skuld om 50 MSEK. Per den 31 december 2023 uppgick värdet av Mofasts fastighetsbestånd till 3 099 MSEK varvid Bolagets belåningsgrad uppgick till 58,4 procent.

### Rörelsekapitalutlåtande

Det är Bolagets bedömning att det befintliga rörelsekapitalet inte är tillräckligt för de aktuella behoven de kommande tolv månaderna. Med rörelsekapital i detta sammanhang avses Bolagets tillgång till likvida medel för att kunna fullgöra sina betalningsförpliktelser. Underskottet beräknas uppkomma i maj 2024 och bristen beräknas uppgå till cirka 110 MSEK, varav 100 MSEK avser frivilliga amorteringar. Bakgrunden är att Bolagets utgifter under de kommande tolv månaderna förväntas uppgå till cirka 345 MSEK, medan dess intäkter förväntas uppgå till 220 MSEK och dess kassa uppgår till 15 MSEK. Ytterligare 329 MSEK banklån förfaller under de kommande tolv månaderna, men Mofast förväntar sig att kunna förlänga lånen vid deras förfallodatum. Bristen på rörelsekapital för de kommande tolv månaderna beräknas, givet dessa förutsättningar och inklusive frivilliga amorteringar, uppgå till totalt 439 MSEK. 100 MSEK av Emissionen omfattas av icke säkerställda tecknings- och garantiåtaganden från Mofasts största ägare Anders Ivarsson Aktiebolag. Om Emissionen genomförs med en teckning om minst 110 MSEK och banklånen förlängs, är det Bolagets bedömning att rörelsekapitalbehovet för de kommande tolv månaderna kommer att täckas.

Om Emissionen inte fulltecknas, exempelvis till följd av att Anders Ivarsson Aktiebolag inte infriar sina tecknings- och garantiåtaganden, kan Bolaget behöva avstå från att göra de frivilliga amorteringarna om 100 MSEK enligt vad som anges ovan samt tillfälligt avbryta, skjuta upp eller ej slutföra planerade och pågående projekt samt söka alternativa finansieringsmöjligheter, såsom exempelvis ytterligare aktiekapital, annan bankfinansiering eller avyttring av ytterligare fastigheter.

### Pågående investeringar och åtaganden om framtida investeringar

Mofast har ett åtagande om att renovera den befintliga fastigheten Stockholm Brödspaden 6 för att anpassa den till en ny hyresgäst. Den uppskattade totalkostnaden för denna renovering är 16,3 MSEK. Mofast har även gjort åtaganden om andra mindre renoveringar om sammanlagt cirka 10 MSEK. Renoveringarna avses att finansieras med erhållen emissionslikvid från Emissionen.

Utöver vad som anges ovan har Bolaget inte genomfört några väsentliga investeringar sedan den 31 december 2022 fram till dagen för Prospektet eller väsentliga investeringar som är pågående och/eller för vilka fasta åtaganden redan har gjorts per dagen för Prospektet.

### Trender med mera

Marknaden har sedan en längre tid präglats av osäkerhet till följd av hög inflation och ökade räntor, som har lett till att Bolagets kostnader, särskilt dess räntekostnader, har ökat samtidigt som marknadsvärdet på dess fastigheter har minskat. Osäkerheten har också lett till att fastighetstransaktioner varit svårare att genomföra och tagit längre tid. Detta har berott på att det varit svårare för köpare och säljare att komma överens om en fastighets marknadsvärde i tid av osäkerhet och att köpare har haft det svårare att finansiera fastighetsförvärv genom banklån och obligationer. Ett antal räntesänkningar kan komma att ske under 2024 och Bolaget bedömer att detta kan skapa positiva trender såvitt avser räntor och finansiella kostnader, marknadsvärde på fastigheter och transaktionsmarknaden.

Såvitt Bolaget känner till finns inga andra utvecklingstrender under perioden från utgången av 2023 fram till och med dagen för Prospektet eller andra trender, osäkerhetsfaktorer, krav, åtaganden eller händelser som med rimlig sannolikhet skulle kunna få en väsentlig inverkan på Bolagets utsikter för innevarande räkenskapsår och som är kända för Bolaget.

### Betydande förändringar av finansiellt resultat eller finansiell ställning

Inga betydande förändringar av Koncernens finansiella resultat eller finansiella ställning har skett efter den 31 december 2023 fram till och med dagen för Prospektet.

# 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 Prospekt 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 Prospektet 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	Oberoende i förhållande till	
					Bolaget	Större aktieägare
Jonas Blomquist	1976	Styrelseordförande	2021	0	Nej	Ja
Tor-Leif Ivarsson	1956	Styrelseledamot	2023	7 889 899	Ja	Nej
Anders Ilstam	1941	Styrelseledamot	2021	11 470	Ja	Ja
Magnus Malm	1964	Styrelseledamot	2023	63 889	Ja	Ja
Malcolm Lidbeck	1963	Styrelseledamot	2022	3 000	Ja	Ja
Per Gebenius	1978	CFO / Tillförordnad VD	2022 / 2023	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 Prospektet samt andra pågående och tidigare befattningar 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 avsnittet "Legal information och kompletterande uppgifter – Bolagets koncernstruktur".

### **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.

#### *Övriga nuvarande befattningar*

Styrelseledamot i det av Jonas helägda Uptown Girl AB (inklusive uppdrag i dotterbolag).

#### *Tidigare befattningar (senaste fem åren)*

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

#### *Eget och närståendes innehav*

Innehar per dagen för Prospektet inga aktier i Bolaget.

### **Tor-Leif Ivarsson**

Styrelseledamot sedan 2023.

#### *Utbildning och erfarenhet*

Tor-Leif är utbildad ekonom och har en lång och gedigen erfarenhet från fastighetsägande och förvaltande.

#### *Övriga nuvarande befattningar*

Styrelseordförande i Anders Ivarsson Aktiebolag (inklusive uppdrag i dotterbolag) och Bostadsrättsföreningen Strindbergshuset. Därutöver styrelseledamot i TMC Real Estate AB och Arctor AB samt styrelsesuppleant i Litus Invest Aktiebolag.

#### *Tidigare befattningar (senaste fem åren)*

Styrelseordförande i TMC Real estate AB.

#### *Eget och närståendes innehav*

Innehar per dagen för Prospektet 143 000 aktier privat och 7 746 899 aktier genom Anders Ivarsson Aktiebolag 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. Anders erhöll utmärkelsen Guldklubban för noterade bolag år 2010.

**Övriga nuvarande befattningar**

Styrelseordförande i bland annat Grimaldi Industri Aktieföretag (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 Handel 2 Fastighets AB samt styrelseledamot i MaxTess Holding AB.

**Tidigare befattningar (senaste fem åren)**

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

**Eget och närståendes innehav**

Innehar per dagen för Prospektet 11 470 aktier i Bolaget.

**Magnus Malm**

Styrelseledamot sedan 2023.

**Utbildning och erfarenhet**

Magnus är utbildad ekonom. Han är grundare och VD till Magnentus-koncernen.

**Övriga nuvarande befattningar**

VD i Magnentus-koncernen, styrelseordförande i Nordic Exhibitions & Events AB. Styrelseledamot i Svolder Aktieföretag, School Parrot AB, Norrköping Citysamverkan Ekonomisk förening, Ostia Fastighetsutveckling i Norrköping AB och NKPG City i samverkan AB.

**Tidigare befattningar (senaste fem åren)**

VD i Magnentus Capital Aktieföretag. Styrelseordförande och styrelseledamot i Näthandel Två städer i Östergötland AB samt styrelseledamot i Spotscale AB.

**Eget och närståendes innehav**

Innehar per dagen för Prospektet 63 889 aktier i Bolaget genom Förvaltnings AB Magnentus.

**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 och styrelseledamot i Filippa K Group AB samt Chief Business Officer i Samsam AB (publ). Malcolm bedriver egen verksamhet.

**Övriga nuvarande befattningar**

Styrelseordförande i Kullen Holding AB och Schuykill Partners AB (inklusive uppdrag i dotterbolag) samt styrelseledamot i Samsam Group One AB, Audionomkliniken Sverige AB och Malcolm Lidbeck AB.

**Tidigare befattningar (senaste fem åren)**

Tidigare styrelseordförande i bland annat Schuykill Investment Management AB och Samsam Group Denmark A/S samt styrelseledamot i bland annat Samsam Group Sweden AB och Samsam Group Norway AS.

**Eget och närståendes innehav**

Innehar per dagen för Prospektet 3 000 aktier i Bolaget.

**Per Gebenius**

Bolagets CFO sedan 2022. Tillförordnad VD sedan 2023.

**Utbildning och erfarenhet**

Per är utbildad civilingenjör vid Lunds universitet med inriktning 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).

**Övriga nuvarande befattningar**

Styrelseledamot i LoWil Invest AB.

#### *Tidigare befattningar (senaste fem åren)*

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

#### *Eget och närståendes innehav*

Innehar per dagen för Prospektet inga aktier i Bolaget.

#### **Övrig information om styrelse och ledande befattningshavare**

Utöver vad som anges nedan har ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna i Bolaget under de senaste fem åren (i) dömts i bedrägerirelaterade mål, (ii) representerat ett bolag som försatts i konkurs, likvidation eller varit föremål för konkursförvaltning, (iii) av reglerings- eller tillsynsmyndigheter (inbegripet erkända yrkessammanslutningar) bundits vid och/eller erhållit påföljd för ett brott, eller (iv) förbjudits av domstol att ingå som medlem av en emittents förvaltnings-, lednings- eller tillsynsorgan eller från att utöva ledande eller övergripande funktioner hos en emittent.

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

#### **Familjerelationer och intressekonflikter**

Det föreligger inga familjerelationer mellan någon styrelseledamot och ledande befattningshavare. Vidare föreligger inga intressekonflikter eller potentiella intressekonflikter mellan styrelseledamöters och ledande befattningshavares åtaganden gentemot Bolaget och deras privata intressen och/eller andra åtaganden, utöver de noteringar som angivits ovan avseende deras oberoendeställning. Såsom framgår ovan har dock vissa styrelseledamöter och ledande befattningshavare finansiella intressen i Mofast i form av deras direkta eller indirekta aktieinnehav i Bolaget.

Det föreligger inte heller några arrangemang eller överenskommelser med större aktieägare, kunder, leverantörer eller andra parter till Bolaget, enligt vilka någon av Mofasts styrelseledamöter eller ledande befattningshavare valts in i Bolagets förvaltnings-, lednings- eller tillsynsorgan eller tillsatts i företagsledningen.

#### **Revisor**

Bolagets revisionsbolag är Ernst & Young Aktiebolag med Jonas Bergström är auktoriserad revisor och medlem i FAR (branschorganisationen för auktoriserade revisorer). Adress för Ernst & Young Aktiebolag är Box 362, 701 47 Örebro. Ernst & Young Aktiebolag har varit Mofasts revisor under hela den period som omfattas av den historiska finansiella informationen i Prospektet.



# AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

## Allmän information

### Bakgrund

Bolagets registrerade aktiekapital uppgår per dagen för detta Prospekt till 18 399 240 SEK fördelat på 18 399 240 antal registrerade aktier och lika många röster. Bolagets aktier är denominerade i SEK. Det finns endast ett aktieslag i Bolaget och varje aktie har ett kvotvärde om 1,00 SEK. Samtliga emitterade aktier har emitterats i enlighet med svensk rätt samt är fullt betalda och fritt överlåtbara. Utöver det angivna har Bolaget inga andra utestående konvertibler, teckningsoptioner eller andra värdepapper per dagen för Prospektet.

Enligt Bolagets registrerade bolagsordning ska aktiekapitalet uppgå till lägst 7 500 000 SEK och högst 30 000 000 SEK fördelat på lägst 7 500 000 och högst 30 000 000 aktier. Beslut fattades vid extra bolagsstämma den 22 februari 2024 att anta en ny bolagsordning enligt vilken aktiekapitalet ska uppgå till som lägst 36 500 000 SEK och högst 146 000 000 SEK fördelat på lägst 36 500 000 aktier och högst 146 000 000 aktier. Bolagets nya bolagsordning kommer att registreras av Bolagsverket efter Emissionens genomförande.

Aktiekapitalet uppgick per den 31 december 2023 till 18 399 240 SEK fördelat på 18 399 240 antal aktier. Inga förändringar av antalet aktier eller aktiekapitalet har skett från och med den 31 december 2023.

### Utspädning

Emissionen kommer vid full teckning medföra att antalet aktier i Mofast ökar med 18 399 240, från 18 399 240 till 36 798 480, vilket motsvarar en utspädning för befintliga aktieägare som inte deltar i Emissionen om 50 procent, sett till totalt antal aktier och röster i Bolaget efter Emissionen.

Per den 31 december 2023 uppgick nettotillgångsvärdet per aktie (eget kapital per aktie) till cirka 68,9 SEK, att jämföras teckningskursen i Emissionen om 8,15 SEK.

### Ägarstruktur

Per den 29 december 2023 hade Mofast 1 012 aktieägare och sammanfattningsvis den ägarstruktur som framgår av tabellen nedan, vilken inkluderar därefter kända förändringar. 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 och röster	Andel av kapitalet och rösterna (%)
Anders Ivarsson Aktiebolag	7 746 899	42,1
Rplim Fastighets AB	2 279 739	12,4
von Eulers och Partners	794 424	4,3
JRS Asset Management AB	731 455	4,0
Avanza Pension	429 519	2,3
<b>Totalt 5 största aktieägare</b>	<b>11 982 036</b>	<b>65,1</b>
Övriga	6 417 204	34,9
<b>Totalt</b>	<b>18 399 240</b>	<b>100,0</b>

Källa: Euroclear Sweden AB

Såvitt styrelsen känner till föreligger inte några aktieägaravtal eller andra överenskommelser mellan Bolagets aktieägare som syftar till gemensamt inflytande över Bolaget. Såvitt Bolaget känner till ägs eller kontrolleras inte Bolaget vare sig direkt eller indirekt och Bolaget har inte heller kännedom om några ytterligare arrangemang eller motsvarande som kan komma att leda till att kontrollen över Bolaget förändras.

### Bestämmelser om inlösen och konvertering

Aktierna är inte föremål för andra regler om inlösen än vad som följer av aktiebolagslagen (2005:551). Aktierna är inte föremål för regler om konvertering.

### Utdelningspolicy och utdelningsbelopp

Bolaget har som ambition att dela ut 10–30 procent av resultatet med förbehåll för justeringar för större engångsposter. Kortsiktigt kommer värdeskapande aktiviteter inom beståndet prioriteras varför utdelningsmålet kan understigas eller utdelning helt utebli.

Beslut fattades vid årsstämman den 10 maj 2023, i enlighet med styrelsens förslag, att inte lämna någon utdelning för räkenskapsåret 2022. I bokslutskommunikén avseende 2023 har styrelsen föreslagit att årsstämman 2024 fattar beslut att inte lämna utdelning avseende 2023.

## Information om offentliga uppköpserbjudanden

Enligt Aktiemarknadens Självregleringskommittés Takeover-regler för vissa handelsplattformar ska den som inte innehar några aktier eller innehar aktier som representerar mindre än tre tiondelar av röstetalet för samtliga aktier i ett svenskt aktiebolag vars aktier handlas på en marknadsplats och som genomför förvärv av aktier i bolaget, ensam eller tillsammans med någon närstående, uppnår ett aktieinnehav som representerar minst tre tiondelar av röstetalet för samtliga aktier i bolaget är skyldig att (i) omedelbart offentliggöra hur stort hans eller hennes aktieinnehav i bolaget är och (ii) inom fyra veckor därefter lämna ett offentligt uppköpserbjudande avseende resterande aktier i bolaget, så kallad budplikt. Enligt Aktiemarknadens Självregleringskommittés Takeover-regler för vissa handelsplattformar får ett bolag endast efter beslut av bolagsstämman vidta åtgärder som är ägnade att försämma förutsättningarna för ett erbjudandes lämnade eller genomförande om verkställande direktören eller styrelsen har grundad anledning att anta att erbjudandet är nära förestående.

En aktieägare som själv eller genom dotterbolag innehar mer än nio tiondelar av aktierna i ett svenskt aktiebolag har rätt att lösa in resterande aktier i bolaget. Ägare till de resterande aktierna har en motsvarande rätt att få sina aktier inlösta av majoritetsaktieägaren. Förfarandet för inlösen av minoritetsaktieägarnas aktier regleras närmare i aktiebolagslagen (2005:551).

Aktierna i Mofast är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningskyldighet. Inget offentligt uppköpserbjudande har lämnats för aktierna under innevarande eller föregående räkenskapsår.

## Central kontoföring

Bolagets aktier är registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. Detta register förs av Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm. Inga aktiebrev är utfärdade för Bolagets aktier. Aktiernas ISIN är SE0012596120.

## Vissa rättigheter förenade med aktierna

### Bakgrund

De erbjudna aktierna är av samma slag. Rättigheterna förenade med aktier emitterade av Bolaget, inklusive de som följer av bolagsordningen, kan endast ändras enligt de förfaranden som anges i aktiebolagslagen (2005:551).

### Bolagsstämma

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och på Bolagets webbplats. Det ska samtidigt annonseras i Dagens Industri att kallelse har skett. Aktieägare som vill delta på bolagsstämma ska dels vara upptagen i utskrift eller annan framställning av aktieboken avseende förhållandena sex bankdagar före stämman, dels göra anmälan till Bolaget den dag som anges i kallelsen till stämman. Sistnämnda dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman. Aktieägare får ha med sig ett eller två biträden vid bolagsstämma om aktieägaren anmäler antalet biträden till Bolaget på det sätt som anges ovan om rätt till deltagande på stämman.

### Rösträtt

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

### Företrädesrätt till nya aktier

Om Bolaget emitterar nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler genom en kontantemission eller en kvittningsemission har aktieägarna som huvudregel företrädesrätt att teckna sådana värdepapper i förhållande till aktieägarnas aktieinnehav före emissionen. Det saknas bestämmelser i Bolagets bolagsordning som begränsar Bolagets möjlighet att i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551) emittera nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

### Rättigheter avseende utdelning och överskott vid likvidation

Samtliga aktier har lika rätt till utdelning och till Bolagets tillgångar samt eventuellt överskott i händelse av likvidation. Beslut om utdelning fattas av bolagsstämman. Samtliga aktieägare som är registrerade i den av Euroclear förda aktieboken på av bolagsstämman beslutad avstämningsdag är berättigade till utdelning. Utdelningen betalas normalt till aktieägarna genom Euroclear som ett kontant belopp per aktie, men betalning kan även ske i annat än kontanter, så kallad sakutdelning. Om aktieägare inte kan nå genom Euroclear kvarstår aktieägarens fordran på Bolaget avseende utdelningsbeloppet. Sådan fordran är föremål för en tioårig preskriptionstid. Utdelningsbeloppet tillfaller Bolaget vid preskription.

Det finns inga restriktioner avseende rätten till utdelning för aktieägare bosatta utanför Sverige. Utöver eventuella begränsningar som följer av bank- och clearingsystem i berörda jurisdiktioner sker utbetalningar till sådana aktieägare på samma sätt som till aktieägare med hemvist i Sverige. Skattelagstiftningen i såväl Sverige som aktieägarens hemland kan dock påverka intäkterna från eventuell utdelning. Se avsnittet "Villkor och anvisningar – Viktig information om beskattning".

## LEGAL INFORMATION OCH KOMPLETTERANDE UPPGIFTER

### Prospektets godkännande

Prospektet har godkänts av Finansinspektionen som behörig myndighet enligt förordning (EU) 2017/1129. Finansinspektionen godkänner detta Prospekt endast i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i Prospektförordningen. Detta godkännande bör inte betraktas som något slags stöd för emittenten eller för kvaliteten på de värdepapper som avses i Prospektet. Investerares bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i dessa värdepapper. Prospektet har upprättats som ett förenklat prospekt i enlighet med artikel 14 i Prospektförordningen.

Prospektet godkändes av Finansinspektionen den 6 mars 2024. Prospektet är giltigt under en tid av tolv månader efter godkännandet, förutsatt att det kompletteras med tillägg när så krävs enligt artikel 23 i Prospektförordningen. Skyldigheten att tillhandahålla tillägg till Prospekt i fall av nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter kommer inte att vara tillämplig när Prospektet inte längre är giltigt.

### Allmän bolagsinformation

Bolagets företagsnamn är Mofast AB (Publ). Bolagets organisationsnummer är 559124-6052 och styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun. Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag registrerat i Sverige enligt svensk rätt samt driver sin verksamhet enligt svensk lag, huvudsakligen aktiebolagslagen (2005:551) och Spotlights regelverk för emittenter. Bolagets LEI-kod är 549300GWRSYZBK6H2H56. Bolagets adress är Drottninggatan 104, 111 60 Stockholm och har telefonnummer +46 (0)70 484 85 58.

Bolagets webbplats är [www.mofastab.se](http://www.mofastab.se). Informationen på webbplatsen utgör inte en del av detta Prospekt såvida inte sådan information införlivats i Prospektet genom hänvisning, se avsnittet "Handlingar införlivade genom hänvisning".

### Bolagets koncernstruktur

I organisationsschemat nedan följer samtliga bolag i Koncernen per dagen för Prospektet. 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.

<u>Företagsnamn</u>	<u>Org.nr</u>
<b>Mofast (Publ) AB</b>	<b>559124-6052</b>
<b>Mofast Invest AB</b>	<b>559153-7781</b>
<b>Mofast Invest II AB</b>	<b>559239-4448</b>
MODB Lästen AB	559239-4455
MODB Orresta AB	559239-4463
MODB PUBFAST AB	559239-4471
MODB PUBFAST Komplementär AB	559239-4513
MODB Särnabyn Kommanditbolag	969676-4522
MODB HVB AB	559239-4489
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
Mofast Bertil AB	559405-3794
Mofast Cesar AB	559405-3802
Mofast YY20 AB	559462-4347
<b>Mofast Invest III AB</b>	<b>559304-1386</b>
Ivarsson Bostäder i Södertälje AB	556963-3935
Ivarsson Hyresbostäder i Södertälje AB	559047-9175
Ivarbo TT AB	559158-0336
Solna Förvaltning 2 AB	559270-6625
Mofast Traneberg Förvaltning AB	556860-8243
Hammarby Printz Förvaltning AB	559251-9341
Gubbängen Förvaltning 2 AB	559185-0465
Gubbängen Förvaltning 1 AB	559185-0457
Mofast Pelargatan AB	559319-8822
Ivarbo i Svealand Kommanditbolag	975000-4435
Mofast Fredrik AB	559431-0178
Mofast YY22 AB	559462-4362
Mofast YY23 AB	559462-4370
<b>Mofast Invest IV AB</b>	<b>559366-4146</b>
Mofast YY21 AB	559462-4354

## Tecknings- och garantiåtagande samt kända teckningsavsikter

Bolaget har erhållit ett icke-säkerställt tecknings- och garantiåtagande den 5 oktober 2023 från Bolagets största aktieägare Anders Ivarsson Aktiebolag (adress: Drottninggatan 104, 111 60 Stockholm). Tillsammans uppgår tecknings- och garantiåtagandet som lämnats av Anders Ivarsson Aktiebolag till 100 MSEK, motsvarande cirka 66,7 procent av Emissionen. Anders Ivarsson Aktiebolags ägarandel uppgår per dagen för detta Prospekt till cirka 42,1 procent av antalet aktier och röster i Mofast. Anders Ivarsson Aktiebolags kapital- och röstandel i Mofast kan efter Emissionen, genom helt eller delvis infriande av ingånget tecknings- och garantiåtagande, komma att uppgå till som minst cirka 42,1 procent och som högst cirka 65,3 procent av aktierna och rösterna i Bolaget. Tecknings- och garantiåtagandet är inte säkerställt genom bankgaranti, spärmedel, pantsättning eller liknande arrangemang. Följaktligen finns en risk att Anders Ivarsson Aktiebolag helt eller delvis inte kan uppfylla sitt åtagande.

Genom erhållet teckningsåtagande har Anders Ivarsson Aktiebolag åtagit sig att utnyttja sin företrädesrätt i Emissionen och därmed teckna nya stamaktier motsvarande Anders Ivarsson Aktiebolags pro rata-andel av Emissionen. Teckningsåtagandet uppgår till cirka 63,1 MSEK, motsvarande cirka 42,1 procent av Emissionen. Ingen ersättning utgår för Anders Ivarsson Aktiebolags åtagande att teckna nya aktier med stöd av teckningsrätter i Emissionen.

Utöver teckningsåtagandet har Anders Ivarsson Aktiebolag åtagit sig att teckna aktier utan stöd av teckningsrätter. Garantiåtagandet uppgår till cirka 36,9 MSEK, motsvarande cirka 24,6 procent av Emissionen. För garantiåtagandet utgår en kontant ersättning om fem (5) procent av det sammanlagda garantibeloppet om cirka 36,9 MSEK som maximalt kan komma att betalas för de aktier som tecknas utan stöd av teckningsrätter, motsvarande totalt cirka 1,8 MSEK. Ersättningen för garantiåtagandet ska erläggas av Bolaget i samband med Anders Ivarsson Aktiebolags teckning av aktier med stöd av teckningsrätter i Emissionen varvid Anders Ivarsson Aktiebolag ska äga rätt att använda ersättningen för att kvittningsvis erlægga betalning för aktier som tecknas med stöd av teckningsrätter i Emissionen. Garantiåtagandet är villkorat av att teckningsperioden i Emissionen avslutas senast den 1 maj 2024.

Utöver ovan angivet tecknings- och garantiåtagande från Anders Ivarsson Aktiebolag, och såvitt Bolaget känner till vid tidpunkten för Prospektet, har Mofasts styrelseledamöter (och tillika befintliga aktieägare i Bolaget per dagen för Prospektet) Anders Ilstam, Magnus Malm, Malcolm Lidbeck och Tor-Leif Ivarsson uttryckt sin avsikt att teckna aktier i Emissionen. Därutöver känner inte Bolaget till att någon annan större aktieägare, styrelseledamot eller ledande befattningshavare skulle ha för avsikt att teckna aktier i Emissionen eller att någon annan skulle ha för avsikt att teckna mer än fem procent av samtliga aktier som erbjuds i Emissionen.

## Rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden

Bolaget är inte, och har inte heller varit, part i några myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden (inbegripet förfaranden som ännu inte är avgjorda eller som enligt Bolagets kännedom riskerar att inledas) under de senaste tolv månaderna, som nyligen haft eller som bedöms kunna få betydande effekter på Bolagets och/eller Koncernens finansiella ställning eller lönsamhet.

## Sammanfattning av information som har offentliggjorts enligt marknadsmissbruksförordningen

Nedan sammanfattas den information som Bolaget har offentliggjort enligt marknadsmissbruksförordningen (596/2014) under de senaste tolv månaderna och som är relevanta per dagen för detta Prospekt.

### Finansiella rapporter

- Den 29 februari 2024 publicerade Mofast sin bokslutskommuniké för perioden januari–december 2023.
- Den 27 november 2023 publicerade Mofast sin delårsrapport för perioden januari–september 2023.
- Den 28 augusti 2023 publicerade Mofast sin delårsrapport för perioden januari–juni 2023.
- Den 25 maj 2023 publicerade Mofast sin delårsrapport för perioden januari–mars 2023.
- Den 31 mars 2023 publicerade Mofast sin årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

### Övriga offentliggöranden

- Den 22 januari 2024 offentliggjorde Mofast att styrelsen fattat beslut om Emissionen under förutsättning av bolagsstämmans efterföljande godkännande.
- Den 19 oktober 2023 offentliggjorde Mofast genom rättelse att Bolaget ingår avsiktsförklaring om att avyttra 51 fastigheter till ett överenskommet fastighetsvärde om 808 MSEK.
- Den 17 oktober 2023 offentliggjorde Mofast att Bolaget ingår avsiktsförklaring om att avyttra 51 fastigheter till ett överenskommet fastighetsvärde om 808 MSEK.

## Närståendetransaktioner

MAQS Advokatbyrå, där Mofasts styrelseordförande Jonas Blomquist är delägare, har under perioden 1 januari–31 december 2023 fakturerat Bolaget totalt cirka 2,8 MSEK för juridisk konsultation, främst avseende förhandlingar av hyresavtal och legalt biträde vid försäljningar av fastighetsbolag. Transaktionerna har ingåtts på marknadsmässiga grunder och till marknadsmässiga villkor.

Bolagets huvudägare, Anders Ivarsson Aktiebolag, har under perioden 1 januari–31 december 2023 lämnat aktieägarlån till Mofast vilka uppgår till totalt cirka 53 MSEK. Lånen har ingåtts på marknadsmässiga grunder och till marknadsmässiga villkor. Bolaget avser att återbetala hela aktieägarlånet om totalt cirka 53 MSEK med emissionslikviden från Emissionen.

Utöver ovan har inga närståendetransaktioner som enskilt eller tillsammans är väsentliga för Bolaget ägt rum efter den 31 december 2023 fram till dagen för Prospektet.

## Väsentliga avtal

Nedan följer en redogörelse för väsentliga avtal som Mofast eller något annat bolag inom Koncernen har ingått under de senaste två åren före Prospektets godkännande samt andra avtal som innehåller rättigheter eller skyldigheter som är av väsentlig betydelse för Koncernen som helhet per Prospektets datum (i båda fallen med undantag för avtal som ingåtts i den löpande affärsverksamheten).

### *Låneavtal med SPP Pension & Försäkring AB*

Mofasts dotterbolag Mofast Invest AB och Mofast Invest II AB ("Låntagarna SPP") har den 24 maj 2019 respektive den 20 februari 2020 ingått facilitetsavtal med SPP Pension & Försäkring AB. Facilitetslånen är uppdelade i två faciliteter och lånen under faciliteterna uppgick till 827 MSEK den 31 december 2023. Faciliteterna löper ut under juni 2026. Den ena faciliteten löper med en rörlig ränta motsvarande STIBOR med tillägg för en marginal och den andra faciliteten löper med fast ränta. Facilitetslånen är säkerställda genom kontopant, pant i aktierna i Mofast Invest AB och Mofast Invest II AB samt pant i de fastigheter som ägs av dessa. Fastigheterna i Mofast Invest II har även lämnats som säkerheter för lånet i Mofast Invest AB.

Enligt facilitetsavtalen åtar sig Låntagarna SPP bland annat att inte överlåta någon av de fastigheter som Bolagen direkt eller indirekt innehar utan att återbetala den del av lånebeloppet som är allokerad till den sålda fastigheten. Långivaren har enligt facilitetsavtalet rätt att säga upp respektive facilitetslån till betalning om fastigheter avyttras motsvarande mer än 25 procent respektive 30 procent av lånebeloppet. Långivaren har under vissa förutsättningar även rätt att säga upp krediterna om belåningsgrad i förhållande till fastighetsvärdet (så kallat LTV) sjunker under vissa nivåer utan att rättelse sker.

### *Låneavtal med SBAB Bank AB (publ)*

Koncernen har den 22 maj 2023 genom dotterbolagen Solna Förvaltning 2 AB, Gubbängen Förvaltning 2 AB, Gubbängen Förvaltning 1 AB samt den 19 juni 2023 genom dotterbolagen Mofast Pelargatan AB och Ivarbo i Svealand Kommanditbolag ("Låntagarna SBAB") ingått låneavtal med SBAB Bank AB (publ). Lånebeloppen uppgick till 329 MSEK den 31 december 2023. Låneavtalen löper ut under juni 2024. Bolaget förväntar sig att kunna förlånga lånen vid deras förfalldatum. Lånen löper med en rörlig ränta motsvarande STIBOR med tillägg för en marginal. Lånen är fullt säkerställda genom pantbrev i de fastigheter för vilka lånen har upptagits samt med en moderbolagsborgen från Mofast.

Lånen är föremål för sedvanliga villkor som bland annat ger SBAB Bank AB (publ) rätt att säga upp respektive lån till betalning om (i) Koncernen begår brott mot vissa finansiella åtaganden och andra åtaganden (så kallade kovenanter) i avtalen, inklusive åtaganden avseende belåningsgrad i förhållande till fastighetsvärde (så kallad LTV) utan rättelse, (ii) relevant koncernbolag inte fullgjort sina förpliktelser enligt avtalen, (iii) säkerheten för lånet eller annan förpliktelse mot SBAB Bank AB (publ) inte längre är betryggande, eller (iv) om det finns skäligen anledning att anta att Koncernen inte kommer att fullgöra sina betalningsförpliktelser mot SBAB Bank AB (publ). Vidare har SBAB Bank AB (publ) rätt att säga upp lånet till betalning om en ny ägare förvärvar bestämmande inflytande över Bolaget eller de individuella låneavtalen om en ny ägare förvärvar bestämmande inflytande över respektive Låntagare.

### *Låneavtal med Swedbank AB (publ)*

Koncernen har den 30 januari 2023 genom dotterbolagen Ivarsson Bostäder i Södertälje AB, Ivarsson Hyresbostäder i Södertälje AB och per den 21 mars 2023 för dotterbolaget Ivarbo TT AB ("Låntagarna Swedbank") ingått låneavtal med Swedbank AB (publ). Lånen uppgick till 647 MSEK den 31 december 2023. Låneavtalen löper ut vid olika tillfällen under perioden 2025 till 2026 och löper med en rörlig ränta motsvarande STIBOR med tillägg för en marginal. Lånen är fullt säkerställda genom pantbrev i de fastigheter för vilka lånen har upptagits.

Lånen är föremål för sedvanliga villkor som bland annat ger Swedbank AB (publ) rätt att säga upp respektive lån till betalning om (i) Koncernen enligt definition i avtal begår brott mot vissa finansiella åtaganden och andra åtaganden (så kallade kovenanter) i kreditavtalet, inklusive vad gäller räntetäckningsgrad och belåningsgrad i förhållande till fastighetsvärde (LTV), (ii) relevant koncernbolag inte fullgjort sina förpliktelser enligt avtalen, (iii) säkerheten för lånet eller annan förpliktelse mot Swedbank AB (publ) inte längre är betryggande, eller (iv) om det finns skäligen anledning att anta att Koncernen inte kommer att fullgöra sina betalningsförpliktelser mot Swedbank AB (publ). Vidare har Swedbank AB (publ) rätt att säga upp lånet till betalning om en ny ägare förvärvar bestämmande inflytande över Bolaget.

Mofast har den 29 december 2019 ingått ett ramavtal med Swedbank AB (publ) avseende derivat. Mofasts dotterbolag Ivarbo TT AB, Ivarssons Bostäder i Södertälje AB och Ivarsson Hyresbostäder i Södertälje AB har den 15 mars 2023 respektive den 19 januari 2023 därutöver ingått ramavtalet med Swedbank AB (publ). Detta ramavtal används för att köpa så kallat ränteswappar som Bolaget använder för att skydda sig mot ränteuppgångar för lån som löper med rörlig ränta. Per den 31 december 2023 hade bolag i Koncernen ingått swapavtal om totalt 355 MSEK. Avtalet är föremål för samma villkor som låneavtalen enligt ovan.

Swedbank AB (publ) har framfört att Mofast behöver uppnå en räntetäckningsgrad om 1,5 i Koncernen för att inte riskera att krediterna ska sägas upp.

## Uttalande från Aktiemarknadsnämnden

Anders Ivarsson Aktiebolag innehar per dagen för Prospektet 7 746 899 aktier i Mofast motsvarande cirka 42,1 procent av de totala antalet aktier och röster i Bolaget. Anders Ivarsson Aktiebolags kapital- och röstandel i Mofast kan efter Emissionen, genom helt eller delvis infriande av ingånget tecknings- och garantiåtagande, komma att uppgå till som minst cirka 42,1 procent och som högst cirka 65,3 procent av aktierna och rösterna i Bolaget. Anders Ivarsson Aktiebolag har fått dispens av Aktiemarknadsnämnden från den budplikt som därvid kan uppkomma (AMN 2024:04).

## Nettointäkter och kostnader för Emissionen

Den totala bruttointäkten från Emissionen beräknas uppgå till 149 953 806 SEK, förutsatt full teckning. Bolagets kostnader för Emissionen beräknas uppgå till totalt 3,3 MSEK. Av de totala emissionskostnaderna är 1,8 MSEK hänförligt till ersättning för garantiåtagandet som ingåtts av Anders Ivarsson Aktiebolag i samband med Emissionen och övriga kostnader hänförligt till revisorer och advokater med mera. Ingen ersättning utgår för Anders Ivarsson Aktiebolags åtagande att teckna nya aktier motsvarande sin pro rata-andel i Emissionen. Den totala nettointäkten från Emissionen beräknas därmed uppgå till totalt 146,7 MSEK förutsatt full teckning, motsvarande den totala bruttointäkten från Emissionen med avdrag för uppskattade totala kostnader för Emissionen.

## Rådgivare

Mofast har i samband med Emissionen anlitat Wigge & Partners Advokat KB som legal rådgivare. Wigge & Partners Advokat KB har tillhandahållit och kan i framtiden komma att tillhandahålla olika tjänster åt Mofast för vilket Wigge & Partners Advokat KB har erhållit respektive kan komma att erhålla ersättning. Wigge & Partners Advokat KB äger inga aktier i Bolaget och har, utöver på förhand avtalad ersättning för sina tjänster, inga andra ekonomiska intressen i Bolaget.

Nordic Issuing AB agerar emissionsinstitut i anledning av Emissionen. Nordic Issuing AB äger inga aktier i Bolaget och har, utöver på förhand avtalad ersättning för sina tjänster, inga andra ekonomiska intressen i Bolaget.

Vare sig Wigge & Partners Advokat KB:s eller Nordic Issuing AB:s ersättning är beroende av Emissionens utfall.

## Tillgängliga dokument

Bolagets bolagsordning, registreringsbevis, värderingsutlåtande, handlingar införlivade genom hänvisning och annan av Mofast offentliggjord information som hänvisas till i Prospektet finns tillgängliga i elektronisk form på Bolagets webbplats under hela Prospektets giltighetstid, [www.mofastab.se](http://www.mofastab.se). Informationen på Bolagets webbplats ingår inte i Prospektet såvida inte sådan information införlivas i Prospektet genom hänvisning, se avsnittet "*Handlingar införlivade genom hänvisning*".

## HANDLINGAR INFÖRLIVADE GENOM HÄNVISNING

Nedanstående information införlivas genom hänvisning och utgör en del av Prospektet samt ska läsas som en del härav. Dessa finansiella rapporter återfinns i Mofasts årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022 och Mofasts bokslutskommuniké för perioden 1 januari–31 december 2023, där hänvisning görs enligt följande:

- Årsredovisning 2022: Koncernens resultaträkning (s. 42), Koncernens rapport över totalresultat (s. 42), Koncernens balansräkning (s. 43), Koncernens kassaflödesanalys (s. 45), Koncernens förändring av eget kapital (s. 44), noter (s. 50–64) samt revisionsberättelse (s. 52–53).

Årsredovisningen för räkenskapsåret 2022 finns tillgänglig på följande länk:

<https://mb.cision.com/Main/18507/3744062/1956509.pdf>

- Bokslutskommuniké för perioden 1 januari–31 december 2023: Koncernens resultaträkning (s. 16), Koncernens balansräkning (s. 17), Koncernens kassaflödesanalys (s. 18) och kommentarer till Koncernens resultaträkning respektive balansräkning (s. 14–15).

Bokslutskommunikén för perioden 1 januari–31 december 2023 finns tillgänglig på följande länk:

<https://mb.cision.com/Main/18507/3937632/2636242.pdf>

Koncernens årsredovisning för räkenskapsåret 2022 har reviderats av Bolagets revisor. Bokslutskommunikén för perioden 1 januari–31 december 2023 har varken reviderats eller översiktligt granskats av Bolagets revisor.

Annan information i Prospektet har endast reviderats eller granskats av Bolagets revisor om så uttryckligen anges. De delar i respektive finansiell rapport som det inte hänvisas till innehåller information som återfinns i andra delar av Prospektet eller som inte bedöms relevant för investerare i samband med Emissionen. Handlingar som införlivas genom hänvisning finns tillgängliga under Prospektets giltighetstid på Mofasts webbplats [www.mofastab.se](http://www.mofastab.se). Utöver den information som införlivats i Prospektet genom hänvisning ingår inte information på Mofasts webbplats i Prospektet och har inte granskats eller godkänts av den behöriga myndigheten.

## VÄRDERINGSUTLÅTANDEN

Nedanstående värderingsutlåtanden avseende Mofasts fastigheter har utfärdats av oberoende sakkunniga värderingsinstitut på uppdrag av Bolaget.

Värderingsutlåtandena har upprättats av respektive Newsec Advisory Sweden AB ("**Newsec**") med kontorsadress Stureplan 3, 103 96 Stockholm, och Colliers International Sweden AB ("**Colliers**") med kontorsadress Norrlandsgatan 15, 103 95 Stockholm. Newsec eller Colliers har inte något väsentligt intresse i Bolaget och har samtyckt till att deras respektive värderingsutlåtande har tagits med i Prospektet.

Newsecs bedömning av marknadsvärdet för Bolagets fastigheter och tomträtter uppgick till sammanlagt 659 250 000 SEK per värdetidpunkt 31 december 2023. Colliers bedömning av marknadsvärdet för Bolagets fastigheter och tomträtter uppgick till sammanlagt 2 407 100 000 SEK per värdetidpunkt 30 juni 2023 till 31 januari 2024. Bolagets bokförda värde avseende fastigheterna och tomträtterna uppgick till 3 099 157 963 SEK per den 31 december 2023. Differensen om 32 807 963 SEK mellan Bolagets bokförda värde och värderingsutlåtandena av Newsec respektive Colliers kan främst förklaras av skillnader i antaganden och beräkningar av inflation och direktavkastning.

Inga väsentliga förändringar har ägt rum sedan datumet för respektive värderingsutlåtande till och med dagen för Prospektet.

*Sådan information som har hämtats från tredje part har återgetts korrekt och såvitt Bolaget känner till och kan utröna av information som offentliggjorts av denne tredje part har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande.*



# Newsec Advisory Sweden AB

## Utlåtande avseende marknadsvärdebedömning

### Syfte och uppdragsgivare

Av Mofast AB (Publ), genom Per Gebenius, har Newsec Advisory Sweden AB ("Newsec") erhållit uppdraget att bedöma marknadsvärdet av nedanstående 36 fastigheter/tomträtterna i Sverige, se Bilaga 1 - Fastighetsförteckning, med värdetidpunkten 2023-12-31. Värderingarna utfördes per den 31 december 2023. Värderingarna avser de enskilda fastigheterna. Eventuell portföljpremie-/rabatt har ej beaktats. För värderingsuppdraget gäller de bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande".

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

### Värderingsobjekten

Det totala värdet av fastigheterna/tomträtterna uppgår till 659 250 TSEK.

Samtliga av objekten innehas med äganderätt. Samtliga fastigheter/tomträtter har besiktigats under perioden augusti–december 2020, med undantag av en fastighet som inte har besiktigats.

### Ekonomisk redovisning

Information om de rådande hyresvillkoren har främst hämtats från hyresdebiteringslista. I de fall hyrorna har bedömts avvika från marknadshyror, har de anpassats vid avtalslut. Med hänsyn till objektets storlek, karaktär och läge, varierar den långsiktiga vakans- och hyresrisken. Kostnaderna för drift och löpande underhåll samt avsättning för periodiskt underhåll har bedömts med hjälp av statistik, kontraktsuppgifter och jämförelser med liknande fastigheter. Kostnaderna för drift och underhåll bedöms i genomsnitt följa inflationsutvecklingen under kalkylperioden.

### Värdebedömning

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

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

### Värderingsstandard

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

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

Värderingarna har utförts av värderare kvalificerade för uppdraget som har agerat som externa värderare. Vi anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningarna. Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

### Slutbedömning

Enligt den värdebedömning som redovisas i respektive fastighets kalkyl bedömer vi det sammantagna marknadsvärdet, per värdetidpunkten 31 december 2023, till 659 250 000 SEK (Sexhundrafemtio miljoner tvåhundrafemtio tusen kronor).

Örebro 2024-01-30

Newsec Advisory Sweden AB



John Eriksson  
Advisor/ av Samhällsbyggarna auktoriserad värderare

## Bilaga 1 - Fastighetsförteckning

Antal	Fastighet	Värderare
1	Hastighetsmätaren 6	Newsec
2	Kaninholmen 1	Newsec
3	Bysten 1	Newsec
4	Balder 2	Newsec
5	Eds Prästgård 1:81	Newsec
6	Eds Prästgård 1:92	Newsec
7	Friggeråker 27:2	Newsec
8	Gitarren 2 & 3	Newsec
9	Götetorp 3:180	Newsec
10	Götetorp 3:182	Newsec
11	Hova 3:95	Newsec
12	Iggesund 14:269	Newsec
13	Kajan 4	Newsec
14	Kyrkan 4	Newsec
15	Lästen 10	Newsec
16	Prästbol 1:76	Newsec
17	Sil 18:2	Newsec
18	Skogen 3:72	Newsec
19	Skumplogen 1	Newsec
20	Stretered 1:180	Newsec
21	Stretered 1:186	Newsec
22	Stretered 1:187	Newsec
23	Svanen 1	Newsec
24	Särnabyn 122:1	Newsec
25	Tammstorp 1:17	Newsec
26	Tapetsören 21	Newsec
27	Villbergaby 6:64	Newsec
28	Vinkeln 12	Newsec
29	Vittsjö 117:1	Newsec
30	Vittsjö 118:1	Newsec
31	Vänersvik 6:93	Newsec
32	Ökne 3:17	Newsec
33	Östra Dejefors 1:18	Newsec
34	Övra Runby 2:343	Newsec
35	Åmberg 6:232	Newsec
36	Åmberg 6:251	Newsec

## Colliers International Sweden AB

### Värdeintyg

#### Uppdrag

På uppdrag av Mofast AB har Colliers International Sweden AB genomfört marknadsvärderingar av bolagets fastigheter med värdetidpunkt från 2023-06-30 till 2024-01-31. Marknadsvärderingen omfattar 38 stycken värderingsobjekt och 39 stycken fastigheter. Vissa värderingsobjekt omfattas av flera fastigheter, se fastighetslista.

#### Syfte

Syftet med värderingen är att redovisa marknadsvärdet som ska användas till bolagets finansiella rapportering. Marknadsvärdet definieras som det mest sannolika priset för värderingsobjektet vid en normal försäljning på en öppen marknad vid en specifik tidpunkt.

#### Värdetidpunkt

2023-06-30 till 2024-01-31

#### Förutsättningar

Fastigheterna har värderats mellan den 30 juni 2023 och den 31 januari 2024. Fastigheterna har besiktigats mellan perioden den 22 juni 2021 – 7 april 2022. 5 stycken fastigheter belägna i Södertälje har inte besiktigats, se fastighetslista. Fastigheterna Stockholm Färgfotot 3, Huddinge Hönshuset 1, Stockholm Skrubbhyveln 5 och Stockholm Sticksågen 1 innehåser med tomträtt. Fastigheten Haninge Ålsta 3:28 utgör mark med en tomtareal om 2 830 kvm och är obebyggd. Uppdragsgivaren har redovisat uppgifter om areor, hyror, drift- och underhållskostnader, investeringar samt övriga förutsättningar för värderingsobjekten. Värdebedömningen bygger på en kassaflödesanalys i kombination med en ortsprisanalys. Kassaflödesanalysen bygger på vår tolkning av marknadens förväntningar om framtida utveckling av värdegrundande parametrar vid värdetidpunkten som t.ex. direktavkastningskrav, kalkylränta, och marknadshyra. Ortsprianalysen görs med ledning av betalda priser för jämförbara objekt.

#### Marknadsvärde

2 407 100 000 kronor, varav värde för fastigheter med äganderätt uppgår till 2 141 400 000 kronor och med tomträtt till 265 700 000 kronor.

Stockholm 2024-02-27

Colliers International Sweden AB



Caj Virta

Av Samhällsbyggarna Auktoriserad Fastighetsvärderare

## Fastighetslista

Nr	Fastighet	Kommun	Ägandeform	Värdetidpunkt	Besiktigad
1	Ekerö Ekebyhov 1:547	Ekerö	Äganderätt	2024-01-31	2021-09-30
2	Ekerö Träkvista 4:29	Ekerö	Äganderätt	2024-01-31	2021-09-30
3	Haninge Hammar 1:11	Haninge	Äganderätt	2024-01-31	2021-09-30
4	Haninge Ålsta 1:29 & 3:28	Haninge	Äganderätt	2024-01-31	2021-10-26
5	Nacka Scklaön 373:1	Nacka	Äganderätt	2024-01-31	2021-10-26
6	Stockholm Artigheten 1	Stockholm	Äganderätt	2024-01-31	2021-10-14
7	Stockholm Brödspaden 6	Stockholm	Äganderätt	2023-09-30	2021-09-23
8	Stockholm Modet 1	Stockholm	Äganderätt	2024-01-31	2021-10-14
9	Södertälje Filen 6	Södertälje	Äganderätt	2023-09-30	2021-10-14
10	Västerås Ingrid 5	Västerås	Äganderätt	2023-09-30	2021-10-05
11	Knivsta Knivsta 16:4	Knivsta	Äganderätt	2024-01-31	2021-09-28
12	Södertälje Rapsen 2	Södertälje	Äganderätt	2024-01-31	2021-10-14
13	Södertälje Noshörningen 9	Södertälje	Äganderätt	2024-01-31	2021-10-14
14	Sigtuna Sigtuna 2:164	Sigtuna	Äganderätt	2024-01-31	2021-09-29
15	Stockholm Färgfotot 3	Stockholm	Tomträtt	2024-01-31	2021-09-23
16	Sigtuna Märsta 1:220	Sigtuna	Äganderätt	2024-01-31	2021-09-29
17	Upplands-Bro Finnsta 2:25	Upplands-Bro	Äganderätt	2024-01-31	2021-09-30
18	Örebro Orsjön 3	Örebro	Äganderätt	2024-01-31	2021-10-05
19	Huddinge Hönshuset 1	Huddinge	Tomträtt	2023-09-30	2021-10-14
20	Haninge Täckerråker 1:227	Haninge	Äganderätt	2023-09-30	2021-10-26
21	Uppsala Svartbäcken 42:9	Uppsala	Äganderätt	2024-01-31	2021-09-28
22	Tomelilla Brösarp 12:22	Tomelilla	Äganderätt	2024-01-31	2021-07-13
23	Tomelilla Eken 22	Tomelilla	Äganderätt	2024-01-31	2021-07-13
24	Ljusdal Kramsta 1:26	Ljusdal	Äganderätt	2024-01-31	2022-04-05
25	Flen Orresta 2:38	Flen	Äganderätt	2023-09-30	2021-06-29
26	Boden Sävast 9:21	Boden	Äganderätt	2024-01-31	2022-04-07
27	Tomelilla Tomelilla 237:116	Tomelilla	Äganderätt	2024-01-31	2021-07-13
28	Stockholm Skrubbhyveln 5	Stockholm	Tomträtt	2023-12-31	2021-09-23
29	Stockholm Sticksågen 1	Stockholm	Tomträtt	2023-12-31	2021-06-22
30	Solna Flustret 10	Solna	Äganderätt	2023-12-31	2021-09-23
31	Stockholm Kolonnaden 1	Stockholm	Äganderätt	2023-12-31	2021-09-23
32	Uppsala Luthagen 49:2	Uppsala	Äganderätt	2023-06-30	2021-10-07
33	Uppsala Luthagen 48:1	Uppsala	Äganderätt	2023-06-30	2021-10-07
34	Södertälje Opalen 5	Södertälje	Äganderätt	2023-06-30	N/A
35	Södertälje Båthuset 2	Södertälje	Äganderätt	2023-06-30	N/A
36	Södertälje Taket 6	Södertälje	Äganderätt	2023-06-30	N/A
37	Södertälje Tranbäret 2	Södertälje	Äganderätt	2023-06-30	N/A
38	Södertälje Rajgräset 2	Södertälje	Äganderätt	2023-06-30	N/A
<b>38</b>	<b>Total</b>				
	Äganderätt				89%
	Tomträtt				11%

## DEFINITIONSLISTA

<b>BTA</b>	Betald tecknad aktie.
<b>Bolaget, Mofast eller Koncernen</b>	Mofast AB (Publ), eller den koncern vari Mofast AB (Publ) är moderbolag beroende på sammanhanget.
<b>Euroclear</b>	Euroclear Sweden AB.
<b>Emissionen</b>	Nyemissionen av aktier med företrädesrätt i enlighet med Prospektet.
<b>IFRS</b>	International Financial Reporting Standards utfärdade av International Accounting Standards Board (IASB) såsom de har antagits av EU.
<b>MiFID II</b>	Europaparlamentets och rådets direktiv 2014/65/EU om marknader för finansiella instrument och om ändring av direktiv 2002/92/EG och av direktiv 2011/61/EU.
<b>MiFID II:s produktstyrningskrav</b>	Artiklarna 9 och 10 i Kommissionens delegerade direktiv (EU) 2017/593 om komplettering av MiFID II, och kapitel 5 i Finansinspektionens föreskrifter om värdepappersrörelse, FFFS 2017:2.
<b>MDSEK</b>	Miljarder svenska kronor.
<b>MSEK</b>	Miljoner svenska kronor.
<b>Prospektet</b>	Detta prospekt.
<b>Prospektförordningen</b>	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, och om upphävande av direktiv 2003/71/EG.
<b>Securities Act</b>	The United States Securities Act of 1933, såsom ändrad, kompletterad eller på annat sätt modifierad från tid till annan.
<b>Spotlight</b>	MTF-plattformen (Multilateral Trading Facility) Spotlight Stock Market.
<b>STIBOR</b>	Den räntesats som administreras och beräknas av Nasdaq OMX Nordic (eller av sådan part som tar över administrationen och beräkningen av sådan ränta) och som övervakas av en av Svenska Bankföreningen utsedd kommitté och som publiceras på relevant sida i informationssystemet Thomson Reuters för en period motsvarande ifrågavarande i SEK.
<b>TSEK</b>	Tusen svenska kronor.
<b>Värdepapper</b>	Teckningsrätter, BTA eller nya aktier utgivna av Mofast.

## ADRESSER

### **Mofast AB (Publ)**

Drottninggatan 104  
111 60 Stockholm  
Sverige

### **Wigge & Partners Advokat KB**

Birger Jarls gatan 25  
111 45 Stockholm  
Sverige

### **Nordic Issuing AB**

Stortorget 3  
211 22 Malmö  
Sverige