

INBJUDAN TILL TECKNING  
AV AKTIER AV SERIE B I VENDUS SWEDEN AB (PUBL)

**vendus**



# Viktig information till investerare

## Information till samtliga investerare

Detta prospekt ("Prospekt") har upprättats med anledning av erbjudandet till befintliga aktieägare i Vendus Sweden AB (publ), organisationsnummer 559352-0165, att med företrädesrätt teckna nya aktier i bolaget enligt villkoren i Prospektet ("Företrädesemissionen"). Med "Vendus", "Bolaget" eller "Koncernen" avses i Prospektet, beroende på sammanhanget, Vendus Sweden AB (publ), eller den koncern vari Vendus Sweden AB (publ) är moderbolag. Carnegie Investment Bank AB ("Carnegie") är Sole Global Coordinator och Sole Bookrunner.

Prospektet har godkänts av Finansinspektionen som behörig myndighet enligt 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 ska inte betraktas som något slags stöd för den emittent som avses i Prospektet. Detta godkännande bör inte heller betraktas som något slags stöd för kvaliteten på de värdepapper som avses i Prospektet och investerare bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i dessa värdepapper. Prospektet har upprättats som ett EU-tillväxtprospekt i enlighet med artikel 15 i Prospektförordningen.

För Prospektet och Företrädesemissionen gäller svensk rätt. Tvist i anledning av Prospektet, Företrädesemissionen och därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras av svensk domstol exklusivt. Prospektet har upprättats av Bolaget på basis av egen information och information från källor som Bolaget bedömer vara tillförlitliga. Ingen utfästelse eller garanti, varken uttrycklig eller underförstådd, lämnas av Bolaget, dess dotterbolag inom Koncernen eller någon av dess styrelseledamöter, befattningshavare eller anställda eller någon annan person gällande korrektheten, fullständigheten och skäligheten av den information som anges i detta Prospekt eller som genom hänvisning har inkorporerats häri.

Varje investerare bör konsultera egna rådgivare innan utnyttjande av teckningsrätterna eller förvärv av betalda tecknade aktier ("BTA") eller de nya aktierna i Vendus ("Värdepapperen"). Investerare bör göra en självständig bedömning av rättsliga, skattemässiga, affärsmässiga, ekonomiska eller andra konsekvenser av sina investeringar. Investerare ska inte tolka innehållet i detta Prospekt som juridisk rådgivning, investeringsrådgivning eller skatterådgivning. Bolaget har inte vidtagit och kommer inte att vidta några åtgärder för att tillåta innehav eller distribution av detta Prospekt (eller något annat erbjudande eller offentligt material eller ansökningsformulär relaterade till Företrädesemissionen) i länder där sådan distribution kan strida mot lag eller andra rättsliga krav. Underlåtenhet att efterkomma de beskrivna begränsningarna kan utgöra ett brott mot tillämplig värdepapperslagstiftning. När investerare fattar ett investeringsbeslut måste de förlita sig på sin egen bedömning av Bolaget och Företrädesemissionen enligt detta Prospekt, inklusive föreliggande sakförhållanden och risker. Inför ett investeringsbeslut bör potentiella investerare anlita sina egna professionella rådgivare samt nogta utvärdera och överbäga investeringsbeslutet. Investerare får enbart förlita sig på informationen i detta Prospekt och eventuella tillägg till Prospektet. Informationen i Prospektet återspeglar och överensstämmer med Bolagets kännedom om sakförhållanden och ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd har utelämnats. Ingen person är behörig 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 och sådan information eller uttalanden bör inte förlitas på.

Varken offentliggörandet av Prospektet eller några transaktioner som genomförs med anledning härav ska under några omständigheter anses innebära att informationen i detta Prospekt är korrekt och gällande vid annan tidpunkt än per dagen för offentliggörande av Prospektet eller att det inte har förekommit någon förändring i Bolagets verksamhet efter nämnda dag. Om det sker väsentliga förändringar av informationen i Prospektet kommer sådana förändringar att offentliggöras enligt bestämmelserna om tillägg till prospekt enligt Prospektförordningen. Som ett villkor för att få teckna nya aktier enligt Företrädesemissionen i Prospektet kommer varje person som tecknar nya aktier att anses ha lämnat eller, i vissa fall, bli ombedda att lämna, utfästelser och garantier som Bolaget och dess uppdragstagare kommer att förlita sig på. Bolaget förbehåller sig att efter eget bestämmande ogiltigförklara aktieteckning som Bolaget och dess uppdragstagare anser kan inbegripa en överträdelse eller ett åsidosättande av lagar, regler eller föreskrifter i någon jurisdiktion.

## Information till investerare i USA

Inga Värdepapper har registrerats eller kommer att registreras enligt United States Securities Act från 1933 ("Securities Act") eller värdepapperslagarna i någon delstat eller annan jurisdiktion i USA och får inte erbjudas, tecknas, utnyttjas, pantsättas, säljas, återförsäljas, levereras eller överföras, direkt eller indirekt, i eller till USA, förutom enligt ett tillämpligt undantag från, eller i en transaktion som inte omfattas av, registreringskraven i Securities Act och i enlighet med värdepapperslagstiftningen i relevant delstat eller annan jurisdiktion i USA. Det kommer inte att lämnas något erbjudande till allmänheten av Värdepapperen i USA. Värdepapperen har varken godkänts eller underkänts av amerikanska Securities and Exchange Commission (SEC), någon delstatlig värdepappersmyndighet eller annan myndighet i USA. Inte heller har någon sådan myndighet bedömt Prospektets riktighet eller tillförlitlighet eller i övrigt bedömt eller uttalat sig om erbjudandet enligt Prospektet. Att påstå motsatsen är en brottslig handling i USA. Fram till 40 dagar efter påbörjandet av erbjudandet kan ett erbjudande eller en överlåtelse av Värdepapper inom USA som genomförs av en värdepappersmäklare (oavsett om denne deltar i erbjudandet) utgöra ett åsidosättande av registreringskraven i Securities Act.

## Information till investerare i Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Schweiz, Singapore, Sydafrika, USA och vissa andra jurisdiktioner

Bolaget har inte vidtagit, och kommer inte att vidta, några åtgärder för att tillhandahålla ett erbjudande till allmänheten i några andra jurisdiktioner än Sverige. Företrädesemissionen riktar sig därmed inte till bland annat personer med hemvist i Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Schweiz, Singapore, Sydafrika, USA eller i någon annan jurisdiktion där deltagande skulle vara olagligt eller kräva ytterligare prospekt, registrering eller åtgärder än det som följer av svensk rätt. Prospektet får följaktligen inte distribueras i eller till nämnda länder respektive något annat land eller någon annan jurisdiktion där distribution eller Företrädesemissionen enligt detta Prospekt kräver sådana åtgärder eller annars strider mot reglerna i sådant land eller sådan jurisdiktion. Teckning av aktier och förvärv av värdepapper i strid med ovanstående begränsningar kan vara ogiltigt. 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.

## Information till investerare inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet

Inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet och Storbritannien lämnas inget erbjudande till allmänheten av värdepapper i andra medlemsstater än Sverige. I andra medlemsländer i den Europeiska unionen kan ett sådant erbjudande endast lämnas i enlighet med undantag i Prospektförordningen. I andra länder i Europeiska ekonomiska samarbetsområdet som har implementerat Prospektförordningen i nationell lagstiftning kan ett sådant erbjudande endast lämnas i enlighet med undantag i Prospektförordningen och i enlighet med varje relevant implementeringsåtgärd. I övriga länder i Europeiska ekonomiska samarbetsområdet som inte har implementerat Prospektförordningen i nationell lagstiftning kan ett sådant erbjudande endast lämnas i enlighet med tillämpligt undantag i den nationella lagstiftningen. Detta Prospekt distribueras och riktas endast till (i) personer som befinner sig utanför Storbritannien eller (ii) till professionella investerare som omfattas av artikel 19(5) i Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) eller (iii) kapitalstarka enheter (Eng. *high net-worth entities*) enligt artikel 49(2)(a) till (d) i Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion), och andra personer till vilka det lagligen kan delges (alla sådana personer benämns gemensamt "relevanta personer"). Detta Prospekt riktar sig endast till relevanta personer och får inte användas eller åberopas av personer som inte är relevanta personer. Alla investeringar eller investeringsaktiviteter som detta Prospekt avser är endast tillgängliga för relevanta personer och kommer endast riktas till relevanta personer.

## Information till distributörer

I syfte att uppfylla de produktstyrningskrav som återfinns i: (a) Europaparlamentets och rådets direktiv 2014/65/EU om marknader för finansiella instrument ("MIFID II"); (b) artikel 9 och 10 i Kommissionens delegerade direktiv (EU) 2017/593 om komplettering av MiFID II; och (c) nationella genomförandeåtgärder (tillsammans "Produktstyrningskraven i MiFID II") samt för att friskriva Carnegie som är att anse som "producent" (i den mening som avses enligt Produktstyrningskraven i MiFID II) från allt utomobligatoriskt, inomobligatoriskt eller annat ansvar som den eller de annars kan omfattas av, har Värdepappererna varit föremål för en produktgodkännandeprocess, som har fastställt att Värdepappererna är: (i) lämpliga för en målmarknad bestående av icke-professionella investerare och investerare som uppfyller kriterierna för professionella kunder och godtagbara motparter, såsom definierat i MiFID II ("Målmarknadsbedömningen"); och (ii) lämpliga för spridning genom alla distributionskanaler som tillåts enligt MiFID II. Oaktat det föregående bör distributörer notera att priset på Värdepappererna kan sjunka och investerare kan förlora hela eller delar av sin investering, att Värdepappererna inte är förenade med någon garanti avseende avkastning eller kapitalskydd, och att en investering i Värdepappererna endast är lämplig för investerare som inte behöver någon garanti avseende avkastning eller kapitalskydd, som (ensamma eller med hjälp av lämplig finansiell eller annan rådgivare) är kapabla att utvärdera fördelarna och riskerna med en sådan investering och som har tillräckliga resurser för att bära de förluster som en sådan investering kan resultera i. Omvänt är en investering i Värdepappererna inte lämplig för investerare som behöver fullständigt kapitalskydd eller full återbetalning av investerat belopp, inte kan bära någon risk eller som kräver garanterad eller förutsebar avkastning. Målmarknadsbedömningen påverkar inte andra krav avseende kontraktuella, legala eller regulatoriska försäljningsrestriktioner med anledning av Företrädesemissionen. Målmarknadsbedömningen utgör, till undvikande av missförstånd, inte (a) en ändamålsenlighets- eller lämplighetsbedömning i den mening som avses i MiFID II eller (b) en rekommendation till någon investerare eller grupp av investerare att investera i, förvärva, eller vidta någon annan åtgärd avseende Värdepappererna. Varje distributör är ansvarig för att genomföra sin egen Målmarknadsbedömning avseende Värdepappererna samt för att besluta om lämpliga distributionskanaler.

## 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", "tror", "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 väsentligt 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 bland annat, men begränsas inte till, det som beskrivs i avsnittet "Riskfaktorer". Framåtriktad information i Prospektet 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.

## Presentation av finansiell information

Om finansiell information i Prospektet inte hämtats från emittentens reviderade årsbokslut anges detta i källan till informationen och att den inte varit föremål för revision. Finansiell information som rör Bolaget och som inte är en del av den information som har reviderats eller granskats av Bolagets revisor i enlighet med vad som anges häri, har inhämtats från Bolagets interna bokförings- och rapporteringssystem. Viss finansiell information och annan information som presenteras i Prospektet har avrundats för att göra informationen lättillgänglig för läsaren. Följaktligen överensstämmer inte siffrorna i vissa kolumner exakt med angiven totalsumma.

# Innehållsförteckning

|                                                                                            |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Handlingar införlivade genom hänvisning .....                                              | 1  |
| Sammanfattning av Prospektet.....                                                          | 2  |
| Ansvariga personer, information från tredje part och godkännande av behörig myndighet..... | 8  |
| Bakgrund och motiv .....                                                                   | 10 |
| Marknadsöversikt och verksamhetsbeskrivning.....                                           | 12 |
| Redogörelse för rörelsekapital .....                                                       | 39 |
| Riskfaktorer .....                                                                         | 40 |
| Villkor för värdepapperen .....                                                            | 51 |
| Villkor och anvisningar .....                                                              | 55 |
| Styrelse, ledande befattningshavare och revisor .....                                      | 60 |
| Finansiell information .....                                                               | 64 |
| Legala frågor, ägarförhållanden och kompletterande information .....                       | 65 |
| Tillgängliga handlingar .....                                                              | 68 |

## Handlingar införlivade genom hänvisning

Nedanstående information införlivas genom hänvisning och utgör en del av Prospektet samt ska läsas som en del härav. Dessa finansiella rapporter återfinns i Vendus (i) reviderade årsredovisning för räkenskapsåret 2021-12-08 – 2022-12-31 och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022-03-08 – 2022-12-31, (ii) reviderade års- och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31, inklusive noter och revisionsberättelser, samt (iii) oreviderade kvartalsrapport för perioden 1 januari 2024 – 30 september 2024, med hänvisning enligt följande:

- Kvartalsrapport för perioden 1 januari 2024 – 30 september 2024: resultaträkning för Koncernen på sida 15, balansräkning för Koncernen på sida 16, och kassaflödesanalys för Koncernen på sida 17.

*Vendus kvartalsrapport för perioden 1 januari 2024 – 30 september 2024 finns tillgänglig på följande länk:*

[https://vendusfastigheter.se/wp-content/uploads/2024/11/Vendus\\_Q3.pdf](https://vendusfastigheter.se/wp-content/uploads/2024/11/Vendus_Q3.pdf)

- Års- och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31: resultaträkning för Koncernen på sida 8, balansräkning för Koncernen på sida 9–10, kassaflödesanalys för Koncernen på sida 12, förändring av eget kapital för Koncernen på sida 11, noter för Koncernen på sida 13–36, och revisionsberättelse för Koncernen på sida 47–48.

*Vendus årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 finns tillgänglig på följande länk:*

<https://vendusfastigheter.se/wp-content/uploads/2024/08/Vendus-Sweden-AB-publ-Arsredovisning-2023.pdf>

- Årsredovisning för räkenskapsåret 2021-12-08 – 2022-12-31 och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022-03-08 – 2022-12-31: resultaträkning för Koncernen på sida 8, balansräkning för Koncernen på sida 9–10, kassaflödesanalys för Koncernen på sida 12, förändring av eget kapital för Koncernen på sida 11, noter för Koncernen på sida 13–34, och revisionsberättelse för Koncernen på sida 45–46.

*Vendus årsredovisning för räkenskapsåret 2021-12-08 – 2022-12-31 och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022-03-08 – 2022-12-31 finns tillgänglig på följande länk:*

[https://vendusfastigheter.se/wp-content/uploads/2023/03/AR\\_Vendus\\_2022-1.pdf](https://vendusfastigheter.se/wp-content/uploads/2023/03/AR_Vendus_2022-1.pdf)

Vendus årsredovisning för räkenskapsåret 2021-12-08 – 2022-12-31 och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022-03-08 – 2022-12-31, samt års- och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 har reviderats av Vendus revisor. Vendus kvartalsrapport för perioden 1 januari 2024 – 30 september 2024 har inte reviderats eller översiktligt granskats av Vendus revisor.

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

# Sammanfattning av Prospektet

## AVSNITT 1 – INLEDNING

|                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1.1 Värdepapperens namn och ISIN</b>                                           | Aktier av serie B i Vendus (ISIN-kod SE0017484959).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>1.2 Namn och kontaktuppgifter för emittenten</b>                               | Emittenten är Vendus Sweden AB (publ), organisationsnummer 559352-0165. Bolagets kontorsadress är Mäster Samuelsgatan 3, 111 44 Stockholm, med telefonnummer +46 (0)70 745 01 60. Bolagets identifieringskod (LEI) är 636700VKS14UPK8Y9Y80.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>1.3 Namn och kontaktuppgifter för behörig myndighet som godkänt Prospektet</b> | Prospektet har granskats och godkänts av Finansinspektionen som är behörig myndighet. Finansinspektionens postadress är Box 7821, 103 97 Stockholm och dess hemsida är <a href="http://www.fi.se">www.fi.se</a> . Finansinspektionen kan även kontaktas per telefon, +46 (0)8 408 980 00.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>1.4 Datum för godkännande</b>                                                  | Finansinspektionen godkände detta Prospekt den 22 januari 2025.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>1.5 Varning</b>                                                                | Denna sammanfattning bör läsas som en introduktion till Prospektet. Alla beslut om att investera i Värdepapperen bör grundas på att investeraren studerar hela Prospektet. Investeraren kan förlora hela eller delar av det investerade kapitalet. Om ett yrkande relaterat till information i ett EU-tillväxtprospekt görs i domstol kan den investerare som är kâränd 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 översättningen 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. |

## AVSNITT 2 – NYCKELINFORMATION OM EMITTENTEN

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>2.1 Information om emittenten</b> | <p>Vendus är ett svenskt publikt aktiebolag vars verksamhet bedrivs i enlighet med svensk rätt. Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun. Bolagets verksamhet bedrivs i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551). Bolagets verkställande direktör är Mattias Bülow.</p> <p>Vendus affärsidé är att förvärva, äga och förvalta fastigheter i Sverige där hyresgästerna primärt är verksamma inom dagligvaruhandeln. Per den 31 december 2024 ägde Bolaget 58 förvaltningsfastigheter, med ett totalt marknadsvärde om cirka 2,4 MDSEK. Fastighetsbeståndet är geografiskt beläget i Sverige och den uthyrningsbara arean uppgick per den 31 december 2024 till 129 651 kvadratmeter.</p> <p>Av tabellen nedan framgår, såvitt Bolaget känner till, Bolagets tio största aktieägare per den 31 december 2024, inklusive därefter kända förändringar fram till dagen för Prospektet. Bolaget har en ägarkrets bestående av cirka 210 aktieägare. Per datumet för Prospektet finns det, enligt Bolagets kännedom, inga fysiska eller juridiska personer som äger fem procent eller mer av samtliga aktier eller röster i Vendus utöver vad som framgår i tabellen nedan. Såvitt Bolaget vet, är Bolaget inte direkt eller indirekt kontrollerat av någon enskild part eller flera parter i samförstånd. Value Real Estate Investment Sweden AB innehar aktier med olika röstvärden. Aktier av serie A berättigar till tio röster och aktier av serie B berättigar till en röst. Ingen annan större aktieägare innehar aktier med olika röstvärden.</p> |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| Aktieägare                             | A-aktier | B-aktier              | Andel av kapitalet (%) | Andel av Rösterna (%) |
|----------------------------------------|----------|-----------------------|------------------------|-----------------------|
| Nordika Grocery AB                     | -        | 4 255 318             | 28,5                   | 24,1                  |
| Value Real Estate Investment Sweden AB | 300 000  | 249 333 <sup>1)</sup> | 3,7                    | 18,4                  |
| MEL & ME IMMO AB                       | -        | 936 170               | 6,3                    | 5,3                   |
| MEL & ME Fastighet AB                  | -        | 1 046 380             | 7,0                    | 5,9                   |
| MEL & ME AB                            | -        | 325 513               | 2,2                    | 1,8                   |
| Movestic Livförsäkring AB              | -        | 308 497               | 2,1                    | 1,7                   |
| Nyrensten Global Holding AB            | -        | 250 000               | 1,7                    | 1,4                   |
| Graffe Holding AB                      | -        | 233 333               | 1,6                    | 1,3                   |
| Burken Invest AB                       | -        | 229 500               | 1,5                    | 1,3                   |
| Captavi Invest AB                      | -        | 200 000               | 1,3                    | 1,1                   |

1) Inkluderar Mattias Bülows, Sorin Valdmans, Jens Rastads och Mats Rengstedts direkta innehav

## 2.2 Finansiell nyckelinformation om emittenten

Nedanstående finansiella rapporter i sammandrag avseende helår är hämtade från Vendus reviderade års- och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022-03-08 – 2022-12-31, reviderade års- och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 tillsammans med dess tillhörande revisionsberättelser vilka har införlivats genom hänvisning. Informationen är vidare hämtad från Vendus kvartalsrapport för perioden 1 januari 2024 – 30 september 2024 som inte reviderats eller översiktligt granskats av Vendus revisor.

| TSEK                                          | 1 januari –<br>30 september<br>2024 | 1 januari –<br>30 september<br>2023 | 1 januari –<br>31 december<br>2023 | 8 mars 2022 –<br>31 december<br>2022 |
|-----------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Resultaträkning</b>                        | Oreviderad                          | Oreviderad                          | Reviderad                          | Reviderad                            |
| Summa intäkter                                | 125 226                             | 119 793                             | 163 803                            | 103 304                              |
| Resultat före värdeförändringar och skatt     | 25 681                              | 19 962                              | 28 766                             | 21 187                               |
| Periodens resultat                            | 6 897                               | 29 291                              | -2 465                             | -132 105                             |
|                                               |                                     |                                     |                                    |                                      |
|                                               | 30 september<br>2024                | 30 september<br>2023                | 31 december<br>2023                | 31 december<br>2022                  |
| <b>Balansräkning</b>                          | Oreviderad                          | Oreviderad                          | Reviderad                          | Reviderad                            |
| Summa tillgångar                              | 2 426 181                           | 2 387 899                           | 2 447 474                          | 2 199 121                            |
| Summa totalt eget kapital                     | 1 121 442                           | 1 078 277                           | 1 130 208                          | 1 063 028                            |
|                                               |                                     |                                     |                                    |                                      |
|                                               | 1 januari –<br>30 september<br>2024 | 1 januari –<br>30 september<br>2023 | 1 januari –<br>31 december<br>2023 | 8 mars 2022 –<br>31 december<br>2022 |
| <b>Koncernens kassaflödesanalys</b>           | Oreviderad                          | Oreviderad                          | Reviderad                          | Reviderad                            |
| Nettokassaflöde från den löpande verksamheten | 16 241                              | 37 658                              | 33 495                             | 2 914                                |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten      | -22 667                             | -105 075                            | -118 097                           | -603 374                             |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten     | -27 222                             | -4 117                              | 81 140                             | 719 948                              |
| Periodens kassaflöde                          | -33 648                             | -71 534                             | -3 463                             | 119 448                              |

## 2.3 Huvudsakliga risker som är specifika för emittenten

### Risker relaterade till makroekonomiska faktorer

Bolagets verksamhet samt dess hyresgäster påverkas av makroekonomiska faktorer, vilka ligger utanför Bolagets kontroll. Dessa faktorer påverkar bland annat Bolagets räntekostnader, vilket utgör Vendus enskilt största kostnadspost. Betalningsförmågan hos bolag för lokaler kan också minska vid till exempel låg efterfrågan och hög inflation vilket kan leda till lägre hyresnivåer och högre vakans, vilket kan påverka Bolagets intäkter negativt. Samtidigt kan även hög inflation resultera i högre fastighets- och andra kostnader för Vendus. Därtill påverkar förändringar i ränte- och inflationsnivåer avkastningskraven på fastigheter, vilket kan få negativa effekter på värdet av Koncernens fastighetsbestånd.

### Risker relaterade till fastighetsbeståndets värde

Vendus fastighetsbestånd redovisas i balansräkningen till verkligt värde och uppgick den 30 september 2024 till 2,3 MDSEK, i posten ingår nyttjanderättstillgångar avseende tomträtter om 884 TSEK. Utöver olika externa faktorer som ligger utanför Vendus kontroll, påverkas värdet på Bolagets fastighetsbestånd även av faktorer som ligger inom Vendus kontroll. Såväl fastighets- som marknadsspecifika försämringar kan leda till negativa realiserade och orrealiserade värdeförändringar, vilka ytterst kan medföra att avtalade villkor och åtaganden i Bolagets kreditavtal bryts, vilket i sin tur kan leda till dyrare upplåning, eller i värsta fall, att krediterna sägs upp av kreditgivarna.

### Risker relaterade till investeringar

För att förvärven ska vara värdeskapande är Bolaget bland annat beroende av upprätthållandet av goda relationer till kommuner och myndigheter, tillgång till finansiering på för Vendus acceptabla villkor och möjlighet att utveckla fastighetsbeståndet, att Vendus på ett effektivt sätt kan konkurrera på hyres- och fastighetsmarknaden i de regioner där Vendus är verksamt samt att Vendus har tillgång till nödvändig kompetens inom organisationen. Bolagets investeringar kan därutöver påverkas av, och behöver löpande anpassas till, den rådande marknadsutvecklingen och makroekonomiska faktorer såsom exempelvis konjunkturutveckling, inflations- och ränteutveckling.

### Risker relaterade till hyresintäkter från uthyrning

Koncernens hyresintäkter påverkas i allmänhet av bland annat fastigheternas uthyrningsgrad och hyresnivåernas utveckling. Intäkterna påverkas särskilt av efterfrågan på och utbud av kommersiella lokaler, förändrade marknadshyror, förändringar i konsumentprisindex och därmed indexuppräknningar samt att hyresgäster får minskade ytbehov eller brister i betalningsförmåga. Det finns därvid en risk att Bolagets vakansgrad kan öka, vilket i sin tur

---

skulle resultera i minskade hyresintäkter, vilket ytterst innebär sämre kassaflöde och därmed ett minskat värde på fastighetsbeståndet. För Koncernens fastighetsbestånd regleras hyrorna under kontraktperioden nästan helt och hållet med KPI.

#### **Risker relaterade till miljöfaktorer**

På ett flertal av Vendus fastigheter har potentiellt miljöfarlig verksamhet bedrivits eller bedrivs. Det finns även en risk att Vendus åläggs ansvar vid upptäckten av föroreningar på Bolagets fastigheter där Vendus inte har bedrivit någon tillståndspliktig verksamhet enligt gällande miljölagstiftning. Med anledning av att Koncernen äger ett stort antal fastigheter finns det en risk att krav kan riktas mot Vendus för marksanering eller efterbehandling i syfte att sådana fastigheter ska vara i sådant skick som krävs enligt tillämplig miljölagstiftning.

#### **Risker relaterade till fastighetskostnader**

Vendus driftkostnader består främst av kostnader för el, värme, vatten, inre- och yttre fastighetsskötsel och reparationer. Vendus kontroll över driftkostnaderna är delvis begränsad. Beroende på hyresavtal står Bolagets hyresgäster för hela eller en del av driftkostnaden men det kan inte garanteras att varje ökning av driftkostnaderna, direkt eller indirekt, kan kompenseras i enlighet med hyresavtalen eller genom omförhandling av avtalen. Vendus har även en skyldighet enligt vissa hyresavtal att antingen betala för hyresgästens anpassningar, erbjuda hyresminskning vid hyresgästens anpassningar eller att stå för både betalning och genomförande av anpassningar för hyresgästen.

#### **Risker relaterade till likviditet och finansiering**

Vendus är exponerat för risken att nödvändig finansiering inte kan erhållas eller förnyas vid utgången av finansieringens löptid, alternativt att det endast kan ske till för Bolaget ofördelaktiga villkor eller väsentligt ökade kostnader. Vendus seniora kreditavtal innehåller finansiella åtaganden avseende räntetäckningsgrad, storlek på lån i förhållande till fastighetsvärde (LTV), likviditet och soliditet. Swedbank är berättigade att, om sådana åtaganden inte uppfylls, begära återbetalning i förtid av lämnade krediter, begära ändring av villkor eller ta i anspråk lämnade säkerheter.

#### **Risker relaterade till räntenivåer**

Räntekostnader är Vendus enskilt största kostnadspost. Storleken på kostnadsposten påverkas bland annat av förändringar i marknadsräntor och kreditmarginaler, val av ränte- och kreditbindningstider och konstruktion av upptagna räntederivat, som i sin tur påverkas av makroekonomiska faktorer såsom inflationstakt, styrränta, korta och långa marknadsräntor samt förutsättningar på kreditmarknaden. Eventuella förändringar av marknadsräntor och kreditmarginaler påverkar Bolagets finansnetto, varvid omfattningen på förändringen huvudsakligen styrs av Bolagets räntebindningstid, räntederivatportfölj och dess konstruktion samt förändringar i kreditmarginaler.

#### **Risker relaterade till värdeförändringar i fastighetsbestånd**

Fastigheternas verkliga värde (marknadsvärde) fastställs bland annat utifrån utbud och efterfrågan, driftnetto och avkastningskrav, och därtill på basis av exempelvis framåtriktade antaganden som till sin natur är behäftade med osäkerhet. Sådana antaganden innefattar bland annat faktorer som hyresnivåer, uthyrnings- eller vakansgrad, avkastningskrav, driftkostnader och fastigheternas skick respektive marknadsspecifika antaganden innefattande bland annat makroekonomisk utveckling, allmänna ekonomiska trender, nationell- och regionalekonomisk utveckling, utbud och produktionstakt för nya byggnader samt förändringar i inflation och räntenivåer.

---

### **AVSNITT 3 – NYCKELINFORMATION OM VÄRDEPAPPEREN**

#### **3.1 Information om Värdepapperen, rättigheter förenade med Värdepapperen och utdelningspolicy**

Prospektet omfattar Företrädesemissionen av högst 7 465 028 aktier av serie B med ISIN-kod SE0017484959. Enligt den nu gällande bolagsordningen ska aktiekapitalet vara lägst 12 500 000 SEK och högst 50 000 000 SEK, fördelat på lägst 12 500 000 aktier och högst 50 000 000 aktier. Före Företrädesemissionen uppgår aktiekapitalet i Bolaget till 14 930 056 SEK och fördelas på 14 930 056 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 1,00 SEK. Samtliga aktier är fullt inbetalda. Enligt rådande bolagsordning kan tre aktieslag utges, betecknade stamaktier, serie A och serie B. Aktier av serie A ska kunna ges ut till ett antal motsvarande högst 25 procent av alla utestående aktier i Bolaget och aktier av serie B ska kunna utges till ett antal motsvarande hela aktiekapitalet. Stamaktier ska ha samma rättigheter som aktier av serie B. Det finns per dagen för Prospektet inga stamaktier, 300 000 aktier av serie A och 14 630 056 aktier av serie B utestående.

Aktierna i Vendus har utgivits i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551) och de rättigheter som är förenade med aktier som är emitterade av Bolaget, inklusive de rättigheter som följer av bolagsordningen, kan endast ändras i enlighet med de förfaranden som anges i denna lag. Aktier av serie A berättigar till tio (10) röster på bolagsstämma och aktier av serie B samt stamaktier berättigar till en (1) röst på bolagsstämma. Varje röstberättigad aktieägare får vid bolagsstämma rösta för det fulla antalet av denna ägda och företrädde aktier. Beslutar Bolaget att genom kontant- eller kvittningsemission ge ut nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler har aktieägarna som huvudregel företrädesrätt till teckning i förhållande till det antal aktier de förut äger. Beslut om vinstutdelning fattas av bolagsstämman och utbetalas genom Euroclears försorg. Aktierna i Bolaget är av samma senioritet i Bolagets kapitalstruktur i händelse av insolvens. Rätt till eventuell utdelning tillkommer den som på den av bolagsstämman fastställda avstämningsdagen för utdelning är registrerad som innehavare av aktier i den av Euroclear förda aktieboken. Inga nya stamaktier får utges och det finns per dagen för Prospektet inga stamaktier utgivna av Bolaget.

Vendus har ingen utdelningspolicy och har inte lämnat någon utdelning under perioden som täcks av den historiska finansiella informationen eller därefter. Det har dock beslutats om vinstutdelning till preferensaktieägare i Vendus dotterbolag V Real Estate AB. 2023 delades cirka 19,65 MSEK ut till preferensaktieägaren P Capital Partners.

|                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>3.2 Plats för handel med Värdepapperen</b>                     | Ej tillämplig. Aktierna i Bolaget handlas inte på någon marknadsplats eller handelsplattform.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>3.3 Garantier som Värdepapperen omfattas av</b>                | Ej tillämplig. Värdepapperen omfattas inte av garantier.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>3.4 Huvudsakliga risker som är specifika för Värdepapperen</b> | <p><b>Risker relaterade till att Bolagets aktier inte är marknadsnoterade</b></p> <p>Att aktierna inte är marknadsnoterade kan medföra betydande svårigheter för befintliga aktieägare att avyttra aktierna om och när aktieägaren så önskar – överhuvudtaget eller till ett pris som inte innebär att avyttringen ger upphov till en kapitalförlust för aktieägaren. Att Bolagets aktier inte är marknadsnoterade innebär även att Bolaget inte har tillgång till kapitalmarknaden på samma sätt som om aktierna hade varit marknadsnoterade, vilket kan försvåra anskaffning av eget kapital t.ex. genom nyemission, vilket i förlängningen skulle kunna medföra att Bolaget tvingas ansöka om företagsrekonstruktion.</p> <p><b>Risker relaterade till handel i teckningsrätter och BTA</b></p> <p>Bolaget har beslutat att inte genom Bolagets försorg erbjuda försäljning av överskjutande teckningsrätter och varken teckningsrätterna eller BTA kommer att marknadsnoteras för att kunna genomföra en ordnad handel i teckningsrätter och BTA. Detta medför en risk för aktieägare som inte önskar utnyttja sina teckningsrätter att inte kunna tillgodogöra sig eventuellt värde i överskjutande teckningsrätter eller teckningsrätter som aktieägaren inte önskar utnyttja.</p> |

#### AVSNITT 4 – NYCKELINFORMATION OM ERBJUDANDET AV VÄRDEPAPPER TILL ALLMÄNHETEN

|                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>4.1 Villkor och tidsplan för att investera i värdepapperet</b> | <p>Den 9 januari 2025 beslutade styrelsen i Bolaget, med stöd av bemyndigande från extra bolagsstämma den 7 januari 2025 om att genomföra Företrädesemissionen.</p> <p><b>Avstämningsdag:</b> Avstämningsdag hos Euroclear för fastställande av vilka som äger rätt att erhålla teckningsrätter i Företrädesemissionen är den 20 januari 2025. Förvärv av aktierna i Bolaget görs inklusive rätt att erhålla teckningsrätter till och med den 16 januari 2025. Aktierna i Bolaget förvärfvas exklusive rätt att erhålla teckningsrätter i Företrädesemissionen från och med den 17 januari 2025.</p> <p><b>Företrädesrätt:</b> De som på avstämningsdagen den 20 januari 2025 är registrerade som aktieägare i den av Euroclear för Vendus räkning förda aktieboken äger företrädesrätt att teckna nya aktier av serie B i förhållande till det antal aktier innehavaren äger på avstämningsdagen, oavsett aktieslag.</p> <p>De som på avstämningsdagen är registrerade som aktieägare i Bolaget erhåller en (1) teckningsrätt för varje innehavd aktie oavsett aktieslag. Två (2) teckningsrätter berättigar till teckning av en (1) ny aktie av serie B.</p> <p><b>Teckningstid:</b> Teckning av de nya aktierna av serie B med stöd av teckningsrätter ska ske genom betalning under tiden från och med den 22 januari 2025 till och med den 5 februari 2025. Under denna period kan också anmälan om teckning av aktier av serie B göras utan stöd av teckningsrätter.</p> |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

---

**Teckningskurs:** De nya aktierna av serie B emitteras till en teckningskurs om 47,00 SEK per aktie av serie B. Courtage utgår ej.

**Tilldelning:** Om inte samtliga nya aktier tecknas med stöd av teckningsrätter ska styrelsen besluta om tilldelning av nya aktier utan stöd av teckningsrätter. Tilldelning kommer då att ske enligt följande: (i) i första hand ska tilldelning ske till dem som anmält sig för teckning och tecknat nya aktier med stöd av teckningsrätter, oavsett om förvärvaren var aktieägare på avstämningsdagen eller inte, och vid överteckning, i förhållande till det antal teckningsrätter var och en har utnyttjat för teckning av nya aktier; och (ii) i andra hand ska tilldelning ske till övriga som anmält sig för teckning utan stöd av teckningsrätter och, vid överteckning, pro rata i förhållande till deras anmälda intresse, och i den mån denna fördelning inte kan ske, ska fördelningen ske genom lottning.

**Utspädning:** Aktieägare som väljer att inte delta i Företrädesemissionen genom att teckna aktier kommer att bli utspädda med 33,3 procent i förhållande till antalet utestående aktier<sup>1</sup>.

**Kostnader:** Emissionskostnaderna i samband med Företrädesemissionen beräknas uppgå till cirka 21 MSEK.

---

#### 4.2 Motiv till erbjudandet och användning av emissionslikvid

Vendus är ett onoterat fastighetsbolag med fokus på att förvärva, äga och förvalta fastigheter i Sverige där hyresgästerna primärt är verksamma inom dagligvaruhandeln. Per den 31 december 2024 ägde Vendus 58 fastigheter lokaliserade över hela Sverige från Kalix i norr till Skurup i söder och Grebbestad i väster till Visby i öster. Vendus målsättning är att äga och förvalta en fastighetsportfölj till ett värde om minst 5 MDSEK inom perioden 2025 – 2027 och därmed möjliggöra inflationssäkrade långsiktigt stabila kassaflöden till ägarna. Vendus har vidare som målsättning att arbeta aktivt med fastighetsportföljen för att ständigt förbättra förvaltningsresultatet och därmed öka värdet för aktieägarna. På transaktionsmarknaden arbetar Vendus aktivt, mestadels off market, med att förvärva livsmedelsfastigheter och handelsfastigheter med ett genomsnittligt underliggande fastighetsvärde om cirka 50 MSEK per fastighet. Vendus implementerar en aktiv förvaltning av fastigheterna för att skapa portföljfordelar såsom lägre förvaltningskostnader, högre driftnetton och därmed fördelaktigare finansiering parallellt med tillväxt.

Bolagets styrelse beslutade den 27 november 2024 om en riktad nyemission av 4 255 318 aktier av serie B till Nordika Grocery AB, org.nr 559505-2662 ("**Nordika**") med stöd av bemyndigandet som beslutades av årsstämman som hölls den 12 april 2024 ("**Nordika Emissionen**"). Bolagets styrelse beslutade vidare den 11 december 2024 om en riktad nyemission av 936 170 aktier av serie B till MEL & ME IMMO AB ("**MMI**") med stöd av bemyndigandet som beslutades av årsstämman som hölls den 12 april 2024 ("**MMI Emissionen**"). Nordika och MMI har vidare åtagit sig att tillskjuta ytterligare 200 MSEK respektive 44 MSEK fördelat 50/50 på två trancher. För att tillse att Nordika och MMI tillskjuter dessa ytterligare belopp har den extra bolagsstämman som hölls den 7 januari 2025 beslutat att emittera 4 255 318 teckningsoptioner till Nordika, vidare har Bolagets styrelse den 13 januari 2025 beslutat att emittera 936 170 teckningsoptioner till MMI med stöd av ett bemyndigande beslutat av den extra bolagsstämman den 7 januari 2025. Teckningsoptionerna emitterades vederlagsfritt och kan utnyttjas inom 18 månader för nyteckning av lika många nya aktier av serie B för en teckningskurs om 47,00 SEK per aktie. Teckningsoptionerna är föremål för sedvanliga villkor inklusive omräkningsvillkor, dock ska inte Företrädesemissionen föranleda omräkning av antal aktier och teckningskurs enligt villkoren för teckningsoptionerna. Nordika och MMI har rätt att utnyttja teckningsoptionerna på eget initiativ och har genom avtal åtagit sig att utnyttja teckningsoptionerna på Bolagets initiativ. Nordika och MMI kan därmed på eget initiativ inom 18 månader tillskjuta 200 MSEK respektive 44 MSEK till Bolaget genom att utnyttja teckningsoptionerna, alternativt så kan Bolaget under samma period påkalla att Nordika och MMI ska utnyttja teckningsoptionerna. Efter Nordika Emissionen och MMI Emissionen samt utnyttjandet av teckningsoptionerna kommer därmed Nordikas ägande att uppgå till 8 510 636 aktier av serie B och MMI:s ägande att uppgå till 1 872 340 aktier av serie B.

I samband med Nordika Emissionen och MMI Emissionen uttryckte Bolagets styrelse även en avsikt att genomföra Företrädesemissionen för att ge befintliga aktieägare, som inte deltog i Nordika Emissionen, möjlighet att teckna nya aktier i Bolaget till samma teckningskurs som i Nordika Emissionen och MMI Emissionen. Nordika har åtagit sig att inte utnyttja några teckningsrätter som erhålls i Företrädesemissionen, innebärande att övriga aktieägare har

---

<sup>1</sup> Beräknat på basis av det högsta antalet aktier som kan tillkomma genom Företrädesemissionen i förhållande till det maximala antalet utestående aktier i Bolaget efter Företrädesemissionen.

---

möjlighet att delvis kompensera sig för den utspädning som Nordika Emissionen och MMI Emissionen har inneburit. Nordikas teckningsrätter kommer att förfalla i och med att de inte kommer att utnyttjas. Därmed kommer de aktier av serie B som Nordikas teckningsrätter berättigar till att teckna att kunna tecknas av andra aktieägare med subsidiär företrädesrätt. MMI har inte gjort några åtaganden avseende sina teckningsrätter, MMI kan därmed komma att utnyttja de teckningsrätter som tilldelas MMI i Företrädesemissionen.

Ytterligare motiv för Företrädesemissionen är att den emissionslikvid som Bolaget tillförs genom Företrädesemissionen kommer att användas för att finansiera framtida förvärv av fastigheter i enlighet med Bolagets målsättning och strategi.

Mot denna bakgrund har styrelsen för Vendus fattat beslut om Företrädesemissionen som efter genomförande tillför Bolaget cirka 351 MSEK vid fullteckning.

Value Real Estate Investment Sweden AB, org. nr 559362-4470 ("VRE") har inför styrelsens beslut om Företrädesemissionen ingått ett teckningsåtagande om att teckna sig för aktier av serie B till ett belopp om 22,75 MSEK. För det fall att VRE, helt eller delvis, inte i Företrädesemissionen tilldelas ett sådant antal aktier som motsvarar teckningsåtagandets belopp har det beslutats om en riktad emission till VRE för att tillse att resterande del av teckningsåtagandet uppfylls. Den extra bolagsstämman den 7 januari 2025 beslöt om en riktad nyemission av 484 042 aktier av serie B till VRE ("VRE Emissionen"). VRE Emissionen kan inte leda till att VRE får teckna fler än 484 042 aktier av serie B i Bolaget i Företrädesemissionen och VRE Emissionen tillsammans. Vilket exempelvis innebär att i det fall VRE tilldelas 150 000 aktier i Företrädesemissionen, motsvarande det antal aktier VRE kan teckna med företrädesrätt, kommer VRE endast att kunna teckna 334 042 aktier i VRE Emissionen. Vidare innebär det att om VRE tilldelas 484 042 aktier eller fler i Företrädesemissionen så kommer VRE inte att teckna några aktier i VRE Emissionen. Teckningskursen i VRE Emissionen är densamma som den i Nordika Emissionen, MMI Emissionen och Företrädesemissionen.

#### Emissionslikvidens användning

Under förutsättning att Företrädesemissionen fulltecknas kommer emissionslikviden att tillföra Bolaget cirka 351 MSEK före avdrag av emissionskostnader, vilka beräknas uppgå till 21 MSEK. Mot bakgrund av förutsättningarna per dagen för Prospektet avser Bolaget att använda nettolikviden om cirka 330 MSEK till följande ändamål enligt nedan uppskattade fördelning och prioritetsordning:

- finansiera framtida förvärv av fastigheter som är i linje med Vendus förvärvsstrategi och därigenom utveckla Bolaget och expandera verksamheten Vendus bedriver, motsvarande cirka 70 procent av nettolikviden; och
- investera i befintligt fastighetsbestånd, motsvarande cirka 30 procent av nettolikviden.

Den procentuella fördelningen av nettolikviden kommer att vara densamma även om Företrädesemissionen inte fulltecknas.

#### Rådgivare

Carnegie är Vendus finansiella rådgivare och emissionsinstitut i samband med Företrädesemissionen. Wigge & Partners Advokat KB är Bolagets legala rådgivare i samband med Företrädesemissionen.

#### Intressen och intressekonflikter

I egenskap av Vendus finansiella rådgivare och emissionsinstitut i samband med Företrädesemissionen erhåller Carnegie en på förhand avtalad ersättning för utförda tjänster. Carnegie kan i framtiden komma att tillhandahålla olika bank-, finansiella, investerings-, kommersiella och andra tjänster åt Vendus för vilka de kan komma att erhålla ersättning. Wigge & Partners Advokat KB är Bolagets legala rådgivare i samband med Företrädesemissionen. Wigge & Partners Advokat KB erhåller löpande ersättning för utförda tjänster. Vare sig Carnegie eller Wigge & Partners Advokat KB innehar några aktier i Vendus.

Utöver ovanstående parterns intresse att Företrädesemissionen ska genomföras framgångsrikt bedöms det inte föreligga några ekonomiska eller andra intressen eller några intressekonflikter mellan parterna som i enlighet med ovanstående har ekonomiska eller andra intressen i Företrädesemissionen.

---

# Ansvariga personer, information från tredje part och godkännande av behörig myndighet

## Ansvariga personer

Bolagets styrelse ansvarar för innehållet i detta Prospekt och enligt styrelsens kännedom överensstämmer den information som anges i Prospektet med sakförhållandena och ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd har utelämnats. Styrelsen för Vendus består per dagen för Prospektet av styrelseordföranden Mounir Tajjou samt styrelseledamöterna Jens Rastad, Gabriel Cronstedt, Sorin Valdman och Jonas Grandér.

## Upprättande och registrering av Prospektet

Prospektet har godkänts av Finansinspektionen som behörig myndighet enligt Prospektförordningen. Finansinspektionen godkänner detta Prospekt endast i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i Prospektförordningen. Detta godkännande bör inte betraktas som något slags stöd för emittenten eller för kvaliteten på de värdepapper som avses i Prospektet. Investerares bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i dessa värdepapper. Prospektet har upprättats som ett EU-tillväxtprospekt i enlighet med artikel 15 i Prospektförordningen.

## Information från tredje part

Styrelsen försäkrar att information som har inhämtats från tredje part i Prospektet har återgivits korrekt och att såvitt Vendus känner till och kan utröna av information som offentliggjorts av denna tredje part har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande. Uttalanden i Prospektet grundar sig på styrelsens och ledningens bedömning om inga andra grunder anges. Vissa delar av Prospektet innehåller hyperlänkar till webbplatser. Informationen på webbplatsen utgör inte en del av detta Prospekt såvida inte sådan information införlivats i Prospektet genom hänvisning, och har inte granskats eller godkänts av Finansinspektionen.

## Fastighetsvärderingar

Koncernens fastigheter är föremål för halvårsvisa individuella värderingar utförda av ett externt värderingsföretag vilket har samtyckt till att rapporterna återges i detta sammanhang. Nedan i avsnittet "Värdering av fastighetsportföljen" återges

det senaste utlåtandet i sammandrag. Samtliga värderingsintyg finns i sin helhet tillgängliga för påseende på Bolagets kontor under den aktuella teckningsperioden.

Styrelsen intygar att inga förändringar sedan värderingsdatumet har gjorts på någon av fastigheterna som väsentligen skulle kunna påverka de uppskattade värderingarna. Samtliga värderingar har skett på Bolagets uppdrag och har godkänts av upphovsmännen för publicering i detta Prospekt. Styrelsen försäkrar att värderingarna återgivits korrekt och att, såvitt styrelsen känner till och kan utröna av information som offentliggjorts av denna tredje part har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande. Det är styrelsens bedömning att samtliga fastigheter har värderats enligt samma principer. Inget anlitat värderingsinstitut eller enskild värderingsman har några intressen i Vendus. Värderingarna har utförts av Daniel Holmkvist och Alexander Vintermist vid värderingsinstitutet CBRE Sweden AB ("CBRE"). Samtliga ovan nämnda värderingsmän är av Samhällsbyggarna auktoriserade värderingsmän. CBRE återfinns på adressen Jakobsbergsgatan 16, 111 44 Stockholm. CBRE har godkänt att fastighetsvärderingen används för prospektändamål.

## Källförteckning

- SEB: Nordic Outlook, augusti 2024 ([https://webapp.sebgroup.com/mb/mblib.nsf/alldocsbyunid/B5408FC054E70C49C1258B85003D0BFC/\\$FILE/NO\\_augusti\\_2024\\_SVE.pdf](https://webapp.sebgroup.com/mb/mblib.nsf/alldocsbyunid/B5408FC054E70C49C1258B85003D0BFC/$FILE/NO_augusti_2024_SVE.pdf))
- Svensk Handel: Läget i handeln 2023 (<https://www.svenskhandel.se/api/documents/rapporter/laget-i-handeln-2023.pdf>)
- Svensk Handel: Vad innebär rådande konjunkturläge för handeln? (<https://www.svenskhandel.se/nyheter/nyhet/vad-innebar-radande-konjunkturlage-for-handeln>)
- Tillväxtverket: Företagens gröna omställning 2023 ([https://tillvaxtverket.se/download/18.3611508918c431c7844271d7/1702283504596/F%C3%B6retagens%20gr%C3%B6na%20omst%C3%A4llning%20\(1\).pdf](https://tillvaxtverket.se/download/18.3611508918c431c7844271d7/1702283504596/F%C3%B6retagens%20gr%C3%B6na%20omst%C3%A4llning%20(1).pdf))

- Colliers Nordic Property Outlook, 2024  
(<https://www.colliers.com/en-se/research/colliers-nordic-property-outlook-2024-including-poll-results>)

## Bakgrund och motiv

Bakgrund och motiv till Företrädesemissionen

Vendus är ett onoterat fastighetsbolag med fokus på att förvärva, äga och förvalta fastigheter i Sverige där hyresgästerna primärt är verksamma inom dagligvaruhandeln. Per den 31 december 2024 ägde Vendus 58 fastigheter lokaliserade över hela Sverige från Kalix i norr till Skurup i söder och Grebbestad i väster till Visby i öster. Vendus målsättning är att äga och förvalta en fastighetsportfölj till ett värde om minst 5 MDSEK inom perioden 2025 – 2027 och därmed möjliggöra inflationssäkrade långsiktigt stabila kassaflöden till ägarna. Vendus har vidare som målsättning att arbeta aktivt med fastighetsportföljen för att ständigt förbättra förvaltningsresultatet och därmed öka värdet för aktieägarna. På transaktionsmarknaden arbetar Vendus aktivt, mestadels off market, med att förvärva livsmedelsfastigheter och handelsfastigheter med ett genomsnittligt underliggande fastighetsvärde om cirka 50 MSEK per fastighet. Vendus implementerar en aktiv förvaltning av fastigheterna för att skapa portföljfördelar såsom lägre förvaltningskostnader, högre driftnetton och därmed fördelaktigare finansiering parallellt med tillväxt.

Bolagets styrelse beslutade den 27 november 2024 om en riktad nyemission av 4 255 318 aktier av serie B till Nordika Grocery AB, org.nr 559505-2662 ("**Nordika**") med stöd av bemyndigandet som beslutades av årsstämman som hölls den 12 april 2024 ("**Nordika Emissionen**"). Bolagets styrelse beslutade vidare den 11 december 2024 om en riktad nyemission av 936 170 aktier av serie B till MEL & ME IMMO AB ("**MMI**") med stöd av bemyndigandet som beslutades av årsstämman som hölls den 12 april 2024 ("**MMI Emissionen**"). Nordika och MMI har vidare åtagit sig att tillskjuta ytterligare 200 MSEK respektive 44 MSEK fördelat 50/50 på två trancher. För att tillse att Nordika och MMI tillskjuter dessa ytterligare belopp har den extra bolagsstämman som hölls den 7 januari 2025 beslutat att emittera 4 255 318 teckningsoptioner till Nordika, vidare har Bolagets styrelse den 13 januari 2025 beslutat att emittera 936 170 teckningsoptioner till MMI med stöd av ett bemyndigande beslutat av den extra bolagsstämman den 7 januari 2025. Teckningsoptionerna emitterades vederlagsfritt och kan utnyttjas inom 18 månader för nyteckning av lika många nya aktier av serie B för en teckningskurs om 47,00 SEK per aktie. Teckningsoptionerna är föremål för sedvanliga villkor inklusive omräkningsvillkor,

dock ska inte Företrädesemissionen föranleda omräkning av antal aktier och teckningskurs enligt villkoren för teckningsoptionerna. Nordika och MMI har rätt att utnyttja teckningsoptionerna på eget initiativ och har genom avtal åtagit sig att utnyttja teckningsoptionerna på Bolagets initiativ. Nordika och MMI kan därmed på eget initiativ inom 18 månader tillskjuta 200 MSEK respektive 44 MSEK till Bolaget genom att utnyttja teckningsoptionerna, alternativt så kan Bolaget under samma period påkalla att Nordika och MMI ska utnyttja teckningsoptionerna. Efter Nordika Emissionen och MMI Emissionen samt utnyttjandet av teckningsoptionerna kommer därmed Nordikas ägande att uppgå till 8 510 636 aktier av serie B och MMI:s ägande att uppgå till 1 872 340 aktier av serie B.

I samband med Nordika Emissionen och MMI Emissionen uttryckte Bolagets styrelse även en avsikt att genomföra Företrädesmissionen för att ge befintliga aktieägare, som inte deltog i Nordika Emissionen, möjlighet att teckna nya aktier i Bolaget till samma teckningskurs som i Nordika Emissionen och MMI Emissionen. Nordika har åtagit sig att inte utnyttja några teckningsrätter som erhålls i Företrädesemissionen, innebärande att övriga aktieägare har möjlighet att delvis kompensera sig för den utspädning som Nordika Emissionen och MMI Emissionen har inneburit. Nordikas teckningsrätter kommer att förfalla i och med att de inte kommer att utnyttjas. Därmed kommer de aktier av serie B som Nordikas teckningsrätter berättigar till att teckna att kunna tecknas av andra aktieägare med subsidiär företrädesrätt. MMI har inte gjort något åtagande avseende utnyttjandet av teckningsrätter, MMI kan därmed komma att utnyttja de teckningsrätter som tilldelas MMI i Företrädesemissionen.

Ytterligare motiv för Företrädesemissionen är att den emissionslikvid som Bolaget tillförs genom Företrädesemissionen kommer att användas för att finansiera framtida förvärv av fastigheter i enlighet med Bolagets målsättning och strategi.

Mot denna bakgrund har styrelsen för Vendus fattat beslut om Företrädesemissionen som efter genomförande tillför Bolaget cirka 351 MSEK vid fullteckning.

Value Real Estate Investment Sweden AB, org. nr 559362-4470 ("**VRE**") har inför styrelsens beslut om

Företrädesemissionen ingått ett teckningsåtagande om att teckna sig för aktier av serie B till ett belopp om 22,75 MSEK. För det fall att VRE, helt eller delvis, inte i Företrädesemissionen tilldelas ett sådant antal aktier som motsvarar teckningsåtagandets belopp har det beslutats om en riktad emission till VRE för att tillse att resterande del av teckningsåtagandet uppfylls. Den extra bolagsstämman den 7 januari 2025 beslöt om en riktad nyemission av 484 042 aktier av serie B till VRE ("**VRE Emissionen**"). VRE Emissionen kan inte leda till att VRE får teckna fler än 484 042 aktier av serie B i Bolaget i Företrädesemissionen och VRE Emissionen tillsammans. Vilket exempelvis innebär att i det fall VRE tilldelas 150 000 aktier i Företrädesemissionen, motsvarande det antal aktier VRE kan teckna med företrädesrätt, kommer VRE endast att kunna teckna 334 042 aktier i VRE Emissionen. Vidare innebär det att om VRE tilldelas 484 042 aktier eller fler i Företrädesemissionen så kommer VRE inte att teckna några aktier i VRE Emissionen. Teckningskursen i VRE Emissionen är densamma som den i Nordika Emissionen, MMI Emissionen och Företrädesemissionen.

#### Emissionslikvidens användning

Under förutsättning att Företrädesemissionen fulltecknas kommer emissionslikviden att tillföra Bolaget 351 MSEK före avdrag av emissionskostnader, vilka beräknas uppgå till 21 MSEK. Mot bakgrund av förutsättningarna per dagen för Prospektet avser Bolaget att använda nettolikviden om cirka 330 MSEK till följande ändamål enligt nedan uppskattade fördelning och prioritetsordning:

- finansiera framtida förvärv av fastigheter som är i linje med Vendus förvärvsstrategi och därigenom utveckla Bolaget och expandera verksamheten Vendus bedriver, motsvarande cirka 70 procent av nettolikviden; och
- göra investeringar i befintligt fastighetsbestånd, motsvarande cirka 30 procent av nettolikviden.

Den procentuella fördelningen av nettolikviden kommer att vara densamma även om Företrädesemissionen inte fulltecknas.

#### Teckningsåtagande

Ett teckningsåtagande omfattande cirka 22,75 MSEK, motsvarande cirka 6,48 procent av

Företrädesemissionen har ingåtts av VRE. Teckningsåtagandet är inte säkerställt genom bankgaranti, spärrmedel, pantsättning eller liknande arrangemang.

#### Rådgivare

Carnegie är Vendus finansiella rådgivare och emissionsinstitut i samband med Företrädesemissionen. Wigge & Partners Advokat KB är Bolagets legala rådgivare i samband med Företrädesemissionen.

#### Intressen och intressekonflikter

I egenskap av Vendus finansiella rådgivare och emissionsinstitut i samband med Företrädesemissionen erhåller Carnegie en på förhand avtalad ersättning för utförda tjänster. Carnegie kan i framtiden komma att tillhandahålla olika bank-, finansiella, investerings-, kommersiella och andra tjänster åt Vendus för vilka de kan komma att erhålla ersättning. Wigge & Partners Advokat KB är Bolagets legala rådgivare i samband med Företrädesemissionen. Wigge & Partners Advokat KB erhåller löpande ersättning för utförda tjänster. Vare sig Carnegie eller Wigge & Partners Advokat KB innehar några aktier i Vendus.

Utöver ovanstående parter intresse att Företrädesemissionen ska genomföras framgångsrikt bedöms det inte föreligga några ekonomiska eller andra intressen eller några intressekonflikter mellan parterna som i enlighet med ovanstående har ekonomiska eller andra intressen i Företrädesemissionen.

# Marknadsöversikt och verksamhetsbeskrivning

## Verksamhetsbeskrivning

### Allmän information om Vendus

Bolagets firma är Vendus Sweden AB (publ). Bolagets organisationsnummer är 559352-0165. Vendus är ett svenskt publikt aktiebolag som bildades den 21 september 2021 och registrerades hos Bolagsverket den 8 december 2021. Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, och Bolagets kontorsadress är c/o REAL Value Management Nordic AB, Mäster Samuelsgatan 3, 2 tr, 111 44 Stockholm med telefonnummer +46 (0)70 745 01 60. Vendus identifieringskod (LEI) är 636700VKS14UPK8Y9Y80. Bolagets verksamhet bedrivs i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551). Bolagets webbplats är [www.vendusfastigheter.se](http://www.vendusfastigheter.se). Informationen på webbplatsen utgör inte en del av Prospektet såvida webbplatserna inte har införlivats genom hänvisning.

### Översikt

Vendus har sedan 2022 varit verksamt inom fastighetsinvesteringar. Per den 31 december 2024 ägde Bolaget 58 fastigheter med ett totalt marknadsvärde om cirka 2,4 MDSEK. Fastighetsbeståndet är geografiskt beläget i Sverige och den sammanlagda uthyrningsbara arean uppgick till 129 651 kvadratmeter per den 31 december 2024.

Vendus målsättning är att äga och förvalta en fastighetsportfölj till ett värde om minst 5 MDSEK inom perioden 2025 – 2027 och därmed möjliggöra inflationssäkrade långsiktigt stabila kassaflöden till ägarna. Vendus har vidare som målsättning att arbeta aktivt med fastighetsportföljen för att ständigt förbättra förvaltningsresultatet och därmed öka värdet för aktieägarna.

### Affärsidé

Vendus affärsidé är att förvärva, äga och förvalta fastigheter i Sverige där hyresgästerna primärt är verksamma inom dagligvaruhandeln.

### Affärsmodell

Vendus utvecklar och förvaltar en fastighetsportfölj med livsmedels- och dagligvarubutiker i Sverige. Intäkter genereras främst genom fastigheternas hyresintäkter.

## Strategi

Vendus strategi är att äga, förvalta och utveckla fastigheter inom livsmedels- och dagligvaruhandeln. I dagsläget bedriver Bolaget sin verksamhet i Sverige, där strategin är att förvärva portföljer eller enstaka fastigheter som kompletterar den befintliga portföljen. På transaktionsmarknaden arbetar Bolaget aktivt, mestadels off market, med att förvärva livsmedelsfastigheter och handelsfastigheter med ett genomsnittligt underliggande fastighetsvärde om cirka 50 MSEK per fastighet. Tack vare en noggrann teknisk undersökning inför varje förvärv vet Vendus vilket underhållsbehov som finns i varje enskild fastighet, vilket resulterar i en tydlig underhållsplan inför respektive tillträde. Samtidigt planeras för investeringar inom fastigheten tillsammans med hyresgästen, vilket syftar till att ge hyresgästen de bästa förutsättningarna att bedriva sin verksamhet samtidigt som Vendus ges möjlighet att maximera fastighetens värdetillväxt. Vendus genomför även en stor del gröna investeringar, såsom installationer av solceller, kylkonvertering till Co2-kyla och LED-belysning som leder till ett minskat klimatavtryck och minskade förbrukningskostnader vilket i sin tur skapar en positiv påverkan för driftnettot.

Vendus portfölj har en stark mix av hyresgäster med ett tydligt fokus. Närmare tre fjärdedelar av intäkterna i portföljen kommer direkt från livsmedelshyresgäster där ICA är den enskilt största hyresgästen som står för cirka 47 procent av den totala intäkten. Jämfört med konkurrerande aktörers definition av livsmedelshyresgäster utgörs Vendus definition endast av hyresgäster såsom ICA, Axfood, Coop, Apoteket och Systembolaget. Tack vare mixen av hyresgäster med stor övervikt mot livsmedelshandel, stor geografisk spridning i portföljen samt ett stort antal enskilda fastigheter uppnås en hög diversifiering, vilket ger goda förutsättningar för en attraktiv riskjusterad avkastning. För att säkerställa att Vendus investerar i rätt objekt har ett antal investeringskriterier tagits fram. Dessa ska leda fram till att den ”bästa butiken på orten” förvärvas, alternativt att Vendus via en aktiv förvaltning samt utveckling av handelsplatsen ska eftersträva att nå fram till att butiken ska konkurrera om den bedömningen. Innebörden av detta kan skilja sig beroende på det geografiska läget i respektive ort men ofta resulterar det i den butik

som har högst omsättning i en mindre eller mellanstor ort. Sådana butiker ligger ofta centralt på orten där det är svårt för andra livsmedelsaktörer att etablera sig och där det finns få alternativa lokaler för hyresgästen att omlokalisera till. Till detta kommer faktumet att en etablering kräver särskilt tillstånd av kommunen för livsmedelsförsäljning.

### Förvaltningsstrategi

Vendus eftersträvar långsiktighet i förvaltningen genom att i samarbete med Bolagets hyresgäster, utveckla handelsplatserna och ha en kundorienterad fastighetsförvaltning. Bolaget implementerar en aktiv förvaltning av fastigheterna för att skapa portföljfördelar såsom lägre förvaltningskostnader, högre driftnetton och därmed fördelaktigare finansiering parallellt med tillväxt. Förvaltningen utförs av ett erfaret team som varit med och byggt upp portföljen från allra första början, vilket ger en god kännedom om varje enskild fastighet såväl som goda relationer med våra hyresgäster. Genom kontinuerligt arbete med att omförhandla hyresavtal, minska kostnader samt genom hållbara investeringar i och utveckling av fastigheterna söker Bolaget uppnå en stark värdetillväxt för portföljen.

### Framtida utmaningar och framtidsutsikter

En potentiell framtida utmaning för Bolaget är att både på kort och lång sikt tillse en god tillväxt av fastighetsvärdet. Detta förutsätter att Bolaget kan identifiera intressanta fastigheter att förvärva på för Bolaget förmånliga villkor och att värdet på Bolagets nuvarande fastighetsbestånd utvecklas positivt. Marknaden för fastighetstransaktioner och värdet på fastigheter i allmänhet påverkas av de makroekonomiska förhållandena.

### Regelverk

De regelverk som påverkar Bolagets verksamhet utgörs bland annat av plan- och bygglagen, hälso- och miljöregler, hyreslagstiftning, byggnormer, säkerhetsföreskrifter, regler kring tillåtna byggmaterial, antikvarisk byggnadsklassning och olika former av kulturmärkningar.

### Hållbarhetsarbete

Vendus har antagit en hållbarhetspolicy enligt vilken Vendus identifierat två olika kategorier inom hållbarhetsåtgärder som Bolaget arbetat utefter när hållbarhetsmål tagits fram. Den ena kategorin är det som Vendus i egenskap av fastighetsägare kan påverka, den andra kategorin är de åtgärder där det krävs samarbete mellan fastighetsägare och

hyresgäst. Vidare har Vendus identifierat åtgärder som alltid ska utföras vid förvärv av fastigheter samt åtgärder som alltid ska erbjudas i samarbete med hyresgästen med syfte att reducera parternas totala klimatavtryck.

Som en del i hållbarhetsarbetet har Vendus identifierat olika hållbarhetsmål som Bolaget arbetar för att uppnå innan 2025. Bland annat har Bolaget som mål att den totala energiförbrukningen ska minska med 50 procent för fastigheterna, exklusive verksamhetsel. Vidare har Bolaget som mål att samtliga fastigheter ska byta ut äldre lysrör till LED-belysning, konvertera samtliga äldre kylsystem till mer miljövänliga alternativ samt att uppnå 50 procent reduktion av koldioxidutsläpp. Per den 30 september 2024 hade den totala energiförbrukningen minskat med cirka 9,4 procent och koldioxidutsläppen minskat med cirka 10 procent jämfört med basåret 2021 för fastigheterna i Bolagets portfölj. Vid samma datum hade 74 procent av de äldre lysrören bytts ut till LED-belysning och 71 procent av kylsystemen konverterats till mer miljövänliga alternativ.

Vendus strävar vidare efter att vara en engagerad hyresvärd i de orter och städer där Vendus verkar. En del i det arbetet är att tillsammans med hyresgästen bidra till insatser på orten. Bland annat sponsrar Vendus den lokala idrottsföreningen IK Sättra i Gävle tillsammans med ICA-handlaren. Vidare planerar Vendus fler initiativ inom social hållbarhet gemensamt med hyresgästerna på de orter där Vendus verkar.

### Värdering av fastighetsportföljen

Värderingsutlåtandet avseende Bolagets förvaltningsfastigheter som ingår på följande sidor har utfärdats av oberoende sakkunniga värderare på uppdrag av Bolaget. Värderingsutlåtandet avseende Bolagets förvaltningsfastigheter har upprättats av CBRE. CBRE har samtyckt till att värderingsutlåtandet har tagits in i Prospektet.

CBRE:s bedömning av marknadsvärdet för hela beståndet av förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 december 2024 till 2 383 800 TSEK.

Det redovisade värdet av Koncernens förvaltningsfastigheter i balansräkningen per den 31 december 2023 uppgick till 2 302 284 TSEK.

Informationen i nedanstående värderingsutlåtande från CBRE har återgetts korrekt och såvitt Bolaget känner till och kan utröna av informationen som

offentliggjorts av denna tredje part har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande.

Det har inget skett några väsentliga förändringar efter det att värderingsutlåtandet utfärdades.

1

## VÄRDERINGSRAPPORT

**CBRE**

CBRE Sweden AB  
Jakobsbergsgatan 16  
111 44 Stockholm  
Sweden

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rapportdatum               | 22 januari 2025                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Uppdragsgivare             | Vendus Sweden AB<br>Box 44102<br>100 73 Stockholm<br>För kännedom: Mattias Bülow<br>("Vendus")                                                                                                                                                                                |
| Värderingsobjekt           | 57 stycken fastigheter spridda över Sverige                                                                                                                                                                                                                                   |
| Fastighets-<br>beskrivning | Handelsfastigheter framförallt med livsmedelshyresgäster                                                                                                                                                                                                                      |
| Syfte med ägande           | Investering                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Uppdrag                    | Att värdera Fastigheterna utifrån Fair Value (enligt IFRS 13) per Värderingstidpunkten i enlighet med det uppdragsbrev som ingåtts mellan CBRE och Vendus Sweden AB signerat 20 december 2024. Villkor och förutsättningar i avtalet mellan parterna gäller värdebedömningen. |

**CBRE**

|                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Värdetidpunkt</b>                                          | <p>31 december 2024.</p> <p>Med hänvisning till RICS Valuation – Global Standards VPS 3 f) 2 nedan.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Typ av värderare</b>                                       | Extern, som definieras i RICS Valuation – Global Standards                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Syfte</b>                                                  | <p>CBRE är införstådda med att värderingsrapporten och bilagor till denna (tillsammans "Värderingsrapporten") krävs för att ingå i ett prospekt ("Prospekt") som ska publiceras av Vendus Sweden AB i samband med en företrädesemission av serie B-aktier.</p> <p>I enlighet med RICS Valuation – Global Standards ("Red Book") har CBRE gett särskilda upplysningar i samband med detta uppdrag och vår relation till Vendus Sweden AB.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Fair Value för värderingsobjekten per 31 december 2024</b> | <p>SEK 2 383 800 000 (TVÅ MILJARDER TREHUNDRA ÅTTIOTRE MILJONER ÅTTA HUNDRA TUSEN KRONOR) utan avdrag för stämpelskatt.</p> <p>CBREs uppfattning av Fair Value är baserat på uppdragets omfattning och värderingsantaganden och har primärt baserats på nyligen genomförda jämförelseförsäljningar utan partsrelationer.</p> <p>CBRE bekräftar att "Fair Value" för finansiell rapportering enligt International Financial Reporting Standard 13 i praktiken är detsamma som "Market Value" enligt definitionen i RICS Valuation - Global Standards.</p> <p>Det finns inga negativa värden att rapportera. CBRE är skyldiga att redovisa värderingsobjekts upplåtelseform. Samtliga värderingsobjekt är äganderätter.</p> |
| <b>RICS Valuation – Global Standards VPS 3 f) 2</b>           | <p>VPS 3 f) 2 i RICS - Valuation - Global Standards kräver att värderaren uppmärksammar alla väsentliga förändringar i marknadsförhållanden eller i omständigheterna för en fastighet mellan värderingsdatumet och datumet för rapporten. Vi noterar att det har börjat ske mer aktivitet på transaktionsmarknaden vilket är positivt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |



## Marknads- förhållanden – Ökad Global volatilitet

Värdena som anges i denna rapport representerar vår objektiva syn om Fair Value i enlighet med definitionen ovan från vid värdetidpunkten. Detta förutsätter bland annat att fastigheten hade marknadsförts ordentligt och att tillträde sker på värdetidpunkten.

Vi vill uppmärksamma er på nuvarande förhöjda geopolitiska spänningar, vilket i kombination med låg ekonomisk tillväxt i många stora länder, har ökat risken för begränsade kreditmarknader och mer försiktighet från investerare. Detta har resulterat i en osäkerhet på fastighetsmarknaden. Erfarenhet har visat att konsument- och investerarbeteenden kan snabbt förändras under perioder av sådan förhöjd volatilitet. Utlånings- eller investeringsbeslut bör återspegla den ökade nivån av volatilitet och risken av förändrade marknadsförhållanden.

Det är viktigt att notera att slutsatserna som anges i denna rapport endast är giltiga vid värderingstidpunkten. I tillämpbara fall rekommenderar vi att värderingen fortsatt övervakas noggrant, då vi fortsätter att övervaka hur marknaderna reagerar på eskalerande händelser.

## Rapportformat

Bilagan i denna värderingsrapport innehåller fastighetsdetaljer.

Denna rapport innehåller totalt 19 sidor.

**CBRE**

## Värderingsstandard

Värderingen har utförts i enlighet med RICS värderingsstandard (RICS Valuation – Global Standards ("Red Book")). Varje värdering grundar sig på värderingsobjektets egenskaper, vilka beskrivs i de enskilda värderingsrapporterna.

Värderingarna uppfyller kraven inom IVS. Denna Värderingsrapport är upprättad i enlighet med paragraf 128-130 i ESMA-uppdateringen av Kommittén för Europeisk Värdepapperstillsyns (CESR) rekommendationer för konsekvent implementering av Europeiska Kommissionens förordning (EG) nr. 809/2004 implementering av Prospektdirektivet (och som nu är tillämplig på prospektförordningen ((EU) 2017 / 1129)) och Europeiska kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/980.

CBRE bekräftar att vi har tillräcklig lokal och nationell marknadskännedom om den aktuella fastighetsmarknaden, samt erforderlig kompetens och förståelse för att kunna utföra uppdraget på ett fackmannamässigt sätt. Där kunskapen och kraven enligt "Red Book" har uppfyllts av mer än en värderare inom CBRE bekräftar CBRE att en lista med dessa värderare finns i underlagsmaterialet, tillsammans med en bekräftelse på att varje namngiven värderare uppfyller kraven i "Red Book".

Denna Värdering är en professionell åsikt och är uttryckligen inte avsedd att tjäna som en garanti, försäkras eller garanti för något särskilt värde av värderingsobjekten. Andra värderare kan komma till andra slutsatser om värdet av värderingsobjekten. Denna värdering är endast avsedd för att förse den avsedda användaren med de undertecknande värderarnas oberoende professionella åsikt om värdet av föremålsfastigheterna vid värderingsdatumet.

## Hållbarhets Antaganden

Där det är lämpligt är hållbarhets- och miljöfrågor en integrerad del av värderingsmetoden. "Hållbarhet" avses att ta hänsyn till sådana frågor som miljö och klimatförändringar, hälsa och välbefinnande och företagsansvar som kan eller påverkar värderingen av en tillgång. I ett värderingssammanhang omfattar hållbarhet ett brett spektrum av fysiska, sociala, miljömässiga och ekonomiska faktorer som kan påverka värdet. Utbudet av frågor inkluderar viktiga miljöriser,



såsom översvämningar, energieffektivitet och klimat, såväl som frågor om design, konfiguration, tillgänglighet, lagstiftning, förvaltning och skattemässiga överväganden – och aktuell och historisk markanvändning.

Hållbarhet har en inverkan på värdet på en tillgång, även om den inte uttryckligen redovisas. Värderare speglar marknader, de leder dem inte. Där vi inser värdepåverkan av hållbarhet, återspeglar vi vår förståelse för hur marknadsaktörer inkluderar hållbarhetskrav i sina anbud och påverkan på marknadsvärderingar.

### Klimat Risk Lagstiftning

Vi förutsätter att aktuell miljö- och klimatlagstiftning efterföljs som till exempel Miljöbalken, Lag om energideklaration för byggnader, Boverkets byggregler och liknande. Inga detaljstudier har genomförts.

### Antaganden

Ett antal antaganden har gjorts vad gäller upplåtelseform, nyttjanderätter, planförhållanden samt skick och underhållsbehov av värderingsobjekten – inklusive mark och grundvattenföroreningar. Dessa antaganden redovisas nedan.

Om någon sakuppgift eller värderingsförutsättning som värderingen grundas på visar sig vara felaktig kan även det bedömda värdet vara felaktigt och värderingen bör då utföras igen med den korrekta informationen.

Vid värderingar utförda utan besiktning kan ej hänsyn tas till byggnadens fysiska standard eller dess lägesfunktion.

### Avvikelse från standardantagande

Inga.

### Värderingsmetodik

Fastigheten har värderats med kassaflödesmetoden. Denna metod innebär att marknadsvärdebedömningen genomförs med en s.k. marknadssimulering, vilket är en avkastningsbaserad metod. Metoden innebär en analys och värdering av de betalningsströmmar fastighetsinnehavet förväntas ge upphov till under en viss tid. I föreliggande fall har valts en kalkylperiod om tio år räknat från kalkylstart.

Antaganden gällande inflationsutvecklingen har baserats på prognoser från Konjunkturinstitutet (daterade 2024-09-26), Riksbankens inflationsmål samt marknadsobservationer. Baserat på ovanstående har

**CBRE**

antagits en inflationsutveckling om 1 procent 2025 och 2 från 2026 och framåt. Noteras också att detta är avstämt med marknaden i stort.

Vi har antagit kalkylräntor och direktavkastningskrav per fastighet.

Vi har även tagit ortsprismetoden (marknadsvärde per kvadratmeter) i beaktande.

Det är i Sverige praxis att sälja kommersiella fastigheter genom bolagstransaktioner. Denna praxis dikterar därför grunden för marknadsvärdet och inga avdrag för stämpelskatt görs.

I händelse av en fastighetstransaktion är köparen skyldig att betala stämpelskatt (för närvarande 4,25 %) och eventuell reavinstskatt.

### ESMA 130 (vi)

ESMA 130 (vi) kräver att CBRE kommenterar värdena i den senaste offentliga årsredovisningen från Vendus Sweden AB per 31 december 2023 jämfört med de presenterade värdena i denna rapport.

Skillnaden i värdebedömningen består av ett antal faktorer, några listade nedan men detta inte uteslutande dessa:

- Något ökade drifts- och underhållskostnader
- Justeringar av utfall av omsättningstillägg
- Korrigering för direktavkastningskrav utifrån rörelser i marknaden

### Värderare

Värderingsobjekten har värderats av värderare som har erforderlig kompetens för uppdraget i enlighet med RICS Valuation – Global Standards.

### Oberoende

De totala intäkterna från uppdragsgivaren (och andra bolag inom samma företagsgrupp), inklusive arvudet för detta uppdrag till CBRE Sweden AB, understiger 5,0 % av de totala intäkterna för CBRE Sweden AB. Det förväntas inte att denna situation kommer att förändras under resterande del av räkenskapsåret 2024. Vi bekräftar att vi inte har några intressen i Vendus Sweden AB eller fastigheterna.

Det arvode som CBRE erhåller för att utföra denna värdering är ett förutbestämt belopp och ej kopplat till fastighetens marknadsvärde.

**CBRE**

Vi känner inte till någon intressekonflikt i samband med utförandet av detta uppdrag och Vendus Sweden AB har bekräftat för oss att inte heller de anser att en intressekonflikt föreligger.

## Upplysningar

I enlighet med "Red Book" ger vi följande upplysningar:

CBRE har genomfört värderingsuppdrag åt V Real Estate AB sedan 31 januari 2023 för finansierings- och bokföringsändamål.

Den huvudsakliga undertecknaren av denna rapport har inte undertecknat värderingar för Vendus Sweden AB och för finansiella rapporteringsändamål tidigare men andra personer inom CBRE har.

## Ansvar

I enlighet med Europeiska kommissionens förordning (EG) Nr. 809/2004 implementering av Prospektdirektivet, är vi ansvariga för informationen i denna värderingsrapport och accepterar ansvaret för informationen i denna rapport och bekräftar att så vitt vi känner till (efter att ha vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att så är fallet) är uppgifterna i denna värderingsrapport överensstämmande med fakta och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd. Denna värderingsrapport uppfyller punkterna 128-130 i ESMA uppdateringen av CESR's rekommendationer för den konsekventa implementeringen av Europeiska kommissionens förordning (EG) Nr. 809/2004 implementering av Prospektdirektivet. (som nu gäller för prospektförordningen) och Europeiska kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/980.

Med undantag av skyldigheter uppkomna under ovan nämnda Förordning (EG) No. 809/2004, accepterar vi inga skyldigheter och tar inget ansvar för förlust som åsamkats som ett resultat av eller uppstått på grund av denna värderingsrapport, vilket enbart ges i syfte att följa av Prospektförordningen.

## Värdeutlåtandets användande

Värderingar och rapporter från CBRE är strikt konfidentiella och enbart avsedda för den part som de riktar sig till för det särskilda ändamål som de avser och inget ansvar av något slag accepteras gentemot tredje part för hela eller del av deras innehåll så som anges i "Ansvar" ovan.

Ingen tillit kan läggas till innehållet i denna

**CBRE**

värderingsrapport av någon part för annat ändamål än i samband med värderingens syfte.

## Publicering

Varken hela eller delar av denna rapport eller hänvisning till denna, kan ingå i offentliga dokument, offentlig förklaring, eller offentliggöras på annat sätt eller muntligen lämnas till tredje part utan ett skriftligt godkännande av CBRE gällande form och sammanhang för publicering eller utlämnande.

Före denna värderingsrapport, eller någon del av rapporten, beskrivs muntligt/skriftligt till tredje part, måste CBRE skriftligen godkänna formen och sammanhanget för publicering eller utlämnande. Sådan publicering eller utlämnande kommer inte tillåtas om den inte, i förekommande fall innehåller de förutsättningar som anges i denna Värderingsrapport. För att tydliggöra, sådana godkännanden krävs oberoende om CBRE anges med namn eller huruvida innehållet i denna rapport kombineras med andra rapporter.

Någon reproduktion av, eller referens till, den här rapporten kommer inte att beviljas om denna inte innehåller tillräckliga referenser till eventuella avsteg från Royal Institute of Chartered Surveyors värderingsstandard eller villkoren för värdebedömningen, vilka specificeras i den här rapporten.

Med vänlig hälsning,



Daniel Holmkvist  
Av Samhällsbyggarna auktoriserad värderare  
RICS Registered Valuer

För och på uppdrag av CBRE Sweden AB

Med vänlig hälsning,



Alexander Vintermist  
Av Samhällsbyggarna auktoriserad värderare  
RICS Registered Valuer

För och på uppdrag av CBRE Sweden AB

**CBRE**

## UPPDRAGETS OMFATTNING & INFORMATIONSKÄLLOR

---

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Informationskällor | <p>Vi har utfört uppdraget baserat på information tillhandahållen av Vendus Sweden AB vilka vi har antagit vara korrekta och heltäckande.</p> <p>Vi har erhållit följande information från uppdragsgivaren:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hyresgästlista daterad 2024-11-15</li> <li>• Driftskostnader daterad 2024-11-15</li> </ul> <p>Vi har efterfrågat men ej erhållit följande information från uppdragsgivaren:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Legal och teknisk DD</li> <li>• Ifylld mall rörande teknik etc per fastighet/byggnad (CBRE förser kunden med mallen)</li> </ul> |
| Fastigheterna      | <p>Vår rapport innehåller en kort sammanställning över de fastigheter som legat till grund för värderingen, se bilaga A.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Besiktning         | <p>Fastigheterna har besiktigats internt av CBRE under 2023. I enlighet med överenskommelse i uppdragsbrevet är parterna överens om att inga nya besiktningar behövs göras. Då uppdragsgivaren konfirmerat att inget avsevärt hänt i byggnaderna.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Areor              | <p>CBRE har ej mätt upp värderingsobjektet utan förlitat sig på de areauppgifter som tillhandahållits av Vendus Sweden AB och dess rådgivare. Samtliga areor som omnäms i denna rapport är approximativa.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Miljöfrågor        | <p>Ingen kontroll har utförts av historisk eller nuvarande användning av värderingsobjektet eller intilliggande fastigheter, i syfte att upptäcka miljöskador. I denna rapport har antagits att det inte existerar några miljöskador.</p> <p>CBRE har inte utfört någon undersökning i historisk eller nutida användning av fastigheterna, inte heller för intilliggande mark i syfte att fastställa risken för fel och har därför antagit att fastigheterna är fria från fel.</p>                                                                                                                                |

**Installationer**

CBRE är införstådda med att alla huvudsakliga installationer, så som VA, el etc, finns inom fastigheterna. Inga av dessa installationer har testats av oss.

**Tekniskt skick**

CBRE har inte utfört byggnadsundersökningar, testat installationer, gjort egna markundersökningar, undersökt byggnadsdelar av trä, delar som täcktes, oexponerade eller oåtkomliga delar, eller låtit utföra undersökningar för att få reda på om skadliga eller farliga material eller tekniker har använts, eller finns i någon del av värderingsobjektet. Någon försäkran om att fastigheten är fri från fel kan därför inte ges.

**Planförhållanden**

CBRE har förlitat på utdrag från FDS och antagit att fastigheten stämmer överens med gällande stads- och/eller detaljplan.

**Lagfart,  
upplåtelseform och  
nyttjanderätter**

Uppgifter avseende lagfart, upplåtelseform och nyttjanderätter har erhållits. Generellt sett har vi varken gått igenom eller haft tillgång till alla servitut, nyttjanderätter eller annan liknande dokumentation. I de fall där uppgifter från servitut, nyttjanderätter eller andra dokument nämns ska det ses som vår tolkning av dessa dokument. Det bör dock betonas att ansvaret för tolkningen av dessa dokument (inklusive relevanta servitut, hyresavtal och bygglov) ligger hos läsarens juridiska rådgivare.

Någon kreditupplysning i syfte att undersöka hyresgästernas finansiella ställning har inte gjorts. Om hyresgästens finansiella situation varit allmänt känd har CBRE tagit hänsyn till detta i värdebedömningen.

## VÄRDERINGSANTAGANDEN

### Introduktion

Ett antagande är enligt bilaga 3 i "Red Book" definierat som: "en förutsättning som antas vara sann" ("ett antagande").

Antaganden är fakta eller villkor som påverkar värderingen. Antaganden görs när det är rimligt för värderaren att godta att något är sant utan behov av särskild utredning.

Vendus Sweden AB och CBRE bekräftar att våra antaganden är korrekta så vitt Vendus Sweden AB och CBRE är medvetna om. I händelse av att något av dessa antaganden visar sig vara inkorrekt bör värderingarna göras om. De huvudsakliga antaganden som har gjorts är angivna i denna Värderingsrapport.

För att tydliggöra, gjorda antaganden påverkar inte överensstämmelsen med definitionen av marknadsvärde enligt "Red Book".

### Fair Value

Varje värdering har genomförts enligt definitionen av "Fair Value", vilket definieras som:

Fair Value är det pris som skulle erhållas för att sälja en tillgång eller betalas för att överföra en skuld i en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer vid värderingsdagen.

Det uppskattade priset för vilket en tillgång eller skuld skulle uppnås på värderingsdagen mellan en villig köpare och en villig säljare i en transaktion på armlängds avstånd efter korrekt marknadsföring och där parterna var och en hade agerat kunnigt, försiktigt och utan tvång."

"Fair Value" i redovisningssyfte enligt International Financial Reporting Standards (IFRS) motsvarar "Marknadsvärde", som definieras som:

Det pris som sannolikt skulle betalas/erhållas för värderingsobjektet vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare utan partsrelationer efter ordentlig marknadsföring och där båda parter varit välunderrättade, agerat rationellt och utan tvång.

Värderingen representerar den siffra som skulle återfinnas i ett hypotetiskt köpekontrakt på värderingsdagen. I värderingen har ingen hänsyn tagits till eventuella transaktionskostnader eller skatter som

|                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                         | <p>kan uppkomma vid avyttring. Förvärvskostnader har ej beaktats i värderingen. Värdena är angivna utan avdrag för stämpelskatt.</p> <p>Ingen hänsyn har tagits till internhyreskontrakt eller internavtal, inte heller inteckningar, skuldebrev och liknande avgifter.</p> <p>Bidrag från stat och Europeiska unionen har inte beaktats.</p>                                   |
| <b>Beskattning, kostnader och realiseringskostnader</b> | <p>I värderingen har ingen hänsyn tagits till eventuella transaktionskostnader eller skatter som kan uppkomma vid avyttring.</p> <p>Värderingen reflekterar inte köparens lagstadgade- och andra normala förvärvskostnader.</p>                                                                                                                                                 |
| <b>Moms</b>                                             | <p>Vi har inte blivit underrättade om huruvida fastigheterna är föremål för moms.</p> <p>Alla ekonomiska siffror i denna rapport är exklusive moms.</p>                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Bruttohyra</b>                                       | <p>Utgående bruttohyror i denna rapport är den hyra som betalas enligt hyreskontraktet. Utgående bruttohyror omfattar också, i förekommande fall, omsättningsbaserade hyror och hyrestillägg.</p>                                                                                                                                                                               |
| <b>Fastigheterna</b>                                    | <p>I de fall det varit lämpligt har butiks- och showroomfronter betraktats som en del av byggnaden. Byggnadstillbehör såsom hissar, rulltrappor, centralvärme och andra normala installationer har behandlats som en del av byggnaden och ingår i värderingarna.</p>                                                                                                            |
| <b>Miljöfrågor</b>                                      | <p>I avsaknad av uppgifter om motsatsen har följande antagits:</p> <p>(a) värderingsobjektet belastas inte av miljöskuld och påverkas inte betydligt av existerande eller kommande miljölagstiftning;</p> <p>(b) samtliga aktiviteter som utförs på värderingsobjektet och regleras i miljölagstiftning finns det erforderliga tillstånd för, utgivna av korrekt myndighet.</p> |
| <b>EnergideklARATIONER</b>                              | <p>Vi har antagit att det finns en energideklARATION för fastigheten i enlighet med lagen om energideklARATION.</p>                                                                                                                                                                                                                                                             |

### Tekniskt skick

I avsaknad av uppgifter om motsatsen har följande antagits:

(a) det finns inga onormala markförhållanden eller fornlämningar som markant kan påverka nuvarande eller framtida användning, projekt eller värde av värderingsobjektet;

(b) värderingsobjektet är fri från röta, insektsangrepp samt strukturella eller latent fel;

(c) inga idag kända skadliga eller farliga material, eller ifrågasatta tekniker, inklusive men inte begränsat till kompositpaneler, har använts vid byggnationen, renoveringar eller tillbyggnationer av värderingsobjektet, och

(d) installationerna, inklusive tillhörande kontrollanordningar och programvaror är i funktionsdugligt skick och felfria.

### Lagfart, upplåtelseform och nyttjanderätter

Om inget annat framgår av rapporten, och i avsaknad av uppgifter om motsatsen, har följande antagits:

(a) värderingsobjektet åtnjuter en lämplig upplåtelseform som går att marknadsföra och är fri från belastningar och begränsande villkor,

(b) alla byggnader har uppförts i enlighet med byggnadslov och åtnjuter permanent bygglov eller erforderliga lov för nuvarande användning;

(c) värderingsobjektet påverkas inte i någon högre grad av detaljplane- eller vägförslag;

(d) samtliga byggnader uppfyller relevanta lag- och lokala myndighetskrav, inklusive byggnad, brand-, hälso- och säkerhetsbestämmelser;

(e) endast mindre eller oväsentliga kostnader kan bli aktuella om förändringar eller modifieringar är nödvändiga för att nyttjarna av varje värderingsobjekt ska följa relevant lagstiftning om handikappanpassning.

(f) det finns inga förändringar utförd av hyresgäst som väsentligt kommer att påverka den hyra som kan uppnås efter omförhandling eller hyreskontraktets utgång;

(g) hyresgästerna kommer att uppfylla de skyldigheter de åtagit sig under nuvarande hyreskontrakt;

(h) det finns inga restriktioner eller andra inskränkning i hyresavtalen som påverkar värdet negativt;

(i) i förekommande fall, tillstånd att överlåta värderingsobjektet kommer inte att förvägras av hyresvärden/fastighetsägaren, och

(j) alla lokaler som är outhyrda eller uthyrda till förvaltningen blir vid en hypotetisk försäljning tillgängliga för uthyrning.

## VÄRDERINGSPARAMETRAR

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Tekniskt skick</b>                    | Bedömningen av Fair Value baseras på framtida kassaflöden, som återspeglar normala marknadsförväntningar med hänsyn till tidigare siffror från fastigheten eller jämförbara transaktioner. Värderingsparametrarna har bedömts av CBRE med bästa bedömning baserat på informationen från Uppdragsgivaren.                                                                                                                                                                                |
| <b>ESG</b>                               | Enligt uppgift från fastighetsägaren värms fastigheterna generellt upp genom fjärrvärme. CBRE har inte erhållit någon information om värderingsobjektet har certifierats enligt någon miljöklassning. CBRE har inte erhållit några dokument med bedömningar av framtida fysiska risker för fastigheten eller relevanta tredje parts rapporter om hållbarhet, koldioxidreduktion eller att det skulle finnas några "Gröna" hyresavtal i fastigheten,                                     |
| <b>Administrationskostnader</b>          | För denna värdering och på grundval av CBREs erfarenhet och analys av kostnader för liknande verksamheter har administrationskostnader om 16 sek per kvm tillämpats.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Driftskostnader</b>                   | De årliga kostnaderna per kvadratmeter som antagits för denna värdering är genomsnittliga siffror för den berörda typanvändningen och bedömdes på grundval av erfarenheter från CBRE-analys av kostnader för liknande byggnader från tredje part och faktiska kostnader erhållna från fastighetsägaren. De tar hänsyn till nödvändiga kostnader för långsiktig drift och underhåll av fastigheterna. De drift- och underhållskostnader som tillämpats i värderingen är 175 sek per kvm. |
| <b>Fondering till planerat underhåll</b> | För denna värdering och på grundval av CBREs erfarenhet och analys av kostnader för liknande verksamheter har kostnader för fondering till planerat underhåll om 51 sek per kvm tillämpats                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Inflation</b>                         | Kassaflödesmetoden som tillämpats inkluderar en inflation om 1,0% för 2025 och 2,0% under resterande kassaflödesperioden. Bedömningen grundas på prognoser från Konjunkturinstitutet (daterade 2024-09-26), Riksbankens inflationsmål samt                                                                                                                                                                                                                                              |



## Kalkylränta

marknadsobservationer

Kalkylräntan härleds från direktavkastningskravet som uppnått i transaktioner med liknande fastigheter som observerats av CBRE och återspeglar marknads-situationen såväl som avkastningsförväntningarna för en potentiell investerare. Det inkluderar antaganden om hyrestillväxt implicit. Kalkylräntan, som uttryckligen återspeglar hyrestillväxten i kassaflödena, härrör från direktavkastningskravet plus den genomsnittliga hyrestillväxten.

Kalkylräntan och direktavkastningskravet justeras individuellt för varje fastighet som värderas utefter följande kriterier:

- kvalitet på läget
- efterfrågan och värden på den relevanta lokala fastighetsmarknaden
- utsikterna för den lokala marknaden
- utveckling av hyror och priser
- den nuvarande uthyrningssituationen i fastigheten
- tillgångens art, storlek och skick
- ytterligare riskjusteringar

Direktavkastningskravet används för att beräkna nettohyresintäkterna efter kassaflödesperioden ("Restvärde"). Denna nettointäkt innefattar de antagna hyresintäkterna vid den tiden minus de icke vidarefaktureringsbara kostnaderna och vakansen.

De resulterande nuvärdena kontrollerades mot vår CBRE-transaktionsdatabas samt officiella databaser för transaktioner. Om resultaten av våra DCF-beräkningar i särskilt fall visade sig inte återspegla "Fair value" för en enskild byggnad, justerades beräkningen med hjälp av en förändring i diskonteringsräntan och kapitaliseringsgraden med hjälp av expert och erfaren bedömning.

## Hyror

Hyresutvecklingen har långsiktigt bedömts följa inflationen.

## Långsiktig vakans

Vi har antagit i värderingen den strukturella vakansgraden till 3,6%.

**CBRE**

**Transaktionskostnader** I Sverige är det praxis att sälja kommersiella fastigheter genom att sälja alla aktier i företaget som äger tillgången. Det är också vanlig praxis bland svenska värderingar att rapportera värdet utan att ta hänsyn till säljarens eller köparens kostnader.

## Bilaga A – Fastighetslista

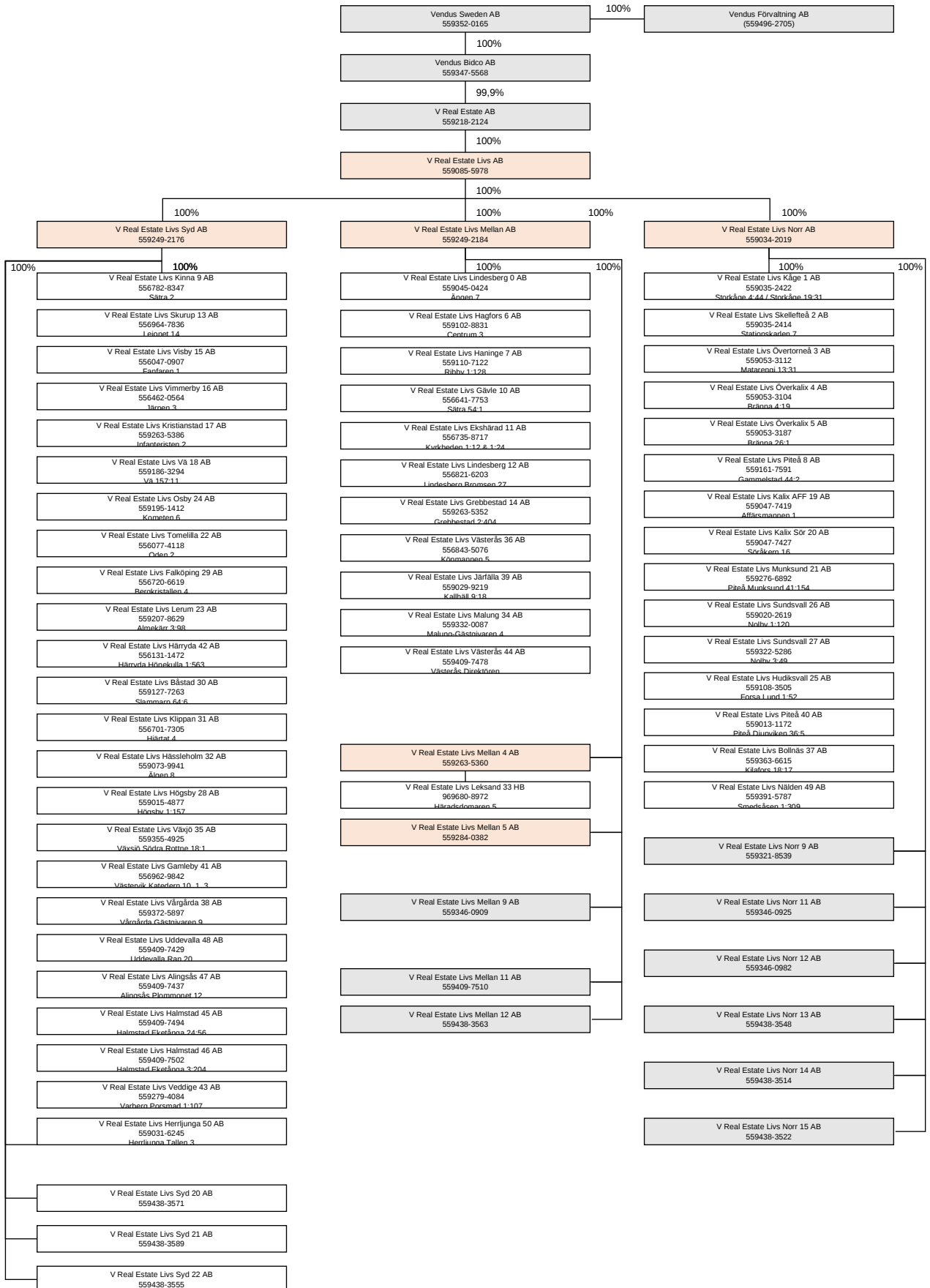
| Fastighet             | Kommun       |
|-----------------------|--------------|
| Storkåge 19:31 & 4:44 | Skellefteå   |
| Stationskarlen 7 & 3  | Skellefteå   |
| Matarengi 13:31       | Övertorneå   |
| Bränna 4:19           | Överkalix    |
| Bränna 26:1           | Överkalix    |
| Centrum 3             | Hagfors      |
| Ribby 1:128           | Haninge      |
| Piteå Gammelstad 44:2 | Piteå        |
| Ången 7               | Lindesberg   |
| Sättra 2              | Mark         |
| Sättra 54:1           | Gävle        |
| Kyrkheden 1:12 & 1:24 | Hagfors      |
| Bromsen 27            | Lindesberg   |
| Lejonet 14            | Skurup       |
| Grebbestad 2:404      | Tanum        |
| Visby Fanfaren 1      | Gotland      |
| Järpen 3              | Vimmerby     |
| Infanteristen 2       | Kristianstad |
| Vä 157:11             | Kristianstad |
| Affärsmannen 1        | Kalix        |
| Söråkern 16           | Kalix        |
| Munksund 41:154       | Piteå        |
| Oden 2                | Tomteå       |
| Forsa-Lund 1:52       | Hudiksvall   |
| Nolby 1:120           | Sundsvall    |
| Nolby 3:49            | Sundsvall    |
| Kometen 6             | Osby         |
| Almekärr 3:98         | Lerum        |
| Högsby 1:157          | Högsby       |
| Bergkristallen 4      | Falköping    |
| Slammarp 64:6         | Båstad       |
| Hjärtat 4             | Kilpan       |
| Ålgen 8               | Hässleholm   |
| Häradsdomaren 12      | Leksand      |
| Köpmannen 5           | Västerås     |
| Gästgivaren 4         | Malung       |
| Södra Rottne 18:1     | Vaxjö        |
| Kilafors 18:17        | Bolnäs       |
| Gästgivaren 9         | Vårgårda     |
| Kallhäll 9:18         | Järfälla     |
| Djupviken 36:5        | Piteå        |
| Katedern 1, 3 & 10    | Västervik    |
| Hönekulla 1:563       | Härnäs       |
| Porsmad 1:107         | Varberg      |
| Direktören 8          | Västerås     |
| Bketånga 24:56        | Halmstad     |
| Bketånga 3:204        | Halmstad     |
| Plommonet 12          | Ålingsås     |
| Ran 20                | Uddevalla    |
| Smedsåsen 1:309       | Krokom       |
| Tallen 3              | Herrljunga   |
| Sävar 10:59           | Umeå         |

Bilaga B: Sammanställning Värderingsobjekt fördelat per län

| Län             | Antal<br>fastigheter | Marknadsvärde | Hyresvärde |
|-----------------|----------------------|---------------|------------|
|                 |                      | Tkr           | Tkr        |
| Västerbotten    | 5                    | 103 500       | 8 079      |
| Norrbotten      | 8                    | 168 400       | 14 615     |
| Värmland        | 3                    | 50 900        | 3 551      |
| Stockholm Län   | 2                    | 199 900       | 13 739     |
| Örebro Län      | 2                    | 83 200        | 5 390      |
| Västra Götaland | 9                    | 405 600       | 30 301     |
| Gävleborgs      | 3                    | 90 400        | 8 417      |
| Skåne           | 8                    | 429 300       | 29 970     |
| Gotlands        | 1                    | 37 800        | 2 544      |
| Kalmar Län      | 5                    | 88 700        | 9 473      |
| Västernorrlands | 2                    | 87 400        | 6 508      |
| Dalarna         | 2                    | 47 200        | 3 450      |
| Västmanland     | 2                    | 412 700       | 25 159     |
| Kronoberg       | 1                    | 34 500        | 2 299      |
| Hallands Län    | 3                    | 133 000       | 10 043     |
| Jämtland        | 1                    | 11 300        | 1 039      |

## Organisationsstruktur

Vendus är moderbolag i Koncernen och ägare till dotterbolagen som i sin tur äger fastigheterna. Detta gör Bolaget beroende av dess dotterbolag då det är i dessa som verksamheten bedrivs.



## Finansiering av Vendus verksamhet

Vendus verksamhet finansieras genom en kombination av eget kapital och skuldfinansiering. Det egna kapitalet kommer antingen från vinstgenerering i verksamheten och/eller från kapitalmarknaden, till exempel genom riktade nyemissioner.

Bolagets skuldfinansiering består dels av seniora lånefaciliteter som tillhandahålls av välrenommerade svenska långivare, dels av preferensaktier som emitterats av Bolagets dotterbolag V Real Estate AB ("**V Real Estate**") till P Capital Partners IV AB (publ), P Capital Partners IV B AB (publ) och P Capital Partners IV C AB ("**P-bolagen**").

Bolaget överväger en amortering av preferensaktier om 100 MSEK och planerar att nuvarande finansiering kvarstår i övrigt samt att de emissioner som beskrivs nedan under "*Väsentliga förändringar av Bolagets låne- och finansieringsstruktur*" genomförs. Vidare kan Bolaget även komma att finansiera sin verksamhet genom framtida nyemissioner.

## Skuldfinansiering

### *Preferensaktier i dotterbolaget V Real Estate*

Dotterbolaget V Real Estate som i sin tur äger alla fastighetsägande dotterbolag i Koncernen, har emitterat preferensaktier av 10 olika serier: B-1, B-2, B-3, B-4, B-5 och B-6 (gemensamt "**B-aktier**") samt C-1, C-2, C-3 och C-4 (gemensamt "**C-aktier**" och tillsammans med B-aktierna "**B- och C-aktier**"). 152 982 B-aktier och 3 497 C-aktier, totalt 156 479 B- och C-aktier finns utgivna, motsvarande 1,74 procent av antalet utestående aktier i V Real Estate. B- och C-aktierna har 1/10 röst per aktie och representerar 0,18 procent av rösterna på bolagsstämma i V Real Estate.

Samtliga B- och C-aktier ägs av P-bolagen. Samtliga aktieägare i V Real Estate, inklusive P-bolagen, har ingått ett aktieägaravtal ("**V Real Estate-aktieägaravtalet**") innebärande att samtliga B- och C-aktier ska ersättas ("**Omvandlingen**") av nya preferensaktier ("**Nya Preferensaktier**"). Omvandlingen har ännu inte verkställts och det har därmed inte emitterats några Nya Preferensaktier, men V Real Estate-aktieägaravtalet innebär att parterna därtill är överens om att B- och C-aktierna ska ha rätt till den preferens som framgår av V Real Estate-aktieägaravtalet istället för den preferens som framgår av V Real Estates bolagsordning fram till det

att Omvandlingen har verkställts. Per dagen för Prospektet har det inte beslutats om när Omvandlingen ska verkställas.

De Nya Preferensaktierna ger rätt till att erhålla en utdelning ("**Preferensutdelningen**") motsvarande 4,0 procent av ett basbelopp om 460 MSEK ("**Preferensräntan**"). Preferensräntan justeras den 29 april 2028 upp till 14 procent. Preferensutdelning ska ske kvartalsvis. Icke utbetald Preferensutdelning ackumuleras och räknas upp med Preferensräntan fram till att utbetalning har skett. Vidare har ägarna till Nya Preferensaktier den 31 december varje år från och med 2023 till och med 2027 rätt att teckna ytterligare ett antal Nya Preferensaktier motsvarande 3,0 procent av antalet vid tidpunkten utestående Nya Preferensaktier för en teckningskurs motsvarande aktiernas kvotvärde, 1,0 SEK per aktie. Nya Preferensaktier kan lösas in till ett belopp motsvarande basbeloppet jämte upplupen och ackumulerad Preferensutdelning. I händelse av likvidation ger Nya Preferensaktier företräde över stamaktier att erhålla motsvarande inlösenbeloppet.

### *Låneavtal med Swedbank*

Bolaget och dess dotterbolag har ingått kreditavtal med Swedbank ("**Kreditavtalen**") den 8 mars 2022. Kreditavtalen har kompletterats med avtal om ränteswappar sedan de ingicks. Under Kreditavtalen hade Koncernen per dagen för Prospektet tagit upp lån om sammanlagt 1 191 MSEK. 53 procent av lånen löper med fast ränta och 47 procent av lånen med rörlig ränta baserat på rörlig STIBOR med tillägg för en kreditmarginal. 474 MSEK av lånen var kortfristiga och resterande 717 MSEK av lånen var långfristiga per dagen för Prospektet. Swedbank har fattat ett kreditbeslut avseende förlängning av de kortfristiga lånen i upp till tre år, vilket innebär att Bolaget idag ensidigt kan påkalla en förlängning av dessa lån. Bolaget och Swedbank har gemensamt för avsikt att under första kvartalet 2025 omförhandla Kreditavtalen så att de ersätts av ett nytt kreditavtal på koncernnivå istället för att, som idag, ha enskilda kreditavtal på dotterbolagsnivå. Bolaget har därför valt att inte förlänga de kortfristiga lånen ännu. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden för lånen är 3,3 år. Bolaget avser i första hand att förlänga de kortfristiga lånen med Swedbank innan dessa förfaller till betalning. Bolaget och Swedbank har en positiv dialog om att förlänga lånen och Bolagets styrelse bedömer det som högst sannolikt att lånen kommer att förlängas. I andra hand avser Bolaget återbetala de kortfristiga lånen med likviden från Nordika Emissionen och MMI Emissionen samt genom

löpande kassaflöde. I tredje hand avser Bolaget spara på kostnader genom att dra ner på investeringar i befintligt fastighetsbestånd.

Enligt Kreditavtalen åtar sig: (i) Vendus att, direkt eller indirekt, äga samtliga stamaktier i V Real Estate; (ii) V Real Estate att, direkt eller indirekt, äga samtliga aktier i de fastighetsägande koncernbolagen; (iii) MEL & ME Fastighet AB och Sorin Valdman, Jens Rastad, Mattias Bülow och Mats Rengstedt att tillsammans äga mer aktier än någon annan aktieägare och vid var tid tillsammans kontrollera mer än 18 procent av rösterna i Bolaget; (iv) samtliga kredittagande koncernbolag att inte ställa säkerheter till någon annan än Swedbank utan Swedbanks medgivande. Kreditavtalen innehåller också sedvanliga finansiella åtaganden (kovenanter) för V Real Estate och samtliga kredittagande koncernbolag avseende räntetäckningsgrad, storlek på lån i förhållande till fastighetsvärde (LTV), likviditet och soliditet. Kreditavtalen innehåller vidare vissa informationsåtaganden.

Kreditavtalen innefattar också en kontokredit om 30 MSEK, som bolagen i Koncernen kan utnyttja för gröna fastighetsinvesteringar som klassas som gröna enligt LMA Green Loan Principles, eller som genomförs för att minska energiförbrukningen i en fastighet med minst 30 procent eller för att uppfylla Swedbank Sustainable Funding Framework.

## Väsentliga förändringar av Bolagets låne- och finansieringsstruktur

Bolagets styrelse beslutade den 27 november 2024 om en riktad nyemission av 4 255 318 aktier av serie B till Nordika med stöd av bemyndigandet som beslutades av årsstämman som hölls den 12 april 2024. Bolagets styrelse beslutade vidare den 11 december 2024 om en riktad nyemission av 936 170 aktier av serie B till MMI med stöd av bemyndigandet som beslutades av årsstämman som hölls den 12 april 2024. Nordika och MMI har vidare åtagit sig att tillskjuta ytterligare 200 MSEK respektive 44 MSEK fördelat 50/50 på två trancher. För att tillse att Nordika och MMI tillskjuter dessa ytterligare belopp har den extra bolagsstämman som hölls den 7 januari 2025 beslutat att emittera 4 255 318 teckningsoptioner till Nordika, vidare har Bolagets styrelse den 13 januari 2025 beslutat att emittera 936 170 teckningsoptioner till MMI med stöd av ett bemyndigande beslutat av den extra bolagsstämman

den 7 januari 2025. Teckningsoptionerna emitterades vederlagsfritt och kan utnyttjas inom 18 månader för nyteckning av lika många nya aktier av serie B för en teckningskurs om 47,00 SEK per aktie. Teckningsoptionerna är föremål för sedvanliga villkor inklusive omräkningsvillkor, dock ska inte Företrädesemissionen föranleda omräkning av antal aktier och teckningskurs enligt villkoren för teckningsoptionerna. Nordika och MMI har rätt att utnyttja teckningsoptionerna på eget initiativ och har genom avtal åtagit sig att utnyttja teckningsoptionerna på Bolagets initiativ. Nordika och MMI kan därmed på eget initiativ inom 18 månader tillskjuta 200 MSEK respektive 44 MSEK till Bolaget genom att utnyttja teckningsoptionerna, alternativt så kan Bolaget under samma period påkalla att Nordika och MMI ska utnyttja teckningsoptionerna. Efter Nordika Emissionen och MMI Emissionen samt utnyttjandet av teckningsoptionerna kommer därmed Nordikas ägande att uppgå till 8 510 636 aktier av serie B och MMI:s ägande att uppgå till 1 872 340 aktier av serie B. Vid utnyttjandet av teckningsoptionerna kommer övriga aktieägare att bli utspädda med cirka 18,8 procent i förhållande till antalet utestående aktier<sup>2</sup>.

Sedan den 30 september 2024 har Bolaget även ingått avtal om ränteswappar med Swedbank varigenom ytterligare 200 MSEK räntesäkras fram till november 2029. Det innebär att Bolaget har räntesäkrat ett totalt belopp om 630 MSEK under en genomsnittlig period om cirka 4,6 år. Vidare överväger Bolaget att lösa in preferensaktier av serie B och C utgivna av dotterbolaget V Real Estate för 100 MSEK.

Utöver vad som anges ovan bedömer Bolaget att det inte har skett några väsentliga förändringar av Bolagets låne- och finansieringsstruktur efter den 30 september 2024 fram till dagen för Prospektet.

## Investeringar

Nedan framgår Vendus investeringar efter den 30 september 2024 och fram till dagen för Prospektet som bedöms vara av väsentlig karaktär.

Vendus ingick den 19 januari 2024 ett villkorat hyresavtal med preliminär start den 1 mars 2026 med Max Burgers Aktiebolag avseende en ny Max restaurang på fastigheten Kalhäll 9:18. Hyresavtalet är villkorat av att bygglov beviljas senast den 31

<sup>2</sup> Beräknat på basis av det högsta antalet aktier som kan tillkomma genom utnyttjandet av teckningsoptionerna i förhållande till det

maximala antalet utestående aktier i Bolaget efter Företrädesemissionen och utnyttjandet av teckningsoptionerna.

december 2025. Utvecklingen av den befintliga byggrätten på fastigheten för den nya Maxresturangen förväntas medföra en produktionskostnad om 23 MSEK, vilken finansieras genom eget kapital och lån. Den nya byggnaden förväntas vara klar under hösten 2025.

Bolaget ingick den 20 december 2024 ett avtal om förvärv av en fastighet med ett underliggande fastighetsvärde om 280 MSEK. Fastigheten är belägen i Töckfors i Årjäng kommun och är uthyrd med en genomsnittlig hyreslängd om 5,1 år med bland annat Eurocash, ICA, Dollarstore och Rusta som hyresgäster. Fastigheten har en extern värdering via CBRE som uppgår till 308 MSEK. Den förvärvade fastigheten beräknas tillträdas den 28 februari 2025. Köpeskillingen för aktierna är per dagen för Prospektet inte fastställd. Tillträdet av fastigheten är per dagen för Prospektet villkorat av styrelsebeslut på säljarens sida. Finansieringen av förvärvet sker genom en kombination av likvid från tillgänglig kassa som stärkts från Nordika Emissionen samt extern senior finansiering.

Utöver vad som anges ovan har Vendus, per dagen för Prospektet, inga väsentliga pågående eller beslutade investeringar.

## Väsentliga trender

Vendus marknad och verksamhet har präglats av de senaste årens inflation och ökade kostnader. Trenden i Vendus verksamhet är att inflationen har lett till ökade kostnader, i synnerhet avseende energi. De ökade kostnaderna kan delvis, men inte fullt ut, kompenseras genom höjda hyror.

Utöver vad som nämns ovan bedömer Bolaget att det per dagen för Prospektet inte finns några betydande kända trender avseende produktion, försäljning, lager, kostnader och försäljningsperioder under perioden från det senaste räkenskapsårets utgång fram till dagen för Prospektet.

## Marknadsöversikt

### Inledning

Vendus äger och förvaltar fastigheter på den svenska fastighetsmarknaden. Den svenska fastighetsmarknaden har under många år varit attraktiv både bland svenska och internationella investerare. Sammantaget har stabilitet, långsiktighet, hög etik och moral, samt starka

statsfinanser medfört att det anses vara attraktivt att investera i Sverige. Den svenska fastighetsmarknaden har generellt sett under de senaste tio åren varit transaktionsintensiv och haft stora transaktionsvolymen i relation till fastighetsmarknadens storlek.

### Makroekonomisk utveckling<sup>3</sup>

Den svenska ekonomin utvecklades något negativt under 2023 jämfört med 2022, då Sveriges BNP sjönk med 0,2 procent under 2023 jämfört med 2022. Under 2024 förväntas ekonomin utvecklas positivt och BNP öka med 0,6 procent och under 2025 med 2,6 procent. Den positiva utvecklingen förklaras bland annat av ökad volym i hushållens konsumtion, lägre räntor och en omläggning av finanspolitiken i mer expansiv inriktning.

Avseende hushållens konsumtionsvolym så föll den med nästan tre procent mellan första kvartalet 2022 och första kvartalet 2024, främst till följd av hög inflation. Mycket tyder dock på att en vändning är nära och att konsumtionsvolymen kommer att växa under 2025. Konsumentförtroendet har i sin tur ökat under 2024 och förväntas fortsätta öka förutsatt att räntan sänks i linje med förväntningarna. Andelen hushåll med rörlig ränta har ökat till 70 procent, vilket snabbt förväntas förbättra hushållens ekonomi i samband med de förväntade räntesänkningarna.

Vid utgången av 2023 uppgick arbetslösheten till 7,7 procent, och förväntas stiga till knappt 9 procent i början av 2025 för att därefter falla gradvis till 8 procent i slutet av 2026. Att arbetslösheten stiger är en osäkerhetsfaktor för konsumtionen och kan innebära att hushållen fortsätter att vara försiktiga i närtid. Att reallönerna ökar och att finanspolitiken blivit mer expansiv förväntas dock ändå bidra till att konsumtionsvolymen växer.

Att räntorna faller bidrar vidare till stigande bostadspriser, vilka sedan slutet av 2022 har legat på en stabil nivå. Bostadspriserna förväntas stiga med två procent under 2024 och 4 procent under 2025 och 2026. Ökande bostadspriser och -kostnader kan påverka konsumtionsvolymen negativt.

Konsumtionsvolymen och styrkan i hushållens ekonomi påverkar dagligvaruhandeln, som merparten av Bolagets kunder verkar i, och därmed indirekt också Bolaget.

<sup>3</sup> SEB: Nordic Outlook, augusti 2024

#### Svenska fastighetsmarknaden<sup>4</sup>

Transaktionsvolymerna på den svenska fastighetsmarknaden har som nämnts ovan varit stora i relation till fastighetsmarknadens storlek. Den totala transaktionsvolymen på fastighetsmarknaden, räknat baserat på fastighetsvärde, för Sverige 2023 var 88 MDSEK, vilket är cirka 56,8 procent lägre än 2022 då den totala transaktionsvolymen uppgick till 204 MDSEK. Att transaktionsvolymen minskade under 2023 kan förklaras av höjd inflationsnivå och räntehöjningar. Stockholm stod för den största andelen, 39 procent, av den totala transaktionsvolymen i Sverige under 2023, följt av Västra Götaland och Skåne vars transaktionsvolym utgjorde 11 procent vardera av den totala transaktionsvolymen. Utländska investerares andel av transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden minskade från 31 procent 2022 till 28 procent 2023. Under 2024 förväntas transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden stiga och de utländska investerarnas andel av volymen vara oförändrad.

#### Marknaden för livsmedels- och dagligvaruhandeln<sup>5</sup>

Som anges ovan är dagligvaruhandeln (försäljning av livsmedel och andra nödvändiga varor) mindre känslig för konjunktursvängningar jämfört med sällanköpshandel och brukar beskrivas som icke-cyklisk. Några huvudsakliga orsaker är att mat, hygienprodukter och medicin är grundläggande behov som konsumenter inte avstår från trots ekonomiska nedgångar. Givet detta är efterfrågan stabil över tid då produkterna konsumeras regelbundet och sektorn påverkas minimalt av trender.<sup>6</sup> Under 2022 växte försäljningen i detaljhandeln med 4,1 procent enligt SCB:s Detaljhandelsindex. Efter att ha tagit hänsyn till inflationen var dock i stället tillväxten minus 2,7 procent. Avseende fasta priser så minskade dagligvaruhandeln, som är den största branschen inom detaljhandeln, med en procent under 2022.

Omsättningen i dagligvaruhandeln ökade med 9 procent under 2022. Den förflyttning av konsumtion från restaurangbranschen till dagligvaruhandeln som skedde under pandemin har sedan restriktionerna släpptes delvis skiftat tillbaka. Totalt omsatte dagligvaruhandeln 332 MDSEK under 2021 och hade

en rörelsemarginal på nästan 4 procent, vilket är en ökning med 0,6 procentenheter jämfört med 2020.

Inflationen på livsmedel och drycker var 11,3 procent under 2022, vilket ledde till att konsumenterna blev mer återhållsamma och att volymen sålda varor minskade. Hushållens livsmedelsutgifter ökade med 25 MDSEK under 2022 jämfört med 2021, vilket förklaras av den höga inflationen.

#### E-handelns påverkan på livsmedels- och dagligvarubranschen

Livsmedels- och dagligvarubranschen förväntas vara fortsatt motståndskraftig mot e-handeln. E-handeln har historiskt gynnat livsmedelsfastigheter då ökad paketutlämning drivet av e-handel har ökat flödet av människor i livsmedelsbutiker som även är postombud. Leverans till dörren av e-handel/matkassar är främst tillgängligt i större städer och i dessa regioner är risken för mer konkurrens från e-handeln större jämfört med mindre och mellanstora städer där hemleveranser är mer begränsat.<sup>7</sup>

#### Fokus på hållbarhet och miljö

Hållbarhet och en grön omställning blir allt viktigare bland fastighetsbolag. Omställningen drivs bland annat av lagar och myndighetsföreskrifter (exempelvis direktivet om företagens hållbarhetsrapportering (CSRD) från EU), krav från investerare och tillgängligheten till ny teknik. Exempelvis värmepumpar och solpaneler som möjliggör en minskad elförbrukning och mer hållbar verksamhet.<sup>8</sup> Hållbarhets- och miljöfrågor blir således allt viktigare dels för att uppfylla lagkrav, dels för att attrahera hyresgäster, erhålla finansiering och investerare. Bolaget har ett grönt ramverk för seniorfinansiering med en svensk storbank.

Den direkta effekten för Bolaget av gröna investeringar är lägre förbrukning och därmed lägre driftkostnader (vilket ger ett högre driftnetto) och högre fastighetsvärden (*ceteris paribus*).

Som anges ovan har Vendus som en del i hållbarhetsarbetet identifierat olika hållbarhetsmål att uppnå innan 2025. Bland annat har Bolaget som mål att den totala energiförbrukningen ska minska med 50 procent för fastigheterna, exklusive

<sup>4</sup> Colliers Nordic Property Outlook, 2024

<sup>5</sup> Svensk handel: Läget i handeln 2023.

<sup>6</sup> Svensk handel: Läget i handeln 2023, Svensk Handel: Vad innebär rådande konjunkturläge för handeln?

<sup>7</sup> Svensk handel: Läget i handeln 2023.

<sup>8</sup> Tillväxtverket: Företagens gröna omställning 2023.

verksamhetsel. Vidare har Bolaget som mål att samtliga fastigheter ska byta ut äldre lysrör till LED-belysning, konvertera samtliga äldre kylsystem till mer miljövänliga alternativ samt att uppnå 50 procent reduktion av koldioxidutsläpp. Per den 30 september 2024 hade den totala energiförbrukningen minskat med cirka 9,4 procent och koldioxidutsläppen minskat med cirka 10 procent jämfört med basåret 2021 för fastigheterna i Bolagets portfölj. Vid samma datum hade 74 procent av de äldre lysrören bytts ut till LED-belysning och 71 procent av kylsystemen konverterats till mer miljövänliga alternativ.

## Redogörelse för rörelsekapital

Det är Bolagets bedömning att det befintliga rörelsekapitalet är tillräckligt för att tillgodose Bolagets behov under den kommande tolv månadersperioden. Med rörelsekapital avses Bolagets förmåga att få tillgång till likvida medel för att fullgöra sina betalningsåtaganden när dessa förfaller till betalning.

## Risikfaktorer

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

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

### Verksamhets-, bransch- och marknadsrelaterade risker

Vendus är exponerat för risker relaterade till makroekonomiska faktorer

Vendus verksamhet består av att förvärva, förvalta och utveckla livsmedelsbutiker. Bolaget är därmed beroende av hyresgästers vilja och förmåga att betala hyra för de lokaler som Koncernen äger. Bolagets verksamhet samt dess hyresgäster påverkas av makroekonomiska faktorer, vilka ligger utanför Bolagets kontroll. Dessa faktorer innefattar, men är inte begränsade till, nationell och regional ekonomisk utveckling, produktionstakt av nya lokaler, demografisk utveckling, inflation och räntenivåer. Dessa faktorer påverkar bland annat Bolagets räntekostnader, vilket utgör Vendus enskilt största kostnadspost. Betalningsförmågan hos bolag för lokaler kan också minska vid till exempel låg efterfrågan och hög inflation vilket kan leda till lägre hyresnivåer och högre vakans, vilket kan påverka Bolagets intäkter negativt. Samtidigt kan även hög inflation resultera i högre fastighets- och andra kostnader för Vendus. Därtill påverkar förändringar i ränte- och inflationsnivåer avkastningskraven på fastigheter, vilket kan få negativa effekter på värdet av Koncernens fastighetsbestånd. Sedan Vendus började bedriva sin verksamhet har livsmedelspriset i Sverige ökat med cirka 25 procent, varav ökade leverantörskostnader utgjorde cirka 70 procent av prisökningen. Vendus hyresgäster är livsmedelsbutiker som blir direkt påverkade av ökade leverantörskostnader, och hyresgästernas kunder blir i sin tur påverkade av de ökade priserna. Försämrade makroekonomiska förutsättningar skulle vidare

kunna medföra att Vendus behöver vidta ytterligare åtgärder som riskerar att negativt påverka Bolagets utveckling, såsom forcerade fastighetsavyttringar och begränsningar av investeringsverksamheten.

Vendus bedömer sannolikheten för att detta infaller som hög samt att omfattningen av dess negativa effekter skulle vara hög för Vendus, finansiella ställning och resultat.

Vendus är exponerat för risker relaterade till fastighetsbeståndets värde

Vendus fastighetsbestånd redovisas i balansräkningen till verkligt värde och uppgick den 30 september 2024 till 2,3 MDSEK, i posten ingår nyttjanderättstillgångar avseende tomträtter om 884 TSEK. Värdeförändringar på fastighetsbeståndet redovisas i resultaträkningen och Koncernens finansiella ställning och resultat är därmed exponerat mot förändringar i fastigheternas värde.

Utöver olika externa faktorer som ligger utanför Vendus kontroll, påverkas värdet på Bolagets fastighetsbestånd även av faktorer som ligger inom Vendus kontroll. Exempel på sådana faktorer är Bolagets förmåga att förvalta och utveckla fastighetsbeståndet på ett sådant sätt att fastigheternas driftöverskott eller fastighetsvärde ökar eller minst motsvarar investeringens storlek.

Såväl fastighets- som marknadsspecifika försämringar kan leda till negativa realiserade och orrealiserade värdeförändringar, vilka ytterst kan medföra att avtalade villkor och åtaganden i Bolagets kreditavtal bryts, vilket i sin tur kan leda till dyrare upplåning,

eller i värsta fall, att krediterna sägs upp av kreditgivarna.

Vendus bedömer sannolikheten för att detta infaller som hög samt att omfattningen av dess negativa effekter skulle vara hög för Vendus, finansiella ställning och resultat.

Vendus är exponerat för risker relaterade till investeringar

En viktig del av Vendus verksamhet är förvärv av fastigheter. Under 2024 investerade Vendus cirka 30 MSEK vid förvärv av fastigheter. Vendus tillträdde 1 förvärvad fastighet under 2024.

För att förvärven ska vara värdeskapande är Bolaget bland annat beroende av upprätthållandet av goda relationer till kommuner och myndigheter, tillgång till finansiering på för Vendus acceptabla villkor och möjlighet att utveckla fastighetsbeståndet, att Vendus på ett effektivt sätt kan konkurrera på hyres- och fastighetsmarknaden i de regioner där Vendus är verksamt samt att Vendus har tillgång till nödvändig kompetens inom organisationen. Vendus verksamhet är inriktad mot hyresgäster inom livsmedelssektorn. Livsmedel är en nödvändig konsumentprodukt vars marknad därför kan beskrivas som långsiktigt defensiv och det föreligger därmed en risk att andra bolag, som inte tidigare varit inriktade mot samma sorts lokaler och hyresgäster som Vendus, börjar rikta in sig mer mot en sådan defensiv marknad. Det innebär att det kan råda högre konkurrens om lämpliga lokaler och därmed ökade köpeskillingar. Detta medför en risk för Vendus att inköpskostnaden för en lokal blir högre än planerat i jämförelse med väntade intäkter från lokalen.

Bolagets investeringar kan därutöver påverkas av, och behöver löpande anpassas till, den rådande marknadsutvecklingen och makroekonomiska faktorer såsom exempelvis konjunkturutveckling, inflations- och ränteutveckling. De aktieöverlåtelseavtal som Bolaget ingår vid förvärv av fastigheter innehåller sedvanliga begränsningar avseende krav mot säljarna av respektive fastighet och tiden inom vilken krav kan göras gällande. Därutöver kan förvärvade fastigheter ha dolda fel som inte omfattas av Bolagets rätt att kräva ersättning för fel. Bolaget är beroende av att säljarna till fastigheterna kan uppfylla säljarnas skyldigheter och åtaganden, bland annat skadeståndsskyldighet, vilket innebär att säljarnas finansiella förmåga och vilja att uppfylla sådana skyldigheter medför en risk för Bolaget.

Brister i genomförandet av utveckling av fastighetsbeståndet i form av exempelvis förseningar eller ökade kostnader kan resultera i bland annat låg eller ingen avkastning på investerat kapital, försämrad tillväxt samt att utvecklingsverksamheten helt eller delvis begränsas. Förväntade ökade kostnader kan exempelvis i sin tur orsaka ytterligare förseningar, vilket i sin tur kan leda till ytterligare kostnader.

Vendus bedömer sannolikheten för att detta infaller som medel samt att omfattningen av dess negativa effekter skulle vara låg för Vendus verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Vendus är exponerat för risker relaterade till avyttringar

Det är viktigt för Vendus verksamhet att Bolaget kan avyttra fastigheter som inte längre bör utgöra en del av Bolagets fastighetsportfölj, till exempel på grund av att avkastningen är för låg eller fastigheten inte uppnått avsedd uthyrningsgrad. Vendus har ännu inte genomfört några avyttringar av fastigheter.

Bolagets förmåga att avyttra fastigheter till för Bolaget förmånliga villkor är beroende av utvecklingen på fastighetsmarknaderna där Vendus är verksamt. I rådande konjunktur finns det en risk att vissa aktörer på fastighetsmarknaden saknar finansiering för att genomföra förvärv, alternativt att sådan finansiering inte kan erhållas på villkor som är acceptabla för aktörerna. Vidare är värderingarna på fastighetsmarknaderna osäkra, vilket har en negativ påverkan på Vendus möjlighet att fatta investerings- och avyttringsbeslut. Detta kan påverka Bolagets förmåga att avyttra fastigheter på önskad tidplan och till eftersträvat pris om avyttringar alls går att genomföra. Skulle Koncernen tvingas avyttra en eller flera av sina fastigheter, till exempel på grund av en försämring av Bolagets finansiella ställning, finns det en risk för att sådana avyttringar inte kan genomföras alls eller enbart på villkor som är ogynnsamma för Bolaget. Detta skulle kunna ha en negativ påverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat. Vid avyttring av fastigheter finns även en risk för att eventuella fel upptäcks av den nya ägaren efter genomförd försäljning, vilket kan berättiga ägaren till ersättning eller korrigerande åtgärder från Bolaget.

Brister i genomförandet av avyttringar av fastighetsbeståndet i form av exempelvis förseningar eller minskade intäkter kan resultera i bland annat låg eller ingen avkastning på investerat kapital, försämrad tillväxt samt att utvecklingsverksamheten

för kvarvarande fastighetsportfölj helt eller delvis begränsas.

Vendus bedömer sannolikheten för att detta infaller som medel samt att omfattningen av dess negativa effekter skulle vara hög för Vendus finansiella ställning och resultat.

Vendus är exponerat för risker relaterade till hyresintäkter från uthyrning

Koncernens intäkter består huvudsakligen av hyresintäkter. Vendus innehar en kontraktportfölj för sitt fastighetsbestånd med ett stort antal hyresavtal vilka ingåtts med juridiska personer avseende kommersiella lokaler. Den 30 september 2024 uppgick Koncernens uthyrningsgrad till 96,1 procent.

Koncernens hyresintäkter påverkas i allmänhet av bland annat fastigheternas uthyrningsgrad och hyresnivåernas utveckling. Intäkterna påverkas särskilt av efterfrågan på och utbud av kommersiella lokaler, förändrade marknadshyror, förändringar i konsumentprisindex och därmed indexuppräknningar samt att hyresgäster får minskade ytbehov eller brister i betalningsförmåga. Uthyrningsgrad och hyresnivåer påverkas även av konjunkturutvecklingen och det finns en risk för att hyresgäster påverkas negativt av rådande konjunktur, vilket kan påverka efterfrågan och därmed hyresnivåer. Hyresgästernas marknad har påverkats av kraftigt höjda leverantörskostnader och det finns därför en risk att Bolagets hyresgäster inte har täckning för ökade hyreskostnader i paritet med indexuppräknningar. Det finns därvid en risk att Bolagets vakansgrad kan öka, vilket i sin tur skulle resultera i minskade hyresintäkter, vilket ytterst innebär sämre kassaflöde och därmed ett minskat värde på fastighetsbeståndet. För Koncernens fastighetsbestånd regleras hyrorna under kontraktperioden nästan helt och hållet med KPI.

Per den 30 september 2024 härrör 65 procent av Vendus intäkter från Bolagets två största hyresgäster, ICA och Axfood. Bolagets hyresavtal har per den 30 september 2024 en viktad genomsnittlig kvarvarande hyreslängd (WAULT) om 3,1 år. Det finns en risk att någon av Bolagets hyresgäster inte förlänger sitt hyresavtal eller av någon annan anledning såsom konkurs inte har möjlighet att förlänga avtalet. Vendus hyresintäkter för helåret 2023 uppgick till 157 MSEK och en ökning eller minskning av hyresintäkterna med 5 procent skulle medföra en ökning eller minskning motsvarande 7,8 MSEK.

Vendus bedömer sannolikheten för att detta infaller som låg samt att omfattningen av dess negativa effekter skulle vara medel för Vendus finansiella ställning och resultat.

Vendus är exponerat för risker relaterade till fastighetskostnader

Under perioden helåret 2023 uppgick Koncernens fastighetskostnader till 54,7 MSEK, vilket bland annat innefattar drift, underhåll, fastighetsskatt och fastighetsadministration. Vendus driftkostnader består främst av kostnader för el, värme, vatten, inre- och yttre fastighetsskötsel och reparationer. Vendus kontroll över driftkostnaderna är delvis begränsad. Beroende på hyresavtal står Bolagets hyresgäster för hela eller en del av driftkostnaden men det kan inte garanteras att varje ökning av driftkostnaderna, direkt eller indirekt, kan kompenseras i enlighet med hyresavtalen eller genom omförhandling av avtalen.

Drift och underhåll av Koncernens fastigheter förutsätter inköp från leverantörer varav vissa har en monopolställning. I vissa fall kan Bolaget tvingas acceptera mindre fördelaktiga avtalsvillkor inklusive pris för inköpta varor och tjänster. I den mån kostnadsökningar från Bolagets leverantörer inte kan kompenseras genom hyreshöjningar kan Koncernens fastighetsvärde, resultat och kassaflöde påverkas negativt.

Bolaget är skyldigt att upprätthålla en viss standard såvitt gäller dess fastigheter för att uppfylla villkoren i hyresavtal samt myndighetskrav vilket ofta är förenat med kostnader. Om Vendus inte följer sådana villkor och myndighetskrav kan Vendus tvingas acceptera hyresreduceringar samt bli skadeståndsskyldigt. Vendus har även en skyldighet enligt vissa hyresavtal att antingen betala för hyresgästens anpassningar, erbjuda hyresminskning vid hyresgästens anpassningar eller att stå för både betalning och genomförande av anpassningar för hyresgästen.

Om någon av ovanstående risker skulle förverkligas kan det få en negativ påverkan på fastigheternas marknadsvärde samt Koncernens kostnader, vilket i sin tur kan få en negativ inverkan på Vendus verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Vendus bedömer sannolikheten för att detta infaller som medel samt att omfattningen av dess negativa effekter skulle vara medel för Vendus verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Vendus är exponerat för risker relaterade till IT-säkerhet

Vendus verksamhet inklusive dess internkontroll förutsätter användning av IT-system, vilket är förenat med vissa risker. Bolagets IT-system består framför allt av ekonomisystem, anläggningsregister, fastighetssystem, kontraktshantering och kundreskontra. Bolaget är beroende av leverantörer för drift, underhåll och service av IT-systemen. Koncernen kan påverkas negativt av haveri, avbrott, systemfel eller dataintrång på grund av exempelvis att leverantörer inte fullgör sina avtalade förpliktelser. Bolaget använder bland annat IT-system för att ta emot felanmälningar från hyresgäster, för att löpande bevaka sina lån och därtill relaterade kovenanter samt att föra intern löpande bokföring. Om hyresgästerna inte kan felanmäla brister i sina lokaler på ett smidigt och tidseffektivt sätt på grund av ett IT-haveri kan detta leda till försämrade relationer mellan Vendus och hyresgästerna. Störningar eller systemfel kan även medföra att Bolaget inte meddelas att lånevillkor överträds eller att den interna bokföringen inte uppdateras korrekt. Således kan brister och störningar i Koncernens IT-system få en negativ påverkan på Koncerners riskhantering, förmågan att avge korrekta finansiella rapporter samt dess förmåga att effektivt bedriva sin verksamhet och kan dessutom medföra ökade kostnader och påverka Bolagets relationer med dess hyresgäster, renommé och lönsamhet negativt.

Vendus bedömer sannolikheten för att detta infaller som låg samt att omfattningen av dess negativa effekter skulle vara medel för Vendus verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Vendus är exponerat för risker relaterade till renommé

Vendus är beroende av sitt renommé för att upprätthålla en god relation till kreditgivare, kommuner och myndigheter samt för att attrahera och behålla hyresgäster, anställda, entreprenörer och leverantörer. Vendus renommé är även viktigt i samband med fastighetstransaktioner. För att fortsätta utveckla sitt fastighetsbestånd behöver Bolaget bibehålla goda relationer till sina entreprenörer och leverantörer, och genom att upprätthålla goda relationer ha möjlighet att i framtiden anlita nya entreprenörer och leverantörer. Vendus behöver även ha god renommé gentemot kommuner och myndigheter som beslutar om detaljplaner, bygglov och andra tillstånd som är viktiga för Vendus verksamhet. Vendus renommé kan

exempelvis påverkas negativt av rykten eller negativ publicitet. Om Vendus renommé skulle försämrats, oavsett orsak, kan det minska exempelvis Koncernens möjlighet att uppta finansiering och därmed dess lönsamhet och konkurrenskraft, vilket kan få en väsentlig negativ inverkan på Vendus verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Vendus bedömer sannolikheten för att detta infaller som låg samt att omfattningen av dess negativa effekter skulle vara medel för Vendus verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Vendus är exponerat för risker relaterade till personal

Vendus är i en tillväxtfas och har endast bedrivit verksamhet sedan 2022. Koncernen hade per den 17 december 2024 14 anställda varav en tillträder sin tjänst den 1 maj 2025 (Bolagets tillträdande CFO). Vendus anser att Bolagets personal är en viktig tillgång för Vendus och central för Bolagets utveckling då de innehar betydelsefulla affärsmässiga relationer samt viktig erfarenhet av affärs- och projektutveckling, finansiering, riskhantering, fastighets- och hyresmarknaden, fastighetsförvaltning och fastighetstransaktioner. Dessa egenskaper och kompetenser är av särskild vikt eftersom Bolaget bara bedrivit verksamhet sedan 2022 och därför inte har etablerade långvariga relationer specifika för Bolaget med hyresgäster, entreprenörer, leverantörer, rådgivare och andra parter. Vendus anställda uppväger detta då de har stor erfarenhet av marknaden och därigenom har bibehållit långvariga relationer med hyresgäster, entreprenörer, leverantörer, rådgivare och andra parter vilket är väsentligt för Vendus verksamhet och tillväxt. Vendus anställda kan komma att under kortare eller längre tid bli otillgängliga för Vendus, inklusive men inte begränsat till sjukdom eller uppsägningar. Koncernen är således beroende av att kunna attrahera, utveckla, behålla och motivera personal med nödvändig kompetens. Om Vendus misslyckas med detta finns det en risk för framtida intäktsbortfall, ökade kostnader, likviditetsbrist, sämre affärsmässiga relationer och minskad intern kontroll och effektivitet.

Vendus bedömer sannolikheten för att detta infaller som låg samt att omfattningen av dess negativa effekter skulle vara medel för Vendus verksamhet, tillväxt, finansiella ställning och resultat.

Vendus är exponerat för risker relaterade till hållbarhet

Vendus är beroende av att dess hållbarhetsarbete kan utföras framgångsrikt. Vendus verksamhet är framför allt exponerad för hållbarhetsrisker hänförliga till fastigheternas energiförbrukning, skaderisker vid skyfall och sociala hållbarhetsfaktorer. Det finns även miljörisker kopplade till verksamhet som bedrivs eller har bedrivits på Vendus fastigheter. Enligt principen i gällande miljölagstiftning om att förorenaren betalar ska kostnader som uppstår vid sanering av sådan förorening betalas av den som bedrivit den förorenande verksamheten. Om inte förorenaren hittas, eller förorenaren av någon anledning inte kan hållas ansvarig, kan fastighetsägaren i andra hand hållas ansvarig för sanering och därmed tillhörande kostnader.

Fastigheternas energiklassificering påverkar Vendus möjlighet att uppta ny bankfinansiering och villkoren som Vendus erhåller från banker vid upptagande av sådan finansiering. Om Vendus inte genomför energibesparingar alls, eller i långsammare takt än vad som är planerat, så kommer det att få en negativ effekt på Bolagets fastighetsvärden och på kreditmarginalen för Bolagets hållbarhetslänkade banklån. Om försäkringsbolag bedömer att Vendus fastigheter löper en stor risk att skadas vid till exempel omfattande skyfall eller av skogsbrand kan svårigheter uppstå för Vendus att förnya försäkringar till för Bolaget acceptabla villkor.

Vendus bedömer sannolikheten för att detta infaller som medel samt att omfattningen av dess negativa effekter skulle vara medel för Vendus finansiella ställning och resultat.

Risker relaterade till likviditet och finansiering

Vendus är exponerat för risker relaterade till likviditet och finansiering

Vendus är exponerat för risken att nödvändig finansiering inte kan erhållas eller förnyas vid utgången av finansieringens löptid, alternativt att det endast kan ske till för Bolaget ofördelaktiga villkor eller väsentligt ökade kostnader. Koncernen hade per dagen för Prospektet kreditavtal om 1 191 MSEK. Kreditavtalen utgörs dels av seniora kreditfaciliteter med Swedbank, dels av preferensaktier av emitterade av Bolagets dotterbolag V Real Estate. Av dessa kreditavtal var 1 191 MSEK utnyttjad kredit,

varav den långfristiga delen uppgick till 474 MSEK och den kortfristiga delen uppgick till 717 MSEK.

Vendus seniora kreditavtal innehåller finansiella åtaganden avseende räntetäckningsgrad, storlek på lån i förhållande till fastighetsvärde (LTV), likviditet och soliditet. Swedbank är berättigade att, om sådana åtaganden inte uppfylls, begära återbetalning i förtid av lämnade krediter, begära ändring av villkor eller ta i anspråk lämnade säkerheter. Om en begäran avseende återbetalning framställs av kreditgivare skulle det kunna påverka Bolagets finansiella ställning och likviditet negativt. Skulle värdet på av Vendus ställda säkerheter minska under eller upprätthålla räntetäckningsgrad över avtalad nivå, eller om Vendus i framtiden inte kommer att kunna ställa nödvändiga säkerheter för nya lån eller tillskjuta likviditet, finns det en risk att Vendus inte kan omförhandla eller ingå nya kreditavtal och därigenom misslyckas med att säkerställa att Koncernens behov av finansiering och likviditet tillgodoses.

Avseende preferensaktierna emitterade av V Real Estates aktieägare, inklusive P-bolagen, ingått ett aktieägaravtal om att utestående preferensaktier av serie B och serie C ska ersättas av Nya Preferensaktier och om att aktieägaravtalets bestämmelser ska tillämpas i strid med V Real Estates bolagsordning under tiden fram till att Omvandlingen har genomförts. Det finns en risk för att någon av V Real Estates aktieägare med framgång klandrar utdelningsbeslut som strider mot V Real Estates bolagsordning. Det finns vidare en risk för att V Real Estates styrelse, som består av samma personer som Bolagets styrelse, ådrar sig ett ansvar för att genomföra bolagsstämans beslut i strid mot bolagsordningen, vilket skulle kunna skada förtroendet för Bolaget.

Av Bolagets totala kreditavtal per dagen för Prospektet om 1 191 MSEK var 819 MSEK upptaget genom Swedbank, motsvarande knappt 69 procent av Bolagets totala kreditavtal. Bolaget är således beroende av att Swedbank även framgent tillhandahåller Bolaget nödvändig finansiering. Om Swedbank inte skulle erbjuda Bolaget sådan finansiering kommer Bolaget att behöva hantera detta finansieringsbehov genom andra långgivare. Det finns en risk för att sådana långgivare endast kommer att vara villiga att tillhandahålla Bolaget finansiering på villkor som är mindre fördelaktiga för Bolaget jämfört med tidigare villkor, vilket bland annat kan få en negativ påverkan på Bolagets räntekostnader.

Vendus bedömer sannolikheten för att detta infaller som hög samt att omfattningen av dess negativa effekter skulle vara hög för Vendus finansiella ställning och resultat.

Vendus är exponerat för risker relaterade till räntenivåer

Vendus finansierar sin verksamhet huvudsakligen genom eget kapital och räntebärande skulder. Bolaget är vad gäller räntebärande skulder exponerat för olika risker relaterade till räntenivåer, exempelvis i form av att förändrade marknadsräntor påverkar Koncernens resultat och kassaflöde. Räntekostnader är Vendus enskilt största kostnadspost. Storleken på kostnadsposten påverkas bland annat av förändringar i marknadsräntor och kreditmarginaler, val av ränte- och kreditbindningstider och konstruktion av upptagna räntederivat, som i sin tur påverkas av makroekonomiska faktorer såsom inflationstakt, styrränta, korta och långa marknadsräntor samt förutsättningar på kreditmarknaden.

Vendus räntebärande skulder uppgick per dagen för Prospektet till 1 191 MSEK och finansnettot till -50,6 MSEK under perioden 1 januari – 30 september 2024. Vid en omedelbar ökning av tre månaders STIBOR med en procentenhet och givet en oförändrad räntebärande lånevolym, räntebindning och räntederivatportfölj skulle Bolagets finansnetto påverkas med cirka 7,9 MSEK på helårsbasis. Eventuella förändringar av marknadsräntor och kreditmarginaler påverkar Bolagets finansnetto, varvid omfattningen på förändringen huvudsakligen styrs av Bolagets räntebindningstid, räntederivatportfölj och dess konstruktion samt förändringar i kreditmarginaler. Vendus kreditavtal innefattar krediter med både fast och rörlig räntekonstruktion. Därutöver hade Vendus räntederivat om nominellt belopp 430 MSEK med ett redovisat värde om -26,89 MSEK den 30 september 2024 vars syfte är att reducera Bolagets finansnettos omedelbara påverkan av förändringar i de korta marknadsräntorna. Den 30 september 2024 uppgick Bolagets genomsnittliga räntebindningstid till 1,8 och den genomsnittliga räntan på räntebärande skulder uppgick till 5,2 procent inklusive effekt av räntederivat. Det finns en risk att förändringar i marknadsräntor och kreditmarginaler får en negativ påverkan på Bolagets resultat och kassaflöde.

Vendus bedömer sannolikheten för att detta infaller som medel samt att omfattningen av dess negativa effekter skulle vara hög för Vendus verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Vendus är exponerat för risker relaterade till värdeförändringar i sitt fastighetsbestånd. Vendus fastighetsbestånd redovisas till verkligt värde (marknadsvärde) i balansräkningen och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen enligt IFRS. Koncernen inhämtar halvårsvisa externa fastighetsvärderingar från värderingsinstitutet CBRE. Värdering till verkligt värde kan påverka Bolagets resultat och finansiella ställning. Den 30 september 2024 uppgick värdet på Koncernens fastighetsbestånd till 2,3 MDSEK och orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till -15 683 TSEK under perioden 1 januari – 30 september 2024.

Fastigheternas verkliga värde (marknadsvärde) fastställs bland annat utifrån utbud och efterfrågan, driftnetto och avkastningskrav, och därtill på basis av exempelvis framtåtriktade antaganden som till sin natur är behäftade med osäkerhet. Sådana antaganden innefattar bland annat faktorer som hyresnivåer, uthyrnings- eller vakansgrad, avkastningskrav, driftkostnader och fastigheternas skick respektive marknadsspecifika antaganden innefattande bland annat makroekonomisk utveckling, allmänna ekonomiska trender, nationell- och regionalekonomisk utveckling, utbud och produktionstakt för nya byggnader samt förändringar i inflation och räntenivåer. Det finns därmed en risk att värderingar baseras på antaganden och faktorer som helt eller delvis visar sig vara felaktiga, vilket innebär att värderingarna kan ge en felaktig bild av värdet på Koncernens fastighetsbestånd. Fastighetsbeståndets värde kan även påverkas av investerarens allmänna vilja att investera i fastigheter, kapitaltillgång och alternativavkastning från andra tillgångsslag vilket påverkar avkastningskravet på fastighetsinvesteringar och kan därmed komma att påverka värdet negativt för Koncernens fastighetsbestånd.

Såväl fastighets- som marknadsspecifika faktorer kan leda till negativa realiserade och orealiserade värdeförändringar, vilket kan påverka Koncernens resultat och finansiella ställning negativt och försvåra framtida refinansieringar av lån och i värsta fall medföra att låneavtalen sägs upp av kreditgivarna. Negativa värdeförändringar kan även försämra kreditgivares förtroende för Bolaget, vilket i sin tur kan få negativ inverkan på bland annat Bolagets möjlighet att uppta finansiering.

Vendus bedömer sannolikheten för att detta infaller som hög samt att omfattningen av dess negativa

effekter skulle vara hög för Vendus verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Vendus är exponerat för risker relaterade till värdeförändringar i räntederivat

Vendus hade per 30 september 2024 ingått avtal om ränteswappar till ett nominellt belopp om 430 MSEK, vilket motsvarar 35,2 procent av Bolagets räntebärande skulder med tre månaders STIBOR som räntebas. Räntederivatens redovisade värde uppgick till -26,89 MSEK den 30 september 2024.

Derivat utgör en finansiell tillgång eller skuld som värderas till verkligt värde (marknadsvärde) med värdeförändringar i resultaträkningen enligt IFRS. Förändringar i marknadsräntor påverkar marknadsvärdet på Bolagets derivatportfölj. Värdet på derivaten och Koncernens resultat minskar generellt om marknadsräntorna för motsvarande löptider som ingångna ränteswappar löper med minskar och vice versa. Felaktiga värderingar av Bolagets derivatportfölj kan dessutom ge en felaktig bild av Koncernens resultat och finansiella ställning.

Vendus bedömer sannolikheten för att detta infaller som medel och sammantaget att omfattningen av dess negativa effekter skulle vara medel för Vendus verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Vendus är exponerat för risker relaterade till krediter och motparter

Vendus är exponerat för risken för att dess motparter inte kan uppfylla sina åtaganden gentemot Koncernen. Vendus är exempelvis beroende av att hyresgäster betalar avtalade hyror. Koncernens konstaterade hyresförluster uppgick till cirka 221 TSEK och Koncernens befarade hyresförluster uppgick till cirka 133 TSEK under perioden 1 januari – 30 september 2024. Koncernens konstaterade osäkra hyresfordringar uppgick den 30 september 2024 till cirka 221 TSEK och Koncernens befarade osäkra hyresfordringar uppgick den 30 september 2024 till cirka 132 TSEK. Denna risk ökar vid försämrad konjunktur och vid hög inflation. Koncernens befintliga och framtida hyresgäster skulle kunna hamna i ett finansiellt läge som försvårar deras möjligheter att betala avtalade hyror.

Förutom kreditrisker i förhållande till hyresgäster är Vendus exponerat mot kreditrisker inom finansverksamheten. Sådana kreditrisker uppstår bland annat vid placering av likviditetsöverskott, vid utnyttjande av ränteswapavtal och kreditavtal. Det

kan få en väsentlig negativ inverkan på Vendus verksamhet, resultat och finansiella ställning om Vendus motparter inte uppfyller sina åtaganden.

Vendus bedömer sannolikheten för att detta infaller som låg samt att omfattningen av dess negativa effekter skulle vara medel för Vendus finansiella ställning och resultat.

## Legala risker

Vendus är exponerat för risker relaterade till skattelagstiftning

Skattelagstiftning kan ha en betydande påverkan på Vendus resultat och kassaflöde. Under helåret 2023 uppgick Vendus skattekostnader till 7,4 MSEK och betald skatt till 3,5 MSEK. Koncernen hanterar skatterättsliga frågor i enlighet med rådgivning från skattekonsulter. Det finns en risk att Vendus tolkning av skatterättsliga regler är felaktig samt att sådana regler ändras, eventuellt med retroaktiv verkan. Koncernen kan även från tid till annan bli föremål för skattegranskning och skatterevisioner som kan resultera i att Koncernen behöver betala ytterligare skatter, räntor eller avgifter med hänsyn till genomförda förvärv, koncerninterna transaktioner eller avdrag för ränteutgifter. Detta kan exempelvis påverka Vendus skattemässiga avskrivningar eller utnyttjande av underskottsavdrag. Om Vendus tillämpar skattelagstiftningen eller andra relevanta föreskrifter felaktigt, eller om gällande lagar, avtal, föreskrifter eller tolkningar av dessa förändras (inklusive ändringar med retroaktiv verkan) kan Vendus nuvarande hantering av skatterättsliga frågor ifrågasättas och komma att påverka Koncernens resultat negativt. Om någon av de ovan nämnda riskerna skulle inträffa kan det resultera i ökade skattekostnader och ett minskat kassaflöde.

Ökade räntekostnader i förhållande till Vendus driftöverskott med avdrag för centrala administrationskostnader kan också medföra att andelen räntekostnader som är skattemässigt avdragsgilla minskar på grund av de ränteavdragsbegränsningsregler som infördes 2019.

Vendus bedömer sannolikheten för att detta infaller som medel samt att omfattningen av dess negativa effekter skulle vara medel för Vendus finansiella ställning och resultat.

Vendus är exponerat för risker relaterade till regelefterlevnad

Vendus verksamhet är föremål för krav gällande regelefterlevnad, exempelvis avseende lagar, myndighetskrav, byggstandarder, byggnadsklassifikationer, regler om säkerhet, skydd, hälsa, miljö och om tillåtna konstruktionsmaterial samt beslut gällande exempelvis planläggning.

Vendus regelefterlevnad medför kostnader för Koncernen. Om sådana regelverk skulle förändras, och medföra ytterligare legala restriktioner på verksamheten, finns det en risk att Vendus inte kan efterleva sådana skyldigheter utan att Koncernens kostnader ökar. Till exempel Europeiska kommissionens initiativ "europeiska gröna given" har i vissa delar medfört och kan ytterligare komma att medföra ny lagstiftning i syfte att uppnå fastställda klimatmål. Det är i nuläget osäkert vilka klimatanpassningar som Vendus kan komma att behöva göra till följd av EU:s gröna giv. Det finns således en risk att Vendus kan komma att bli skyldigt att genomföra större investeringar för att klimatanpassa sitt fastighetsbestånd om och när EU:s gröna giv implementeras än vad Vendus planerat för idag, men det finns också en risk att EU:s gröna giv kräver andra typer av klimatanpassningar än de som Vendus påbörjat eller planerat för, vilket skulle leda till ökade kostnader och negativ påverkan på fastighetsvärden. Det finns vidare en risk att detta begränsar möjligheterna för Vendus att utveckla fastighetsbeståndet enligt Bolagets strategi.

För att Koncernens fastigheter ska kunna nyttjas och utvecklas krävs därutöver olika tillstånd och beslut som bland annat innefattar detaljplaner och bygglov vilka beslutas av kommunala nämnder och andra myndigheter. Det finns en risk att Vendus inte beviljas de tillstånd eller erhåller de beslut som krävs för att förvalta och utveckla fastighetsbeståndet på ett för Bolaget avsett sätt. Vidare finns det en risk att beslut överklagas och att planerade projekt därmed fördröjs, eller att beslutspraxis, den politiska viljan eller inriktningen i framtiden kan komma att förändras på ett för Koncernen oförmånligt sätt. Att anpassa Vendus verksamhet till förändrade legala förutsättningar kan medföra ökade kostnader för Vendus och innebära väsentliga förseningar i projekt, vilket i sin tur kan få en negativ inverkan på Vendus verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Vendus bedömer sannolikheten för att detta infaller som medel samt att omfattningen av dess negativa

effekter skulle vara medel för Vendus verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Vendus är exponerat för risker relaterade till miljöfaktorer

Vendus verksamhet är föremål för miljö-, hälso- och säkerhetslagar avseende exempelvis arbetsmiljö och arbetssäkerhet såsom vid ny-, till- och ombyggnationer. Bristande efterlevnad av sådana lagar och myndighetskrav kan resultera i att myndigheter utfärdar verkställighetsåtgärder eller beslutar om avgifter eller böter, och även i vissa fall restriktioner avseende Koncernens verksamhet.

På ett flertal av Vendus fastigheter har potentiellt miljöfarlig verksamhet bedrivits eller bedrivs. Det finns även en risk att Vendus åläggs ansvar vid upptäckten av föroreningar på Bolagets fastigheter där Vendus inte har bedrivit någon tillståndspliktig verksamhet enligt gällande miljölagstiftning. Det kan exempelvis finnas befintliga eller historiska hyresgäster som bedriver eller har bedrivit tillståndspliktig verksamhet. Om inte sådan hyresgäst kan utföra eller bekosta efterbehandling av sådan fastighet kan Vendus bli ansvarigt om Vendus vid tidpunkten för förvärvet känt till eller borde ha upptäckt föroreningarna. Med anledning av att Koncernen äger ett stort antal fastigheter finns det en risk att krav kan riktas mot Vendus för marksanering eller efterbehandling i syfte att sådana fastigheter ska vara i sådant skick som krävs enligt tillämplig miljölagstiftning.

Om någon av Vendus fastigheter visar sig vara förorenad kan det begränsa Koncernens planerade användning av fastigheten, medföra väsentliga kostnader för marksanering eller efterbehandling och påverka värdet av dessa fastigheter negativt. Vidare kan den aktuella fastighetens hyresgäster i vissa fall kräva kompensation av Vendus i form av exempelvis hyresnedsättning vilket kan medföra lägre intäkter för Bolaget.

Vendus bedömer sannolikheten för att detta infaller som låg samt att omfattningen av dess negativa effekter skulle vara medel för Vendus verksamhet, renommé, finansiella ställning och resultat.

Vendus är exponerat för risker relaterade till personuppgifter

Koncernen behandlar och lagrar personuppgifter i både elektronisk och fysisk form, däribland uppgifter om anställda, konsulter och företrädare för

hyresgäster. Sådan personuppgiftsbehandling måste ske i enlighet med bland annat svensk lag och EU:s regelverk, såsom dataskyddsförordningen (EU) 2016/679. Det finns exempelvis en skyldighet att upplysa berörda personer om vilka personuppgifter Koncernen behandlar och att behandlingen sker i enlighet med de ändamål för vilket personuppgifterna samlats in.

Om Vendus misslyckas med sin regelefterlevnad vad gäller personuppgiftsbehandling kan Bolaget kan bli föremål för sanktionsavgifter, skadeståndsanspråk eller andra krav. Det finns även en risk för att dataskyddsregler kan tolkas och tillämpas på ett sätt som inte är i enlighet med Vendus nuvarande dataskyddsrutiner. Förändringar av dataskyddsregler kan medföra strängare krav på regelefterlevnad och betydande sanktioner vid överträdelse. Om någon av dessa risker skulle aktualiseras kan det få en negativ inverkan på Vendus verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Vendus bedömer sannolikheten för att detta infaller som låg samt att omfattningen av dess negativa effekter skulle vara medel för Vendus verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Vendus är exponerat för risker relaterade till tvister och andra rättsliga förfaranden

Det finns en risk att Vendus involveras i tvister med exempelvis entreprenörer till följd av ökade projektkostnader eller med motparter i fastighetsförvärv till följd av avtalsbrott. Vid entreprenader kan tvist till exempel uppstå till följd av förändrade tidsplaner, ökade leverantörskostnader och andra faktorer som Vendus och en anlitad entreprenör inte avtalat om. Vid fastighetsförvärv kan exempelvis Vendus och motpartens bedömning av garantibrister eller slutlig köpeskillingsberäkning leda till tvister. Sådana tvister och andra rättsliga förfaranden kan bland annat leda till att Vendus blir skadeståndsskyldigt. Dessutom kan Vendus styrelseledamöter eller anställda bli föremål för rättsliga förfaranden vilket skulle kunna påverka Vendus renommé negativt.

Sådana tvister, anspråk, utredningar och rättsliga förfaranden kan vara tidskrävande, störa den dagliga verksamheten, resultera i krav på betydande belopp samt medföra betydande rättegångskostnader.

Vendus verksamhet medför att frågor avseende hyresförhållanden regelbundet tas upp i hyres- och arrendenämnder. Dessa dispyter är en del av Bolagets

löpande verksamhet och berör inte belopp som Bolaget bedömer vara väsentliga.

Vendus bedömer sannolikheten för att detta infaller som låg samt att omfattningen av dess negativa effekter skulle vara låg för Vendus verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Vendus är exponerat för risker relaterade till försäkringar och försäkringsskydd

Det finns en risk för att Vendus försäkringsskydd visar sig vara otillräckligt för att kompensera för skador på Koncernens fastigheter eller andra tillgångar. I synnerhet kan vissa typer av risker vara omöjliga eller för kostsamma för Vendus att försäkra, såsom exempelvis oförutsedda skador med anledning av krig, terrorhandlingar, bristande förberedelse i händelse av naturkatastrofer eller extrema väderförhållanden såsom översvämning.

Om en oförsäkrad skada skulle uppstå, eller om skadan överstiger Vendus försäkringsskydd, kan Vendus drabbas av kapitalförluster samt förlust av framtida intäkter från aktuell fastighet. Om en skada på en fastighet skulle uppstå och det sedermera leder till att hyresgäster säger upp eller inte förnyar sina hyresavtal finns det dessutom en risk för att Vendus försäkringsskydd inte omfattar sådana uteblivna hyresintäkter. Vidare kan Vendus hållas ansvarigt för skulder och andra finansiella förpliktelser i samband med skadad fast egendom. Följaktligen finns det en risk att Vendus kan bli ansvarigt för att reparera skador som orsakats av oförsäkrade risker och bli ansvarigt för skulder och andra finansiella förpliktelser avseende sådana skador.

Vendus bedömer sannolikheten för att detta infaller som låg samt att omfattningen av dess negativa effekter skulle vara medel för Vendus verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Risker relaterade till aktierna och Företrädesemissionen

Vendus är exponerat för risker relaterade till att Bolagets aktier inte är marknadsnoterade. Att Bolagets aktier är inte marknadsnoterade. Att aktierna inte är marknadsnoterade kan medföra betydande svårigheter för befintliga aktieägare att avyttra aktierna om och när aktieägaren så önskar – överhuvudtaget eller till ett pris som inte innebär att avyttringen ger upphov till en kapitalförlust för

aktieägaren. Att aktierna inte är marknadsnoterade skapar en betydande risk vid investering i Bolaget.

Att Bolagets aktier inte är marknadsnoterade innebär även att Bolaget inte har tillgång till kapitalmarknaden på samma sätt som om aktierna hade varit marknadsnoterade, vilket kan försvåra anskaffning av eget kapital t.ex. genom nyemission, vilket i förlängningen skulle kunna medföra att Bolaget tvingas ansöka om företagsrekonstruktion.

Vendus bedömer sannolikheten för att detta infaller som hög samt att omfattningen av dess negativa effekter skulle vara medel.

Vendus är exponerat för risker relaterade till handel i teckningsrätter och BTA

Teckningsrätter och BTA i en företrädesemission kan typiskt sett komma att ha ett visst marknadsvärde. Bolaget har beslutat att inte genom Bolagets försorg erbjuda försäljning av överskjutande teckningsrätter och varken teckningsrätterna eller BTA kommer att marknadsnoteras för att kunna genomföra en ordnad handel i teckningsrätter och BTA. Detta medför en risk för aktieägare som inte önskar utnyttja sina teckningsrätter att inte kunna tillgodogöra sig eventuellt värde i överskjutande teckningsrätter eller teckningsrätter som aktieägaren inte önskar utnyttja. Det medför även en risk för de som vill förvärva teckningsrätter att det är svårt att hitta en säljare och därmed lyckas förvärva teckningsrätter.

Vendus bedömer sannolikheten för att detta infaller som hög samt att omfattningen av dess negativa effekter skulle vara medel.

Vendus är exponerat för risker relaterade till inflytande

Det finns ett aktieägaravtal mellan ledningspersonerna i Bolaget (Mattias Bülow, Sorin Valdman, Jens Rastad och Mats Rengstedt) samt Bolagets större aktieägare Nordika, VRE, REAL Value Invest Vendus AB, org.nr 559357-7561, MMI och MEL & ME Fastighet AB, org.nr 559186-7816 ("Aktieägaravtalet"). Parterna till Aktieägaravtalet representerar 45,9 procent av det totala antalet aktier och 54,2 procent av det totala antalet röster i Bolaget. Efter genomförandet av Företrädesemissionen kan dessa aktieägares andel av antalet aktier och röster i Vendus öka ytterligare om de har utnyttjat sina tilldelade teckningsrätter i Företrädesemissionen samtidigt som övriga aktieägare inte utnyttjar sina tilldelade

teckningsrätter i samma utsträckning. Parterna till Aktieägaravtalet har således ett betydande inflytande i Bolaget och har därmed i flertal fall möjlighet att utöva ett bestämmande inflytande över utgången i ärenden som är föremål för omröstning vid bolagsstämma såsom exempelvis vinstutdelning, val av styrelse och ökning av aktiekapitalet genom nyemissioner med företrädesrätt för de befintliga aktieägarna och det föreligger därutöver en risk för att detta inflytande ökar beroende på utfallet i Företrädesemissionen.

Parterna till Aktieägaravtalet kan individuellt eller gemensamt ha intressen som kan avvika från, eller konkurrera med, Bolagets eller övriga aktieägares intressen, och det finns en risk att parterna till Aktieägaravtalet utövar sitt inflytande över Bolaget på ett sätt som inte främjar övriga aktieägares intressen, vilket kan få negativ inverkan på aktiernas värde och Vendus verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Vendus bedömer sannolikheten för att detta infaller som låg samt att omfattningen av dess negativa effekter skulle vara medel.

Vendus är exponerat för risker relaterade till framtida emissioner

Vendus kan i framtiden komma att anskaffa kapital eller betala ersättning för förvärvade fastigheter genom nyemissioner av aktier eller andra aktierelaterade instrument. Sådana emissioner kan komma att påverka värdet av aktierna negativt och leda till utspädning av aktieinnehavet för befintliga aktieägare, till exempel om aktieägare inte utövar sin rätt att teckna aktier om emission skett med företrädesrätt för Bolagets aktieägare eller vid emissioner som riktas till andra än Bolagets samtliga aktieägare.

Vendus bedömer sannolikheten för att detta infaller som låg samt att omfattningen av dess negativa effekter skulle vara medel.

Vendus är exponerat för risker relaterade till aktieäggande utanför Sverige

Vendus aktie är denominerad i SEK. Eventuell utdelning kommer att betalas i SEK. Det innebär att aktieägare utanför Sverige kan få en negativ effekt på värdet av sitt innehav och eventuella utdelningar när dessa omvandlas till andra valutor om den svenska kronan minskar i värde mot den aktuella valutan. Vidare kan skattelagstiftningen i såväl Sverige som i

aktieägarens hemland påverka intäkterna från eventuell utdelning. Investerare vars referensvaluta är en annan än den svenska kronan uppmanas därför att konsultera sin finansiella rådgivare.

Det finns begränsningar i vissa jurisdiktioners värdepapperslagstiftning som medför att aktieägare i sådana jurisdiktioner inte har möjlighet att delta i emissioner och andra erbjudanden om överlåtbara värdepapper till allmänheten. Om Vendus i framtiden emitterar nya värdepapper med företrädesrätt för Bolagets aktieägare kan således aktieägare i sådana jurisdiktioner vara föremål för begränsningar som exempelvis innebär att de inte kan delta i sådana emissioner.

Vendus bedömer sannolikheten för att detta infaller som låg samt att omfattningen av dess negativa effekter skulle vara låg.

Vendus är exponerat för risker relaterade till utspädning

Om aktieägare inte utnyttjar sina teckningsrätter i Företrädesemissionen i enlighet med det förfarande som beskrivs i detta Prospekt kommer teckningsrätterna att förfalla och bli värdelösa utan rätt till ersättning. Följaktligen kan sådana aktieägars proportionella ägande och rösträtt i Vendus komma att reduceras.

Företrädesemissionen medför vid full teckning att antalet aktier ökar från 14 930 056 till 22 395 084. Utspädningseffekten för de aktieägare som inte deltar i Företrädesemissionen uppgår till cirka 33,3 procent.

Vendus bedömer sannolikheten för att detta infaller som medel samt att omfattningen av dess negativa effekter skulle vara medel.

Vendus är exponerat för risker relaterade till teckningsåtagandena

Vendus har erhållit ett teckningsåtagande från VRE (se avsnittet "*Villkor och anvisningar – Teckningsåtaganden*"), som åtagit sig att teckna nya aktier uppgående till totalt 22,75 MSEK, motsvarande cirka 6,48 procent av Företrädesemissionen. Teckningsåtagandet är inte säkerställt genom bankgaranti, spärrmedel, pantsättning eller liknande arrangemang. Följaktligen finns det en risk att åtagandet, helt eller delvis, inte kommer att infrias. Om teckningsåtagandet inte infrias kan det få en

negativ inverkan på Vendus möjligheter att med framgång genomföra Företrädesemissionen.

Vendus bedömer sannolikheten för att detta infaller som låg samt att omfattningen av dess negativa effekter skulle vara hög.

## Villkor för värdepapperen

### Allmän information om aktierna

Bolaget har tre aktieslag; stamaktier, serie A och serie B. Det totala antalet utgivna aktier uppgår till 14 930 056, varav 0 stamaktier, 300 000 aktier av serie A och 14 630 056 aktier av serie B. Aktier av serie A ska kunna ges ut till ett antal motsvarande högst 25 procent av alla utestående aktier i Bolaget och aktier av serie B ska kunna utges till ett antal motsvarande hela aktiekapitalet. Stamaktier ska ha samma rättigheter som aktier av serie B. Inga nya stamaktier får utges och det finns per dagen för Prospektet inga stamaktier utgivna av Bolaget. Envar aktie, oavsett aktieslag, har ett kvotvärde om 1 SEK. ISIN-koden för Bolagets aktie av serie B är SE0017484959. Aktierna i Bolaget har utgivits i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551) och är denominerade i SEK.

Bolagets aktier är fritt överlåtbara och inte upptagna till handel på någon marknadsplats.

Bolagets bolagsordning innehåller ett så kallat avstämningsförbehåll och Bolagets aktier är anslutna till det elektroniska värdepapperssystemet med Euroclear Sweden AB ("**Euroclear**"), Box 191, 101 23 Stockholm, som kontoförande institut. Aktieägare i Bolaget erhåller därför inga fysiska aktiebrev. Aktier som nyemitterats kommer att registreras i elektroniskt format.

### Företrädesemissionen

Styrelsen beslutade den 9 januari 2025 med stöd av bemyndigande från extra bolagsstämma den 7 januari 2025 om att genomföra en nyemission om 351 MSEK med företrädesrätt för Bolagets aktieägare. Företrädesemissionen innebär att Bolagets aktiekapital ökas med högst 7 465 028 SEK genom att högst 7 465 028 nya aktier av serie B emitteras. Aktieägarna har företrädesrätt att teckna nyemitterade aktier av serie B i förhållande till det antal aktier oavsett aktieslag de äger på avstämningsdagen den 20 januari 2025. Teckningsperioden inleds den 22 januari 2025 och avslutas den 5 februari 2025. För mer information, se avsnittet "*Villkor och anvisningar*".

### Vissa rättigheter kopplade till aktierna

#### Rösträtt vid bolagsstämma

Aktieägare som vill delta i förhandlingar vid bolagsstämma ska dels vara upptagen i utskrift eller annan framställning av hela aktieboken avseende

förhållanden sex bankdagar före stämman, dels anmäla till Bolaget senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Sistnämnda dag får inte vara en söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen för stämman.

Varje aktie av serie A berättigar till tio röster, medan varje stamaktie och aktie av serie B berättigar till en röst vardera. Varje röstberättigad får vid bolagsstämma rösta för det fulla antalet av denna ägda och företrädde aktier utan begränsning i rösträtten.

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

Enligt aktiebolagslagen har aktieägare normalt företrädesrätt till teckning av nya aktier, teckningsoptioner och konvertibla skuldebrev i enlighet med aktiebolagslagen, såvida inte bolagsstämman eller styrelsen med stöd av bolagsstämmans bemyndigande beslutar om avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt.

Enligt Bolagets bolagsordning har befintliga ägare av aktier av serie A och serie B vid kontantemission eller kvittningsemission av nya aktier av serie A och serie B företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier aktieägarna förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt ska erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om inte sålunda erbjudna aktier räcker för teckning som sker med subsidiär företrädesrätt ska aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det totala antalet aktier de förut äger i Bolaget. I den mån detta inte kan ske ska fördelning ske genom lottning.

Beslutar Bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut aktier endast av serie A eller serie B, ska samtliga aktieägare, oavsett om deras aktier är av serie A eller serie B äga företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier de förut äger.

Beslutar Bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut teckningsoptioner eller konvertibler har aktieägarna företrädesrätt att teckna teckningsoptioner som om emissionen gällde aktier som kan komma att nytecknas på grund av optionsrätten respektive företrädesrätt att teckna

konvertibler som om emissionen gällde de aktier som konvertiblerna kan komma att bytas ut mot.

Vad som sagt ovan innebär dock inte någon inskränkning i möjligheten att besluta om kontantemission eller kvittningsemission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, förutsatt att en kontantemission eller kvittningsemission av aktier av serie A med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt enbart får göras om samtliga ägare av aktier av serie A innan den relevanta kontantemissionen eller kvittningsemissionen röstar för en sådan kontantemission eller kvittningsemission.

Av Bolagets bolagsordning följer vidare att nya aktier av serie A och serie B ska emitteras av respektive aktieslag i förhållande till det antal aktier av dessa slag som finns sedan tidigare vid ökning av aktiekapitalet i Bolaget genom fondemission. Därvid ska gamla aktier av ett visst aktieslag medföra företrädesrätt till nya aktier av samma aktieslag. Vad som sagt ovan innebär dock inte någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, efter erforderlig ändring av Bolagets bolagsordning, ge ut aktier av nytt slag.

Vinstutdelning och utdelning vid överskott vid likvidation

Beslut om vinstutdelning fattas av bolagsstämman och utbetalning ombesörjs av Euroclear. Utdelning får endast ske med ett sådant belopp att det efter utdelningen finns full täckning för Bolagets bundna egna kapital och endast om utdelningen framstår som försvarlig med hänsyn till (i) de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet, samt (ii) Bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt (den s.k. försiktighetsregeln). Som huvudregel får aktieägarna inte besluta om utdelning av ett större belopp än vad styrelsen föreslagit eller godkänt. Rätt till utdelning tillkommer den som är registrerad som aktieägare i den av Euroclear förda aktieboken på den avstämningsdag för utdelning som beslutats av bolagsstämman. Utdelning utbetalas normalt som ett kontant belopp per aktie genom Euroclears försorg. Utdelning kan även ske i annan form än kontant utdelning (s.k. sakutdelning). Om aktieägare inte kan nås för mottagande av utdelning kvarstår aktieägarens fordran på Bolaget och begränsas endast genom allmänna regler för preskription. Fordran förfaller som huvudregel efter tio år. Vid preskription tillfaller hela beloppet Bolaget. Vid likvidation eller insolvens har innehavare i Bolaget endast rätt till den del av Bolagets tillgångar som

återstår sedan övriga fordringsägare fått fullt betalt för sina fordringar.

Bolaget tillämpar inte några restriktioner eller särskilda förfaranden vad avser kontant utdelning till aktieägare bosatta utanför Sverige. Med undantag för eventuella begränsningar som följer av bank- och clearingsystem sker utbetalning på samma sätt som för aktieägare bosatta i Sverige. Skattelagstiftningen i såväl Sverige som aktieägarens hemland kan påverka eventuell utdelning som utbetalas. Se mer under avsnittet *"Skattefrågor i samband med Företrädesemissionen"*. För aktieägare som inte är skatterättsligt hemmahörande i Sverige utgår normalt svensk kupongskatt.

Enligt Bolagets bolagsordning har, med undantag för vad som framgår nedan, aktie av serie A och serie B samma rätt till andel i Bolagets tillgångar och vinst.

Aktier av respektive aktieslag ska medföra rätt till Bolagets tillgångar och vinst (eget kapital) vid likvidation och/eller försäljning av Bolagets i princip samtliga underliggande tillgångar, Bolagets samtliga dotterbolag eller vid annan åtgärd genom vilken Bolaget, direkt eller indirekt, avyttrar i princip samtliga sina tillgångar (**"Försäljning"**). En marknadsnotering, eller annan materiell förändring i förhållande till hur Bolagets aktier handlas, ska också anses utgöra en Försäljning. Från och med tidpunkten för Försäljningen gäller nedanstående samtliga beslut avseende vinstutdelning och andra överföringar av vinstmedel av Bolagets eget kapital:

- (a) I första hand ska aktier av serie A och aktier av serie B, *pro rata* baserat på antalet aktier som är utestående av respektive serie i förhållande till totalt antal utestående aktier i Bolaget, äga företräde till 100 procent av Bolagets tillgångar och vinst (eget kapital) fram till dess att innehavare av aktier av serie A och aktier av serie B har erhållit ett totalt belopp motsvarande en årlig nettointernränta (net IRR) beräknad genom användande av "XIRR"-funktionen i Microsoft Excel på de belopp som inbetalats som teckningslikvid avseende aktier av serie A eller serie B, från dag för utbetalning av sådant belopp (dvs. att sådan beräkning ska ta belopp utbetalade enligt punkt 5.4 i Bolagets bolagsordning i beaktande).
- (b) I andra hand ska alla medel vid en Försäljning som överstiger beloppet enligt (a) ovan upp till en årlig nettointernränta (net IRR) om 8

procent fördelas lika mellan alla aktier i Bolaget.

- (c) I tredje hand ska aktier av serie A äga rätt till 20 procent och aktier av serie B äga rätt till 80 procent av Bolagets resterande tillgångar och vinst (eget kapital).

Av Bolagets bolagsordning följer vidare att Bolaget ska, i enlighet med styrelsens instruktioner, föra särskild redovisning avseende beräkningen av årlig nettointernränta för att kunna fastställa fördelningen av tillgångar och vinst vid Försäljning enligt ovan.

## Bemyndiganden

Den extra bolagsstämman 7 januari 2025 beslutade om att, intill nästkommande årsstämma, bemyndiga styrelsen att fatta beslut om ökning av Bolagets aktiekapital genom följande nyemissioner av B-aktier och/eller teckningsoptioner avseende B-aktier i Bolaget: (i) en nyemission av B-aktier med företrädesrätt för aktieägarna ("Företrädesemissionen") och (ii) en riktad nyemission av B-aktier och teckningsoptioner avseende B-aktier till Mel & Me Immo AB, org.nr 559451-8275 ("MMI") ("MMI Emissionen"). Med "Emissionerna" avses: (i) Företrädesemissionen; (ii) MMI Emissionen; och (iii) emissionen av teckningsoptioner till Goldcup 36222 AB (uät Nordika Grocery AB), org.nr 559505-2662 ("Nordika"). Det totala antalet aktier som kan komma att emitteras i Emissionerna ska rymmas inom aktiekapitalets gränser enligt den på extra bolagsstämman ändrade bolagsordningen.

Teckningskursen i Företrädesemissionen ska vara 47,00 kronor per aktie. Teckningskursen har fastställts genom förhandling mellan styrelsen och Nordika, i samråd med finansiella rådgivare och genom analys av ett flertal marknadsfaktorer. I förhandlingarna har det beaktats att Bolagets aktieägare ska få möjlighet att investera i Företrädesemissionen till samma teckningskurs som i den riktade emission till Nordika som styrelsen beslutade om den 27 november 2024 ("Nordika Emissionen 1"). Styrelsens bedömning är att teckningskursen är marknadsmässig med beaktande av rådande marknadsförhållanden.

Teckningsoptionerna ska emitteras vederlagsfritt. Priset för att teckna en ny B-aktie med stöd av teckningsoptionerna i MMI Emissionen ska vara 47,00 kronor, motsvarande priset i Företrädesemissionen.

Syftet med bemyndigandet för styrelsen att besluta om Företrädesemissionen är att ge aktieägarna möjlighet att investera i Företrädesmissionen. Value Real Estate Investment Sweden AB, org.nr 559362-4470, ("VRE") har ingått ett teckningsåtaganden inom ramen för Företrädesemissionen och emissionen enligt punkt 9 nedan där VRE åtar sig att teckna aktier motsvarande en totalt teckningslikvid om lägst 22 749 974 kronor.

MMI har åtagit sig att, på begäran av Bolaget eller på eget initiativ, investera lägst 87 999 980 kronor i Bolaget genom en nyteckning av B-aktier. Syftet med bemyndigandet för styrelsen att besluta om MMI Emissionen är att ge Bolaget möjlighet att dra nytta av detta åtagande. Skälen för avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt är överenskommelsen med MMI. Bolaget har gjort en samlad bedömning och noggrant övervägt att i stället öka beloppet för Företrädesemissionen. Slutsatsen av denna bedömning är att en riktad nyemission av 936 170 B-aktier och 936 170 teckningsoptioner till MMI säkerställer flexibilitet för såväl Bolaget som MMI att skyndsamt påkalla att Bolaget tillskjuts lägst 87 999 980 kronor i enlighet med MMI:s åtagande, vilket inte hade varit möjligt genom en företrädesemission. Att ha MMI som aktiv minoritetsägare i Bolaget, bedöms vidare ha strategisk betydelse för Bolaget. Med hänsyn till ovanstående har Bolagets styrelse gjort bedömningen att en riktad nyemission av B-aktier och teckningsoptioner till MMI är ett förmånligare alternativ för Bolaget och ligger i samtliga aktieägares bästa intresse. Skälen för att avvika från aktieägarnas företrädesrätt väger således tyngre än huvudregeln att kontanta emissioner ska genomföras med företrädesrätt för aktieägarna. Utnyttjande av bemyndigandet förutsätter att MMI har ingått ett teckningsåtagande inom ramen för MMI Emissionen samt att MMI förbundit sig mot Bolaget att utnyttja de teckningsoptioner som emitteras på Bolagets begäran (MMI ska dock ha rätt att utnyttja teckningsoptionerna på eget initiativ också). Företrädesemissionen ska inte föranleda omräkning av antal aktier och teckningskurs enligt villkoren för teckningsoptionerna.

## Offentliga uppköpserbudanden och tvångsinlösen

Tvångsinlösen innebär att en majoritetsaktieägare som innehar mer än nio tiondelar av aktierna i ett bolag, oavsett aktiernas röstvärde, har en lagstadgad rättighet att lösa in återstående aktier som inte redan innehas av majoritetsaktieägaren. På motsvarande

sätt har den vars aktier kan lösas in rätt att få sina aktier inlösta av majoritetsaktieägaren. Priset på aktier som inlöses genom tvångsinlösen kan fastställas på två sätt. Om majoritetsaktieägaren har lämnat ett offentligt uppköpserbjudande till andra aktieägare vilket accepterats av minst nio tiondelar av aktieägarna, ska lösenbeloppet motsvara det erbjudna vederlaget för aktierna, om inte särskilda skäl motiverar annat. I övriga fall ska lösenbeloppet för aktierna motsvara det pris som kan påräknas vid en försäljning av aktierna under normala förhållanden. Denna process för bestämmande av skälig ersättning för aktier som inlöses genom tvångsinlösen utgör en del i det aktiebolagsrättsliga minoritetsskyddet, vilket har till syfte att skapa en rättvis behandling av samtliga aktieägare. Eventuella tvister om inlösen ska prövas av skiljenämnd. Aktierna i Vendus är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av inlösenrätt eller lösningsskyldighet.

Aktierna i Vendus är inte upptagna till handel på någon marknadsplats. Takeover-reglerna för vissa handelsplattformar, som innehåller bestämmelser om offentliga uppköpserbjudanden och om obligatoriska uppköpserbjudanden till följd av budplikt, är därmed inte tillämpliga på Bolaget. Ingen tredje part har lämnat ett offentligt uppköpserbjudande i fråga om emittentens egna kapital under det senaste eller det innevarande räkenskapsåret.

## Skattefrågor i samband med Företrädesemissionen

Skattelagstiftningen i investerarens medlemsstat och i Sverige kan inverka på eventuella inkomster som erhålls från de värdepapper som erbjuds genom Företrädesemissionen. Beskattning av eventuell utdelning, liksom kapitalvinstbeskattning och regler om kapitalförluster vid avyttring av värdepapper, beror på varje enskild aktieägars specifika situation. Särskilda skatteregler gäller för vissa typer av skattskyldiga, exempelvis investmentföretag och försäkringsföretag, och vissa typer av investeringsformer. Investerare bör därför rådfråga en skatterådgivare för att få information om de särskilda konsekvenser som kan uppstå i det enskilda fallet, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska skatteregler och skatteavtal.

## Villkor och anvisningar

Detta avsnitt innehåller villkor och anvisningar för deltagande i nyemissionen. För ytterligare information om de nya aktier som emitteras, se avsnittet *"Legala frågor, ägarförhållanden och kompletterande information"*.

### Företrädesrätt och teckningsrätter

De som på avstämningsdagen den 20 januari 2025 är registrerade som aktieägare i den av Euroclear för Vendus räkning förda aktieboken äger företrädesrätt att teckna nya aktier av serie B i förhållande till det antal aktier innehavaren äger på avstämningsdagen, oavsett aktieslag.

De som på avstämningsdagen är registrerade som aktieägare i Bolaget erhåller en (1) teckningsrätt för varje innehavd aktie oavsett aktieslag. Två (2) teckningsrätter berättigar till teckning av en (1) ny aktie av serie B.

Aktieägare som väljer att inte delta i Företrädesemissionen genom att teckna aktier av serie B kommer att bli utspädda med 33,3 procent i förhållande till antalet utestående aktier<sup>9</sup>.

### Emissionsvolym

Erbjudandet omfattar högst 7 465 028 aktier av serie B. Det totala emissionsbeloppet uppgår till högst cirka 351 MSEK före emissionskostnader.

### Teckningskurs

De nya aktierna av serie B emitteras till en teckningskurs om 47,00 SEK per aktie av serie B. Courtage utgår ej.

### Avstämningsdag

Avstämningsdag hos Euroclear för fastställande av vilka som äger rätt att erhålla teckningsrätter i Företrädesemissionen är den 20 januari 2025. Aktierna i Bolaget handlades inklusive rätt att erhålla teckningsrätter till och med den 16 januari 2025. Aktierna i Bolaget handlades exklusive rätt att erhålla teckningsrätter i Företrädesemissionen från och med den 17 januari 2025.

### Teckningstid

Teckning av de nya aktierna av serie B med stöd av teckningsrätter ska ske genom betalning under tiden från och med den 22 januari 2025 till och med den 5 februari 2025. Under denna period kan också anmälan om teckning av aktier av serie B göras utan stöd av teckningsrätter. Styrelsen för Bolaget förbehåller sig rätten att förlänga teckningstiden vilket, om det blir aktuellt, kommer att kommuniceras separat av Bolaget och sådan information kommer att finnas tillgänglig på Vendus hemsida, <https://vendusfastigheter.se/sv/>.

### Emissionsredovisning

#### Direktregistrerade aktieägare

Förtryckt emissionsredovisning med vidhängande bankgiroavi skickas till de aktieägare, eller företrädare för aktieägare, i Bolaget som på avstämningsdagen den 20 januari 2025 var registrerade i den av Euroclear förda aktieboken. Av den förtryckta emissionsredovisningen framgår bland annat antal erhållna teckningsrätter och det hela antal aktier som kan tecknas. Någon separat VP-avi som redovisar registrering av teckningsrätter på aktieägarens VP-konto kommer inte att skickas ut. Den som är upptagen i den i anslutning till aktieboken förda särskilda förteckningen över panthavare och förmyndare erhåller inte emissionsredovisning utan meddelas separat.

#### Förvaltarregistrerade innehav

Aktieägare vars innehav av aktier i Bolaget är förvaltarregistrerat hos bank eller annan förvaltare, erhåller ingen emissionsredovisning från Euroclear. Anmälan om teckning och betalning ska i stället ske i enlighet med anvisning från respektive förvaltare.

#### Aktieägare bosatta i vissa obehöriga jurisdiktioner

Tilldelning av teckningsrätter och utgivande av nya aktier vid utnyttjande av teckningsrätter till personer som är bosatta utanför Sverige kan påverkas av värdepapperslagstiftningar i sådana länder, se avsnittet *"Viktig information till investerare"*. Med anledning härav kommer, med vissa undantag, aktieägare som har sina befintliga aktier

<sup>9</sup> Beräknat på basis av det högsta antalet aktier som kan tillkomma genom Företrädesemissionen i förhållande till det maximala antalet utestående aktier i Bolaget efter Företrädesemissionen.

direktregistrerade på VP-konton och har registrerade adresser i Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Schweiz, Singapore, Sydafrika, USA eller i någon annan jurisdiktion där deltagande skulle kräva ytterligare prospekt, registrering eller åtgärder än de som följer av svensk rätt, inte att erhålla några teckningsrätter på sina respektive VP-konton eller tillåtas teckna nya aktier. De teckningsrätter som annars skulle ha registrerats för dessa aktieägare kommer att säljas och försäljningslikviden, med avdrag för kostnader, kommer att utbetalas till sådana aktieägare. Belopp understigande 100 SEK kommer inte att utbetalas.

### Ingen organiserad handel med teckningsrätter

Ingen försäljning genom Bolagets försorg kommer att ske av överskjutande teckningsrätter. Teckningsrätterna kommer inte marknadsnoteras eller på annat sätt genom Bolagets försorg vara föremål för ordnad handel.

Carnegie och värdepappersinstitut med erforderliga tillstånd står till tjänst med förmedling av köp och försäljning av teckningsrätter. ISIN-koden för teckningsrätterna är SE0023837109.

### Teckning av nya aktier med stöd av teckningsrätter

Teckning av nya aktier med stöd av teckningsrätter ska ske genom betalning under perioden från och med 22 januari 2025 till och med den 5 februari 2025. Efter teckningstidens utgång blir outnyttjade teckningsrätter ogiltiga och saknar därmed värde. Efter den 5 februari 2025 kommer ej utnyttjade teckningsrätter, utan avisering från Euroclear, att bokas bort från innehavares VP-konto.

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

- utnyttja teckningsrätterna för att teckna nya aktier senast den 5 februari 2025, eller enligt instruktioner från respektive förvaltare, eller
- sälja de teckningsrätter som inte utnyttjats senast den 31 januari 2025.

En teckning av nya aktier med stöd av teckningsrätter är oåterkallelig och förvärvaren kan inte återta eller ändra sådan teckning av nya aktier.

Direktregistrerade aktieägare bosatta i Sverige

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

- Bankgiroavin ska användas om samtliga teckningsrätter enligt emissionsredovisningen från Euroclear ska utnyttjas. Inga tillägg eller ändringar kan göras på bankgiroavin.
- Anmälningssedeln märkt "*Anmälningssedel för teckning av aktier med stöd av teckningsrätter*" ska användas om teckningsrätter köpts, sålts eller överförts från annat VP-konto, eller av annan anledning ett annat antal teckningsrätter än det som framgår av den förtryckta emissionsredovisningen ska utnyttjas för teckning av nya aktier. Samtidigt som den ifyllda anmälningssedeln skickas in ska betalning ske för de tecknade aktierna, vilket ska ske på samma sätt som för andra bankgirobetalningar, till exempel via internetbank, genom girering eller på bankkontor. Vid betalning måste VP-kontonummer där teckningsrätterna innehas anges.

Anmälningssedel enligt ovan kan beställas från Carnegie under kontorstid på telefon 08-5886 9488 eller via e-mail [transactionsupport@carnegie.se](mailto:transactionsupport@carnegie.se). Anmälningssedel och betalning ska vara Carnegie tillhanda senast kl. 15.00 den 5 februari 2025. Vänligen observera att betalning för teckning av nya aktier med stöd av teckningsrätter som ej är Carnegie tillhanda senast kl. 15.00 den 5 februari 2025, kommer att lämnas utan avseende varför betalning måste ske i god tid dessförinnan.

Direktregistrerade aktieägare ej bosatta i Sverige och berättigade att teckna nya aktier med stöd av teckningsrätter

Direktregistrerade aktieägare som är berättigade att teckna nya aktier med stöd av teckningsrätter samt inte är bosatta i Sverige, inte föremål för de restriktioner som beskrivs ovan under rubriken "*Aktieägare bosatta i vissa obehöriga jurisdiktioner*" och som inte kan använda den förtryckta

bankgiroavin, kan betala i SEK genom bank i utlandet i enlighet med instruktionerna nedan:

Carnegie Investment Bank AB (publ)  
Transaction Support  
SE-103 38 Stockholm, Sverige  
SWIFT adress: ESSESESS  
IBAN: SE385000000052211000363  
Bankkontonummer: 5221 10 003 63

Vid betalning måste förvärvarens namn, adress, VP-kontonummer och referens från emissionsredovisningen anges. Sista dag som betalningen ska vara mottagaren tillhanda är den 5 februari 2025.

Om teckning avser ett annat antal aktier än vad som framgår av emissionsredovisningen ska istället "Anmälningssedel för teckning av aktier med stöd av teckningsrätter" användas, vilken kan beställas från Carnegie under kontorstid på telefon 08-5886 9488 eller via e-mail [transactionsupport@carnegie.se](mailto:transactionsupport@carnegie.se). Betalningen ska ske enligt ovan angiven instruktion med VP-kontonummer där teckningsrätterna innehas som referens. Anmälningssedeln (enligt adress ovan) och betalningen ska vara Carnegie tillhanda senast kl. 15.00 den 5 februari 2025.

#### Förvaltarregistrerade förvärvare

Innehavare av depå hos förvaltare som önskar teckna nya aktier med stöd av teckningsrätter måste anmäla sig för teckning i enlighet med instruktion från sin eller sina respektive förvaltare.

#### Betalda tecknade aktier (BTA)

Efter teckning och erlagd betalning kommer Euroclear att sända ut en VP-avi som en bekräftelse på att BTA bokats in på förvärvarens VP-konto.

De nya aktierna kommer att bokföras som BTA på VP-kontot till dess att registreringen av Företrädesemissionen skett vid Bolagsverket. Registreringen av nya aktier tecknade med stöd av teckningsrätter förväntas ske hos Bolagsverket omkring den 14 februari 2025. Därefter kommer BTA att bokas om till aktier vilket beräknas ske omkring 17 februari 2025 utan särskild avisering från Euroclear. Depåkunder hos förvaltare erhåller BTA och information i enlighet med respektive förvaltares rutiner.

BTA kommer inte marknadsnoteras eller på annat sätt genom Bolagets försorg vara föremål för ordnad handel.

Carnegie och värdepappersinstitut med erforderliga tillstånd står till tjänst med förmedling av köp och försäljning av teckningsrätter. ISIN-koden för BTA är SE0023837117.

#### Teckning av nya aktier utan stöd av teckningsrätter

Teckning av nya aktier kan även göras utan stöd av teckningsrätter.

#### *Direktregistrerade aktieägare och övriga*

Anmälan om teckning av nya aktier utan stöd av teckningsrätter ska göras på därför avsedd anmälningssedel, benämnd "Teckning utan stöd av teckningsrätter". Det är tillåtet att ge in fler än en anmälningssedel, varvid dock endast den senast inkomna anmälningssedeln kommer att beaktas.

Om anmälan avser annan person än undertecknaren skall även en särskild blankett "Förmyndare och fullmaktshavare" fyllas i och skickas tillsammans med anmälningssedeln "Teckning utan stöd av teckningsrätter".

Anmälningssedlar och blanketter kan beställas från Carnegie under kontorstid på telefon 08-5886 9488 eller via e-mail [transactionsupport@carnegie.se](mailto:transactionsupport@carnegie.se). Anmälningssedel kan skickas per post till Carnegie Investment Bank AB, Transaction Support, 103 38 Stockholm, lämnas till något av Carnegies kontor i Sverige eller skickas per e-post till [transactionsupport@carnegie.se](mailto:transactionsupport@carnegie.se). Anmälningssedeln måste vara Carnegie, Transaction Support, tillhanda senast kl. 15.00 den 5 februari 2025.

#### *Förvaltarregistrerade aktieägare*

Depåkunder hos förvaltare som önskar teckna nya aktier utan stöd av teckningsrätter måste anmäla sig för teckning till och i enlighet med instruktioner från sin eller sina förvaltare, som även kommer att hantera besked om tilldelning eller andra frågor.

#### Tilldelning av nya aktier tecknade utan teckningsrätter

Om inte samtliga nya aktier tecknas med stöd av teckningsrätter ska styrelsen besluta om tilldelning av nya aktier utan stöd av teckningsrätter. Tilldelning kommer då att ske enligt följande:

i första hand ska tilldelning ske till dem som anmält sig för teckning och tecknat nya aktier med stöd av teckningsrätter, oavsett om förvärvaren var aktieägare på avstämningsdagen eller inte, och vid övertäckning, i förhållande till det antal teckningsrätter var och en har utnyttjat för teckning av nya aktier; och

i andra hand ska tilldelning ske till övriga som anmält sig för teckning utan stöd av teckningsrätter och, vid övertäckning, pro rata i förhållande till deras anmälda intresse, och i den mån denna fördelning inte kan ske, ska fördelningen ske genom lottning.

Som bekräftelse på tilldelning av nya aktier tecknade utan stöd av teckningsrätter kommer avräkningsnota skickas till förvärvaren omkring den 7 februari 2025. Förvaltarregistrerade aktieägare erhåller besked om tilldelning i enlighet med respektive förvaltares rutiner. Inget meddelande kommer att skickas till förvärvare som inte erhållit någon tilldelning. Tecknade och tilldelade nya aktier ska betalas kontant i enlighet med instruktionerna på avräkningsnotan som skickas till förvärvaren.

Efter att betalning av tecknade och tilldelade nya aktier skett och de nya aktierna har registrerats hos Bolagsverket kommer Euroclear att sända ut en avi som bekräftelse på att de nya aktierna bokats in på VP-kontot. Förvärvaren erhåller aktier direkt, inga BTA kommer att bokas in på förvärvarens VP-konto. Registrering av de nya aktierna tecknade utan stöd av teckningsrätter förväntas ske hos Bolagsverket omkring den 14 februari 2025. Inbokning av nya aktier på VP-konton beräknas ske omkring den 17 februari 2025.

### Ingen handel i Bolagets aktier

Bolagets aktier är inte upptagna till handel på någon marknadsplats. De aktier som emitteras inom ramen för Företrädesemissionen kommer inte heller att tas upp till handel på någon marknadsplats, och någon handel kommer således inte att ske i Bolagets aktier.

### Rätt till utdelning på aktier

Utdelning betalas ut efter beslut av bolagsstämman. Utbetalning av utdelning ombesörjs av Euroclear eller förvaltarregistrerade innehav i enlighet med respektive förvaltares rutiner. Rätt till utdelning tillfaller dem som på den fastställda avstämningsdagen var registrerad som ägare av aktier i den av Euroclear förda aktieboken. De nya aktierna medför rätt till utdelning första gången på

den första avstämningsdagen för utdelning till aktier som infaller närmast efter det att de nya aktierna registrerats hos Bolagsverket.

### Oåterkallelig teckning

Bolaget äger inte rätt att avbryta Företrädesemissionen. Teckning av nya aktier, med eller utan stöd av teckningsrätter, är oåterkallelig och förvärvaren får inte återkalla eller ändra en teckning av nya aktier, såtillvida inte annat följer av Prospektet eller av tillämplig lag.

### Offentliggörande av utfall i Företrädesemissionen

Inget särskilt offentliggörande av teckningsresultatet i Företrädesemissionen kommer att ske från Bolaget, utan tecknade och tilldelade aktier kommer att bokas ut på respektive tecknares VP-konto eller depå när Företrädesemissionen har registrerats hos Bolagsverket och bokats in på Euroclear.

### Information om Legal Entity Identifier (LEI-nummer) & National Client Identifier (NID-nummer)

Legal Entity Identifier (LEI) är en global identifieringskod för juridiska personer som är obligatorisk vid värdepapperstransaktioner. Tänk på att ansöka om registrering av LEI-kod i god tid om sådan inte innehas då koden behöver anges på anmälningssedeln. Mer information om LEI-kraven finns bland annat på Finansinspektionens hemsida [www.fi.se](http://www.fi.se). För att få delta i Företrädesemissionen och tilldelas nya aktier som tecknas utan stöd av teckningsrätter måste juridiska personer inneha och uppge sitt LEI-nummer.

Nationellt ID eller National Client Identifier (NID-nummer) är en global identifieringskod för privatpersoner som är obligatorisk vid värdepapperstransaktioner. Har du enbart svenskt medborgarskap består ditt NID-nummer av beteckningen "SE" följt av ditt personnummer. Har du flera eller något annat än svenskt medborgarskap kan ditt NID-nummer vara något annat typ av nummer. För mer information om hur NID-nummer erhålls vänligen kontakta ditt bankkontor. Tänk på att ta reda på ditt NID-nummer i god tid då numret behöver anges på anmälningssedeln.

## Information om behandling av personuppgifter

Den som tecknar, eller anmäler sig för teckning av, nya aktier kommer lämna in personuppgifter till Carnegie. Personuppgifter som lämnas till Carnegie, till exempel kontaktuppgifter och personnummer eller som i övrigt registreras i samband med förberedelse eller administration av erbjudandet, behandlas av Carnegie, som är personuppgiftsansvarig, för administration och utförande av uppdraget. Behandling av personuppgifter sker också för att Carnegie ska kunna fullgöra sina förpliktelser enligt lag. Personuppgifter kan för angivna ändamål – med beaktande av reglerna om banksekretess – ibland komma att lämnas ut till andra bolag inom Carnegiekoncernen eller till företag som Carnegie samarbetar med, inom och utanför EU/EES i enlighet med EU:s godkända och lämpliga skyddsåtgärder. I vissa fall är Carnegie också skyldig enligt lag att lämna ut uppgifter, t.ex. till Finansinspektionen och Skatteverket. Du kan läsa mer om hur Carnegie behandlar personuppgifter på <https://www.carnegie.se/personuppgifter/>.

## Övrig information

Carnegie agerar emissionsinstitut i anledning av Företrädesemissionen. Att Carnegie är emissionsinstitut innebär inte att Carnegie betraktar den som anmält sig för teckning i Företrädesemissionen som kund hos Carnegie. För det fall ett för stort belopp betalats in av en tecknare

för de nya aktierna kommer överskjutande belopp återbetalas. Ingen ränta kommer att utbetalas för överskjutande belopp. Ofullständiga eller felaktigt ifyllda anmälningssedlar kan komma att lämnas utan beaktande. Om teckningslikvid inbetalas för sent, är otillräcklig eller betalas på ett felaktigt sätt kan anmälan om teckning komma att lämnas utan beaktande eller teckning komma att ske med ett lägre belopp. Betald likvid som ej tagits i anspråk kommer i så fall att återbetalas. Ingen ränta kommer att utbetalas för en sådan likvid. Belopp understigande 100 SEK kommer inte att utbetalas.

## Beskattning

För information rörande beskattning hänvisas till avsnittet *"Skattefrågor i samband med Företrädesemissionen"*.

## Teckningsåtaganden

Vendus har erhållit ett teckningsåtagande från VRE omfattande 22,75 MSEK, motsvarande cirka 6,48 procent av Företrädesemissionen (se tabellen nedan). Ingen ersättning utgår för teckningsåtagandet. Teckningsåtagandet är inte säkerställt genom bankgaranti, spärrmedel, pantsättning eller liknande arrangemang. Teckningsåtagandet ingicks genom avtal under november 2024. Bolagets styrelseledamöter Jens Rastad och Sorin Valdman samt de ledande befattningshavarna Mattias Bülow och Mats Rengstedt är indirekta delägare i VRE. VRE har lämnat teckningsåtagandet i enlighet med tabellen nedan.

|                                        | Teckningsåtagande med företrädesrätt (SEK)  | Andel av Företrädesemissionen |
|----------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------|
| Value Real Estate Investment Sweden AB | 7 050 000,00                                | 2,00 %                        |
|                                        | Teckningsåtagande utan företrädesrätt (SEK) | Andel av Företrädesemissionen |
| Value Real Estate Investment Sweden AB | 15 699 974,00                               | 4,47 %                        |
| <b>Totalt</b>                          | <b>22 749 974,00</b>                        | <b>6,48 %</b>                 |

## Styrelse, ledande befattningshavare och revisor

### Styrelse

Enligt Vendus bolagsordning ska styrelsen bestå av högst fem ledamöter, med högst två suppleanter. Vendus styrelse består för närvarande av fem ordinarie ledamöter, inklusive styrelseordföranden,

med en styrelsesuppleant. De ordinarie ledamöterna valdes vid extra bolagsstämma den 7 januari 2025 för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Tabellen nedan visar ledamöternas namn och när de först valdes in i styrelsen.

| Namn              | Befattning | Ledamot sedan |
|-------------------|------------|---------------|
| Mounir Tajiou     | Ordförande | 2022          |
| Gabriel Cronstedt | Ledamot    | 2025          |
| Sorin Valdman     | Ledamot    | 2022          |
| Jens Rastad       | Ledamot    | 2022          |
| Jonas Grandér     | Ledamot    | 2025          |

#### Mounir Tajiou

Född 1977. Styrelseordförande sedan 2025 och styrelseledamot sedan 2022.

**Utbildning:** Juristprogrammet (L.L.M.) vid Stockholms universitet samt Master i Business Administration (M.B.A.) vid Southern New Hampshire University.

**Övriga nuvarande befattningar:** Verkställande direktör och styrelseledamot i Exerton AB och verkställande direktör och styrelseordförande i MEL & ME AB, styrelseordförande i ExNord Tappsund AB, MEL & ME Fastighet AB och MMI samt styrelseledamot i Exerton Swedfast AB, Vendus Bidco AB (inklusive styrelseledamot i dotterbolag), Tonexer 3 AB och Aysserdda AB.

**Tidigare befattningar (senaste fem åren):** Styrelseordförande och styrelseledamot i Pomoline AB, styrelseledamot i V Real Estate Livs AB (inklusive styrelseledamot i dotterbolag) samt styrelsesuppleant i Aysserdda AB.

**Eget och närståendes innehav:** Mounir Tajiou äger Mel & Me AB som äger 325 513 aktier av serie B. Mounir Tajiou är även indirekt delägare i Mel & Me Fastighet AB som äger 1 046 380 aktier av serie B.

#### Gabriel Cronstedt

Född 1977. Styrelseledamot sedan 2025.

**Utbildning:** Juristprogrammet vid Stockholms universitet.

**Övriga nuvarande befattningar:** Styrelseledamot i Nordika II Fastigheter AB (inklusive styrelseledamot i dotterbolag), Nordika III Fastigheter AB (inklusive styrelseledamot i dotterbolag), Walter Fastigheter i Norden AB (inklusive styrelseledamot i dotterbolag), Aktiebolag Kreditförvaltning, Gaemo AB, Reykjanes Fastigheter AB, Växjö hotell- och kulturfastigheter AB, Karlstad Hyttan 16 AB, Nordika Services AB, Sundhärnö Holding AB, Enköping Komplementär AB, Uppsala Berthåga 50:1 AB, Solid Team AB, Team N3

AB, Laxfiskaren Fastigheter AB, Nordika Förvaltning AB, Skiday AB, Gorilla Republic AB, Nordika Blue AB, Flugfiskaren AB, Aktiebolaget Stockholm Fristaden 6, Fristaden 6 Holding AB och Vendus Bidco AB (inklusive styrelseledamot i dotterbolag) samt styrelsesuppleant i Grasshopper AB, Visit Karlstad AB och Gorilla Republic AB.

**Tidigare befattningar (senaste fem åren):** Styrelseledamot i Nordika I Fastigheter AB, Stegjernet AB, Logistea Fastigheter Lexby AB, V Real Estate Livs Falköping 29 AB, Gustavsberg Centrum Fastighets AB, Tvättbjörnen Saltvik AB, Tvättbjörnen Birsta Bilfast AB och Apylonen Holding AB samt styrelsesuppleant i Bostadsrättsföreningen Malmgården 15.

**Eget och närståendes innehav:** Gabirel Cronstedt är indirekt delägare i Nordika Blue AB som indirekt äger 4 255 318 aktier av serie B.

#### Sorin Valdman

Född 1980. Chief Investment Officer sedan 2024 och styrelseledamot sedan 2025.

**Utbildning:** International Business vid Johnson & Wales University, Finance vid Handelshögskolan i Stockholm samt Leadership & Business Development Programme vid Saïd Business School, University of Oxford.

**Övriga nuvarande befattningar:** Styrelseordförande och styrelseledamot i VMN Future ES AB, Styrelseledamot i Vendus Bidco AB (inklusive styrelseledamot i dotterbolag), VRE (inklusive styrelseledamot i dotterbolag), V9 Capital AB, V9 Fastighets AB, Hypex Bio Explosives Technology AB, VM Future Holding AB och FFI AB samt styrelsesuppleant i AV MED AB och Nattvakten HoldCo AB.

**Tidigare befattningar (senaste fem åren):** Styrelseordförande i REAL Value Invest AGV AB, styrelseledamot i V Real Estate AB (inklusive

styrelseledamot i dotterbolag), REAL Value Invest Vencura Industri AB, Valdander 2020 AB, Knivsta Särsta 12:1 AB, Knivsta Gredelby 21:1 AB, GenovaRedito Holding AB (inklusive styrelseledamot i dotterbolag).

**Eget och närståendes innehav:** Sorin Valdman är indirekt delägare i VRE som äger 300 000 aktier av serie A och 1 aktie av serie B samt REAL Value Invest Vendus AB som äger 60 000 aktier av serie B. Sorin äger även 62 333 aktier av serie B direkt.

**Jens Rastad**

Född 1977. Styrelseledamot sedan 2022.

**Utbildning:** Business Administration vid Uppsala universitet samt International Business vid Norges Handelshøyskole.

**Övriga nuvarande befattningar:** Styrelseordförande och styrelseledamot i Vendus Bidco AB (inklusive styrelseordförande och styrelseledamot i dotterbolag) och Vencura Holding AB, styrelseledamot i VRE (inklusive styrelseledamot i dotterbolag), Richard Nilsson AB, Veddesta 2:51 Fastighets AB, Patriam Stocksund AB, Fridhem Grönskogen AB och Veddesta 2:51 Holding AB, verkställande direktör och styrelseledamot i Fridhem Fastighetsutveckling Stockholm AB samt styrelsesuppleant i Vigory Active Aktiebolag.

**Tidigare befattningar (senaste fem åren):** Styrelseordförande och styrelseledamot i V Real Estate Livs 19 AB (inklusive styrelseordförande och styrelseledamot i flera koncernbolag), Lindemo Park AB, Vencura AB (inklusive styrelseordförande och styrelseledamot i dotterbolag), Karlbergsvägen 77 Holding AB, Broadgate Omsorg Karlshamn AB, Broadgate Omsorg Sättra AB, Estea Snickaren 8 AB, Estea Chokladhjulet 1 AB, styrelseledamot i Sista versen 82002 AB, Urban Bromma Holding AB, Broadgate Omsorg Asarum AB, Järla Sjö Pumphuset AB, Bostads AB Järlasjö, Erikdahlbergshuset Holding AB, Slutplattan FROVO 112261 AB, Magnus Öhman Fastighetsutveckling AB, Kärnhem Edsviken AB, Fastigheten Sollentuna TP 17 AB samt styrelsesuppleant i Järla Intressenter AB.

**Eget och närståendes innehav:** Jens Rastad är indirekt delägare i VRE som äger 300 000 aktier av serie A och 1 aktie av serie B samt REAL Value Invest Vendus AB som äger 60 000 aktier av serie B. Jens äger även 62 333 aktier av serie B direkt.

**Jonas Grandér**

Född 1967. Styrelseledamot sedan 2025.

**Utbildning:** Civilekonom från Handelshögskolan, Stockholm.

**Övriga nuvarande befattningar:** Verkställande direktör och styrelseledamot i Nordika II Fastigheter AB (inklusive styrelseordförande och styrelseledamot i dotterbolag), Nordika III Fastigheter AB (inklusive styrelseordförande och styrelseledamot i dotterbolag), Gorilla Republic AB, Nordika Blue AB och styrelseordförande i Nordika Fastigheter AB, Walter Förvaltning i Norden (inklusive styrelseordförande och styrelseledamot i dotterbolag), Aktiebolag Kreditförvaltning, Reykjanes Fastigheter AB, Växsjö hotell- och kulturfastigheter AB, Rey Holding AB, Karlstad Hyttan 16 AB, Nordika Services AB, Sundhärnö Holding AB, Enköping Komplementär AB, Uppsala Berthåga 50:1 AB, Solid Team AB, Team N3 AB, Laxfiskaren Fastigheter AB, Nordika Förvaltning AB, Flugfiskaren AB, Aktiebolaget Stockholm Fristaden 6, Fristaden 6 Holding AB, styrelseledamot i Logistea AB, Walter Fastigheter i Norden, Grasshopper AB och Vendus Bidco AB (inklusive styrelseledamot i dotterbolag) samt styrelsesuppleant i Skiday AB, Waves Impact Holding 1 AB och Waves Impact Holding 2 AB.

**Tidigare befattningar (senaste fem åren):** Verkställande direktör och styrelseledamot i Nordika I Fastigheter AB, styrelseordförande i Nordika Förvaltning AB, Nordika Blue AB, styrelseordförande och styrelseledamot i Hellberg Performance AB, Logistea Fastigheter Lexby AB, V Real Estate Livs Falköping 29 AB, Gustavsberg Centrum Fastighets AB, Tvättbjörnen Saltvik AB, Tvättbjörnen Birsta Bilfast AB, Apylonen Holding AB samt styrelsesuppleant i Stegjernet AB.

**Eget och närståendes innehav:** Jonas Grandér är indirekt delägare i Nordika Blue AB som indirekt äger 4 255 318 aktier av serie B.

## Ledande befattningshavare

**Mattias Bülow**

Född 1981. Verkställande direktör sedan 2024.

**Utbildning:** Civilingenjörsprogrammet i samhällsbyggnad vid Kungliga Tekniska högskolan.

**Övriga nuvarande befattningar:** Verkställande direktör och styrelseledamot i Data Center Invest Holding Sweden AB (publ) (inklusive verkställande direktör och styrelseledamot i dotterbolag), styrelseordförande och styrelseledamot i Value Real Estate Holding Sweden AB (inklusive styrelseordförande och styrelseledamot i dotterbolag) samt styrelseledamot i V Real Estate Livs AB (inklusive styrelseledamot i dotterbolag), AB Mälardalen Fastigheter Investment Management och Nattvakten HoldCo AB (inklusive styrelseledamot i dotterbolag).

**Tidigare befattningar (senaste fem åren):** Extern verkställande direktör i Mofast AB (publ) (inklusive styrelseledamot i dotterbolag), styrelseordförande och styrelseledamot i REAL Value Nordic AB (inklusive styrelseordförande och styrelseledamot i dotterbolag) samt styrelseledamot i Vendus Sweden AB (publ) (inklusive styrelseledamot i dotterbolag).  
**Eget och närståendes innehav:** Mattias Bülow är indirekt delägare i VRE som äger 300 000 aktier av serie A och 1 aktie av serie B samt REAL Value Invest Vendus AB som äger 60 000 aktier av serie B. Mattias äger även 62 333 aktier av serie B direkt.

Sorin Valdman

Se ovan under "Styrelse".

**Mats Rengstedt**

Född 1979. Förvaltningschef sedan 2024.

**Utbildning:** Juristprogrammet vid Linköpings universitet och ekonomiprogrammet vid University of the Western Cape.

**Övriga nuvarande befattningar:** Styrelseledamot i Value Real Estate Holding Sweden AB (inklusive verkställande direktör, styrelseordförande och styrelseledamot i dotterbolag), V Real Estate Livs AB (inklusive styrelseledamot i dotterbolag), REAL Value Holding Nordic AB och Rengstedt Invest AB samt styrelsesuppleant i V Real Estate Holding AB (inklusive styrelsesuppleant i dotterbolag).

**Tidigare befattningar (senaste fem åren):** Styrelseledamot i REAL Value Nordic AB (inklusive styrelseledamot i dotterbolag), samt styrelsesuppleant i Vencura AB (inklusive styrelsesuppleant i dotterbolag) och Broadgate Omsorg Asarum AB.

**Eget och närståendes innehav:** Mats Rengstedt är indirekt delägare i VRE som äger 300 000 aktier av serie A och 1 aktie av serie B samt REAL Value Invest Vendus AB som äger 60 000 aktier av serie B. Mats äger även 62 333 aktier av serie B direkt.

## Övriga upplysningar om styrelsen och ledande befattningshavare

Sorin Valdman var styrelsesuppleant fram till den 27 augusti 2024 i Improbable Capital Partners 1 AB som den 25 september 2024 försattes i konkurs.

Utöver vad som anges ovan har ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare under de senaste fem åren (i) dömts i bedrägerirelaterade mål, (ii) bundits vid ett brott och/eller blivit föremål för påföljder för ett brott av reglerings- eller tillsynsmyndighet (inbegripet

erkända yrkessammanslutningar), eller (iii) förbjudits av domstol att ingå som medlem av en emittents förvaltnings-, lednings- eller tillsynsorgan eller från att utöva ledande eller övergripande funktioner hos en emittent.

Samtliga ledamöter och ledande befattningshavare kan nås via Bolagets adress, Mäster Samuelsgatan 3, 111 44 Stockholm.

## Familjerelationer och intressekonflikter

Det föreligger inga familjerelationer mellan någon styrelseledamot och ledande befattningshavare. Vidare föreligger inga intressekonflikter eller potentiella intressekonflikter mellan styrelseledamöternas och de ledande befattningshavarnas åtaganden gentemot Bolaget och deras privata intressen eller andra åtaganden. Såsom framgår ovan har dock vissa styrelseledamöter och ledande befattningshavare ekonomiska intressen i Vendus i form av aktieinnehav i Bolaget.

## Revisor

Bolagets revisor är sedan 2022 Ernst & Young Aktiebolag, som på årsstämman den 12 april 2024 omvaldes för perioden intill slutet av nästa årsstämma med Johan Eklund som huvudansvarig revisor. Johan Eklund är auktoriserad revisor och medlem i FAR (branschorganisationen för auktoriserade revisorer). Ernst & Young Aktiebolags kontorsadress är Hamngatan 26, Box 7850, 111 47 Stockholm. Ernst & Young Aktiebolag har varit Vendus revisor under hela den period som omfattas av den historiska finansiella informationen i Prospektet.

## Ersättningar till styrelse och ledande befattningshavare

Arvode till bolagsstämmovalda styrelseledamöter och styrelseordförande beslutas av bolagsstämman. På årsstämman den 12 april 2024 beslutades om styrelsearvode till samtliga styrelseledamöter exklusive styrelseordföranden om totalt 75 000 SEK. Vidare beslutades att styrelsearvode om totalt 150 000 SEK ska utgå till styrelseordföranden. Bolagets styrelseledamöter har inte rätt till några förmåner efter det att de avgått som ledamöter i styrelsen.

Ersättning till verkställande direktören utgörs av grundlön samt pensionsförmåner.

Nedanstående tabell visar en översikt över ersättningen till styrelsen och ledande

befattningshavare för räkenskapsåret 2023. Samtliga belopp anges i TSEK.

Bolaget har i övrigt inga avsatta eller upplupna belopp för pensioner eller liknande förmåner efter styrelseledamöters eller ledande befattningshavares avträdande av uppdrag.

| Belopp i TSEK                                   | 2023                     |          |                 |            |
|-------------------------------------------------|--------------------------|----------|-----------------|------------|
|                                                 | Styrelsearvode           | Grundlön | Pensionskostnad | Summa      |
| <b>Styrelsen</b>                                |                          |          |                 |            |
| Håkan Bryngelsson <sup>10</sup>                 | 150                      | -        | -               | 150        |
| Mattias Bülow                                   | -                        | -        | -               | -          |
| Håkan Carlberg <sup>11</sup>                    | 75                       | -        | -               | 75         |
| Jens Rastad                                     | -                        | -        | -               | -          |
| Mounir Tajiou                                   | -                        | -        | -               | -          |
| Sorin Valdman                                   | -                        | -        | -               | -          |
| Gabriel Cronstedt <sup>12</sup>                 | -                        | -        | -               | -          |
| Jonas Grandér <sup>13</sup>                     | -                        | -        | -               | -          |
| <b>Ledande befattningshavare</b>                |                          |          |                 |            |
| Mattias Bülow (VD)                              | Se ovan under "Styrelse" |          |                 |            |
| Sorin Valdman (CIO) <sup>14</sup>               | Se ovan under "Styrelse" |          |                 |            |
| Mats Rengstedt (Förvaltningschef) <sup>15</sup> | -                        | -        | -               | -          |
| <b>Totalt</b>                                   | <b>225</b>               | <b>-</b> | <b>-</b>        | <b>225</b> |

<sup>10</sup> Håkan Bryngelsson avböjde omval som styrelseledamot vid extra bolagsstämman den 7 januari 2025.

<sup>11</sup> Håkan Carlberg avböjde omval som styrelseledamot vid extra bolagsstämman den 7 januari 2025.

<sup>12</sup> Gabriel Cronstedt tillträdde som styrelseledamot vid extra bolagsstämman den 7 januari 2025.

<sup>13</sup> Jonas Grandér tillträdde som styrelseledamot vid extra bolagsstämman den 7 januari 2025.

<sup>14</sup> Sorin Valdman var verkställande direktör fram till den 4 december 2024 och utsågs samma dag till CIO.

<sup>15</sup> Mats Rengstedt utsågs till förvaltningschef den 4 december 2024.

## Finansiell information

Den finansiella informationen nedan ska läsas tillsammans med Vendus (i) reviderad årsredovisning för räkenskapsåret 2021-12-08 – 2022-12-31 och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022-03-08 – 2022-12-31, (ii) reviderade års- och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31, inklusive noter och revisionsberättelser, samt (iii) oreviderad kvartalsrapport för perioden 1 januari 2024 – 30 september 2024 vilka införlivas i Prospektet genom hänvisning.

Vendus årsredovisning för räkenskapsåret 2021-12-08 – 2022-12-31 och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022-03-08 – 2022-12-31, samt års- och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 har reviderats och revisionsberättelsen är fogad till årsredovisningarna. Årsredovisningarna är upprättade i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de har antagits av EU, årsredovisningslagen samt RFR 1 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner" och tillämpliga uttalanden (UFR). Vendus kvartalsrapport för perioden 1 januari 2024 – 30 september 2024 har inte reviderats eller översiktligt granskats av Bolagets revisor. Om inget annat uttryckligen anges, har ingen annan information i Prospektet reviderats eller granskats av Vendus revisor.

Hänvisning till dessa rapporter görs enligt följande:

- Kvartalsrapport för perioden 1 januari 2024 – 30 september 2024: resultaträkning för Koncernen på sida 15, balansräkning för Koncernen på sida 16, och kassaflödesanalys för Koncernen på sida 17.

*Vendus kvartalsrapport för perioden 1 januari 2024 – 30 september 2024 finns tillgänglig på följande länk:*

[https://vendusfastigheter.se/wp-content/uploads/2024/11/Vendus\\_Q3.pdf](https://vendusfastigheter.se/wp-content/uploads/2024/11/Vendus_Q3.pdf)

- Års- och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31: resultaträkning för Koncernen på sida 8, balansräkning för Koncernen på sida 9–10, kassaflödesanalys för Koncernen på sida 12, förändring av eget kapital för Koncernen på sida 11, noter för Koncernen på sida 13–36, och revisionsberättelse för Koncernen på sida 47–48.

*Vendus års- och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 finns tillgänglig på följande länk:*

<https://vendusfastigheter.se/wp-content/uploads/2024/08/Vendus-Sweden-AB-publ-Arsredovisning-2023.pdf>

- Årsredovisning för räkenskapsåret 2021-12-08 – 2022-12-31 och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022-03-08 – 2022-12-31: resultaträkning för Koncernen på sida 8, balansräkning för Koncernen på sida 9–10, kassaflödesanalys för Koncernen på sida 12, förändring av eget kapital för Koncernen på sida 11, noter för Koncernen på sida 13–34, och revisionsberättelse för Koncernen på sida 45–46.

*Vendus årsredovisning för räkenskapsåret 2021-12-08 – 2022-12-31 och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022-03-08 – 2022-12-31 finns tillgänglig på följande länk:*

[https://vendusfastigheter.se/wp-content/uploads/2023/03/AR\\_Vendus\\_2022-1.pdf](https://vendusfastigheter.se/wp-content/uploads/2023/03/AR_Vendus_2022-1.pdf)

Betydande förändringar av Bolagets finansiella ställning sedan den 30 september 2024

Bolaget har tillförts cirka 200 MSEK genom Nordika Emissionen och cirka 44 MSEK genom MMI Emissionen. Vidare överväger Bolaget att lösa in preferensaktier av serie B och C utgivna av dotterbolaget V Real Estate för 100 MSEK.

Utöver vad som anges ovan har det inte skett några betydande förändringar av Bolagets finansiella ställning sedan den 30 september 2024.

### Utdelningspolicy

Vendus har ingen utdelningspolicy och har inte lämnat någon utdelning under perioden som täcks av den historiska finansiella informationen eller därefter. Det har dock beslutats om vinstutdelning till preferensaktieägare i Vendus dotterbolag V Real Estate. 2023 delades cirka 19,65 MSEK ut till preferensaktieägaren P Capital Partners.

## Legala frågor, ägarförhållanden och kompletterande information

### Aktier och aktiekapital

Enligt den nu gällande bolagsordningen ska aktiekapitalet vara lägst 12 500 000 SEK och högst 50 000 000 SEK, fördelat på lägst 12 500 000 aktier och högst 50 000 000 aktier. Bolagets aktiekapital uppgår per dagen för Prospektet till 14 930 056 SEK fördelat på 14 930 056 aktier, innebärandes ett kvotvärde om 1,00 SEK. Genom Nordika Emissionen som registrerades hos Bolagsverket den 16 december 2024 ökade aktiekapitalet med 4 255 318 SEK till 13 993 886 SEK och antalet aktier av serie B ökade med 4 255 318 till 13 693 886 aktier. Genom MMI Emissionen som registrerades hos Bolagsverket den 8 januari 2025 ökade aktiekapitalet med 936 170 SEK till 14 930 056 SEK och antalet aktier av serie B ökade med 936 170 till 14 630 056 aktier. Genom Företrädesemissionen kan högst 7 456 028 aktier av serie B tillkomma. Effekten vid fullteckning av Företrädesemissionen är att aktiekapitalet ökar med 7 456 028 SEK till 22 395 084 SEK. Antalet utestående aktier vid ingången av det senast avslutade räkenskapsåret uppgick till 9 738 568 aktier och uppgick vid utgången samma räkenskapsår till 13 993 886 aktier. Aktierna är denominerade i SEK och har emitterats i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen (2005:551). Samtliga aktier är fullt inbetalda och fritt överlåtbara.

Vid full teckning i Företrädesemissionen kommer aktiekapitalet öka från 14 930 056 SEK till 22 395 084 SEK och antalet aktier av serie B öka från 14 630 056 till 22 095 084 genom nyemission av högst 7 465 028 aktier av serie B. För befintliga aktieägare som inte deltar i Företrädesemissionen innebär detta en utspädning om 33,3 procent vid fullteckning av Företrädesemissionen.

### Aktieägaravtal

Det finns ett aktieägaravtal mellan ledningspersonerna i Bolaget (Mattias Bülow, Sorin Valdman, Jens Rastad och Mats Rengstedt) samt Bolagets större aktieägare Nordika, VRE, REAL Value Invest Vendus AB, org.nr 559357-7561 ("RVIV"), MMI och MEL & ME Fastighet AB, org.nr 559186-7816 ("MMF"). Parterna till Aktieägaravtalet representerar 45,9 procent av det totala antalet aktier och 54,2 procent av det totala antalet röster i Bolaget.

Vendus har inte vidtagit några särskilda åtgärder i syfte att garantera att kontrollen över Bolaget inte

missbrukas och det finns inga bestämmelser i Bolagets bolagsordning som kan fördröja, skjuta upp eller förhindra en ändring av kontrollen av Bolaget. De regler till skydd för minoritetsaktieägare som finns i aktiebolagslagen (2005:551) utgör dock ett skydd mot en majoritetsägares eventuella missbruk av kontroll över ett bolag.

### Lock up-åtaganden

V Real Estate Holding AB (i vilket styrelseledamoten Jens Rastad och ledningspersonerna Mattias Bülow, Sorin Valdman, samt Mats Rengstedt är delägare) samt MEL & ME Fastighet AB (i vilket styrelseledamoten Mounir Tajiou är delägare) har genom V Real Estate-aktieägaravtalet åtagit sig att inte utan P-bolagens skriftliga samtycke överlåta eller på något annat sätt låta sin aktier i Bolaget, helt eller delvis, övergå till annan och inte heller pantsätta, ställa ut optioner på eller på annat sätt belasta sina aktier i Koncernen till dess utestående Nya Preferensaktier är inlösta i enlighet med bestämmelserna i V Real Estates bolagsordning. Lock up-åtagandena är inte föremål för undantag.

### Aktierelaterade incitamentsprogram, teckningsoptioner och konvertibler

Som anges i avsnittet "*Väsentliga förändringar av Bolagets låne- och finansieringsstruktur*" har den extra bolagsstämman som hölls den 7 januari 2025 beslutat att emittera 4 255 318 teckningsoptioner till Nordika, vidare har Bolagets styrelse den 13 januari 2025 beslutat att emittera 936 170 teckningsoptioner till MMI med stöd av ett bemyndigande beslutat av den extra bolagsstämman den 7 januari 2025. Teckningsoptionerna emitterades vederlagsfritt och kan utnyttjas inom 18 månader för nyteckning av lika många nya aktier av serie B för en teckningskurs om 47,00 SEK per aktie. Teckningsoptionerna är föremål för sedvanliga villkor inklusive omräkningsvillkor, dock ska inte Företrädesemissionen föranleda omräkning av antal aktier och teckningskurs enligt villkoren för teckningsoptionerna. Nordika och MMI har rätt att utnyttja teckningsoptionerna på eget initiativ och har genom avtal åtagit sig att utnyttja teckningsoptionerna på Bolagets initiativ. Nordika och MMI kan därmed på eget initiativ inom 18 månader tillskjuta 200 MSEK respektive 44 MSEK till Bolaget genom att utnyttja teckningsoptionerna, alternativt så kan Bolaget under samma period

påkalla att Nordika och MMI ska utnyttja teckningsoptionerna. Vid utnyttjandet av teckningsoptionerna kommer övriga aktieägare att bli utspädda med cirka 18,8 procent i förhållande till antalet utestående aktier<sup>16</sup>.

Utöver vad som anges ovan finns det inga utestående aktierelaterade incitamentsprogram, teckningsoptioner, konvertibler eller andra aktierelaterade instrument utgivna av Vendus.

## Ägarstruktur

Av tabellen nedan framgår, såvitt Bolaget känner till, Bolagets tio största aktieägare per den 31 december

| Aktieägare                             | A-aktier | B-aktier              | Andel av kapitalet (%) | Andel av Rösterna (%) |
|----------------------------------------|----------|-----------------------|------------------------|-----------------------|
| Nordika Grocery AB                     | -        | 4 255 318             | 28,5                   | 24,1                  |
| Value Real Estate Investment Sweden AB | 300 000  | 249 333 <sup>1)</sup> | 3,7                    | 18,4                  |
| MEL & ME IMMO AB                       | -        | 936 170               | 6,3                    | 5,3                   |
| MEL & ME Fastighet AB                  | -        | 1 046 380             | 7,0                    | 5,9                   |
| MEL & ME AB                            | -        | 325 513               | 2,2                    | 1,8                   |
| Movestic Livförsäkring AB              | -        | 308 497               | 2,1                    | 1,7                   |
| Nyrensten Global Holding AB            | -        | 250 000               | 1,7                    | 1,4                   |
| Graffe Holding AB                      | -        | 233 333               | 1,6                    | 1,3                   |
| Burken Invest AB                       | -        | 229 500               | 1,5                    | 1,3                   |
| Captavi Invest AB                      | -        | 200 000               | 1,3                    | 1,1                   |

<sup>1)</sup> Inkluderar Mattias Bülow, Sorin Valdmans, Jens Rastads och Mats Rengstedts direkta innehav

## Väsentliga avtal

Utöver de avtal som beskrivs i avsnittet "Aktieägaravtal" ovan, och "Transaktioner med närstående parter" nedan har Vendus inte, med undantag för avtal som ingåtts inom ramen för den löpande affärsverksamheten, ingått något avtal av väsentlig betydelse under en period om ett år omedelbart före offentliggörandet av detta Prospekt.

## Avtal med hyresgäster

Vendus har en stor mängd hyresavtal. Per den 30 september 2024 härrör 65 procent av Vendus intäkter från Bolagets två största hyresgäster, ICA och Axfood. Bolagets hyresavtal har per den 30 september 2024 en viktad genomsnittlig kvarvarande hyreslängd (WAULT) om 3,1 år. Vendus strävar efter att ha omsättningsbaserade hyror i avtalen med hyresgäster inom kategorin livsmedelshyresgäster, per den 30 september 2024 inkluderade cirka 30 procent av Bolagets hyresavtal med dessa hyresgäster en omsättningskomponent.

2024, inklusive därefter kända förändringar fram till dagen för Prospektet. Bolaget har en ägarkrets bestående av cirka 210 aktieägare. Per datumet för Prospektet finns det, enligt Bolagets kännedom, inga fysiska eller juridiska personer som äger fem procent eller mer av samtliga aktier eller röster i Vendus utöver vad som framgår i tabellen nedan. Såvitt Bolaget vet, är Bolaget inte direkt eller indirekt kontrollerat av någon enskild part eller flera parter i samförstånd. VRE innehar aktier med olika röstvärden. Aktier av serie A berättigar till tio röster och aktier av serie B berättigar till en röst. Ingen annan större aktieägare innehar aktier med olika röstvärden.

## Myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden

Koncernen har inte under de senaste tolv månaderna varit part i några myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden (inbegripet förfaranden som ännu inte är avgjorda eller som enligt Bolagets kännedom riskerar att bli inledda) som under den senaste tiden har haft eller skulle kunna få betydande effekter på Bolagets finansiella ställning eller lönsamhet.

## Intressen och intressekonflikter

Samtliga styrelseledamöter har utsetts till styrelseledamöter till följd av särskild överenskommelse i Aktieägaravtalet.

Det föreligger inga intressekonflikter eller potentiella intressekonflikter mellan styrelseledamöternas och ledande befattningshavarnas åtaganden gentemot Bolaget och deras privata intressen och/eller andra åtaganden. Som framgår av avsnittet "Styrelse, ledande befattningshavare och revisor" har dock ett flertal styrelseledamöter och ledande

<sup>16</sup> Beräknat på basis av det högsta antalet aktier som kan tillkomma genom utnyttjandet av teckningsoptionerna i förhållande till det

maximala antalet utestående aktier i Bolaget efter Företrädesemissionen och utnyttjandet av teckningsoptionerna.

befattningshavare ekonomiska intressen i Vendus genom innehav av värdepapper i Bolaget.

### Transaktioner med närstående parter

För information om transaktioner med närsåttende som utförts under den period som omfattas av den historiska finansiella informationen i Prospektet hänvisas till respektive not i Bolagets finansiella rapporter enligt nedan:

- för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31, se not 14 i den reviderade års- och koncernredovisningen för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31; och
- för räkenskapsåret 2022-03-08 – 2022-12-31, se not 14 i den reviderade årsredovisningen för räkenskapsåret 2021-12-08 – 2022-12-31 och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022-03-08 – 2022-12-31.

De finansiella rapporter som hänvisas till ovan har införlivats i Prospektet genom hänvisning, se avsnittet "*Handlingar införlivade genom hänvisning*".

Den 27 november 2024 ingick Bolaget och Real Value Management Nordic AB, org.nr 556928-5363 ("**RVM**") ett aktieöverlåtelseavtal avseende aktierna i Vendus Förvaltning AB, org.nr 559496-2705 ("**Förvaltningsbolaget**") ("**Aktieöverlåtelseavtalet**"). Inför Aktieöverlåtelseavtalets ingående hade Förvaltningsbolaget tagit över delar av RVM:s verksamhet inriktad på att tillhandahålla ekonomisk förvaltning och rådgivning till fastighetsägare, inklusive RVM:s hyresavtal och huvuddelen av RVM:s personal. Avsikten med förvärvet var att Förvaltningsbolaget efter förvärvet skulle tillhandahålla Bolaget tjänster rörande ledningsfunktion, intern fastighetsförvaltning, ekonomistyrning, löpande bokföring samt personal/HR-funktion och vara underställt och rapportera till Bolagets verkställande direktör. I samband med ingåendet av Aktieöverlåtelseavtalet avtalade Bolaget och RVM om att de avtal om portfölj- och bolagsförvaltning och transaktionstjänster som gällt mellan parterna sedan tidigare skulle upphöra att gälla. Köpeskillingen för aktierna i Förvaltningsbolaget uppgick till 53,5 MSEK. Ledningspersonerna Mattias Bülow, Sorin Valdman och Mats Rengstedt är per dagen för Prospektet anställda av Förvaltningsbolaget.

Under perioden efter den 30 september 2024 och fram till och med dagen för Prospektet har Koncernen

förvärvat förvaltningstjänster från RVM till ett värde om cirka 15 MSEK exkluderande incitament för uthyrning.

Utöver vad som nämns ovan har det inte förekommit några transaktioner mellan Bolaget och närstående under perioden efter den 30 september 2024 och fram till dagen för Prospektet, som enskilt eller tillsammans bedöms väsentliga för Bolaget.

## Tillgängliga handlingar

Kopior av följande handlingar finns under hela Prospektets giltighetstid tillgängliga på Bolagets hemsida, [www.vendusfastigheter.se](http://www.vendusfastigheter.se). Informationen på Bolagets webbplats ingår inte i Prospektet såvida inte sådan information införlivas i Prospektet genom hänvisning, se avsnittet "*Handlingar införlivade genom hänvisning*".

- Bolagets registreringsbevis;
- Bolagets bolagsordning; och
- Värderingsutlåtanden.