



## Inbjudan till teckning av Units i Tingsvalvet Fastighets AB (publ) juni 2022

### Notera att uniträtterna kan ha ett ekonomiskt värde.

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

- (i) utnyttja de erhållna uniträtterna och teckna Units senast den 21 juni 2022; eller
- (ii) senast den 16 juni 2022 sälja de erhållna uniträtterna som inte avses nyttjas för teckning av Units.

Notera att aktieägare med förvaltarregistrerade innehav tecknar Units genom respektive förvaltare och att tidsfristen för teckning kan variera. Det är även möjligt att anmäla sig för teckning av Units utan stöd av uniträtter.

### DISTRIBUTION AV DETTA PROSPEKT OCH TECKNING AV UNITS ÄR FÖREMÅL FÖR BEGRÄNSNINGAR I VISSA JURISDIKTIONER, SE ”VIKTIG INFORMATION TILL INVESTERARE”

I enlighet med artikel 12.1 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/2019 löper giltighetsperioden för detta prospekt till och med den 3 juni 2022, förutsatt att prospektet kompletteras med vederbörliga tillägg enligt artikel 23 nämnda förordning. Skyldigheten att tillhandahålla tillägg till ett prospekt i fall av nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter upphör efter att giltighetstiden för prospektet har gått ut.



## VIKTIG INFORMATION TILL INVESTERARE

### Allmänt

Detta EU-tillväxtprospekt ("Prospektet") har upprättats av styrelsen för Tingsvalvet Fastighets AB (publ), org.nr 559177-5290 ("Tingsvalvet" eller "Bolaget") med anledning av Tingsvalvets inbjudan till teckning av units bestående av en (1) preferensaktie och en (1) teckningsoptioner av serie TO1 ("Unit(s)") med företrädesrätt för befintliga aktieägare i Tingsvalvet i enlighet med villkoren i Prospektet ("Erbjudandet" eller "Företrädesemissionen"). För definitioner av vissa ytterligare begrepp som används i detta Prospekt, se avsnittet "Vissa definitioner" nedan.

Prospektet har upprättats i enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 ("Prospektförordningen"). Prospektet har godkänts av Finansinspektionen som behörig myndighet enligt Prospektförordningen. Finansinspektionen har godkänt detta Prospekt enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i Prospektförordningen. Godkännandet av Prospektet bör inte betraktas som något stöd för den emittent som avses i detta Prospekt eller för kvaliteten på de värdepapper som avses i Prospektet. Prospektet har upprättats som ett EU-tillväxtprospekt i enlighet med artikel 15 i Prospektförordningen. Godkännande och registrering innebär inte att Finansinspektionen garanterar att olika sakuppgifter i Prospektet är riktiga eller fullständiga. Prospektet finns tillgängligt på Arctics hemsida (<https://arctic.com/secse>), Tingsvalvets hemsida (<https://www.tingsvalvet.se/>) och Finansinspektionens hemsida ([fi.se](https://www.finansinspektionen.se/)).

Avrundning har gjorts vid uträkningar i vissa delar av den finansiella informationen och procentsatserna som är inkluderade i Prospektet. Som ett resultat av detta utgör de numeriska värden som visas som totalbelopp i vissa tabeller inte alltid de exakta summorna av de egentliga värdena. Alla belopp anges i svenska kronor ("SEK") eller Euro ("EUR") om inte annat anges. Med förkortningen "TSEK" avses tusensvenska kronor. Med "MSEK" avses miljoner svenska kronor. Om inget annat uttryckligen anges, har ingen finansiell information i Prospektet reviderats eller granskats av Bolagets revisor.

Distribution av detta Prospekt och deltagande i Erbjudandet är i vissa jurisdiktioner föremål för restriktioner i lag och andra regler. Tingsvalvet har inte vidtagit och kommer inte att vidta några åtgärder för att tillåta ett erbjudande till allmänheten i några andra jurisdiktioner än Sverige. Erbjudandet riktar sig inte, vare sig direkt eller indirekt, till personer som befinner sig i eller har hemvist i USA, Kanada, Japan, Australien, Hongkong, Nya Zeeland, Schweiz, Singapore, Sydafrika eller någon annan jurisdiktion där deltagande förutsätter ytterligare prospekt, registrering eller andra åtgärder än vad som följer av svensk rätt. Prospektet, anmälningsedel eller andra handlingar avseende Företrädesemissionen får således inte distribueras i eller till några länder eller någon jurisdiktion där distribution eller Erbjudandet skulle förutsätta att några sådana åtgärder företas eller annars skulle strida mot tillämpliga lagar eller regleringar. Anmälan om teckning av aktier i strid med ovanstående begränsningar kan vara ogiltig. Personer som mottar exemplar av Prospektet måste informera sig om och följa sådana restriktioner. Åtgärder i strid med restriktionerna kan utgöra brott mot tillämplig värdepapperslagstiftning. Följaktligen får teckningsrätterna, betalda tecknade Units ("BTU"), aktierna eller teckningsoptionerna inte, varken direkt eller indirekt, utbjudas, försäljas, säljas vidare eller levereras i eller till länder eller jurisdiktioner där åtgärd enligt ovan krävs eller till aktieägare med hemvist enligt ovan. Varken teckningsrätterna, BTU eller nyemitterade aktier eller teckningsoptioner som omfattas av Företrädesemissionen har registrerats eller kommer att registreras enligt United States Securities Act från 1933 enligt dess nuvarande lydelse, och inte heller enligt någon motsvarande lag i någon delstat i USA.

### Risikfaktorer

En investering i värdepapper är förenat med risker, se avsnittet "Riskfaktorer". När investerare fattar ett investeringsbeslut måste de förlita sig på sin egen bedömning av Bolaget enligt detta Prospekt, inklusive föreliggande sakförhållanden och risker.

Inför ett investeringsbeslut bör potentiella investerare anlita sina egna professionella rådgivare samt noga utvärdera och överväga investeringsbeslutet. Investerare får endast förlita sig på informationen i detta Prospekt samt eventuella tillägg till detta Prospekt. Ingen person har fått tillstånd att lämna någon annan information eller göra några andra uttalanden än de som finns i detta Prospekt och, om så ändå sker, ska sådan information eller sådana uttalanden inte anses ha godkänts av Bolaget och Bolaget ansvarar inte för sådan information eller sådana uttalanden.

### Framåtriktad information

Prospektet innehåller viss framåtriktad information som återspeglar Bolagets aktuella syn på framtida händelser samt finansiell och operativ utveckling. Ord som "avses", "bedöms", "förväntas", "kan", "planerar", "uppskattar" och andra uttryck som innebär indikationer eller förutsägelser avseende framtida utveckling eller trender och som inte är grundade på historiska fakta, utgör framåtriktad information. Framåtriktad information är till sin natur förenad med såväl kända som okända risker och osäkerhetsfaktorer eftersom den är avhängig framtida händelser och omständigheter. Framåtriktad information utgör inte någon garanti avseende framtida resultat eller utveckling och verkligt utfall kan komma att väsentligen skilja sig från vad som uttalas i framåtriktad information.

Faktorer som kan medföra att Bolagets framtida resultat och utveckling avviker från vad som uttalas i framåtriktad information innefattar, men är inte begränsade till, de som beskrivs i avsnittet "Riskfaktorer". Framåtriktad information i detta Prospekt gäller endast per dagen för Prospektets offentliggörande. Bolaget lämnar inga utfästelser om att offentliggöra uppdateringar eller revideringar av framåtriktad information till följd av ny information, framtida händelser eller liknande omständigheter annat än vad som följer av tillämplig lagstiftning.

### Bransch- och marknadsinformation

Prospektet innehåller information från tredje part samt statistik och beräkningar hämtade från branschrapporter och studier, offentligt tillgänglig information samt kommersiella publikationer, i vissa fall historisk information. Bolaget anser att sådan information är användbar för investerarens förståelse för den bransch i vilken Bolaget är verksamt och Bolagets ställning inom branschen. Bolaget har emellertid inte tillgång till de fakta och antaganden som ligger bakom olika uppgifter, marknadsinformation och annan information som hämtats från offentligt tillgängliga källor. Bolaget har inte gjort några oberoende verifieringar av den information om marknaden som har tillhandahållits genom tredje part, branschen eller allmänna publikationer. Även om Bolaget är av uppfattningen att dess interna analyser är tillförlitliga, har dessa inte verifierats av någon oberoende källa och Bolaget kan inte garantera deras riktighet. Bolaget bekräftar att den information som tillhandahållits av tredje part har återgivits korrekt och såvitt Bolaget känner till och kan försäkra sig om genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av dessa källor har inte några uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

### Spotlight Stock Market

Bolagets aktier är listade på Spotlight Stock Market. Handeln i Bolagets aktier kan följas i realtid på <https://www.spotlightstockmarket.com/>. En investerare bör ha i åtanke att aktier som handlas på Spotlight Stock Market inte omfattas av samtliga regelverk till skydd för aktieägare i börsnoterade bolag. Trots att Spotlight Stock Market har genom sitt listningsavtal valt att tillämpa majoriteten av dessa regelverk, men investerare bör trots detta vara medvetna om att handel med dessa värdepapper kan vara förenad med större risk. Handeln på Spotlight Stock Market sker genom investerarens banker eller aktiemäklare. Kursinformationen distribueras i realtid på Spotlight Stock Markets hemsida (<https://www.spotlightstockmarket.com/>), samt hos de flesta börsmäklare, hemsidor med finansiell information och i vissa tidningar.

MTF står för Multilateral Trading Facility såsom definierat i MiFID (Markets in Financial Instruments Directive). På Spotlight Stock Market ansvarar Spotlight Group AB, en handelsplattform under Finansinspektionens tillsyn, för granskningen av de listade bolagen och handeln i bolagens aktier.

### Vissa definitioner

"Apportemissionen" avser den riktade apportemissionen av 3 400 000 Stamaktier i Bolaget till aktieägarna i RetailFast som vederlag för samtliga aktier i RetailFast.  
"Arctic Securities" avser Arctic Securities AS, filial Sverige, org. nr 516408-5366.  
"Bolaget", "Emittenten" eller "Tingsvalvet" avser Tingsvalvet Fastighets AB (publ), org.nr 559177-5290.  
"BTU" avser betald tecknad Unit.  
"Erbjudandet" eller "Företrädesemissionen" avser inbjudan till teckning av Units med företrädesrätt för befintliga aktieägare i Bolaget i enlighet med villkoren i Prospektet.  
"Euroclear" avser Euroclear Sweden AB.  
"Garant" avser envar av garanterna som ställt ut garantiåtaganden enligt tabellen på s. 42.  
"Koncernen" eller "Koncernbolagen" avser Tingsvalvet och dess dotterbolag Tingsvalvet Holding AB, org.nr 559201-9672, Tingsvalvet M14 AB, org.nr 556959-8831, och Tingsvalvet M16 AB, org.nr 556795-5843.  
"Preferensaktie" avser preferensaktie i Bolaget.  
"Prospektet" avser detta EU-tillväxtprospekt.  
"Prospektförordningen" avser Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129.  
"RetailFast" avser RetailFast Holding AB, org.nr 559165-2473.  
"RetailFast-Koncernen" avser RetailFast och dess dotterbolag Kjula Blacksta Fastigheter AB, org.nr 559295-8697, Fastighetsbolaget i Askersund AB, org.nr 556806-6616, SilkFlower Fastigheter AB, org.nr 559024-0080, Fagersta Färbö fastigheter AB, org.nr 559068-9179, XOEL Skövde AB, org.nr 559228-6818, RetailFast Kumla AB, org.nr 559201-4269, RetailFast Vänersborg AB, org.nr 556921-4272, RetailFast Bråtebäcken AB, org.nr 556931-4767, RetailFast Karlstad AB, org.nr 559153-7617, RetailFast Skara AB, org.nr 559185-8336, RetailFast Skövde AB, org.nr 559119-2082, RetailFast Västerås AB, org.nr 559228-6768, 3P Navaren AB, org.nr 559248-4462.  
"Stamaktie" avser stamaktie i Bolaget.  
"TO1" avser teckningsoption av serie TO1 i Bolaget.  
"Uniträtt" motsvarar en (1) uniträtt för vardera på avstämningsdagen innehavda Stamaktie. Fyra (4) uniträtter ger rätt att teckna en (1) Unit i Bolaget.  
"Wistrand" avser Wistrand Advokatbyrå KB.



## Innehållsförteckning

VIKTIG INFORMATION TILL INVESTERARE.....	2
HANDLINGAR SOM INFÖRLIVAS GENOM HÄNVISNING.....	4
SAMMANFATTNING.....	5
ANSVARIGA PERSONER, INFORMATION FRÅN TREDJE PART OCH GODKÄNNANDE AV BEHÖRIG MYNDIGHET.....	11
MOTIV FÖR FÖRETRÄDESEMISSIONEN.....	13
MARKNADS- OCH VERKSAMHETSBEKRIVNING.....	14
REDOGÖRELSE FÖR RÖRELSEKAPITAL .....	32
RISKFAKTORER.....	33
VILLKOR FÖR VÄRDEPAPPEREN.....	37
NÄRMARE UPPGIFT OM FÖRETRÄDESEMISSIONEN.....	39
FÖRETAGSSTYRNING.....	43
FINANSIELL INFORMATION OCH NYCKELTAL.....	48
INFORMATION OM AKTIEÄGARE OCH LEGAL INFORMATION.....	58
TILLGÄNGLIGA DOKUMENT.....	63

## HANDLINGAR SOM INFÖRLIVAS GENOM HÄNVISNING

Följande delar av nedanstående finansiella rapporter är införlivade genom hänvisning och utgör en del av detta Prospekt och ska läsas som en del härav. De delar vilka ej införlivas genom hänvisning innehåller information som antingen återfinns på annat ställe i detta Prospekt eller som inte bedöms vara av relevans för investerarna.

Tingsvalvets årsredovisningar för räkenskapsåren 2020 och 2021 har reviderats av Bolagets revisor och revisionsberättelserna är fogade till räkenskaperna. Förutom Tingsvalvets reviderade årsredovisningar för räkenskapsåren 2020 och 2021 och proforma balans- och resultaträkningen på s. 53 i Prospektet, har ingen information i Prospektet granskats eller reviderats av Bolagets revisor.

Kopia av Prospektet samt handlingar införlivade genom hänvisning hålls under Prospektets giltighetstid tillgängliga i pappersformat på Tingsvalvets huvudkontor (c/o Arctic Securities AS, filial Sverige, Regeringsgatan 38, SE-111 56 Stockholm) samt är tillgängliga för nedladdning på följande adress:  
<https://www.arctic.com/secse/en>

### Handlingar införlivade via hänvisning

#### Tingsvalvet Fastighets ABs införlivade handlingar

Tingsvalvets årsredovisning för 2020: resultaträkning (sidan 5), balansräkning (sidorna 6–7), kassaflödesanalys (sidan 9), noter (sidorna 15–35) och revisionsberättelse (sidorna 36–38).

Tingsvalvets årsredovisning för 2021: resultaträkning (sidan 5), balansräkning (sidorna 6–7), kassaflödesanalys (sidan 9), noter (sidorna 15–35) och revisionsberättelse (sidorna 36–37).

Tingsvalvets delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 2022: resultaträkning (sidan 5), balansräkning (sidan 5) och kassaflödesanalys (sidan 6).

#### RetailFast Holding ABs införlivade handlingar

RetailFast Holding ABs årsredovisning för 2020: resultaträkning (sidan 3), balansräkning (sidorna 4–5), noter (sida 6) och revisionsberättelse (sidorna 7–8).

RetailFast Holding ABs årsredovisning för 2021: resultaträkning (sidan 3), balansräkning (sidorna 4–5), noter (sidorna 6–7) och revisionsberättelse (sidorna 8–9).



## SAMMANFATTNING

### INLEDNING

#### 1.1 Värdepapperens namn och ISIN-kod

Värdepapperens namn och ISIN-kod: Erbjudandet omfattar Units (varvid varje Unit består av en (1) Preferensaktie och en (1) teckningsoption av serie TO1) i Tingsvalvet Fastighets AB (publ). Stamaktierna har ISIN-kod SE0012621811. Preferensaktierna har ISIN-kod SE0018040727. Teckningsoptionerna av serie TO1 har ISIN-kod SE0018040800.

#### 1.2 Identitet, LEI-kod och kontaktuppgifter

Identitet, LEI-kod: Tingsvalvet Fastighets AB (publ), med LEI-kod: 549300ZR5SKO2SUDZ692 och org.nr 559177-5290,  
 Bolagets kontaktuppgifter: Mått Johanssons väg 50, 633 46 Eskilstuna +46 706 182 461 (VD, Håkan Karlsson).  
<https://www.tingsvalvet.se/>  
 Mail: hakan.karlsson@tingsvalvet.se

#### 1.3 Uppgifter om behörig myndighet som godkänt Prospektet

Uppgifter om behörig myndighet som godkänt Prospektet: Finansinspektionen  
 Besöksadress: Brunnsgatan 3  
 Postadress: Box 7821, 103 97 Stockholm  
[finansinspektionen@fi.se](mailto:finansinspektionen@fi.se)  
 08-408 980 00  
[www.fi.se](http://www.fi.se)

#### 1.4 Datum för godkännande av prospektet

Datum för godkännande av Prospektet: 3 juni 2022.

#### 1.5 Varning

Varning: Denna sammanfattning bör läsas som en introduktion till EU-tillväxtprospektet. Alla beslut om att investera i värdepapperen bör grundas på att investeraren studerar hela Prospektet. Investeraren kan förlora hela eller delar av sitt investerade kapital. Om ett yrkande relaterat till information i ett EU-tillväxtprospekt görs i domstol kan den investerare som är kärende enligt nationell lagstiftning i medlemsstaterna bli tvungen att betala kostnaden för att översätta EU-tillväxtprospektet innan de rättsliga förfarandena inleds. Civilrättsligt ansvar omfattar enbart de personer som har presenterat sammanfattningen, inklusive översättningar av denna, men enbart om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller inkonsekvent jämfört med de andra delarna av EU-tillväxtprospektet eller om den tillsammans med andra delar av EU-tillväxtprospektet inte ger den nyckelinformation som investerare behöver vid beslut om huruvida de ska investera i de berörda värdepapperen.

### NYCKELINFORMATION OM EMITTENTEN

#### 2.1 Information om Emittenten

Emittentens hemvist, juridiska form och lagstiftning: Tingsvalvet Fastighets AB (publ), org. nr 559177-5290 ("Emittenten") är ett publikt aktiebolag bildat i Sverige och registrerat hos Bolagsverket den 30 oktober 2018. Styrelsen har sitt säte i Stockholms län. Bolagets verksamhet bedrivs enligt svensk rätt och Bolagets associationsform regleras av aktiebolagslagen (2005:551). Bolagets verkställande direktör är Håkan Karlsson.

Emittentens huvudsakliga verksamhet: Tingsvalvet är ett fastighetsbolag som sedan 2019 fokuserat på att äga och förvalta två kontors- och handelsfastigheter i Karlstad. Under inledningen av 2022 beslutade en extra bolagsstämma i Tingsvalvet om nyval av samtliga styrelseledamöter. Bolaget arbetar därefter enligt en ny strategi, inom samma verksamhetsinriktning, med fokus på förvärv, utveckling och förvaltning av kommersiella fastigheter med starka kassaflöden och geografiskt koncentrerade till Mellansverige med fokus på regionsstäder.

Kontrollerande aktieägare: Nedan visas Bolagets aktieägare med innehav motsvarande överstigande fem (5) procent av samtliga aktier och röster per den 13 maj 2022. Per det datumet har Bolaget en ägarkrets bestående av cirka 277 aktieägare. Samtliga aktier är Stamaktier.

Aktieägare	Antal Stamaktier	Andel röster (%)
Lodet AB	600 000	19,74%
P.E. Invest AB	319 245	10,50%
Skandinaviska Enskilda Banken AB	172 414	5,67%
Söderberg & Partners Wealth Management	169 255	5,57%
Karlsarvet Capital AB	158 770	5,22%

## 2.3 Finansiell nyckelinformation om Emittenten

Finansiell redovisning:

Nedan presenteras utvald finansiell historik för Koncernen i sammandrag, hämtat från Tingsvalvets reviderade årsredovisningar för 2020 och 2021 samt Bolagets oreviderade delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 2022.

	1 jan 2022– 31 mar 2022	1 jan 2021– 31 mar 2021	1 jan 2021– 31 dec 2021	1 jan 2020– 31 dec 2020
(belopp i TSEK, om inget annat anges)	Ej reviderad	Ej reviderad	Reviderad	Reviderad

### Intäkter och lönsamhet

Hysesintäkter	10 659	11 022	43 748	43 764
Resultat före orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	3 575	4 680	18 875	19 489
Årets/periodens resultat	362	3 198	-2 070	-13 300

### Tillgångar och kapitalstruktur

Summa tillgångar	765 632	765 588	763 451	763 634
Summa eget kapital	296 233	316 340	295 872	313 142

### Kassaflöden

Kassaflöde från den löpande verksamheten	13 944	-8 064	13 176	15 826
Kassaflöde från investeringsverksamheten	10 121	0	-42 496	-58 982
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 800	-3 040	6 497	-9 120
Årets/periodens kassaflöde	23	-11 104	-22 823	-52 276

### IFRS-nyckeltal

Resultat per aktie före och efter utspädning, SEK	0,12	1,05	-0,68	-4,37
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	296 233	316 340	295 872	313 142
Förvaltningsfastigheter	732 121	702 000	722 000	702 000

### Alternativa nyckeltal som inte är definierade enligt IFRS

Fastighetsintäkter	11 514	11 786	47 434	46 808
Driftnetto	7 517	8 356	34 202	33 538
Förvaltningsresultat	3 575	4 680	18 875	19 489
Årets/periodens resultat	362	3 198	-2 070	-13 300
Balansomslutning	765 632	765 588	763 451	763 634
Soliditet, %	38,7	41,0	38,8	41,0
Räntetäckningsgrad, %	215,0	255,7	252,3	259,1
Avkastning på eget kapital, %	0,12	1,00	-0,68	-4,08
Belåningsgrad, %	60,2	59,8	61,1	59,8

### Proformaredovisning i sammandrag

#### Syftet med proformaredovisningen

Proformaredovisningen har tagits fram i illustrativt syfte för att presentera en hypotetisk översiktlig illustration avseende hur Bolagets förvärv av RetailFast och dess dotterbolag skulle kunna ha påverkat Tingsvalvets konsoliderade resultaträkning för perioden 1 januari – 31 december 2021 och konsoliderade balansräkning per den 31 december 2021 som om förvärvet av RetailFast-Koncernen hade genomförts per den 1 januari 2021 för resultaträkningen och per den 31 december 2021 för balansräkningen. Proformaredovisningen är till sin natur avsedd att beskriva en hypotetisk situation och tjänar således inte till att beskriva Tingsvalvets faktiska finansiella ställning och resultat och bör läsas tillsammans med övrig information i detta prospekt.

### Redovisningsprinciper

Proformaredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU samt RFR 1 Kompletterande redovisningsregler, vilket är samma redovisningsprinciper som tillämpats i den senaste årsredovisningen för Tingsvalvet.

### Utvalda proformaresultaträkningsposter för perioden 1 januari 2021 – 31 december 2021

	Tingsvalvet	RetailFast	Tillträdde förvärv	Proforma-justeringar	Proforma
Hysesintäkter och serviceintäkter	47 434	21 839	0	-250	69 023
Driftnetto	34 202	18 170	0	-250	52 122
Årets resultat	-2 070	6 617	0	46 546	51 094

### Utvalda proformabalansräkningsposter per den 31 december 2021

	Tingsvalvet	RetailFast	Tillträdde förvärv	Proforma-justeringar	Proforma
Summa tillgångar	763 451	495 268	187 251	48 525	1 494 494
Summa eget kapital	295 872	223 381	6 228	72 311	597 793

## 2.3 Huvudsakliga risker som är specifika för Emittenten

Huvudsakliga risker som är specifika för Emittenten:

Huvudsakliga risker relaterade till Emittenten består av:

- risker relaterade till makroekonomiska faktorer såsom tillväxten i BNP (bruttonationalprodukt) eller brist på sådan, arbetslöshet, befolkningsstruktur, inflation och deflation, produktionstakt för nya bostäder och lokaler samt Koncernens och RetailFast-Koncernens möjlighet att erhålla finansiering;
- risker relaterade till hyresintäkter. Koncernen och RetailFast-Koncernen är i hög grad beroende av hyresintäkter för att kunna bedriva sin verksamhet. Det finns en risk att en eller flera av Koncernen och RetailFast-Koncernens större hyresgäster inte förnyar eller förlänger sina hyresavtal när de löper ut, vilket på kort sikt kan leda till minskade hyresintäkter och ökade vakanser;
- risker relaterade till Koncernen och RetailFast-Koncernens förvärv av fastigheter och fastighetsägande bolag;
- risker relaterade till Koncernen och RetailFast-Koncernens avyttringar av fastigheter;
- risker relaterade till fastighetsutvecklingen. Beslut baserade på felaktiga antaganden under perioden för investeringen och utvecklingen kan resultera i lägre än förväntad eller negativ avkastning samt lägre intäkter för Koncernen och RetailFast-Koncernen. Ny-, till- och ombyggnationer av fastigheter är konstant utsatta för produktionsrisker och entreprenörer, leverantörer, material och tekniska lösningar som inte lever upp till förväntningarna, avtalsenliga krav eller bransch standarder kan få en negativ inverkan på Koncernen och RetailFast-Koncernens byggnation och utveckling av fastigheter;
- risker relaterade till värdeförändring av Koncernen och RetailFast-Koncernens fastighetsbestånd;
- risker relaterade till Koncernen och RetailFast-Koncernens likviditet och refinansiering; och
- risker relaterade till Koncernen och RetailFast-Koncernens räntekostnader.

## NYCKELINFORMATION OM VÄRDEPAPPAREN

### 3.1 Information om värdepapperen, rättigheter förenade med värdepapperen och utdelningspolicy

Värdepapprens typ, valuta, valör, nominella värde, antal och löptid:

#### Tingsvalvet

Per dagen för Prospektet finns det ett registrerat aktieslag, Stamaktier, i Bolaget. Aktierna är denominerade i SEK och utgivna enligt svensk rätt. Antalet Stamaktier i Tingsvalvet uppgår, innan Erbjudandet och Apportemissionen, till 3 040 000. Aktiekapitalet innan Erbjudandet och Apportemissionen uppgår till 3 040 000 SEK. Samtliga registrerade aktier är emitterade och fullt betalda. Kvotvärdet uppgår till 1 SEK. Genom Erbjudandet som beslutades om på årsstämman den 23 maj 2022 kommer maximalt 760 000 Preferensaktier och maximalt 9 660 000 teckningsoptioner av serie TO1 att ges ut. Varje TO1 kan under viss angiven tid konverteras till en (1) Stamaktie i Bolaget. Genom Apportemissionen ges ytterligare högst 3 400 000 Stamaktier ut i Bolaget.

Rättigheter sammanhängande med värdepapperen:

Varje Stamaktie berättigar till en (1) röst och varje Preferensaktie berättigar till en tiondel (1/10) röst vid bolagsstämma och varje aktieägare har rätt att rösta för sina samtliga aktier i Bolaget. Samtliga aktieslag i Bolaget får emitteras till ett belopp motsvarande högst 100 procent av aktiekapitalet.

Beslutar bolagsstämman om vinstutdelning ska Preferensaktierna medföra företrädesrätt framför Stamaktierna till utdelning enligt nedan. Preferensaktierna ska medföra företrädesrätt framför Stamaktierna till årlig utdelning per Preferensaktie av ett belopp om tjugofyra (24) SEK ("**Preferensutdelning**"). Om Bolaget upplöses ska Preferensaktier medföra företrädesrätt framför Stamaktier att ur bolagets tillgångar erhålla ett belopp om 360 SEK per Preferensaktie, innan utskiftning sker till ägare av Stamaktier. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning eller skiftesandel.

Rätt till vinstutdelning enligt ovan tillkommer den som på av bolagsstämman beslutad avstämningsdag är upptagen som innehavare av aktier i den av Euroclear förda aktieboken. Vinstutdelning ombesörjs av Euroclear. Beslutar Bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut nya aktier ska som huvudregel en gammal aktie ge företrädesrätt till ny aktie av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt ska erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Beslutar bolaget att genom kontant- eller kvittningsemission ge ut aktier av endast ett aktieslag, ska samtliga aktieägare, oavsett aktieslag, ha företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier som de förut äger. Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan ske genom inlösen av ett visst antal eller samtliga Preferensaktier efter beslut av bolagsstämman med enkel majoritet. Lösenbeloppet för varje inlöst Preferensaktie ska vara 390 SEK.

Rättigheterna avseende aktierna i Bolaget kan endast ändras enligt de förfarande som anges i aktiebolagslagen (2005:551).

Aktiernas överlåtbarhet:

Det föreligger inga inskränkningar i rätten att fritt överlåta aktier i Bolaget.

Utdelningspolicy:

Tingsvalvets övergripande mål är att skapa värde för Bolagets aktieägare. Bolaget har som mål att merparten av förvaltningsresultatet efter betald skatt ska lämnas i utdelning till Stam- och Preferensaktieägarna. Vid bedömning av utdelningens storlek ska hänsyn tas till att Bolagets investerings- och förvärvsplaner kan fortskrida med bibehållen finansiell styrka och fortsatt god handlingsfrihet. Utdelning betalas ut efter beslut av bolagsstämman. Det finns dock inga garantier för att det för ett visst år kommer att föreslås eller beslutas om utdelning i Bolaget.

### 3.2 Plats för handel med värdepapperen

Handelsplats:

Stamaktierna i Tingsvalvet Fastighets AB (publ) är upptagna till handel på Spotlight Stock Market. Preferensaktierna och teckningsoptionerna av serie TO1 kommer att tas upp till handel på Spotlight Stock Market.

### 3.3 Garantier som värdepapperen omfattas av

Garantier:

Värdepapperen omfattas inte av garantier.

### 3.4 Huvudsakliga risker som är specifika för värdepapperen

Huvudsakliga risker som är specifika för värdepapperen:

**Huvudsakliga risker relaterade till värdepapperen består av:**

- risken för att Bolagets värdepapper kan fluktueras i värde och likviditet. Värdet på en investering i Bolagets värdepapper kan öka eller minska och en begränsad likviditet i Bolagets värdepapper kan medföra problem för enskilda aktieägare att avyttra sina värdepapper;
- risken att Koncernen och RetailFast-Koncernen kan komma att behöva ytterligare kapital för att finansiera den löpande verksamheten eller för att göra ytterligare investeringar eller fastighetsförvärv. Sådan finansiering kan komma att sökas genom nyemission, teckningsoptioner, andra aktierelaterade instrument eller konvertibla skuldebrev och det finns då en risk för att Koncernen och RetailFast-Koncernens aktieägares ägarandelar kan komma att spädas ut, vilket även kan påverka marknadspriset på aktierna;
- risk att större aktieägare som kommer att kunna utöva ett väsentligt inflytande över Bolaget har intressen som kan skilja sig, eller konkurrera med Koncernens eller andra aktieägares intressen.
- risken att Koncernen och RetailFast-Koncernens inte kan behålla, ställa eller förnya säkerhet i någon av dess nuvarande eller framtida tillgångar för att säkerställa banklån eller andra liknande kreditarrangemang; och
- risken för att tidsbegränsad handel av Uniträtter och betalda tecknade Units ("BTU") på Spotlight Stock Market kan medföra problem för innehavare att avyttra sina Uniträtter och/eller BTU.



**NYCKELINFORMATION OM ERBJUDANDET AV VÄRDEPAPPER TILL ALLMÄNHETEN**
**4.1 Villkor och tidplan för att investera i värdepapperen**

Villkor för Erbjudandet:

Erbjudandet omfattar högst 760 000 Units med företrädesrätt för befintliga aktieägare i Bolaget. Varje Unit består av en (1) Preferensaktie och en (1) teckningsoption av serie TO1. Aktieägare i Bolaget erhåller en (1) Uniträtt för vardera på avstämningsdagen innehavd Stamaktie. Fyra (4) Uniträtter ger rätt att teckna en (1) Unit i Bolaget. Även allmänheten har möjlighet att anmäla intresse. Priset per Unit uppgår till tre hundra (300) SEK, vilket motsvarar tre hundra (300) SEK per Preferensaktie. Teckningsoptionerna emitteras vederlagsfritt.

En (1) teckningsoption av serie TO1 berättigar till teckning av en (1) nyemitterad Stamaktie i Bolaget och kan utnyttjas för teckning en gång per kvartal under de sista fjorton (14) kalenderdagarna av varje kvartal under perioden från och med juli 2022 till och med juni 2030. Förutsatt att Erbjudandet fulltecknas samt att vederlagsfria teckningsoptioner av serie TO1 nyttjas till fullo kommer aktiekapitalet att öka med ytterligare 1 520 000 SEK (totalt 10 420 000 SEK inklusive fullt nyttjande av samtliga TO1 som ges ut som garantiersättning). Teckningskursen per ny Stamaktie som tecknas genom utnyttjande av TO1 uppgår till 110 SEK.

**Avstämningsdag:** Den som på avstämningsdagen den 3 juni 2022 är registrerad som aktieägare i den av Euroclear för Tingsvalvets räkning förda aktieboken äger företrädesrätt att teckna Units i Företrädesemissionen i relation till tidigare innehav av aktier i Bolaget. Sista dag för handel i Bolagets aktie inklusive rätt att teckna Units är den 1 juni 2022. Första dag för handel i Bolagets aktie exklusive rätt att teckna Units är den 2 juni 2022.

**Företrädesrätt:** Aktieägare i Bolaget erhåller en (1) Uniträtt för vardera på avstämningsdagen innehavd stamaktie i Bolaget. Fyra (4) Uniträtter ger rätt att teckna en (1) Unit i Bolaget. Varje Unit består av en (1) Preferensaktie och en (1) teckningsoption av serie TO1. Bolaget avser att ansöka om upptagande av handel av Preferensaktierna och teckningsoptionerna av serie TO1 på Spotlight Stock Market.

**Teckningsperiod:** 7 juni 2022 – 21 juni 2022.

**Handel med Uniträtter:** 7 juni 2022 – 16 juni 2022.

**Teckningskurs:** Tre hundra (300) SEK per Unit (motsvarande 300 SEK per Preferensaktie). Teckningsoptionerna ges ut vederlagsfritt. Courtage utgår ej.

**Tilldelningsprinciper:** Units som tecknats utan stöd av Uniträtter ska tilldelas av styrelsen i Bolaget, i enlighet med följande principer:

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

**Utspädning:** Vid fulltecknat Erbjudande och vid fullt utnyttjande av teckningsoptioner av serie TO1 (inklusive det maximala antalet teckningsoptioner av serie TO1 som ges ut som garantiersättning) kommer antalet Preferensaktier att öka med 760 000 och antalet Stamaktier öka med 9 660 000, motsvarande en utspädning om cirka 77,4 procent av antalet aktier och cirka 76,2 procent av antalet röster (exklusive Apportemissionen) och cirka 82,0 procent av antalet aktier och cirka 81,2 procent av antalet röster (inklusive Apportemissionen där ytterligare högst 3 400 000 Stamaktier ges ut).

**Kostnader:** Vid fulltecknat Erbjudande uppgår emissionskostnaderna till cirka 8,6 MSEK, exklusive garantiersättningen till Garanterna (vilken uppgår till max tio procent av det garanterade beloppet). Inga direkta kostnader föreligger i förhållande till investerare som deltar i Erbjudandet.

#### 4.2 Motiv för Erbjudandet och användning av emissionslikvid

Motiv för Erbjudandet:

I mars 2022 har en extra bolagsstämma i Tingsvalvet beslutat om nyval av samtliga styrelseledamöter. Bolaget har därefter beslutat om en ny strategi, inom samma verksamhetsinriktning, med fokus på förvärv, utveckling och förvaltning av kommersiella fastigheter med starka kassaflöden och geografiskt koncentrerade till Mellansverige med fokus på regionsstäder.

Tingsvalvet har under april 2022 erhållit teckningsåtaganden avseende Apportemissionen från samtliga aktieägare i RetailFast. Aktierna i RetailFast planeras tillträdas i juni 2022. RetailFast är ett fastighetsbolag som framförallt förvaltar fastigheter inom handel, lager och logistik och kontor med fokus på starka kassaflöden i Mellansverige. Förvärvet är i linje med Tingsvalvets nya strategi och ger Tingsvalvet en attraktiv diversifiering av sitt nuvarande fastighetsbestånd samt en portföljstorlek som möjliggör en långsiktig förmånlig kapitalstruktur.

Mot bakgrund av Tingsvalvets höga ambitioner om stark framtida tillväxt är det styrelsens och ägarnas uppfattning att Preferensaktier är ett väl lämpat finansieringsalternativ för såväl den existerande fastighetsportföljen som för framtida förvärv. Bolaget överväger förvärv löpande och utvärderar för närvarande ett antal olika förvärv. Styrelsen för Tingsvalvet gör vidare bedömningen att Erbjudandet medför ett större finansiellt handlingsutrymme för fortsatt tillväxt i enlighet med vad som angetts ovan, samtidigt som bibehållen sund balans mellan eget kapital och skuld bibehålls.

Emissionslikvidens användning:

Tingsvalvet har som avsikt att använda emissionslikviden från Erbjudandet om 228 MSEK före avdrag för emissionskostnader som förväntas uppgå till 8,6 MSEK (exklusive garantiersättning till Garanterna) till förvärv av ytterligare fastigheter i syfte att öka Bolagets fastighetsportfölj och därigenom dess kassaflöde.

Teckningsförbindelser och garantiåtaganden:

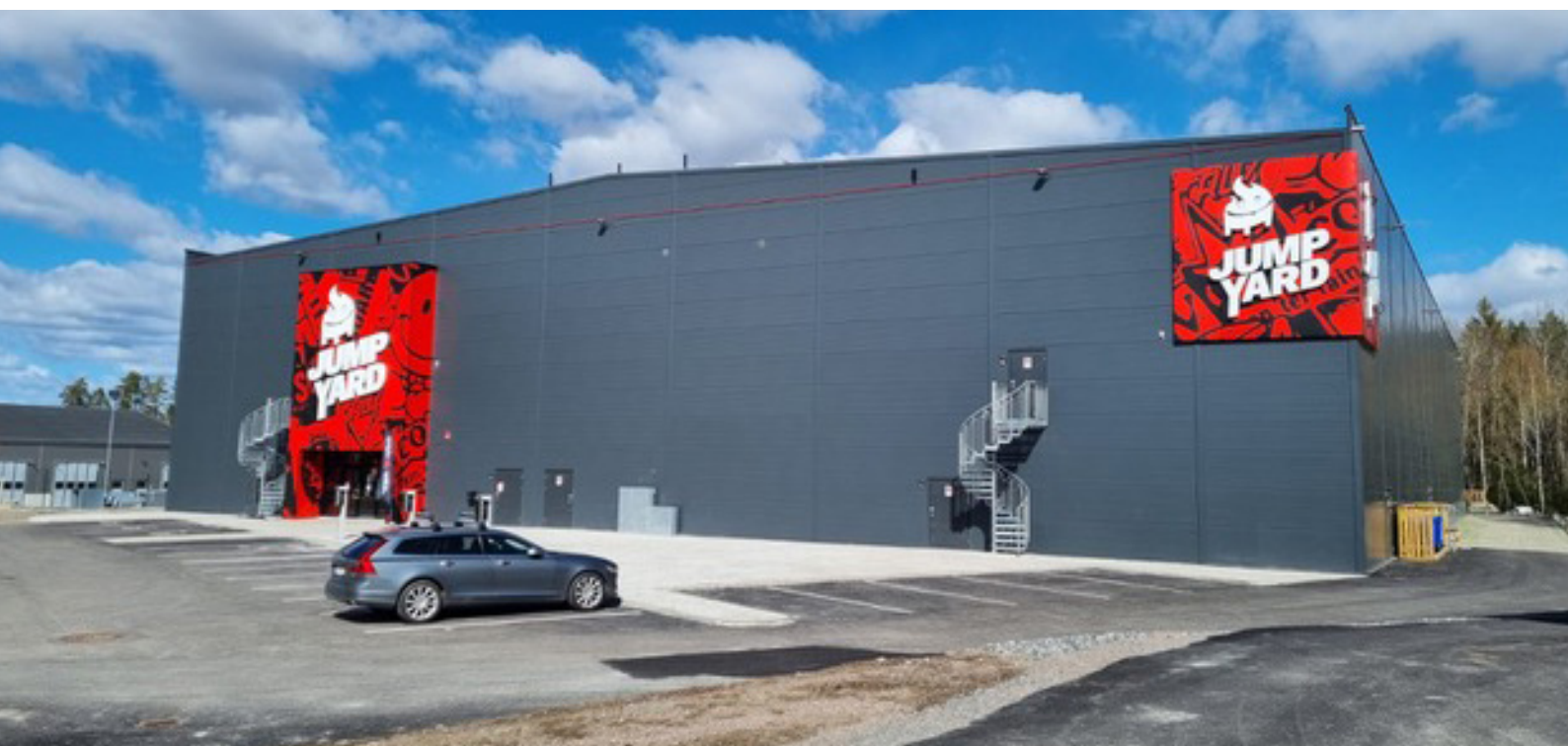
Sjutton (17) befintliga aktieägare i Bolaget har lämnat teckningsförbindelser omfattandes totalt 194 488 Units, till ett sammanlagt belopp om cirka 58 MSEK, motsvarande cirka 26 procent av Erbjudandet. Ingen ersättning utgår för de lämnade teckningsförbindelserna. Därutöver har Bolaget från tio (10) befintliga aktieägare i Bolaget (vilka samtliga även lämnat teckningsåtaganden) erhållit emissionsgarantier till ett sammanlagt belopp om cirka 170 MSEK, motsvarande cirka 74 procent av Erbjudandet. Därmed är 100 procent av Erbjudandet täckt av tecknings- och garantiåtaganden. Dessa tecknings- och garantiåtaganden är dock ej säkerställda (varmed avses att någon säkerhet (såsom deposition) inte lämnats för dessa tecknings- och garantiåtaganden).

Intressekonflikter:

Utöver Garanternas intresse av att Erbjudandet kan genomföras framgångsrikt är bedömningen att det inte föreligger några väsentliga intressekonflikter rörande Erbjudandet.

Vem erbjuder värdepapperen:

Tingsvalvet Fastighets AB (publ) erbjuder värdepapperen.



## ANSVARIGA PERSONER, INFORMATION FRÅN TREDJE PART OCH GODKÄNNANDE AV BEHÖRIG MYNDIGHET

### Upprättande och registrering av Prospektet

Detta Prospekt har godkänts av Finansinspektionen, som behörig myndighet enligt Europaparlamentets och Rådets förordning (EU) 2017/1129 ("Prospektförordningen"). Finansinspektionen godkänner detta Prospekt enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i Prospektförordningen. Detta godkännande bör inte betraktas som något stöd för den emittent eller för kvaliteten på de värdepapper som avses i Prospektet. Investerare bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i dessa värdepapper. Prospektet har upprättats som ett EU-tillväxtprospekt i enlighet med artikel 15 i Prospektförordningen.

### Ansvariga personer

Styrelsen för Tingsvalvet är ansvarig för innehållet i detta Prospekt. Såvitt styrelsen känner till överensstämmer den information som ges i Prospektet med sakförhållandena och ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd har utelämnats. Styrelsen i Tingsvalvet består per dagen för detta Prospekt av ordförande Nils Magnus Nilsson samt ledamöterna Nils Sköld, Sven Engwall och Juhani Nyman. Samtliga ledamöter presenteras närmre under avsnittet "Företagsstyrning".

Stockholm den 3 juni 2022

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)  
Styrelsen

### Information från tredje part

Styrelsen försäkrar att information som inhämtats från tredje part i Prospektet har återgivits korrekt och att, såvitt styrelsen känner till och kan utvärdera av information som har offentliggjorts av denna tredje part, inga sakförhållanden har utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande. Uttalanden i Prospektet grundar sig på styrelsens och ledningens bedömning om inga andra grunder anges.

Vänligen notera att information på Bolagets webbplats eller övriga webbplatser till vilka hänvisning görs, ej är en del av Prospektet såvida inte sådan information införlivats i Prospektet genom hänvisning. Informationen på Bolagets webbplats eller övriga webbplatser till vilka hänvisas i Prospektet, är ej föremål för Finansinspektionens granskning eller godkännande.

### Källförteckning

De tredjepartskällor som Tingsvalvet använt sig av framgår nedan.

- SCB, **Nationalräkenskaper, kvartals- och årsberäkningar** (<https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/nationalrakenskaper/nationalrakenskaper/nationalrakenskaper-kvartals-och-arsberakningar>)

- SCB, **Arbetskraftsundersökningarna** (<https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/arbetsmarknad/arbetskraftsundersokningar/arbetskraftsundersokningarna-aku/>)
- Arbetslöshetsrapporten 2021, **statistik om arbetsmarknaden** (<https://arbetsloshetsrapporten.se/>)
- SCB, **Kommentarer till BNP-beräkningarna Tredje kvartalet 2020** (<https://www.scb.se/publikation/39562>)
- SCB, **Kommentarer till BNP-beräkningarna Fjärde kvartalet 2020** (<https://www.scb.se/publikation/41849>)
- SCB, **Arbetskraftsundersökningarna** (<https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/arbetsmarknad/arbetskraftsundersokningar/arbetskraftsundersokningarna-aku/>)
- Riksbanken, **Redogörelse för penningpolitiken 2021** (<https://www.riksbank.se/sv/press-och-publicerat/nyheter-och-pressmeddelanden/nyheter/2022/redogorelse-for-penningpolitiken-2021--stod-at-aterhamtningen-i-pandemin/>)
- Riksbanken, **Redogörelse för penningpolitiken 2021** (<https://www.riksbank.se/sv/press-och-publicerat/nyheter-och-pressmeddelanden/nyheter/2022/redogorelse-for-penningpolitiken-2021--stod-at-aterhamtningen-i-pandemin/>)
- SCB, **Nationalräkenskaper, kvartals- och årsberäkningar** (<https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/nationalrakenskaper/nationalrakenskaper/nationalrakenskaper-kvartals-och-arsberakningar/>)
- SCB, **BNP utveckling 2011–2021 - kalenderkorrigerat och säsongrensat** (<https://www.scb.se/publikation/44850>)
- Riksbanken, **Penningpolitisk rapport, februari 2022** (<https://www.riksbank.se/globalassets/media/rapporter/ppr/svenska/2022/220210/penningpolitisk-rapport-februari-2022.pdf>)
- Regeringskansliet, **Potentiella ekonomiska konsekvenser för Sverige med anledning av Rysslands invasion av Ukraina** (<https://www.regeringen.se/pressmeddelanden/2022/02/potentiella-ekonomiska-konsekvenser-for-sverige-med-anledning-av-rysslands-invasion-av-ukraina/>)
- Riksbanken, **Redogörelse för penningpolitiken 2021** (<https://www.riksbank.se/globalassets/media/rapporter/rpp/svenska/2022/redogorelse-for-penningpolitiken-2021.pdf>)
- Riksbanken, **Penningpolitisk rapport, februari 2022** (<https://www.riksbank.se/sv/penningpolitik/penningpolitisk-rapport/2022/penningpolitisk-rapport-februari-2022/>)

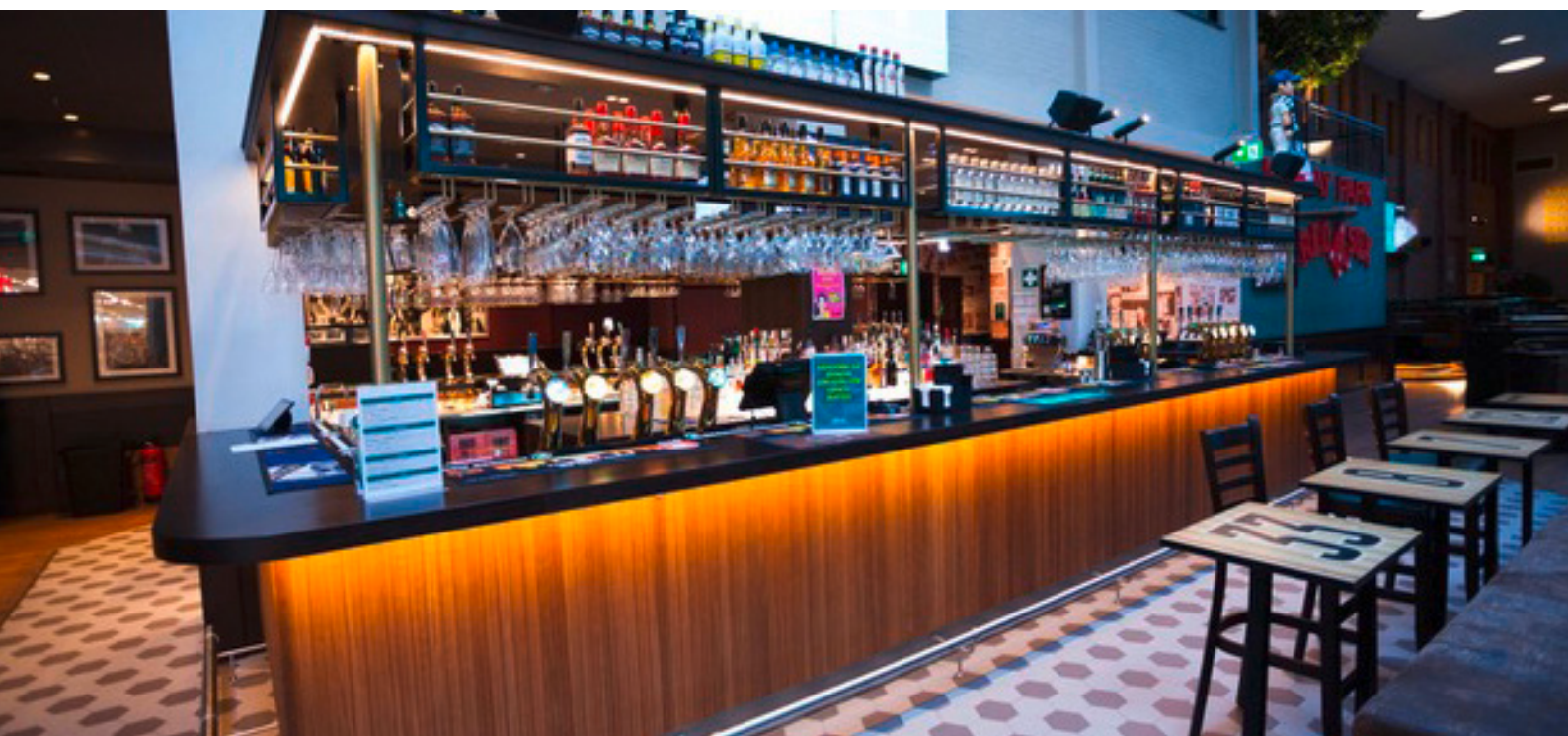
- Pangea, **Property Outlook 2022 - Baserat på affärer överstigande 5 miljoner EUR** (<https://www.mynewsdesk.com/no/pangea-property-partners/documents/pangea-property-outlook-2022-nordics-dot-pdf-418916>)
- Riksbanken, **Penningpolitisk rapport, april 2022** (<https://www.riksbank.se/sv/penningpolitik/penningpolitisk-rapport/2022/penningpolitisk-rapport-april-2022/>)
- Finansinspektionen, **Den kommersiella fastighetssektorn – nya sårbarheter kräver handling, 2021-05-06** (<https://www.fi.se/contentassets/8ee2351d2a3c455bb15a76c99a035481/tal-fastighetsagarna-6-maj-2021.pdf>)
- Riksbanken, **Reporäntan - dagsnoteringar 1994** (<https://www.riksbank.se/sv/statistik/sok-rantor--valutakurser/reporanta-in--och-utlaningsranta/>)
- Pangea, **Property Outlook 2022** (<https://www.mynewsdesk.com/no/pangea-property-partners/documents/pangea-property-outlook-2022-nordics-dot-pdf-418916>)
- SCB, **Folkmängden i Sveriges kommuner 1950–2021** (<https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/befolkning/befolkningens-sammansattning/befolkningsstatistik/>)
- Newsec, **Property Outlook Höst 2021** (<https://www.newsec.se/insikter/rapporter/newsec-property-outlook-host-2021/>)
- Newsec, **Property Outlook Vår 2022** (<https://www.newsec.se/insikter/rapporter/newsec-property-outlook-var-2022/>)
- Newsec, **Property Outlook Vår 2021** (<https://www.newsec.se/insikter/rapporter/newsec-property-outlook-var-2021/>)

- SCB, **Svenskt fastighetsprisindex** (<https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/fastighetspriser-och-lagfarter/fastighetspriser-och-lagfarter/pong/tabell-och-diagram/fastighetsprisindex-ar-1981100/>)

#### Rådgivares intressen

Arctic Securities är finansiell rådgivare, och agerar emissionsinstitut, i samband med Erbjudandet och har biträtt Bolaget i upprättandet av Prospektet. Arctic Securities (samt till Arctic Securities närstående företag) har tillhandahållit, och kan i framtiden komma att tillhandahålla, olika finansiella, investerings-, kommersiella och andra tjänster åt Bolaget för vilka Arctic Securities erhållit, respektive kan komma att erhålla, ersättning. Arctic erhåller en på förhand avtalad ersättning för utförda tjänster i samband med Erbjudandet. Wistrand advokatbyrå och Advokatfirman Kane är legala rådgivare till Tingsvalvet i samband med Erbjudandet. Wistrand och Advokatfirman Kane erhåller löpande ersättning för utförda tjänster. Då all information i Prospektet har lämnats av Bolaget friskriver sig Arctic Securities, Wistrand och Advokatfirman Kane från ansvar i förhållande till investeringar i Bolaget eller andra beslut grundade på information eller avsaknaden av information i Prospektet. Nils Sköld som är styrelseledamot i Bolaget är delägare i Advokatfirman Kane som på uppdrag av Bolaget agerar legal rådgivare till Bolaget i samband med Erbjudandet tillsammans med Wistrand. Nils Sköld deltar varken i Erbjudandet eller innehar värdepapper i Bolaget, Bolagets dotterbolag eller något bolag i RetailFast-Koncernen.

Utöver Garanternas intresse av att Erbjudandet kan genomföras framgångsrikt är bedömningen att det inte föreligger några väsentliga intressekonflikter rörande Erbjudandet.





## MOTIV FÖR FÖRETRÄDESEMISSIONEN

Tingsvalvet har sedan 2019 fokuserat på att äga och förvalta två kontors- och handelsfastigheter i Karlstad. Byggnaden på fastigheterna uppfördes för över 100 år sedan och de fyra största hyresgästerna, SBAB, Nordea, O'Learys och H&M, står för 79,3 procent av hyresintäkterna. Vid förvärv av fastigheterna i Karlstad 2019 uppgick fastighetsvärdet till cirka 700 MSEK. Tingsvalvet hade 2021 ett driftnetto om cirka 34 MSEK och ett fastighetsvärde om 722 MSEK per den 31 december 2021.

Under inledningen av 2022 har en extra bolagsstämma i Tingsvalvet beslutat om nyval av samtliga styrelseledamöter. Bolaget arbetar därefter enligt en ny strategi, inom samma verksamhetsinriktning, med fokus på förvärv, utveckling och förvaltning av kommersiella fastigheter med starka kassaflöden och geografiskt koncentrerade till Mellansverige med fokus på regionsstäder.

Tingsvalvet har under april 2022 erhållit teckningsåtaganden avseende Apportemissionen från samtliga aktieägare i RetailFast. Tingsvalvet beslutade på bolagsstämman den 23 maj 2022 att förvärva aktierna i RetailFast Holding AB genom utgivande av nya aktier. För att säkerställa finansiering av den nya koncernen och dess fastsatta expansion beslutades då även om Unitemissionen. Aktierna i RetailFast planeras tillträdas i juni 2022. RetailFast är ett fastighetsbolag som framför allt förvaltar fastigheter inom handel, lager och logistik och kontor med fokus på starka kassaflöden i Mellansverige. Förvärvet av RetailFast ger en attraktiv diversifiering av Tingsvalvets nuvarande fastighetsbestånd samt en portföljstorlek som möjliggör utvecklingen av en långsiktig förmånlig kapitalstruktur.

RetailFast-Koncernens fastighetsvärde uppgick till 681,5 MSEK per senast utförd värderingsunderlag. Tingsvalvet kommer efter att förvärvet av RetailFast har slutförts att bestå av 16 fastigheter inom segmenten handel, lager & logistik, industri och kontor. Fastighetsbeståndets uthyrbara area uppgår till över 69 000 kvadratmeter.

RetailFasts grundare och nuvarande styrelseledamöter, Håkan Karlsson och Magnus Fält, har anställts av Tingsvalvet som VD respektive vice VD. Håkan och Magnus har omfattande erfarenhet av fastighetsmarknaden i Mellansverige, dels som grundare och tidigare operativ ledning av MaxFastigheter i Sverige AB och dels i sina nuvarande roller för RetailFast.

Tingsvalvet har upprättat proformaräkenskaper för räkenskapsåret 2021 med anledning av förvärvet av RetailFast för att visa ett hypotetiskt scenario för inverkan av förvärvet på Tingsvalvet.

Enligt proformaredovisningen uppgår driftnettot till cirka 52,1 MSEK under 2021 och fastighetsvärdet till 1 404 MSEK per den 31 december 2021.

Tingsvalvet avser att 2024 uppnå ett underliggande värde på fastighetsportföljen uppgående till minst fem miljarder SEK. Vidare har Tingsvalvet definierat följande två operativa mål, en över-skottsgrad om minst 75 procent och en ekonomisk uthyrningsgrad om lägst 92 procent.

### De finansiella målen har bestämts till:

- en årlig substansvärdestillväxt om 12 procent;
- en årlig avkastning på eget kapital om 12 procent;
- en nettobelåningsgrad understigande 65 procent; och
- en ränteteckningsgrad uppgående till minst 2 gånger.

Bolaget avser även att framgent förhålla sig till att minst 70 procent av fastigheterna ska vara belägna i regionsstäder, med en diversifiering av fastighetsportföljen med fokus på fastighetskategorierna lager och logistik, industri, handel och kontor samt att ingen hyresgäst ensam ska generera mer än 15 procent utav Bolagets hyresintäkter.

Tingsvalvet genererar goda kassaflöden och avser bibehålla nuvarande utdelningsnivåer i enlighet med den utdelningspolicy som beskrivs under avsnittet "Utdelningspolicy". Tingsvalvet har stark tilltro till att kunna verka som ett attraktivt alternativ för investerare genom en enligt Tingsvalvet relativt hög utdelningsandel för Stamaktier och månatlig utdelning för Preferensaktier motsvarande 8 procent årlig utdelning vid utgivande, vilket visar på Bolagets åtagande beträffande kommande utdelningar. Därtill har Tingsvalvet för avsikt att byta handelsplats av aktien från Spotlight Stock Market till Nasdaq First North Growth Market, vilket styrelsen för Tingsvalvet ser som ett attraktivt sätt för Bolaget att infria dess tillväxtambitioner, stärka dess aktieägarbas och öka igenkänningen av Bolaget.

Det huvudsakliga motivet för Unitemissionen är finansiering av förvärv av fastigheter i enlighet med Bolagets nyligen fastställda tillväxtstrategi och finansiella mål. Tingsvalvet avser att använda emissionslikviden från utgivande av Preferensaktier om 228 MSEK före avdrag för emissionskostnader som förväntas uppgå till 8,6 MSEK till förvärv av ytterligare fastigheter i syfte att öka Bolagets fastighetsportfölj och därigenom dess kassaflöde. Bolaget överväger förvärv löpande och utvärderar för närvarande ett antal olika förvärv. Preferensaktier är enligt Bolaget ett väl lämpat finansieringsalternativ där sund balans mellan eget kapital och skuld bibehålls. Teckningsoptionerna gör det även möjligt för Bolaget att tillföras eget kapital under kommande åttaårsperiod.

Sammantaget ser Tingsvalvet Unitemissionen som ett startskott för fortsatt värdeskapande för aktieägarna i Tingsvalvet.

### Teckningsförbindelser och garantiåtaganden i Unitemissionen

Tingsvalvet har erhållit tecknings- och garantiåtaganden motsvarande 100 procent av Erbjudandet. Sjutton (17) befintliga aktieägare i Bolaget har lämnat teckningsåtaganden om cirka 58 MSEK, motsvarande cirka 26 procent av Erbjudandet. Ingen ersättning utgår för lämnade teckningsåtaganden. Därutöver har Bolaget erhållit garantiåtaganden från tio (10) befintliga aktieägare i Bolaget (vilka samtliga även lämnat teckningsåtaganden), till ett sammanlagt belopp om cirka 170 MSEK, motsvarande cirka 74 procent av Erbjudandet. Därmed är 100 procent av Erbjudandet täckt av tecknings- och garantiåtaganden. Garantiersättning utgår i form av teckningsoptioner av serie TO1 (dvs samma serie som i Erbjudandet), för mer information se avsnittet "Emissionsgarantier". Dessa tecknings- och garantiåtaganden är ej säkerställda (varmed avses att någon säkerhet (såsom deposition) inte lämnats för dessa tecknings- och garantiåtaganden).





## MARKNADS- OCH VERKSAMHETSBESKRIVNING

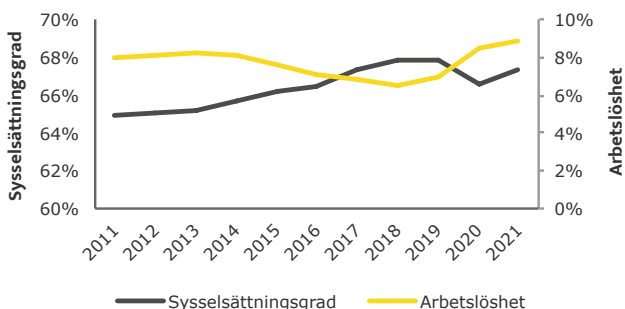
### Marknadsöversikt

Nedan följer en översiktlig beskrivning av de marknader där Tingsvalvet verkar. Beskrivningen görs utifrån de marknader där Bolaget kommer att vara verksam efter att förvärvet av RetailFast har genomförts genom Apportemissionen som beslutades om på årsstämman den 23 maj 2022 och som kommer att fullgöras i juni 2022. Marknadsöversikten behandlar det ekonomiska läget i Sverige och svensk fastighetsmarknad i sin helhet såväl som de regionala fastighetsmarknader som Bolaget ser som sina huvudmarknader.

### Det ekonomiska läget i Sverige

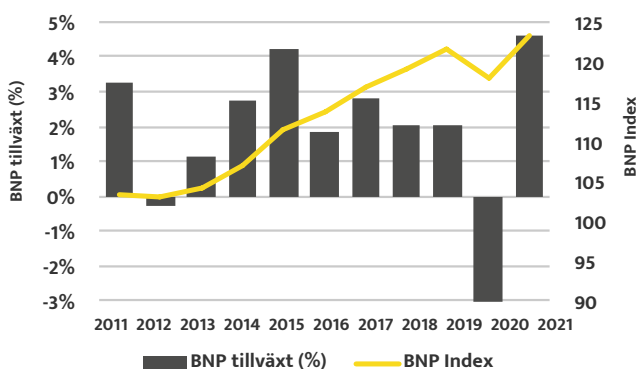
Den ekonomiska utvecklingen i Sverige har varit tillfredställande de senaste tio åren. Under perioden mellan år 2011–2021 växte Sveriges ekonomi mätt som BNP (bruttonationalprodukt) i fasta priser (säsongjusterat) med totalt 19 procent, vilket innebär en genomsnittlig årlig BNP-tillväxt på 1,9 procent.<sup>1</sup> Under perioden mellan år 2011–2019 förbättrades sysselsättningsgraden och den relativa arbetslösheten från 64,9 till 67,8 procent respektive från 8,0 till 7,0 procent.<sup>2</sup> År 2020 blev dock ett turbulent år för den globala och svenska ekonomin. Efter utbrottet av covid-19 under första kvartalet 2020 följde en tydligt minskad sysselsättning och ökad arbetslöshet under 2020.<sup>3</sup> Effekter av covid-19 pandemin påverkade Sveriges ekonomi negativt under andra kvartalet 2020, då en historisk nedgång av BNP med 7,8 procent noterades. Det tredje kvartalet 2020 vände ekonomin tillbaka och återhämtade en stor del av nedgången från det andra kvartalet, då BNP ökade med 7,0 procent, vilket en kraftigt ökad hushållskonsumtion och export bidrog till.<sup>4</sup> Återhämtningen avmattades något under det fjärde kvartalet 2020, då BNP minskade med 0,1 procent, till följd av ökad smittspridning.<sup>5</sup>

### Sysselsättningsgrad och arbetslöshet på arbetsmarknaden mellan år 2011–2021<sup>6</sup>



Covid-19 och dess konsekvenser fortsatte att prägla den ekonomiska utvecklingen i världen under 2021. I början av året var smittspridningen i Sverige hög och den ekonomiska aktiviteten dämpades av olika restriktioner för att begränsa smittspridning. Vaccinationer mot covid-19 påbörjades och i takt med att fler blev vaccinerade minskade smittspridningen.<sup>7</sup> Trots att pandemin fortsatte att prägla den ekonomiska utvecklingen under 2021 förbättrades konjunkturläget under året. Sammantaget återhämtade sig den svenska ekonomin efter den stora nedgången 2020, med en positiv BNP tillväxt under samtliga kvartal 2021.<sup>8</sup> BNP ökade med 0,8 procent första kvartalet 2021, 0,9 procent andra kvartalet 2021, 2,0 procent tredje kvartalet och 1,1 procent fjärde kvartalet. Totalt noterades en BNP tillväxt på 4,6 procent under 2021, sysselsättningsgraden ökade och vid slutet av 2021 var svensk BNP åter högre än före pandemin.<sup>9</sup>

### Sveriges ekonomi mätt som BNP i fasta priser mellan år 2011–2021<sup>10</sup>



### Framtidsprognos

De senaste månaderna har omikron-varianten av covid-19 spritt sig snabbt världen över. Riksbanken bedömer att detta under inledningen av 2022 tillfälligt komma att dämpa BNP-tillväxten i Sverige och länder som är viktiga för svensk handel. Samtidigt bedömer allt fler länder att Covid-19 nu inte är en samhällsfarlig sjukdom och tar bort återstående restriktioner.<sup>11</sup>

<sup>1</sup> SCB, Nationalräkenskaper, kvartals- och årsberäkningar. (<https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/nationalrakenskaper/nationalrakenskaper/nationalrakenskaper-kvartals-och-arsberakningar>)

<sup>2</sup> SCB, Arbetskraftsundersökningarna. (<https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/arbetsmarknad/arbetskraftsundersokningar/arbetskraftsundersokningarna-aku/>)

<sup>3</sup> Arbetslöshetsrapporten 2021, statistik om arbetsmarknaden (<https://arbetsloshetsrapporten.se/>)

<sup>4</sup> SCB, Kommentarer till BNP-beräkningarna Tredje kvartalet 2020 (<https://www.scb.se/publikation/39562>)

<sup>5</sup> SCB, Kommentarer till BNP-beräkningarna Fjärde kvartalet 2020 (<https://www.scb.se/publikation/41849>)

<sup>6</sup> SCB, Arbetskraftsundersökningarna. (<https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/arbetsmarknad/arbetskraftsundersokningar/arbetskraftsundersokningarna-aku/>)

<sup>7</sup> Riksbanken, Redogörelse för penningpolitiken 2021 (<https://www.riksbank.se/sv/press-och-publicerat/nyheter-och-pressmeddelanden/nyheter/2022/redogorelse-for-penningpolitiken-2021--stod-at-aterhamningen-i-pandemin/>)

<sup>8</sup> Riksbanken, Redogörelse för penningpolitiken 2021 (<https://www.riksbank.se/sv/press-och-publicerat/nyheter-och-pressmeddelanden/nyheter/2022/redogorelse-for-penningpolitiken-2021--stod-at-aterhamningen-i-pandemin/>)

<sup>9</sup> SCB, Nationalräkenskaper, kvartals- och årsberäkningar. (<https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/nationalrakenskaper/nationalrakenskaper/nationalrakenskaper-kvartals-och-arsberakningar/>)

<sup>10</sup> SCB, BNP utveckling 2011–2021 - kalenderkorrigerat och säsongrensat. (<https://www.scb.se/publikation/44850>)

<sup>11</sup> Riksbanken, Penningpolitisk rapport, februari 2022 (<https://www.riksbank.se/globalassets/media/rapporter/ppr/svenska/2022/220210/penningpolitisk-rapport-februari-2022.pdf>)



## Konflikten i Ukraina

De potentiella ekonomiska konsekvenser för Sverige med anledning av Rysslands invasion av Ukraina och de ökade geopolitiska spänningarna i Europa präglas av stor osäkerhet och är mycket svåra att kvantifiera. Enligt Finansdepartementet kan svensk ekonomi komma att påverkas främst genom stigande energi, drivmedels- och livsmedelspriser samt ökad finansiell osäkerhet.<sup>14</sup> Enligt Riksbanken skulle konsekvenserna av kriget i Ukraina också, via både effekter på energipriserna och ett större antal andra priser, kunna bli att inflationen internationellt och i Sverige ökar och blir mer varaktig.<sup>15</sup> Trots energiprisernas drastiska ökning som bidragit till en högre inflation gör Riksbanken bedömningen att priserna så småningom faller tillbaka och beslutar att behålla reporäntan på noll procent med en prognostiserad höjning under andra halvåret 2024.<sup>16</sup>

## Fastighetsmarknaden i Sverige

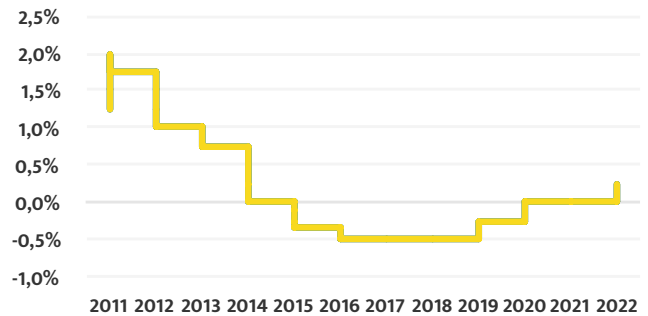
2021 var ett rekordår för fastighetstransaktionsmarknaden i Sverige. Enligt statistik från Pangea uppgick den totala transaktionsvolymen i Sverige 2021 till cirka 35 miljarder EUR, vilket är den högsta uppmätta volymen någonsin, motsvarande en tillväxt om 93 procent jämfört med år 2020. Utländska investerare utgjorde en väsentlig del av genomförda transaktioner och stod under 2021 för cirka 21 procent av transaktionsvolymen i Sverige.<sup>17</sup>

## Styrräntan och dess påverkan på svensk fastighetsmarknad

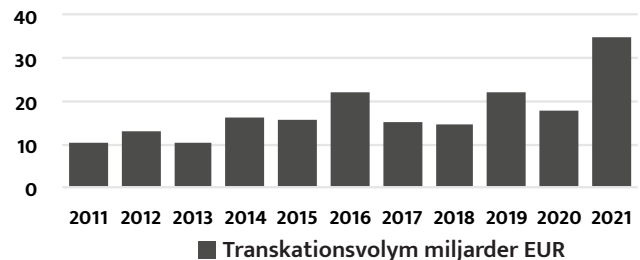
Riksbanken meddelade i den penningpolitiska rapporten från april 2022 att inflationen stigit till den högsta nivån sedan 1990-talet och beräknas vara hög ännu en tid framöver. Riksbanken valde i samband med den stigande inflationen att höja reporäntan från noll till 0,25 procent för att motverka en fastbitande inflation i pris- och lönebildningen. Riksbankens prognos är att räntan höjs gradvis framöver och att den ligger något under 2 procent om tre år.<sup>18</sup>

Den prognostiserade höjningen av reporäntan har en direkt påverkan på svensk fastighetsmarknad som generellt har hög skuldsättningsgrad. Hög skuldsättning i fastighetssektorn innebär ökad sårbarhet; sårbarhet för uppenbara risker både i form av värdefall och i försämrad intjäning till följd av stigande räntor, fallande hyresefterfrågan och lägre hyresnivåer. Värdefall i fastighetssektorn har en känslig påverkan på skuldsättningsgraden. Skulle fastighetspriserna exempelvis falla med 20 procent skulle den svenska belåningsgraden öka till närmare 70 procent (från nuvarande 55 procent).<sup>19</sup>

## Riskbankens styrränta 2011-2022<sup>20</sup>



## Transaktionsvolym på fastighetsmarknaden i Sverige mellan åren 2011-2021<sup>21</sup>



2022 förväntas bli ännu ett starkt år med höga transaktionsvolymerna drivet av tre marknadstrender:

- Fastigheter som investering är ett bra inflationsskydd;
- Nordiska och internationella fonder har varit underallokerade mot fastigheter; och
- Ökade gränsöverskridande monetära flöden och en mycket aktiv svensk noterad fastighetssektor.

Argumenten som talar för lägre aktivitet under 2022 är följande:

- Risk för högre räntor och ökade kapitalkostnader;
- Valår i Sverige som ofta leder till färre offentliga försäljningar.<sup>22</sup>

<sup>14</sup> Regeringskansliet, Potentiella ekonomiska konsekvenser för Sverige med anledning av Rysslands invasion av Ukraina (<https://www.regeringen.se/pressmeddelanden/2022/02/potentiella-ekonomiska-konsekvenser-for-sverige-med-anledning-av-rysslands-invasion-av-ukraina/>)

<sup>15</sup> Riksbanken, Redogörelse för penningpolitiken 2021 (<https://www.riksbank.se/globalassets/media/rapporter/rpp/svenska/2022/redogorelse-for-penningpolitiken-2021.pdf>)

<sup>16</sup> Riksbanken, Penningpolitisk rapport, februari 2022 (<https://www.riksbank.se/sv/penningpolitik/penningpolitisk-rapport/2022/penningpolitisk-rapport-februari-2022/>)

<sup>17</sup> Pangea, Property Outlook 2022 - Baserat på affärer överstigande 5 miljoner EUR (<https://www.mynewsdesk.com/no/pangea-property-partners/documents/pangea-property-outlook-2022-nordics-dot-pdf-418916>)

<sup>18</sup> Riksbanken, Reporäntan - dagsnoteringar 1994 (<https://www.riksbank.se/sv/statistik/sok-rantor--valutakurser/reporanta-in--ochutlaningsranta/>)

<sup>19</sup> Finansinspektionen, Den kommersiella fastighetssektorn - nya sårbarheter kräver handling, 2021-05-06. (<https://www.fi.se/contentassets/8ee2351d2a3c455bb15a76c99a035481/tal-fastighetsagarna-6-maj-2021.pdf>)

<sup>20</sup> Pangea, Property Outlook 2022 (<https://www.mynewsdesk.com/no/pangea-property-partners/documents/pangeapropertyoutlook-2022-nordics-dot-pdf-418916>)

<sup>21</sup> PSCB, Folkmängden i Sveriges kommuner 1950-2021 (<https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/befolkning/befolkningensammansattning/befolkningsstatistik/>)

<sup>22</sup> Pangea, Property Outlook 2022. (<https://www.mynewsdesk.com/no/pangea-property-partners/documents/pangea-property-outlook-2022-nordics-dot-pdf-418916>)



### Tingsvalvets prioriterade marknader

Bolaget kommer genom förvärvet av RetailFast att ha etablerat sig på ett antal orter i Sverige med fokus på städer i Mellansverige. RetailFast har under det senaste året breddat sin marknadsposition till ett flertal nya städer genom förvärv av fastigheter och fokuserar i nuläget främst på städerna Karlstad, Skövde, Eskilstuna, Askersund och Västerås.

### Befolkningstillväxt per år för Tingsvalvets prioriterade marknader (%)<sup>23</sup>

Marknad	2008 till 2021 (%)	2015 till 2021 (%)
Karlstad	1,05	1,15
Skövde	0,97	1,08
Eskilstuna	1,04	0,90
Askersund	0,10	0,57
Västerås	1,27	1,33

### Mellansverige

Tingsvalvets Fastighetsbestånd är uteslutet förlagt till Mellansverige som kännetecknas av ett gott företagsklimat med ett levande näringsliv, vilket medför ett stort behov av kommersiella fastigheter. Bolagets största fastighetsbestånd är beläget i Karlstad som har cirka 95 000 invånare med en nettopositiv befolkningstillväxt om 1,15 procent de senaste sex åren. I Karlstad finns ett väldiversifierat handelsutbud med bland annat ett av Sveriges största IKEA-varuhus. Skövde är Bolagets näst största fastighetsort med cirka 57 000 invånare och en årlig befolkningstillväxt på 1,08 procent mellan 2008 och 2021. Skövde kännetecknas som Skaraborgs handelsmetropol med flera större handelsområden. Eskilstuna utgör bolagets tredje största fastighetsort med en befolkningmängd på cirka 102 000 invånare vilket gör Eskilstuna till den största staden i Södermanlands län. Eskilstunas utbud av handel har vuxit till följd av den historiskt starka befolkningstillväxt som mellan 2008 och 2021 vuxit med cirka 1,04 procent årligen.

### Lager- och logistikfastigheter

Newsec har under 2021 analyserat trender på industrimarknaden i Norden med särskilt fokus på logistik. Rapporten konstaterar en brist på moderna logistiktytor i Norden och klassificeras som det snabbast växande segmentet inom kommersiella fastigheter.<sup>24</sup>

### Handelsfastigheter

Den fysiska handelsmarknaden i Norden har enligt Newsec varit väldigt stark i pandemins fotspår. Köpcentrum och handelsfastigheter i Norden har under 2021 upplevt en stark tillväxt i antalet besökare med en ökad omsättning.<sup>25</sup>

### Kontorsfastigheter

Den nordiska kontorsmarknaden har efter pandemin fått nya nyckelinsikter då den genomsnittliga arbetaren beräknas arbeta från kontoret 3–4 dagar i veckan. De trender Newsec konstaterat är nya krav på att kontoren måste bli effektivare, modernare och inkludera fler mötesutrymmen.<sup>26</sup>

### Fastighetspriser

SCB:s Fastighetsprisindex påvisar att fastighetsmarknaden i relation till konsumentprisindex under perioden 2000–2021 haft en stark prisutveckling. Priserna för flerbostadshus och kommersiella fastigheter har mellan åren 2000 och 2022 stigit med cirka 310 procent vilket kan jämföras med konsumentprisindex som under samma period stigit med cirka 35 procent.<sup>27</sup>

### Konkurrenssituation

Fastighetsmarknaden i Mellansverige kännetecknas till stor del av hög konkurrens och stor transaktionsvolym. I Mellansverige möter Tingsvalvet en rad olika konkurrenter, både i form av börsnoterade och privatägda fastighetsbolag. Tingsvalvet avser att bemöta konkurrensen med goda relationer och lokalkännedom för att bli det naturliga valet när nya fastighetsaffärer ska göras. Bolagets starka etablering i Mellansverige gör det även möjligt att identifiera fastighetsaffärer i ett tidigt skede.<sup>28</sup>

<sup>23</sup> SCB, Folkmängden i Sveriges kommuner 1950–2021. (<https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/befolkning/befolkningens-sammansattning/befolkningsstatistik/>)

<sup>24</sup> Newsec, Property Outlook Höst 2021 (<https://www.newsec.se/insikter/rapporter/newsec-property-outlook-host-2021/>)

<sup>25</sup> Newsec, Property Outlook Vår 2022 (<https://www.newsec.se/insikter/rapporter/newsec-property-outlook-var-2022/>)

<sup>26</sup> Newsec, Property Outlook Vår 2021 (<https://www.newsec.se/insikter/rapporter/newsec-property-outlook-var-2021/>)

<sup>27</sup> SCB, Svenskt fastighetsprisindex. (<https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/fastighetspriser-och-lagfarter/fastighetspriser-och-lagfarter/pong/tabell-och-diagram/fastighetsprisindex-ar-1981100/>)

<sup>28</sup> Informationen under "konkurrenssituation" består av Tingsvalvets lednings egna bedömningar



## VERKSAMHETSBESKRIVNING

### Introduktion

**Tingsvalvet är ett svenskt fastighetsbolag som förvärvar och förvaltar kommersiella fastigheter med fokus på långa avtal och stabila hyresgäster i Mellansverige.**

Tingsvalvet noterades på Spotlight Stock Market den 14 juni 2019 som en enfastighetsstruktur. Fastigheterna, Mercurius 14 och 16, bebyggdes för över 100 år sedan och har som sina fyra största hyresgäster haft SBAB, Nordea, O'Learys och H&M, vilka – fram till förvärvet av RetailFast – stått för 79,3 procent av hyresintäkterna.

Tingsvalvet har fattat beslut om förvärv av RetailFast genom Apportemissionen för vilken Bolaget har erhållit tekningsåtaganden från samtliga aktieägare i RetailFast. Genom förvärvet av RetailFast kommer Tingsvalvet därmed att utvecklas till att bli ett renodlat, snabbväxande fastighetsbolag med regionalt fokus på Mellansverige, en marknad som idag saknar en tydligt fokuserad aktör. Förvärvet av RetailFast ger Tingsvalvet en förbättrad diversifiering av sitt fastighetsbestånd samt en portföljstorlek som säkrar en långsiktigt förmånlig kapitalstruktur. Denna verksamhetsbeskrivning avser att ge en bild över Tingsvalvet efter att förvärvet av RetailFast har genomförts genom Apportemissionen som beslutades om på årsstämman den 23 maj 2022 och som kommer att fullgöras i juni 2022. När hänvisning görs till Bolagets fastighetsbestånd, marknadsområde, och hyresgäster etc. i detta avsnitt inkluderas således även RetailFast-Koncernens fastighetsbestånd, marknadsområde och hyresgäster etc.

RetailFast-Koncernens fastighetsvärde uppgick till 681,5 MSEK per senast utförd värderingsunderlag. Tingsvalvet består efter förvärvet av RetailFast utav 16 fastigheter inom segmenten handel, lager & logistik, industri och kontor. Fastighetsbeståndets uthyrbara area uppgår till över 69 000 kvadratmeter.

### Vision

Tingsvalvet vill vara det självklara valet för hyresgäster i Mellansverige och därigenom skapa maximalt aktieägarvärde.

### Tingsvalvets affärsmodell och strategi

Tingsvalvets ska förvärva, utveckla och förvalta kommersiella fastigheter med stabila och goda kassaflöden. Genom erfarenhet och regionalt fokus skall Tingsvalvet utgöra en naturlig del av affärs ekosystemet i Mellansverige och därigenom kunna särskilja förändrade hyresgästsbehov och identifiera lönsamma affärer i ett tidigt skede. Snabb expansion ska uppnås genom korta beslutsvägar och entreprenörskap. Bedömningskriteriet för en bra affär ska bedömas utifrån avkastningen på den specifika affären snarare än vilken kommersiell fastighetstyp den tillhör. Den geografiska koncentrationen möjliggör en kostnadseffektiv förvaltning oberoende av fastighetsklass.

Tingsvalvet fokuserar på att generera starka kassaflöden genom;

- proaktiv fastighetsutveckling och förvaltning. Tingsvalvets regionala fokus ger en fördel i relation till större aktörer. Lokal kännedom ger kunskap om hyresgästen och möjliggör tät kundkontakt, vilket underlättar vid kortsiktiga och långsiktiga behovförändringar. Goda relationer och lokal kännedom gör att Tingsvalvet blir ett naturligt val när nya fastighetsaffärer ska göras; och

- att bli det naturliga valet vid fastighetsaffärer i Mellansverige. Tingsvalvets lokala fokus ger möjligheten att upptäcka och agera på fastighetsaffärer i ett tidigt skede med hjälp av en effektiv och snabbriktig organisation. Tingsvalvets mål är att genom dess lokala närvaro snabbt kunna agera på lönsamma affärer med en opportunistisk attityd.

Genom denna strategi går Tingsvalvet från att vara ett enfastighetsbolag till att bli ett kommersiellt snabbväxande fastighetsbolag med målsättning att förvärva, utveckla och förvalta kommersiella fastigheter.

### Övergripande mål

#### Operativa mål

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

#### Finansiella mål

- Växa det långsiktiga substansvärdet per Stamaktie med minst 12 procent per år;
- Avkastningen på eget kapital ska uppgå till 12 procent;
- Långsiktigt behålla nettobelåningsgraden under 65 procent; och
- En räntetäckningsgrad uppgående till minst 2,00 ggr.

#### Utdelningspolicy

Bolagets övergripande mål är att skapa värde för Bolagets aktieägare. Bolaget har som mål att merparten av förvaltningsresultatet efter betald skatt ska lämnas i utdelning till Stam- och Preferensaktieägarna. Vid bedömning av utdelningens storlek ska hänsyn tas till att Bolagets investerings- och förvärvsplaner kan fortskrida med bibehållen finansiell styrka och fortsatt god handlingsfrihet.

#### Organisation och ledningsgrupp

I samband med förvärvet av RetailFast har en ny ledning tillträtt Bolaget. Tingsvalvet har sedan tidigare varit en passiv struktur vilket nu justeras till en aktiv ledning och styrelse. Den nya ledningen bestående av Håkan Karlsson som verkställande direktör och Magnus Fält som vice verkställande direktör har omfattande erfarenhet från fastighetsmarknaden och har under många år drivit företag tillsammans, senast genom bildandet av MaxFastigheter som sedermera förvärvades av Stenhus AB. Övriga nyckelpersoner, inbegripet styrelsens ordförande Nils Sköld, Magnus Nilsson samt styrelseledamöterna Sven Engwall, Juhani Nyman och Nils Sköld, har bred kunskap och gedigen erfarenhet från den regionala fastighetsmarknaden i Mellansverige. Bolaget kommer att ha sitt huvudkontor och säte i Eskilstuna med kontor i Stockholm.

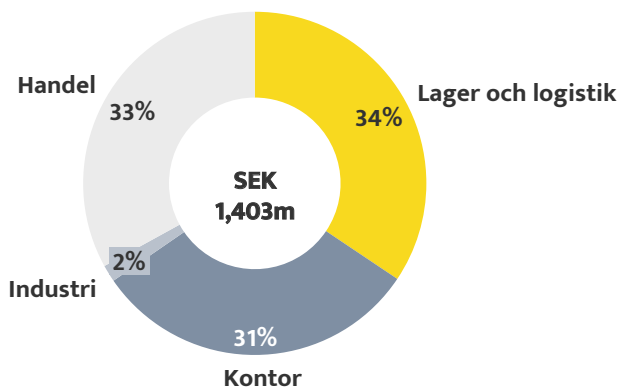
### Fastighetsbestånd

#### Översikt

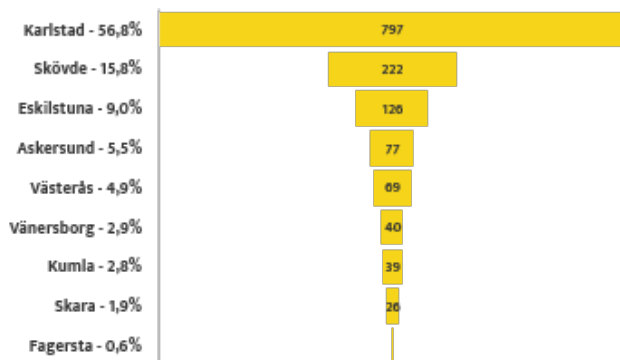
Tingsvalvets fastighetsbestånd utgörs av kommersiella fastigheter inom handel, lager & logistik, industri och kontor i Mellansverige. Bolaget äger tillsammans med RetailFast totalt 16 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 69 482 kvadratmeter. Marknadsvärdet uppgick till 1,4 miljarder SEK per senast utförd värderingsunderlag. De kontrakterade hyresintäkterna för år 2022 uppgår till 81,4 MSEK med en ekonomisk uthyrningsgrad på

97,2 procent. Den vägda genomsnittliga ej utgångna hyrestiden (WAULT) för samtliga hyresavtal uppgår till 8,84 år. De tio största hyresgästerna svarade för cirka 77,0 procent av det totala hyresvärdet per senast utfört värderingsunderlag. Bolagets fastighetsbestånd är uppdelat i fastighetskategorierna lager & logistik, handel, kontor och industri. Kategorin lager & logistik svarar för 34,4 procent av det totala fastighetsvärdet per senast utfört värderingsunderlag och inkluderar fastigheter som delvis används till upplevsrelaterade verksamhet såsom Eskilstuna Padel Center och Jumpyard. Tingsvalvets handelsfastigheter står för 33 procent av det totala fastighetsvärdet medan kontorsfastigheterna svarade för 31 procent.

#### Fastighetsvärde per lokaltyp



#### Marknadsvärde per ort, SEK 1,403m



Fastigheterna finns på nio orter där Karlstad utgör 56,8 procent av marknadsvärdet, Skövde 15,8 procent, Eskilstuna 9,0 procent, Askersund 5,5 procent, Västerås 4,9 procent, Vänersborg 2,9 procent, Kumla 2,8 procent, Skara 1,9 procent och Fagersta 0,6 procent.

#### Fastighetsvärde per lokaltyp per senast utfört värderingsunderlag

Fastighet	Kommun	Värde TSEK	Area kvm	Lager & logistik TSEK	Handel TSEK	Industri TSEK	Kontor TSEK
Mercurius 14, 16*	Karlstad	722 000	18 266		287 356		434 644
Tennet 2	Skövde	165 000	9 355	165 000			
Navaren 13	Eskilstuna	92 000	4 910	92 000			
Krankroken 8	Västerås	69 000	3 954		69 000		
Bråtebäcken 1:4	Karlstad	64 000	4 670	64 000			
Tennet 1	Skövde	56 500	4 092		56 500		
Närlunda 1:205	Askersund	55 000	7 122	55 000			
Kilen 8	Vänersborg	40 000	3 084		40 000		
Axeln 1	Kumla	39 000	4 800	39 000			
Kjula-Blacksta 1:99	Eskilstuna	34 000	1 949	34 000			
Oxen 41	Skara	26 000	2 498	26 000			
Närlunda 1:195	Askersund	14 500	1 869			14 500	
Ilända 1:71	Karlstad	10 500	300		10 500		
Milstolpen 2	Fagersta	8 500	1 650			8 500	
Närlunda 1:206	Askersund	7 500	963	7 500			
		<b>1 403 500</b>	<b>69 482</b>	<b>482 500</b>	<b>463 356</b>	<b>23 000</b>	<b>434 644</b>

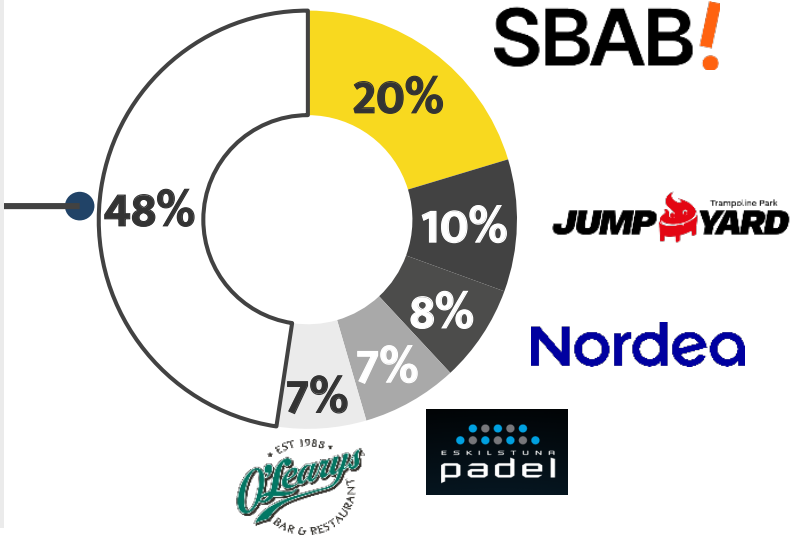
\* Fastigheterna som indirekt ägs av Tingsvalvet innan Apportemissionen.



## Tingsvalvets hyresgäster

Tingsvalvet har omkring 45 hyresgäster som inkluderar Jumpyard, Nordea, O'learys och många fler. De tre största hyresgästerna utgör cirka 38 procent av hyresintäkterna medan de fem största hyresgästerna utgör cirka 53 procent av hyresintäkterna. SBAB Bank är den största hyresgästen och utgör ensam cirka 20 procent av hyresintäkterna.

### Urval av hyresgäster



### Kontrakterade hyresintäkter 2022

Tingsvalvets kontrakterade hyresintäkter för 2022 uppgår till cirka 81,4 MSEK varvid 37 procent kommer från Lager och logistikfastigheter, 31 procent från handelsfastigheter, 30 procent från kontorsfastigheter och 2 procent från Industrifastigheter.

### Prioriterade marknadsområden

#### Karlstad

Karlstad utgör Tingsvalvets största marknadsområde med 56,8 procent av Bolagets totala fastighetsvärde per senast utförd värderingsunderlag och består främst av handel och kontorsfastigheter. Marknadsområdet omfattar 4 fastigheter med en total uthyrbar area på 23 236 kvadratmeter och ett sammanlagt hyresvärde om 43,3 MSEK.

#### Skövde

Tingsvalvets näst största marknadsområde är beläget i Skövde och står för 15,8 procent av Bolagets totala fastighetsvärde per senast utförd värderingsunderlag. Marknadsområdet omfattar 2 fastigheter med en total uthyrbar area på cirka 13 447 kvadratmeter och ett sammanlagt hyresvärde om 14,0 MSEK.

#### Eskilstuna

Eskilstuna är Tingsvalvets tredje största marknadsområde som står för 9,0 procent av Bolagets totala fastighetsvärde per senast utförd värderingsunderlag. Marknadsområdet omfattar 2 fastigheter varav båda kategoriseras som lager & logistikfastigheter. Fastigheterna har en total uthyrbar area på 6 859 kvadratmeter med ett hyresvärde om 8,2 MSEK. Resterande fastigheter och fastighetsvärde är beläget i marknadsområdena Askersund, Västerås, Vänersborg, Kumla, Skara och Fagersta.

### Diversifierade fastighetstyper

Tingsvalvets förvävsstrategi är inte begränsad till en specifik typ av kommersiell fastighet eller en specifik typ av hyresgäst. Bedömningskriteriet för en affär ska bedömas utifrån avkastningen på den specifika affären snarare än vilken kommersiell fastighetstyp den tillhör. Tingsvalvets diversifierade fastighetsbestånd innebär att Bolaget till viss del är skyddat mot svängningar i specifika hyresgästers branscher, vilket i sin tur sänker Bolagets motpartsrisk.

### Signerade förvärv

RetailFast har ingått avtal om att förvärva fem fastigheter (indirekt genom förvärv av bolag) som per dagen för detta Prospekt ännu ej tillträtts. Förvärven avser bolag med kassaflödesfastigheter i likhet med RetailFasts befintliga fastighetsportfölj. Ett utav aktieöverlåtelseavtalen innehåller villkor vilket ska vara uppfyllt för att tillträdet ska genomföras (se vidare under avsnittet "Väsentliga avtal"). Den preliminära köpeskillingen för dessa bolag förväntas uppgå till cirka 109 MSEK och medföra ett bedömt driftnetto om cirka 10,9 MSEK per år.

Fastighet	Kommun	Bolag
Örebro Arbetaren 3	Örebro	Örebro Arbetaren 3 Fastighets AB
Askersundsby 1:31	Askersund	Grundbulten 108691 AB
Handbromsen 6	Karlskoga	Handbromsen 6 Kga AB
Tärnan 14	Karlskoga	Avidus Fastigheter Holdingbolag AB
Mark Assberg 3:23	Skene	Favedu Skene AB

### Övrig information

#### Investeringar och finansiering

Efter den 31 mars 2022 fram till dagen för Prospektet har Tingsvalvet beslutat om förvärv av RetailFast genom Apportemissionen. Därutöver har Bolaget inte genomfört några investeringar eller väsentliga förändringar av Bolagets låne- eller finansieringsstruktur. Utöver förvärvet av RetailFast har Tingsvalvet inte några väsentliga pågående investeringar eller andra investeringar som ledningsorganen i Bolaget gjort klara åtaganden om.

#### Utvecklingstrender

Från och med den 31 december 2022 fram till dagen för Prospektet bedömer Tingsvalvet att det inte finns några betydande kända utvecklingstrender i fråga om produktion, försäljning, lager, kostnader och försäljningspriser, utöver vad som anges i avsnittet "Finansiell information och nyckeltal".

#### Värderingsintyg

Värderingsintyg avseende Tingsvalvets fastigheter och förvärvade fastigheter har utfärdats av oberoende sakkunniga värderingsmän på uppdrag av Tingsvalvet. Värderingsintygen har utfärdats av Newsec och SVEFA som har samtyckt till att respektive värderingsutlåtande tagits in i Prospektet. Informationen i nedanstående värderingsutlåtanden har återgivits exakt och inga uppgifter har utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra informationen felaktig eller missvisande.



## Newsec Advisory Sweden AB

Stureplan 3  
P.O Box 7795  
SE-103 96 Stockholm  
Tel +46 8 454 40 00  
Fax +46 8 454 40 01  
VAT SE 556695-7592

## Utlåtande avseende marknadsvärdebedömning

### Syfte och uppdragsgivare

Av Retailfast Holding AB, genom Håkan Karlsson, har undertecknat företag erhållit uppdraget att bedöma marknadsvärdet av 13 fastigheter/tomträtter (se bifogad lista) med värdetidpunkt 8 oktober 2021, 2 november 2021, 5 november 2021, 20 januari 2022, samt 4 mars 2022. Värderingarna utfördes mellan oktober 2021 och mars 2022. Värderingarna avser de enskilda fastigheterna och eventuella portföljpremier-/rabatter har ej beaktats. För värderingsuppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande".

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

### Värderingsobjekten

Det totala värdet av fastigheterna/tomträtterna uppgår till 673 000 000 SEK. Objekten består av bebyggda förvaltningsfastigheter avseende handels-, industri/lager- och kontorsfastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om 49 566 kvm.

12 av fastigheterna innehas med äganderätt och 1 med tomträtt. Fastigheten upplåten med tomträtt har ett värde om 64 000 000 SEK, vilket motsvarar 9,5% av det totala värdet.

Av de 13 fastigheterna/tomträtterna har 2 besiktigats under 2020 och 3 under 2021. Övriga har ej besiktigats. De objekt som är besiktigade har ett värde av 180 000 000 SEK, vilket motsvarar 26,7% av det totala värdet. Vilka fastigheter/tomträtter som har besiktigats och när framgår av bilaga 1, objektslista.

### Ekonomisk redovisning

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

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

### Värdebedömning

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

Värdet för fastigheterna har bedömts med stöd av en marknadsanpassad kassaflödeskalkyl i vilken man genom simulering av de beräknade framtida intäkterna och kostnaderna (10 år eller längre) analyserar marknadens förväntningar på värderingsobjektet. Avkastningskrav som används i kalkylen har härletts ur försäljningar av jämförbara fastigheter. Faktorer av stor betydelse vid val av

förräntningskrav är bedömningen av objektets framtida hyresutveckling, värdeförändring och eventuella förädlingsmöjligheter samt fastighetens underhållsskick och investeringsbehov.

### Värderingsstandard

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

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

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

Denna rapportens användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges här och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

### Slutbedömning

Enligt den värdebedömning som redovisas i respektive fastighets kalkyl bedömer vi det sammantagna marknadsvärdet, per värdetidpunkten enligt bilaga 1, till **673 000 000 SEK (sexhundrastrjuttiofire miljoner kronor)**.

Örebro 2022-04-05

Newsec Advisory Sweden AB



John Eriksson

Av Samhällsbyggarna  
auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga 1: Objektlista

Bilaga 2: Allmänna villkor för värdeutlåtande

Bilaga 1

## RETAILFAST, OBJEKTLISTA

Fastighet	Kommun	Värderings- datum	Besiktning- datum
Navaren 13	Eskilstuna	2022-03-04	Ej besiktigad
Bråtebäcken 1:4	Karlstad	2022-03-04	2020-08-28
Ilanda 1:71	Karlstad	2022-03-04	Ej besiktigad
Axeln 1	Kumla	2022-03-04	2020-02-19
Krankroken 8	Västerås	2022-03-04	Ej besiktigad
Närlunda 1:195	Askersund	2021-10-08	2021-10-06
Närlunda 1:205	Askersund	2021-10-08	2021-10-06
Närlunda 1:206	Askersund	2021-10-08	2021-10-06
Kjula-Blacksta 1:99	Eskilstuna	2022-01-19	Ej besiktigad
Oxen 41	Skara	2021-11-05	Ej besiktigad
Tennet 1	Skövde	2022-01-20	Ej besiktigad
Tennet 2	Skövde	2021-11-02	Ej besiktigad
Kilen 8	Vänersborg	2022-01-20	Ej besiktigad
<b>SUMMA/MEDEL</b>			

## ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advisory Sweden AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2022-01-27 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

### 1 Värdeutlåtandets omfattning

1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.

1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.

1.1 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

### 2 Förutsättningar för värdeutlåtande

2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Ingen kontroll av hyresgästernas betalningsförmåga har gjorts om det ej nämnts specifikt i utlåtandet.

2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".

2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeaftal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.4 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

### 3 Miljöfrågor

3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.3 Om information ej erhålles om en byggnad är miljöcertifierad antas det i värdebedömningen att byggnaden ej är certifierad.

### 4 Besiktning, tekniskt skick

4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsatts ha det skick och den standard som den okulära besiktningen indikerade vid besiktningstillfället.

4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för:

- sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
- funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.
- Brister i de delar som ej besiktats

### 5 Ansvar

5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).

5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

### 6 Värdeutlåtandets aktualitet

6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.

6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

### 7 Värdeutlåtandets användande

7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.

7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.

7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

7.4 Tredje part får ej använda värdeutlåtande utan skriftligt godkännande av värderaren.



## KONTAKT

### NEWSEC ADVISORY SWEDEN

VAT SE 556695-7592

#### Stockholm

Stureplan 3  
P.O Box 7795  
SE-103 96 Stockholm  
Tel +46 8 454 40 00  
info@newsec.se

#### Göteborg

Kungsportsavenyen 33  
SE-411 36 Göteborg  
Tel +46 31 721 30 00

#### Öresund

Davidshallsgatan 16  
SE-211 45 Malmö  
Tel +46 40 631 13 00

#### Örebro

Drottninggatan 15  
SE-702 10 Örebro  
Tel +46 790 74 10 25

### NEWSEC ASSET MANAGEMENT

#### Stockholm

Humlegårdsgatan 14  
P.O Box 5365  
SE-102 49 Stockholm  
Tel +46 8 55 80 50 00  
info@newsec.se

#### Göteborg

Sankt Eriksgatan 4  
P.O Box 11405  
SE-404 29 Göteborg  
Tel +46 31 721 30 00

#### Öresund

Davidshallsgatan 16  
SE-211 45 Malmö  
Tel +46 40 631 13 00

### NEWSEC FINLAND

Mannerheimsplatsen 1 A  
PB 52  
FI - 00101 Helsingfors  
tel. +358 207 420 400  
info@newsec.fi

### NEWSEC NORWAY

Haakon VIIs gate 2  
0160 Oslo  
tel +47 23 00 31 00  
post@newsec.no

### NEWSEC DENMARK

Silkegade 8,  
1113 København  
Tel +45 33 14 50 70  
info@newsec.dk

### NEWSEC ESTONIA

Pärnu mnt 12,  
Workland Vabaduse  
EE-10146 Tallinn  
Tel +372 6640 540  
info@newsec.ee

### NEWSEC LATVIA

Vesetas iela 7  
LV-1013 Riga  
Tel +371 6750 8400  
info@newsec.lv

### NEWSEC LITHUANIA

Konstitucijos pr. 21C  
Quadrum North, 8 aukštas  
LT-08130 Vilnius  
Tel +370 5 252 6444  
info@newsec.lt

THE FULL SERVICE PROPERTY HOUSE

## 1. Sammanfattande värdebedömning

### Uppdrag och förutsättningar

På uppdrag av RetailFast AB genom Håkan Karlsson, har Svefa getts i uppdrag att göra en marknadsvärdebedömning av ett värderingsobjekt beläget i Sverige. Värdetidpunkt är 1 april 2022. Värderingsobjektet redovisas i tabell nedan.

Objekten består av bebyggd förvaltningsfastighet avseende i huvudsak industri och handel med en total area om 1 850 kvm.

### Värderingsmetod

Värderingsobjekt har i samband med detta uppdrag, besiktigats. Uppdraget har utförts av auktoriserade värderingsmän på Svefa. Värderingarna av värderingsobjekten har utförts med syfte att nyttjas för internt bruk av RetailFast AB.

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

Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån följande analys av:

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

Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden (april 2022 och 10 år framåt) och ett restvärde vid kalkylperiodens slut har sedan diskonterats med bedömd kalkylränta. De värdepåverkande parametrarna som använts i värderingen motsvarar Svefas tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar.

För värderingsuppdraget gäller "Allmänna villkor för värdeutlåtande".



2022-04-05

Ordernummer: 180855

### Marknadsvärde

Marknadsvärdet av fastighetsbeståndet enligt ovan vid värdetidpunkten 1 april 2022 bedöms till följande:

**8 500 000 kronor**

**(Åtta miljoner femhundra tusen kronor)**

Gävle den 5 april 2022

Svefa AB

Mikael Jonsson

Auktoriserad fastighetsvärderare

Samhällsbyggarna

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

Bilaga 1: Sammanställning

Bilaga 2: Allmänna villkor för värdeutlåtande

2022-04-05

Ordernummer: 180855

## Sammanställning RetailFast 2022-04-01

Kommun	Objekt	Marknadsvärde (tkr)	Marknadsvärde (kr/m <sup>2</sup> )
Fagersta	Milstolpen 2	8 500	4 595
		<b>8 500</b>	<b>4 595</b>

## ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande:

### 1 Värdeutlåtandets omfattning

- 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.
- 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industriutlåtandebehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
- 1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

### 2 Förutsättningar för värdeutlåtande

- 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".
- 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

### 3 Miljöfrågor

- 3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

- 3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

### 4 Besiktning, tekniskt skick

- 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsatts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.
- 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för
  - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
  - funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

### 5 Ansvar

- 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).
- 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

### 6 Värdeutlåtandets aktualitet

- 6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.
- 6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

### 7 Värdeutlåtandets användande

- 7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.
- 7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.
- 7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

Newsec Advisory Sweden AB  
 Stureplan 3  
 P.O Box 7795  
 SE-103 96 Stockholm  
 Tel +46 8 454 40 00  
 Fax +46 8 454 40 01  
 VAT SE 556695-7592



## UTLÅTANDE AVSEENDE VÄRDEBEDÖMNING PER 2022-02-10

Av Arctic, genom Joachim Carlsson, har Newsec fått i uppdrag att bedöma marknadsvärdet av de båda fastigheterna Karlstad Mercurius 14 och Karlstad Mercurius 16. Newsec har utfört värdebedömningen med värdetidpunkt 2022-02-10. Värderingarna har syftat till att bedöma fastigheternas marknadsvärde.

Båda fastigheterna innehas med äganderätt. Besiktning av fastigheterna har skett av Newsec 2022-01-18. Total uthyrningsbar yta uppgår till 18,288 kvm. Samtlig uthyrningsbar yta utgörs av kommersiella lokaler.

Fastigheterna är belägna i centrala Karlstad. Fastigheterna innehåller till större delen kontor men även butiker, restauranger och lager.

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

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

Värdebedömningarna har utförts med kassaflödeskalkyler där framtida kassaflöden och restvärden nuvärdesberäknats.

Marknadsvärdet för de båda fastigheterna har per 2022-02-10 totalt bedömts till:

**722 000 000 SEK**  
**(Sju Hundra Tjugo Två Miljoner SEK)**

Stockholm 2022-04-12

Newsec Advisory Sweden AB



Fredrik Karlsson, MRICS

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD  
 FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilaga 1

Allmänna villkor för värdeutlåtande

## ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advisory Sweden AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2022-01-27 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

### 1 Värdeutlåtandets omfattning

- 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.
- 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.

- 1.1 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

### 2 Förutsättningar för värdeutlåtande

- 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Ingen kontroll av hyresgästernas betalningsförmåga har gjorts om det ej nämnts specifikt i utlåtandet.
- 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".
- 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

### 3 Miljöfrågor

- 3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

- 3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.
- 3.3 Om information ej erhålles om en byggnad är miljöcertifierad antas det i värdebedömningen att byggnaden ej är certifierad.

### 4 Besiktning, tekniskt skick

- 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsatts ha det skick och den standard som den okulära besiktningen indikerade vid besiktningstillfället.
- 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för:
- sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
  - funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.
  - Brister i de delar som ej besiktats

### 5 Ansvar

- 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).
- 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

### 6 Värdeutlåtandets aktualitet

- 6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.
- 6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

### 7 Värdeutlåtandets användande

- 7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.
- 7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.
- 7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.
- 7.4 Tredje part får ej använda värdeutlåtande utan skriftligt godkännande av värderaren.

## REDOGÖRELSE FÖR RÖRELSEKAPITAL

Det är Tingsvalvets uppfattning att det befintliga rörelsekapitalet per dagen för Prospektet är tillräckligt för Tingsvalvets aktuella behov den kommande tolv månadersperioden. Med rörelsekapital avses här Tingsvalvets möjlighet att få tillgång till likvida medel för att fullgöra sina betalningsförpliktelser vartefter de förfaller

till betalning. Tingsvalvet har i respektive införlivad rapport i detta Prospekt haft ett positivt förvaltningsresultat och ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten och Bolaget bedömer att man fortsatt kommer kunna bedriva sin verksamhet på ett liknande sätt även efter förvärvet av RetailFast.







## RISKFAKTORER

Nedan redogörs för ett antal riskfaktorer som bedöms ha påverkan på Koncernens och/eller RetailFast-Koncernens framtidsutsikter. Utan att göra anspråk på att vara uttömmande beskrivs nedan de riskfaktorer som Koncernen och/eller RetailFast-Koncernen bedömer är väsentliga för dess bransch, marknad och verksamhet, legala och regulatoriska risker, finansiella risker samt risker som relaterar till Koncernens och RetailFast-Koncernens aktier och Företrädesemissionen. Bedömningen av vad som är en väsentlig riskfaktor baseras på sannolikheten för att risken ska förverkligas samt omfattningen av dess negativa effekter. Nedan listade riskfaktorer är specifika för Koncernen, RetailFast-Koncernen, aktierna i Bolaget och RetailFast-Koncernen och/eller Företrädesemissionen och väsentliga för att potentiella investerare ska kunna fatta ett välgrundat investeringsbeslut.

Listade riskfaktorer baseras på för Koncernen och RetailFast-Koncernen tillgänglig information per dagen för Prospektet. Varje risk betecknas av Koncernen och/eller RetailFast-Koncernen med en uppskattad risknivå (låg/medel/hög) på en kvalitativ skala.

### Risker relaterade till Koncernens och RetailFast-Koncernens bransch och marknader

#### Makroekonomiska faktorer påverkar den marknad som Koncernen och RetailFast-Koncernen verkar i

Koncernen och RetailFast-Koncernen affärsidé är att förvärva, utveckla och förvalta kommersiella fastigheter. Koncernens och RetailFast-Koncernens verksamhet och fastighetsbranschen påverkas av makroekonomiska faktorer vilka ligger utanför Koncernens och RetailFast-Koncernens kontroll. Dessa faktorer innefattar, men är inte begränsade till, tillväxten i BNP (bruttonationalprodukt) eller brist på sådan, arbetslöshet, befolkningsstruktur, inflation och deflation, produktionstakt för nya bostäder och lokaler samt Koncernens och RetailFast-Koncernens möjlighet att erhålla finansiering. Koncernens och RetailFast-Koncernens intäkter består till stor del av hyresintäkter. Koncernens och RetailFast-Koncernens lönsamhet är beroende av dess förmåga att bibehålla och öka sina hyresintäkter. Utöver hyresnivån är det främst uthyrningsgraden, och i mindre grad hyresgästomsättningen, som utgör en risk för Koncernens och RetailFast-Koncernens verksamhet och i förlängningen de hyresintäkter som Koncernen och RetailFast-Koncernen kan generera. En svag konjunkturutveckling kan exempelvis påverka Koncernens och RetailFast-Koncernens hyresintäkter och hyresgrad och sjunkande hyresintäkter samt ökade vakanser kan även leda till sjunkande fastighetspriser på marknaden generellt. Om Koncernens och RetailFast-Koncernens hyresnivåer eller ekonomiska uthyrningsgrad minskar, kommer Koncernens och RetailFast-Koncernens totala fastighetsintäkter att minska. En hög hyresgästomsättning kan också leda till ytterligare kostnader för Koncernen och RetailFast-Koncernen på grund av, bland annat, kostnaderna för att administrera och underteckna nya hyreskontrakt samt kostnaden för mindre reparationer och underhåll samt större hyresgäst Anpassningar som kan krävas när en hyresgäst flyttar från eller till en fastighet.

Vidare kan en begränsad tillgång till kapital på grund av exempelvis generella svårigheter att erhålla finansiering (eller finansiering på för Koncernen och RetailFast-Koncernen acceptabla villkor) hämma Koncernens och RetailFast-Koncernens möjligheter att bedriva affärsverksamhet. Om någon av dessa risker skulle förverkligas kan det få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens och RetailFast-Koncernens hyresintäkter och leda till väsentligt ökade kostnader för Koncernen och RetailFast-Koncernen, vilket kan få negativ påverkan på Koncernens och RetailFast-Koncernens förvaltningsresultat.

Riskklassificering: hög.

#### Geografiska och framtida utvecklingsrisker

Koncernens och RetailFast-Koncernens fastighetsbestånd är koncentrerat till Mellansverige. Sammansättningen av Koncernens och RetailFast-Koncernens fastighetsbestånd kan påverkas genom felaktig geografisk fördelning, det vill säga att Koncernen och RetailFast-Koncernen äger fastigheter på fel delmarknad, ort eller läge med hänsyn till bland annat framtida tillväxt och urbaniserings-trender, eller att Koncernen och RetailFast-Koncernen äger fastigheter som inte är framtidssäkrade utifrån kundpreferenser, teknikkrav, mikroläge eller flexibilitet i användning och avtalsvillkor. Fastigheter som inte är framtidssäkrade innebär en högre risk för ökade vakanser, vilket i sin tur kan leda till en värdeminskning på fastigheten i fråga eller att Koncernen och RetailFast-Koncernen behöver genomföra kostsamma investeringar. Fastigheter är löpande föremål för renovering för att bibehålla, förbättra eller anpassa dess tekniska status. Om Koncernen och RetailFast-Koncernen inte lyckas att identifiera och finansiera de tekniska förbättringar som är nödvändiga för att framtidssäkra fastighetsbeståndet kan det få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens och RetailFast-Koncernens fastighetsintäkter och förvaltningsresultat.

Riskklassificering: medel.

#### Koncernen och RetailFast-Koncernen är verksam i en konkurrensutsatt bransch

Koncernen och RetailFast-Koncernen är verksam inom fastighetsbranschen, vilken präglas av betydande konkurrens, bland annat från större noterade och onoterade fastighetsbolag som SBB, Hemsö, Stendörren, Svenska Handelsfastigheter, Kvalitena, Cibus och Corem. Koncernens och RetailFast-Koncernens konkurrenskraft är bland annat beroende av dess förmåga att förvärva intressanta fastigheter i attraktiva lägen, attrahera och behålla hyresgäster, att förutse förändringar och trender i branschen och att snabbt anpassa sig till, till exempel, nuvarande och framtida marknadsbehov. Dessutom konkurrerar Koncernen och RetailFast-Koncernen om hyresgäster, bland annat baserat på fastighetsläge, hyror, storlek, tillgänglighet, kvalitet, hyresgästtillfredsställelse, bekvämlighet och Koncernen och RetailFast-Koncernen renommé. Konkurrenterna till Koncernen och RetailFast-Koncernen kan ha större finansiella resurser än Koncernen och RetailFast-Koncernen och bättre kapacitet att stå emot nedgångar på marknaden, bättre tillgång till potentiella förvävsobjekt, konkurrera mer effektivt, vara skickligare på att behålla kompetent personal och reagera snabbare på förändringar på de lokala marknaderna.





Dessutom kan konkurrenterna ha en högre tolerans för lägre avkastningskrav och mer effektiva teknikplattformar. Vidare kan Koncernen och RetailFast-Koncernen komma att behöva ådra sig ytterligare investeringskostnader för att hålla sina fastigheter konkurrenskraftiga i förhållande till konkurrenters fastigheter. Om Koncernen och RetailFast-Koncernen inte kan konkurrera framgångsrikt kan det väsentligt påverka hyresnivåer och uthyrningsgrad och Koncernens och RetailFast-Koncernens hyresintäkter skulle kunna minska, vilket medför negativ påverkan på Koncernens och RetailFast-Koncernens driftnetto.

Riskklassificering: medel.

#### Covid-19 kan ha negativa konsekvenser för Koncernen och RetailFast-Koncernen

Utbrottet av covid-19 har inneburit och kommer fortsätta att innebära en omfattande påverkan på de samhällen och marknader där Koncernen och RetailFast-Koncernen är verksamma. Koncernens och RetailFast-Koncernens hyresgäster kan utsättas för effekter av utbrottet av covid-19 och en följd av det kan vara att Koncernen och RetailFast-Koncernen påverkas genom krav på sänkta hyresnivåer vilket kan leda till minskade hyresintäkter, vilket i sin tur kan ha negativ påverkan på Koncernens och RetailFast-Koncernens kassaflöde, omsättning och finansiella ställning. Även om inga hyresrabatter lämnats under 2021 med anledning av covid-19 så finns det ingen garanti att hyresrabatter inte kan komma att beövas lämnas i framtiden med anledning av covid-19.

En ökad finansiell osäkerhet till följd av utbrottet av covid-19 kan också försämra tillgängligheten till sådan finansiering som Koncernen och RetailFast-Koncernen är beroende av för att fullgöra sin affärsmodell.

Riskklassificering: låg.

#### Försäkringskostnadernas inverkan på Koncernen och RetailFast-Koncernen

Koncernens och RetailFast-Koncernens fastigheter är dess mest värdefulla tillgångar och Koncernens och RetailFast-Koncernens finansiella ställning är till hög grad beroende av kassaflödet från hyresintäkter. Koncernens och RetailFast-Koncernens försäkringsskydd kan visa sig otillräckligt för kompensation av skador relaterade till exempelvis Koncernens och RetailFast-Koncernens fastigheter. Om en skada på en fastighet skulle uppstå och sedermera leda till att hyresgäster säger upp eller inte förnyar sina hyresavtal finns det dessutom risk att Koncernens och RetailFast-Koncernens försäkringsskydd inte omfattar uteblivna hyresintäkter med anledning av detta. Om en oförsäkrad skada skulle uppstå, eller om en skada överstiger försäkringsskyddet, kan Koncernen och RetailFast-Koncernen komma att förlora det kapital som investerats i den drabbade fastigheten samt framtida fastighetsintäkter. Koncernen och RetailFast-Koncernen kan dessutom bli ansvarig för att reparera skador som orsakats av oförsäkrade risker. Koncernen och RetailFast-Koncernen kan även bli ansvarig för skulder och andra ekonomiska förpliktelser avseende skadade fastigheter. Oförsäkrade förluster, eller förluster som överstiger försäkringsskyddet, kan därmed få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens och RetailFast-Koncernens finansiella ställning, resultat och driftnetto.

Riskklassificering: låg.

## Legala och regulatoriska risker

#### Koncernen och RetailFast-Koncernen är utsatta för legala och politiska risker

Koncernens och RetailFast-Koncernens verksamhet är i hög utsträckning beroende av lagar, förordningar, föreskrifter samt myndighetsbeslut avseende exempelvis plan- och byggåtgärder, miljöhänsyn, säkerhet och uthyrning. För att Koncernens och RetailFast-Koncernens fastigheter ska kunna användas och utvecklas som avsetts kan det krävas tillstånd och beslut, innefattande bland annat stadsplanering, detaljplaner och olika former av fastighetsbildningar. Det finns en risk att Koncernen och RetailFast-Koncernen i framtiden inte beviljas de tillstånd eller erhåller de beslut som krävs för att bedriva och utveckla verksamheten på ett önskvärt sätt, vilket kan få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens och RetailFast-Koncernens förvaltningsresultat.

Riskklassificering: medel.

#### Koncernen och RetailFast-Koncernen är exponerade för miljörisker samt hälsosäkerhets- och miljöbestämmelser

Fastighetsförvärv, vilket är en central del av Koncernens och RetailFast-Koncernens verksamhet och expansionsstrategi, exponerar Koncernen och RetailFast-Koncernen för risken att förvärva förorenade fastigheter. Ansvaret att avhjälpa en förorenad eller miljöskadad fastighet åläggs primärt, enligt gällande miljölagstiftning, den som bedrev verksamheten som orsakade miljöskadan (principen om att förorenaren betalar). Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta nödvändigt avhjälpande stipulerar miljöbalken (1998:808) ett sekundärt ansvar för den som förvärvat en förorenad fastighet. Sådant ansvar kräver dock att förvärvaren av fastigheten antingen känt till eller borde ha upptäckt föroreningen.

Vidare, om situationen uppstår att Koncernen och RetailFast-Koncernen förvärvar en fastighet som tidigare använts för industriella eller liknande ändamål, är verksamhetsutövaren generellt endast ansvarig att bekosta avhjälpandeåtgärder som gör att fastigheten anses vara användbar för industriella ändamål. Om en eller flera av riskerna skulle förverkligas kan det få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens och RetailFast-Koncernens resultat.

Koncernen och RetailFast-Koncernen är och kan även bli föremål för ytterligare reglering kring exempelvis lagar som reglerar utsläpp av växthusgaser, bland annat genom energi- och elförbrukning. Bristande efterlevnad av sådana lagar och regler kan resultera i att regeringen utfärdar verkställighetsåtgärder, avgifter eller böter, och även i vissa fall restriktioner avseende Koncernens och RetailFast-Koncernens verksamhet som kan vara påtagliga och därigenom få påverkan på Koncernens och RetailFast-Koncernens resultat.

Riskklassificering: hög.

#### Koncernen och RetailFast-Koncernen är utsatta för skattemässiga risker

Koncernen och RetailFast-Koncernen äger samtliga av sina fastigheter genom helägda dotterbolag. I Koncernens och RetailFast-Koncernens verksamhet hanteras löpande komplicerade skatterättsliga frågor avseende exempelvis koncernbidrag, skattemässig hantering av investeringar på Koncernens och RetailFast-Koncernens fastigheter och frivillig skattskyldighet för mervärdesskatt. Även



om verksamheten bedrivs i enlighet med Koncernens och RetailFast-Koncernens tolkning av tillämpliga lagar, regler och gällande praxis på skatteområdet, och i enlighet med råd från skatterådgivare, finns det en risk att Koncernens och RetailFast-Koncernens tolkning är felaktig och att regler eller praxis ändras med eventuell retroaktiv verkan. Vidare genomför Koncernen och RetailFast-Koncernen löpande förvärv av fastighetsförvaltande bolag. I samband med sådana förvärv finns det en risk att Koncernen och RetailFast-Koncernen övertar skattemässiga risker i förhållande till det förvärvade bolaget som inte identifierats i Koncernens och RetailFast-Koncernens due diligence-process. Genom Skatteverkets och förvaltningsdomstolars beslut kan således Koncernens och RetailFast-Koncernens tidigare eller nuvarande skattesituation komma att förändras, vilket kan ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens och RetailFast-Koncernens driftnetto och den relevanta periodens resultat.

Riskklassificering: hög.

#### Koncernen och RetailFast-Koncernen kan utsättas för rättsliga tvister

Koncernen och RetailFast-Koncernen utvärderar och genomför löpande förvärv av fastigheter eller bolag som äger fastigheter. Koncernen och RetailFast-Koncernen arbetar vidare kontinuerligt med utvecklingen av dess fastigheter. Koncernen och RetailFast-Koncernen har inte varit part i några för Bolaget väsentliga tvister, men verksamheten innebär att det finns en risk att Koncernen och RetailFast-Koncernen från tid till annan involveras i tvister relaterade till fastighetstransaktioner och/eller Koncernens och RetailFast-Koncernens ägande och utveckling av befintligt fastighetsbestånd. Sådana tvister, anspråk, utredningar och rättsliga förfaranden kan vara tidskrävande, störa den dagliga verksamheten, inbegripa anspråk på betydande belopp samt medföra betydande rättegångskostnader och skada Koncernens och RetailFast-Koncernens rykte och generella ställning. Därutöver kan det vara svårt att förutse utgången i komplexa tvister, anspråk, utredningar och rättsliga förfaranden. Följaktligen kan tvister, anspråk, utredningar och rättsliga förfaranden få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens och RetailFast-Koncernens resultat och finansiella ställning.

Riskklassificering: medel.

### **Finansiella risker**

#### Koncernen och RetailFast-Koncernen är utsatta för ränterisk

Utöver eget kapital finansieras Koncernens och RetailFast-Koncernens verksamhet i första hand genom räntebärande lån upptagna på den svenska marknaden. Ränterisk avser risken för att förändringar i ränteläget påverkar Koncernens och RetailFast-Koncernens upplåningskostnader. Utöver storleken på de räntebärande skulderna, påverkas räntekostnaderna främst av aktuella marknadsräntor, kreditinstitutens marginaler och Koncernens och RetailFast-Koncernens strategi avseende räntebindningstider. Den svenska räntemarknaden påverkas främst av den förväntade inflations-takten och Riksbankens reporänta. Ränteriskerna kan leda till förändringar i marknadsvärde och kassaflöden samt fluktuationer i Koncernens och RetailFast-Koncernens belåningsgrad och resultat. Koncernen och RetailFast-Koncernen hade per den 31 december 2021 skulder relaterade till dess fastigheter om cirka 704 MSEK till en genomsnittlig ränta om 2,53 procent. En ökning av Bolagets

räntenivåer på samtliga dessa lån med 1 procentenhet skulle innebära en kostnadsökning om cirka 7 MSEK

Riskklassificering: hög

Justeringar i fastighetskostnader kan leda till lägre driftsöverskott  
Koncernens och RetailFast-Koncernens fastigheter kräver framtida reparationer och underhåll i varierande omfattning, antingen efter att befintliga hyreskontrakt löpt ut eller av annan orsak. Ett regelbundet fastighetsunderhåll är nödvändigt för att upprätthålla marknadsvärdet och hyresnivåerna i Koncernens och RetailFast-Koncernens fastighetsbestånd. Fastighetskostnaderna under perioden januari till december 2021 uppgick till 16,9 MSEK. Omfattningen på nödvändiga underhålls- och reparationsarbeten kan öka, till exempel till följd av skador orsakade av hyresgäster eller andra parter, vilket leder till ökade fastighetskostnader. Vidare kan underhållskostnaderna öka på grund av inflation, vilket ligger utanför Koncernens och RetailFast-Koncernens kontroll, och Koncernens och RetailFast-Koncernens reparationskostnader och investeringar i modernisering kan öka mer än Koncernen och RetailFast-Koncernen förväntar sig i dagsläget till följd av dess tillväxtstrategi, förvärv och fastighetsutvecklingsprojekt. Om visst underhållsbehov inte uppmärksammas i tid eller underhållsnivån är otillräcklig kan detta leda till lägre värden på sådana fastigheter och Koncernen och RetailFast-Koncernen kan även behöva sänka hyresnivåerna i sådana fastigheter, vilket kan resultera i minskning av fastighetsintäkter.

Att vara verksam i fastighetsbranschen medför också tekniska risker. Med teknisk risk avses de risker som är förknippade med den tekniska driften av fastigheter, såsom risken för konstruktionsfel, andra dolda fel eller brister, skador (exempelvis genom brand eller annan naturkraft, eller av hyresgäster) samt föroreningar. Om det uppstår tekniska problem kan dessa leda till en betydande kostnadsökning för Koncernen och RetailFast-Koncernen. Ett fastighetsföretags renommé är dessutom särskilt viktigt i förhållande till nya och befintliga hyresgäster. Om Koncernen och RetailFast-Koncernen inte åtgärdar tekniska eller underhållsrelaterade problem kan Koncernens och RetailFast-Koncernens anseende skadas, vilket i sin tur kan leda till svårigheter att behålla befintliga hyresgäster och attrahera nya hyresgäster. Om Koncernens och RetailFast-Koncernens kostnader ökar på grund av tekniska skador kan detta leda till minskade fastighetsintäkter och/eller förlorade tillväxtpotentialer.

Riskklassificering: låg.

#### Fastigheternas värdeförändring

Koncernens och RetailFast-Koncernens mest värdefulla tillgångar är dess fastigheter. Värdeförändringar i Koncernens och RetailFast-Koncernens fastighetsbestånd kan uppstå till följd av makroekonomiska orsaker, mikroekonomiska orsaker eller fastighets-specifika orsaker (oftast kassaflödesrelaterade). Utöver detta finns en risk att fastigheter inom fastighetsbeståndet är felaktigt värderade. Koncernens och RetailFast-Koncernens redovisar alla fastigheter till verkligt värde i balansräkningen, vilket innebär att fastigheternas värdeförändring påverkar såväl resultaträkningen som Koncernens och RetailFast-Koncernens finansiella ställning. Koncernens och RetailFast-Koncernens fastighetsportfölj bestod



per Prospektets datum av 16 fastigheter. Enligt värderingsunderlag i detta Prospekt uppgick värdet av fastighetsbeståndet till cirka 1404 MSEK per datumet för värderingsunderlagen. Värderingarna baseras på ett antal olika antaganden, vilket innebär att det finns en risk att värderingarna baserats på antaganden som helt eller delvis inte stämmer, vilket kan ge en felaktig bild av värdet på Koncernens och RetailFast-Koncernens fastighetsportfölj. Stora negativa värdeförändringar kan ytterst medföra att avtalade villkor och åtaganden i Koncernens och RetailFast-Koncernens kreditavtal bryts, vilket kan leda till dyrare upplåning, eller i värsta fall, att krediterna kan sägas upp av kreditgivarna i fråga. Skulle denna risk materialiseras så skulle det kunna få en väsentlig påverkan på Koncernens och RetailFast-Koncernens finansiella ställning och förvaltningsresultat, vilket skulle kunna leda till att Koncernen och RetailFast-Koncernen behöver söka finansiering på annat håll, exempelvis genom nyemission, eller till att Koncernen och RetailFast-Koncernen måste avyttra fastigheter till eventuellt oförmånliga priser, vilket skulle kunna få negativ påverkan på avkastning på eget kapital och Koncernens och RetailFast-Koncernens förvaltningsresultat.

Riskklassificering: medel.

## Risker relaterade till värdepapper och Erbjudandet

### Aktiekursen kan vara volatil och/eller sjunka

Eftersom en investering i aktier kan sjunka i värde finns det en risk att en investerare inte får tillbaka investerat kapital. Tingsvalvets aktie är noterad på Spotlight Stock Market. Aktiekursens utveckling är beroende av en rad faktorer, varav en del är bolagsspecifika medan andra är knutna till aktiemarknaden som helhet. Aktiekursen kan till exempel påverkas av utbud och efterfrågan, variationer i faktiska eller förväntade resultat, oförmåga att nå analytikernas resultatförväntningar, misslyckande med att uppnå finansiella och operativa mål, förändringar i allmänna ekonomiska förhållanden, förändringar av regulatoriska förhållanden, negativ utgång i rättsliga förfaranden eller utredningar, ny eller pågående rättstvister eller annat förfarande riktat mot någon enhet inom Koncernen och RetailFast-Koncernen samt andra faktorer. Sedan utbrottet av covid-19 har aktiemarknaden varit mycket volatil och aktiekurser för flera bolag har varit föremål för svängningar.

Det finns en risk att kursen på Tingsvalvets aktie kommer att följa den allmänna marknadsvolatiliteten, oaktat Tingsvalvets resultat och prestation, och minska i värde i betydande mån. Kursen för Tingsvalvets aktie påverkas även i vissa fall av konkurrenters aktiviteter och ställning på marknaden. Det finns en risk att det inte vid var tidpunkt kommer att föreligga en aktiv och likvid marknad för handel i Tingsvalvets aktier, vilket skulle påverka investerarens möjligheter att få tillbaka investerat kapital.

Riskklassificering: medel.

### Aktieägare med betydande inflytande

Aktieägare Lodet AB, EkoFast Invest AB, Axagon AB och Andreas Hofmann kommer efter genomförd Företrädesemission och Apportemission (under förutsättning att teckningsförbindelserna utnyttjas till fullo samt under förutsättning att Garanterna tecknar Units motsvarande 100 procent av respektive Garants garantiåtagande, att Garanterna gemensamt erhåller och nyttjar samtliga teckningsoptioner av serie TO1 som emitteras inom ramen för Erbjudandet och som ersättning till Garanterna i Erbjudandet, samt att samtliga TO1:or som tecknats av respektive aktieägare omvandlats till Stamaktier), totalt att inneha ca 19,75 procent, 19,65 procent, 14,51 procent respektive 8,65 procent av det totala antalet röster i Bolaget. Nämnda aktieägare kommer således att kunna utöva ett betydande inflytande över utgången i ärenden som hänskjuts till Koncernens aktieägare för godkännande, såsom val av styrelse, emission av ytterligare aktier och aktierelaterade värdepapper som kan medföra utspädning för befintliga aktieägare samt beslut om eventuell utdelning. Dessutom kan dessa större aktieägare genom sitt aktieinnehav komma att ha ett betydande inflytande över Koncernens och/eller RetailFast-Koncernens företagsledning och verksamhet. Större aktieägares intressen kan skilja sig väsentligt från, eller konkurrera med, Koncernens och/eller RetailFast-Koncernens eller andra aktieägares intressen.

Riskklassificering: medel.

### Nyemission kan medföra utspädning

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

Riskklassificering: medel.

### Begränsad handel i Uniträtter och BTU

Uniträtter och betalda tecknade Units ("BTU") kommer att vara föremål för tidsbegränsad handel på Spotlight Stock Market. Handeln i dessa instrument kan vara begränsad, vilket kan medföra problem för enskilda innehavare att avyttra sina Uniträtter och/eller BTU. Det innebär att innehavare av Uniträtter riskerar att inte kunna kompensera sig för den ekonomiska utspädningseffekt som Erbjudandet innebär, och att innehavare av BTU riskerar att inte kunna realisera värdet av sina BTU innan dessa instrument har omregistrerats till Preferensaktier och teckningsoptioner. En begränsad likviditet kan också förstärka fluktuationerna i marknadspriset för Uniträtter och/eller BTU. Prisbildningen för dessa instrument riskerar därmed att vara inkorrekt eller missvisande.

Riskklassificering: medel.



## VILLKOR FÖR VÄRDEPAPPAREN

### Allmän information

Prospektet avser teckning av Units med företrädesrätt för befintliga aktieägare i Tingsvalvet. Varje Unit består av en (1) Preferensaktie och en (1) teckningsoption av serie TO1. De nya Preferensaktierna och teckningsoptionerna av serie TO1 är fritt överlåtbara och emitteras i enlighet med svensk rätt. Valutan för Erbjudandet är SEK. Bolaget avser att ansöka om upptagande till handel av de nya Preferensaktierna och teckningsoptionerna av serie TO1 med ISIN-kod SE0018040727 respektive ISIN-kod SE0018040800.

### Företrädesemissionen

Den 23 maj 2022 beslutade årsstämman om att öka Bolagets aktiekapital genom nyemission av högst 760 000 Units med företrädesrätt för befintliga aktieägare. Varje Unit består av en (1) Preferensaktie och en (1) vederlagsfri teckningsoption av serie TO1. Högst 760 000 Preferensaktier och högst 760 000 teckningsoptioner av serie TO1 ges således ut. Genom utgivande av Preferensaktierna kan Bolagets aktiekapital ökas med högst 76 000 SEK. Vid fullt utnyttjande av samtliga teckningsoptioner tillhörande Units kan aktiekapitalet komma att öka med högst 760 000 SEK. Aktieägare i Bolaget erhåller en (1) Uniträtt för vardera på avstämningsdagen innehavd Stamaktie. Fyra (4) Uniträtter ger rätt att teckna en (1) Unit i Bolaget till en teckningskurs om trehundra (300) SEK, motsvarande en kurs om trehundra (300) SEK per Preferensaktie. Teckningsoptionerna av serie TO1 emitteras vederlagsfritt. Varje teckningsoption av serie TO1 berättigar till teckning av en (1) Stamaktie i Bolaget och kan utnyttjas för teckning en (1) gång per kvartal under de sista fjorton (14) kalenderdagarna av varje kvartal under perioden från och med juli 2022 till och med juni 2030 i enlighet med de fullständiga teckningsoptionsvillkoren. Teckningskursen per ny Stamaktie som tecknas genom utnyttjande av TO1 uppgår till 110 SEK. För fullständiga villkor gällande teckningsoptionerna av serie TO1 hänvisas till Bolagets hemsida: <https://www.tingsvalvet.se/>.

Teckningstiden för Units löper från och med den 7 juni 2022 till och med den 21 juni 2022. De nya Preferensaktierna och teckningsoptionerna av serie TO1 förväntas bli registrerade hos Bolagsverket omkring den 15 juli 2022. Datumet är preliminärt och kan komma att ändras.

### Vissa rättigheter kopplade till aktierna

#### Allmänt

Aktieägarnas rättigheter, inklusive de rättigheter som följer av bolagsordningen, kan endast ändras i enlighet med de förfaranden som anges i aktiebolagslagen (2005:551). Bolaget kan ge ut aktier av två slag, Stamaktier och Preferensaktier. Samtliga aktieslag i Bolaget får emitteras till ett belopp motsvarande högst 100 procent av aktiekapitalet.

#### Rösträtt vid bolagsstämma

Varje Stamaktie berättigar till en (1) röst och varje Preferensaktie berättigar till en tiondels (1/10) röst vid bolagsstämma och varje aktieägare har rätt att rösta för sina samtliga aktier i Bolaget.

#### Företrädesrätt till nya aktier m.m.

Beslutar Bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut nya aktier ska som huvudregel en gammal aktie ge företrädesrätt till ny aktie av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt ska erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Beslutar bolaget att genom kontant- eller kvittningsemission ge ut aktier av endast ett aktieslag, ska samtliga aktieägare, oavsett aktieslag, ha företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier som de förut äger. Oaktat detta kan bolagsstämma i Bolaget besluta om nyemission av aktier med avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt.

#### Rätt till vinstutdelning och överskott vid likvidation

Beslutar bolagsstämman om vinstutdelning ska Preferensaktierna medföra företrädesrätt framför Stamaktierna till utdelning enligt nedan. Preferensaktierna ska medföra företrädesrätt framför Stamaktierna till årlig utdelning per Preferensaktie av ett belopp om tjugofyra (24) SEK ("**Preferensutdelning**"). Utbetalning av Preferensutdelning ska som huvudregel göras i antingen en (1) betalning eller i tolv (12) lika stora delbetalningar. Om ingen vinstutdelning lämnats på Preferensaktier, eller om endast vinstutdelning understigande Preferensutdelning lämnats, ska Preferensaktierna medföra rätt att i tillägg till framtida Preferensutdelning erhålla ett belopp, jämnt fördelat på varje Preferensaktie, motsvarande skillnaden mellan vad som skulle ha betalats ut enligt ovan och utbetalat belopp ("**Innestående Belopp**") innan utdelning till innehavare av Stamaktier får ske. Vid utbetalning av innestående belopp ska uppräknings av detta ske med en faktor om ettkommaett (1,1). Om Bolaget upplöses ska Preferensaktier medföra företrädesrätt framför Stamaktier att ur bolagets tillgångar erhålla ett belopp om 360 SEK per Preferensaktie, innan utskiftning sker till ägare av Stamaktier. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning eller skiftesandel.

Rätt till vinstutdelning enligt ovan tillkommer den som på avbolagsstämman beslutad avstämningsdag är upptagen som innehavare av aktier i den av Euroclear förda aktieboken. Vinstutdelning ombesörjs av Euroclear. Vinstutdelning sker vanligtvis kontant, men utdelning kan även komma att ske genom sakutdelning. Om aktieägarna inte kan nås genom Euroclear, kvarstår aktieägarens fordran på Bolaget avseende vinstutdelningsbeloppet under en tid som begränsas genom allmänna regler för preskription. Fordran preskriberas som regel efter tio (10) år och beloppet tillfaller därefter Bolaget.

Det finns inga restriktioner avseende rätten till vinstutdelning för aktieägare bosatta utanför Sverige. Aktieägare som inte har skatterettsligt hemvist i Sverige är normalt föremål för svensk kupongskatt.

#### Inlösen av Preferensaktier

Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan ske genom inlösen av ett visst antal eller samtliga Preferensaktier efter beslut av bolagsstämman med enkel majoritet.

Fördelningen av vilka Preferensaktier som ska inlösas ska ske pro rata i förhållande till det antal Preferensaktier som varje Preferensaktieägare äger vid tidpunkten för bolagsstämmans beslut om inlösen. Om fördelningen enligt ovan inte går jämnt ut ska styrelsen besluta om fördelningen av överskjutande Preferensaktier som ska inlösas. Om beslutet godkänns av samtliga ägare av Preferensaktier kan dock bolagsstämman besluta vilka Preferensaktier som ska inlösas. Lösenbeloppet för varje inlöst Preferensaktie ska vara 390 SEK.

#### Offentliga uppköpserbudanden och tvångsinlösen

I händelse av att ett offentligt uppköpserbudande lämnas avseende aktierna i Tingsvalvet tillämpas, per dagen för Prospektet, take-over-regler för vissa handelsplattformar ("Takeover-reglerna"). Om styrelsen eller verkställande direktören i Tingsvalvet, på grund av information som härrör från den som avser att lämna ett offentligt uppköpserbudande avseende aktierna i Bolaget, har grundad anledning att anta att ett sådant erbjudande är nära förestående, eller om ett sådant erbjudande har lämnats, får Tingsvalvet enligt Takeover-reglerna endast efter beslut av bolagsstämman vidta åtgärder som är ägnade att försäkra förutsättningarna för erbjudandets lämnande eller genomförande. Tingsvalvets styrelse får oaktat detta söka efter alternativa erbjudanden. Under ett offentligt uppköpserbudande står det aktie-ägarna fritt att bestämma huruvida de önskar att avyttra sina aktier i det offentliga uppköpserbudandet. Efter ett offentligt uppköpserbudande kan den som har lämnat erbjudandet, under

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

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

#### Central värdepappersförvaring

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

#### Skattefrågor i samband med Företrädesemissionen

Investorerna i Företrädesemissionen bör uppmärksamma att skattelagstiftningen i investerarens medlemsstat och Emittentens registreringsland kan inverka på eventuella inkomster från värdepapperna. Beskattningen från eventuell utdelning, liksom kapitalvinstbeskattning och regler om kapitalförluster vid avyttring av värdepapper beror på varje enskild aktieägares specifika situation. Investorerna uppmanas att konsultera dennes oberoende rådgivare avseende skattekonsekvenser som kan uppstå i samband med Företrädesemissionen.



## NÄRMARE UPPGIFT OM FÖRETRÄDESEMISSIONEN

### Företrädesrätt till teckning

Den som på avstämningsdagen den 3 juni 2022 var registrerad som aktieägare i den av Euroclear, för Tingsvalvets räkning, förda aktieboken, äger företrädesrätt att teckna Units, bestående av Preferensaktier och teckningsoptioner av serie TO1, i Erbjudandet i relation till tidigare innehav av aktier. Även allmänheten i Sverige kan anmäla intresse.

### Uniträtter

Aktieägare i Bolaget erhåller en (1) Uniträtt för vardera en (1) på avstämningsdagen den 3 juni 2022 innehavd Stamaktie i Bolaget. Fyra (4) Uniträtter ger rätten att teckna en (1) Unit i Erbjudandet. Varje Unit består av en (1) Preferensaktie och en (1) teckningsoption av serie TO1. Varje teckningsoption berättigar till teckning av en (1) Stamaktie.

### Emissionsvolym

Erbjudandet omfattar högst 760 000 nyemitterade Preferensaktier, motsvarande en emissionslikvid om totalt 228 MSEK samt högst 760 000 teckningsoptioner av serie TO1 (exklusive garanti-ersättningen bestående av teckningsoptioner som tilldelas Garanterna) som vid fullt nyttjande motsvarar en emissionslikvid om totalt 83,6 MSEK. Preferensaktierna och teckningsoptionerna av serie TO1 kommer att tas upp till handel på Spotlight Stock Market.

Därutöver kan upp till 8 900 000 teckningsoptioner av serie TO1 som vid fullt nyttjande motsvarar en emissionslikvid om totalt 979 MSEK ges ut som garantiersättning till de Garanter som ställt ut emissionsgarantier i Erbjudandet, se avsnittet ”Emissionsgarantier” för ytterligare information.

### Teckningsoptioner av serie TO 1

Varje teckningsoption av serie TO1 berättigar till teckning av en (1) Stamaktie i Bolaget och kan utnyttjas för teckning en (1) gång per kvartal under de sista fjorton (14) kalenderdagarna av varje kvartal under perioden från och med juli 2022 till och med juni 2030 i enlighet med de fullständiga teckningsoptionsvillkoren vilka återfinns på Bolagets hemsida (<https://www.tingsvalvet.se/>). Teckningskursen per ny Stamaktie som tecknas genom utnyttjande av TO1 uppgår till 110 SEK.

### Preferensaktien

De nya Preferensaktierna medför rätt till utdelning för första gången på den första avstämningsdagen för utdelning som infaller efter det att de nya Preferensaktierna registrerats hos Bolagsverket och införts i den av Euroclear förda aktieboken. Enligt Bolagets bolagsordning uppgår den årliga preferensutdelningen per Preferensaktie till totalt 24,00 SEK. Preferensutdelning förutsätter att bolagsstämman i Bolaget fattar beslut om vinstutdelning. För närmare beskrivning av de villkor som gäller för Preferensaktierna, se avsnitt ”Bolagsordning” samt ”vissa rättigheter kopplade till aktierna” för ytterligare information.

### Teckningskurs

Teckningskursen uppgår till 300 SEK per Unit, motsvarande en kurs om 300 SEK per Preferensaktie. Teckningsoptionerna av serie TO1 tillhörande Units erhålls vederlagsfritt. Courtage utgår ej.

### Avstämningsdag

Avstämningsdag hos Euroclear för rätt till deltagande i Erbjudandet är den 3 juni 2022. Sista dag för handel i Bolagets aktie med rätt till deltagande i Erbjudandet är den 1 juni 2022. Första dag för handel i Bolagets aktie utan rätt till deltagande i Erbjudandet är den 2 juni 2022.

### Teckningstid

Teckning av Units ska ske under tiden från och med den 7 juni 2022 till och med den 21 juni 2022. Observera att Uniträtter som inte utnyttjas blir ogiltiga efter teckningstidens utgång och förlorar därmed sitt värde. Outnyttjade Uniträtter kommer avregistreras från respektive aktieägares VP-konto utan avisering från Euroclear. För att förhindra förlust av värdet på Uniträtterna måste de antingen utnyttjas för teckning av Units senast den 21 juni 2022 eller säljas senast den 16 juni 2022. Styrelsen äger rätt att förlänga teckningstiden och tiden för betalning, vilket ska ske senast sista dagen i teckningsperioden och offentliggöras av Bolaget.

### Handel med Uniträtter

Handel med Uniträtter äger rum på Spotlight Stock Market under perioden från och med 7 juni 2022 till och med den 16 juni 2022. Aktieägare ska vända sig direkt till sin bank eller annan förvaltare med erforderliga tillstånd för att genomföra köp och försäljning av Uniträtter. Vid sådan handel utgår normalt courtage. Uniträtter som förvärvas under ovan nämnda handelsperiod ger, under teckningstiden, samma rätt att teckna nya Units som de Uniträtter aktieägare erhåller baserat på sina innehav i Bolaget på avstämningsdagen.

### Teckning och betalning med stöd av Uniträtter

#### Direktregistrerade aktieägare

De aktieägare som på avstämningsdagen är registrerade i den av Euroclear för Bolagets räkning förda aktieboken erhåller förtryckt emissionsredovisning med bifogad inbetalningsavi från Euroclear. Av den förtryckta emissionsredovisningen framgår bland annat antalet erhållna Uniträtter. Den som är upptagen i den i anslutning till aktieboken särskilt förda förteckningen över panthavare med flera erhåller inte någon emissionsredovisning utan underrättas separat. Någon separat VP-avi som redovisar registreringen av Uniträtter på aktieägares VP-konto kommer inte att skickas ut.

Anmälan om teckning av Units med stöd av Uniträtter ska ske genom samtidig kontant betalning. Observera att det kan ta upp till tre bankdagar för betalningen att nå mottagarkontot. Anmälningssedel som sänds med post bör därför avsändas i god tid före sista teckningsdagen. Teckning och betalning ska ske i enlighet med något av nedanstående alternativ:

#### 1. Förtryckt inbetalningsavi från Euroclear

I det fall samtliga på avstämningsdagen erhållna Uniträtter utnyttjas för teckning av Units ska den förtryckta inbetalningsavin från Euroclear användas som underlag för anmälan om teckning genom betalning. Den särskilda anmälningssedeln ska därmed inte användas. Inga tillägg eller ändringar får göras i den på inbetalningsavin förtryckta texten. Anmälan är bindande.



## 2. Särskild anmälningssedel

I det fall Uniträtter förvärvas eller avyttras eller om aktieägaren av andra skäl avser att utnyttja ett annat antal Uniträtter än vad som framgår av den förtryckta inbetalningsavin från Euroclear ska särskild anmälningssedel användas. Anmälan om teckning genom betalning ska ske i enlighet med de instruktioner som anges på den särskilda anmälningssedeln. Den förtryckta inbetalningsavin från Euroclear ska därmed inte användas. Särskild anmälningssedel kan beställas från Arctic Securities via telefon, e-post eller laddas ned från hemsidan. Särskild anmälningssedel ska vara Arctic Securities tillhanda senast kl 15.00 den 21 juni 2022. Endast en anmälningssedel per person eller firma kommer att beaktas. I det fall fler än en anmälningssedel insändes kommer enbart den sist inkomna att beaktas. Ofullständig eller felaktigt ifylld särskild anmälningssedel kan komma att lämnas utan avseende. Anmälan är bindande. Ifylld särskild anmälningssedel skickas eller lämnas till:

Arctic Securities  
Emissionsavdelning/Tingsvalvet  
Regeringsgatan 38  
111 56 Stockholm

Telefon: +46 8 446 860 70  
E-post: [subscription@arctic.com](mailto:subscription@arctic.com)  
Webbplats: [www.arctic.com/secse](http://www.arctic.com/secse)

### Förvaltarregistrerade aktieägare med depå hos bank eller annan förvaltare

De aktieägare som på avstämningsdagen är förvaltarregistrerade hos bank eller annan förvaltare erhåller ingen emissionsredovisning från Euroclear. Teckning och betalning ska avseende förvaltarregistrerade aktieägare ske i enlighet med anvisningar från respektive bank eller annan förvaltare.

### Teckning utan stöd av Uniträtter

Anmälan om teckning av Units utan stöd av Uniträtter ska ske under samma period som anmälan om teckning av Units med stöd av Uniträtter, det vill säga från och med 7 juni 2022 till och med 21 juni 2022.

För det fall att inte samtliga Units tecknats med stöd av Uniträtter ska styrelsen, inom ramen för Erbjudandets högsta belopp, besluta om tilldelning av Units tecknade utan stöd av Uniträtter. I sådant fall ska Units i första hand tilldelas dem som också tecknat Units med stöd av Uniträtter, oavsett om de var aktieägare på avstämningsdagen eller inte, pro rata i förhållande till det antal Uniträtter som var och en utnyttjat för teckning och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning, i andra hand ska tilldelning ske till övriga som tecknat Units utan stöd av Uniträtter, och vid överteckning, i förhållande till tecknat belopp och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning och i tredje hand ska tilldelning ske till de parter som garanterat Företrädesemissionen, pro rata i förhållande till ställda garantiutfästelser.

### Besked om tilldelning vid teckning utan stöd av Uniträtter

Besked om eventuell tilldelning av Units, tecknade utan stöd av Uniträtter, lämnas genom översändande av tilldelningsbesked i form av en avräkningsnota. Likvid ska erläggas senast tre (3) dagar

efter utfärdandet av avräkningsnotan. Något meddelande lämnas inte till den som inte erhållit tilldelning. Erläggs inte likvid i rätt tid kan antal Units komma att överlåtas till annan. Styrelsen äger rätt att förlänga tiden för betalning, vilket ska ske senast sista dagen i teckningsperioden och offentliggöras av Bolaget.

Skulle försäljningspriset vid sådan överlåtelse komma att understiga priset enligt Erbjudandet, kan den som ursprungligen erhållit tilldelning av dessa Units komma att få svara för hela eller delar av mellanskillnaden. De som tecknar Units utan stöd av Uniträtter genom sin förvaltare kommer att erhålla besked om teckning enligt sin förvaltares rutiner.

### Direktregistrerade aktieägare

Direktregistrerade aktieägares intresseanmälan att teckna Units utan stöd av Uniträtter ska göras på anmälningssedel som ifylls, undertecknas och därefter skickas eller lämnas till Arctic Securities med adress enligt ovan. Anmälningssedel kan beställas från Arctic Securities via telefon, e-post eller laddas ned från hemsidan. Anmälningssedeln ska vara Arctic Securities tillhanda senast kl. 15.00 den 21 juni 2022. Endast en anmälningssedel per person eller firma kommer att beaktas. För det fall fler än en anmälningssedel insändes kommer enbart den sist inkomna att beaktas. Ofullständig eller felaktigt ifylld anmälningssedel kan komma att lämnas utan avseende. Anmälan är bindande. Besked om eventuell tilldelning lämnas genom utskick av avräkningsnota vilken ska betalas i enlighet med anvisningarna på denna. Meddelande utgår endast till dem som erhållit tilldelning.

### Förvaltarregistrerade aktieägare med depå hos bank eller annan förvaltare

Förvaltarregistrerade aktieägares intresseanmälan att teckna Units utan stöd av Uniträtter ska göras i enlighet med anvisningar från respektive bank eller annan förvaltare.

### Utländska aktieägare

Aktieägare som är bosatta utanför Sverige och som önskar delta i Erbjudandet ska sända den förtryckta inbetalningsavin, i det fall samtliga erhållna Uniträtter utnyttjas, eller särskild anmälningssedel, om ett annat antal Uniträtter utnyttjas, tillsammans med betalning till adress enligt nedan. Betalning ska erläggas till Arctic Securities bankkonto i DNB med följande kontouppgifter:

Bank: DNB (Den Norske Bank)  
IBAN-nummer: SE6691900000091954995018  
SWIFT: DNBASESXXXX

Observera att till följd av restriktioner i värdepapperslagstiftningen riktar sig Erbjudandet inte till personer som är bosatta eller har registrerad adress i USA, Australien, Japan, Nya Zeeland, Singapore, Sydafrika, Schweiz, Hong Kong, Kanada eller andra länder där deltagande förutsätter ytterligare prospekt, registrering eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. Aktieägare med registrerad adress i något av dessa länder uppmanas att kontakta Arctic Securities för att erhålla likvid från försäljning av erhållna Uniträtter, efter avdrag för försäljningskostnader, som dessa innehavare annars hade varit berättigade till. Utbetalning av sådan försäljningslikvid kommer inte att ske om nettobeloppet understiger 200 SEK.







## Betald tecknad Unit ("BTU")

Teckning genom betalning registreras hos Euroclear så snart detta kan ske, vilket normalt innebär upp till tre bankdagar efter betalning. Därefter erhåller tecknaren en VP-avi med bekräftelse att inbokning av betalda tecknade Units (BTU) har skett på tecknarens VP-konto. Aktieägare som har sitt innehav förvaltarregistrerat vid depå hos bank eller annan förvaltare får information från respektive förvaltare.

## Handel med BTU

Handel med BTU kommer att äga rum på Spotlight Stock Market mellan 7 juni 2022 fram till dess att Bolagsverket registrerat Erbjudandet och BTU omvandlats till Preferensaktier och teckningsoptioner.

## Leverans av Preferensaktier och teckningsoptioner

BTU kommer att ersättas av Preferensaktie och teckningsoption av serie TO1 så snart Erbjudandet har registrerats av Bolagsverket. Efter denna registrering kommer BTU att bokas ut från respektive VP-konto och ersättas av Preferensaktie och teckningsoption av serie TO1 utan särskild avisering. Sådan ombokning beräknas ske vecka cirka 28 2022. De nyemitterade Preferensaktierna och teckningsoptionerna av serie TO1 kommer att tas upp till handel på Spotlight Stock Market i samband med att Erbjudandet registreras av Bolagsverket. Det faktum att Preferensaktierna och teckningsoptionerna av serie TO1 möjligtvis inte finns tillgängliga på investerarens angivna depå eller VP-konto förrän tidigast cirka vecka 28 kan innebära att investeraren inte har möjlighet att sälja Preferensaktierna och teckningsoptionerna av serie TO1 på Spotlight Stock Market från och med den tidpunkt då handeln i Preferensaktierna och teckningsoptionerna av serie TO1 inleds utan först när Preferensaktierna och teckningsoptionerna av serie TO1 finns tillgängliga på investerarens depå eller VP-konto.

## Offentliggörande av utfallet i Erbjudandet

Snarast möjligt efter att teckningstiden avslutats kommer Bolaget att offentliggöra utfallet av Erbjudandet. Offentliggörande beräknas ske den 28 juni 2022 genom pressmeddelande. Pressmeddelandet kommer att finnas tillgängligt på Bolagets hemsida, <https://www.tingsvalvet.se/>.

## Handel i Preferensaktien och teckningsoption TO1

Bolaget avser att hos Spotlight Stock Market ansöka om upptagande till handel av de nya Preferensaktierna samt teckningsoptionerna av serie TO1. Preferensaktierna och teckningsoptionerna av serie TO1 i Tingsvalvet kommer att handlas på Spotlight Stock Market. Preferensaktierna kommer handlas under kortnamnet TINGS PEF och har ISIN-kod SE0018040727 och teckningsoptionerna av serie TO1 kommer handlas under kortnamnet TINGS TO1 och har ISIN-kod SE0018040800. De nya Preferensaktierna och teckningsoptionerna av serie TO1 tas upp till handel i samband med att omvandling av BTU till Preferensaktie och teckningsoption av serie TO1 sker vilket beräknas ske cirka vecka 28 år 2022.

## Utspädning

Vid fulltecknat Erbjudande ges 760 000 Preferensaktier ut samt 760 000 vederlagsfria teckningsoptioner av serie TO1 ut. Där till kommer upp till 8 900 000 teckningsoptioner av serie TO1 ges

ut som garantiersättning till Garanterna för garantiåtaganden. Givet att samtliga teckningsoptioner av serie TO1 (inklusive de TO1 som ges ut som garantiersättning) utnyttjas till fullo ökar antalet Stamaktier i bolaget med totalt 9 660 000 Stamaktier, från 3 040 000 Stamaktier till 12 700 000 Stamaktier och antalet Preferensaktier från 0 till 760 000, motsvarande en utspädning om cirka 77,4 procent av antalet aktier och 76,2 procent av antalet röster (exklusive Apportemissionen) och cirka 82 procent av antalet aktier och cirka 81,2 procent av antalet röster (inklusive Apportemissionen).

## Övrig information

Styrelsen för Tingsvalvet äger inte rätt att avbryta, återkalla eller tillfälligt dra in Erbjudandet att teckna Units i Bolaget i enlighet med villkoren i Prospektet. En teckning av Units är oåterkallelig och tecknaren kan inte upphäva eller modifiera en teckning av Units. Ofullständiga eller felaktigt ifyllda anmälningssedlar kan komma att lämnas utan beaktande. Om teckningslikviden inbetalas för sent, är otillräcklig eller betalas på felaktigt sätt kan anmälan om teckning komma att lämnas utan beaktande eller teckning komma att ske med ett lägre belopp.

För det fall ett för stort belopp betalats in av en tecknare av Units kommer Arctic Securities att ombesörja att överskjutande belopp återbetalas. Arctic Securities kommer i sådant fall att ta kontakt med tecknaren för uppgift om ett bankkonto som Arctic Securities kan återbetala beloppet till. Belopp understigande 200 SEK återbetalas endast på begäran. Ingen ränta kommer att utbetalas för överskjutande belopp.

## Teckningsåtaganden

Sjutton (17) utav Bolagets befintliga aktieägare (Lodet AB, Andreas Hofmann, Karlsarvet Capital AB, EkoFast Invest AB, Norrlandet Invest AB, Benefun Holding LTD, Natell Invest AB, Runebergs Invest AB, Axagon AB, JN Marketing AB, Hans-Olov Blom AB, Eiendomsinvestor AS, TNGN Invest AB, Brisas Invest AB, Vispen Fastigheter AB, Acce Invest AB och Mats Loberg Konsult & Förvaltning AB), vilka representerar cirka 26 procent av det totala antalet aktier och röster i Bolaget har den 20 april 2022, lämnat teckningsförbindelser i samband med Erbjudandet och åtagit sig att teckna sina pro rata-andelar i Erbjudandet (per datumet för teckningsförbindelsen), motsvarande cirka 58 MSEK. Ingen ersättning utgår för teckningsåtagandena. Teckningsåtagandena är inte säkerställda (varmed avses att någon säkerhet (såsom deposition) inte lämnats för dessa teckningsåtaganden).

## Emissionsgarantier

Tio (10) utav Bolagets befintliga aktieägare (Lodet AB, Andreas Hofmann, Karlsarvet Capital AB, EkoFast Invest AB, Norrlandet Invest AB, Benefun Holding LTD, Natell Invest AB, Runebergs Invest AB, Axagon AB och JN Marketing AB) har den 20 april 2022 lämnat garantiåtaganden med sedvanliga villkor för teckning av Units om sammanlagt cirka 170 MSEK, motsvarande 100 procent av den del av Erbjudandet som inte täcks av teckningsåtaganden. Därmed är Erbjudandet till fullo täckt av tecknings- och garantiåtaganden. För garantiåtagandena utgår ersättning som betalas ut i form av högst 8 900 000 teckningsoptioner av serie TO1. Vid utbetalningen av garantiersättningen kommer teckningsoptionerna att värderas enligt gängse metod för marknadsvärdering i enlighet

med villkoren för garantiåtagandena, och för det fall det beräknade totala värdet av teckningsoptionerna överstiger 10 procent av det garanterade beloppet, kommer antalet teckningsoptioner minskas pro rata mellan Garanterna tills det beräknade totala värdet av teckningsoptionerna inte överstiger 10 procent av det garanterade beloppet. För det fall det beräknade totala värdet av teckningsoptionerna understiger 2,5 procent av det garanterade

beloppet, kommer Garanterna att erhålla samtliga ovannämnda teckningsoptioner av serie TO1 samt en kontant betalning motsvarande skillnaden i beräknat värde mellan teckningsoptionerna och 2,5 procent av det garanterade beloppet. Beloppet ska fördelas pro rata mellan Garanterna. Med ”**Garant**” avses samtliga de parter som ställt ut garantiåtagande enligt tabellen nedan.

Namn	Tecknings- åtagande Belopp, TSEK	Garanti- åtagande Belopp, TSEK	Totalt åtagande Belopp, TSEK	Andel av Erbjudandet, procent
Lodet AB	15 199,8	45 241,0	60 440,8	26,5
Andreas Hofmann	7 599,9	22 620,3	30 220,2	13,3
Karlsarvet Capital AB	7 571,4	8 973,0	16 544,4	7,3
EkoFast Invest AB	5 077,5	45 241,0	50 318,5	22,1
Norrlandet Invest AB	3 018,3	4 309,0	7 327,3	3,2
Benefun Holding LTD	2 514,6	2 061,0	4 575,6	2,0
Natell Invest AB	2 494,5	2 383,0	4 877,5	2,1
Runebergs Invest AB	2 493,0	2 382,3	4 875,3	2,1
Axagon AB	2 406,9	35 847,0	38 253,9	16,8
JN Marketing AB	2 572,5	596,0	3 168,5	1,4
Hans-Olov Blom AB	2 142,6	0	2 142,6	0,9
Eiendomsinvestor AS	1 785,6	0	1 785,6	0,8
TNGN Invest AB	1 428,6	0	1 428,6	0,6
Brisas Invest AB	714,3	0	714,3	0,3
Vispen Fastigheter AB	678,6	0	678,6	0,3
Acce Invest AB	571,2	0	571,2	0,3
Mats Loberg Konsult & Förvaltning AB	77,1	0	77,1	0,0
<b>Summa:</b>	<b>58 346,4</b>	<b>169 653,6</b>	<b>228 000,0</b>	<b>100,0</b>

## FÖRETAGSSTYRNING

### Styrelse och ledande befattningshavare

#### Tingsvalvet

Enligt Tingsvalvets bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst tre och högst sex styrelseledamöter med högst sex suppleanter. Styrelsen består för närvarande av fyra ledamöter, inklusive ordföranden, utan suppleanter. Samtliga styrelseledamöter har på årsstämman den 23 maj 2022 valts för tiden intill slutet av årsstämman 2023.

Enligt aktiebolagslagen (2005:551) svarar styrelsen för Bolagets organisation och förvaltningen av Bolagets angelägenheter. Detta innebär bland annat att styrelsen fortlöpande ska bedöma Tingsvalvets ekonomiska situation samt se till att Tingsvalvets ekonomiska förhållanden kontrolleras på ett betryggande sätt. Styrelsen ska

även utse verkställande direktör samt granska att den verkställande direktören fullgör vad som åligger denne. Styrelsen utses av bolagsstämman.

Nedan förtecknas styrelseledamöter, ledande befattningshavare och övriga ledningspersoner i Bolaget med uppgift om födelseår, befattning, huruvida personen är oberoende i förhållande till Bolaget, bolagsledningen och större aktieägare i Bolaget samt aktieinnehav i Bolaget. Dock anges inte uppdrag inom Bolagets koncern. Med aktieinnehav i Bolaget avses eget samt närstående fysiska och juridiska personers innehav i Bolaget.

Namn	Befattning	Födelseår	Invald	Oberoende i förhållande till Bolaget och dess ledning	Oberoende i förhållande till större aktieägare	Innehav
Nils Magnus Nilsson	Styrelseledamot och ordförande	1948	2022-03-17	Ja	Nej*	0%
Nils Sköld	Styrelseledamot	1964	2022-03-17	Ja	Ja	0%
Sven Engwall	Styrelseledamot	1961	2022-05-23	Ja	Nej	1,06%**
Juhani Nyman	Styrelseledamot	1952	2022-03-17	Ja	Ja	1,1%***
Håkan Karlsson	Verkställande direktör	1972	2022-04-20	Nej	Nej	2,23%****
Magnus Fält	Vice verkställande direktör och fastighetschef	1964	2022-04-20	Nej	Nej	2,23%*****

\* Nils Magnus Nilsson har i viss utsträckning utfört och utför i viss utsträckning fortsatt konsulttjänster inom skatterådgivning till en av Bolagets större aktieägare vilket gör att Nils Magnus Nilsson inte är att anse som oberoende i förhållande till större aktieägare.

\*\*Efter genomförd Företrädesemission och Apportemission (under förutsättning att teckningsförbindelserna utnyttjas till fullo samt under förutsättning att Garanterna tecknar Units motsvarande 100 procent av respektive Garants garantiåtagande, att Garanterna gemensamt erhåller samtliga teckningsoptioner av serie TO1 som emitteras som ersättning till Garanterna i Erbjudandet, samt att samtliga TO1:or som tecknats av respektive aktieägare omvandlats till Stamaktier) kommer Sven Engwall att indirekt, genom Axagon AB, äga 14,60% av aktierna och 14,51% av rösterna i Bolaget och således inte anses oberoende i förhållande till större aktieägare i Bolaget.

\*\*\*Efter genomförd Företrädesemission och Apportemission (under förutsättning att teckningsförbindelserna utnyttjas till fullo samt under förutsättning att Garanterna tecknar Units motsvarande 100 procent av respektive Garants garantiåtagande, att Garanterna gemensamt erhåller samtliga teckningsoptioner av serie TO1 som emitteras som ersättning till Garanterna i Erbjudandet, samt att samtliga TO1:or som tecknats av respektive aktieägare omvandlats till Stamaktier) kommer Juhani Nyman att indirekt, genom JN Marketing AB, äga 0,51% av aktierna och 0,48% av rösterna i Bolaget och således fortsatt anses oberoende i förhållande till Bolaget, dess ledning samt i förhållande till större aktieägare i Bolaget.

\*\*\*\*Efter genomförd Företrädesemission och Apportemission (under förutsättning att teckningsförbindelserna utnyttjas till fullo samt under förutsättning att Garanterna tecknar Units motsvarande 100 procent av respektive Garants garantiåtagande, att Garanterna gemensamt erhåller samtliga teckningsoptioner av serie TO1 som emitteras som ersättning till Garanterna i Erbjudandet, samt att samtliga TO1:or som tecknats av respektive aktieägare omvandlats till Stamaktier) kommer Håkan Karlsson gemensamt med Magnus Fält att indirekt, genom EkoFast Invest AB, äga 19,75% av aktierna och 19,65% av rösterna i Bolaget och således inte anses oberoende i förhållande till större aktieägare i Bolaget.

\*\*\*\*\*Se kommentar ovan under \*\*\*\*.

## Styrelse

### Nils Magnus Nilsson

---

**Uppdrag och invalid:** Styrelseledamot och ordförande sedan 2022-03-17.

**Utbildning:** Handelsgymnasium samt skattejuridisk utbildning genom anställning hos både Länsstyrelse och revisionsbolag.

**Andra pågående uppdrag:** Ledamot i NORDEN Corporate Services Sweden AB.

Ledamot och ordförande i ForshagaAkademin AB och Klarafors AB och H-Day AB.

Ledamot och delägare i Bergsgården Konsult & Förvaltning AB samt styrelsesuppleant och delägare i Europeiska Skatt AB.

Suppleant i P.E. Invest AB, Mat et Nöje i Karlstad AB, Svenska Finanshuset MGH AB och Nordic Chemical Group AB.

Komplementär i Bergsgården i Forshaga KB.

Konsultuppdrag, i form av skattejurist, åt P.E Invest AB (vars innehav i Bolaget uppgår till 10,50%).

Tidigare ledamot och ordförande i Incendio AB (2016-2021), samt tidigare ledamot, ordförande och delägare i Bycosin i Karlstad AB (2016-2021).

**Innehav i Bolaget:** 0 aktier.

### Nils Sköld

---

**Uppdrag och invalid:** Styrelseledamot sedan 2022-03-17.

**Utbildning:** Jur.kand., Stockholms Universitet.

**Andra pågående uppdrag:** Advokat, delägare och ledamot i Advokatfirman Kane AB och Advokat Nils Sköld AB.

Ledamot i Derbo Förvaltning AB, Terraferma AB och Jonte Sköld Produktion AB.

Ledamot och ordförande i Profura Fastigheter AB

Suppleant i NHP Trav AB.

Tidigare ledamot och ordförande i MaxFastigheter i Sverige AB.

**Innehav i Bolaget:** 0 aktier.

### Sven Engwall

---

**Uppdrag och invalid:** Styrelseledamot sedan 2022-05-23.

**Utbildning:** Ekonomiutbildning, Uppsala Universitet.

**Andra pågående uppdrag:** Styrelseledamot och VD Axagon AB, Styrelseledamot Engesbergs Bostadsinvest AB, Hedvigslunds Invest AB och Staketgatan 15 i Gävle AB. Tidigare ledamot i Maxfastigheter i Sverige AB. Fastighetsbolaget i Askersund AB, RetailFast Vänersborg AB, RetailFast Bråtebäcken AB, Silkflower Fastigheter AB, RetailFast Skövde AB, RetailFast Karlstad AB, RetailFast Holding AB, RetailFast Kumla AB, RetailFast Västerås AB, 3P Navaren AB m.m.

**Innehav i Bolaget:** Indirekt 32 094 aktier genom Axagon AB. Indirekt, genom Axagon AB, lämnat teckningsåtagande avseende 8 023 Units i Bolaget samt lämnat garantiåtagande om 35 847 000 SEK.

### Juhani Nyman

---

**Uppdrag och invalid:** Styrelseledamot sedan 2022-03-17.

**Utbildning:** Ekonomi, fil.kand, Uppsala Universitet.

**Andra pågående uppdrag:** Styrelseledamot i Bosjö Fastigheter AB (publ) och Ålands Bygg AB (ett bolag registrerat på Åland).

**Innehav i Bolaget:** Indirekt 33 400 aktier genom JN Marketing AB. Indirekt, genom JN Marketing AB, lämnat teckningsåtagande avseende 8 575 Units i Bolaget samt lämnat garantiåtagande om 596 TSEK.

## Ledande befattningshavare

### Håkan Karlsson

**Uppdrag och invald:** Verkställande direktör från och med 2022-04-20.

**Utbildning:** Ekonomiutbildning på gymnasienivå samt kurser på Mälardalens Högskola.

**Andra pågående uppdrag:** Ledamot i RyRe Förvaltning AB, RYKA Invest AB, Fastighetsbolaget i Askersund AB, RetailFast Bråtebäcken AB, Silkflower Fastigheter AB, Fagersta Fårbo Fastighets AB, Hammartorp Projektutveckling AB, RetailFast Holding AB, RetailFast Västerås AB, Kjula Blacksta Fastigheter AB, RetailFast Karlskoga AB och Företagarföreningen Hälla Fackhandel.

Ledamot och ordförande i EkoFast Invest AB och Bostadsrättsföreningen 303 Lodge.

Tidigare verkställande direktör och delägare i MaxFastigheter i Sverige AB.

**Innehav i Bolaget:** Indirekt 67 702 aktier genom EkoFast Invest AB. Indirekt, genom EkoFast Invest AB, lämnat teckningsåtagande avseende 16 925 Units i Bolaget samt lämnat garantiåtagande om 45 241 TSEK.

### Magnus Fält

**Uppdrag och invald:** Vice verkställande direktör och fastighetschef från och med 2022-04-20.

**Utbildning:** Teknisk utbildning på gymnasienivå samt kurser på Mälardalens Högskola.

**Andra pågående uppdrag:** Ledamot i Aktiebolaget Spero, TOMTE Invest AB, Fastighetsbolaget i Askersund AB, AB Sofielunds Fastigheter, Gräsvallen 4 AB, RetailFast Bråtebäcken AB, EkoFast Invest AB, Silkflower Fastigheter AB, RetailFast Holding AB, RetailFast Västerås AB, Bostadsrättsföreningen 303 Lodge och Företagarföreningen Hälla Fackhandel.

Ledamot och ordförande i Fagersta Fårbo Fastighets AB, Hammartorp Projektutveckling AB, Kjula Blacksta Fastigheter AB och RetailFast Karlskoga AB.

Tidigare vice verkställande direktör och delägare i MaxFastigheter i Sverige AB.

**Innehav i Bolaget:** Indirekt 67 702 aktier genom EkoFast Invest AB. Indirekt, genom EkoFast Invest AB, lämnat teckningsåtagande avseende 16 925 Units i Bolaget samt lämnat garantiåtagande om 45 241 TSEK.

## Styrelse och ledande befattningshavare

### RetailFast

Enligt RetailFasts bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst en och högst tio styrelseledamöter med lägst noll och högst fem suppleanter. Styrelsen består för närvarande av fem ledamöter, inklusive ordföranden, utan suppleanter. Samtliga styrelseledamöter har på årsstämman den 8 juni 2021 valts för tiden intill slutet av årsstämman 2022.

Enligt aktiebolagslagen svarar styrelsen för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innebär bland annat att styrelsen fortlöpande ska bedöma RetailFasts ekonomiska situation samt se till att RetailFasts ekonomiska förhållanden kontrolleras på ett betryggande sätt. Styrelsen utses av bolagsstämman.

Namn	Befattning	Födelseår	Invald
Per Berggren	Styrelseledamot	1959	2021-05-10
Magnus Fält	Styrelseledamot	1964	2021-05-10
Lars Erik Hoel	Styrelseledamot	1951	2018-07-09
Håkan Karlsson	Styrelseledamot	1972	2021-05-10



## Övriga upplysningar avseende styrelse och ledande befattningshavare

Det föreligger inga familjeband mellan styrelseledamöterna och/eller ledande befattningshavare.

Håkan Karlsson och Magnus Fält har mellan åren 2014–2017 lämnat in årsredovisningar för det gemensamägda bolaget EkoFast AB för sent, och med anledning därav dömts för bokföringsbrott under april 2018. Axagon AB, ett till Sven Engwall helägt bolag, har den 31 mars 2022 av Finansinspektionen blivit ålagd att betala en sanktionsavgift om 10 TSEK på grund av felaktig information i anmälan till Finansinspektionen avseende transaktioner med aktier i MaxFastigheter i Sverige AB (5 kap. 2 § 5 lagen med kompletterande bestämmelser till EU:s marknadsmissbruksförordning). Sven Engwall överklagade Finansinspektionens beslut till Förvaltningsrätten i Stockholm den 4 april 2022. Under de senaste fem åren har ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare, utöver vad som anges ovan avseende Håkan Karlsson, Magnus Fält och Sven Engwall (i) dömts i något be- drägerrelaterat mål, (ii) av reglerings- eller tillsynsmyndighet (inklusive erkända yrkessammanslutningar) bundits, eller varit föremål för påföljd på grund utav, brott, eller (iii) förbjudits av domstol att vara medlem av emittentens förvaltnings-, lednings- eller tillsynsorgan, eller från att utöva ledande eller övergripande funktioner hos en emittent. Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har, under de senaste fem åren, representerat ett företag som försatts i konkurs eller likvidation (annat än frivillig likvidation), eller varit föremål för konkursförvaltning i egenskap av medlem av förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan eller annan ledande befattning.

Nils Sköld som är styrelseledamot i Bolaget är delägare i Advokatfirman Kane som på uppdrag av Bolaget agerar legal rådgivare till Bolaget i samband med Erbjudandet tillsammans med Wistrand. Nils Sköld deltar varken i Erbjudandet eller innehar värdepapper i Bolaget, Bolagets dotterbolag eller något bolag i RetailFast-Koncernen.

Utöver vad som nämns ovan råder det inga intressekonflikter eller potentiella intressekonflikter mellan styrelseledamöternas och ledande befattningshavares åtagande gentemot Bolaget och dess privata intressen och/eller andra åtaganden. Som framgår ovan innehar Juhani Nyman indirekt 33 400 aktier i Bolaget, Håkan Karlsson och Magnus Fält innehar gemensamt indirekt 67 702 aktier i Bolaget och Sven Engwall innehar indirekt 32 094 aktier i Bolaget. Vidare har Juhani Nyman indirekt, genom JN Marketing AB, lämnat teckningsåtagande avseende 8 575 Units

i Bolaget och garantiåtagande om 596 TSEK, Håkan Karlsson och Magnus Fält har gemensamt indirekt, genom EkoFast Invest AB, lämnat teckningsåtagande avseende 16 925 Units i Bolaget, lämnat garantiåtagande om 45 241 TSEK samt lämnat teckningsförbindelse i Apportemission om att teckna 553 554 Stamaktier i Tingsvalvet och Sven Engwall har, indirekt genom Axagon AB, lämnat teckningsåtagande avseende 8 023 Units i Bolaget samt lämnat garantiåtagande om 35 847 TSEK. Övriga styrelseledamöter och ledande befattningshavare har inga ekonomiska intressen i Tingsvalvet genom innehav av värdepapper i Bolaget. För information om närståendetransaktioner mellan Tingsvalvet och styrelseledamöterna eller ledande befattningshavare, se avsnittet "Transaktioner med närstående". Utöver vad som angetts i avsnittet "Företagsstyrning" har ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare några privata intressen som kan stå i strid med Bolagets intressen. Vidare har ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare träffat överenskommelse med större aktieägare, kunder, leverantörer eller andra parter, som medfört att personen i fråga erhållit sin position.

Ingen utav ovan nämnda styrelseledamöter eller ledande befattningshavare har ingått avtal med Bolaget eller med något utav dess dotterbolag om förmåner efter uppdragets avslutande.

Utöver Garanternas intresse av att Erbjudandet kan genomföras framgångsrikt är bedömningen att det inte föreligger några väsentliga intressekonflikter rörande Erbjudandet.

Samtliga styrelseledamöter och ledande befattningshavare kan nås via Bolagets kontor med adress (c/o Arctic Securities AS, filial Sverige, Regeringsgatan 38, SE-111 56 Stockholm), telefonnummer +46 8-446 860 70.

### Revisor

Vid årsstämman den 23 maj 2022 valdes revisionsbolaget Baker Tilly Umeå AB till revisor för perioden intill slutet av årsstämman 2023. Åsa Dahlgren (född 1966) är huvudansvarig revisor. Åsa Dahlgren är auktoriserad revisor och medlem i FAR (branschorganisationen för revisorer i Sverige). Baker Tilly Umeå AB:s kontorsadress är Nygatan 18–20, 903 27 Umeå.

Baker Tilly Umeå AB har varit Bolagets revisor sedan bolagstämman den 23 maj 2022. Dessförinnan var Ernst & Young AB revisor med Fredric Hävrén som auktoriserad revisor.

## Ersättning till och anställningsvillkor för styrelseledamöter, verkställande direktör och ledande befattningshavare

Ersättning till styrelseledamöter, inklusive ordförande, fastställs på bolagsstämman. På årsstämman den 23 maj 2022 beslutades att arvode för tiden intill nästa årsstämma ska utgå med 200 TSEK till styrelsens ordförande, och med 150 TSEK till övriga styrelseledamöter. I tabellen nedan redovisas de arvoden som de stämموvalda styrelseledamöterna ska erhålla enligt beslutet ovan.

Namn	Befattning	Styrelsearvode (TSEK/år)	Övrig ersättning (TSEK/mån)	Summa (TSEK)
Nils Magnus Nilsson	Styrelseledamot och styrelseordförande	200		200
Nils Sköld	Styrelseledamot	150		150
Sven Engwall	Styrelseledamot	150		150
Juhani Nyman	Styrelseledamot	150		150
Håkan Karlsson	Verkställande direktör	0	125	125
Magnus Fält	Vice verkställande direktör och fastighetschef	0	125	125
<b>Summa:</b>		<b>650</b>	<b>250</b>	<b>900</b>

För räkenskapsåret 2021 har 300 TSEK utgått i styrelsearvode för styrelsen, som entledigades på extra bolagsstämma i Bolaget den 17 mars 2022, och den verkställande direktören, som entledigades från Bolaget den 20 april 2022.

Nedanstående tabell visar de arvoden som styrelseledamöterna och verkställande direktören erhöll för räkenskapsåret 2021.

Namn	Befattning	Styrelsearvode	Övrig ersättning	Summa
Mikael Igelström	Styrelseledamot och styrelseordförande	120 000 SEK	-	120 000 SEK
Peter Bredelius	Styrelseledamot	60 000 SEK	-	60 000 SEK
Tobias Emanuelsson	Styrelseledamot	60 000 SEK	-	60 000 SEK
Jens Mattsson	Styrelseledamot	60 000 SEK	-	60 000 SEK
Joachim Carlsson	Verkställande direktör	-	-	-
<b>Summa:</b>				<b>300 000 SEK</b>

### Avtal om ersättning efter avslutat uppdrag

Styrelseledamöter och övriga ledande befattningshavare har inga anställningsavtal med Bolaget. Verkställande direktören och vice verkställande direktören har ingått anställningsavtal med Bolaget. Lön som utgår med anledning av anställningarna redovisas ovan som "Övrig ersättning". Verkställande direktör respektive vice verkställande direktör har rätt till avgångsvederlag motsvarande sex månadslöner om anställningen avslutas av Tingsvalvet. Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har rätt till ersättning efter avslutat uppdrag.

Varken Bolaget eller dess dotterbolag har avsatta eller upplupna belopp för pensioner eller liknande förmåner efter styrelseledamots, verkställande direktörs eller ledande befattningshavares avträdande av tjänst eller uppdrag.

## FINANSIELL INFORMATION OCH NYCKELTAL

Informationen i detta avsnitt ska läsas tillsammans med Tingsvalvets reviderade årsredovisningar för räkenskapsåren 2020 och 2021 inklusive tillhörande noter och revisionsberättelser, samt den oreviderade delårsrapporten för perioden 1 januari – 31 mars 2022 vilka införlivas i Prospektet genom hänvisning. Om inget annat uttryckligen anges, har ingen annan information i Prospektet reviderats eller granskats av Tingsvalvets revisor. Räkenskaperna för dessa perioder har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de har antagits av EU, tolkningar av IFRS Interpretations Committee (IFRIC) och Årsredovisningslagen samt Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Räkenskapsåret sträcker sig från och med den 1 januari till och med den 31 december.

Tingsvalvets årsredovisning för 2020: resultaträkning (sidan 5), balansräkning (sidorna 6–7), kassaflödesanalys (sidan 9), noter (sidorna 15–35) och revisionsberättelse (sidorna 36–38).

Tingsvalvets årsredovisning för 2021: resultaträkning (sidan 5), balansräkning (sidorna 6–7), kassaflödesanalys (sidan 9), noter (sidorna 15–35) och revisionsberättelse (sidorna 36–37).

Tingsvalvets delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 2022: resultaträkning (sidan 5), balansräkning (sidan 5) och kassaflödesanalys (sidan 6).

### Nyckeltal

En del av de nyckeltal som presenteras nedan är inte definierade enligt IFRS. Bolaget bedömer att dessa nyckeltal ger en bättre förståelse för Bolagets ekonomiska trender. Nyckeltalen har, om inget annat anges, inte reviderats och ska inte betraktas för sig själva eller som ett alternativ till prestationsnyckeltal som har framtagits i enlighet med IFRS. Nyckeltalen, såsom Tingsvalvet har definierat dessa, bör inte jämföras med andra bolags nyckeltal som har samma benämning då definitionerna kan skilja sig åt.

(belopp i TSEK, om inget annat anges)	1 jan 2022– 31 mar 2022	1 jan 2021– 31 mar 2021	1 jan 2021– 31 dec 2021	1 jan 2020– 31 dec 2020
---------------------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------

### IFRS Nyckeltal

Resultat per aktie före och efter utspädning, SEK	0,12	1,05	-0,68	-4,37
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	296 233	316 340	295 872	313 142
Förvaltningsfastigheter	732 121	702 000	722 000	702 000

### Alternativa nyckeltal som inte är definierade enligt IFRS

Fastighetsintäkter	11 514	11 786	47 434	46 808
Driftnetto	7 517	8 356	34 202	33 538
Förvaltningsresultat	3 575	4 680	18 875	19 489
Årets/periodens resultat	362	3 198	-2 070	-13 300
Balansomslutning	765 632	765 588	763 451	763 634
Soliditet, %	38,7	41,0	38,8	41,0
Räntetäckningsgrad, %	215,0	255,7	252,3	259,1
Avkastning på eget kapital, %	0,12	1,00	-0,68	-4,08
Belåningsgrad, %	60,2	59,8	61,1	59,8



## Nyckeltalsdefinitioner

### Definitioner av alternativa nyckeltal som inte definieras enligt IFRS

Nyckeltal	Definition	Syfte
<b>Fastighetsintäkter</b>	Summan av hyresintäkter och serviceintäkter.	Nyckeltalet används för att belysa Bolagets intäkter från uthyrningsverksamheten.
<b>Driftnetto</b>	Fastighetsintäkter reducerat med fastighetskostnader. Fastighetskostnaderna består av drift- och förvaltningskostnader, reparationer och underhåll samt fastighetsskatt.	Driftnetto används för att visa Bolagets överskott från fastighetsförvaltningen.
<b>Förvaltningsresultat</b>	Driftnetto reducerat med administrationskostnader och finansiella kostnader. Administrationskostnaderna består av förvaltningskostnader, styrelsearvoden, börskostnader, revisionskostnader och övriga administrationskostnader.	Förvaltningsresultat används för att visa Bolagets resultat från fastighetsförvaltningen.
<b>Årets/periodens resultat</b>	Resultat efter skatt.	Periodens resultat används som ett mått på Bolagets lönsamhet.
<b>Balansomslutning</b>	Eget kapital och skulder.	Nyckeltalet visar storleken på Bolagets rapport över finansiell ställning.
<b>Soliditet, %</b>	Eget kapital dividerat med balansomslutningen.	Soliditet visar hur stor andel av balansomslutningen som finansieras av eget kapital och visas för att investerare ska kunna bedöma Bolagets kapitalstruktur.
<b>Räntetäckningsgrad, %</b>	Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med finansiella kostnader.	Räntetäckningsgraden används för att belysa hur känsligt Bolagets resultat är för ränteförändringar.
<b>Avkastning på eget kapital, %</b>	Årets/periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med genomsnittligt eget kapital.	Ett relativt mått på Bolagets förmåga att generera avkastning på det egna kapitalet, uttryckt i procent.
<b>Belåningsgrad, %</b>	Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas verkliga värde.	Nyckeltalet är ett mått på Bolagets kapitalstruktur. Belåningsgraden är ett viktigt mått på Bolagets finansiella risk och är ett viktigt nyckeltal för banker och andra långgivare.

**Härledning av nyckeltal**

(belopp i TSEK, om inget annat anges)	1 jan 2022– 31 mar 2022	1 jan 2021– 31 mar 2021	1 jan 2021– 31 dec 2021	1 jan 2020– 31 dec 2020
<b>Fastighetsintäkter</b>				
A Hyresintäkter	10 659	11 022	43 748	43 764
B Serviceintäkter	855	764	3 686	3 044
<b>A+B = Fastighetsintäkter</b>	<b>11 514</b>	<b>11 786</b>	<b>47 434</b>	<b>46 808</b>
<b>Driftnetto</b>				
A Fastighetsintäkter	11 514	11 786	47 434	46 808
B Fastighetskostnader	-3 997	-3 430	-13 232	-13 270
<b>A+B = Driftnetto</b>	<b>7 517</b>	<b>8 356</b>	<b>34 202</b>	<b>33 538</b>
<b>Förvaltningsresultat</b>				
A Driftnetto	7 517	8 356	34 202	33 538
B Administrationskostnader	-833	-671	-2 936	-1 801
C Finansiella kostnader	-3 109	-3 005	-12 392	-12 248
<b>A+B+C = Förvaltningsresultat</b>	<b>3 575</b>	<b>4 680</b>	<b>18 875</b>	<b>19 489</b>
<b>Årets resultat / periodens resultat</b>				
A Resultat efter skatt	362	3 198	-2 070	-13 300
<b>A = Årets resultat / periodens resultat</b>	<b>362</b>	<b>3 198</b>	<b>-2 070</b>	<b>-13 300</b>
<b>Balansomslutning</b>				
A Summa eget kapital och skulder	765 632	765 588	763 451	763 634
<b>A = Balansomslutning</b>	<b>765 632</b>	<b>765 588</b>	<b>763 451</b>	<b>763 634</b>
<b>Soliditet, %</b>				
A Eget kapital	296 233	316 340	295 872	313 142
B Balansomslutning	765 632	765 588	763 451	763 634
<b>A/B = Soliditet, %</b>	<b>38,7</b>	<b>41,3</b>	<b>38,8</b>	<b>41,0</b>
<b>Räntetäckningsgrad, %</b>				
A Driftnetto	7 517	8 356	34 202	33 538
B Administrationskostnader	-833	-671	-2 936	-1 801
C Finansiella intäkter	-	-	-	-
D Finansiella kostnader	-3 109	-3 005	-12 392	-12 248
<b>(A+B+C)/(-D) = Räntetäckningsgrad, %</b>	<b>215,0</b>	<b>255,7</b>	<b>252,3</b>	<b>259,1</b>
<b>Avkastning på eget kapital, %</b>				
A Årets resultat / periodens resultat	362	3 198	-2 070	-13 300
B Eget kapital vid periodens början	295 872	313 142	313 142	338 601
C Eget kapital vid periodens slut	296 233	316 340	295 872	313 142
<b>A / ((B+C)/2) = Avkastning på eget kapital, %</b>	<b>0,12</b>	<b>1,00</b>	<b>-0,68</b>	<b>-4,08</b>
<b>Beläningsgrad, %</b>				
A Skulder till kreditinstitut	441 000	420 000	441 000	420 000
B Fastigheternas verkliga värde	732 121	702 000	722 000	702 000
<b>A/B = Beläningsgrad, %</b>	<b>60,2</b>	<b>59,8</b>	<b>61,1</b>	<b>59,8</b>



### Utdelningspolicy

Tingsvalvets utdelningspolicy har som mål att merparten av förvaltningsresultatet efter betald skatt ska lämnas i utdelning till Stam- och Preferensaktieägarna. Vid bedömning av utdelningens storlek ska hänsyn tas till att Bolagets investerings- och förvärvsplaner kan fortskrida med bibehållen finansiell styrka och fortsatt god handlingsfrihet. Utdelning betalas ut efter beslut av bolagsstämman. Det finns dock inga garantier för att det för ett visst år kommer att föreslås eller beslutas om utdelning i Bolaget. I övervägandet om framtida utdelning kommer styrelsen att beakta flera faktorer, bland annat Bolagets verksamhet, rörelseresultat och finansiella ställning, aktuellt och förväntat likviditetsbehov, expensionsplaner, avtalsmässiga begränsningar och andra väsentliga faktorer.

För räkenskapsåret 2021 lämnades utdelning om 7,6 SEK per Stamaktie och för räkenskapsåret 2020 lämnades utdelning om 4 SEK per Stamaktie.

### Betydande förändringar av bolagets finansiella ställning sedan den 31 mars 2022

Till följd av Bolagets förvärv av RetailFast-Koncernen som tillträds i juni 2022 (för detaljer om förvärven hänvisas till avsnitten "Marknads- och Verksamhetsbeskrivningen" och "Kompletterande historisk finansiell information om RetailFast") har Bolagets finansiella ställning väsentligt förändrats sedan den 31 mars 2022, vilket är den senaste räkenskapsperiod för vilken delårsrapport har offentliggjorts. Bolaget har av denna anledning upprättat en proformaredovisning, se avsnittet "Proformaredovisning" nedan. Därutöver har det inte inträffat några betydande förändringar avseende Bolagets finansiella ställning efter den 31 mars 2022 fram till datumet för Prospektet.

### Kompletterade historisk finansiell information för RetailFast

Information avseende RetailFast i detta avsnitt lämnas med anledning av kravet på tilläggsinformation som följer artikel 18 i Kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/980 och lämnas för att komplettera den information som lämnas i detta Prospekt avseende Tingsvalvet. Detta avsnitt bör läsas tillsammans med avsnittet "Marknads- och verksamhetsbeskrivning" för vidare information om RetailFast.

RetailFast har inte upprättat någon koncernredovisning, i avsnittet om Proformaredovisningen har Bolaget sammanställt denna information med utgångspunkt från respektive dotterbolags årsredovisning. Med anledning av detta införlivas RetailFasts två senaste årsredovisningar genom hänvisning. Införlivade dokument och korshänvisningar till respektive del som införlivas presenteras i avsnittet "Information som införlivas genom hänvisning". Nedan presenteras de årsredovisningar som införlivas genom hänvisning för RetailFast.

RetailFasts årsredovisning för 2020: resultaträkning (sidan 3), balansräkning (sidorna 4–5), noter (sida 6) och revisionsberättelse (sidorna 7–8).

RetailFasts årsredovisning för 2021: resultaträkning (sidan 3), balansräkning (sidorna 4–5), noter (sidorna 6–7) och revisionsberättelse (sidorna 8–9).

### Betydande förändringar av RetailFasts ställning efter den 31 december 2021

Det har inte inträffat några betydande förändringar avseende RetailFasts finansiella ställning efter den 31 december 2021 fram till datumet för Prospektet. Se dock avsnittet "Signerade förvärv" på s. 20 ovan och "Dotterbolag till RetailFast som tillträtts efter den 31 december 2021" på s. 51 nedan.

### Proformaredovisning

Tingsvalvet har beslutat att förvärva RetailFast och således förvärva RetailFasts alla dotterbolag. Förvärvet av RetailFast och dess dotterbolag har en betydande påverkan på Bolagets finansiella ställning och resultat. Med anledning av detta har Tingsvalvet upprättat denna proformaredovisning. En bestyrkanderapport från oberoende revisor finns i avsnittet "Revisorsrapport avseende proformaredovisning" vid slutet av detta avsnitt.

Förvärvat bolag	Datum för teckningsåtagande
RetailFast Holding AB	2022-04-20
Dotterbolag till RetailFast Holding AB	Ägarandel
Kjula Blacksta Fastigheter AB	100%
RetailFast Karlstad AB	100%
Fastighetsbolaget i Askersund AB	100%
RetailFast Skara AB	100%
SilkFlower Fastigheter AB	100%
RetailFast Skövde AB	100%
Fagersta Fårbo fastigheter AB	100%
RetailFast Västerås AB	100%
RetailFast Kumla AB	100%
RetailFast Vänersborg AB	100%
RetailFast Bråtebäcken AB	100%

RetailFast har tillträtt nedanstående bolag (och indirekt, nedan angivna fastigheter) vilka inte hade tillträtts per den 31 december 2021. Förvärven avser bolag med kassaflödesfastigheter i likhet med RetailFast befintliga fastighetsportfölj. Fastigheten i Askersund är under uppförande med avtal om totalentreprenad men RetailFast har ingått bindande avtal vilket gör att Bolaget valt att inkludera denna information i proformaredovisningen. Köpeskillingen för dessa bolag uppgick till 66,5 MSEK och det bedömda driftnettot uppgår till cirka 16,8 MSEK per år.

Dotterbolag till RetailFast som tillträtts efter den 31 december 2021 ("Tillträdde förvärv")	Ägarandel
XOEL Skövde AB	100%
3P Navaren AB	100%
Askersund fastighet under uppförande, totalentreprenad	100%

RetailFast har även ingått avtal om förvärv av nedanstående bolag vilka inte har tillträtts vid upprättandet av detta Prospekt. Förvärven avser bolag med kassaflödesfastigheter i likhet med RetailFast befintliga fastighetsportfölj. Då bolagen inte har tillträtts har nedanstående bolag inte inkluderats i proformaredovisningen. Den preliminära köpeskillingen för dessa bolag förväntas uppgå till cirka 109 MSEK och medföra ett bedömt driftnetto om cirka 10,9 MSEK per år.

Signerade förvärv	Ägarandel efter förvärv
Örebro Arbetaren 3 Fastighets AB	100%
Grundbulten 108691 AB	100%
Handbromsen 6 Kga AB	100%
Avidus Fastigheter Holdingbolag AB	100%
Favedu Skene AB	100%

### Syfte med proformaredovisningen

Den finansiella proformainformationen syftar endast till att illustrera de hypotetiska effekter som ovanstående förvärv skulle kunna haft på Tingsvalvet om förvärven hade ägt rum den 1 januari 2021 respektive 31 december 2021.

- Proformaresultaträkning för räkenskapsåret 2021 om transaktionerna hade genomförts den 1 januari 2021.
- Proformabalansräkning per den 31 december 2021 om transaktionerna hade genomförts per den 31 december 2021.

Det hypotetiska resultatet och den hypotetiska finansiella ställningen kan skilja sig från det faktiska resultat och den faktiska finansiella ställning som Tingsvalvet hade haft om transaktionerna hade genomförts per ovanstående datum. Den finansiella proformainformationen syftar inte till att indikera Tingsvalvets framtida resultat eller finansiella ställning. Läsare av Prospektet bör därför inte lägga för stor vikt vid den finansiella proformainformationen vid ett eventuellt beslut att investera i aktier i Tingsvalvet. Den finansiella proformainformationen i Prospektet bör läsas tillsammans med övrig information i Prospektet.

### Grunder för proformaredovisningen

Den finansiella proformainformationen för räkenskapsåret 2021 är baserad på Tingsvalvets reviderade finansiella rapporter som har hämtats från Bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2021. Årsredovisningen har reviderats av Tingsvalvets oberoende tidigare revisor Ernst & Young Aktiebolag i enlighet med vad som anges i den tillhörande revisorsrapporten. Den finansiella informationen för RetailFast Holding AB och dotterbolagen RetailFast Vänersborg AB, RetailFast Karlstad AB, RetailFast Skövde AB, RetailFast Skara AB, RetailFast Bråtebacken AB, RetailFast Västerås AB, Fagersta Fårbo Fastighets AB, Fastighetsbolaget i Askersund AB och Silkflower Fastigheter AB består av reviderade årsredovisningar för 2021 för respektive bolag. Den finansiella informationen för RetailFast Kumla AB och Kjula Blacksta Fastigheter AB består av oreviderade årsredovisningar för 2021 för respektive bolag. Den finansiella informationen för de Tillträdde förvärven består av oreviderade interna rapporter för bolagen.

### Redovisningsprinciper

Tingsvalvets tillämpade redovisningsprinciper är International Financial Reporting Standards utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) såsom de fastställts av Europeiska Unionen ("IFRS"). Proformaredovisningen har upprättats i enlighet med Tingsvalvets redovisningsprinciper såsom de är beskrivna i Tingsvalvets årsredovisning för räkenskapsåret 2021. Beskrivningen av redovisningsprinciperna framgår i noter till årsredovisningen och är införlivade genom hänvisning och utgör en del av detta Prospekt.

För RetailFast Holding AB och samtliga dotterbolag är de finansiella rapporterna upprättade enligt BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Skillnader mellan regelverken finns beskrivna under avsnittet "Proformajusteringar" samt Noter.

### Uppställningsform

Uppställningsformen för de förvärvade bolagens finansiella rapporter har justerats för att stämma överens med Tingsvalvets uppställningsform i den mån det varit möjligt.

### Rörelse- eller tillgångsförvärv

Om de förvärvade bolagen som inkluderas i denna proformaredovisning klassas som rörelse- eller tillgångsförvärv får betydelse för proformaredovisningens utformning. Tingsvalvet har gjort en bedömning av transaktionerna enligt de kriterier som framgår av IFRS 3. Tingsvalvets bedömning är att samtliga förvärv utgör tillgångsförvärv.

### Proformajusteringar

Proformajusteringarna beskrivs nedan samt i noterna till proformaredovisningen.

### Justeringar av redovisningsprinciper

Följande skillnader i redovisningsprinciper har identifierats mellan Tingsvalvet och RetailFast respektive Tillträdde förvärv.

### Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheterna redovisas till historiska anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar i RetailFast respektive i de Tillträdde förvärven. Förvaltningsfastigheterna har därför i enlighet med Tingsvalvets principer redovisats till verkligt värde, enligt externa värderingar. Justeringen är redovisad som en del av förvärvsrelaterade justeringar i proformaredovisningen.

### Administrationskostnader och finansieringskostnader

Vid bedömningen av kostnader för central administration har inte några proformajusteringar gjorts avseende eventuella synergier eller integrationskostnader. Kostnaden för central administration baseras på de kostnader som framgår av de finansiella rapporterna för respektive bolag.

### Dotterbolag till RetailFast som tillträtts efter den 31 december 2021

Två bolag har tillträtts efter periodens utgång och en fastighet har ännu inte tillträtts. Bolaget XOEL Skövde AB tillträdde den 1 januari 2022 och bolaget 3P Navaren AB tillträdde den 1 mars 2022. Fastighet under uppförande i Askersund kommer att färdigställas och tillträdas under hösten 2022. Dessa förvärv har uppdaterat proformabalansräkningen som om tillträde skett den 31 december 2021 utifrån de tillträdesbalansräkningar som förelåg vid respektive förvärv. Förvärven har inte påverkat proformaresultaträkningen då historisk finansiell information i detta avseende saknas.

### Finansiering

Avseende proformajusteringar av finansieringskostnader kopplade till förvärven har följande ställningstagande gjorts: För RetailFast består erbjudandet i sin helhet av nyemittering av aktier i Tingsvalvet. I och med att förvärvet finansieras genom emission av aktier medför detta förvärv inga ytterligare finansieringskostnader för Tingsvalvet. Tillträdde förvärv har finansierats genom en nyemission om 30 MSEK som genomförts under 2022, genom bankfinansiering samt kontant likvid. I proformaredovisningen redovisas detta som kortfristig skuld.

### Skatteeffekter på justeringar

Skatteeffekter har beaktats på samtliga justeringar som bedömts vara skattemässigt avdragsgilla eller skattepliktiga i proformaredovisningen. Beräknad skatt kan skilja sig från den faktiska skatteeffekten. Vid beräkningarna har en aktuell skattesats om 20,6 procent tillämpats.

## Proformaresultaträkning för perioden 1 januari – 31 december 2021

Belopp i TSEK	Tingsvalet	RetailFast	Tillträdde förvärv	Proforma-justeringar	Not	Proforma
Hysesintäkter och serviceintäkter	47 434	21 839	0	-250	1	69 023
Fastighetskostnader	-13 232	-3 669	0	0		-16 901
<b>Driftnetto</b>	<b>34 202</b>	<b>18 170</b>	<b>0</b>	<b>-250</b>		<b>52 122</b>
Administrationskostnader	-2 936	0	0	-1 607	2	-4 543
Övriga externa kostnader	0	-1 718	0	1 718	2	0
Personalkostnader	0	-139	0	139	2	0
Avskrivningar	0	-5 249	0	5 249	3	0
Finansiella kostnader	-12 392	-3 368	0	0		-15 760
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>18 874</b>	<b>7 696</b>	<b>0</b>	<b>5 249</b>		<b>31 818</b>
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-22 496	0	0	53 374	4	30 878
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-3 622</b>	<b>7 696</b>	<b>0</b>	<b>58 623</b>		<b>62 696</b>
Aktuell skatt	0	-1 078	0	0		-1 078
Uppskjuten skatt	1 552	0	0	-12 076	3, 4	-10 524
<b>Årets resultat</b>	<b>-2 070</b>	<b>6 617</b>	<b>0</b>	<b>46 546</b>		<b>51 094</b>

### Noter till resultaträkningen

#### Not 1 – Mellanhavanden inom koncernen

Eliminering av koncerninterna transaktioner inom RetailFast som enligt redovisningsprinciperna ovan ej uppräftar koncernredovisning.

#### Not 2 – Uppställningsform

Uppställningsformen för RetailFast samt de Tillträdde förvärvens finansiella rapporter har justerats för att stämma överens med Tingsvalvets uppställningsform i den mån det varit möjligt.

#### Not 3 – Avskrivningar

RetailFast samt de Tillträdde förvärven redovisar dess förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde varvid avskrivningar görs baserat på anskaffningsvärdet. Tingsvalvet redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde varvid avskrivningar inte görs. För att

överbrygga skillnaderna mellan redovisningsprinciperna i Tingsvalvet och RetailFast samt de Tillträdde förvärven har de utförda avskrivningarna återförts om totalt 5 248 TSEK. På samtliga återförda avskrivningar har en uppskjuten skatt bokats om 1 081 TSEK, vilket motsvarar en skatt om 20,6 procent.

#### Not 4 – Värdeförändring förvaltningsfastigheter

RetailFast samt de Tillträdde förvärven redovisar dess förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde. Skillnaden i redovisningsprincipen mot Tingsvalvet där redovisning sker till verkligt värde i enlighet med IAS 40 genererar proformajusteringsavseende årets verkliga värdes förändring avseende perioden på 53 374 TSEK. På den uppkomna resultateffekten har en uppskjuten skatt om 10 995 TSEK bokats, vilket motsvarar en skattesats om 20,6 procent.

**Proformabalansräkning per den 31 december 2021**

Belopp i TSEK	Tingsvalet	RetailFast	Tillträdde förvärv	Proforma-justeringar	Not	Proforma
<b>BALANSRÄKNING TILLGÅNGAR</b>						
<b>Anläggningstillgångar</b>						
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>						
Förvaltningsfastigheter	722 000	225 623	89 595	366 282	1	1 403 500
Inventarier	0	2 746	215	-2 856	1	105
Pågående nyanläggningar	0	0	93 329	-93 329	1	0
	<b>722 000</b>	<b>228 369</b>	<b>183 139</b>	<b>270 097</b>		<b>1 403 605</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>						
Andelar i koncernföretag	0	145 235	0	-145 235	2	0
Uppskjutna skattefordringar	8 598	0	0	0		8 598
	<b>8 598</b>	<b>145 235</b>	<b>0</b>	<b>-145 235</b>		<b>8 598</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>730 598</b>	<b>373 605</b>	<b>183 139</b>	<b>124 861</b>		<b>1 412 203</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>						
Kundfordringar	0	5 832	1 423	0		7 255
Fordringar hos koncernföretag	0	76 337	0	-76 337	3	0
Övriga kortfristiga fordringar	13 185	4 288	28	0		17 501
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 119	946	8	0		2 073
Likvida medel	18 549	34 260	2 653	0		55 462
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>32 853</b>	<b>121 663</b>	<b>4 112</b>	<b>-76 337</b>		<b>82 291</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>763 451</b>	<b>495 268</b>	<b>187 251</b>	<b>48 525</b>		<b>1 494 494</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>						
<b>Eget kapital</b>						
Aktiekapital	3 040	108 307	75	-108 382	4	3 040
Pågående emission	0	50 000	0	-50 000	4	0
Bundna fonder	0	47 791	0	-47 791	4	0
Övrigt tillskjutet kapital	285 585	0	0	301 921	4	587 506
Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	7 247	10 666	7 644	-18 310	4	7 247
Årets resultat	0	6 617	-1 491	-5 126	4	0
<b>Summa eget kapital</b>	<b>295 872</b>	<b>223 381</b>	<b>6 228</b>	<b>72 311</b>	<b>4</b>	<b>597 793</b>
<b>Långfristiga skulder</b>						
Uppskjutna skatteskulder	12 226	0	0	0		12 226
Räntebärande skulder	438 613	168 858	40 487	32 100	5	680 058
Övriga skulder	0	0	32 100	-32 100	5	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>450 839</b>	<b>168 858</b>	<b>72 587</b>	<b>0</b>		<b>692 284</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>						
Skulder till kreditinstitut	0	6 760	17 099	0		23 859
Leverantörsskulder	2 876	589	31	0		3 496
Skulder till koncernföretag	0	76 337	0	-76 337	3	0
Aktuella skatteskulder	1 393	2 759	12	0		4 165
Övriga kortfristiga skulder	4 376	12 456	87 677	52 550	6	157 059
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 095	4 128	3 618	0		15 840
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>16 740</b>	<b>103 029</b>	<b>108 436</b>	<b>-23 787</b>		<b>204 418</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>763 451</b>	<b>495 268</b>	<b>187 251</b>	<b>48 525</b>		<b>1 494 494</b>



## Noter till balansräkningen

### Not 1 - Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheterna redovisas i RetailFast samt de Tillträdde förvärven till anskaffningsvärde. Värderingen baseras på uppskattad köpeskilling samt verkligt värde, enligt externa bedömningar. Övervärdet som allokeras till förvaltningsfastigheter uppgår till ett belopp om 270 097 TSEK.

I värderingen av verkligt värde för förvaltningsfastigheterna ingår RetailFast samt de Tillträdde förvärvens pågående nybyggnationer samt anläggningstillgångar som upptagits enligt Bolagets redovisningsprinciper under inventarier.

### Not 2 - Koncernredovisning

Konsolidering av dotterföretag har inte skett i RetailFast. Andelar i koncernföretag elimineras enligt aktuella regler för koncernredovisning enligt IFRS som om förvärven skett per 31 december 2021.

### Not 3 – Mellanhavanden inom koncernen

Eliminering av koncerninterna transaktioner inom RetailFast som enligt redovisningsprinciperna ovan ej upprättar koncernredovisning.

### Not 4 – Förändring eget kapital

Eliminering av aktier i dotterföretag -12 030 TSEK.  
Justering av fastighetsvärde till verkligt värde 84 342 TSEK.

### Not 5 – Klassificering skulder

Uppställningsformen för RetailFast samt de Tillträdde förvärvens finansiella rapporter har justerats för att stämma överens med Tingsvalvets uppställningsform i den mån det varit möjligt. Övriga skulder som är räntebärande omförs till Räntebärande skulder.

### Not 6 – Övriga kortfristiga skulder

Kortfristig skuld för Tillträdde förvärv.



## OBEROENDE REVISORSRAPPORT AVSEENDE PROFORMAREDOVISNINGEN

**Oberoende revisors bestyrkanderapport om sammanställning av finansiell proformainformation i ett prospekt**

Till styrelsen i Tingsvalvet Fastighets AB org nr 559177-5290

**Rapport om sammanställning av finansiell proformainformation i ett prospekt**

Jag har slutfört mitt bestyrkandeuppdrag att rapportera om styrelsens sammanställning av finansiell proformainformation för Tingsvalvet Fastighets AB ("bolaget"). Den finansiella proformainformationen består av proformabalansräkningen per 2021-12-31, proformaresultaträkningen för perioden 2021-01-01—2021-12-31 och tillhörande noter som återfinns på sidorna 51–55 i det prospekt som är utfärdat av bolaget. De tillämpliga kriterierna som är grunden utifrån vilken styrelsen har sammanställt den finansiella proformainformationen är angivna i den delegerade förordningen (EU) 2019/980 och beskrivs på sidorna 51 - 53.

Den finansiella proformainformationen har sammanställts av styrelsen för att illustrera effekten av transaktionen som anges på sidorna 51 – 53 på bolagets finansiella ställning per 2021-12-31 och dess finansiella resultat för perioden 2021-01-01—2021-12-31 som om transaktionen hade ägt rum den 2021-12-31 respektive 2021-01-01. Som del av processen har information om bolagets finansiella ställning och finansiella resultat hämtats av styrelsen från bolagets finansiella rapporter för den period som slutade 2021-12-31, om vilka en revisors rapport har publicerats.

**Styrelsens ansvar för den finansiella proformainformationen**

Styrelsen är ansvarig för sammanställningen av den finansiella proformainformationen i enlighet med kraven i den delegerade förordningen (EU) 2019/980.

**Mitt oberoende och min kvalitetskontroll**

Jag har följt krav på oberoende och andra yrkesetiska krav i Sverige, som bygger på grundläggande principer om hederlighet, objektivitet, professionell kompetens och vederbörlig omsorg, sekretess och professionellt uppträdande.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar

dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

**Revisorns ansvar**

Mitt ansvar är att uttala mig om huruvida den finansiella proformainformationen, i alla väsentliga avseenden, har sammanställts korrekt av styrelsen i enlighet med den delegerade förordningen (EU) 2019/980, på de angivna grunderna samt att dessa grunder överensstämmer med bolagets redovisningsprinciper.

Jag har utfört uppdraget enligt International Standard on Assurance Engagements ISAE 3420 *Bestyrkandeuppdrag att rapportera om sammanställning av finansiell proformainformation i ett prospekt*, som har utfärdats av International Auditing and Assurance Standards Board. Standarden kräver att revisorn planerar och utför åtgärder i syfte att skaffa sig rimlig säkerhet om huruvida styrelsen har sammanställt, i alla väsentliga avseenden, den finansiella proformainformationen i enlighet med den delegerade förordningen.

För detta uppdrags syfte, är jag inte ansvarig för att uppdatera eller på nytt lämna rapporter eller lämna uttalanden om någon historisk information som har använts vid sammanställningen av den finansiella proformainformationen, inte heller har jag under uppdragets gång utfört någon revision eller översiktlig granskning av den finansiella information som har använts vid sammanställningen av den finansiella proformainformationen.

Syftet med finansiell proformainformation i ett prospekt är enbart att illustrera effekten av en betydelsefull händelse eller transaktion på bolagets ojusterade finansiella information som om händelsen hade inträffat eller transaktionen hade genomförts vid en tidigare tidpunkt som har valts i illustrativt syfte. Därmed kan jag inte bestyrka att det faktiska utfallet för händelsen eller transaktionen per 2021-12-31 respektive 2021-01-01 hade blivit som den har presenterats.

Ett bestyrkandeuppdrag, där uttalandet lämnas med rimlig säkerhet, att rapportera om huruvida den finansiella proformainformationen har sammanställts, i alla väsentliga avseenden, med grund i de tillämpliga kriterierna, innefattar att utföra åtgärder för att bedöma om de tillämpliga kriterier som





används av styrelsen i sammanställningen av den finansiella proformainformationen ger en rimlig grund för att presentera de betydande effekter som är direkt hänförliga till händelsen eller transaktionen, samt att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis för att:

- Proformajusteringarna har sammanställts korrekt på de angivna grunderna.
- Den finansiella proformainformationen avspeglar den korrekta tillämpningen av dessa justeringar på den ojusterade finansiella informationen.
- De angivna grunderna överensstämmer med bolagets redovisningsprinciper.

De valda åtgärderna beror på revisorns bedömning, med beaktande av hans eller hennes förståelse av karaktären på bolaget, händelsen eller transaktionen för vilken den finansiella proformainformationen har sammanställts, och andra relevanta uppdragsförhållanden.

Uppdraget innefattar även att utvärdera den övergripande presentationen av den finansiella proformainformationen.

Jag anser att de bevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

*Uttalande*

Enligt min uppfattning har den finansiella proformainformationen sammanställts, i alla väsentliga avseenden, enligt de grunder som anges på s. 51 - 53 och dessa grunder överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Umeå den 1 juni 2022

Åsa Dahlgren  
Auktoriserad revisor

## INFORMATION OM AKTIEÄGARE OCH LEGAL INFORMATION

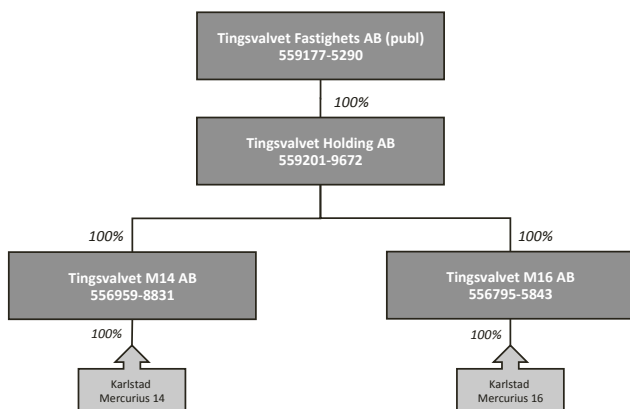
### Tingsvalvet

#### Legal koncernstruktur

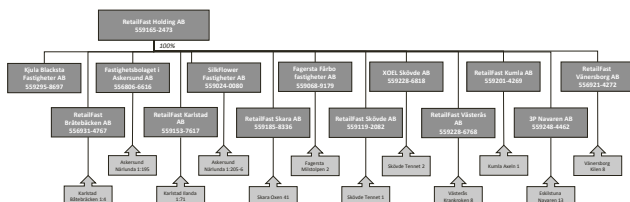
Tingsvalvet är ett svenskt publikt aktiebolag vars verksamhet bedrivs i enlighet med aktiebolagslagen. Bolagets registrerade firma är Tingsvalvet Fastighets AB (publ), dess organisationsnummer är 559177-5290 och dess identifieringskod (LEI) är 549300ZR5SKO2SUDZ692. Tingsvalvet bildades den 25 oktober 2018 och registrerades hos Bolagsverket den 30 oktober 2018.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm. Enligt verksamhetsföremålet i Bolagets bolagsordning ska Bolaget äga samt förvalta fast och lös egendom eller äga och förvalta bolag som direkt eller indirekt äger och förvaltar fast eller lös egendom och upphämta finansiering för sin verksamhet samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Tingsvalvet är per dagen för Prospektet moderbolag till tre (3) dotterbolag, varav samtliga är privata aktiebolag registrerade i Sverige, i enlighet med nedan koncernstruktur:



Tingsvalvet kommer, genom Apportemissionen, förvärva RetailFast-koncernen, varefter koncernstrukturen för Tingsvalvets koncern kommer se ut enligt nedan:<sup>27</sup>



<sup>27</sup> Notera att RetailFasts signerade förvärv ej inkluderats i koncernstrukturen ovan. För ytterligare information se avsnittet "Signerade förvärv" på s. 20.

#### Aktier och aktiekapital

Enligt på årsstämma den 23 maj 2022 antagen bolagsordning för Tingsvalvet ska aktiekapitalet vara lägst 7 000 TSEK och högst 28 000 TSEK, fördelat på lägst 7 000 000 aktier och högst 28 000 000 aktier. Per den 31 december 2021 uppgick Bolagets aktiekapital till 3 040 TSEK, fördelat på 3 040 000 Stamaktier. Per dagen för prospektet uppgår Bolagets registrerade aktiekapital till 3 040 TSEK, fördelat på 3 040 000 Stamaktier. Aktierna är denominerade i SEK, och varje aktie har ett kvotvärde om 1 SEK. Aktierna i Bolaget är emitterade i enlighet med svensk rätt och är av samma slag. Samtliga registrerade aktier är fullt betalda och fritt överlåtbara.

#### Apportemission

På årsstämma den 23 maj 2022 beslutades vidare om Apportemissionen enligt vilken Bolaget beslutade om en riktad nyemission av högst 3 400 000 nya Stamaktier till aktieägarna i RetailFast. Aktieägarna i RetailFast äger rätt att teckna 3 400 000 nya Stamaktier i Apportemissionen under förutsättning att varje aktieägare tillskjuter sina respektive aktier i RetailFast såsom betalning för Stamaktierna i form av apport. Samtliga aktieägare i RetailFast har gentemot Bolaget åtagit sig att teckna sig för Stamaktierna i enlighet med villkoren för Apportemissionen. Teckningstiden löper mellan 7 juni 2022 till 16 juni 2022.

Med anledning av Apportemissionen kommer, när densamma registreras hos Bolagsverket, mer än tio (10) procent av aktiekapitalet i Bolaget att ha betalats med andra tillgångar än likvida medel (apportegendom genom samtliga aktier i RetailFast).

#### Konvertibler och teckningsoptioner m.m.

Utöver de teckningsoptioner av serie TO1 som emitteras inom ramen för Erbjudandet och som ersättning till Garanterna i Erbjudandet finns vid tidpunkten för Prospektet inga utestående teckningsoptioner, konvertibler eller andra aktierelaterade instrument utgivna av Bolaget.

#### Väsentliga avtal

Nedan följer en sammanfattning av väsentliga avtal som Bolaget har ingått under de senaste två åren, med undantag för sådana avtal väsentliga avtal som ingåtts inom ramen för Bolagets löpande verksamhet.

#### Teckningsåtaganden rörande Apportemissionen

Den 20 april 2022 erhöll Bolaget teckningsåtaganden från samtliga aktieägare i RetailFast enligt vilket samtliga aktieägare i RetailFast åtog sig att teckna totalt 3 400 000 nya Stamaktier i Bolaget mot erläggande av samtliga 1 877 065 aktier i RetailFast till Bolaget som emissionslikvid. Teckningsåtagandet var villkorat av bolagsstämman i Bolagets beslut om genomförande av Apportemissionen. Årsstämman i Bolaget fattade beslut om Apportemissionen den 23 maj 2022. Tillskjutandet av apportegendomen, dvs samtliga aktier i RetailFast, till Bolaget förväntas slutföras den 16 juni 2022. En förteckning över Bolagets preliminära ägarstruktur till följd av Erbjudandet och Apportemissionen (under förutsättning att teckningsåtaganden och garantier nyttjas till fullo), följer under avsnittet "Ägarförhållanden till följd av tecknings- och garantiåtaganden samt Apportemissionen" på s. 62.

#### Avtal avseende slutreglering av ÄTA-arbeten

Under december 2021 ingick Bolagets dotterbolag, Tingsvalvet M14 AB (såsom hyresvärd), och SBAB Bank AB (publ) (såsom hyresgäst) ett slutregleringsavtal avseende kostnader för hyresgäst-anpassningar som hyresvärden utfört för hyresgästens räkning. Totalkostnaden för arbetena, vilka hyresgästen ska bekosta, uppgick till 26 315 246 SEK, varav 273 TSEK kvittas mot en fordran som hyresgästen hade på hyresvärden, 25 MSEK erläggs utav hyresgästen till hyresvärden såsom hyrestillägg och 1 042 246 SEK erläggs av hyresgästen till hyresvärden som en engångsbetalning. Kostnaderna enligt avtalet, utöver 25 MSEK som erläggs löpande såsom hyrestillägg, är slutreglerade.

#### Förlikningsavtal

Under januari 2021 ingick Bolagets dotterbolag, Tingsvalvet M16 AB (såsom hyresvärd), och H&M Hennes & Mauritz Sverige AB (såsom hyresgäst) och ett förlikningsavtal, varigenom parterna dels reglerade hyresgästens krav på ersättning till följd av hinder och men i hyresgästens nyttjanderätt (då hyresgästen ansett att hyresvärden försämrat lokalens visibilitet) samt dels hyresgästens krav på återbetalning av hyra (då hyresgästen ansett att av hyresgästen erlagd hyra översteg den hyra som av hyresgästen skulle erläggas enligt hyresavtalet). I enlighet med förlikningsavtalet ålades hyresvärden att erlagga ett belopp motsvarande 2 932,5 TSEK till hyresgästen. Avtalet är slutligt reglerat.

#### **Myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden**

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

#### **Transaktioner med närstående**

Under de senaste två åren har transaktioner mellan Koncernen och det då närstående bolaget Randviken förevarit. Randviken ägde cirka tio (10) procent utav samtliga aktier i Tingsvalvet intill utgången av 2021. I samband med att Tingsvalvet förvärvade fastigheterna Karlstad Mercurius 14 och Karlstad Mercurius 15 från Randviken ingick Tingsvalvet och Randviken ett förvaltningsavtal, som sades upp till upphörande per den 31 december 2021. Vidare lämnade Randviken i samband med Koncernens förvärv av fastigheterna en hyresgaranti till Tingsvalvet, som för större delen av ytorna upphört att gälla. Köpeskillingen för Koncernens förvärv av fastigheterna från Randviken är inte slutligen reglerad, men avses slutregleras under sommaren 2022. Utöver vad som framgår ovan har under de senaste två åren inga transaktioner skett mellan Koncernen eller till Koncernen närstående, dess styrelseledamöter eller ledande befattningshavare.

#### **Ägarförhållanden per den 13 maj 2022**

I nedanstående tabell listas samtliga aktieägare med innehav överstigande fem (5) procent av aktierna i Bolaget eller fem (5) procent av samtliga röster i Bolaget per den 13 maj 2022, inklusive därefter för styrelsen kända förändringar men innan Erbjudandet och Apportemissionen. Bolaget har per sådant datum enbart ett aktieslag, och det föreligger således inga skillnader i akternas rösträtt.

<b>Aktieägare</b>	<b>Antal Stamaktier och röster</b>	<b>Andel Stamaktier och röster (%)</b>
Lodet AB	600 000	19,74%
P.E. Invest AB	319 245	10,50%
Skandinaviska Enskilda Banken AB	172 414	5,67%
Söderberg & Partners Wealth Management	169 255	5,57%
Karlsarvet Capital	158 770	5,22%

#### **Större aktieägare**

En förteckning över Bolagets ägarstruktur till följd av Erbjudandet och Apportemissionen (under förutsättning att teckningsförbindelserna utnyttjas till fullo samt under förutsättning att Garanterna tecknar Units motsvarande 100 procent av respektive Garants garantiåtagande, att Garanterna gemensamt erhåller och nyttjar samtliga teckningsoptioner av serie TO1 som emitteras inom ramen för Erbjudandet och som ersättning till Garanterna i Erbjudandet, samt att samtliga TO1:or som tecknats av respektive aktieägare omvandlats till Stamaktier), följer under avsnittet **”Ägarförhållanden till följd av tecknings- och garantiåtaganden samt Apportemissionen”** på s. 62. Efter Erbjudandet och Apportemissionen så kommer (givet att ovan nämnda förutsättningar är uppfyllda) Lodet AB inneha 17,29 procent av rösterna i Bolaget, EkoFast Invest AB kommer att inneha 19,65 procent av rösterna i Bolaget, Axagon AB kommer att inneha 14,51 procent av rösterna i Bolaget och Andreas Hofmann kommer att inneha 8,65 procent av rösterna i Bolaget (tillsammans **”Huvudägarna”**). Efter Erbjudandet och Apportemissionen kommer Huvudägarna således ha möjlighet att utöva ett betydande inflytande över Bolaget och kontroll över vissa frågor som Bolagets aktieägare röstar om, inklusive bland annat val och entledigande av styrelseledamöter, vissa kapitalökningar och kapitalminskningar, godkännande av resultat- och balansräkning, och ändring av Bolagets bolagsordning etc. Det finns dock såvitt Bolaget känner till inga aktieägaravtal mellan Bolagets aktieägare som syftar till gemensamt inflytande över Bolaget och styrelsen i Bolaget känner inte till några andra överenskommelser eller arrangemang som kan komma att leda till att kontrollen över Bolaget förändras (utöver de ägarförändringar som kommer att ske med anledning av Erbjudandet och genomförd Apportemission) vid ett senare datum eller att en sådan ändring av kontrollen förhindras. För att säkerställa att kontroll över Bolaget inte missbrukas följer Bolaget tillämpliga regler, bl a aktiebolagslagen (2005:551) och Spotlight Stock Markets regelverk för emittenter. De regler till skydd för minoritetsägare som finns i aktiebolagslagen (2005:551) utgör exempelvis skydd mot en majoritetsägares eventuella missbruk av kontroll över Bolaget. Genom att åtfölja tillämpliga regler säkerställer Bolaget att en god bolagsstyrning upprätthålls där ansvaret är tydligt fördelat mellan ägare, bolagsledning och styrelse.

#### **Kostnader för Erbjudandet**

Tingsvalvets kostnader i samband med Erbjudandet förväntas uppgå till cirka 8,6 MSEK, exklusive garantiersättningen till Garanterna (vilken uppgår till max tio procent av det garanterade beloppet). Sådana kostnader avser främst kostnader för finansiella rådgivare, juridiska ombud samt revisor.

**Teckningsförbindelser och Garantiåtaganden samt lock-up**  
 I enlighet med vad som följer av avsnitten ”Teckningsåtaganden” och ”Emissionsgarantier”, har ett antal av Bolagets befintliga ägare ställt ut emissionsgarantier och/eller teckningsåtaganden. De parter som ställt ut teckningsförbindelser har därvid förbundit sig att inte utan Bolagets föregående skriftliga godkännande sälja, överlåta, pantsätta, låna ut eller på annat sätt avhända sig några aktier, värdepapper eller teckningsrätter i Bolaget eller genomföra någon transaktion som har eller kan komma att ha samma ekonomiska effekt som en försäljning, pantsättning, överlåtelse eller lån av dennes aktier, värdepapper eller teckningsrätter i Bolaget innan utfallet av Företrädesemissionen har offentliggjorts. De parter som ställt ut emissionsgarantier har förbundit sig att inte sälja, överlåta, pantsätta, låna ut eller på annat sätt frånhända sig aktier i Bolaget fram till och med tiden för Garantens vederbörliga fullgörande av sina skyldigheter under emissionsgarantin.

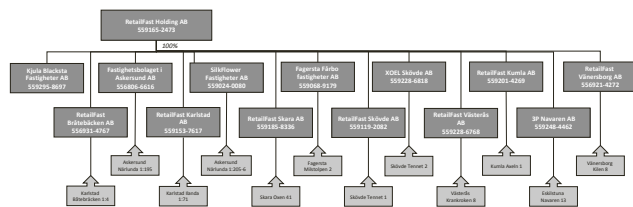
## RetailFast

### Legal koncernstruktur

RetailFast är ett svenskt privat aktiebolag vars verksamhet bedrivs i enlighet med aktiebolagslagen. RetailFasts registrerade firma är RetailFast Holding AB och dess organisationsnummer är 559165-2473. RetailFast bildades den 9 juli 2018 och registrerades hos Bolagsverket samma dag.

Styrelsen har sitt säte i Eskilstuna. Enligt verksamhetsföremålet i RetailFasts bolagsordning ska RetailFast äga samt förvalta fastigheter och därmed förenlig verksamhet.

RetailFast är per dagen för Prospektet moderbolag till 13 dotterbolag, varav samtliga är privata aktiebolag registrerade i Sverige, i enlighet med nedan koncernstruktur:<sup>28</sup>



## Aktier och aktiekapital

Enligt på årsstämma den 10 maj 2021 antagen bolagsordning för RetailFast ska aktiekapitalet vara lägst 100 000 TSEK och högst 400 000 TSEK, fördelat på lägst 1 000 000 aktier och högst 4 000 000 aktier. Per den 20 april 2022 uppgick Bolagets aktiekapital till 187 706,5 TSEK, fördelat på 1 877 065 aktier. Per dagen för prospektet uppgår Bolagets registrerade aktiekapital till 187 706,5 TSEK, fördelat på 1 877 065 aktier. Aktierna är denominerade i SEK, och varje aktie har ett kvotvärde om 100 SEK. Aktierna i Bolaget är emitterade i enlighet med svensk rätt och är av samma slag. Samtliga aktier är fullt betalda och fritt överlåtbara.

## Konvertibler och teckningsoptioner m.m.

Vid tidpunkten för Prospektet finns inga utestående teckningsoptioner, konvertibler eller andra aktierelaterade instrument utgivna av RetailFast.

## Väsentliga avtal

Såvitt avser RetailFast finns inga aktieägaravtal mellan bolagets aktieägare som syftar till gemensamt inflytande över bolaget. Styrelsen i bolaget känner inte till några ytterligare överenskommelser eller motsvarande som kan komma att leda till att kontrollen över bolaget förändras. RetailFast har inte vidtagit några särskilda åtgärder i syfte att garantera att kontrollen över bolaget inte missbrukas. De regler till skydd för minoritetsägare som finns i aktiebolagslagen (2005:551) utgör dock skydd mot en majoritetsägares eventuella missbruk av kontroll över bolaget.

Nedan följer en sammanfattning av väsentliga avtal som Bolaget har ingått under en period av ett år omedelbart före offentliggörandet av prospektet, med undantag för sådana som ingåtts inom ramen för Bolagets löpande verksamhet.

### Förvävsavtal avseende Askersund

RetailFast har (såsom köpare) ingått ett aktieöverlåtelseavtal avseende förvärv av samtliga aktier i Grundbulten 108691 AB u.n.ä.t Askersundsby 1:31 AB, org.nr 559371-5476, och därmed indirekt fastigheten Askersund Askersundsby 1:31, från 5G Design AB, org.nr 556766-9121, (såsom säljare). Köpeskillingen för förvärvet baseras på ett överenskommet värde på fastigheten om 25 280 357 kronor och RetailFast ska tillträda bolaget och indirekt fastigheten den 16 september 2022.

### Förvävsavtal avseende Assberg

RetailFast har (såsom köpare) ingått ett aktieöverlåtelseavtal avseende förvärv av samtliga aktier i Favedu Skene AB, org.nr 559046-2775, och därmed indirekt fastigheten Mark Assberg 3:23, från Favedu AB, org.nr 556944-3327, (såsom säljare). Köpeskillingen för förvärvet baseras på ett överenskommet värde på fastigheten om 27 500 000 kronor, och RetailFast ska tillträda bolaget och indirekt fastigheten den 1 augusti 2022.

### Förvävsavtal avseende Handbromsen

RetailFast har (såsom köpare) ingått ett aktieöverlåtelseavtal avseende förvärv av samtliga aktier i Handbromsen 6 Kga AB, org.nr 556929-5396, och därmed indirekt fastigheten Karlskoga Handbromsen 6, från Kirtelag AB, org.nr 559365-4485, (såsom säljare). Köpeskillingen för förvärvet baseras på ett överenskommet värde på fastigheten om 15 924 266 kronor, och RetailFast ska tillträda bolaget och indirekt fastigheten den 16 augusti 2022.

### Förvävsavtal avseende Tärnan

RetailFast har (såsom köpare) ingått ett aktieöverlåtelseavtal avseende förvärv av samtliga aktier i Avidus Fastigheter Holdingbolag AB, org.nr 559307-7653, och därmed indirekt fastigheten Karlskoga Tärnan 14, från Avidus Fastigheter Investment AB, org.nr 559367-9235, och Henrik Wedberg, pers.nr 750118, (såsom säljare). Köpeskillingen för förvärvet baseras på ett överenskommet värde på fastigheten om 24 000 000 kronor, och RetailFast ska tillträda bolaget och indirekt fastigheten den 15 augusti 2022, under förutsättning att Avidus Fastigheter Investment AB dessförinnan ingått hyresavtal med bolaget.

<sup>28</sup> Notera att RetailFasts signerade förvärv ej inkluderats i koncernstrukturen ovan. För ytterligare information se avsnittet ”Signerade förvärv” på s. 20.

#### Förvärsavtal avseende Arbetaren

RetailFast har (såsom köpare) ingått ett aktieöverlåtelseavtal avseende förvärv av samtliga aktier i Örebro Arbetaren 3 Fastighets AB, org.nr 556898-8769, och därmed indirekt fastigheten Örebro Arbetaren 3, från Arbetaren 3 Invest AB, org.nr 559135-3072, (såsom säljare). Köpeskillingen för förvärvet 72 baseras på ett överenskommet värde på fastigheten om 60 000 000 kronor, och RetailFast ska tillträda bolaget och indirekt fastigheten den 16 augusti 2022.

#### **Myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden**

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

#### **Transaktioner med närstående**

Under de senaste två åren har transaktioner mellan RetailFast-Koncernen och till RetailFast-Koncernen närstående bolag förevarit.

RetailFast-Koncernen har, på marknadsmässiga villkor, ingått ett förvaltningsavtal med TunaRondellen Förvaltning AB, vilket ägs utav EkoFast Invest AB (50%), CoinOne AB (25%) och Mats Loberg Konsult & Förvaltning AB (25%), vilka samtliga är aktieägare i RetailFast-Koncernen. Förvaltningsavtalet avses upphöra efter att Apportemissionen genomförts.

Vidare har RetailFast-Koncernen ingått avtal om indirekt förvärv av fastigheten Fagersta Milstolpen 2 från EkoFast Invest AB, som är aktieägare i RetailFast-Koncernen. Enligt extern värdering uppgick fastighetsvärdet på Fagersta Milstolpen 2 vid tidpunkten för förvärvet till 92 MSEK, och RetailFast-Koncernen förvärvade fastigheten till ett överenskommet värde om 80 MSEK.

RetailFast-Koncernen har även ingått avtal om indirekt förvärv av fastigheten Eskilstuna Navaren 13 från CoinOne AB, som är aktie-

ägare i RetailFast-Koncernen. Enligt extern värdering uppgick fastighetsvärdet på Eskilstuna Navaren 3 vid tidpunkten för förvärvet till 8,5 MSEK, och RetailFast-Koncernen förvärvade fastigheten till ett överenskommet värde om 6,5 MSEK.

#### **Intressekonflikter**

Det föreligger inte några intressekonflikter mellan de skyldigheter som styrelseledamöterna eller den verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare har gentemot Bolaget och deras privata intressen och/eller andra uppdrag. Ingen av styrelseledamöterna, verkställande direktören eller de ledande befattningshavarna har valts eller utsetts till följd av en särskild överenskommelse med större aktieägare, kunder, leverantörer eller andra parter.

#### **Ägarförhållanden per den 31 maj 2022**

I nedanstående tabell listas samtliga aktieägare med innehav överstigande fem (5) procent av aktierna i RetailFast eller fem (5) procent av samtliga röster i bolaget per den 31 maj 2022, innan genomförandet av Apportemissionen. Bolaget enbart ett aktieslag, och det föreligger inga skillnader i akternas rösträtt. Efter genomförd Apportemission kommer Bolaget att vara ensam aktieägare till samtliga utestående aktier i RetailFast.

<b>Aktieägare</b>	<b>Antal Stamaktier och röster</b>	<b>Andel Stamaktier och röster (%)</b>
EkoFast Invest AB	305 605	16,28%
Eindomsinvestor AS	286 508	15,26%
TTC Invest AB	229 204	12,21%
Axagon AB	162 353	8,65%
Norrlandet Invest AB	114 602	6,11%
Brisas Invest AB	109 827	5,85%
Hans-Olov Blom AB	95 501	5,09%
Mats Loberg Konsult AB	95 501	5,09%

**Ägarförhållanden till följd av tecknings- och garantiåtaganden samt Apportemissionen<sup>29</sup>**

I nedanstående tabell listas samtliga befintliga aktieägare i Bolaget och RetailFast som har lämnat tecknings- eller garantiåtaganden och/eller är teckningsberättigade i Apportemissionen, jämte en översikt över samma aktieägares totala innehav av Stamaktier i Bolaget efter genomförd Företrädesemission och Apportemission (under förutsättning att teckningsförbindelserna utnyttjas till fullo samt under förutsättning att Garanterna tecknar Units motsvarande 100 procent av respektive Garants garantiåtagande, att Garanterna gemensamt erhåller samtliga teckningsoptioner av serie TO1 som emitteras som ersättning till Garanterna i Erbjudandet, samt att samtliga TO1:or som tecknats av respektive aktieägare omvandlats till Stamaktier) samt en översikt över samma aktieägares innehav av totala andelen aktier och röster i Bolaget efter genomförd Företrädesemission och Apportemission (under förutsättning att teckningsförbindelserna utnyttjas till fullo samt under förutsättning att Garanterna tecknar Units motsvarande 100 procent av respektive Garants garantiåtagande, att Garanterna gemensamt erhåller samtliga teckningsoptioner av serie TO1 som emitteras som ersättning till Garanterna i Erbjudandet, samt att samtliga TO1:or som tecknats av respektive aktieägare omvandlats till Stamaktier).

Namn	Befintliga aktier i Bolaget	Befintliga aktier i RetailFast per den 31 maj 2022	Teckning åtagande Units	Garanti-åtagande Units	Garanti-åtagand TO1	Apport emission Stamaktier	Totalt antal Stamaktier i Bolaget	Andel av totala antalet Stamaktier i Bolaget	Andel av totala antalet aktier i Bolaget	Andel av totala antalet röster i Bolaget
Lodet AB	600 000	0	50 666	150 803	2 373 335	0	3 174 804	19,72%	20,03%	19,75%
Andreas Hofmann	101 973	0	25 333	75 401	1 186 657	0	1 389 364	8,63%	8,84%	8,65%
Karlsarvet Capital AB	158 770	0	25 238	29 910	470 722	0	684 640	4,25%	4,39%	4,27%
EkoFast Invest AB	67 702	305 605	16 925	150 803	2 373 335	553 554	3 162 319	19,64%	19,75%	19,65%
Norrlandet Invest AB	40 244	114 602	10 061	14 363	226 049	207 583	498 300	3,10%	3,10%	3,10%
Benefun Holding LTD	33 529	46 927	8 382	6 870	108 120	85 001	241 902	1,50%	1,53%	1,50%
Natell Invest AB	61 710	57 301	8 315	7 943	125 012	103 792	306 722	1,91%	1,92%	1,91%
Runebergs Invest AB	61 710	57 301	8 310	7 941	124 975	103 791	306 772	1,91%	1,92%	1,91%
Axagon AB	32 094	162 353	8 023	119 490	1 880 528	294 076	2 334 211	14,50%	14,60%	14,51%
JN Marketing AB	34 300	0	8 575	1 987	31 266	0	76 128	0,47%	0,51%	0,48%
Hans-Olov Blom AB	28 571	95 501	7 142	0	0	172 985	208 698	1,30%	1,28%	1,29%
Eiendomsinvestor AS	23 809	286 508	5 952	0	0	518 963	548 724	3,41%	3,29%	3,40%
TNGN Invest AB	19 048	66 851	4 762	0	0	121 090	144 900	0,90%	0,89%	0,90%
Brisas Invest AB	9 524	109 827	2 381	0	0	198 934	210 839	1,31%	1,26%	1,30%
Vispen Fastigheter AB	9 048	37 541	2 262	0	0	67 999	79 309	0,49%	0,48%	0,49%
Acce Invest AB	15 320	38 200	1 904	0	0	69 193	86 417	0,54%	0,52%	0,54%
Mats Loberg Konsult & Förvaltning AB	1 028	95 501	257	0	0	172 985	174 270	1,08%	1,04%	1,08%
TTC Invest AB	0	229 204	0	0	0	415 166	415 166	2,58%	2,46%	2,57%
CoinOne AB	0	64 097	0	0	0	116 101	116 101	0,72%	0,69%	0,72%
Wiff Invest AB	0	57 301	0	0	0	103 792	103 792	0,64%	0,62%	0,64%
Jan-Ove Tangen	0	47 751	0	0	0	86 493	86 493	0,54%	0,51%	0,53%
Parlag Consulting AB	0	4 694	0	0	0	8 502	8 502	0,05%	0,05%	0,05%
<b>Summa:</b>	<b>1 298 380</b>	<b>1 877 065</b>	<b>194 488</b>	<b>565 511</b>	<b>8 899 999</b>	<b>3 400 000</b>	<b>14 358 423</b>	<b>89,19%</b>	<b>89,69%</b>	<b>89,24%</b>

<sup>29</sup> Tabellen utgår från ägandet per den 31 mars 2022 och därefter för styrelsen kända förändringar.



## TILLGÄNGLIGA DOKUMENT

Bolagets bolagsordning, registreringsbevis och de värderingsutlåtanden som inkluderats i Prospektet kan under hela Prospektets giltighetstid granskas på Bolagets kontor (c/o Arctic Securities AS, filial Sverige, Regeringsgatan 38, SE-111 56 Stockholm) under ordinarie kontorstid. Handlingarna finns även tillgängliga i elektroniskt format på Bolagets webbplats, [www.tingsvalvet.se](http://www.tingsvalvet.se).





TINGSVALVET

