

INBJUDAN TILL TECKNING AV B-AKTIER I NIVIKA FASTIGHETER AB (PUBL)

nivika.



Notera att teckningsrätterna kan ha ett ekonomiskt värde.

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

- utnyttja erhållna teckningsrätter och teckna nya B-aktier senast den 30 november 2023, eller
- senast den 27 november 2023 sälja erhållna teckningsrätter som inte avses utnyttjas för teckning av nya B-aktier.

Observera att aktieägare med förvaltarregistrerade innehav tecknar nya B-aktier genom respektive förvaltare.

Distribution av detta prospekt är föremål för begränsningar i vissa jurisdiktioner, se "Viktig information".

Sole Global Coordinator och Joint Bookrunner

Nordea

Joint Bookrunners

Danske Bank

SEB

VIKTIG INFORMATION

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Detta **prospekt** (**"Prospektet"**) har upprättats med anledning av inbjudan till att teckna nyemitterade B-aktier i Nivika Fastigheter AB (publ), ett svensk publikt aktiebolag (**"Erbjudandet"** eller **"Företrädesemissionen"**). Med **"Nivika"** eller **"Bolaget"** avses i Prospektet Nivika Fastigheter AB (publ), org.nr 556735-3809, eller, beroende på sammanhang, den koncern i vilken Nivika är moderbolag (**"Koncernen"**). Nordea Bank Abp, filial i Sverige, org.nr 516411-1683, (**"Nordea"**) är **"Sole Global Coordinator"** samt **"Joint Bookrunner"**, Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial, org.nr 516401-9811 (**"Danske Bank"**) och Skandinaviska Enskilda Banken AB, org.nr 502032-9081, (**"SEB"**) är Joint Bookrunners. Advokatfirman Lindahl KB är legal rådgivare till Bolaget.

Erbjudandet riktar sig inte till allmänheten i andra länder än Sverige. Erbjudandet riktar sig heller inte till personer vars deltagande förutsätter ytterligare prospekt, registrering eller andra åtgärder, annat än vad som följer av svensk lag. Prospektet, anmälningssedeln och/eller andra dokument hänförliga till Erbjudandet får inte spridas i något land där Erbjudandet förutsätter åtgärder som beskrivits ovan eller strider mot reglerna i dessa länder. Ingen åtgärd har vidtagits eller kommer att vidtas i någon annan jurisdiktion än Sverige som skulle tillåta ett erbjudande av B-aktierna till allmänheten, innehav av B-aktier, spridning av Prospektet eller annan information hänförlig till Erbjudandet, Bolaget eller B-aktierna i någon sådan jurisdiktion. Anmälan om att teckna B-aktier i strid med det ovanstående kan komma att anses ogiltig. Personer som mottar exemplar av Prospektet är av Bolaget ålagda att informera sig om, och följa, sådana restriktioner. Bolaget tar inte något juridiskt ansvar för överträdelser av sådana restriktioner, oavsett om sådana överträdelser begås av en potentiell investerare eller någon annan.

Inget erbjudande till allmänheten om teckningen av B-aktier kommer att lämnas utanför Sverige. I andra medlemsstater inom det Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (**"EES"**) som har implementerat Europaparlamentets och Rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 om prospekt som ska offentliggöras när värdepapper erbjuds till allmänheten eller tas upp till handel på en reglerad marknad, och om upphävande av direktiv 2003/71/EG (**"Prospektförordningen"**) i nationell lagstiftning kan ett erbjudande om att teckna B-aktier i Bolaget endast utnyttjas av kvalificerade investerare enligt undantaget i Prospektförordningen och/eller i enlighet med varje relevant implementeringsåtgärd. I övriga länder i EES som inte har implementerat Prospektförordningen i nationell lagstiftning kan ett sådant erbjudande endast utnyttjas i enlighet med tillämpligt undantag i den nationella lagstiftningen. I andra medlemsländer i den Europeiska unionen (**"EU"**) kan ett sådant erbjudande endast utnyttjas i enlighet med undantag i Prospektförordningen.

Prospektet 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) (**"Ordern"**) eller (iii) till kapitalstarka enheter (Eng. high net-worth entities) enligt artikel 49(2) (a)-(d) i Ordern, och andra personer till vilka det lagligen kan delges (alla sådana personer benämns gemensamt "relevanta personer"). Prospektet riktas endast till relevanta personer och får inte användas eller åberopas av personer som inte är relevanta personer. Alla investeringar eller investeringsaktiviteter som sammanhänger med Prospektet är endast tillgängliga för relevanta personer och kommer endast att riktas till relevanta personer.

Inga B-aktier, ska erbjudas, tecknas, utnyttjas eller överlåtas, direkt eller indirekt i eller till Australien, Japan, Kanada, USA, Nya Zeeland, Sydafrika, Hongkong, Schweiz, Singapore eller någon annan jurisdiktion där publicering eller distribution av Prospektet skulle vara olagligt, kräva ytterligare registrering eller andra åtgärder än vad som krävs enligt svensk lagstiftning eller som på annat sätt skulle strida mot reglerna i dessa jurisdiktioner eller som inte kan genomföras utan tillämpning av undantag i dessa jurisdiktioner. Teckning av B-aktier i strid med ovanstående begränsningar kan vara ogiltig. Personer som mottar kopior av Prospektet, anmälningssedeln eller andra handlingar avseende Erbjudandet ombeds av Bolaget att informera sig om och följa sådana restriktioner. Underlåtenhet att följa de restriktioner som beskrivs ovan kan leda till överträdelse av tillämplig värdepapperslagstiftning. B-aktierna i Erbjudandet har inte blivit rekommenderade av någon amerikansk federal eller delstatlig myndighet. Vidare har ingen sådan myndighet bekräftat riktigheten i eller bedömt lämpligheten av Prospektet. Varje påstående om motsatsen är en brottslig handling i USA. Värdepapper i Bolaget som omnämns i Prospektet har inte registrerats och kommer inte att registreras enligt den vid var tid gällande U.S. Securities Act från 1933 i dess ändrade lydelse (**"Securities Act"**) eller vid någon annan myndighet i någon delstat i USA och får inte erbjudas eller säljas i USA såvida inte dessa värdepapper registreras enligt Securities Act eller genom tillämpning av ett undantag från, eller genom en transaktion som inte omfattas av, registreringskraven i Securities Act.

Om inget annat anges häri har ingen finansiell information i Prospektet reviderats eller granskats av Bolagets revisor. Finansiell information som rör Bolaget i Prospektet 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- eller rapporteringssystem. De siffror som redovisas i Prospektet har, i vissa fall, avrundats och därför summerar inte nödvändigtvis tabellerna i Prospektet. Dessutom är vissa procentsatser som anges i Prospektet framräknade utifrån underliggande siffror som inte är avrundade, varför de kan komma att avvika något från procentsatser som följer av beräkningar som baseras på avrundade kronor. Samtliga finansiella siffror är i svenska kronor (**"kronor"**) om inget annat anges och **"Mkr"** indikerar tusen kronor, **"Mkr"** indikerar miljoner kronor och **"Mdkr"** indikerar miljarder kronor.

Detta prospekt har godkänts och registrerats av Finansinspektionen i enlighet med artikel 20 i Prospektförordningen. Prospektet har upprättats som ett förenklat prospekt i enlighet med artikel

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

14 i Prospektförordningen. Finansinspektionen godkänner enbart att Prospektet uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i Prospektförordningen. Vidare ska detta godkännande inte betraktas som något slags stöd för varken emittenten som avses i Prospektet eller kvalitén 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 finns tillgängligt i elektroniskt format på Bolagets hemsida (www.nivika.se) och kommer finnas tillgängligt på svenska på Finansinspektionens hemsida (www.fi.se).

Sole Global Coordinator och Joint Bookrunners agerar uteslutande för Bolaget och ingen annan i samband med Erbjudandet. Sole Global Coordinator och Joint Bookrunners kommer inte att betrakta någon annan person (oavsett om det är en mottagare av detta Prospekt) som kund i förhållande till Erbjudandet och kommer inte att vara ansvarig mot någon annan än Bolaget för att tillhandahålla det skydd som Sole Global Coordinator och Joint Bookrunners kuller erbjuds eller för att ge råd i samband med Erbjudandet eller någon annan transaktion, fråga eller arrangemang som hänvisas till i Prospektet.

FRAMÅTRIKTADE UTTALANDEN

Prospektet innehåller vissa framåtriktade uttalanden och åsikter. Framåtriktade uttalanden är alla uttalanden som inte hänför sig till historiska fakta och händelser samt sådana uttalanden och åsikter som är hänförliga till framtiden och som exempelvis innehåller uttryck som "anser", "uppskattar", "förväntar", "väntar", "antar", "förutser", "avser", "kan", "kommer", "ska", "bör", "enligt uppskattning", "är av uppfattningen", "får", "planerar", "potentiell", "beräknar", "prognostiserar", "såvitt man känner till" eller liknande uttryck som är ägnade att identifiera ett uttalande som framåtriktat. Detta gäller särskilt uttalanden och åsikter i Prospektet som avser framtida finansiella resultat, planer och förväntningar på Bolagets verksamhet och ledning, framtida tillväxt och lönsamhet och allmän ekonomisk och regulatorisk omgivning samt andra omständigheter som påverkar Bolaget.

Framåtriktade uttalanden är baserade på nuvarande uppskattningar och antaganden, vilka har gjorts i enlighet med vad Bolaget känner till. Sådana framåtriktade uttalanden är föremål för risker, osäkerheter och andra faktorer som kan medföra att de faktiska resultaten, inklusive Bolagets kassaflöde, finansiella ställning och resultat, kan komma att avvika väsentligt från de resultat som uttryckligen eller indirekt ligger till grund för, eller beskrivs, i uttalandena, eller medföra att de förväntningar som uttryckligen eller indirekt ligger till grund för, eller beskrivs i, uttalandena inte infrias eller visar sig vara mindre fördelaktiga jämfört med de resultat som uttryckligen eller indirekt ligger till grund för, eller beskrivs i, uttalandena. Potentiella investerare ska därför inte fästa otillbörlig vikt vid de framåtriktade uttalandena häri, och potentiella investerare uppmanas starkt att läsa Prospektet, inklusive följande avsnitt: "Sammanfattning", "Riskfaktorer" och "Verksamhetsbeskrivning och marknadsöversikt", vilka inkluderar mer detaljerade beskrivningar av faktorer som kan ha en inverkan på Bolagets verksamhet och den marknad som Bolaget är verksamt på. Bolaget lämnar inte några garantier såvitt avser den framtida riktigheten i de uttalanden som görs häri eller såvitt avser det faktiska utfallet avseende sådana uttalanden.

Mot bakgrund av de risker, osäkerheter och antaganden som framåtriktade uttalanden är förenade med, är det möjligt att de framtida händelser som nämns i Prospektet inte kommer att inträffa. Dessutom kan framåtriktade uppskattningar och prognoser som refereras till i Prospektet och vilka härrör från tredje mans undersökningar visa sig vara felaktiga. Faktiska resultat, prestationer eller händelser kan avvika väsentligt från sådana uttalanden, exempelvis till följd av: förändringar i allmänna ekonomiska förhållanden, i synnerhet de ekonomiska förhållandena på de marknader där Bolaget bedriver verksamhet, negativt utfall i pågående och planerade kliniska prövningar, förändringar som påverkar räntenivåer, förändringar som påverkar valutakurser, förändringar i konkurrensnivåer, regulatoriska förändringar samt olyckor eller systematiska leveransbrister. Bolaget fransäger sig uttryckligen alla skyldigheter att uppdatera dessa framåtriktade uttalanden för att spegla eventuella ändringar i dess förväntningar eller någon förändring av händelser, villkor eller omständigheter på vilka sådana uttalanden är baserade, om inte sådan skyldighet följer av lag eller Nasdaq's Nordic Main Market Rulebook for Issuers of Shares (**"Nasdaq Main Market Rulebook"**). Alla efterföljande skriftliga och muntliga uttalanden om framtiden hänförliga till Bolaget eller till personer som agerar för dess räkning görs till fullo med förbehåll för de osäkerhetsfaktorer som omnämns ovan och som återfinns på andra ställen i Prospektet.

BRANSCH- OCH MARKNADSFÖRTECKNING

Prospektet innehåller bransch- och marknadsinformation hänförlig till Bolagets verksamhet och den marknad som Bolaget är verksamt på. Sådan information är baserad på Bolagets analys av flera olika källor, däribland branschpublikationer och -rapporter. Information som kommer från tredje part har återgivits korrekt och såvitt Bolaget kan känna till och kan utrona av information som offentliggjorts av tredje part har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseliedande. Sådan information från tredje part identifieras genom hänvisning till dess respektive källa. Varken Bolaget, Danske Bank, Nordea eller SEB har på egen hand verifierat, och därför inte garanterar korrektheten i, den bransch- och marknadsinformation som återges i Prospektet. Prospektet innehåller en beskrivning av de risker som är förknippade med Bolagets verksamhet. Beskrivningen är inte uttömmande och riskerna är inte de enda risker som Bolaget och dess aktieägare kan exponeras för. Andra risker som för närvarande inte är kända för Bolaget, eller som Bolaget för närvarande anser är oväsentliga, skulle också kunna påverka koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning. Sådana risker skulle också kunna leda till att kursen på Bolagets B-aktier faller avsevärt och att investerare i Bolaget förlorar hela eller delar av sin investering.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Sammanfattning	4
Riskfaktorer	11
Inbjudan till teckning av B-aktier i Nivika Fastigheter AB (publ)	20
Bakgrund och motiv	21
Villkor och anvisningar	22
Verksamhetsbeskrivning	28
Marknadsöversikt	44
Eget kapital, skulder och annan finansiell information	52
Styrelse, ledning och revisor	54
Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden	57
Legala frågor	60
Värderingsintyg	63
Adresser	70

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INFORMATION OM NIVIKAS B-AKTIER

Marknadsplats	Nasdaq Stockholm
Handelsbeteckning (ticker)	NIVI B
ISIN-kod för B-aktier i Bolaget	SE0017083272
ISIN-kod för teckningsrätter i Bolaget	SE0021021383
ISIN-kod för BTA i Bolaget	SE0021021391

Erbjudandet i sammandrag

Teckningskurs

28,4 kronor

Teckningsperiod

16-30 november 2023

Avstämningsdag för att erhålla täckningsrätter

14 november 2023

Handel med teckningsrätter

16-27 november 2023

Handel med betald tecknad aktie ("BTA")

16 november - 6 december 2023

Finansiell kalender

Bokslutskommuniké	26 oktober 2023
Årsredovisning 2022/2023	7 december 2023
Årsstämma 2022/2023	5 februari 2024
Delårsrapport för 1 september 2023 - 30 november 2023	25 januari 2024

INFORMATION OM NIVIKAS B-AKTIER

Erbjudandet i sammandrag

Företrädesrätt

Det som på avstämningsdagen den 14 november 2023 är registrerad som aktieägare i Bolaget erhåller en (1) teckningsrätt för varje innehavd aktie i Bolaget, oavsett aktieslag, med förbehåll för de restriktioner som framgår i avsnittet "Villkor och anvisningar" nedan. Teckningsrätterna berättigar innehavaren att med företrädesrätt teckna nya B-aktier i Företrädesemissionen, där tretton (13) teckningsrätter berättigar till teckning av tre (3) nya B-aktier i Bolaget. Teckning av nya B-aktier kan även göras utan stöd av teckningsrätter.

SAMMANFATTNING

Inledning och varningar

Inledning och varningar

Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till Prospektet. Varje beslut om att investera i värdepapperen bör baseras på en bedömning av hela Prospektet från investerarens sida. Varje beslut om att investera i värdepapperen medför risk och en investerare kan förlora hela eller delar av det investerade kapitalet. Vid talan i domstol angående informationen i Prospektet kan den investerare som är kärande enligt nationell rätt bli tvungen att stå för kostnaderna för översättning av Prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds. Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av Prospektet eller om den inte, tillsammans med de andra delarna av Prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i sådana värdepapper.

Emittenten

Nivika Fastigheter AB (publ)
Organisationsnummer: 556735-3809
Adress: Ringvägen 38, 331 32 Värnamo
Webbplats: www.nivika.se
Telefonnummer: +46 770-22 01 50
Bolagets LEI-kod: 549300HXIG611R7YBT33
Kortnamn (ticker): NIVI B
Värdepapper: ISIN-kod B-aktier: SE0017083272

Behörig myndighet

Finansinspektionen är behörig myndighet och ansvarig för godkännande av Prospektet. Finansinspektionens besöksadress är Brunnsgatan 3, 111 38 Stockholm och postadress är Box 7821, 103 97 Stockholm. Telefonnummer är +46 (0)8 408 980 00. Finansinspektionens webbplats är www.fi.se. Prospektet godkändes av Finansinspektionen den 14 november 2023..

Nyckelinformation om emittenten

Vem är emittent av värdepapperen?

Emittentens säte och bolagsform

Emittentens företagsnamn tillika kommersiella beteckning är Nivika Fastigheter AB (publ), org.nr 556735-3809. Bolaget har sitt säte och hemvist i Värnamo, Jönköpings län. Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag, bildat och inkorporerat den 27 juni 2007 i Jönköping enligt svensk rätt. Verksamheten bedrivs i enlighet med svensk rätt och Bolagets associationsform styrs av aktiebolagslagen (2005:551). Bolagets LEI-kod är 549300HXIG611R7YBT33.

Emittentens huvudsakliga verksamhet

Nivika grundades år 2000 av Niclas och Viktoria Bergman, för närvarande verksamma som Bolagets VD respektive styrelseledamot, och är ett fastighetsbolag med syfte att långsiktigt äga, förvalta och utveckla högavkastande komersiella fastigheter och bostäder och därmed skapa lönsam och hållbar värdetillväxt. Huvudkontoret ligger i Värnamo och fastighetsbeståndet är huvudsakligen koncentrerat till centrala lägen i Jönköping, Värnamo, Växjö samt Västkusten, områden som Nivika bedömer ha långsiktigt goda tillväxtpotentialer och vara stabila hyresmarknader. Bolaget har en diversifierad fastighetsportfölj där hyresvärdet till 67 procent utgörs av kommersiella fastigheter och till 33 procent av bostäder. 92 procent av portföljen utgörs av förvaltningsfastigheter resterande 8 procent utgörs av mark och projekt.

Emittentens större aktieägare

Per den 31 augusti 2023, samt därefter av Bolaget kända förändringar, utgörs Bolagets största aktieägare, med ett aktieinnehav om fem procent eller mer av det totala antalet utestående aktier och röster, av de som framgår nedan. Såvitt Bolaget känner till är det inte någon som äger eller kontrollerar Bolaget, direkt eller indirekt.

Namn	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Kapital, %	Röster, %
Värnanäs AB	7 435 600	2 135 746	12,3	25,3
Santhe Dahl Invest AB	3 852 000	10 453 373	18,4	16,2
Holmgren Group AB och Pollock Invest AB	4 380 000	2 772 631	9,2	15,4
Husleden Förvaltning AB	3 000 000	4 894 736	10,1	11,6
Skandinavkonsult i Stockholm AB	3 108 600	1 871 307	6,4	10,9
Planch AB	3 108 600	933 400	5,2	10,6

Styrelse och ledande befattningshavare

Styrelse

Namn	Befattning
Elisabeth Norman	Styrelseordförande
Viktoria Bergman	Styrelseledamot
Santhe Dahl	Styrelseledamot
Håkan Eriksson	Styrelseledamot
Benny Holmgren	Styrelseledamot
Thomas Lindster	Styrelseledamot
Helena Nordman-Knutson	Styrelseledamot
Oscar Welandson	Styrelseledamot

Ledande befattningshavare

Namn	Befattning
Niclas Bergman	Verkställande direktör
Kristina Karlsson	CFO, vice VD och IR- ansvarig
Jerry Johansson	Förvaltningschef
Stina Gof	Operativ chef
Julia Örbom	Transaktions- och Finansieringsansvarig
Rasmus Olsson	Uthyrningschef

Revisorer

Ernst & Young Aktiebolag, org.nr 556053-5873 ("EY"), med adress Hamngatan 26, 111 47 Stockholm, är Bolagets revisor. Jonas Svensson, auktoriserad revisor och medlem i FAR (yrkesinstitut för auktoriserade revisorer) är huvudansvarig revisor. Jonas Svensson har varit revisor under den period som täcks av den historiska finansiella informationen.

Finansiell nyckelinformation för emittenten

Sammanfattning av finansiell nyckelinformation

Utvalda resultaträkningsposter

TSEK	Räkenskapsåret	
	2022/23	2021/22
Totala intäkter	611 913	528 082
Driftsnetto	414 910	354 370
Periodens resultat	-282 610	627 033
Resultat per aktie, SEK	-4,39	11,68

Utvalda balansräkningsposter

TSEK	Räkenskapsåret	
	2022/23	2021/22
Totala tillgångar	10 998 591	11 231 410
Totalt eget kapital	4 918 609	4 472 474

Utvalda kassaflödesposter

TSEK	Räkenskapsåret	
	2022/23	2021/22
Kassaflöde från löpande verksamheten	106 434	147 613
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-389 469	-3 263 240
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	162 308	3 091 601

Specifika nyckelrisker för emittenten

Väsentliga riskfaktorer specifika för emittenten

Risker relaterade till makroekonomiska faktorer

Koncernen bedriver långsiktig fastighetsförvaltning och utveckling inom specifika tillväxtområden i södra Sverige. Fastighetsbeståndets exponering mot ett begränsat antal geografiska marknader som är exponerade mot olika branscher kan innebära en koncentration av riskerna för dessa specifika marknader och branscher. Demografiska trender, särskilt urbaniseringen, i kombination med Koncernens begränsade geografiska marknad, påverkar efterfrågan, och således värdet, på Koncernens fastigheter. Detta kan ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens finansiella resultat och ställning. Fluktuationer i demografin i kombination med Koncernens begränsade geografiska marknad kan därmed resultera i betydligt lägre intäkter än förväntat.

Risker relaterade till hyresintäkter och vakanser

Hyresintäkter utgör Koncernens huvudsakliga intäktskälla. Koncernens hyresnivåer och vakanser är starkt påverkade av den allmänna ekonomiska tillväxten i Sverige, liksom tillväxten inom de regionala och lokala marknaderna där Koncernen bedriver verksamhet. Risker för minskade hyresintäkter och ökad vakansgrad är även kopplade till hyresgästerna och sammansättningen av dessa. Det finns en risk att Koncernens större hyresgäster väljer att inte förlänga sina hyresavtal vid utgången av avtalsperioden, vilket på sikt kan resultera i minskade hyresintäkter och ökade vakanser. Om Koncernen inte lyckas bibehålla den nuvarande uthyrningsgraden eller uppnå den planerade uthyrningsgraden, eller om vakanserna ökar i större utsträckning och Koncernen misslyckas med att ersätta sådana vakanser med nya hyresgäster kan detta få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet och resultat.

Risker relaterade till konkurrensutsatt bransch

Koncernens konkurrens består huvudsakligen av konkurrens om affärsmöjligheter och konkurrens om hyresgäster. Koncernens konkurrenskraft är framför allt beroende av dess förmåga att förvärva mark och fastigheter belägna på attraktiva platser. Koncernen konkurrerar också om att locka hyresgäster till sina fastigheter. För att bibehålla konkurrenskraften kan Koncernen eventuellt behöva göra ytterligare investeringar för att säkerställa att dess fastigheter håller samma standard som konkurrenternas. Om Koncernen inte kan konkurrera framgångsrikt kan det resultera i en väsentlig negativ påverkan på hyresnivåerna och vakansgraden, vilket i sin tur kan leda till minskade intäkter för Koncernen.

Risker relaterade till nybyggnation och projektutveckling

Koncernen hanterar risker kopplade till nybyggnation och projektutveckling genom att endast åta sig projekt när det finns en på förhand kontrakterad hyresgäst. Trots detta medför genomförandet av storskaliga projekt en ökad kreditrisk eftersom fastighetsprojekt medför betydande investeringar för Koncernen. Projektutveckling kan försenas som en följd av leverantörers förseningar eller avtalsparters bristande förmåga att slutföra projekt enligt plan. Projektutveckling kan vidare komma att bli kostsammare än ursprungligen budgeterat, vilket kan resultera i ökade kostnader för Koncernen. Om en eller flera av de ovan nämnda faktorerna utvecklas negativt kan det påverka Koncernens förmåga att generera god avkastning och att utveckla projekt som skapar värde. Det kan därmed också påverka Koncernens förmåga att genomföra sin tillväxtstrategi på ett framgångsrikt sätt.

Risker relaterade till förvärv av fastigheter

Samtliga förvärv som Koncernen gör är förenade med olika risker kopplade till den förvärvade verksamheten. Det föreligger exempelvis en risk att hyresavtal upphör, att redovisningen för den förvärvade verksamheten är bristfällig och/eller att den förvärvade verksamheten är eller kan komma att bli föremål för oväntade miljö- eller skattekrav som inte tidigare har kunnat förutses. Utöver de risker som är kopplade till de förvärvade fastigheterna eller fastighetsbolagen i sig, kan vissa förvärvsprocesser vara mycket komplexa. Förvärv kan därmed kräva en betydande insats av ledningens tid och resurser. Om dessa risker skulle realiseras i samband med framtida förvärv, kan detta ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens resultat.

Risker relaterade till felaktiga värderingar och värdeförändringar av fastigheter

Koncernens fastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med IFRS. Fastighetsvärderingarna grundas på värderingar genomförda av Newsec. Fastighetsvärderingar bygger på ett antal antaganden som kan visa sig vara felaktiga. Det är möjligt att Koncernens värderingar inte motsvarar det aktuella värdet på Koncernens fastigheter eller det pris som fastigheterna kan säljas för. De värderingsmetoder som för närvarande är vedertagna och har använts för att sammanställa värderingsintyg för Koncernens fastighetsbestånd, kan i efterhand komma att visa sig olämpliga. Fastighetsmarknaden och fastighetspriserna fluktuerar ständigt. Om marknadsvärdet på fastigheterna sjunker, kan det medföra en betydande negativ påverkan på Koncernens tillgångar, lönsamhet och resultat.

Risker relaterade till Koncernens beroende av lagar, föreskrifter och beslut

Fastighetsverksamhet påverkas i hög utsträckning av lagar, myndighetsföreskrifter och beslut som rör exempelvis miljö, skatt, subventioner och stöd, säkerhet, tillåtna byggmaterial och byggnormer, antikvarisk byggnadsklassning och olika former av kulturmärkning samt uthyrning och den reglerade hyressättningen för hyresrätter. Dessa lagar och regler har betydande inverkan på Koncernens verksamhet och kan förändras på ett för Koncernen negativt sätt med relativt kort varsel, utan möjlighet för Koncernen att påverka besluten.

Det finns en risk att Koncernen i framtiden inte beviljas de tillstånd eller erhåller de beslut som krävs för att bedriva och utveckla verksamheten på ett önskvärt sätt. Vidare finns en risk att lagar eller föreskrifter hindrar Koncernen från att utveckla eller förvalta fastigheterna i enlighet med Koncernens avsikter, eller medför att projekten blir fördröjda eller mer kostsamma än förväntat. Sådana hinder eller fördröjningar kan leda till ökade driftskostnader och påverka Koncernens resultat negativt.

Risker relaterade miljöansvar

Koncernen omfattas av miljöbestämmelser som innebär att krav kan riktas mot Koncernen vid bristande efterlevnad. Trots att Koncernen genomför inspektioner i samband med förvärv av enskilda fastigheter finns det en risk att tidigare ägare inte har följt miljöbestämmelserna och att miljöskador och föroreningar inte upptäcks vid förvärvstillfället. Detta innebär att Koncernen, under vissa omständigheter, kan åläggas att återställa en fastighet till ett skick som uppfyller relevant miljölagstiftning. Sådana ålägganden kan därför ha en negativ påverkan på Koncernens resultat, kassaflöde och finansiella ställning.

Risker relaterade till rättsliga eller administrativa förfaranden

Koncernen har historiskt varit involverad i rättsliga eller administrativa förfaranden och kan komma att hamna i liknande situationer i framtiden. Det är svårt att förutse utgången av rättsliga, administrativa och andra förfaranden eller anspråk och dessutom kräver hanteringen av tvister eller andra förfaranden tid och resurser från Koncernen och dess ledning och kan i vissa fall medföra betydande kostnader. Oavsett utfallet av pågående eller framtida tvister kan dessa resultera i ekonomisk förlust eller skada Koncernens renommé, vilket i sin tur kan påverka Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning negativt.

Risker relaterade till räntehöjningar

Koncernens verksamhet finansieras i första hand av eget kapital och genom externa lån med huvudsakligen rörliga räntor från kreditinstitut upptagna på den svenska marknaden. Det finns en risk att resultatet och kassaflödet i Koncernen kan påverkas negativt av fluktuationer i räntesatserna kopplade till Koncernens lån. Utöver storleken på räntebärande skulder påverkas Koncernens räntekostnader främst av aktuella marknadsräntor, kreditinstitutens marginaler och Koncernens strategi avseende räntebindningstider. Räntehöjningar kan ha en negativ effekt på Koncernens möjlighet att finansiera framtida fastighetsförvärv och därmed förverkliga sin tillväxtstrategi. Om ränteriskerna realiseras kan de inverka negativt på Koncernens marknadsvärde och kassaflöden samt medföra negativ påverkan på Koncernens resultat.

Risker relaterade till finansiering, refinansiering samt likviditet

Vid planering av finansiering för Koncernens verksamhet finns det en risk att Koncernen inte korrekt bedömer sitt finansieringsbehov, vilket kan resultera i att Koncernen inte kan erhålla ytterligare finansiering eller refinansiering vid behov, eller att finansiering erhålls till högre kostnader. Det finns en risk att skuldfinansiering, som utgör en del av Koncernens finansieringsmodell, inte kan erhållas, eller endast kan erhållas på villkor som är oförmånliga för Koncernen. Om Koncernen skulle misslyckas med att erhålla nödvändig skuldfinansiering i framtiden kan det ha en väsentlig negativ effekt på Koncernens likviditet och förmåga att bedriva sin verksamhet. Om Koncernens likviditet visar sig vara otillräcklig, kan det ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens förmåga att bedriva sin verksamhet.

Risker relaterade till finansiella åtaganden i låneavtal och obligationsvillkor

Koncernen har finansiella åtaganden gentemot kreditinstitut, inklusive begränsningar av belåningsgrad, krav på bibehållen räntetäckningsgrad och soliditet. Om Koncernen bryter mot de finansiella åtagandena i något låneavtal med ett kreditinstitut, är kreditinstitutet berättigad att säga upp sina krediter till omedelbar återbetalning eller att ianspråka relevanta säkerheter. Även villkor kopplat till Koncernens obligationslån innehåller vissa finansiella åtaganden. Bolaget kan även bli återbetalningsskyldig i förtid enligt obligationsvillkoren. Detta skulle kunna ha en väsentlig negativ effekt på Koncernens likviditet, renommé och förmåga att bedriva sin verksamhet som delvis är beroende av bank- och skuldfinansiering.

Nyckelinformation om värdepapperen

Värdepapperens viktigaste egenskaper	
Erbjudna värdepapper	B-aktier i Nivika med handelsbeteckning NIVI B och ISIN-kod SE0017083272 med företrädesrätt för Bolagets aktieägare. Värdepapperen är denominerade i svenska kronor. Aktiernas kvotvärde är 0,5 kronor.
Totalt antal aktier i Bolaget	Per dagen för detta Prospekt finns 77 907 047 aktier utestående i Bolaget, fördelade på 24 884 800 A-aktier och 53 022 247 B-aktier.
Rättigheter som sammanhänger med värdepapperen	A-aktier berättigar till tio (10) röster per aktie och B-aktier berättigar till en (1) röst per aktie. Varje aktie-ägare har rätt att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar i Bolaget. Beslutar Bolaget att genom kontant- eller kvittningsemission ge ut nya A-aktier och B-aktier, ska innehavare av A-aktier respektive B-aktier äga företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till sitt befintliga aktie-innehav. Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt ska erbjudas samtliga aktieägare. <p>Beslutar Bolaget att genom kontant- eller kvittningsemission ge ut aktier av endast ett aktieslag ska samtliga aktieägare oavsett aktieslag äga företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till sitt befintliga aktieinnehav.</p> <p>Beslutar Bolaget att genom kontant- eller kvittningsemission ge ut teckningsoptioner eller konvertibler, har aktieägarna företrädesrätt att teckna teckningsoptioner som om emissionen gällde de 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.</p> <p>Samtliga aktier i Bolaget, oavsett vilken aktieserie, ger lika rätt till utdelning samt till Bolagets tillgångar och eventuella överskott i händelse av likvidation. Samtliga aktieägare som är registrerade i den av Euroclear Sweden AB, org.nr 556112-8074 ("Euroclear") förda aktieboken på den avstämningsdag som beslutas av bolagsstämman är berättigade till utdelning.</p> <p>Aktierna i Bolaget är fritt överlåtbara enligt svensk lag. De rättigheter som är förknippade med de aktier som är utgivna av Bolaget, inklusive de rättigheter som framgår av bolagsordningen, kan endast ändras i enlighet med vad som framgår av aktiebolagslagen.</p>
Utdelning och utdelningspolicy	Styrelsen i Nivika har antagit följande utdelningspolicy: Nivikas övergripande mål är att skapa värde för Bolagets aktieägare. Bolagets långsiktiga målsättning är att dela ut 30 till 50 procent av förvaltningsresultatet efter betald skatt. Utdelningens storlek anpassas till Koncernens investeringsbehov, konsolideringsbehov och ekonomiska ställning i övrigt för att säkerställa till Koncernens framtida utveckling sker med bibehållen finansiell styrka och fortsatt god handlingsfrihet.

Var kommer värdepapperna att handlas?

Upptagande till handel	Bolagets B-aktier är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm. Kortnamnet (tickern) för B-aktierna är NIVI B. De B-aktier som emitteras genom Företrädesemissionen avses också att tas upp till handel på Nasdaq Stockholm..
-------------------------------	--

Vilka nyckelrisker är specifika för värdepapperna?

Väsentliga riskfaktorer specifika för värdepapperen	Risker relaterade till att aktiekursen kan vara volatil <p>En investering i aktier kan både öka och minska i värde, varför det alltid finns en risk för att investerare inte kommer att få tillbaka hela det investerade kapitalet, eller något kapital alls. Priset på Nivikas aktier är bland annat beroende av utvecklingen av Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning, hur väl Nivika lever upp till kommunicerade mål samt förändringar i aktiemarknadens förväntningar om framtida vinster och utdelning. Om en aktiv och likvid handel med Bolagets aktie inte visar sig hållbar, kan det medföra svårigheter för aktieägare att avyttra sina aktier vid för aktieägaren önskad tidpunkt eller till prisnivåer som skulle råda om likviditeten i aktien var god. Att det inte vid var tidpunkt finns en aktiv och likvid marknad för handel i Nivikas aktier kan ha en hög negativ inverkan på investerares möjligheter att avyttra sina aktier i Nivika.</p>
--	---

<p>¹ Holmgren Group AB och Pollock Invest AB kontrolleras av Benny Holmgren.</p>	
---	--

8	Inbjudan till teckning av B-aktier i Nivika Fastigheter AB (publ)	9
----------	---	----------

Risker relaterade till befintliga aktieägares försäljning av aktier

Bolagets större aktieägare, som per dagen för Prospektet äger mer än fem procent av Bolagets totala antal aktier eller röster är Värnanäs AB, Santhe Dahl Invest AB, Holmgren Group AB, Husleden Förvaltning AB, Skandinavkonsult i Stockholm AB, Planch AB, Pollock Invest AB¹, Nordnet Pensionsförsäkring AB, Nordea Livförsäkring Sverige AB och innehar totalt 92,8 procent av rösterna och 72,0 procent av kapitalet i Bola-get. Försäljning av stora mängder av aktier, eller uppfattningen om att en sådan försäljning kommer att ske, kan innebära en risk att kursen på Bolagets B-aktier sjunker kraftigt.

Risker relaterade till Bolagets oförmåga att i framtiden lämna utdelning till aktieägarna
<p>Storleken av eventuella framtida utdelningar från Nivika är beroende av ett antal faktorer, såsom Nivikas framtida vinst, finansiella ställning, kassaflöde, behov av rörelsekapital, investeringar och andra faktorer. Det finns en risk att Bolaget kanske inte kommer att ha tillräckligt med utdelningsbara medel för att genomfö-ra utdelningar överhuvudtaget eller i den utsträckning som aktieägarna framgent förväntar sig. Det finns också en risk för att Bolaget och/eller dess större aktieägare av olika anledningar förhindrar eller begränsar framtida utdelningar. För det fall ingen utdelning lämnas kommer en investerares eventuella avkastning att vara beroende av aktiekursens framtida utveckling.</p>

Nyckelinformation om erbjudandet av värdepapper till allmänheten

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

Uppgifter om Erbjudandet	Erbjudandet <p>Styrelsen i Nivika beslutade den 22 september 2023, villkorat av bolagsstämmans efterföljande godkän-nande, att genomföra en emission av nya B-aktier med företrädesrätt för befintliga aktieägare. Företräde-semissionen kommer att öka antalet aktier med högst 17 978 547 nya B-aktier vilket motsvarar en ökning av aktiekapitalet om högst 8 989 273,5 kronor. Bolagets befintliga aktieägare har företrädesrätt att teckna nya B-aktier i förhållande till det antal aktier innehavaren sedan tidigare äger. De nya B-aktierna emitteras till en teckningskurs om 28,4 kronor per B-aktie. Courtaget utgår ej.</p>
---------------------------------	--

Den som på avstämningsdagen den 14 november 2023 är registrerad som aktieägare i Bolaget erhåller en (1) teckningsrätt för varje innehavd aktie i Bolaget, med förbehåll för de restriktioner som framgår i avsnittet ”Villkor och anvisningar” nedan. Teckningsrätterna berättigar innehavaren att med företrädesrätt teckna nya B-aktier i Företrädesemissionen, där tretton (13) teckningsrätter berättigar till teckning av tre (3) B-aktier i Bolaget. Teckning av nya B-aktier kan även göras utan stöd av teckningsrätter.

Endast hela B-aktier kan tecknas (dvs. inga fraktioner). För det fall att inte samtliga B-aktier tecknats med stöd av teckningsrätter ska styrelsen, inom ramen för Företrädesemissionens högsta belopp, besluta om tilldelning av B-aktier tecknade utan stöd av teckningsrätter. I sådant fall ska B-aktier i första hand tilldelas till de som tecknat B-aktier med stöd av teckningsrätter, oavsett om de var aktieägare på avstämningsda-gen den 14 november 2023 eller inte, och vid överteckning, pro rata i förhållande till det antal tecknings-rätter som var och en nyttjat för teckning av B-aktier och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning. I andra hand tilldelas övriga som anmält intresse av att teckna nya B-aktier utan stöd av teckningsrätter, och vid överteckning, i förhållande till deras anmälda intresse och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

Utspädning
Vid full teckning i Företrädesemissionen kan det innebära en utspädningseffekt motsvarande maximalt upp till cirka 18,7 procent av det totala antalet aktier och cirka 5,6 procent av det totala antalet röster i Bolaget efter Företrädesemissionen. Utspädningseffekten har beräknats som det antal B-aktier och röster som kommer att emitteras dividerat med det totala antalet B-aktier och röster i Bolaget efter Företrädesemis-sionen.

Förväntad tidsplan för Erbjudandet	Avstämningsdag	14 november 2023
	Handel med teckningsrätter	16 – 27 november 2023
	Teckningsperiod (med och utan stöd av teckningsrätt)	16 – 30 november 2023
	Handel med betalda tecknade aktier (BTA)	16 november – 6 december 2023
	Preliminär första dag för handel i nya B-aktierna	15 december 2023

Kostnader för Erbjudandet
Bolagets kostnader hänförliga till Erbjudandet, inklusive betalning till rådgivare, samt övriga uppskattade transaktionskostnader, beräknas uppgå till cirka 30 Mkr.

Varför upprättas detta prospekt?

Bakgrund och motiv

Nivika är ett småländskt fastighetsbolag med syfte att långsiktigt äga, förvalta och utveckla högavkastande komersiella fastigheter och bostäder, och därmed skapa lönsam och hållbar värdetillväxt. Verksamheten bedrivs i Jönköping, Värnamo, Växjö samt Västkusten, områden med goda tillväxtpotentialer och stabila hyresmarknader. Den diversifierade fastighetsportföljen uppgår till cirka 11 Mdkr där hyresvärdet till 67 procent utgörs av kommersiella fastigheter och till 33 procent av bostäder. 92 procent av portföljen är förvaltningsfastigheter, varav resterande del utgörs av pågående nybyggnation, framtida projektportfölj och obebyggd mark per den 31 augusti 2023. De kommersiella fastigheterna består i huvudsak av industri-, lager-, kontor och samhällsfastigheter. Nivika har som målsättning att fastighetsportföljens värde i slutet av år 2028 ska uppgå till 15 Mdkr varav två tredjedelar ska vara kommersiella fastigheter.

Styrelsen för Nivika bedömer att den tillförda likviden från Företrädesemissionen stärker Bolagets finansiella ställning och möjliggör för Bolaget att, i nuvarande makroekonomiska klimat, i god tid hantera skuldförfall i Bolagets utestående Obligation 2021/2024, samt möjliggör fortsatt lönsam tillväxt genom förvärv av fastigheter med geografiskt fokus på Jönköping, Växjö, Värnamo och på Västkusten. Bolagets utestående Obligation 2021/2024, med förfall i september 2024, uppgår per dagen för Prospektet till cirka 50 Mkr, eller cirka en procent av utestående räntebärande skuld. Bolaget har den 1 november 2023 initierat en inlösen av utestående lån inom ramen för Obligation 2021/2024 och Obligation 2021/2024 är således preliminärt fullt inlöst den 16 november 2023.

Användning av emissionslikviden

Företrädesemissionen kommer, om den fulltecknas, att tillföra Bolaget cirka 511 Mkr före avdrag för transaktionskostnader, vilka beräknas uppgå till cirka 30 Mkr. Cirka 70 procent av nettoemissionslikviden om högst cirka 481 Mkr avses användas till att stärka Bolagets finansiella ställning, i huvudsak genom att minska Bolagets långfristiga räntebärande finansiella skulder. Resterande 30 procent av nettolikviden möjliggör fortsatt lönsam tillväxt, genom tillämpning av Nivikas övergripande strategier och affärsplan, vilka inkluderar fastighetsförvaltning, värdeskapande förvärv av fastigheter och nybyggnation.

Tecknings- och garantiåtaganden

Santhe Dahl Invest AB samt Husleden Förvaltning AB, som tillsammans representerar cirka 28,5 procent av det totala antalet aktier och cirka 27,8 procent av det totala antalet röster i Nivika, har åtagit sig att teckna nya B-aktier i Företrädesemissionen i proportion till sin nuvarande ägarandel i Bolaget. Skandinav-konsult i Stockholm AB, som representerar cirka 6,4 procent av det totala antalet aktier och cirka 10,9 procent av det totala antalet röster i Nivika, har åtagit sig att teckna aktier för minst 30 000 000 kronor, motsvarande 5,9 procent av Företrädesemissionen. Totalt omfattas Företrädesemissionen av teckningsåtaganden uppgående till cirka 34,4 procent. Teckningsåtagandena är inte säkerställda genom bankgaranti, spärrmedel, pantsättning eller liknande arrangemang.

Santhe Dahl Invest AB samt Husleden Förvaltning AB har vidare åtagit sig att garantera den del av Företrädesemissionen som inte omfattas av teckningsåtaganden, uppgående till cirka 65,6 procent av Företrädesemissionen (fördelat lika mellan Santhe Dahl Invest AB och Husleden Förvaltning AB). Utöver teckningsåtaganden täcks således Företrädesemissionen fullt ut av garantiåtaganden. Garantiåtagandena är inte säkerställda genom bankgaranti, spärrmedel, pantsättning eller liknande arrangemang.

Intressen och intressekonflikter

Advokatfirman Lindahl KB är legal rådgivare till Bolaget i samband med Företrädesemissionen avseende svensk rätt. Advokatfirman Lindahl KB har, och kan i framtiden komma att tillhandahålla Bolaget juridisk rådgivning. I anslutning till Företrädesemissionen kommer de legala rådgivarna motta sedvanlig ersättning för rådgivningen.

Nordea är Sole Global Coordinator i samband med Företrädesemissionen. Danske Bank, Nordea och SEB är Joint Bookrunners och Bolagets finansiella rådgivare i samband med Företrädesemissionen. Danske Bank, Nordea och SEB (samt till dessa närstående företag) har tillhandahållit, och kan i framtiden komma att tillhandahålla, olika finansiella, investerings-, kommersiella och andra tjänster åt Bolaget för vilka Danske Bank, Nordea och SEB har erhållit, och kan komma att erhålla, ersättning. Danske Bank, Nordea och SEB tillhandahåller lån till Bolaget, varför nettoemissionslikviden kan komma att användas för att återbetala del av upptagna lån.

RISKFAKTORER

I detta avsnitt beskrivs de riskfaktorer och viktiga omständigheter som anses väsentliga för Koncernens verksamhet, framtida utveckling samt Bolagets värdepapper. Riskfaktorerna hänför sig till Koncernens verksamhet, bransch och marknader, och omfattar vidare operationella risker, legala risker, skatterisker, finansiella risker samt riskfaktorer hänförliga till värdepappren. Bedömningen av väsentligheten av varje riskfaktor är baserad på sannolikheten för dess förekomst och den förväntade omfattningen av deras negativa effekter. I enlighet med Prospektförordningen är de riskfaktorer som anges nedan begränsade till sådana risker som är specifika för Bolaget och/eller värdepappren och väsentliga för att ett välgrundat investeringsbeslut ska kunna fattas.

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

Risker relaterade till Koncernens bransch och marknad

Risker relaterade till makroekonomiska faktorer

Koncernen bedriver långsiktig fastighetsförvaltning och utveckling inom specifika tillväxtområden i södra Sverige. Per den 31 augusti 2023 bestod Koncernens fastighetsportfölj av 182 fastigheter, främst belägna inom Bolagets särskilda tillväxtområden: Jönköping, Värnamo, Växjö och på Västkusten. Fastigheterna i dessa områden utgör 97 procent av värdet på Koncernens totala fastighetsbestånd och genererade 96 procent av Koncernens intäkter under det räkenskapsår som avslutades den 31 augusti 2023 (se även avsnittet ”Verksamhetsbeskrivning - Nivikas fastighetsbestånd”). Fastighetsbeståndets exponering mot ett begränsat antal geografiska marknader som är exponerade mot olika branscher kan innebära en koncentration av riskerna för dessa specifika marknader och branscher. Den 31 augusti 2023 utgjorde industrilokaler 24 procent, bostäder 39 procent, kontorslokaler 11 procent, samhällsfastigheter 9 procent, handel 9 procent, hotell och restaurang 3 procent och övriga fastighetstyper 5 procent av fastighetsportföljens totala värde. Utbud och efterfrågan på fastigheter, särskilt inom olika branscher och geografiska områden, kan fluktueras. Denna fluktuation påverkas av en mängd faktorer, inklusive demografiska trender, såsom ökningen av den åldrande befolkningen samt en ökad urbanisering i Sverige. Dessa demografiska trender, särskilt urbaniseringen, i kombination med Koncernens begränsade geografiska marknad, påverkar efterfrågan, och således värdet, på Koncernens fastigheter. Fluktuationer i demografin kan därför medföra att Koncernen riskerar att tvingas skriva ner värdet på sina fastigheter. Detta i sin tur kan ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens finansiella resultat och ställning. Fluktuationer i demografin i kombination med Koncernens begränsade geografiska marknad kan därmed resultera i betydligt lägre intäkter än förväntat.

Riskens sannolikhet: Låg

Risker relaterade till hyresintäkter och vakanser

Hyresintäkter utgör Koncernens huvudsakliga intäktskälla och under räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2023 uppgick hyresintäkterna till 612 Mkr, varvid hyresvärdet per den 31 augusti 2023 uppgick till 661 Mkr. Koncernens hyresnivåer och vakanser är starkt påverkade av den allmänna ekonomiska tillväxten i Sverige, liksom tillväxten inom de regionala och lokala marknaderna där Koncernen bedriver verksamhet, såsom Småland, och då särskilt Jönköping, Värnamo och Växjö samt Västkusten. Risken för minskade hyresintäkter och ökad vakansgrad är även kopplad till hyresgästerna och sammansättningen av dessa. Exempelvis skulle en koncentration av ett mindre antal hyresgäster leda till en ökad exponering, särskilt om hyresavtalen inte är tecknade med varierande löptider. Per den 31 augusti 2023 utgjorde Koncernens tio största hyresavtal cirka 16 procent av Koncernens hyresintäkter. Dessa hyresavtal var tecknade med varierande löptider, främst inom intervallet 5 till 15 år, med en genomsnittlig återstående löptid om 10,0 år.

Per den 31 augusti 2023 representerade Koncernens största hyresgäst, Holmgren Group AB med dotterbolag, som kontrolleras av styrelseledamoten och den större aktieägaren Benny Holmgren, omkring 5,8 procent av Koncernens hyresintäkter. Det finns en risk att Koncernens större hyresgäster väljer att inte förlänga sina hyresavtal vid utgången av avtalsperioden, vilket på sikt kan resultera i minskade hyresintäkter och ökade vakanser. Om Koncernens största hyresgäst exempelvis inte förlänger sitt hyresavtal, och det leder till att en vakans i lokalen, skulle Koncernens hyresintäkter, baserat på Koncernens intjäningsförmåga per den 31 augusti 2023, minska med cirka 31 Mkr per år. Om hyresgäster inte kan uppfylla sina åtaganden i enlighet med hyresavtalen, exempelvis på grund av konkurs, eller i övrigt är oförmögna att uppfylla sina åtaganden gentemot Koncernen, kan även detta leda till ökad vakans och därmed till att Koncernens fastigheter värderas till ett lägre belopp. Om någon av de viktigaste hyresgästerna inte förlänger sina avtal vid utgången av avtalsperioden kan detta resultera i minskade hyresin-

täkter och/eller ökad vakansgrad om Koncernen inte lyckas att säkra likvärdiga hyresintäkter från nya hyresgäster. Politiska förslag och reformer kan komma att påverka Koncernens hyresintäkter och vakanser, exempelvis framtida lagstiftning avseende marknadshyror, se riskfaktorn ”Risker relaterade till framtida förändringar i skattelagar och förordningar”.

Eventuella förändringar i Koncernens hyresintäkter kan vara följden av flera faktorer, inklusive större hyresgästers finansiella svårigheter, påverkan av externa faktorer såsom covid-19 och stigande elpriser som kan påverka hyresgästernas betalningsförmåga. I händelse av sådana förändringar riskerar Koncernens hyresintäkter att bli lägre än beräknat. Dessutom har kriget i Ukraina, i kombination med de handelssanktioner och globala försörjningskedjepåverkan som har följt i krigets kölvatten, ökat volatiliteten på de globala finansmarknaderna och påverkat den globala ekonomin negativt. Detta kan ytterligare komplicera marknadsförhållandena.

Om Koncernen inte lyckas bibehålla den nuvarande uthyrningsgraden eller uppnå den planerade uthyrningsgraden, eller om vakanserna ökar i större utsträckning och Koncernen misslyckas med att ersätta sådana vakanser med nya hyresgäster kan detta få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet och resultat. Om Koncernens uthyrningsgrad hade minskat med 1 procentenhet under räkenskapsårets avslutades den 31 augusti 2023, skulle detta ha resulterat i en negativ inverkan på Bolagets resultat med 6 Mkr. Det finns även en risk med en för låg vakansgrad då detta kan försvåra Koncernens möjligheter att erbjuda lokaler till nuvarande hyresgäster vilket ökar risken för att dessa inte förnyar sina hyresavtal med Koncernen. Detta skulle kunna få en negativ effekt på Koncernens hyresintäkter och resultat.

Riskens sannolikhet: Låg

Risker relaterade till konkurrensutsatt bransch

Koncernens konkurrens består huvudsakligen av konkurrens om affärsmöjligheter och konkurrens om hyresgäster. Den geografiska marknaden där Koncernen bedriver sin verksamhet präglas av konkurrens, bland annat från olika aktörer, inklusive större fastighetsbolag, privata aktörer, regionala fastighetsägare och kommunala bostadsbolag. Konkurrensen sker bland annat baserat på faktorer som fastighetsläge, hyresnivåer, storlek, tillgänglighet, kvalitet, nöjdhet hos befintliga hyresgäster, bekvämligheter och Koncernens renommé. Koncernens konkurrenskraft är framför allt beroende av dess förmåga att förvärva mark och fastigheter belägna på attraktiva platser. Exempel på konkurrenter som Nivika har är Tosito Invest AB, Nyfosa AB. Fastighetsbolaget Emilshus AB, Bostads AB Vätterhem, Finnvedsbostäder AB och Vidingehem AB. Koncernen konkurrerar också om att locka hyresgäster till sina fastigheter. Konkurrenterna till Koncernen kan ha större finansiella resurser och bättre kapacitet

att stå emot nedgångar på marknaden. De kan även ha en starkare position vad gäller att identifiera och förvärva potentiella fastigheter, behålla kompetent personal och anpassa sig till förändringar på de lokala marknaderna. Dessutom kan konkurrenterna ha en högre tolerans för låg avkastning och ha effektivare teknikplattformar.

För att bibehålla konkurrenskraften kan Koncernen eventuellt behöva göra ytterligare investeringar för att säkerställa att dess fastigheter håller samma standard som konkurrenternas. Bolaget bedömer att konkurrensen är mest påtaglig när det gäller tillgång till mark för kommersiella ändamål, särskilt i Jönköping. Om Koncernen inte kan konkurrera framgångsrikt kan det resultera i en väsentlig negativ påverkan på hyresnivåerna och vakansgraden, vilket i sin tur kan leda till minskade intäkter för Koncernen.

Riskens sannolikhet: Medel

Risker relaterade till Koncernens verksamhet Risker relaterade till nybyggnation och projektutveckling

Under räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2023 färdigställde Koncernen fastighetsprojekt med ett totalt fastighetsvärde om 1 055 Mkr och en uppskattad uthyrbar area om 29 000 kvadratmeter. Koncernen hanterar risker kopplade till nybyggnation och projektutveckling genom att endast åta sig projekt när det finns en på förhand kontrakterad hyresgäst. Trots detta medför genomförandet av storskaliga projekt en ökad kreditrisk eftersom fastighetsprojekt medför betydande investeringar för Koncernen. Projektutveckling kan försenas som en följd av leverantörers förseningar eller avtalsparters bristande förmåga att slutföra projekt enligt plan. Detta kan leda till att hyresgäster inte kan använda de nya faciliteterna som planerat eller att de får tillgång till lokaler av lägre kvalitet än förväntat. Denna typ av problem kan leda till att hyresbetalningar skjuts upp eller blir lägre än beräknat, vilket i sin tur kan minska Koncernens intäkter om inte Koncernen erhåller kompensation i motsvarande mån. Projektutveckling kan vidare komma att bli kostsammare än ursprungligen budgeterat, vilket kan resultera i ökade kostnader för Koncernen, i den utsträckning som Koncernen inte erhåller kompensation för sådana ökade kostnader.

Om en eller flera av de ovan nämnda faktorerna utvecklas negativt kan det påverka Koncernens förmåga att generera god avkastning och att utveckla projekt som skapar värde. Det kan därmed också påverka Koncernens förmåga att genomföra sin tillväxtstrategi på ett framgångsrikt sätt.

Riskens sannolikhet: Medel

Risker relaterade till förvärv av fastigheter

En del av Koncernens verksamhet består av fastighetsförvärv. Dessa förvärv genomförs huvudsakligen indirekt genom bolagsöverlåtelser, men även genom direktförvärv

av fastigheter. Under räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2023 har Koncernen direkt och indirekt förvärvat 15 fastigheter med ett samlat hyresvärde om 11,0 Mkr och en total area om 9 200 kvadratmeter. Samtliga förvärv som Koncernen gör är förenade med olika risker kopplade till den förvärvade verksamheten. Det föreligger exempelvis en risk att hyresavtal upphör, att redovisningen för den förvärvade verksamheten är bristfällig och/eller att den förvärvade verksamheten är eller kan komma att bli föremål för oväntade miljö- eller skattekrav som inte tidigare har kunnat förutses. Det föreligger även en risk att det skydd, såsom exempelvis garantier, som Koncernen har avtalat med säljaren i förvävsavtal inte fullt ut täcker eventuella brister som upptäcks efter Koncernens tillträde till den förvärvade verksamheten. Om sådana risker avseende genomförda eller framtida förvärv realiserar kan Koncernens kostnader öka och dess resultat komma att påverkas negativt.

Förvärv av fastighetsbolag kan dessutom exponera Koncernen för ytterligare risker. Dessa risker är i huvudsak kopplade till integrationsprocessen av de förvärvade bolagen och kan yttra sig i form av fusionskostnader, organisationskostnader, andra oförutsedda kostnader, svårigheter att uppnå de förväntade synergieffekterna av förvärven. Då Koncernen löpande förvärv fastigheter kan dessa risker vara återkommande och följaktligen kan fastighetsförvärv sammantaget medföra betydligt högre kostnader än förväntat. Koncernen utvärderar löpande möjligheter att förvärva fastigheter och fastighetsbolag och är därmed exponerad för risker såsom oförutsedda ökning av transaktionskostnader eller avbrutna förvärvsprocesser.

Utöver de risker som är kopplade till de förvärvade fastigheterna eller fastighetsbolagen i sig, kan vissa förvärvsprocesser vara mycket komplexa. Förvärv kan därmed kräva en betydande insats av ledningens tid och resurser. Om dessa risker skulle realiseras i samband med framtida förvärv, kan detta ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens resultat.

Riskens sannolikhet: Låg

Risker relaterade till felaktiga värderingar och värdeförändring av fastigheter

Per den 31 augusti 2023 uppgick marknadsvärdet på Koncernens fastigheter till 10,6 Mdkr. Koncernens fastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med IFRS. Fastighetsvärderingarna grundas på värderingar genomförda av Newsec. Bolaget sammanställer värderingsintygen baserat på faktiska data och antaganden. De underliggande antagandena provas av Bolaget i samråd med värderingsinstitutet, på sedvanligt vis, genom slumpmässigt urval. Fastighetsvärderingar byggs på ett antal antaganden som kan visa sig vara felaktiga. Sådana antaganden inbegriper bland annat fastighetsspecifika antaganden om hyresnivåer, uthyrningsgrad och driftskostnader samt marknadsspecifika antaganden om makroekonomisk utveckling, allmänna ekonomiska trender,

regional ekonomisk utveckling, sysselsättningsgrad, produktionstakt för nya fastigheter och byggnader, förändringar i infrastrukturen, inflation och räntenivåer. Det är möjligt att Koncernens värderingar inte motsvarar det aktuella värdet på Koncernens fastigheter eller det pris som fastigheterna kan säljas för. De värderingsmetoder som för närvarande är vedertagna och har använts för att sammanställa värderingsintyg för Koncernens fastighetsbestånd, kan i efterhand komma att visa sig olämpliga. Det kan inte heller uteslutas att de underliggande antagandena i tidigare eller framtida fastighetsvärderingar kan visa sig vara felaktiga.

Fastighetsmarknaden och fastighetspriserna fluktuerar ständigt. Om marknadsvärdet på fastigheterna sjunker, kan det medföra en betydande negativ påverkan på Koncernens tillgångar, lönsamhet och resultat.

Riskens sannolikhet: Medel

Risker relaterade till drifts- och underhållskostnader

Samtliga fastigheter som Koncernen äger kräver framtida reparationer och underhåll i varierande omfattning, antingen efter att befintliga hyreskontrakt har löpt ut eller av annan orsak. Driftskostnader består främst av kostnader för fastighetskötsel, elektricitet, avfallshantering, vatten, värme, städning och snöröjning. Historiskt sett har Koncernens driftskostnader varierat mellan olika kvartal, med högre kostnader under vissa perioder, särskilt under vintermånaderna. Underhållskostnader är främst kopplade till att upprätthålla standarden på fastigheterna i Koncernens portfölj. Regelbundet underhåll är nödvändigt för att bibehålla marknadsvärdet och hyresnivåerna i Koncernens fastighetsbestånd. Under räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2023 uppgick underhålls- och reparationskostnaderna i Koncernen till 13 Mkr, jämfört med 19 Mkr under föregående räkenskapsår som avslutades den 31 augusti 2022.

Omfattningen av nödvändiga underhålls- och reparationsarbeten kan öka av olika skäl som ligger utom Koncernens kontroll, såsom ytterligare ökning av inflationen, ändrade energieffektivitetsregler eller andra krav som rör bostadsfastigheter och andra typer av fastigheter, samt skador orsakade av hyresgäster eller andra parter. Koncernens reparationskostnader och investeringar i modernisering kan öka mer än Koncernen förväntar sig i dagsläget till följd av dess tillväxtstrategi, förvärv och fastighetsutvecklingsprojekt. Om visst underhållsbehov inte uppmärksammas i tid eller underhållsnivån är otillräcklig kan det leda till lägre värden på sådana fastigheter. Detta kan medföra att Koncernen kan behöva sänka hyresnivåerna i sådana fastigheter vilket kan påverka värdet på Koncernens tillgångar och Koncernens resultat negativt. Vidare kan bristande underhåll även skada Koncernens anseende och renommé, vilket i sin tur kan göra det svårare att behålla befintliga hyresgäster och attrahera nya.

Inom fastighetsbranschen existerar även tekniska risker, såsom risker för konstruktionsfel, dolda fel eller brister, skador som orsakas av till exempel brand, andra naturkatastrofer eller av hyresgäster, samt föroreningar. Om tekniska problem uppstår kan de leda till betydande kostnadsökningar för Koncernen och därmed påverka resultatet negativt.

Riskens sannolikhet: Låg

Risker relaterade till Koncernens tillväxtstrategi

Koncernen har en tillväxtstrategi som innebär att Koncernen har som ambition att öka värdet på sin fastighetsportfölj för att nå tillväxtmålet för fastighetsvärdet om 15 Mdkr vid slutet av 2028, varav två tredjedelar av fastighetsbeståndet ska utgöras av kommersiella fastigheter. För att uppnå dessa tillväxtmål är det avgörande att Koncernen framgångsrikt driver sin verksamhet, exempelvis genom att projekt avslutas och färdigställs inom de förväntade tidsramarna och att kontakterna med berörda och relevanta myndigheter, i samband med planering, utveckling och andra ärenden, är framgångsrika. För att uppnå tillväxtmålet kommer det vidare att krävas att Koncernen kan bibehålla sina nyckeltal, såsom belåningsgrad, soliditet och räntetäckningsgrad, på nivåer i linje med Koncernens finansieringspolicy. Således är implementeringen av tillväxtstrategin beroende av gynnsamma framtida finansieringsvillkor. Det finns en risk att Koncernen misslyckas med att framgångsrikt implementera sin tillväxtstrategi och uppnå önskade resultat. Detta kan påverka investerarens syn på och förtroende för Koncernen negativt. Det kan också ha en negativ effekt på Koncernens marknadsvärde, omsättning och finansiella ställning.

Riskens sannolikhet: Hög

Risker relaterade till närståendetransaktioner

Koncernen har genomfört närståendetransaktioner med Holmgren Group AB och Gynhälsan i Jönköping AB som är närstående bolag till styrelseledamoten Benny Holmgren. Summan av Koncernens närståendetransaktioner med dessa bolag uppgick för räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2023 till ett värde om 43,7 Mkr. Koncernen har vidare genomfört närståendetransaktioner med som är närstående bolag till verkställande direktör Niclas Bergman och styrelseledamot Viktoria Bergman, bland annat Yalp Facility AB och Tigbro AB. Summan av dessa närståendetransaktioner uppgick för räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2023 till ett värde om 14,3 Mkr. Transaktioner och relationer med närstående parter kan öka risken för felaktigheter genom att transaktioner görs på icke marknadsmässiga villkor jämfört med transaktioner och relationer med externa parter med negativ effekt på Koncernens resultat, och kan också negativt påverka allmänhetens bild av och åsikter om Koncernen.

Riskens sannolikhet: Låg

Risker relaterade till Koncernens anställda och nyckelpersoner

Per den 31 augusti 2023 hade Koncernen 62 anställda. Vissa av dessa personer är nyckelpersoner inom Koncernens verksamhet, bland annat Niclas Bergman (VD), Kristina Karlsson (CFO, vice VD och IR-ansvarig), Jerry Johansson (Fastighetschef), Stina Gof (Operativ chef), Julia Örbom (Transaktions- och Finansieringsansvarig) och Rasmus Olsson (Uthyrningschef). Koncernens framtida utveckling och implementeringen av Koncernens tillväxtstrategi är starkt beroende av den skicklighet, de lokala nätverk och den lokala kännedom som Koncernens nyckelpersoner besitter. Koncernens nyckelpersoner, inklusive Koncernens ledning och lokala fastighetsledning, har byggt upp djupgående kunskap om, och goda relationer inom, den lokala fastighetsmarknaden i Jönköping, Värnamo, Växjö och på Västkusten, där Koncernen huvudsakligen bedriver sin verksamhet. Således är Koncernen i betydande grad beroende av dessa nyckelpersoner, särskilt eftersom Koncernens förmåga att framgångsrikt genomföra transaktioner och förvärv i en stor utsträckning är baserat på djupgående kunskap och insikter om fastighetskategorierna och de geografiska områden där Koncernen är verksam.

Om nyckelpersoner skulle lämna Koncernen, och lämpliga ersättare inte kan rekryteras, kan detta komma att få en väsentlig negativ påverkan på Koncernens verksamhet. I syfte att attrahera, motivera och behålla vissa nyckelpersoner, kan Koncernen behöva höja ersättningen till dessa nyckelpersoner med ökade kostnader som resultat.

Riskens sannolikhet: Låg

Risker relaterade till störningar i Koncernens IT-system, cybersäkerhet och informationssäkerhet

Koncernen förlitar sig på standardiserade informationssystem, nätverk samt intern och extern kommunikation för att stödja sin verksamhet. Koncernen är särskilt beroende av sina IT-system för fastighetsskötsel, administration kopplat till hyresgäster samt för redovisning, finansiell rapportering. Betydande problem med Koncernens IT-infrastruktur som en följd av till exempel uppgraderingar av befintliga IT-system, brist på elektricitet, datorvirus, nätverksproblem eller brister i funktionen hos dessa IT-system kan hindra Koncernen från att rutinmässigt bedriva sin verksamhet. Varje sådan händelse kan leda till förlust av hyresgäster, intäktsminskning eller betydande kostnader för att lösa problemet eller felet, vilket bedöms kunna få en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

För att förbli ett konkurrenskraftigt fastighetsbolag måste Koncernen fortsätta att utveckla och förbättra sina IT-system och hålla jämna steg med nya IT-utvecklingar och samtidigt bibehålla tillförlitligheten i dess verksamhet och tjänster. Koncernen kan bli tvungen att investera ekonomiska, operativa och tekniska resurser i implementeringen av ny programvara eller annan teknologi, anskaffa utrustning och

programvara eller uppgraderingar av sina befintliga system och infrastruktur. Koncernen kommer potentiellt inte kunna ha resurser att på ett kostnadseffektivt sätt anskaffa, implementera eller använda IT- och kommunikationssystem som ger de funktioner som krävs för att Koncernen ska konkurrera effektivt. Detta bedöms kunna få en negativ inverkan på Koncernens rykte, verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Många av de fastigheter Koncernen äger och förvaltar är utrustade med teknik för uppkoppling och fjärravläsning. Mer omfattande digital exponering ökar risken för obehörig åtkomst till och användning av Koncernens IT-systemtillgångar och information som tillhör Koncernen och dess intressenter, trots att Koncernen har separata servermiljöer för att hantera denna risk. Genom obehörig åtkomst till system och information kan brottslingar och kriminella organisationer skada Koncernen och dess intressenter på olika sätt, exempelvis genom utpressning, bedrägerier, skada på informations- och anläggningstillgångar eller spridning av information som påverkar aktiekursen.

Koncernen är följaktligen föremål för risker relaterade till avbrott och störningar i sina huvudsakliga affärsprocesser, som bland annat kan orsakas av datavirus, strömavbrott, mänskliga eller tekniska fel, säkerhetsintrång, skadliga handlingar från tredje part (såsom till exempel överbelastningsattacker och skadlig kod samt hacker- och utpressningsattacker), sabotage eller problem till följd av bristfällig skötsel, felkonfigurationer samt service- och uppgraderingsfel. Det systematiska arbete som Koncernen utför för att skydda sin information, kan, tillsammans med Koncernens skyddssystem och riskhanteringsprocesser, visa sig inte vara tillräckliga för att skydda Koncernens information mot dataintrång, och en omfattande påverkan på Koncernens IT-infrastruktur vid till exempel cyberangrepp kan få negativ inverkan på Koncernens möjlighet att bedriva sin verksamhet och därmed en negativ påverkan på rörelsens resultat.

Riskens sannolikhet: Låg

Legala risker

Risker relaterade till Koncernens beroende av lagar, föreskrifter och beslut

Fastighetsverksamhet påverkas i hög utsträckning av lagar, myndighetsföreskrifter och beslut som rör exempelvis miljö, skatt, subventioner och stöd, säkerhet, tillåtna byggmaterial och byggnormer, antikvarisk byggnadsklassning och olika former av kulturmärkning samt uthyrning och den reglerade hyressättningen för hyresrätter. Dessa lagar och regler har betydande inverkan på Koncernens verksamhet och kan förändras på ett för Koncernen negativt sätt med relativt kort varsel, utan möjlighet för Koncernen att påverka besluten. Även allmänna lagar och regelverk såsom dataskyddsförordningen (EU) 2016/679 ("GDPR"), har en direkt påverkan på vilket sätt Koncernen bedriver sin verksamhet. Bristande efterlevnad av lagar och regler kan resultera i att Koncernen

tvingas betala avgifter, böter eller blir föremål för verkställighetsåtgärder. Exempelvis kan sanktionsavgiften för bristande efterlevnad av GDPR uppgå till maximalt fyra procent av Koncernens årsomsättning, motsvarande cirka 612 Mkr för räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2023. Vidare kan det, för att Koncernens fastigheter ska kunna användas och utvecklas som avsett, krävas olika former av tillstånd och beslut, såsom detaljplaner, bygglov och olika former av fastighetsbildningar, som utfärdas av myndigheter och som beslutas både på politisk och tjänstemannanivå. Det finns således en risk att Koncernen i framtiden inte beviljas de tillstånd eller erhåller de beslut som krävs för att bedriva och utveckla verksamheten på ett önskvärt sätt.

Det finns också en risk att Koncernens tolkning av tillämpliga lagar och regler inte är korrekt, eller att den vedertagna tolkningen av dessa lagar ändras i framtiden, vilket kan leda till att Koncernen ådrar sig ökade kostnader eller riskerar väsentliga böter eller straffavgifter. Vidare finns en risk att lagar eller föreskrifter hindrar Koncernen från att utveckla eller förvalta fastigheterna i enlighet med Koncernens avsikter, eller medför att projekten blir fördröjda eller mer kostsamma än förväntat. Sådana hinder eller fördröjningar kan leda till ökade driftskostnader och påverka Koncernens resultat negativt.

Riskens sannolikhet: Låg

Risker relaterade till framtida förändringar i skattelagar och förordningar

Hantering av skatterättsliga frågor inom Koncernen baseras på tolkningar av gällande och relevant skattelagstiftning, skatteavtal, praxis på skatteområdet och andra skatteföreskrifter samt ställningstaganden från Skatteverket. Vidare inhämtar Koncernen regelbundet råd från oberoende skatteexperter i dessa frågor. Koncernen kan vidare bli föremål för skatterevisorer och granskningar. Det finns en risk att skatterevisorer eller granskningar resulterar i att tillkommande skatter, skattetillägg, avgifter och/eller räntor påförs Koncernen.

Om Koncernens tolkning av skattelagstiftning, skatteavtal, praxis och andra skatteföreskrifter eller dess tillämplighet är felaktig eller om gällande skattelagstiftning, skatteavtal, praxis och andra skatteföreskrifter eller tolkningar av dessa eller den administrativa praxis i förhållande till dessa ändras, även retroaktivt, kan det leda till en ökad skattekostnad för Koncernens, inklusive skattetillägg och ränta, och få en väsentlig inverkan på Koncernens resultat.

Regeringen beslutade den 3 december 2020 att ge Lantmäteriet i uppdrag att utreda om det finns förutsättningar att införa en generell stämpelskatteplikt för förvärv av fast egendom genom fastighetsbildning på samma sätt som vid förvärv genom exempelvis köp eller byte. Lantmäteriets rapport "Stämpelskatt vid förvärv av fast egendom genom fastighetsbildningsåtgärder" presenterades den 31 mars

2022. Om Lantmäteriets förslag resulterar i ny lagstiftning kommer det att ha en påverkan på framtida beskattning av fastighetsinvesteringar samt innebära ökade kostnader för Koncernen såsom förvärvare av fast egendom.

Riskens sannolikhet: Låg

Risker relaterade till framtida förändringar i skattelagar och förordningar

Hantering av skatterättsliga frågor inom Koncernen baseras på tolkningar av gällande och relevant skattelagstiftning, skatteavtal, praxis på skatteområdet och andra skatteföreskrifter samt ställningstaganden från Skatteverket. Vidare inhämtar Koncernen regelbundet råd från oberoende skatteexperter i dessa frågor. Koncernen kan vidare bli föremål för skatterevisorer och granskningar. Det finns en risk att skatterevisorer eller granskningar resulterar i att tillkommande skatter, skattetillägg, avgifter och/eller räntor påförs Koncernen.

Om Koncernens tolkning av skattelagstiftning, skatteavtal, praxis och andra skatteföreskrifter eller dess tillämplighet är felaktig eller om gällande skattelagstiftning, skatteavtal, praxis och andra skatteföreskrifter eller tolkningar av dessa eller den administrativa praxis i förhållande till dessa ändras, även retroaktivt, kan det leda till en ökad skattekostnad för Koncernens, inklusive skattetillägg och ränta, och få en väsentlig inverkan på Koncernens resultat.

Regeringen beslutade den 3 december 2020 att ge Lantmäteriet i uppdrag att utreda om det finns förutsättningar att införa en generell stämpelskatteplikt för förvärv av fast egendom genom fastighetsbildning på samma sätt som vid förvärv genom exempelvis köp eller byte. Lantmäteriets rapport ”Stämpelskatt vid förvärv av fast egendom genom fastighetsbildningsåtgärder” presenterades den 31 mars 2022. Om Lantmäteriets förslag resulterar i ny lagstiftning kommer det att ha en påverkan på framtida beskattning av fastighetsinvesteringar samt innebära ökade kostnader för Koncernen såsom förvärvare av fast egendom.

Riskens sannolikhet: Låg

Risker relaterade till miljöansvar

En del av Koncernens affärsverksamhet utgörs av fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling. Dessa affärsverksamheter är av sådan natur att miljöfaktorer utgör en betydande risk, exempelvis genom ansvar enligt Miljöbalken (1998:808). Koncernen omfattas således av miljöbestämmelser som innebär att krav kan riktas mot Koncernen vid bristande efterlevnad.

Trots att Koncernen genomför inspektioner i samband med förvärv av enskilda fastigheter finns det en risk att tidigare ägare inte har följt miljöbestämmelserna och att miljöskador och föroreningar inte upptäcks vid förvärvstillfället. Enligt gällande miljölagstiftning har den som bedriver verksamhet

som bidragit till förorening av en fastighet ett ansvar för sanering. Om den tidigare fastighetsägaren inte kan utföra eller finansiera saneringen kan den som förvärvade fastigheten och som vid förvärvet hade kännedom om eller borde ha upptäckt föroreningarna bli ansvarig. Detta innebär att Koncernen, under vissa omständigheter, kan åläggas att återställa en fastighet till ett skick som uppfyller relevant miljölagstiftning. Ett sådant återställande kan omfatta bland annat sanering av misstänkt eller faktisk förorening i mark, vattenområden eller grundvatten. Koncernens kostnader för att utreda och vidta åtgärder, som exempelvis att forsla bort eller återställa mark enligt tillämplig miljölagstiftning, kan vara betydande. Sådana ålägganden kan därför ha en negativ påverkan på Koncernens resultat, kassaflöde och finansiella ställning.

Eventuella framtida ändringar av lagar, bestämmelser och myndighetskrav inom miljöområdet kan även de leda till ökade kostnader för Koncernen. Föroreningar som kräver åtgärder kan upptäckas på fastigheter och i byggnader, särskilt under renoveringsprocesser eller när byggnader uppgraderas för att uppnå miljöcertifiering. Upptäckten av en förorening eller restförorening i samband med utyrning eller försäljning av fastighet kan leda till anspråk på hyresminskningar från hyresgäster, uppsägningar och kan medföra skador på fastigheten. Att vidta åtgärder för att sanera sådana föroreningar kan vara nödvändigt som en del av Koncernens löpande verksamhet och kan, beroende på föroreningens omfattning, resultera i betydande kostnader samt ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens resultat.

Riskens sannolikhet: Låg

Risker relaterade till rättsliga eller administrativa förfaranden

Koncernen har historiskt varit involverad i rättsliga eller administrativa förfaranden och kan komma att hamna i liknande situationer i framtiden. Dessa förfaranden kan avse omfattande skadeståndsanspråk eller andra krav på betalningar. Det är svårt att förutse utgången av rättsliga, administrativa och andra förfaranden eller anspråk och dessutom kräver hanteringen av tvister eller andra förfaranden tid och resurser från Koncernen och dess ledning och kan i vissa fall medföra betydande kostnader. Oavsett utfallet av pågående eller framtida tvister kan dessa resultera i ekonomisk förlust eller skada Koncernens renommé, vilket i sin tur kan påverka Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning negativt.

Riskens sannolikhet: Låg

Finansiella risker Risker relaterade till räntehöjningar

Koncernens verksamhet finansieras i första hand av eget kapital och genom externa lån med huvudsakligen rörliga räntor från kreditinstitut upptagna på den svenska marknaden. Det finns en risk att resultatet och kassaflödet i

Koncernen kan påverkas negativt av fluktuationer i räntesatserna kopplade till Koncernens lån. Utöver storleken på räntebärande skulder påverkas Koncernens räntekostnader främst av aktuella marknadsräntor, kreditinstitutens marginaler och Koncernens strategi avseende räntebindningstider. Räntemarknaden i Sverige påverkas främst av den förväntade inflationstakten och Riksbankens styrränta. Ränteförändringar påverkar också värderingen av de ränteswapavtal som Koncernen ingått för att hantera sin ränterisk eftersom dessa ränteswapavtal månadsvis värderas, och där en negativ värdeförändring får en negativ inverkan på Koncernens resultat och finansiella ställning. Ränteswapavtal tas upp i balansräkningen till verkligt värde och ändringar i värdet tas upp i resultaträkningen. Per den 31 augusti 2023 uppgick Koncernens värde på dess ränteswapavtal till 37 Mkr.

Koncernens räntebärande skulder uppgick per den 31 augusti 2023 till 5 340 Mkr med en genomsnittlig ränta om cirka 5,3 procent. Koncernens totala räntekostnader för räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2023 uppgick till 241 Mkr. Räntekänsligheten vid 1 procentenhets ökning av låneräntorna uppgick således per 31 augusti 2023 till 53 Mkr. Räntehöjningar kan ha en negativ effekt på Koncernens möjlighet att finansiera framtida fastighetsförvärv och därmed förverkliga sin tillväxtstrategi. Om ränteriskerna realiserar kan de inverka negativt på Koncernens marknadsvärde och kassaflöden samt medföra negativ påverkan på Koncernens resultat.

Riskens sannolikhet: Medel

Risker relaterade till finansiering, refinansiering samt likviditet

Vid planering av finansiering för Koncernens verksamhet finns det en risk att Koncernen inte korrekt bedömer sitt finansieringsbehov, vilket kan resultera i att Koncernen inte kan erhålla ytterligare finansiering eller refinansiering vid behov, eller att finansiering erhålls till högre kostnader.

Per den 31 augusti 2023 uppgick Koncernens totala räntebärande skulder till 5 340 Mkr och den genomsnittliga kapitalbindningen var 2,5 år. Av Koncernens räntebärande bankfinansiering förlängs 1 627,8 Mkr under räkenskapsåret som avslutas den 31 augusti 2024, 2 472,2 Mkr förlängs under räkenskapsåret som avslutas den 31 augusti 2025 eller senare och 1 240,0 Mkr förlängs under räkenskapsåret som avslutas den 31 augusti 2026 eller senare.

Det finns en risk att skuldfinansiering, som utgör en del av Koncernens finansieringsmodell, inte kan erhållas, eller endast kan erhållas på villkor som är oförmånliga för Koncernen. Om Koncernen skulle misslyckas med att erhålla nödvändig skuldfinansiering i framtiden kan det ha en väsentlig negativ effekt på Koncernens likviditet och förmåga att bedriva sin verksamhet. Koncernen kan, vid ett eller flera tillfällen, tvingas avyttra hela eller delar av sin fastighetsportfölj för att finansiera sin verksamhet. Det finns en risk att

Koncernen inte kan utföra sådana avyttringar på fördelaktiga villkor, eller överhuvudtaget.

Likviditetsrisk avser risken att Koncernen inte kan uppfylla sina åtaganden när de förfaller utan en därmed betydande kostnad för att erhålla nödvändiga medel. Per den 31 augusti 2023 uppgick Koncernens likvida medel till 66,0 Mkr. Om Koncernens likviditet visar sig vara otillräcklig, kan det ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens förmåga att bedriva sin verksamhet.

Riskens sannolikhet: Medel

Risker relaterade till finansiella åtaganden i låneavtal och obligationsvillkor

Per den 31 augusti 2023 uppgick Koncernens långfristiga räntebärande skulder, exklusive Koncernens obligation som redogörs för nedan, till 4 563,5 Mkr, varav bankfinansiering uppgick till 4 520 Mkr och andra räntebärande skulder uppgick till 43,5 Mkr. Per dagen för Prospektet uppgick Koncernens seniora icke säkerställda obligationslån, med ISIN SE0015949631 (**”Obligation 2021/2024”**), till cirka 50 Mkr. Bolaget har den 1 november 2023 initierat en inlösen av utestående lån inom ramen för Obligation 2021/2024 och Obligation 2021/2024 är således preliminärt fullt inlöst den 16 november 2023. Koncernens skuldsättning från kreditinstitut är främst uppdelad mellan tre olika kreditinstitut. Koncernen har finansiella åtaganden gentemot dessa institut, inklusive begränsningar av belåningsgrad, krav på bibehållen räntetäckningsgrad och soliditet. Villkoren för Koncernens relationer med de tre huvudsakliga kreditinstitutet innehåller vissa finansiella åtaganden. Om Koncernen bryter mot de finansiella åtagandena i något låneavtal med ett kreditinstitut, är kreditinstitutet berättigad att säga upp sina krediter (i förekommande fall genom så kallade cross default-bestämmelser) till omedelbar återbetalning eller att ianspråka relevanta säkerheter. Även villkoren för Obligation 2021/2024 innehåller vissa finansiella åtaganden. Bolaget kan även bli återbetalningsskyldig i förtid enligt obligationsvillkoren, exempelvis om en grund för avslut i förtid (Event of Default) sker. Återbetalningen ska motsvara 101 procent av det nominella beloppet samt upplupen ränta. Detta skulle kunna ha en väsentlig negativ effekt på Koncernens likviditet, renommé och förmåga att bedriva sin verksamhet som delvis är beroende av bank- och skuldfinansiering.

Riskens sannolikhet: Medel

Risker relaterade till krediter

Koncernen har eller kan komma att ha kreditrisker för att dess motparter inte kan uppfylla alla finansiella åtaganden gentemot Koncernen. Utöver Koncernens hyresgäster finns sådana motparter exempelvis i samband med tecknande av ränteswapavtal (se riskfaktor ovan om *Risker relaterade till räntehöjningar*), utfärdande av säljarreverser samt vid erhållande av lång- och kortfristiga kreditavtal. Om Koncernen

inte framgångsrikt kan hantera kreditrisken, eller om dess motparter inte fullgör sina åtaganden gentemot Koncernen, kan detta påverka Koncernens likviditet negativt och därmed öka Koncernens finansieringsbehov.

Riskens sannolikhet: Låg

Risker relaterade till Nivikas aktier och Företrädesemissionen

Risker relaterade till att aktiekursen kan vara volatil

En investering i aktier innebär alltid ett risktagande. En investering i aktier kan både öka och minska i värde, varför det alltid finns en risk för att investerare inte kommer att få tillbaka hela det investerade kapitalet, eller något kapital alls. Nivikas B-aktier är noterade vid Nasdaq Stockholm. Under perioden 1 september 2022 – 31 augusti 2023 har stängningskursen för Nivikas B-aktier uppgått till som lägst 30,9 kronor och som högst 63,3 kronor. Följaktligen kan aktiekursen vara volatil. Priset på Nivikas aktier är bland annat beroende av utvecklingen av Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning, hur väl Nivika lever upp till kommunicerade mål samt förändringar i aktiemarknadens förväntningar om framtida vinster och utdelning. Priset på Nivikas aktie kan därutöver påverkas av aktiemarknadens generella utveckling, den ekonomiska utvecklingen i stort samt omständigheter hänförliga till Bolagets konkurrenter. Om en aktiv och likvid handel med Nivikas aktie inte visar sig hållbar, kan det medföra svårigheter för aktieägare att avyttra sina aktier vid för aktieägaren önskad tidpunkt eller till prisnivåer som skulle råda om likviditeten i aktien var god. Att det inte vid var tidpunkt finns en aktiv och likvid marknad för handel i Nivikas aktier kan ha en hög negativ inverkan på investerares möjligheter att avyttra sina aktier i Bolaget.

Riskens sannolikhet: Hög

Risker relaterade till aktieägare som inte deltar i Företrädesemissionen

Väljer aktieägare att inte utnyttja eller sälja sina teckningsrätter i Företrädesemissionen i enlighet med det förfarande som beskrivs i Prospektet kommer teckningsrätterna att förfalla och bli värdelösa utan rätt till ersättning för innehavaren. Följaktligen kommer sådana aktieägares proportionella ägande och rösträtt i Nivika att minska. Aktieägare som väljer att inte teckna aktier i Företrädesemissionen kommer att få sin ägarandel utspädd med upp till cirka 18,7 procent genom att högst 17 978 547 nya aktier (motsvarande en ökning av antalet aktier om cirka 23,1 procent) emitteras. Deras relativa andel av Bolagets egna kapital kommer också att minska. Om en aktieägare väljer att sälja sina outnyttjade teckningsrätter eller om dessa teckningsrätter säljs på aktieägarens vägnar finns det en risk att den ersättning aktieägaren erhåller för teckningsrätterna på marknaden inte motsvarar den ekonomiska utspädningen i aktieägarens ägande i Nivika efter att Företrädesemissionen slutförts.

Riskens sannolikhet: Hög

Risker relaterade till befintliga aktieägares försäljning av aktier

Bolagets större aktieägare, som per dagen för Prospektet äger mer än fem procent av Bolagets totala antal aktier eller röster är Värnanäs AB, Santhe Dahl Invest AB, Holmgren Group AB, Husleden Förvaltning AB, Skandinavkonsult i Stockholm AB, Planch AB, Pollock Invest AB² (gemensamt ”Huvudägarna”), Nordnet Pensionsförsäkring AB, Nordea Livförsäkring Sverige AB och innehar totalt 92,8 procent av rösterna och 72,0 procent av kapitalet i Bolaget. Försäljning av stora mängder av aktier, eller uppfattningen om att en sådan försäljning kommer att ske, kan innebära en risk att kursen på Bolagets B-aktier sjunker kraftigt.

Riskens sannolikhet: Låg

Risker relaterade till aktieägare med betydande inflytande

Bolaget har givit ut aktier av två aktieslag, A-aktier respektive B-aktier. A-aktierna medför tio röster per aktie och B-aktierna medför en röst per aktie. Bolagets samtliga utgivna A-aktier innehas av Huvudägarna och är inte föremål för handel på Nasdaq Stockholm. Efter genomförandet av Företrädesemissionen, och förutsatt att Företrädesemissionen fulltecknas med stöd av teckningsrätter, kommer Huvudägarnas innehav att tillsammans uppgå till 90,0 procent av rösterna och 61,6 procent av kapitalet i Bolaget. Således kommer Huvudägarna att, även efter Företrädesemissionen genomförande, inneha en betydande andel av Bolagets röster och kapital vilket medför ett betydande inflytande över ledningen av Bolaget och Bolagets, respektive Koncernens, verksamhet. Det kan således förekomma situationer där Huvudägarnas intressen helt eller delvis skiljer sig från övriga aktieägares intressen, exempelvis vid val av styrelseledamöter, vilket kan innebära en risk att enskilda aktieägare intressen kan komma att inte tillgodoses och således påverkas negativt.

Riskens sannolikhet: Låg

Risker relaterade till handel i teckningsrätter och BTA

Den som på avstämningsdagen är registrerad som aktieägare i Nivika erhåller teckningsrätter i relation till sitt befintliga aktieinnehav. Teckningsrätterna förväntas ha ett ekonomiskt värde som endast kan komma innehavaren till del om denne antingen utnyttjar dem för teckning av nya aktier senast den 30 november 2023 eller säljer dem senast den 27 november 2023. Efter den 30 november 2023 kommer, utan avisering, outnyttjade teckningsrätter att avregistreras från innehavarens VP-konto, varvid innehavaren helt går miste om det förväntade ekonomiska värdet för teckningsrätterna. Både teckningsrätter och BTA som, efter erlagd betalning, bokas in på VP-konto tillhörande dem som tecknat nya aktier kommer att vara föremål för tidsbegränsad handel på Nasdaq Stockholm. Handeln i dessa instrument kan vara begränsad, vilket kan medföra problem för enskilda innehavare att avyttra sina teckningsrätter och/eller BTA och därigenom

innebära att innehavaren inte kan kompensera sig för den ekonomiska utspädningseffekt som Företrädesemissionen innebär (se ”Risker relaterade till aktieägare som inte deltar i Företrädesemissionen ” ovan). Handel med BTA beräknas ske på Nasdaq Stockholm från och med 16 november 2023 till och med den 6 december 2023. Investerare riskerar därmed att inte kunna realisera värdet av sina BTA. Sådana förhållanden skulle utgöra en betydande risk för investerare. En begränsad likviditet kan också förstärka fluktuationerna i marknadspriset för teckningsrätter och/eller BTA. Prisbilden för dessa instrument riskerar därmed att vara inkorrekt eller missvisande.

Riskens sannolikhet: Medel

Risker relaterade till framtida emissioner av aktier eller andra värdepapper i Bolaget

Bolaget har vid ett tidigare tillfälle delvis finansierat sin verksamhet genom nyemissioner av aktier, och kan komma att behöva ytterligare kapital för att finansiera sin verksamhet. Under räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2023 har Bolaget tagit in kapital genom en riktad nyemission uppgående till ett belopp om 750 Mkr. Bolagets styrelse har ett bemyndigande från årsstämman den 26 januari 2023 om att emittera aktier, teckningsoptioner och/eller konvertibler fram till nästkommande årsstämma. Om Bolaget väljer att ta in ytterligare kapital genom riktad nyemission av aktier, teckningsoptioner och/eller konvertibler, kommer icke teckningsberättigade aktieägares andelar att spädas ut samt dessas ekonomiska intresse eventuellt att påverkas negativt. Om Bolaget väljer att ta in ytterligare kapital genom nyemission av aktier med företrädesrätt för befintliga aktieägare i framtiden, kommer aktieägare som väljer att inte utnyttja sina teckningsrätter i en sådan företrädesemission att få minskat ägande och minskad rösträtt i Bolaget.

Riskens sannolikhet: Låg

Risker relaterade till ej säkerställda tecknings- och garantiåtaganden

Santhe Dahl Invest AB samt Husleden Förvaltning AB, som tillsammans representerar cirka 28,5 procent av det totala antalet aktier och cirka 27,8 procent av det totala antalet röster i Nivika, har åtagit sig att teckna nya B-aktier i Företrädesemissionen i proportion till sin nuvarande ägarandel i Bolaget. Skandinavkonsult i Stockholm AB, som representerar cirka 6,4 procent av det totala antalet aktier och cirka 10,9 procent av det totala antalet röster i Nivika, har åtagit sig att teckna aktier för minst 30 000 000 kronor, motsvarande 5,9 procent av Företrädesemissionen. Totalt omfattas Företrädesemissionen av teckningsåtaganden uppgående till cirka 34,4 procent.

Santhe Dahl Invest AB samt Husleden Förvaltning AB har därutöver åtagit sig att garantera den del av Företrädesemissionen som inte omfattas av teckningsåtaganden, uppgående till cirka 65,6 procent av Företrädesemissionen (fördelat

lika mellan Santhe Dahl Invest AB och Husleden Förvaltning AB). Utöver teckningsåtaganden täcks således Företrädesemissionen fullt ut av garantiåtaganden.

Tecknings- respektive garantiåtagandena är emellertid inte säkerställda genom exempelvis bankgarantier. Följaktligen finns det en risk att en eller flera av nämnda parter inte kommer att kunna uppfylla sina respektive tecknings- eller garantiåtaganden. Uppfylls inte ovannämnda tecknings- respektive garantiåtaganden skulle det inverka negativt på Nivikas möjligheter att med framgång genomföra Företrädesemissionen. Om Företrädesemissionen, trots utställda tecknings- och garantiåtaganden, inte blir framgångsrik, kan Bolaget komma att tvingas söka alternativa finansieringsmöjligheter såsom ytterligare kapitalanskaffning eller lånefinansiering, alternativt genomföra avyttringar av tillgångar och/eller delar av verksamheten samt genomföra kostnadsnedskrifningar eller tvingas anpassa Bolagets verksamhet till dess att ytterligare kapital kan anskaffas.

Riskens sannolikhet: Låg

Risker relaterade till Bolagets oförmåga att i framtiden lämna utdelning till aktieägarna

Nivikas övergripande mål är att skapa värde för Bolagets aktieägare. Utdelningens storlek anpassas till Koncernens investeringsbehov, konsolideringsbehov och ekonomiska ställning i övrigt för att säkerställa att Koncernens framtida utveckling sker med bibehållen finansiell styrka och fortsatt god handlingsfrihet. Bolagets långsiktiga målsättning är att dela ut 30 till 50 procent av förvaltningsresultatet efter betald skatt. För räkenskapsåren som avslutades den 31 augusti 2021 respektive den 31 augusti 2022 har Nivika beslutat att balanserade vinstmedel överförs i ny räkning i enlighet med Bolagets utdelningspolicy. Storleken av eventuella framtida utdelningar från Nivika är beroende av ett antal faktorer, såsom Bolagets framtida vinst, finansiella ställning, kassaflöde, behov av rörelsekapital, investeringar och andra faktorer.

Det finns en risk att Bolaget kanske inte kommer att ha tillräckligt med utdelningsbara medel för att genomföra utdelningar överhuvudtaget eller i den utsträckning som aktieägarna framgent förväntar sig. Det finns också en risk för att Bolaget och/eller dess större aktieägare av olika anledningar förhindrar eller begränsar framtida utdelningar. För det fall ingen utdelning lämnas kommer en investerares eventuella avkastning att vara beroende av aktiekursens framtida utveckling.

Riskens sannolikhet: Låg

²Holmgren Group AB och Pollock Invest AB kontrolleras av Benny Holmgren.

INBJUDAN TILL TECKNING AV B-AKTIER I NIVIKA FASTIGHETER AB (PUBL)

Styrelsen beslutade den 22 september 2023, villkorat av bolagsstämmans efterföljande godkännande, att öka Bolagets aktiekapital genom en nyemission av B-aktier med företrädesrätt för Bolagets aktieägare. Den extra bolagsstämman godkände styrelsens beslut den 26 oktober 2023.

Emissionsbeslutet innebär att Bolagets aktiekapital ökas med högst 8 989 273,5 kronor, från nuvarande 38 953 523,5 kronor till högst 47 942 797 kronor, genom utgivande av högst 17 978 547 nya B-aktier. Efter Företrädesemissionen kommer antalet aktier i Bolaget att uppgå till högst 95 885 594 aktier. Bolagets aktieägare har företrädesrätt att teckna de nya B-aktierna i förhållande till det antal aktier de sedan tidigare äger, oavsett aktieslag. Avstämningsdag för rätt till deltagande i Företrädesemissionen är den 14 november 2023. För varje befintlig aktie som innehas på avstämningsdagen, oavsett aktieslag, erhålls en (1) teckningsrätt. Tretton (13) teckningsrätter berättigar till teckning av tre (3) nya B-aktier. I den utsträckning nya B-aktier inte tecknas med stöd av teckningsrätter ska dessa tilldelas aktieägare och andra investerare som har tecknat B-aktier utan stöd av teckningsrätter i enlighet med vad som anges i avsnittet ”Villkor och anvisningar”. Teckning av nya B-aktier ska ske under perioden från och med den 16 november 2023 till och med den 30 november 2023 eller den senare dag som bestäms av styrelsen samt i övrigt i enlighet med vad som framgår av avsnittet ”Villkor och anvisningar”.

Teckningskursen har fastställts till 28,4 kronor per B-aktie, vilket innebär att Företrädesemissionen, om den fulltecknas, sammanlagt tillför Nivika cirka 511 Mkr före transaktionskostnader.

Aktieägare som väljer att inte delta i Företrädesemissionen kan komma att få sin ägarandel utspädd med upp till cirka 18,7 procent, men har möjlighet att ekonomiskt kompensera sig för utspädningseffekten genom att sälja sina teckningsrätter som kommer handlas på Nasdaq Stockholm.

Teckningsåtaganden och garantiåtaganden

Santhe Dahl Invest AB samt Husleden Förvaltning AB, som tillsammans representerar cirka 28,5 procent av det totala antalet aktier och cirka 27,8 procent av det totala antalet röster i Nivika, har åtagit sig att teckna nya B-aktier i Företrädesemissionen i proportion till sin nuvarande ägarandel i Bolaget. Skandinavkonsult i Stockholm AB, som representerar cirka 6,4 procent av det totala antalet aktier och cirka 10,9 procent av det totala antalet röster i Nivika, har åtagit sig att teckna aktier för minst 30 000 000 kronor, motsvarande 5,9 procent av Företrädesemissionen. Totalt omfattas Företrädesemissionen av teckningsåtaganden uppgående till cirka 34,4 procent. Teckningsåtagandena är inte säkerställda genom bankgaranti, spärrmedel, pantsättning eller liknande arrangemang.

Santhe Dahl Invest AB samt Husleden Förvaltning AB har vidare åtagit sig att garantera den del av Företrädesemissionen som inte omfattas av teckningsåtaganden, uppgående till totalt cirka 65,6 procent av Företrädesemissionen (fördelat lika mellan Santhe Dahl Invest AB och Husleden Förvaltning AB). Garantiersättning om fyra (4) procent av garanterat belopp kommer att utgå till Santhe Dahl Invest AB och Husleden Förvaltning AB. Garantiåtagandena är inte säkerställda genom bankgaranti, spärrmedel, pantsättning eller liknande arrangemang.

Härmed inbjuds aktieägarna i Bolaget att med företrädesrätt teckna nya B-aktier i Bolaget i enlighet med villkoren i detta Prospekt.

Värnamo den 14 november 2023

Nivika Fastigheter AB (publ)
Styrelsen

BAKGRUND OCH MOTIV

Nivika är ett småländskt fastighetsbolag med syfte att långsiktigt äga, förvalta och utveckla högavkastande kommersiella fastigheter och bostäder, och därmed skapa lönsam och hållbar värdetillväxt. Verksamheten bedrivs i Jönköping, Värnamo, Växjö samt Västkusten, områden med goda tillväxtpotentialer och stabila hyresmarknader. Den diversifierade fastighetsportföljen uppgår till cirka 11 Mdkr där hyresvärdet till 67 procent utgörs av kommersiella fastigheter och till 33 procent av bostäder per 31 augusti 2023. 92 procent av portföljen är förvaltningsfastigheter, varav resterande del utgörs av pågående nybyggnation, framtida projektportfölj och obebyggd mark. De kommersiella fastigheterna består i huvudsak av industri-, lager-, kontor och samhällsfastigheter. Nivika har som målsättning att fastighetsportföljens värde i slutet av år 2028 ska uppgå till minst 15 Mdkr varav två tredjedelar ska utgöras av kommersiella fastigheter.

Styrelsen för Nivika bedömer att den tillförda likviden från Företrädesemissionen stärker Bolagets finansiella ställning och möjliggör för Bolaget att, i nuvarande makroekonomiska klimat, i god tid hantera skuldförfall i Bolagets utestående Obligation 2021/2024, samt möjliggör fortsatt lönsam tillväxt genom förvärv av fastigheter med geografiskt fokus på Jönköping, Växjö, Värnamo och på Västkusten. Bolagets utestående Obligation 2021/2024, med förfall i september 2024, uppgår till cirka 50 Mkr per dagen för Prospektet, eller cirka en procent av utestående räntebärande skuld. Bolaget har den 1 november 2023 initierat en inlösen av utestående lån inom ramen för Obligation 2021/2024 och Obligation 2021/2024 är således preliminärt fullt inlöst den 16 november 2023.

Användning av emissionslikviden

Företrädesemissionen kommer, om den fulltecknas, att tillföra Bolaget cirka 511 Mkr före avdrag för transaktionskostnader, vilka beräknas uppgå till cirka 30 Mkr. Cirka 70 procent av nettoemissionslikviden om högst cirka 481 Mkr avses användas till att stärka Bolagets finansiella ställning, och möjliggöra i huvudsak genom att minska Bolagets långfristiga räntebärande finansiella skulder. Resterande 30 procent av nettolikviden möjliggör fortsatt lönsam tillväxt, genom tillämpning av Nivikas övergripande strategier och affärsplan, vilka inkluderar fastighetsförvaltning, värdeskapande förvärv av fastigheter och nybyggnation.

Företrädesemissionen omfattas i sin helhet av tecknings-, och garantiåtaganden från Bolagets befintliga aktieägare

Santhe Dahl Invest AB samt Husleden Förvaltning AB, som tillsammans representerar cirka 28,5 procent av det totala antalet aktier och cirka 27,8 procent av det totala antalet röster i Nivika, har åtagit sig att teckna nya B-aktier i Företrädesemissionen i proportion till sin nuvarande ägarandel i Bolaget. Skandinavkonsult i Stockholm AB, som representerar cirka 6,4 procent av det totala antalet aktier och cirka 10,9 procent av det totala antalet röster i Nivika, har åtagit sig att teckna aktier för minst 30 Mkr, motsvarande 5,9 procent av Företrädesemissionen. Totalt omfattas Företrädesemissionen av teckningsåtaganden uppgående till cirka 34,4 procent.

Santhe Dahl Invest AB samt Husleden Förvaltning AB har vidare åtagit sig att garantera den del av Företrädesemissionen som inte omfattas av teckningsåtaganden, uppgående till cirka 65,6 procent av Företrädesemissionen (fördelat lika mellan Santhe Dahl Invest AB och Husleden Förvaltning AB). Utöver teckningsåtaganden täcks således Företrädesemissionen fullt ut av garantiåtaganden. Tecknings- och garantiåtagandena är inte säkerställda genom bankgaranti, spärrmedel, pantsättning eller liknande arrangemang.

Bolagets styrelse ansvarar för Prospektet och enligt styrelsens kännedom överensstämmer den informationen som ges i Prospektet med sakförhållandena och ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd har utelämnats.

Värnamo den 14 november 2023

Nivika Fastigheter AB (publ)
Styrelsen

VILLKOR OCH ANVISNINGAR

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

Inledning Erbjudandet

Den som på avstämningsdagen den 14 november 2023 är registrerad som aktieägare i Nivika erhåller en (1) teckningsrätt för varje innehavd aktie i Bolaget, oavsett aktieslag, med förbehåll för de restriktioner som framgår nedan. Teckningsrätterna berättigar innehavaren att med företrädesrätt teckna nya B-aktier i Företrädesemissionen, där tretton (13) teckningsrätter berättigar till teckning av tre (3) nya B-aktier i Bolaget. Teckning av nya B-aktier kan även göras utan stöd av teckningsrätter.

Aktieägare som väljer att inte delta i Företrädesemissionen kommer att få sin ägarandel utspädd med upp till 18,7 procent, men har möjlighet att kompensera sig ekonomiskt för utspädningseffekten genom att sälja sina teckningsrätter. Vid överlåtelse av teckningsrätt övergår företrädesrätten till den nya innehavaren av teckningsrätten.

Efter teckningsperiodens utgång den 30 november 2023 blir teckningsrätter som inte nyttjas ogiltiga och förfaller utan värde.

Avstämningsdag

Avstämningsdagen hos Euroclear för fastställande av vilka som är berättigade att erhålla teckningsrätter i Företrädesemissionen är den 14 november 2023. B-aktierna i Bolaget kommer att handlas utan rätt att erhålla teckningsrätter från och med den 13 november 2023 och sista dag för handel i aktien inklusive rätt att erhålla teckningsrätter är således den 10 november 2023.

Teckningskurs

De nya B-aktierna emitteras till en teckningskurs om 28,4 kronor per B-aktie. Courtage utgår ej.

Teckningsperiod

Teckningsperioden löper från och med den 16 november 2023 till och med den 30 november 2023. Styrelsen för Bolaget har rätt att förlänga teckningsperioden, vilket, i förekommande fall, kommer att meddelas genom pressmeddelande så snart som möjligt efter att sådant beslut har fattats.

Handel med teckningsrätter

Handel med teckningsrätter i Nivika äger rum på Nasdaq Stockholm under perioden från och med den 16 november 2023 till och med den 27 november 2023 under beteckningen NIVI TR B ISIN-koden för teckningsrätterna är

SE0021021383. Erhållna teckningsrätter måste antingen användas för teckning senast den 30 november 2023 eller säljas senast den 27 november 2023 på Nasdaq Stockholm för att inte förfalla utan värde. Ingen kompensation kommer att utgå till innehavare vars teckningsrätter förfaller till följd av att de inte nyttjas eller säljs.

Emissionsredovisning Direktregistrerade aktieägare

De aktieägare som på avstämningsdagen är registrerade i den av Euroclear för Bolagets räkning förda aktieboken erhåller förtryckt emissionsredovisning med bifogad inbetalningsavi, dock med undantag för sådana aktieägare som är bosatta i vissa obehöriga jurisdiktioner. Av den förtryckta emissionsredovisningen framgår bland annat antalet erhållna teckningsrätter och det hela antal nya B-aktier som kan tecknas med stöd av teckningsrätter. En avisering från Euroclear (”VP-avi”) som redovisar registreringen av teckningsrätter på aktieägares VP-konto skickas inte ut.

Aktieägare som är upptagna i den i anslutning till aktieboken särskilt förda förteckningen över panthavare och förmyndare erhåller inte någon emissionsredovisning utan meddelas separat.

Förvaltarregistrerade innehav

Aktieägare i Bolaget vars innehav på avstämningsdagen är förvaltarregistrerat hos bank eller annan förvaltare erhåller ingen emissionsredovisning. Teckning och betalning avseende förvaltarregistrerade B-aktier ska ske i enlighet med instruktioner från respektive bank eller förvaltare, eller om innehavet är registrerat hos flera förvaltare, från envar av dessa.

Aktieägare bosatta i vissa obehöriga jurisdiktioner

Tilldelning av teckningsrätter och utgivande av nya B-aktier vid nyttjande av teckningsrätter till personer som är bosatta i andra länder än Sverige kan påverkas av värdepapperslagstiftningen i sådana länder. Med anledning härav kommer aktieägare som har sina aktier direktregistrerade på VP-konton med registrerade adresser i Australien, Japan, Kanada, USA, Nya Zeeland, Sydafrika, Hongkong, Schweiz, Singapore, Storbritannien eller någon annan jurisdiktion där deltagande skulle kräva ytterligare prospekt, registrering eller annat myndighetsgodkännande inte att erhålla detta Prospekt. De kommer inte heller att erhålla några teckningsrätter på sina respektive VP-konton. De teckningsrätter som annars skulle ha levererats till dessa aktieägare kommer att säljas och försäljningslikviden, med avdrag för kostnader, kommer att utbetalas till sådana aktieägare. Belopp understigande 100 kronor kommer emellertid inte att utbetalas.

Banker eller andra förvaltare som innehar aktier för aktieägare i Bolaget vars innehav på avstämningsdagen är förvaltarre-

gistrerade får inte skicka detta Prospekt eller den förtryckta emissionsredovisningen till aktieägare med adress i, eller som är belägna eller bosatta i Australien, Japan, Kanada, USA, Nya Zeeland, Sydafrika, Hongkong, Schweiz, Singapore, Storbritannien eller någon annan jurisdiktion, vari deltagande i Företrädesemissionen kräver ytterligare prospekt, registrering eller annat myndighetsgodkännande, utan förhandsgodkännande från Bolaget.

Teckning av nya B-aktier med stöd av teckningsrätter

Teckning av nya B-aktier med stöd av teckningsrätter sker genom samtidig kontant betalning under perioden 16 november 2023 till och med den 30 november 2023. Betalningen måste vara Nordea Bank Abp, filial i Sverige (”Nordea”) tillhanda senast den 30 november 2023 kl. 15.00 (CET). Efter teckningsperiodens utgång blir teckningsrätter som inte nyttjas ogiltiga och förfaller utan värde. Teckningsrätter som inte nyttjas för teckning kommer att avregistreras från respektive aktieägares VP-konto utan att någon VP-avi skickas ut. För att inte värdet av teckningsrätterna ska gå förlorat måste innehavaren antingen:

- nyttja erhållna teckningsrätter och teckna nya B-aktier senast kl. 15.00 (CET) den 30 november 2023, vilket är sista dagen i teckningsperioden; eller
- sälja de teckningsrätter som inte har nyttjats för teckning av nya B-aktier senast den 27 november 2023, vilket är sista dagen för handel med teckningsrätter på Nasdaq Stockholm.

Tecknare som har sitt innehav i depå hos bank eller annan förvaltare tecknar B-aktier eller säljer teckningsrätter i enlighet med instruktion från sin eller sina förvaltare. Sista dag för teckning eller försäljning kan då avvika från ovan.

Teckning av nya B-aktier med stöd av teckningsrätter är oåterkallelig och kan inte återtas eller modifieras.

Direktregistrerade aktieägare bosatta i Sverige

Teckning av nya B-aktier med stöd av teckningsrätter ska ske genom samtidig kontant betalning. Teckning och betalning sker antingen genom att använda den förtryckta inbetalningsavin eller en särskild anmälningssedel, med samtidig betalning från och med den 16 november 2023 till och med den 30 november 2023 enligt något av följande alternativ:

- Inbetalningsavi: Den förtryckta plusgiroavin ska användas om samtliga teckningsrätter enligt emissionsredovisningen från Euroclear Sweden ska utnyttjas. Inga tillägg eller ändringar får göras på plusgiroavin. Särskild anmälningssedel ska i detta fall inte användas.
- Anmälningssedel: För det fall ett annat antal teckningsrätter än det som framgår av den förtryckta emissionsredovisningen utnyttjas för teckning, till exempel om teckningsrätter har köpts eller sålts, ska särskild anmälningssedel användas som underlag för teckning genom betalning. Samtidigt som den ifyllda anmälningssedeln

skickas till Nordea Bank Abp, filial i Sverige, Issuer Services L850, 105 71 Stockholm ska betalning ske för de tecknade nya B-aktierna i enlighet med instruktion på anmälningssedeln. Anmälningssedeln ska vara Nordea Bank Abp, filial i Sverige, Issuer Services tillhanda senast den 30 november 2023 klockan 15.00 (CET). Anmälningssedeln kan erhållas från Nordea Bank Abp, filial i Sverige, Issuer Services via issuerservices.se@nordea.com.

Information till direktregistrerade aktieägare bosatta utomlands

Aktieägare med direktregistrerade innehav bosatta utomlands med tillgång till en svensk internetbank kan använda den förtryckta plusgiroavin för teckning och betalning. Direktregistrerade aktieägare som är bosatta utanför Sverige men är berättigade att teckna nya B-aktier med stöd av teckningsrätter (det vill säga inte är föremål för de restriktioner som beskrivs i avsnittet ”Aktieägare bosatta i vissa obehöriga jurisdiktioner” ovan) och som inte kan använda den förtryckta inbetalningsavin, betalar i svenska kronor till nedan angivna bankkonto:

Nordea Bank Abp, filial i Sverige

Issuer Services L850150 71 Stockholm
IBAN-nummer: SE78 3000 0000 0347 3170 1430
Bankkontonummer: 3473 17 01430
SWIFT/BIC: NDEASESS

Vid betalning måste tecknarens namn, adress, VP-kontonummer och referensen från emissionsredovisningen anges. Anmälningssedel och betalning ska vara Nordea tillhanda senast den 30 november klockan 15.00 (CET). Anmälningssedlar för direktregistrerade aktieägare bosatta utanför Sverige kan erhållas via issuerservices.se@nordea.com. Varje sådan tecknare kommer, genom att sända in anmälningssedeln och genomföra betalning, eller genom att godkänna leverans av teckningsrätterna eller de nya B-aktierna, anses ha förklarat och godkänt att denne inte är, och inte vid tiden för när denne erhåller eller tecknar sig för teckningsrätten eller de nya B-aktierna kommer vara, belägen eller bosatt i Australien, Hongkong, Japan, Kanada, USA, Nya Zeeland, Sydafrika, Schweiz, Singapore, Storbritannien eller någon annan jurisdiktion, vari deltagande i Företrädesemissionen kräver ytterligare prospekt, registrering eller annat myndighetsgodkännande, och att denne inte heller agerar på en icke-diskretionär basis på uppdrag av, eller till förmån för, någon sådan person.

Om teckning avser annat antal teckningsrätter än vad som framgår av emissionsredovisningen ska i stället anmälningssedeln användas, vilken av aktieägare i Nivika som är bosatta utanför Sverige och som inte är föremål för de restriktioner som beskrivs i avsnittet ”Aktieägare bosatta i vissa obehöriga jurisdiktioner” ovan kan beställas från Nordea, efter förfrågan via mejl till: issuerservices.se@nordea.com. Betalningen ska ske enligt ovan angiven instruktion, dock ska referens

från anmälningsedelns anges. Anmälningsedelns ska vara Nordea tillhanda enligt adress ovan senast den 30 november 2023 kl. 15:00 CET.

Förvaltarregistrerade innehav

Aktieägare i Bolaget vars innehav på avstämningsdagen är förvaltarregistrerat hos bank eller annan förvaltare erhåller ingen emissionsredovisning från Euroclear. För dem gäller att teckning och betalning av nya B-aktier med företrädesrätt ska ske till respektive förvaltare och i enlighet med instruktioner från denne eller, i förekommande fall, förvaltarna.

Betalda tecknade aktier (BTA)

Registrering av B-aktier vilka tecknats och betalats med stöd av teckningsrätter registreras hos Euroclear så snart detta kan ske, vilket normalt innebär att registrering sker upp till två bankdagar efter betalning. Därefter erhåller tecknaren en VP-avi med bekräftelse att inbokning av BTA har skett på tecknarens VP-konto. Efter det att Företrädesemissionen registrerats hos Bolagsverket, vilket beräknas ske omkring den 8 december 2023, kommer BTA, utan avisering från Euroclear, att omvandlas till nya B-aktier. De nya B-aktierna beräknas finnas på respektive VP-konto omkring den 15 december 2023.

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

Handel med BTA beräknas ske på Nasdaq Stockholm från och med den 16 november 2023 till och med den 6 december 2023 under beteckningen NIVI BTA B. ISIN-koden för BTA är SE0021021391.

Teckning av nya B-aktier utan stöd av teckningsrätter

Anmälan om teckning av nya B-aktier utan stöd av teckningsrätter ska ske under samma tidsperiod som teckning av B-aktier med stöd av teckningsrätter, det vill säga från och med 16 november 2023 och till och med den 30 november 2023. Anmälan om teckning av nya B-aktier utan stöd av teckningsrätter är oåterkallelig och kan inte återtas eller modifieras.

Viktig information angående NID och LEI vid teckning av B-aktier utan stöd av teckningsrätter

Anmälan om teckning av nya B-aktier utan stöd av teckningsrätter ska ske under samma tidsperiod som teckning av B-aktier med stöd av teckningsrätter, det vill säga från och med 16 november 2023 och till och med den 30 november 2023.

Krav på NID-nummer för fysiska personer

Enligt Europaparlamentets och rådets direktiv 2014/65/EU ("MiFID II") behöver alla investerare från och med den 3 januari 2018 ha en global identifieringskod, nationellt ID eller National Client Identifier ("NID-nummer") för att kunna

genomföra en värdepapperstransaktion. Dessa krav medför att fysiska personer behöver ange sitt NID-nummer för att kunna göra en värdepapperstransaktion. För fysiska personer som enbart har svenskt medborgarskap består NID-numret av beteckningen "SE" följt av personens personnummer. Om personen i fråga har flera eller något annat än svenskt medborgarskap kan NID-numret vara någon annan typ av nummer. Tänk på att ta reda på NID-nummer i god tid då numret behöver anges på anmälningsedelns. Om sådant nummer inte anges kan Nordea vara förhindrad att utföra transaktionen åt den fysiska personen i fråga. För mer information om hur NID-nummer erhålls, kontakta din bank.

Krav på LEI-kod för juridiska personer

Legal Entity Identifier ("LEI") är en global identifieringskod för juridiska personer. Enligt MiFID II behöver juridiska personer från och med den 3 januari 2018 ha en LEI-kod för att kunna göra en värdepapperstransaktion. Om en LEI-kod saknas kan Nordea vara förhindrad att genomföra transaktionen. Registrering av LEI-kod kan tillhandahållas av någon av de leverantörer som finns på marknaden. Tänk på att registrera LEI-kod i god tid då den behöver bekräftas på anmälningsedelns.

Direktregistrerade aktieägare

Anmälan av intresse för att teckna nya B-aktier utan stöd av teckningsrätter ska göras på en särskilt avsedd anmälningsedel. Det är tillåtet att lämna in fler än en anmälningsedel, varvid dock endast den senast daterade anmälningsedelns kommer att beaktas. Den särskilda anmälningsedelns kan erhållas via issuerservices.se@nordea.com.

Ifyllt och undertecknad anmälningsedel ska vara Nordea Bank Abp, filial i Sverige, Issuer Services L850, 105 71 Stockholm tillhanda senast kl. 15.00 (CET) den 30 november på adress enligt anmälningsedelns. Ofullständig eller felaktigt ifyllt anmälningsedel kan komma att lämnas utan avseende.

Förvaltarregistrerade innehav

Anmälan om teckning av nya B-aktier utan stöd av teckningsrätter ska ske till respektive förvaltare och i enlighet med instruktioner från denne, eller om innehavet är registrerat hos flera förvaltare, från envar av dessa.

Tilldelning av nya B-aktier vid teckning utan stöd av teckningsrätter

Teckning av aktier kan även ske utan stöd av teckningsrätter. Om samtliga aktier inte tecknas med stöd av teckningsrätter (dvs. med företrädesrätt) ska styrelsen, inom ramen för Företrädesemissionens högsta belopp, besluta om tilldelning av aktier tecknade utan stöd av teckningsrätter. Tilldelning ska då ske i följande ordning:

- a)I första hand ska tilldelning ske till de som även tecknat aktier med stöd av teckningsrätter (oavsett om de var aktieägare på avstämningsdagen eller inte) i förhållande

till det antal teckningsrätter som har utnyttjats för teckning av aktier och, i den mån detta inte kan ske, genom lottnings.

b)I andra hand ska tilldelning ske till annan som anmält sig för teckning av aktier i Företrädesemissionen utan stöd av teckningsrätter och för det fall tilldelning till dessa inte kan ske fullt ut ska tilldelning ske pro rata i förhållande till det antal aktier som var och en har tecknat, och, i den mån detta inte kan ske, genom lottnings.

c)I tredje hand ska tilldelning ske till de som har lämnat garantiåtagande avseende teckning av aktier, i proportion till sådana åtaganden.

I den mån tilldelning i något led enligt ovan inte kan ske pro rata ska tilldelning ske genom lottnings.

Besked om eventuell tilldelning av nya aktier som tecknats utan stöd av teckningsrätter lämnas genom utskick av avräkningsnota till direktregistrerade aktieägare omkring den 6 december 2023 och ska betalas i enlighet med anvisningarna på denna. Meddelande utgår endast till dem som erhållit tilldelning. Beräknad likviddag för B-aktier tecknade utan stöd av teckningsrätter är omkring den 13 december 2023. Om betalning inte görs i tid kan B-aktierna komma att överlåtas till andra. För det fall försäljningspriset är lägre än teckningskursen i samband med sådan överlåtelse, är den som först tilldelats B-aktierna betalningsskyldig för hela eller delar av mellanskillnaden. Sedan betalning av tecknade och tilldelade B-aktier skett och när B-aktierna har registrerats hos Bolagsverket, kommer en VP-avi att skickas till direktregistrerade aktieägare som bekräftelse på att inbokning av tecknade och tilldelade B-aktier skett på tecknarens VP-konto. Inga BTA kommer att bokas in på tecknarens VP-konto utan tecknaren erhåller B-aktier direkt. Registrering av B-aktier tecknade utan stöd av teckningsrätter förväntas ske hos Bolagsverket omkring den 19 december 2023.

Aktieägare med förvaltarregistrerat innehav meddelas och betalar för eventuell tilldelning i enlighet med förvaltarens rutiner.

Notering av de nya B-aktierna

B-aktien i Nivika är upptagen till handel på Nasdaq Stockholm. Efter att Bolagsverket har registrerat de nya B-aktierna kommer även dessa tas upp till handel på Nasdaq Stockholm. Registrering hos Bolagsverket av de nya B-aktier som tecknats med stöd av teckningsrätter beräknas ske omkring den 8 december 2023. Handel i de nya B-aktierna beräknas inledas omkring den 15 december 2023 förutsatt att registrering skett. De nya B-aktier som tecknats utan stöd av teckningsrätter beräknas registreras hos Bolagsverket omkring den 19 december 2023 och B-aktierna beräknas vara bokförda på respektive VP-konto omkring den 20 december 2023 samt bli föremål för handel omkring den

20 december 2023, förutsatt att registrering skett.

Villkor för Företrädesemissionens fullföljande

Styrelsen för Nivika har inte rätt att avbryta, återkalla eller tillfälligt dra tillbaka erbjudandet att teckna B-aktier i Bolaget i enlighet med villkoren i detta Prospekt. Styrelsen för Bolaget äger rätt att en eller flera gånger förlänga den tid under vilken anmälan om teckning och betalning kan ske. En eventuell förlängning av teckningsperioden offentliggörs genom pressmeddelande.

Offentliggörande av Företrädesemissionens utfall

Det slutliga utfallet av Företrädesemissionen kommer att offentliggöras genom ett pressmeddelande omkring den 6 december 2023. Pressmeddelandet kommer även att vara tillgängligt på Nivikas webbplats (www.nivika.se).

Rätt till utdelning

B-aktierna som erbjuds i Erbjudandet medför rätt till vinstutdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter Erbjudandets genomförande. För mer information om utdelningar, se avsnittet "Aktiekapital och ägarförhållanden - Utdelningar och utdelningspolicy".

Information om behandling av personuppgifter

Nordea Bank Abp, filial i Sverige är ansvarig (personuppgiftsansvarig) för behandlingen av de personuppgifter som du lämnar i samband med anmälan eller som i övrigt registreras i samband med anmälan. Utförlig information om Nordea Bank Abp, filial i Sverige behandling av personuppgifter och dina rättigheter i samband med sådan behandling m.m. finns på www.nordea.se/dataskyddspolicy. Adressuppgifter kan komma att inhämtas av Nordea Bank Abp, filial i Sverige genom automatisk datakörning hos Euroclear.

Tecknings och- garantiåtaganden

Företrädesemissionen omfattas till cirka 34,4 procent av teckningsåtaganden och till cirka 65,6 procent av garantiåtaganden. Följaktligen omfattas Företrädesemissionen fullt ut av tecknings- och garantiåtaganden. Tecknings- och garantiåtagandena är inte säkerställda genom bankgaranti, spärrmedel, pantsättning eller liknande arrangemang.

Teckningsåtaganden

Santhe Dahl Invest AB samt Husleden Förvaltning AB, som tillsammans representerar cirka 28,5 procent av det totala antalet aktier och cirka 27,8 procent av det totala antalet röster i Nivika, har åtagit sig att teckna nya B-aktier i Företrädesemissionen i proportion till sin nuvarande ägarandel i Bolaget. Skandinaviskonsult i Stockholm AB, som representerar cirka 6,4 procent av det totala antalet aktier och cirka 10,9 procent av det totala antalet röster i Nivika, har åtagit sig att teckna aktier för minst 30 000 000 kronor, motsvarande 5,9 procent av Företrädesemissionen. Totalt omfattas Företrädesemissionen av teckningsåtaganden uppgående till cirka 34,4 procent. Teckningsåtagandena är inte

säkerställda genom bankgarantier, spärrmedel, pantsättning eller liknande arrangemang, vilket innebär en risk att en eller flera av de som ingått avtal inte säkert kommer att kunna fullfölja sina åtaganden.

De personer som har ingått teckningsåtaganden framgår av tabellen nedan.

Namn	Teckningsåtaganden (kronor)
Santhe Dahl Invest AB ¹	93 755 187,60
Husleden Förvaltning AB ²	51 740 852,40
Skandinavkonsult i Stockholm AB ³	30 000 027,60
Totalt	175 496 067,60

1) Norra Doktorsgatan 18, 352 36 Växjö.

2) Malmgatan 34, 333 30 Smålandstendar.

3) Styrmansgatan 2, 114 54 Stockholm.

Garantiåtaganden

Santhe Dahl Invest AB samt Husleden Förvaltning AB har vidare åtagit sig att garantera den del av Företrädesemissionen som inte omfattas av teckningsåtaganden, uppgående till totalt cirka 65,5 procent av Företrädesemissionen (fördelat lika mellan Santhe Dahl Invest AB och Husleden Förvaltning AB). Avtalen om emissionsgaranti ingicks under september 2023 och emissionsgarantiersättning utgår genom kontant ersättning uppgående till fyra (4) procent av det garanterade beloppet. Garantiåtagandena är inte säkerställda genom bankgarantier, spärrmedel, pantsättning eller liknande arrangemang, vilket innebär en risk att en eller flera av de som ingått avtal inte säkert kommer att kunna fullfölja sina åtaganden.

De personer som har ingått garantiåtaganden framgår av tabellen nedan.

Namn	Garantiåtaganden (kronor)
Santhe Dahl Invest AB ¹	167 547 333,60
Husleden Förvaltning AB ²	167 547 333,60
Totalt	335 094 667,20

1) Norra Doktorsgatan 18, 352 36 Växjö.

2) Malmgatan 34, 333 30 Smålandsstendar.

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, i konsoliderad version, ("MiFID II"); (b) artikel 9 och 10 i Kommissionens delegerade direktiv (EU) 2017/593, som kompletterar MiFID II; och (c) nationella genomförandeåtgärder (tillsammans "Produktstyrningskraven i MiFID II") samt för att friskriva sig från allt utomobligatoriskt, inomobligatoriskt eller annat ansvar som någon "tillverkare" (i den mening som avses enligt Produktstyrningskraven i MiFID II) annars kan omfattas av, har de B-aktier som erbjuds eller kan komma att erbjudas, inklusive teckningsrätter avseende sådana B-aktier samt interimaktier (BTA) varit föremål för en produktgodkännandeprocess, som har fastställt att dessa värdepapper 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; och (ii) lämpliga för spridning genom alla distributionskanaler som tillåts enligt MiFID II ("Målmarknadsbedömningen").

Oaktat Målmarknadsbedömningen bör distributörer notera att: priset på B-aktierna, teckningsrätter och BTA i Bolaget kan sjunka och investerare kan förlora hela eller delar av sin investering, att B-aktierna, teckningsrätter och BTA i Bolaget inte är förenade med någon garanti avseende avkastning eller kapitalskydd och att en investering i B-aktierna, teckningsrätter och BTA i Bolaget endast är lämplig för investerare som inte är i behov av garanterad avkastning eller kapitalskydd och 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. Målmarknadsbedömningen påverkar inte andra krav avseende kontraktuella, legala eller regulatoriska försäljningsrestriktioner med anledning av Företrädesemissionen.

Målmarknadsbedömningen utgör, för 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 Bolagets värdepapper.

Varje distributör är ansvarig för att genomföra sin egen Målmarknadsbedömning avseende Bolagets B-aktier samt för att besluta om lämpliga distributionskanaler.

Beskattning

För frågor rörande information om beskattning, se avsnittet "Viktig information om beskattning".

Preliminär tidsplan

13 november 2023	Första dag för handel exklusive teckningsrätter
14 november 2023	Avstämningsdag för deltagande i Företrädesemissionen
16 november 2023	Teckningsperioden inleds
16 november 2023	Handel med teckningsrätter inleds
16 november 2023	Handel med BTA inleds
27 november 2023	Sista dag för handel med teckningsrätter
30 november 2023	Teckningsperioden avslutas
6 december 2023	Beräknad dag för offentliggörande av utfallet i Företrädesemissionen
6 december 2023	Sista dag för handel med BTA
15 december 2023	Första dag för handel med B-aktier tecknade med stöd av teckningsrätter
20 december 2023	Första dag för handel med B-aktier tecknade utan stöd av teckningsrätter

VERKSAMHETSBEKRIVNING

Organisation

Bolagets företagsnamn tillika kommersiella beteckning är Nivika Fastigheter AB (publ), org.nr 556735-3809, handelsbeteckning är NIVI B och Bolagets LEI-kod är 549300HXIG611R7YBT33. Bolagets styrelse har sitt säte i Värnamo kommun, Jönköpings län. Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag, anslutet till Euroclear och dess associationsform regleras av aktiebolagslagen. Bolagets adress är Ringvägen 38, 331 32 Värnamo och webbplats www.nivika.se. Bolaget bildades den 27 juni 2007 och registrerades vid Bolagsverket den 31 juli 2007. Informationen på webbplatsen ingår inte i Prospektet såvida denna information inte införlivas i Prospektet genom hänvisning.

Introduktion

Nivika grundades år 2000 av Niclas och Viktoria Bergman, för närvarande verksamma som Bolagets VD respektive styrelseledamot, och är ett fastighetsbolag med syfte att långsiktigt äga, förvalta och utveckla högavkastande kommersiella fastigheter och bostäder, och därmed skapa lönsam och hållbar värdetillväxt. Huvudkontoret ligger i Värnamo och fastighetsbeståndet är huvudsakligen koncentrerat till centrala lägen i Jönköping, Värnamo, Växjö samt Västkusten, områden som Nivika bedömer ha långsiktigt goda tillväxtpotentialer och vara stabila hyresmarknader. Bolaget har en diversifierad fastighetsportfölj där hyresvärdet till 67 procent utgörs av kommersiella fastigheter och till 33 procent av bostäder. 92 procent av portföljen utgörs av förvaltningsfastigheter, varav resterande 8 procent utgörs av pågående nybyggnation, framtida projektportfölj och obebyggd mark per den 31 augusti 2023.

Nivika har som affärsidé att med hyresgästen i fokus vara en attraktiv, trygg och långsiktig fastighetsägare. Med lokal förankring, närvaro och kännedom skapar man förutsättningar för fortsatt lönsam tillväxt genom en strategi bestående av tre huvudkomponenter: (i) fastighetsförvaltning; (ii) förvärv av fastigheter samt (iii) utveckling av byggrätter. Vidare anser Nivika att Bolagets lokala engagemang och relationer har bidragit till att Bolaget har kunnat bygga upp en effektiv fastighetsförvaltning samt förvärvs- och projektverksamhet, i sina kärngeografier. Den lokala kännedomen och förankringen ger Nivika flexibilitet och därmed möjlighet att identifiera och agera snabbt vid förvärvsmöjligheter samt förutsättningar att genomföra affärer med begränsad konkurrens och till attraktiva värderingar. Vidare har den lokala förankringen varit Bolaget till gagn i att driva processer i framtagning av byggrätter och vid nybyggnation genom förståelse för de lokala behoven och kontaktvägarna. Med en disciplinerad projektutvecklingsorganisation säkerställer Nivika att nybyggnation sker enbart på kontrakt med hyresgäster. Nivika har som ambition att fortsätta växa fastighetsportföljen genom förvärv och nybyggnation, med målet om att fastighetsvärdet vid slutet av 2028 ska uppgå till minst 15

Mdkr, av vilket andelen kommersiella fastigheter ska utgöra minst två tredjedelar. Tillväxten ska ske kontrollerat med bibehållen, stärkt balansräkning och lönsamhet.

Då syftet i verksamheten är att äga, förvalta och utveckla fastigheter under lång tid, har det varit naturligt att redan från start lägga stor vikt vid hållbarhet. Nivikas hållbarhetsyn bygger på strävan att skapa långsiktiga värden, såväl ekonomiska som hållbara. Enligt Nivika är skapandet av, resurseffektiva fastigheter med beständiga material till en rimlig kostnad det som lägger grunden för ett varaktigt värdeskapande. Detta förutsätter enligt Bolaget ett hållbart synsätt med långsiktigt ansvarstagande, sund affärsmässighet och en stabil finansiell ställning. Nivika lägger särskild vikt vid det sistnämnda, då möjligheten att vara en finansiellt stabil affärspartner främjar relationen med Bolagets intressenter och ses som en förutsättning för att driva hållbar utveckling. Nivika anser också att långsiktig värdeutveckling innebär att hela verksamheten genomsyras av ett långsiktigt arbete för en hållbar leverantörskedja med transparent redovisning. Utöver detta har Nivika som mål att skapa ekonomisk stabilitet som går över och bortanför konjunkturcykler.

Per den 31 augusti 2023 bestod fastighetsbeståndet av kommersiella lokaler motsvarande 427 858 kvadratmeter uthyrningsbar yta och 2 458 lägenheter, motsvarande 131 560 kvadratmeter uthyrningsbar boarea. De kommersiella fastigheterna består i huvudsak av industri- och lagerfastigheter. Bolagets totala hyresvärde uppgick till 661 Mkr, fördelat på 67 procent kommersiellt och 33 procent bostäder. Det sammanlagda fastighetsvärdet uppgick till 10,6 Mdkr, fördelat på 61 procent kommersiellt och 39 procent bostäder.

Historik

2000	<ul style="list-style-type: none">Nivika grundas av Niclas och Viktoria BergmanInitialt förvärvas fem bostadsfastigheter i Värnamo och Nivika ägde vid årets slut 17 fastigheter
2006	<ul style="list-style-type: none">Nivika förvärvar HLM Fastigheter AB, vilket innebär en dubbling av beståndet, mätt i uthyrbar yta
2007	<ul style="list-style-type: none">Nivika fortsätter utveckla sina förvaltningsfastigheter genom bland annat renoveringar av lägenheter för att möjliggöra hyreshöjningar
2008	<ul style="list-style-type: none">Håkan Eriksson blir ny delägare
2009	<ul style="list-style-type: none">Flertalet större renoveringar genomförs, till exempel Timmermannen
2010	<ul style="list-style-type: none">Genom förvärvet av två centrala kommersiella fastigheter samt en bostadsfastighet etablerar sig Nivika i Jönköping
2011	<ul style="list-style-type: none">Under året omvandlade Nivika den bostadsfastighet i Jönköping som förvärvades 2010 till bostadsrätter och avyttrade fastigheten
2012	<ul style="list-style-type: none">Fortsatt expansion genom förvärv av bostadsfastigheter i Värnamo
2013	<ul style="list-style-type: none">Merparten av de mindre bostadsfastigheterna i beståndet i Värnamo avyttras till en lokal aktör för att möjliggöra ytterligare expansion i Jönköping
2014	<ul style="list-style-type: none">I samband med att Nivika förvärvar en större fastighet (Vinkeln 6) i Jönköping av Holmgrens Bil AB blir Benny Holmgren delägare i Nivika
2015	<ul style="list-style-type: none">Nivika vinner utmärkelsen "Årets Tillväxtprofil 2015" i VärnamoFlera större projekt färdigställs, till exempel Advokaten i Jönköping vilken rymmer 100 kontorsplatser samt restaurang och butik, samt Bredasten i Värnamo som rymmer en butik och en lokal för bilförsäljning
2016	<ul style="list-style-type: none">Nivikas VD Niclas Bergman nomineras till "Entrepreneur of the Year" av EYStörre förvärv i centrala Värnamo genomförs genom kvarteret Kärleken, vilket även blir Bolagets första exploatering för bostäder genom lägenhetsmoduler
2017	<ul style="list-style-type: none">Byggprojekt av 50 nya lägenheter färdigställs i centrala VärnamoGenom förvärvet av en kommersiell fastighet expanderar Nivika till VäxjöElisabeth Norman blir styrelseordförande i Nivika
2018	<ul style="list-style-type: none">Genom förvärvet av en fastighetsportfölj om 11 fastigheter i Värnamo utökar Nivika sitt innehav i Värnamo med 50 lägenheter samt industri, butik och kontorslokalerTvå större bostadsprojekt, Operan och Valplatsen, förvärvas i JönköpingNivika emitterar sin första företagsobligation om 250 MSEK, noterad på Nasdaq Stockholm

2019	<ul style="list-style-type: none"> • Santhe Dahl blir ny delägare och styrelseledamot i Bolaget genom en nyemission om 300 MSEK • Fortsatt expansion genom förvärven av åtta fastigheter i Jönköping och Växjö
2020	<ul style="list-style-type: none"> • Nivika expanderar i Växjö genom förvärvet av Alhansa Fastigheter AB med en portfölj om 21 kommersiella fastigheter och etablerar därmed en lokal förvaltningsorganisation i Växjö • Byggstart av 200 hyresrätter i den första etappen på Valplatsen i Jönköping, vilka byggs av Husgruppen
2021	<ul style="list-style-type: none"> • Nivika förvärvar Fortnox Arena i Växjö och påbörjar byggplanerna för Nivika Center (Värendsvallen 12) • Nivika breddar sin projektverksamhet genom det strategiska förvärvet av Husgruppen • Nivika expanderar till en ny marknad, Västkusten, genom förvärv av kommersiella fastigheter i bland annat Helsingborg, Halmstad och Varberg • Inför noteringen på Nasdaq Stockholm genomför Nivika en nyemission om 300 MSEK • Den 31 augusti 2021 bestod Nivikas fastighetsbestånd av 1 127 lägenheter och 372 145 kvadratmeter kommersiella lokaler, med ett fastighetsvärde om 6,9 MDSEK • Efter räkenskapsårets slut förvärvar Nivika två fastighetsbestånd, Riddarberget och SantHem
2022	<ul style="list-style-type: none"> • Förvärv av tre större kommersiella fastighetsbestånd: Riddarberget, SantHem och Ulricehamn • Den 31 augusti 2022 bestod Nivikas fastighetsbestånd av 2 169 lägenheter och 440 772 kvadratmeter kommersiella lokaler, med ett fastighetsvärde om cirka 10,7 Mdkr
2023	<ul style="list-style-type: none"> • Fem kommersiella byggnationer färdigställs under året, en i Varberg och fyra i Värnamo varav tre ligger på Bredastens Industriområde. Två stora, fullt uthyrda bostadsbyggnationer färdigställs, Sadelmakaren 1 i Värnamo med 130 lägenheter och Nivika Center i Växjö med 159 lägenheter. • Fastighetsportföljen i Helsingborg avyttras liksom enstaka fastigheter i Jönköping • Den 31 augusti 2023 bestod Nivikas fastighetsbestånd av 423 134 kvadratmeter kommersiella lokaler och 2 458 lägenheter, med ett fastighetsvärde om 10,6 Mdkr

Styrkor och konkurrensfördelar

Lokal närvaro på orter som karakteriseras av underliggande tillväxt och en stabil hyresmarknad

Nivikas fastigheter finns på utvalda delmarknader i Småland och Västkusten som Bolaget bedömer karakteriseras av tillväxt och utvecklingsmöjligheter. Genom lokalkunskap och förmåga att identifiera mikrolägen, skapar Nivika kluster av fastigheter som gör det möjligt för hyresgäster att flytta, växa och utvecklas inom Nivikas bestånd. Nivikas regioner bedöms av Bolaget karakteriseras av ett expansivt näringsliv och stadig befolkningsökning vilket skapar grund för en växande marknad för kommersiella fastigheter såväl som bostäder. Nivikas kunskap om marknaden såväl som regionen möjliggör anpassning till hyresgästers behov och till nya trender. Genom att hålla fastighetsbeståndet geografiskt fokuserat skapas förvaltningsfördelar och ett välkänt lokalt varumärke.

Långsiktig förvaltning och hållbar värdetillväxt ger stabila och starka kassaflöden

Nivikas affärsmodell går ut på att utveckla och skapa värde i fastighetsportföljen genom förädling av befintliga fastigheter, framtagning av detaljplaner för att skapa byggrätter, projektutveckling i attraktiva lägen samt genom strategiska förvärv. Värdetillväxten möjliggörs genom förmågan att verkställa Nivikas tillväxtstrategi, vilket illustreras av en samlad projektvinst om 499 Mkr de senaste fem åren.

Diversifierad fastighetsportfölj

70 procent av hyresvärdet består av kommersiella fastigheter och 30 procent av bostäder. Merparten av de kommersiella kontrakten består av industri- och lagerlokaler. Samtliga kommersiella hyresavtal följer konsumentprisindexet, vilket kompenserar för ökade fastighetskostnader under nuvarande turbulenta marknadsklimat.

Nivika strävar efter en diversifierad hyresgäststruktur med långa avtal och en spridd förfallostruktur vilket ger ett stabilt och förutsägbart kassaflöde. Nivikas aktiva arbete med hyresgästerna har resulterat i en uthyrningsgrad om 97 procent för kommersiella fastigheter och 98 procent för bostäder per den 31 augusti 2023, i linje med den historiskt höga uthyrningsgraden om 96 procent respektive 99 procent de senaste sex åren.

Nivika arbetar även aktivt med att konsolidera och renodla fastighetsportföljen och öka andelen kommersiella fastigheter av fastighetsvärdet från 61 procent per 31 augusti 2023 till målet om två tredjedelar kommersiella fastigheter vid slutet av år 2028.

Balanserad kapitalstruktur styrs via tydlig finanspolicy

Nivika har långa relationer med nordiska banker som stöttat bolaget sedan start. Låneportföljen är diversifierad hos tre nordiska banker, ett bostadsinstitut samt sju lokala sparbanker. En räntesäkringsportfölj är under uppbyggnad, i vilken cirka 30 procent av skuldportföljen är säkrad. Enligt

Nivikas finansiella mål ska belåningsgraden för Koncernen långsiktigt vara under 50 procent och ränteteckningsgraden långsiktigt vara minst 2 gånger. Stabil finansiering och stark balansräkning skapar möjligheter och ger Nivika fördelar i en turbulent marknad, samt möjliggör för Bolaget att bibehålla en kontinuerlig utdelning.

Med hållbarhet i fokus skapas hållbara och lönsamma fastigheter

Genom att använda hållbara material och energieffektiva lösningar minskar påverkan på miljön och skapas en hållbar miljö för hyresgäster. Nivika bidrar till att uppfylla Agenda 2030³, med särskilt fokus på utvalda delmål och områden där Nivika har störst påverkan och därmed störst möjlighet att bidra till positiv utveckling. Under de senaste tre åren har Nivika fokuserat på energieffektivisering och installation av solceller och har därmed minskat energiåtgången med 9 procent och installerat solceller med en samlad kapacitet om 3,2 GWP.

Erfaren ledning och styrelse med lokalkännedom och bred kunskap

Nivikas ledning och styrelse, har god lokalkännedom, kunskap och erfarenhet om de områden och orter där bolaget verkar. Ledningens kunskap om lokala marknadsförhållanden är en fördel vid genomförande av förvärv, projekt och andra fastighetsaffärer. Det föreligger ett gott samspel mellan ledning och styrelse vilket säkerställer god bolagsstyrning. Nivika har starkt stöd från långsiktiga solventa ägare med relevant lokal förankring.

Vision

Nivika har som vision att med småländsk klokskap äga och förvalta högavkastande kommersiella fastigheter och bostäder för generationer och vara det självklara valet för hyresgästen.

Affärsidé

Med hyresgästen i fokus ska Nivika vara en attraktiv, trygg och långsiktig fastighetsägare. Med lokal förankring, närvaro och kännedom skapas förutsättningar för lönsam tillväxt.

Operativa mål

- Andelen kommersiella fastigheter i fastighetsportföljen ska vid utgången av 2028 utgöra två tredjedelar av fastighetsvärdet.
- Minska utsläpp inom Scope 1 och 2 med 25 procent till slutet av år 2025

³ Handlingsplan med mål för omställning till ett hållbart samhälle.

Värnamo

Värnamo är Nivikas första affärsområde, och står sammantaget per den 31 augusti 2023 för motsvarande 3,1 Mdkr i fastighetsvärde och därmed för 29 procent av Nivikas fastighetsvärde och 29 procent av hyresintäkterna.

Värnamo ligger placerat vid knutpunkten det "Sydsvenska krysset" där E4 och väg 27 korsas, där det dagligen passerar cirka 24 000 fordon.⁶ Värnamo har även ett företagsklimat som bidragit till att kommunen placerade sig på andra plats i "Bästa Tillväxt i Jönköping län 2019". Vidare har Värnamo låg arbetslöshet på 4,3 procent vilket kan jämföras med genomsnittet i Sverige där arbetslösheten är 6,4 procent per augusti 2023.⁷ Boverket noterar att det i Värnamos centralort råder bostadsbrist men att det i kommunen som helhet råder balans.⁸

Kommersiella fastigheter utgör 66 procent av fastighetsbeståndet per den 31 augusti 2023, varav 26 procent av beståndet är industri- och logistikfastigheter. Övrigt fastighetsbestånd i affärsområdet består av bostäder, motsvarande 34 procent, baserat på affärsområdets fastighetsvärde. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per den 31 augusti 2023 till 98 procent.

Under föregående räkenskapsår har portföljen i Värnamo utökats främst via färdigställande av nybyggnation av tre kommersiella fastigheter och en bostadsfastighet. Nybyggnationen har innefattat en logistikfastighet till PostNord som är byggd i enlighet med Miljöbyggnad Silver samt två industrifastigheter med utrymmen för kontor och lager till Boxess samt Sporda Nonwoven, båda företagen är nya i Värnamo. På Sadelmakaren 1 har 130 lägenheter färdigställts med investeringsstöd och byggd i enlighet med Miljöbyggnad Silver vilket innebär en energiförbrukning på 56 procent av norm och som medför lägre hyra för hyresgästerna. Fastigheten var fullt uthyrd redan vid första inflyttning. Tillsammans tillför projekten omkring 23 Mkr i hyresintäkter per år.

Projektutvecklingen inom affärsområdet fokuserar på att förädla befintliga bostäder, bedriva projektutveckling i attraktiva lägen samt ta fram detaljplaner för att skapa byggrätter. Av Bolagets pågående projekt är 70 procent av den uthyrbara ytan koncentrerad till affärsområdet Värnamo, bestående av både industrilokaler och övriga kommersiella lokaler.

Växjö

Med förvärvet av Nivika Sågaren 2017 tog Nivika ett första steg in på fastighetsmarknaden i Växjö, och affärsområdet har sedan vuxit till att per den 31 augusti 2023 bestå av 35 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 2,1 Mdkr. Per den 31 augusti 2023 motsvarade affärsområdet Växjö 20 procent av Nivikas totala fastighetsvärde och 17 procent av hyresintäkterna.

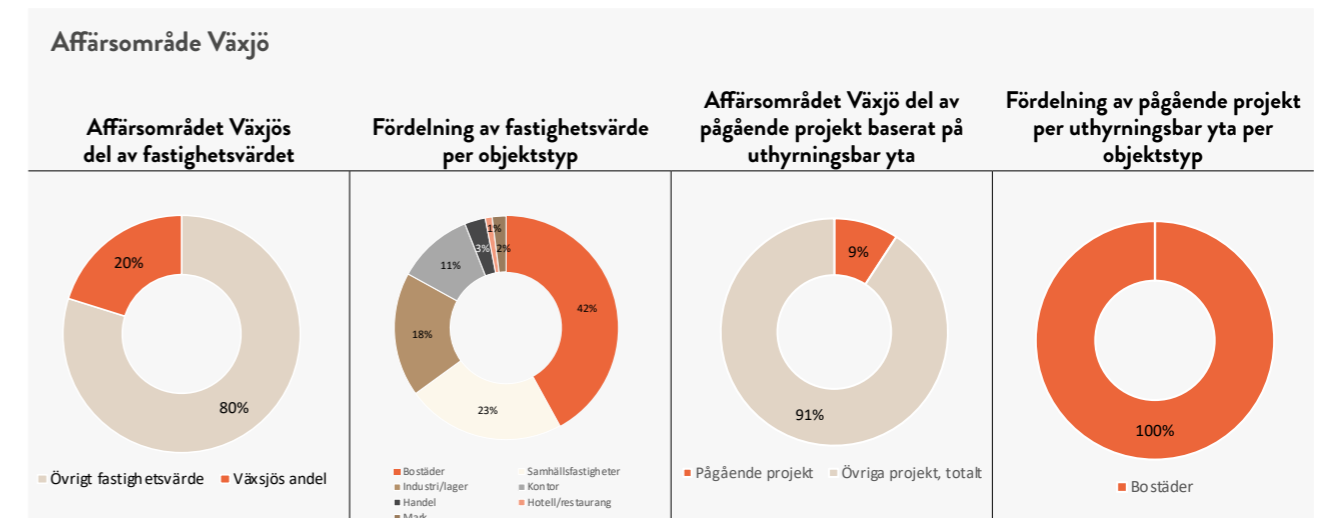
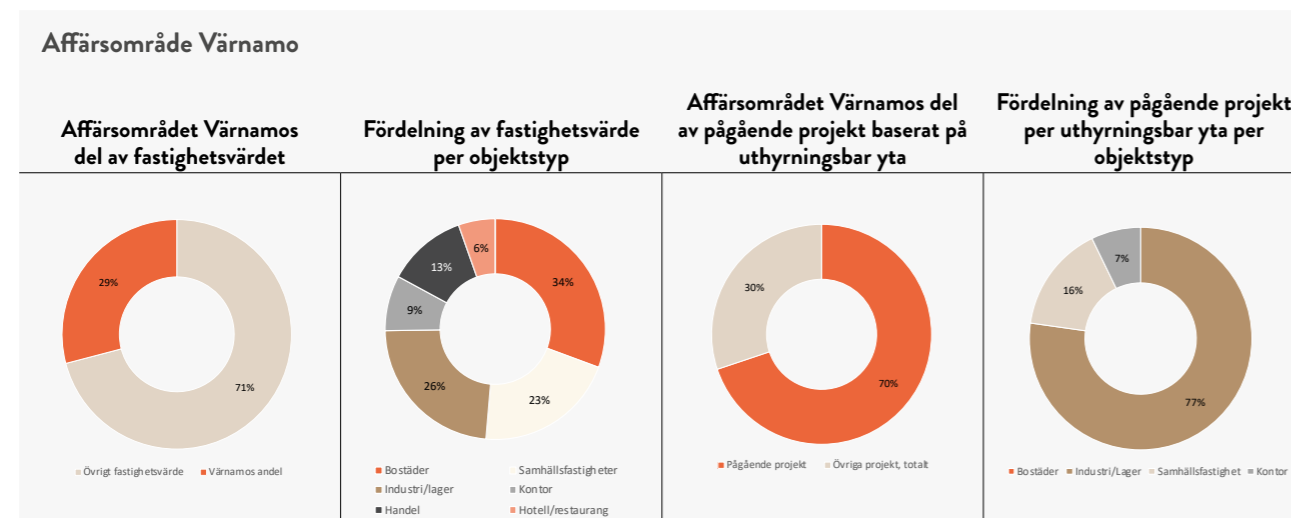
Växjö har historiskt skapat möjligheter för företagsetableringar och bidragit till ett aktivt näringsliv. Idag finns cirka 9 800 företag inom olika branscher i Växjö.⁹ Växjö flyttnetto visar på ett behov om cirka 900 bostäder per år för perioden 2022 till 2025.¹⁰ Vid beaktande av det uppdämda behovet på grund av tidigare underskott av nybyggnation existerar ett behov om ytterligare 800 bostäder årligen, vilket resulterar i ett totalt bostadsunderskott om 1 700 per år för perioden 2022 till 2025.¹¹

Genom förvärvet av Alhans Fastigheter AB i 2020 etablerade Bolaget en lokal förvaltningsorganisation för fortsatt expansion i staden. Nivika har sedan expanderat med fler fastigheter i Växjö med omnejd, i orter så som Nybro och senast Kalmar genom förvärvet av fastighetsportföljen SantHem under det första kvartalet av räkenskapsåret som avslutas den 31 augusti 2022.

Under föregående räkenskapsår har portföljen i Växjö utökats främst via färdigställande av nybyggnationen av Nivika Center i Växjö, där en byggrätt har utnyttjats på en befintlig fastighet. Nivika Center ligger på Arenastaden och är ett nytt landmärke i Växjö med 19 våningar. Höghuset rymmer 159 hyreslägenheter samt en takterrass. I anslutning har även lokaler för en högstadieskola uppförts. Fastigheten är byggd med investeringsstöd och i enlighet med Miljöbyggnad Silver vilket innebär en energiförbrukning på 56 procent av norm och medför en lägre hyra för hyresgästerna. Fastigheten är fullt uthyrd och tillför omkring 17 Mkr i hyresintäkter per år.

Det kommersiella fastighetsbeståndet i Växjö motsvarar, per den 31 augusti 2023, 56 procent av det lokala fastighetsbeståndet, inkluderat industri- och logistikfastigheter, samhällsfastigheter och kontor- och handelsfastigheter. De motsvarar 18 procent, 23 procent samt 15 procent av totala fastighetsvärdet i Växjö. Bostäder motsvarar 42 procent av fastighetsvärdet per den 31 augusti 2023. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per den 31 augusti 2023 till 93 procent.

Projektutvecklingen inom affärsområdet Växjö sker primärt genom förädling av befintliga fastigheter och nyskapande av byggrätter. I Växjö återfanns per den 31 augusti 2023 9 procent av den uthyrbara ytan av Bolagets pågående projekt i form av Tor 3 i Nybro.



⁶ Värnamo Kommun, Näringsliv och företagande.

⁷ Arbetsförmedlingen, augusti 2023. Arbetslöshet definierat som andel inskrivna på Arbetsförmedlingen.

⁸ Boverket, BME, 2023.

⁹ Växjö kommun, Näringslivsfakta, 2023.

¹⁰ Boverket, BME, 2023 & Växjö kommun, 2022.

¹¹ Boverket, Bostadsbyggnadsbehov 2020-2029.



Västkusten

Under räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2021 gick Nivika in i det nya affärsområdet Västkusten, vilket för Bolaget per den 31 augusti 2023 omfattar Höganäs i söder till Göteborg i norr och Ulricehamn i öst. Per den 31 augusti 2023 äger Nivika fastigheter i Höganäs, Båstad, Falkenberg, Halmstad, Laholm, Varberg, Göteborg, Borås och Ulricehamn totalt 35 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 1,6 Mdkr.

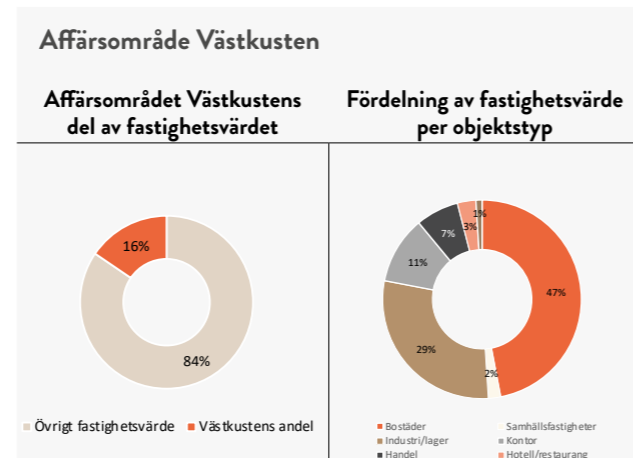
Bolaget anser att Västkusten är ett affärsområde som väl passar in i Nivikas affärsmodell, då samtliga orter har ett expansivt näringsliv samt en stadig befolkningstillväxt. På alla orter inom affärsområdet bedöms det enligt Länsstyrelsen i Skåne och Halland råda bostadsbrist och den historiska befolkningstillväxten för perioden 2010–2020 har för alla kommuner inom affärsområdet legat över genomsnittet för Sverige som helhet.¹²

Kommersiella fastigheter utgör per den 31 augusti 2023 52 procent av fastighetsbeståndet, vilka består av 29 procent industri- och lagerfastigheter, 18 procent kontor- och handelsfastigheter samt 2 procent samhällsfastigheter, baserat på affärsområdets fastighetsvärde. Bostäder utgör, per den 31 augusti 2023, 47 procent av fastighetsbeståndet samt mark 1 procent av beståndet. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per den 31 augusti 2023 till 99 procent.

Under föregående räkenskapsår har portföljen på Västkusten utökats främst via färdigställande av nybyggnation av

en fastighet för snabbmatskedjan ChopChop belägen på Varberg Nord. Nivika har även avyttrat en fastighet i Varberg, där hyresgästen förvärvade fastigheten över bokfört värde, samt avyttrat en fastighetsportfölj om fem fastigheter i Helsingborg till bokfört värde.

Likt de övriga affärsområdena är projektverksamheten på Västkusten en viktig del för att skapa långsiktig och hållbar värdetillväxt. Inom affärsområdet arbetar därför Bolaget med att skapa nya byggrätter genom det befintliga kommersiella beståndet vilka i framtiden ska nyttjas till nybyggnation av fastigheter. För närvarande har Bolaget inga pågående projekt på Västkusten.



Self storage – Mitt lager

Mitt Lager är sedan 2016 ett helägt dotterbolag till Nivika, verksam inom korttidsuthyrning av lager och förråd. Verksamheten bedrivs främst i internt förhyrda lokaler som ägs av Nivika samt i egenägda fastigheter som ägs av Mitt Lager, och till viss del även i externt förhyrda lokaler. Hyresintäkterna uppgick till drygt 20 Mkr, och motsvarade därmed drygt 3 procent av Nivikas totala hyresintäkter under räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2023.

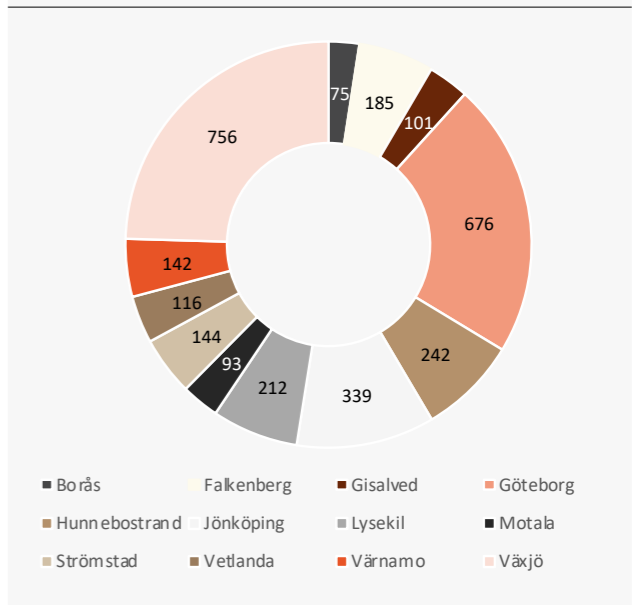
Verksamheten har sedan start bedrivits med syftet att styra vakanser i Nivikas fastighetsbestånd. Mitt Lager startades av Nivika under 2016 till följd av två lediga lokaler i Jönköping och Värnamo som lämpade sig för self-storage verksamhet, och har sedan vuxit genom strategiska förvärv av liknande verksamheter på orter i Västra Sverige, så som Göteborg, Lysekil och Strömstad, men även genom uthyrning av lokaler i Nivikas geografiska kärnområden i Småland. Verksamhet inom externt förhyrda lokaler bedrivs i Gislaved och Vetlanda.

Per den 31 augusti 2023 har Mitt Lager 15 anläggningar på 12 orter i södra Sverige, bland annat i Nivikas kärngeografier Jönköping, Värnamo, Växjö och Västskusten med omnejd. Majoriteten av fastigheterna är placerade längs vältrafikerade vägar, vilket gör dem lättåtkomliga för hyresgäster. Mitt Lager innefattade per den 31 augusti 2023 cirka 3 100 förråd. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per den 31 augusti 2023 till 62 procent. Uthyrningsgraden är förutom påverkan av säsong även påverkad av utbyggnationen av anläggningen i Göteborg och prishöjning runt årsskiftet 2022/2023. Under den första halvan av räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2023 genomfördes en expansion av anläggningen i Göteborg med ytterligare 289 förråd som var klara för uthyrning i februari 2023. Nivika har genom Mitt Lager utvecklat ett digitalt system som minimerar

behovet av personal genom att hantera bokningar och betalningar online. Detta ger även kunderna enkel tillgång till den lokal de har bokat via det digitala systemet. Per den 31 augusti 2023 omsätter affärsområdet drygt 20 Mkr på 2 anställda.

Nivikas tillväxtstrategi för lagerhållningsverksamheten fokuserar på att växa med två till tre anläggningar per år på flera orter, samt att utöka verksamheten på befintliga orter. Nivika ämnar att tillväxten ska ske både genom förvärv samt nybyggnation, med målet om att endast bedriva verksamhet inom egenägda fastigheter som ägs av Mitt Lager eller i fastigheter som ägs av Nivika.

Fördelning av lokaler per geografi



Mitt lager erbjuder Selfstorage-anläggningar i Jönköping, Huskvarna, Värnamo, Hunnebostrand, Växjö, Strömstad, Borås, Lysekil, Göteborg, Falkenberg, Gislaved, Vetlanda och Motala.

¹² Boverket, BME, 2023.

Hållbarhetsarbete

Nivika utgår från visionen att med småländsk klokskap äga och förvalta högavkastande fastigheter för generationer och vara det självklara valet för hyresgästen. Nivikas hållbarhetsarbete är integrerat i verksamheten och präglar såväl förvaltning som utveckling av fastighetsportföljen. Den övergripande målsättningen är att säkra en attraktiv fastighetsportfölj med ett långsiktigt uthålligt värde som inte har negativ påverkan på människor eller miljö.

Nivika har ett antal prioriterade hållbarhetsfrågor som ligger till grund för följande fyra fokusområden: långsiktig värdeutveckling, miljö och resursanvändning, hållbar stadsutveckling och hållbara medarbetare. Som långsiktig aktör är det en självklarhet att vara en del i utvecklingen av det hållbara samhället. Bolagets målsättning är att minska energianvändningen i våra fastigheter, bygga fastigheter i enlighet med Miljöbyggnad Silver, installera fler laddplatser och öka produktionskapaciteten från installerade solpaneler vilka tillsammans bidrar till att minska såväl klimatpåverkan som driftkostnaderna. Nivikas fyra övergripande fokusområden inom hållbarhet:

Långsiktig värdeutveckling – Vi skapar långsiktig värdeutveckling genom ansvarsfulla affärer. Att ta ansvar i våra relationer med kunder, leverantörer och partner är avgörande för vårt förtroende och för vår förmåga att skapa långsiktigt framgångsrika affärer. Vi lägger stor vikt vid att säkerställa en god ekonomisk stabilitet, bibehålla ansvarsfulla relationer i hela värdekedjan med efterlevnad av Nivikas uppförandekod.

Miljö- och resursanvändning – Vi bygger, förvaltar och utvecklar fastigheter resurseffektivt och med klimatet i fokus. Att våra fastigheter är energieffektiva, har låg klimatpåverkan och bidrar till en funktionell och god inomhusmiljö är viktigt. Det är i, och kring, våra fastigheter vi kan göra mest för att minimera vår påverkan på omgivningen, och vi fokuserar på att redovisa och förbättra fastigheternas klimatpåverkan, miljöprestanda och energianvändning.

Hållbar stadsutveckling – Vi är en lokal samhällsbyggare som erbjuder attraktiva och trivsamma fastigheter för våra hyresgäster. Nivika bidrar till regionens utveckling genom vår kärnverksamhet vilket skapar förutsättningar för våra hyresgäster att agera hållbart. Genom att engagera oss i initiativ såsom infrastruktur, innovation och utbildning, samt att välja lokala leverantörer bidrar vi till hållbar stadsutveckling.

Hållbara medarbetare – Vi är en inkluderande arbetsplats med friska och engagerade medarbetare. Att våra medarbetare trivs, är engagerade och utvecklas har en direkt påverkan på kundernas upplevelse av relationen med Nivika, liksom vår förmåga att leverera goda resultat. I vår strävan att vara en attraktiv arbetsgivare prioriterar vi särskilt aspekterna arbetsmiljö, kompetensutveckling, jämställdhet och mångfald.

Året 2022/2023 i korthet: Energi, extremväder och kund i fokus

Nivika sätter ramarna för byggnadens livscykelutsläpp i projekteringsstadiet, där energieffektiva byggnader med långsiktig kvalitet enligt Nivika-standard projekteras. Byggnaderna utformas med flexibilitet för att möjliggöra framtida alternativa användningar eller behov av strukturell förändring. Byggskedet är den fasen i livscykeln med störst miljöpåverkan. För att säkerhetsställa ett gott inomhusklimat bygger Nivika i enlighet med Miljöbyggnad Silver, där fokus läggs på hållbara material och effektiv energianvändning. Under året har bostadsfastigheterna Sadelmakaren i Värnamo och Varendsvallen 12 i Växjö, samt logistikanläggningen Klynnan 12 i Värnamo färdigställts i enlighet med Miljöbyggnad Silver.

Minskad energianvändning är en viktig del i att minimera vår klimatpåverkan. Tillsammans med hyresgästerna arbetar vi målmedvetet för att minska energiförbrukningen. Flera större energibesparande projekt har genomförts under året, bland annat i fastigheterna Rättaren 5 i Växjö och Folkets hus 1 i Värnamo, som lett till minskad elförbrukning på 70 procent respektive en energibesparing på 13 procent.

Parallellt med Nivikas arbete för en minskad klimatpåverkan behöver fysiska risker till följd av ett förändrat klimat hanteras. Under året har Nivika genomfört analyser av hållbarhetsrisker på samtliga fastigheter, där analysen identifierade ökad nederbörd och översvämningar som de största framtida potentiella riskerna. Vid förvaltning, samt vid pågående och framtida ombyggnationer, säkerställs att nödvändiga åtgärder vidtas för att hantera fysiska hållbarhetsrisker.

Nivikas strategier med kunden i fokus skapar goda och långa kundrelationer. Under hösten 2022 genomförde bolaget för första gången en kundundersökning för sina bostadshyresgäster. 93 procent svarade att de trivdes bra med sitt boende och 90 procent svarade att de kan rekommendera Nivika som hyresvärd. 80 procent tyckte att de får möjlighet att agera miljömedvetet och 83 procent tyckte att Nivika anstränger sig för att bidra till en hållbar utveckling.

Medarbetarna är avgörande för företagskulturen, affärerna och den pågående utvecklingen. Kunniga, engagerade och välmående medarbetare ger nöjda hyresgäster och en effektiv verksamhet. Engagemang, ärlighet, glädje och hållbarhet är kärnvärden som ligger till grund för företagskulturen. För att vara en hållbar arbetsplats ingår jämställdhet som ett av Nivikas fyra prioriterade arbetsområden utöver arbetsmiljö, kompetensutveckling, och mångfald. I juni publicerades Allbright sin årliga granskning av jämställdheten inom Sveriges börsnoterade bolag och då Nivika har en jämn könsfördelning i ledningsgruppen (40/60 fördelning kvinnor/män) har bolaget i år placerat sig på Allbrights gröna börslista.¹³

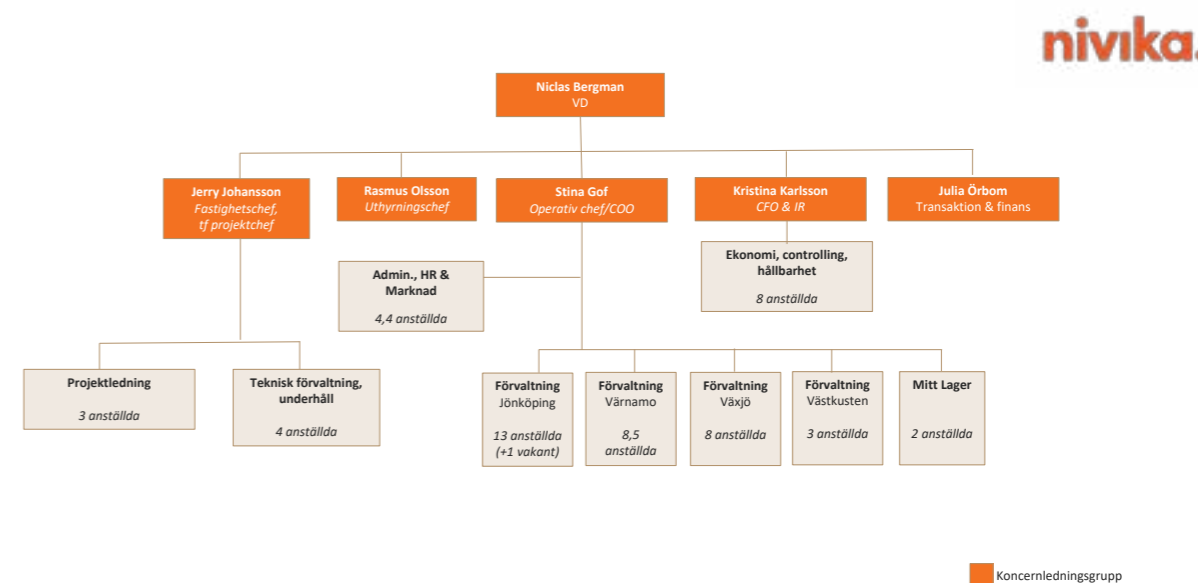
Organisation och medarbetare

Organisation

Nivikas organisation ska kännetecknas av tydlighet och transparens, samt stödja Bolagets strategier och mål. Utöver Nivikas huvudkontor som är beläget i Värnamo finns även kontor i Jönköping, Växjö och Varberg. Verksamheten i Koncernen är organiserad utifrån Nivikas affärsområden och kärnområden, med fokus på Jönköping, Värnamo, Växjö och Västskusten. Utöver det finns även en separat avdelning för Mitt Lager. Vid sidan av dessa finns även koncerngemensamma funktioner omfattande ekonomi och finans, IT, uthyrning, kommunikation samt HR. IT sköts till viss del av externt inhyrda konsulter.

Organisationen leds av en verkställande ledning. Den verkställande ledningen består av Niclas Bergman (VD), Kristina Karlsson (CFO, vice VD och IR-ansvarig), Jerry Johansson (Fastighetschef), Stina Gof (Operativ chef), Julia Örbom (Transaktions- och Finansieringsansvarig) och Rasmus Olsson (Uthyrningschef).

Organisation Nivika per 31 augusti 2023



¹³ Allbrightrapporten juni 2023.

Medarbetare

För Nivika är medarbetarna avgörande för Bolagets företagskultur, affärer och framtida utveckling, varför hållbara medarbetare är ett av fokusområdena inom Bolagets hållbarhetsarbete. Nivika prioriterar sin förmåga att både attrahera samt utveckla sina medarbetare, ett arbete som bygger på Bolagets grundläggande synsätt att alla människor har lika värde och rätt till lika behandling. Baserat på den filosofin har Nivika som målsättning att medarbetarna ska ges samma möjligheter gällande anställningsvillkor, kompetensutveckling och befordran, inom ramen för sin kompetens och vilja. Då Nivika är anslutet till Almega är arbetsvillkoren styrda av kollektivavtal vilket innebär att alla medarbetare också är anslutna till Almega, exklusive den verkställande ledningen.

Vidare har Nivika i sitt hållbarhetsarbete med hållbara medarbetare definierat värderingar som vägleder det dagliga arbetet och de relationer Bolaget och dess medarbetare bygger med varandra, kunder och partners.

- **Glädje** – Nivika strävar efter att alla medarbetare ska känna att de har kul på jobbet och gläds åt varandras framgångar, när en lyckas gynnar det också kollegorna och Nivika.

- **Engagemang** – alla medarbetare ska arbeta mot verksamhetens gemensamma mål med ett genuint engagemang och ska ta vara på de möjligheter som är av godo för Bolaget.

- **Ärlighet** – Bolagets medarbetare ska respektera varandra och varandras olikheter. Nivika tror på goda relationer i och utanför företaget med en tydlig och god ton.

- **Hållbarhet** – Nivika verkar för mångfald utan att göra avkall på etiken och verksamheten. För att alla ska ha samma möjligheter erbjuds samtliga medarbetare ett utvecklande och ansvarsfullt arbete där också balans mellan arbete och privatliv är viktig.

Nivika fokuserar även på att erbjuda sina medarbetare en trygg, säker och hälsosam arbetsmiljö, med målet att inga arbetsplatsolyckor ska förekomma i verksamheten. Bolagets uppskattning är att det inom fastighets- och byggbranschen förekommer allvarliga hälso- och säkerhetsrisker, framförallt relaterade till fysiska risker då byggnads- och anläggningsarbeten är levande arbetsplatser där förutsättningar hela tiden ändras.¹⁴ Hälso- och säkerhetsriskerna i kontorsmiljö anser Bolaget istället framförallt vara relaterade till risker som påverkar den psykiska hälsan.¹⁵ Sjukfrånvaron på Nivika har genom året varit relativt låg, och var under räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2023 4,1 procent i jämförelse med föregående räkenskapsår då frånvaron var 3,1 procent. Branschnittet bland fastighetsbolag och fastighetsförvaltare var under 2022 på 2,9 procent, enligt SCB. Nivika har som mål att korttidssjukfrånvaron inte ska överstiga två procent. Nivika hade per den 31 augusti 2021 46 anställda, per den 31 augusti 2022 65 anställda och per den 31 augusti 2023 62 anställda. Av dessa var 63 procent män, vilket är en minskning jämfört med tidigare år. Andelen kvinnor i styrelse och koncernledning är högre än andelen kvinnor i organisationen i stort, med 43 procent respektive 50 procent, jämfört med 37 procent för hela organisationen per räkenskapsårets slut den 31 augusti 2023 4,1 procent i jämförelse med föregående räkenskapsår då frånvaron var 3,1 procent. Branschnittet bland fastighetsbolag och fastighetsförvaltare var under 2022 på 2,9 procent, enligt SCB.¹⁶

Nivika har som mål att korttidssjukfrånvaron inte ska överstiga två procent. Nivika hade per den 31 augusti 2021 46 anställda, per den 31 augusti 2022 65 anställda och per den 31 augusti 2023 62 anställda. Av dessa var 63 procent män, vilket är en minskning jämfört med tidigare år. Andelen kvinnor i styrelse och koncernledning är högre än andelen kvinnor i organisationen i stort, med 43 procent respektive 50 procent, jämfört med 37 procent för hela organisationen per räkenskapsårets slut den 31 augusti 2023.

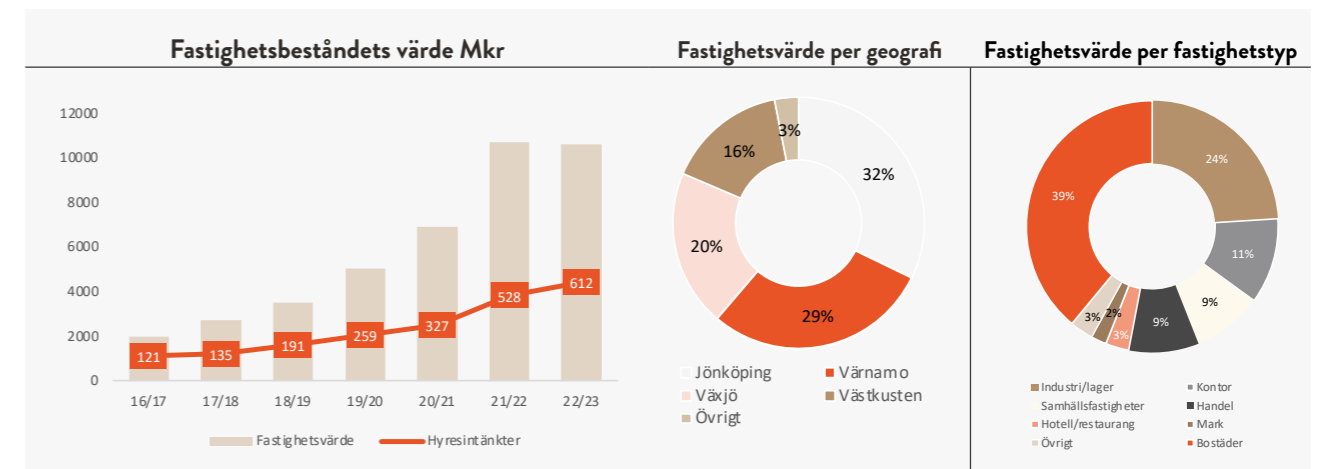
Nivikas fastighetsbestånd

Nivikas fastighetsbestånd bestod per den 31 augusti 2023 av 182 förvaltningsfastigheter, med en sammanlagd uthyrbar area om 559 418 kvadratmeter och ett fastighetsvärde om 10,6 Mdkr. Inom ramen för Nivikas pågående projekt fanns vid räkenskapsårets utgång 187 lägenheter, 4 435 kvadratmeter i samhällsfastigheter och 28 484 kvadratmeter i kommersiella fastigheter. Nivikas framtida projektportfölj möjliggör byggnation av cirka 345 000 kvadratmeter.

Av fastighetsbeståndet återfanns per den 31 augusti 2023 32 procent i Jönköping, 29 procent i Värnamo, 20 procent i Växjö och 16 procent på Västkusten. Resterande 3 procent

utgjordes av lokaler tillhörande Mitt Lager som är belägna utanför de tidigare nämnda städerna.

Under räkenskapsåret med avslut 31 augusti 2023 har 8 fastigheter avyttrats med ett underliggande fastighetsvärde om 549 Mkr. I tillägg har Nivika, efter den 31 augusti 2023, avyttrat fem fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 176 Mkr. Nivika har också ingått avtal om förvärv av 15 fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 151 Mkr. Fastigheterna tillträdde den 16 oktober 2023.



Pågående projekt

Fastighet	Ort	Projekttyp	Kategori	Bedömd investering, Mkr	Hyresvärde, Mkr
Hematiten 1	Värnamo	Nybyggnation	Industri/Lager	152	10,7
Refugen 6	Värnamo	Nybyggnation	Kontor	75	4,5
Graniten 39	Värnamo	Nybyggnation	Industri/Lager	44	3,1
Rosen 1 (Polisen)	Värnamo	Ombyggnation	Samhällsfastighet	14	0,5
Roten 2 "Hisingstorp"	Jönköping	Nybyggnation	Bostäder	246	13,1
Hovslätts ängar	Jönköping	Nybyggnation	Bostäder	115	5,3
Tor 3	Nybro	Nybyggnation	Bostäder	140	7,2

Nivikas geografiska områden



¹⁴ Arbetsmiljöverket, Byggnads- och anläggningsarbete.

¹⁵ Arbetsmiljöverket, Se upp för de dolda farorna på arbetsplatsen.

¹⁶ Statistikmyndigheten SCB, Sjukfrånvaro (KS), procent efter näringsgren SNI 2007 och kvartal.

Fastighetsdata per den 31 augusti 2023 per fastighetstyp ¹⁷	Lägenheter		Uthyrningsbar yta, kvm		Fastighetsvärde		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad	Kontrakterad hyra
	Antal	Bostäder	Lokaler	Mkr	Kr/KVM	Mkr	Kr/KVM	Procent	Procent	
per den 31 augusti 2023 per fastighetstyp										
Bostäder	2 458	131 560	-	3 653	27 763	220	1 670	98	215	
Kommersiella lokaler, förvaltningsfastigheter	-	-	369 386	5 088	13 775	375	1 014	97	360	
Kommersiella lokaler, rörelsefastigheter	-	-	625	20	31 520	1	2 317	97	1	
Samhällsfastigheter	-	-	57 847	979	16 927	67	1 160	97	67	
Totalt / medel	2 458	131 569	427 858	9 740	17 410	663	1 185	97	642	

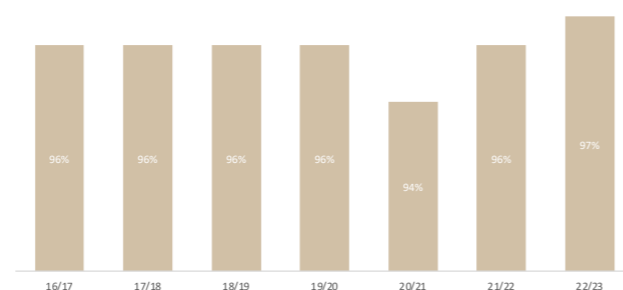
Kommersiella fastigheter

Nivikas fastighetsvärde bestod per den 31 augusti 2023 till 61 procent av kommersiella fastigheter. Industri- och lagerfastigheter utgjorde per den 31 augusti 2023 den största kommersiella fastighetstypen, motsvarande 24 procent av Nivikas totala fastighetsvärde. Mitt Lager stod för 3 procent¹⁸ av Nivikas industri- och lagerlokaler sett till fastighetsvärde. Det kommersiella segmentet rymmer även kontor, handel, samhällsfastigheter, hotell och restaurang.

Nivika strävar efter att teckna långa hyresavtal med sina hyresgäster med en spridd förfallostruktur. I kombination med spridning på många olika hyresgäster, kundstorlekar och branscher minskar risken för vakanser och hyresförluster. Per den sista augusti 2023 uppgick den vägda återstående kontraktstiden, exklusive bostäder och parkering, till 4,8 år (4,8). Uthyrningsgraden sett till ekonomisk uthyrning för kommersiella fastigheter per räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2023 var 97 procent, vilket är en förbättring mot de senaste fem årens medeluthyrningsgrad motsvarande 96 procent. Den vägda återstående kontraktstiden uppgick per 31 augusti 2023 till 4,8 år, medan det bland de tio största hyresgästerna återstod en genomsnittlig kontraktslängd på 10,0 år.

Vid utgången av räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2023 utgjorde de tio största hyreskontrakten cirka 16 procent av den samlade grundhyran från samtliga av Bolagets hyresgäster, och var i fallande ordning: Holmgrens Bil AB i Jönköping (5,8 procent), 1337 Logistics AB (1,5 procent), Holmgrens Bil AB (1,5 procent), Racketcentrum Sports Business AB (1,5 procent), Rasta Sverige AB (1,1 procent), Polismyndigheten (1,0 procent), Växjö Kommun (1,0 procent), Mantum Holding (1,0 procent), Värnamo Kommun (0,9 procent) och Riverty Sweden AB (0,9 procent).

Medeluthyrningsgrad – kommersiella fastigheter



¹⁷ Informationen är hämtad från Koncernens interna redovisningssystem per den 31 augusti 2023. Information per den 31 augusti 2023 om färdigställda förvaltningsfastigheter inkluderar bedömningar och aktuella antaganden. Kontrakterad hyra avser undertecknade hyresavtal på årsbasis. Hyresvärde avser undertecknade hyresavtal på årsbasis inklusive tillägg för bedömd hyra för vakanta ytor och eventuella hyresrabatter på årsbasis. Siffrorna kan komma att inte summera på grund av avrundning.

¹⁸ Innefattar även vissa ytor som hyrs av Mitt Lager men ägs av andra bolag i Koncernen.

Hyresgäster	Andel av total årshyra, %
Holmgrens Bil AB i Jönköping	5,8
1337 Logistics AB	1,5
Holmgrens Bil AB i Värnamo	1,5
Racketcentrum Sports Business AB	1,5
Rasta Sverige AB	1,1
Polismyndigheten	1,0
Växjö Kommun	1,0
Mantum Holding	1,0
Värnamo Kommun	0,9
Riverty Sweden AB	0,9

Bostäder

Bostäder utgjorde per den 31 augusti 2023 39 procent av Nivikas totala fastighetsvärde. Bolaget fokuserar främst på att förvalta hyresrätter, och tillhandahåller även studentbostäder.

Ort	Antal lägenheter
Jönköping	889
Värnamo	675
Växjö	441
Västkusten	453
Övrigt	-
Summa	2458

Nivikas bostadsfastigheter är belägna i Jönköping, Värnamo, Växjö och på Västkusten med 889, 675, 441 och 453 lägenheter på respektive ort med omnejd. Vid utgången av räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2023 var uthyrningsgraden 98 procent, vilket är 1 procentenhet lägre än de senaste fem åren då medeluthyrningsgraden var 99 procent. Inom segmentet bostäder är Nivikas hyresgäster huvudsakligen privatpersoner som hyr bostäderna, vilka sammantaget stod för 33 procent av Bolagets totala hyresvärde per den 31 augusti 2023.

Betydande förändringar av Nivikas rörelse och huvudverksamheter

Utveckling och händelser sedan 31 augusti 2023

Sedan den 31 augusti 2023 har Nivika fortsatt sin strategiska översyn och geografiska konsolidering av fastighetsportföljen. Den 5 september 2023 sålde Nivika fyra fastigheter till MP-bolagen med en total area till 1 148 kvadratmeter. Den 8 september tecknade Nivika avtal om försäljning av tre kommersiella fastigheter i Jönköping med en uthyrningsbar area om 11 000 kvadratmeter, indirekt genom försäljning av aktierna i dotterbolag till Bolaget. Södra Munksjön Utvecklings AB, ett helägt kommunalt bolag, var köpare och tillträdde aktierna 5 oktober 2023. Den 15 september sålde Nivika fastigheten Släggen 11 i Gislaved kommun.

I anslutning till Företrädesemissionen har Nivika beslutat att uppdatera sina finansiella- och hållbarhetsmål samt Bolagets utdelningspolicy. Det operationella långsiktiga målet är uppdaterat till att nå en fastighetsportfölj om 15 Mdkr varav andelen kommersiella fastigheter i fastighetsportföljen ska vara två tredjedelar av fastighetsvärdet vid utgången av år 2028. De övriga uppdaterade finansiella målen och hållbarhetsmålet är:

- Belåningsgraden för Koncernen ska långsiktigt vara under 50 procent
- Räntetäckningsgraden för Koncernen ska långsiktigt vara minst 2,0 gånger
- Årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie ska långsiktigt vara minst 15 procent
- Minska utsläpp inom Scope 1 och 2 med 25 procent till slutet av år 2025

Den 25 september 2023 offentliggjorde Bolaget att det begärt delvis inlösen av utestående obligationer till ett belopp om 599 950 000 kronor avseende Obligation 2021/2024. Bolaget har den 1 november 2023 initierat en inlösen av utestående obligation inom ramen för Obligation 2021/2024 och Obligation 2021/2024 kommer preliminärt vara fullt inlöst den 16 november 2023.

Trender

De senaste utvecklingstrenderna framgår av avsnitten ”Riskfaktorer” och ”Marknadsöversikt”. Utöver det som beskrivs i nämnda avsnitt finns det per dagen för Prospektet inte några för Bolaget kända trender, osäkerheter, krav, åtaganden eller händelser som med rimlig sannolikhet kommer att få en väsentlig inverkan på Bolagets utsikter under det innevarande räkenskapsåret. De trender, osäkerheter, krav, åtaganden eller händelser som avses enligt ovan innefattar de relevanta avsnitten:

Riskfaktorer, inkluderat

- Risker relaterade till Koncernens bransch och marknad
- Risker relaterade till Koncernens verksamhet
- Legala risker
- Finansiella risker
- Risker relaterade till Nivikas aktier och Företrädesemissionen

Marknadsöversikt, inkluderat,

- Det ekonomiska läget i Sverige
- Den svenska fastighetsmarknaden
- Utveckling inom Nivikas segment

MARKNADSÖVERSIKT

Detta Prospekt innehåller viss information om marknader, marknadsstorlek och andra branschuppgifter avseende de sektorer och regioner inom vilka Nivika är verksam. Sådan information har hämtats från olika källor, såsom branschpublikationer och rapporter. Information som har anskaffats från en tredje part 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. Nivika har däremot inte oberoende verifierat informationen, varför dess riktighet och fullständighet inte kan garanteras. De källor som Bolaget har hämtat tredje parts-information från anges genom fotnoter löpande i Prospektet. Marknadsstudier baseras ofta på information och antaganden som kanske inte är korrekta eller lämpliga, och deras metod är till sin natur framåtblickande och spekulativ. Nivikas konkurrenter kan definiera sina respektive marknader och marknadspositioner annorlunda än Bolaget och kan också definiera verksamheter och resultatmätt på ett sätt som gör informationen ojämförbar med den som Nivika tillhandahåller i detta Prospekt. Marknadsöversikten innehåller hyperlänkar till webbplatser. Informationen på dessa webbplatser utgör inte en del av Prospektet och har inte granskats av den behöriga myndigheten.

Introduktion

Nivika är verksam på den svenska fastighetsmarknaden med en fastighetsportfölj om cirka två tredjedelar kommersiella fastigheter och cirka en tredjedel bostadsfastigheter. Bolaget har sin huvudsakliga verksamhet i Jönköping, Värnamo, Växjö, och Västkusten.¹⁹ Enligt Nivika har dessa regioner goda tillväxtpotentialer med en stadig befolkningsökning, expansivt näringsliv och en stabil hyresmarknad. Sveriges fastighetsmarknad påverkas av en rad olika makro- och mikrofaktorer som styr utveckling av marknaden på nationell och lokal nivå.

Nivika delar upp fastighetsportföljen i kommersiella fastigheter²⁰ och bostäder där industri- och lagerfastigheter är det största segmentet. Industri- och lagerfastigheter har uppvisat en låg vakansnivå och gynnats av en positiv hyrestrend med sjunkande avkastningskrav under de senaste åren. På Nivikas marknader finns ett starkt näringsliv med en hög andel producerande bolag vilket leder till en bibehållen efterfrågan på industri- och lagerfastigheter. Hyresgästerna är oftast stabila, mindre företag med låg vakansrisk till följd av en lokal kundbas som är mindre påverkad av konjunktursvängningar. Industri- och lagerfastigheter väntas ge en stabil avkastning även under sämre ekonomiska förhållanden till följd av sin defensiva karaktär.²¹ Vidare har e-handeln under hela 2000-talet vuxit och kontinuerligt tagit försäljningsandelar från den traditionella butikshandeln och förändrat konsumenternas köpmönster. I Sverige förväntas e-handeln fortsätta växa med 10 till 15 procent per år över tid.²² Tillväxt och utveckling inom e-handeln till följd av pandemin och krisen i de globala godsflödena har inneburit ett ökat behov av stadsnära attraktiva industri- och lagerfastigheter på strategiska platser.

Kontorsfastigheter är Nivikas andra största segment inom kommersiella fastigheter. Segmentet har sett en stark hyresökning de senaste åren och har som fördel att hyresavtalen oftast är kopplat till KPI vilket realvärdesäkrar investeringen och gör att kontorsfastigheter historisk har varit attraktiva investeringsobjekt under utmanande marknadsförhållanden. Mot bakgrund av förändrade hyresgästpreferenser och hybrida arbetsmodeller är det de fastighetsägarna som kan möta utvecklande hyresgästkrav som kommer förbli konkurrenskraftiga och relevanta.

Nivikas tredje största segment inom kommersiella fastigheter är samhällsfastigheter²³; ett segment som karaktäriseras av stabila, konjunkturokänsliga tillgångar och har påvisat ett uttryckligt investeringsintresse.²⁴ Samhällsfastigheter kännetecknas även av långa kontrakt med statliga eller kommunala hyresgäster vilket bidrar till minskad kreditrisk. Vidare finns det ett stort behov av nyproduktion och modernisering inom vård, skola och omsorg för att säkerställa det långsiktiga lokalbehovet.²⁵

Den svenska marknaden för bostadsfastigheter kännetecknas av en ökande bostadsbrist och ett stigande intresse för hyresbostäder. Hyresbostadsmarknaden präglas av en hyresreglering och har haft stabilt ökande hyror över tid. Vidare har den svenska fastighetsmarknaden uppvisat stabilitet och motståndskraft vad gäller transaktionsvolym historiskt sätt, men har på grund av geopolitisk och ekonomisk osäkerhet minskat under 2022 och 2023.²⁶ Hyresbostäder²⁷ bedöms vara det segment som står sig bäst i perioder av ekonomisk oro både i form av direkt och indirekta investeringar.²⁸

Nivika anser att faktorerna ovan, som redogörs för i detalj i detta avsnitt, skapar förutsättningar för en hög och stabil efterfrågan på kommersiella fastigheter och bostadsfastigheter i de kommuner där Bolaget är verksam.

Det ekonomiska läget i Sverige Bnp och inflation

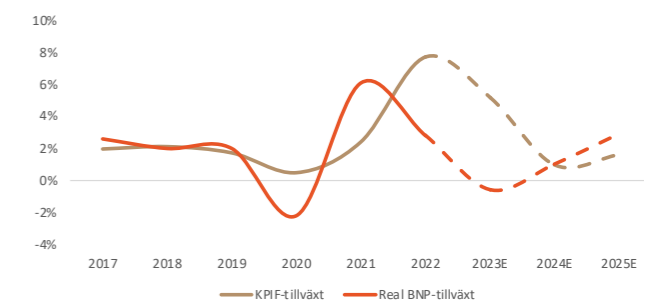
Den svenska ekonomin utvecklades starkt under stora delar av 2022 med real tillväxt i BNP om 2,8 procent för helåret 2022.²⁹ Arbetsmarknaden var stark med omfattande brist på arbetskraft. Under 2023 har ekonomin försvagats vilket är drivet av signifikant förändrade finansiella förhållanden med hög inflation och kraftiga räntehöjningar som bromsat tillväxten.³⁰ Den svenska Riksbankens styrränta är för närvarande 4,0 procent och förväntas vid slutet av 2023 att vara 4,1 procent, jämfört med noll procent i början av 2022.³¹ Den stigande inflationen som observerats både i Sverige och globalt sedan början av 2022 kan till stor del förklaras av utbudsstörningar som en följd av Covid-19-pandemin och kriget i Ukraina, samt en stark global efterfrågan. Real BNP i Sverige förväntas sjunka med 0,6 procent under 2023 för att under 2024 återgå till en real tillväxt om 1,0 procent.³²

Den inhemska efterfrågan är den främsta orsaken till nedgången i svensk ekonomi under 2023, men även exportindustrin har utmaningar. BNP förväntas utvecklas svagt under 2024 på grund av de penningpolitiska åtstramningarna som förväntas bestå. Under 2024 förväntas inflationen falla och Riksbanken sänka räntan, vilket ger en lättnad för pressade företag och hushåll med inledning av en långsam återhämtning till och med 2025.³³

Till och med augusti 2023 har arbetsmarknaden varit överraskande stark där det bedöms att den väntade nedgången i sysselsättningen kommer vara relativt mild. BNP har utvecklats positivt i nominella termer som följd av hushållens ökade konsumtion och höjda inkomster. Dessa faktorer kan ha bidragit till färre konkurser, en ökning av sysselsättningen och en allmän motståndskraft i ekonomin. Hushållens finansiella ställning och företagens kassor är alltmer påverkade av centralbankernas räntehöjningar och minskande balansräkningar. Denna utveckling har en dämpande effekt på den nominella tillväxten, vilket över tid bör resultera i lägre inflation samt minskad efterfrågan och produktion.³⁴

Ytterligare en faktor som förväntas bidra positivt till svenskt BNP under 2023 och 2024 är den offentliga konsumtionen. Under 2022 ökade den offentliga konsumtionen i löpande priser kraftigt med en tillväxt om 6,2 procent. Denna utveckling har drivits av ökade kostnader för flyktingmottagandet, stigande inköp från försvaret samt inflationsdrivna prisökningar. Den offentliga konsumtionen förväntas fortsätta växa med en tillväxt i löpande priser om 6,4 procent år 2023 respektive 3,4 procent år 2024, drivet av ett ökat antal äldre med behov av omsorg, fler skolelever, samt utgiftsökningar inom försvar, polis och rättsväsendet.³⁵ Under 2024 förväntas inflationen att minska även om takten på minskningen är osäker. Inflationstakten i augusti mätt som KPIF var 4,7 procent samt KPIF³⁶ exklusive energi var 7,2 procent. Inflationsutsikterna är osäkra där energipriserna, andra råvarupriser och globala transportkostnader förväntas vända först, vilket sedan följs av ändrade konsumentpriser på främst varor. Den svaga inhemska efterfrågan begränsar kostnadsökningar för företaget och resulterar i en lägre tjänsteinflation. Faktorer som fortsatt kan hålla upp kärninflationen inkluderar prisökningar på konsumtionsvaror i producentledet, delvis drivet av en svag svensk krona där en fortsatt depreciering riskerar att leda till en högre importerad inflation.³⁷

Inflation och BNP-tillväxt, Sverige



Källa: Konjunkturinstitutet, Konjunkturläget september 2023.

I Sverige under 2021 uppgick den genomsnittliga månadsinkomsten före skatt till 30 842 kronor per månad för personer som är mellan 20 och 64 år. Genomsnittslönerna inom de kommuner där Nivika är verksamma inom, är nära eller något lägre än medellönen i riket. Under 2021 var den genomsnittliga månadsinkomsten i Jönköping 29 450 kronor, i Värnamo 30 467 kronor, i Växjö 28 592 kronor och i Västkusten 29 952 kronor.³⁸

¹⁹ Västkusten inkluderar Borås, Båstad, Falkenberg, Göteborg, Halmstad, Höganäs, Laholm, Ulricehamn och Värberg.

²⁰ Med kommersiella fastigheter avses fastigheter som ägs i syfte att generera intäkter genom uthyrning till hyresgäster där övervägande intäkter inte kommer från bostäder. Dessa inkluderar bland annat industri/lager-, kontors-, samhälls- och detaljhandelsfastigheter.

²¹ Dagens Logistik: Logistikintresset spiller över på industrifastigheter maj 2022.

²² Svensk Handel: E-handelsindikatorn mars 2023

²³ Med samhällsfastigheter avses fastigheter som brukas till övervägande del av skattefinansierad verksamhet och är specifikt anpassade för samhällsservice.

²⁴ Svefa: Svensk fastighetsmarknad, 2023.

²⁵ Svefa: Svensk fastighetsmarknad, 2023.

²⁶ Svefa: Svensk fastighetsmarknad, 2023.

²⁷ Med hyresbostäder avses hus, lägenhet, rum eller annat utrymme att bo i. En bostad kan antingen vara permanentbostad eller fritidsbostad.

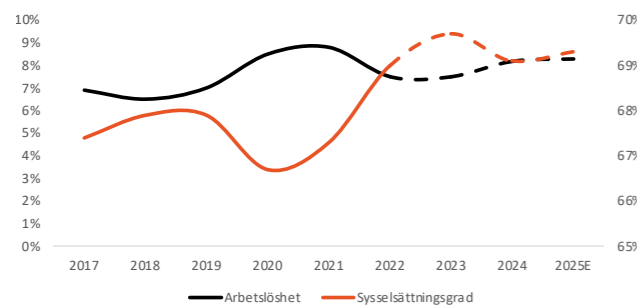
²⁸ Svefa: Svensk fastighetsmarknad, 2023.

Arbetslöshet och sysselsättningsgrad

Trots en minskning av den totala ekonomiska efterfrågan under det andra kvartalet 2023, noterades ändå en ökning av antalet sysselsatta, dock i en långsammare takt jämfört med föregående kvartal. Denna utveckling återspeglade den gradvisa försvagningen av företagens anställningsplaner under våren. Utvecklingen har drivits av främst utrikes födda personer medan sysselsättningsgraden för inrikes födda har varit stabil.³⁹ Sysselsättningsgraden under 2022 för befolkningen mellan 15 till 74 år var 69,0 procent, vilket motsvarar en ökning med 1,7 procentenheter jämfört med 2021, och förväntas öka ytterligare med 0,7 procentenheter till 69,7 procent år 2023. Vidare steg arbetslösheten marginellt till 7,5 procent under det andra kvartalet 2023.⁴⁰

Utfallsstatistik för juli och augusti indikerar att tillväxten i sysselsättningen kommer bromsa in i det tredje kvartalet i år. Många framåtblickande indikatorer har försvagats den senaste tiden, exempelvis anställningsplanerna inom tillverkningsindustrin och byggindustrin. En stigande sysselsättning inom offentlig sektor förväntas delvis motverka nedgången i real BNP under 2023, drivet av ökad offentlig konsumtion. Sammantaget förväntas arbetslösheten under 2023 ligga kvar på 7,5 procent och öka till 8,2 procent under 2024.⁴¹

Arbetslöshet och sysselsättningsgrad, Sverige



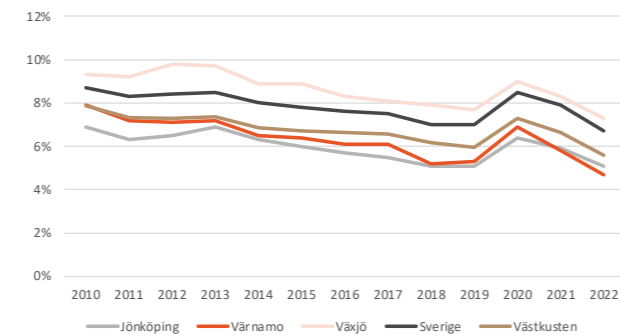
Källa: Prognosdatabasen, Konjunkturinstitutet, september 2023.

För Nivika är det relevant att det finns goda tillväxtpotentialer med en stadig befolkningsökning, ett expansivt näringsliv och en stabil hyresmarknad inom Bolagets huvudsakliga verksamhetsregioner. Verksamheten är beroende av marknadsområden som är stabila och växande när det gäller efterfrågan på såväl olika typer av kommersiella fastigheter som bostäder. Ett sätt att mäta detta är att jämföra arbetslösheten i Bolagets regioner mot genomsnittet i Sverige som ett relativt mått för sysselsättningsgrad, tillväxt och efterfrågan på fastigheter mot Sverige som helhet. Under 2022 uppgick arbetslösheten till 5,1 procent i Jönköping,

4,7 procent i Värnamo, 7,3 procent i Växjö och 5,6 procent i Västkusten, vilket kan jämföras med 6,7 procent i genomsnitt i Sverige.⁴²

Mellan 2010 och 2022 har arbetslösheten i genomsnitt varit 6,0 procent i Jönköping, 6,3 procent i Värnamo, 8,6 procent i Växjö och 6,8 procent i Västkusten, vilket kan jämföras med 7,8 procent i genomsnitt för Sverige samma period. I figuren nedan illustreras andelen arbetslösa personer i Nivikas regioner och genomsnittet för Sveriges kommuner mellan 2010 och 2022.

Arbetslöshet i Nivikas regioner och Sveriges genomsnitt, %



Källa: Arbetsförmedlingen, Arbetsmarknadsdata, 2010–2022..

Offentlig och privat skuldsättning

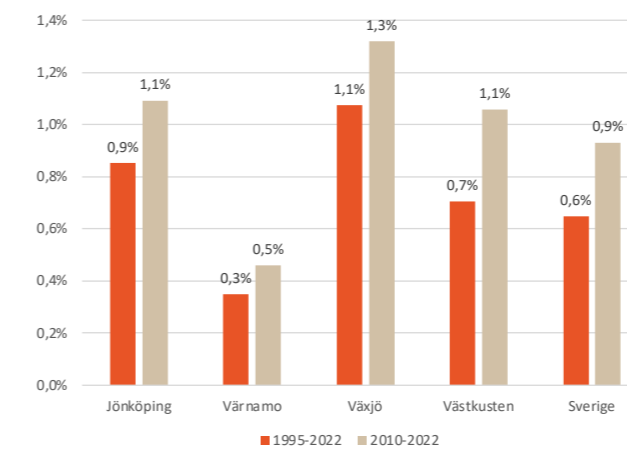
Sveriges offentliga finanser karaktäriseras av låg skuldsättning från ett europeiskt perspektiv. Maastrichtskulden⁴³ uppgick vid slutet av första kvartalet 2023 till 31,7 procent av BNP, vilket är betydligt lägre än genomsnittet för EU, som uppgick till 83,7 procent av BNP. Från ett historiskt perspektiv har Maastrichtskulden sjunkit, från 42,1 procent under första kvartalet 2016, till en nivå om 31,7 procent under första kvartalet 2023, motsvarande en minskning om 10,4 procentenheter.⁴⁴

Hushållens skuldsättning som andel av BNP uppgick vid utgången av första kvartalet 2023 till 85,9 procent, vilket är högt jämfört med övriga EU. Genomsnittet för euroområdet⁴⁵ uppgick till 56,2 procent. Skuldsättningen har även stigit något jämfört med sju år tidigare (2016), från 85,7 procent till 85,9 procent vid utgången av första kvartalet 2023, motsvarande en ökning om 0,2 procentenheter.⁴⁶ Denna ökning speglar utvecklingen på bostadsmarknaden, där priserna på bostadsrätter i Sverige steg med 16,9 procent för perioden 2016 till 2022. Bostadspriserna var som högst i mars 2022, vartefter priserna till och med augusti 2023 fallit med totalt 10,4 procent för bostadsrätter.⁴⁷

Befolkningsutveckling

Den förväntade befolkningsstillväxten mellan 2022 och 2026 i Nivikas regioner beräknas sammantaget vara högre än genomsnittet för Sveriges kommuner. För denna period förväntas Jönköping ha en årlig genomsnittlig befolkningsstillväxt om 0,9 procent, Värnamo 1,1 procent, Växjö 1,1 procent och Västkusten 1,1 procent. Sveriges kommuner som genomsnitt förväntas ha en befolkningsstillväxt om 0,5 procent mellan 2022 och 2026. Enligt SCB beräknas antalet invånare i Sverige uppgå till cirka 10,7 miljoner invånare år 2026. Detta innebär en årlig genomsnittlig befolkningsökning på cirka 56 000 personer de kommande åren. I figuren nedan illustreras befolkningsstillväxten där Nivikas regioner Jönköping, Växjö och Västkusten historiskt sett har växt snabbare jämfört mot genomsnittet i Sverige.

Årlig genomsnittlig befolkningsstillväxt i Nivikas regioner och Sveriges genomsnitt, %



Källa: SCB, Statistikdatabasen, Befolkning, 1995 till 2022.

Den svenska fastighetsmarknaden

Efter ett starkt 2021 har den svenska transaktionsmarknaden svalnat. De första tecknen på inbromsning noterades redan under 2022, men förstärktes under 2023. Under de första tre kvartalen 2023 uppgick transaktionsvolymen till omkring 76 Mdkr, med drygt 200 avslutade affärer. Det motsvarar en nedgång jämfört med det genomsnittliga utfallet för samma period 2021 och 2022, men är i linje med tidigare år. Affärsprocesserna tar nu längre tid och gapet mellan säljare och köpare är fortsatt stort. Andelen transaktioner av högavkastande fastighetsslag har ökat och detsamma gäller andelen transaktioner av mindre storlekar. De förhöjda räntorna som medför utmaningar i finansieringsmöjligheter för nya förvärv har resulterat i en avmattning under det tredje kvartalet, då volymen nådde 13,3 Mdkr. Andelen internationella investerare har sett en ökning hittills under 2023, i jämförelse med det genomsnittliga utfallet från 2015 och framåt, från ett genomsnitt på 21 procent till hela 32 procent i år.^{48,49}

⁴⁸ Newsec, 2023.

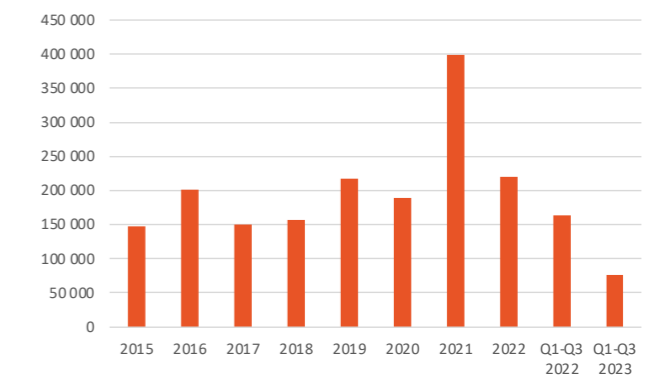
⁴⁹ Newsec, 2023. "Newsec Property Outlook – Autumn 2023."

⁵⁰ Västkusten inkluderar orterna Borås, Båstad, Falkenberg, Göteborg, Halmstad, Höganäs, Laholm, Ulricehamn och Värberg

⁵¹ Newsec, 2023.

⁵² Newsec, 2023.

Total transaktionsvolym (MSEK) Transaktioner >= 40 MSEK

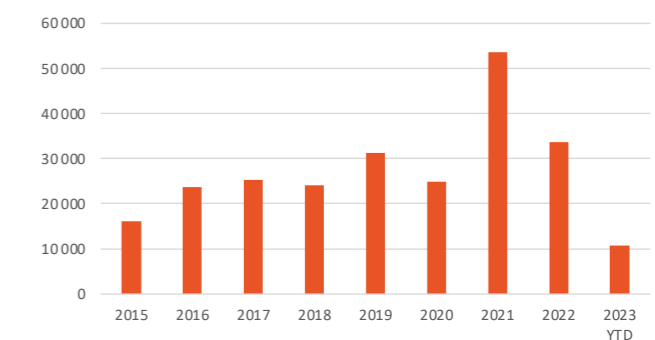


Transaktionsmarknaden inom Nivikas geografiska regioner

Nivikas huvudmarknader inkluderar Jönköping, Växjö, Värnamo och Västkusten⁵⁰. Utvecklingen av transaktionsvolymen inom dessa marknader sedan 2015 återspeglas i utvecklingen av den totala transaktionsvolymen i Sverige och har sett en stabil tillväxt. Nivikas marknader såg en mindre nedgång i transaktionsvolym än Sverige som helhet under helåret 2022, och är i linje med 2023 års minskning i landet hittills. Det indikerar att dessa marknader har visat motståndskraft under perioder med ett mer restriktivt ekonomiskt klimat.⁵¹

Jönköpings transaktionsmarknad drivs främst av industri- och logistiksegmentet, medan Värnamo huvudsakligen har sett bostadsaffärer sedan 2015. Växjöns transaktionsmarknad har också utgjorts till största del av bostadsaffärer, men inkluderar även en stor andel industri- och logistikfastigheter. Västkostens transaktionsmarknad liknar Växjöns, men utgörs till största del av industri- och logistiksegmentet, följt av bostadssegmentet. I likhet med den totala svenska transaktionsmarknaden är industri-, logistik- och bostadssegmenten de mest dominerande på Nivikas främsta marknader, vilket förklarar Nivikas marknadens stabilitet under en tid av snabba förändringar.⁵²

Total transaktionsvolym (MSEK) Jönköping, Värnamo, Växjö, Västkusten Transaktioner >= 40 MSEK



Utveckling inom Nivikas segment

Industri/lager

De senaste åren har visat på stark underliggande efterfrågan inom segmentet industri/lager i Sverige. Detta har blivit påtagligt i samband med städernas expansion där tidigare industriområden omvandlas till bostadsområden. Flera industrier kräver stora lagerlokaler, distributionscentraler och produktionsytor för att hantera den ökande konsumtionen och de snabbt föränderliga kundpreferenserna. Resultatet blir en stadigt tilltagande efterfrågan som i närtid kommer bestå.⁵³

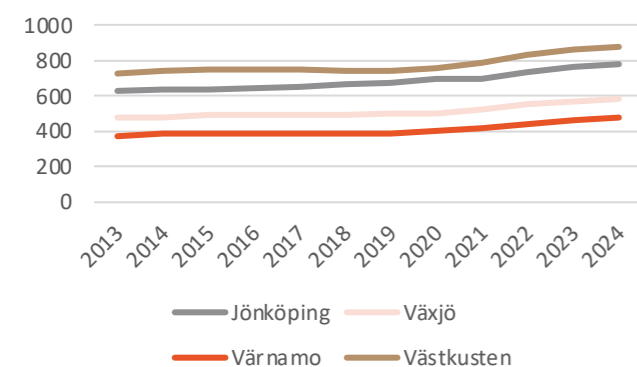
Transaktionsmarknaden industri/lager

Hittills i år har industri- och logistiksegmentet varit störst på den svenska transaktionsmarknaden med en marknadsandel på 24 procent. Segmentet har ökat stadigt och vuxit i både andel och volym de senaste 20 åren, men fick ett uppsving i samband med corona-pandemin då efterfrågan på e-handel och logistik ökade. Stigande räntor och ett mer restriktivt finansieringsklimat har gynnat segmentet då direktavkastningskraven i nuläget ligger på 5 procent och uppåt i Sverige generellt.⁵⁴

Hyresmarknad industri/lager

Den ökande efterfrågan på industri- och lagerlokaler i expansiva områden som Jönköping och Västskusten har resulterat i en stabil ökning av marknadshyror. Dessa regioner lockar företag på grund av sitt läge och tillgång till utvecklad infrastruktur, vilket skapar en positiv effekt där fler företag vill etablera sig nära centrala nav såsom hubbar och industriella parker.⁵⁵

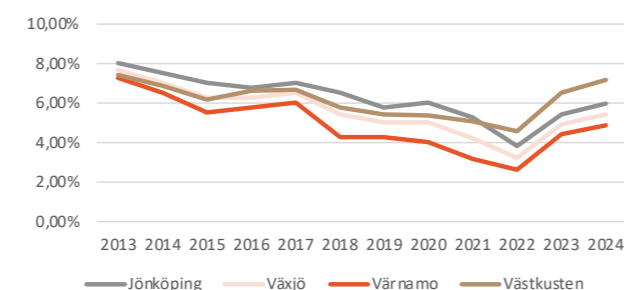
Hyresmarknad för industri/lager, SEK/kvm



Vakanser industri/lager

Vakansnivåerna inom industri/lager segmentet är för närvarande låga och förväntas fortsätta att ligga på dessa nivåer under en tid framöver, till följd av en stark underliggande efterfrågan.⁵⁶

Vakanser inom industri/lager, %



Framtidsutsikter industri/lager

I Nivikas orter råder brist på tillgängliga lokaler inom industri- och logistiksegmentet. Det, i samband med en låg vakansgrad i städerna, indikerar en kontinuerlig efterfrågan som förväntas bestå på lång sikt. Dessutom präglas de flesta av orterna av en mer industriell karaktär, vilket understryker efterfrågan på sådana typer av lokaler. I nuläget byggs främst logistikfastigheter vilket har skapat ett behov av att komplettera utbudet med nya lager- och lättindustri lokaler för att möta de krav som framtiden ställer på städer med stark tillväxt.⁵⁷

Vakansnivåerna inom industri/lager segmentet är för närvarande låga och förväntas fortsätta att ligga på dessa nivåer under en tid framöver, till följd av en stark underliggande efterfrågan.

Kontor

Det finns fortsatt ett intresse för kontorslokaler som är väl belägna och har hög kvalitet, medan efterfrågan i mindre attraktiva områden har minskat. Det är för närvarande vanligare att erbjuda hyresrabatter i stället för att sänka den grundläggande hyran för vakanta lokaler. Samtidigt har Newsec noterat en stark återgång till kontoren, där beläggningen på vissa håll i Sverige uppgår till 80–85 procent av beläggningen innan pandemin.^{58,59}

Kontorsmarknaden generellt påverkas även av stigande marknadsräntor, vilket har ökat de direkta avkastningskraven. Samtidigt har de som söker lokaler mer utrymme att förhandla om bättre villkor.⁶⁰

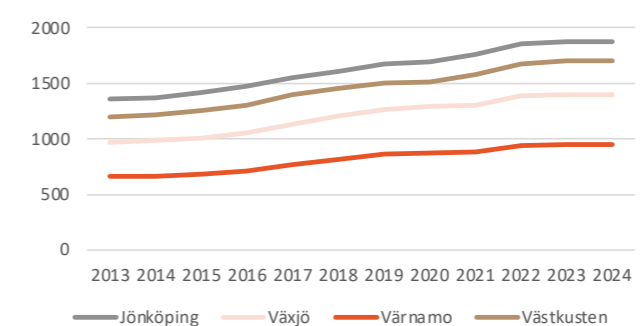
Transaktionsmarknad kontor

Kontorssegmentet utgör 19 procent av den totala volymen i Sverige hittills under 2023. Kontor har historiskt sett varit det starkaste segmentet på marknaden och har stått för mer än hälften av transaktionsvolymen i Sverige de senaste 20 åren. Att andelen har minskat beror delvis på att marknaden som helhet har blivit större och att andra segment vuxit.⁶¹

Hyresmarknad kontor

Hyresökningarna för svenska kontorsfastigheter har under de senaste åren varit betydande, men förväntas att nu stabilisera sig. Samtidigt genomgår kontorsmarknaden en transformation som återspeglar effektiviseringsåtgärder, där en växande andel hyresgäster efterfrågar mindre och mer funktionella utrymmen som exakt motsvarar deras specifika behov. Fastighetsägare står därför inför kravet att optimera användningen av sina ytor och anpassa sig till de föränderliga kraven från hyresgästerna för att bibehålla sin konkurrenskraft. Detta talar för en fortsatt stabil efterfrågan på kontor med marknadshyror som ligger på stabila nivåer. Särskilt gynnas de områden som erbjuder utbredd service med stadsliknande karaktär.⁶²

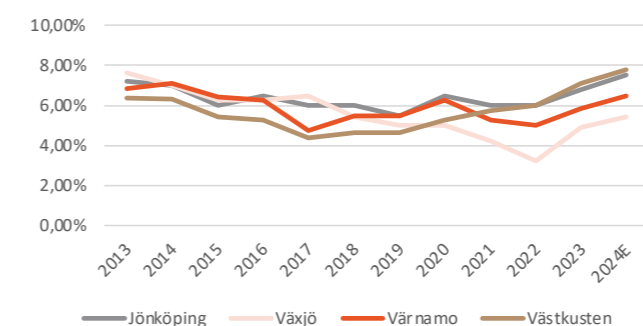
Hyresmarknad för kontor, SEK/kvm



Vakanser kontor

Den utökade yteffektiviseringstrenden inom kontorsmarknaden har lett till ökade vakansnivåer, både i perifera områden och i stadskärnor. Många företag strävar efter att minska sina kontorsytor och kostnader, vilket skapar ett tryck på mer attraktiva och centrala kontorsområden som kan locka arbetare till kontoret igen.⁶³

Vakanser för kontor, %



Framtidsutsikter kontor

Framtidsutsikterna för kontorssegmentet på Nivikas orter är goda till följd av bristen på nybyggda kontor i mindre städer, trots låg vakans och hög efterfrågan. Återgången till kontoren är särskilt stark i mindre städer och nyttjandet

av kontorslokaler förväntas därför vara fortsatt stabilt. Det finns en kortsiktig risk för temporära vakansökningar och sjunkande hyresnivåer som ett resultat av hög inflation och kortare avtal som oftare kan omförhandlas, men på lång sikt förväntas stabilitet råda inom kontorssegmentet på Nivikas orter.⁶⁴

Samhällsfastigheter

Samhällsfastigheter erbjuder ofta långa hyreskontrakt med offentliga aktörer, vilket minskar risken för hög vakans.^{65,66} Samhällsfastigheter kan vara komplicerade att hantera på grund av deras specialanpassning för offentliga institutioners behov, vilket kan leda till högre bygg- och underhållskostnader. Segmentets attraktivitet för investerare kan påverkas av politiska förändringar och besparingar från offentliga institutioner.^{67,68}

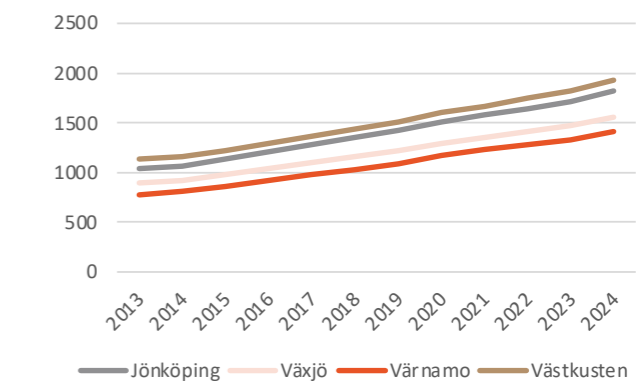
Transaktionsmarknad samhällsfastigheter

Samhällsfastigheter har blivit ett alltmer attraktivt segment under de senaste fyra-fem åren med ökande uppmärksamhet från utländska investerare. Hittills i år utgör samhällsfastighetssegmenten nio procent av den svenska transaktionsmarknaden.⁶⁹

Hyresmarknad samhällsfastigheter

Marknadshyror för samhällsfastigheter har visat en stadig ökning de senaste åren, och detta förväntas fortsätta framöver. Investeringar i samhällsfastigheter har blivit attraktiva på grund av deras stabila natur och riskminimerande egenskaper. Marknadshyror för samhällsfastigheter förväntas fortsätta öka på grund av den konstanta efterfrågan och stabiliteten.⁷⁰

Hyresmarknad för samhällsfastigheter*, SEK/kvm



*Samhällsfastigheter avser prime för segmentet i stort och utgör en blandning av olika slags samhällsfastigheter såsom vård, utbildning, samt andra fastigheter med offentliga eller offentligt finansierade hyresgäster.

⁵³ Newsec, 2023.

⁵⁴ Newsec, 2023.

⁵⁵ Newsec, 2023.

⁵⁶ Newsec, 2023.

⁵⁷ Newsec, 2023.

⁵⁸ Newsec, 2023.

⁵⁹ Newsec, 2023. "Newsec Property Outlook – Autumn 2023".

⁶⁰ Newsec, 2023.

⁶¹ Newsec, 2023.

⁶² Newsec, 2023.

⁶³ Newsec, 2023.

⁶⁴ Newsec, 2023.

⁶⁵ Newsec, 2023.

⁶⁶ Nordic Credit Rating, 2019. "Swedish community service properties – a stable but broad asset class."

⁶⁷ Newsec, 2023.

⁶⁸ Nordic Credit Rating, 2019. "Swedish community service properties – a stable but broad asset class."

⁶⁹ Newsec, 2023.

⁷⁰ Newsec, 2023.

Vakanser samhällsfastigheter

Samhällsfastigheter på den svenska fastighetsmarknaden har utmärkt sig genom att visa en mycket begränsad vakansnivå. Brist på nybyggnation inom segmentet, underhållsbehov samt den demografiska utvecklingen bidrar till att hålla vakansen på en låg nivå och upprätthålla en stabil investeringsmiljö.⁷¹

Framtidsutsikter samhällsfastigheter

Efterfrågan på samhällsfastigheter drivs av demografiska faktorer, och med en växande befolkning i samtliga åldersgrupper, genereras ett framtida behov av vårdlokaler och utbildningslokaler såväl som lokaler för offentlig verksamhet. Utöver den rådande bristen på samhällsfastigheter i flera av landets orter, inklusive Nivikas marknader, identifieras segmentet som något försummat där en stor andel befintliga byggnader har eftersatt underhåll. Det ökar ytterligare behovet av nybyggda samhällsfastigheter och utvecklingsmöjligheterna för segmentet bedöms därför vara goda i Nivikas orter.⁷²

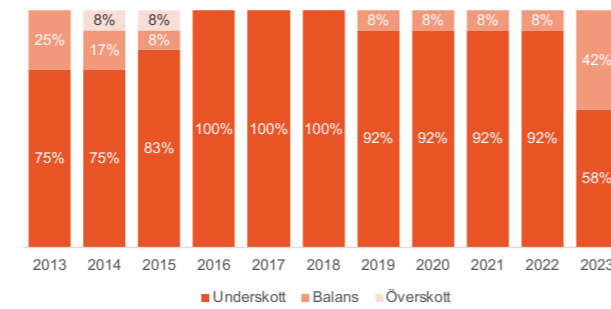
Bostäder

Den svenska bostadsmarknaden står inför betydande utmaningar. Faktorer som stigande räntor, ökade byggnationskostnader, slopat investeringsstöd och nya regler om presumtionshyror har negativ påverkan på antalet nya bostäder som kommer att byggas. Många privata företag bedöms fortsätta vara försiktiga med nyproduktion på grund av osäkerheten som råder på marknaden.⁷³

Under 2022 påbörjades byggandet av 59 000 bostäder i Sverige, inräknat nettotillskott genom ombyggnad av 2 500 bostäder, vilket kan jämföras med byggandet av 71 500 bostäder under 2021.⁷⁴ Under 2023 förväntas 27 000 bostäder att byggas, varav 25 000 genom nybyggnad, vilket innebär en minskning med 55 procent jämfört med 2022.⁷⁵

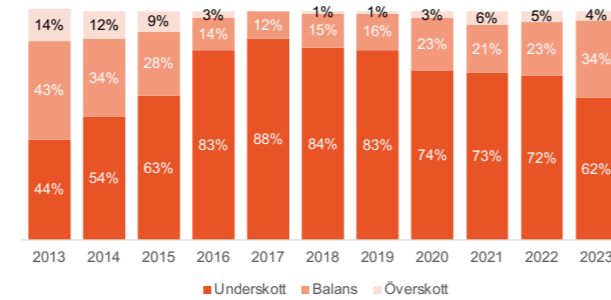
I Bostadsmarknadsenkäten 2023 bedömer 180 av landets 290 kommuner underskott på bostadsmarknaden som helhet.⁷⁶ Boverket estimerar att cirka 538 000 bostäder behöver byggas fram till och med år 2030. Boverkets prognos innebär ett årligt byggbehov om cirka 67 300 bostäder, att jämföras med prognos om nybyggnation av 20 000 bostäder under 2024.⁷⁷ Under 2023 bedömde Jönköpings kommun som helhet ett underskott av bostäder medan kommunerna Värnamo och Växjö bedömde balans.⁷⁸ Då samtliga av Nivikas kommuner uppvisar underskott eller balans bedömer Newsec att efterfrågan på bostadssegmentet kommer att fortsätta vara stark i Nivikas regioner.⁷⁹

Bostadssituationen i Jönköping, Värnamo, Växjö och Västkusten



Källa: Boverkets bostadsmarknadsenkät (BME), 2023

Bostadssituationen i Sveriges kommuner



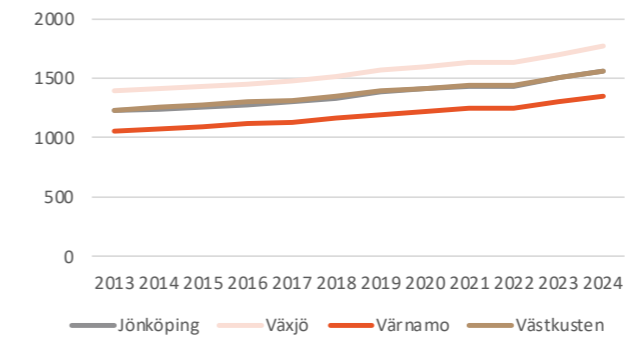
Källa: Boverkets bostadsmarknadsenkät (BME), 2023

Transaktionsmarknad bostäder

Det nästa största segmentet på transaktionsmarknaden hittills i år är bostadssegmentet som uppgått till 21 procent. Segmentet har vuxit i andel och volym de senaste 20 åren, med en topp mellan 2018 och 2021 då marknaden präglades av låga räntor och en hög byggtakt av bostäder, såväl som en stark privat bostadsmarknad. Då bostäder är ett av de mest lågavkastande fastighetslagen såg segmentet en nedgång under Q4 2022 och Q1 2023 när räntorna började stiga, men har nu återhämtat sig till viss del.⁸⁰

Trots en utbudsbrist på den svenska bostadsmarknaden, har marknadshyrorna inte stigit i samma utsträckning som inom andra segment, på grund av den svenska hyreslagstiftningen inom bostadssegmentet. Bostadshyrorna har i stort ökat i linje med KPI över en längre period. Under 2022 steg hyrorna i snitt mellan 4–5 procent, och väntas öka med en liknande nivå under 2023, vilket betyder att hyresökningen kommer understiga KPI-ökningen för andra året i rad. På sikt väntas hyrorna öka något mer än KPI.⁸¹

Hyresmarknad för bostäder, SEK/kvm



Vakanser bostäder

Bostadssegmentet i fastighetsmarknaden har utmärkt sig genom att visa en mycket begränsad vakansnivå. Detta återspeglar den starka efterfrågan och stabiliteten inom segmentet.⁸²

Framtidsutsikter bostäder

Baserat på nuvarande förutsättningar och prognoser om befolkningstillväxt i Sverige är framtidsutsikterna för bostadssegmentet positiva. Ett underliggande bostadsbehov med en efterfråga som överstiger nybyggnationstakten, leder till en pågående bostadsbrist. Inflyttning till regionstäder och mindre städer är en växande trend som gynnar Nivikas orter och bostadssegmentet i dessa regioner bedöms därför ha en fortsatt ökande tillväxt.⁸³

Utvecklingen i Nivikas orter kontra andra orter i Sverige

Utvecklingen i Nivikas orter har generellt varit god och i linje med Sveriges utveckling. Detta är delvis ett resultat av att geografiska skillnader mellan olika regioner i landet minskat över tid, vilket har gynnat tillväxten i Nivikas mindre orter när investerare har vidgat sina investeringshorisonter och sökt avkastning utanför de traditionella storstadsområdena. En stabil hyresutveckling har kunnat bibehållas i dessa orter på grund av brist på lokaler och låg vakansgrad, vilket överensstämmer med utvecklingen i övriga delar av landet. Dessa faktorer har skapat möjligheter och potential för tillväxt i Nivikas orter och gapet har minskat mellan Nivikas välbelägna städer samt mer etablerade marknader.⁸⁴

Nivikas marknad

Nivika är verksam i Småland och på Västkusten, med störst verksamhet i Jönköping, Värnamo och Växjö. Bolaget äger kommersiella fastigheter och bostäder. Fördelningen av Bolagets fastighetsbestånd per den 31 augusti 2023, baserat på kommun och värde, är följande: 32 procent i Jönköping, 29 procent i Värnamo, 20 procent i Växjö, 16 procent i Västkusten och 3 procent i övriga kommuner. Antalet invånare i Jönköping, Värnamo och Växjö under 2022 uppgår till totalt cirka 276 943 människor.⁸⁵ Befolkningstillväxten i de kommuner där Nivika förvaltar och bygger bostäder har varit positiv. Både Jönköping och Växjö har uppvisat en högre befolkningstillväxt än Sverige i genomsnitt mellan 2019 och 2022 medan Värnamo har uppvisat en lägre tillväxt än Sverige som helhet. År 2022 hade Jönköping cirka 145 114 invånare, Värnamo 34 692 invånare och Växjö 97 137 invånare.⁸⁶

Konkurrenter

Nivika är idag verksam i Småland och på Västkusten och är en av flera aktörer inom regionen för kommersiella fastigheter och hyresbostäder. Bolaget är aktivt på en konkurrensutsatt marknad, som kännetecknas av förvävsprocesser i alla storleksklasser och även i konkurrens i samband med uthyrning vilket är mer relevant i denna marknad då transaktionsaktiviteten är lägre. Bolaget anser att följande bolag är de främsta konkurrenterna inom Nivikas marknader: Tosito Invest AB, Nyfosa AB, Fastighetsbolaget Emilshus AB, Bostads AB Vätterhem, Finnvedsbostäder AB och Vidingehem AB.

⁷¹ Newsec, 2023.

⁷² Newsec, 2023.

⁷³ Boverket: Boverkets Indikationer Nummer 2, december 2022.

⁷⁴ Boverket: Boverkets Indikationer Nummer 2, december 2022.

⁷⁵ Boverket, Byggprognos revidering oktober 2023

⁷⁶ Boverket: Bostadsmarknadsenkäten 2023

⁷⁷ Boverket: Behov av bostadsbyggande 2023-2030 (september 2023)

⁷⁸ Boverket: Bostadsmarknadsenkäten 2023

⁷⁹ Newsec, 2023.

⁸⁰ Newsec, 2023.

⁸¹ Newsec, 2023.

⁸² Newsec, 2023.

⁸³ Newsec, 2023.

⁸⁴ Newsec, 2023.

⁸⁵ SCB, Statistikdatabasen, Befolkning, 2022.

⁸⁶ SCB, Statistikdatabasen, Befolkning, 2022.

EGET KAPITAL, SKULDER OCH ANNAN FINANSIELL INFORMATION

Informationen i tabellerna nedan är hämtad från Bolagets bokslutskommuniké den 26 oktober 2023 vilken inte har granskats av Bolagets revisor.

Kapitalisering

Mkr	Per den 31 augusti 2023
Totala kortfristiga skulder	126,5
Mot borgen	-
Mot säkerhet*	126,5*
Utan borgen eller säkerhet	-
Totala långfristiga skulder	5 213,5
Mot borgen	-
Mot säkerhet*	4521,3*
Utan borgen eller säkerhet	692,2
Eget kapital	4 918,6
Aktiekapital	39,0
Övrigt tillskjutet kapital	3 098,8
Andra reserver	1780,8
Total kapitalisering	10 258,6

*Pantbrev i fastigheter och moderbolagsborgen

Nettoskudsättning

Mkr	Per den 31 augusti 2023
A. Kassa och bank	66,0
B. Andra likvida medel	-
C. Övriga finansiella tillgångar	0,0
D. Likviditet (A+B+C)	66,0
E. Kortfristiga finansiella skulder (inklusive skuldinstrument, men exklusive den kortfristiga andelen av långfristiga finansiella skulder).	3,6
F. Kortfristig andel av långfristiga finansiella skulder	126,5
G. Kortfristig finansiell skudsättning (E + F)	130,1
H. Netto kortfristig finansiell skudsättning (G – D)	64,1
I. Långfristiga finansiella skulder (exklusive kortfristig andel och skuldinstrument)	4 512,6
J. Emitterade obligationer	650,0
K. Långfristiga leverantörsskulder och andra skulder	21,7
L. Långfristig finansiell skudsättning (I + J + K)	5 184,3
M. Total finansiell skudsättning (H + L)	5 248,4

Betydande förändringar sedan den 31 augusti 2023

Nivika har återbetalat 599 950 000 kronor av Obligation 2021/2024, se vidare avsnitt "Väsentliga avtal - Seniort icke säkerställt grönt obligationslån". Bolaget har den 1 november 2023 initierat en inlösen av utestående lån inom ramen för Obligation 2021/2024 och Obligation 2021/2024 är således preliminärt fullt inlöst den 16 november 2023. Utöver detta har det inte skett några betydande förändringar av Koncernens finansiella resultat och finansiella ställning sedan den 31 augusti 2023.

Redogörelse för rörelsekapital

Koncernens befintliga rörelsekapital är tillräckligt för att tillgodose Bolagets och Koncernens behov under den kommande tolv månadersperioden. Med tillräckligt rörelsekapital avses att Bolaget har tillgång till likvida medel för att fullgöra sina betalningsförpliktelser vartefter de förfaller till betalning.

Investeringar

Per den 31 augusti 2023 hade Nivika inga väsentliga åtaganden att utföra reparationer och underhåll för annat än vad som följer av god fastighetsförvaltning, det vill säga reparationer och underhåll som är nödvändiga för att upprätthålla fastigheternas skick.

Per den 31 augusti 2023 har Nivika en pågående investering i form av pågående projekt som främst rör nybyggnation av bostäder och industri/lager med en total bedömd budget om 786 Mkr varav 239 Mkr återstår att investera för att färdigställa byggnationerna. Hela den återstående projektbudgeten om 239 Mkr är säkerställd med ny långfristig finansiering. Fastigheterna kommer tillsammans att tillföra ett årligt hyresvärde om 45 Mkr. Cirka 40 Mkr av dessa tillkommer före räkenskapsårets slut, den 31 augusti 2024.

Efter räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2022 har Nivika färdigställt 289 lägenheter och fem kommersiella fastigheter på totalt 12 000 kvadratmeter i följande större projekt:

- Q1
- Avenboken 1, Ulricehamn, 45 lägenheter
- Q3
- Bikupan 22, Varberg, LOA 490 kvadratmeter
 - Klynnan 12, Värnamo, LOA 1 900 kvadratmeter
 - Kärleken 3, Värnamo, LOA 1 136 kvadratmeter
 - Porfyren 3, Värnamo, LOA 4 799 kvadratmeter
- Q4
- Sadelmakaren 1, Värnamo, 130 lägenheter
 - Värendsvallen 12, Växjö, 159 lägenheter
 - Värendsvallen 12, Växjö, LOA 3 678 kvadratmeter

Samtliga fastigheter är fullt uthyrda och tillsammans tillför de färdigställda projekten 44 Mkr i årligt hyresvärde och 38 Mkr i driftnetto per år.

Eventualförpliktelser och indirekt skudsättning

Bolaget har en eventualförpliktelse vilket avser en fullgörelsegaranti till Nivika Hovslätt AB till ett värde om 8,8 Mkr. Utöver återbetalningen har Bolaget per 31 augusti 2023 inga indirekta skulder eller eventualförpliktelser.

STYRELSE, LEDNING OCH REVISORER

Styrelsen och styrelsens arbetsformer

Bolagets styrelse består för närvarande av åtta styrelseledamöter, vilka är Elisabeth Norman (ordförande), Viktoria Bergman, Santhe Dahl, Håkan Eriksson, Benny Holmgren, Thomas Lindster, Helena Nordman-Knutson och Oscar Welandson. Samtliga styrelseledamöter är valda för tiden intill slutet av den årsstämma som hålls under år 2024. Nedan redovisas detaljerade uppgifter om styrelseledamöterna.

Elisabeth Norman, styrelseordförande

Född 1961, invald 2017.

Utbildning:

Fil.kand från Uppsala universitet och Stockholms universitet.

Pågående uppdrag:

Elisabeth Norman är styrelseordförande i Aktiebolaget Enköpings Hyresbostäder och vice ordförande i Sveriges Allmännyttan AB. Elisabeth är även styrelseledamot i ByggPartner i Dalarna Aktiebolag, ByggPartner Gruppen AB (publ), Björnrike Syd Utvecklings AB, Cibus Nordic Real Estate AB (publ) och Salnecke Slott AB.

Tidigare uppdrag under de senaste fem åren:

Elisabeth Norman var tidigare styrelseordförande i Neobo VR Bostad Norr 1 AB samt styrelseledamot i ByggaBo i Pajala AB, Kittelfjäll Utveckling AB och Neobo Fastigheter AB (publ).

Aktieinnehav i Bolaget:

35 000 B-aktier genom Salnecke Slott AB och närstående.

Viktoria Bergman, styrelseledamot

Född 1969, invald 2018.

Utbildning:

Civilekonom från Växjö universitet.

Pågående uppdrag:

Viktoria Bergman är styrelseledamot i Perfekta Industrier Aktiebolag, Värnanäs AB, Tigbro Aktiebolag, Yalp Facility AB, Dinner Gruppen AB och Prefab i Småland AB. Viktoria är även styrelsesuppleant i Torps Byggelement Aktiebolag, Poplanäs Invest AB och Exion Marketing & Event AB.

Tidigare uppdrag under de senaste fem åren:

Viktoria Bergman var tidigare styrelseledamot i Tigbro Service AB, Husgruppen Modulsystem Jönköping AB, Magnus Andersson i Huskvarna AB och Tingsvalvet Sinclair 10 AB. Viktoria har var även varit styrelsesuppleant i NLEPA Jönköping 29 AB, Graniten 6 i Jönköping AB, RPMG Holding AB och Hasselgatan entreprenad AB.

Aktieinnehav i Bolaget:

7 435 600 A-aktier och 2 135 746 B-aktier genom Värnanäs AB.

Santhe Dahl, styrelseledamot

Född 1954, invald 2020.

Utbildning:

Gymnasieekonom från Katedralskolan i Växjö.

Pågående uppdrag:

Santhe Dahl är styrelseordförande i Vida Aktiebolag, Santhe Dahl Invest AB och Växjö DFF AB samt styrelseledamot i Limmared Holding Aktiebolag, Ting Trä i Tingsryd AB, Industrierbetsgivarna i Sverige service AB, GBJ Bygg AB, Spannarps 23:19 i Varberg AB, Hemhagen Fastigheter AB, GBJ Bostadsutveckling AB, Santhe Dahl Forest AB, Poppelbolaget AB, Teleborgs ängar AB, Poppelbolaget 2 AB, Poppelbolaget 3 AB, Dänningelanda Holding AB, GBJ Holding VIII AB, Flyglända Lokaler AB, Kärleksudden DB1 AB, GBJ Bostad Resedan 12 AB, Varberg Construction AB, GBJ Bostadsutveckling Holding XV AB, GBJ Bostadsutveckling Holding XVI AB, GBJ Bostad Kvartalet 2 AB, GBJ Bostad Kvartalet 1 AB, GBJ Bostad Fjöllebro AB, GBJ Bostad Solstrimman AB, GBJ Bostad Kyrkenorum AB, GBJ Bostad Stafsinge AB, GBJ Bostad Lien 2 AB, GBJ Bostad Forshälla Sund 1:268 AB, GBJ Bostadsutveckling Holding XVII AB, Växjö Vänner AB, GBJ Bostäder AB, GBJ Bostad Mark 2 AB, GBJ Bostad Älgen 1 AB, GBJ Bostad Bjärby 1 AB, GBJ Bostadsutveckling Resedan Holding AB, GBJ Bostadsutveckling Holding XVIII AB, GBJ Bostad Mark 3 AB, GBJ Bostad Mark 4 AB, Tarte Holding I i Växjö AB och Tarte Holding II i Växjö AB. Santhe är även styrelsesuppleant i Arbio Aktiebolag.

Tidigare uppdrag under de senaste fem åren:

Santhe Dahl var tidigare styrelseordförande i RESCAN Innovations Sweden AB och styrelseledamot i Smålandsvist AB och Sport Utveckling Sweden AB.

Aktieinnehav i Bolaget:

3 852 000 A-aktier och 10 453 373 B-aktier genom Santhe Dahl Invest AB.

Håkan Eriksson, styrelseledamot

Född 1962, invald 2008.

Utbildning:

Civilekonom från Luleå universitet.

Pågående uppdrag:

Håkan Eriksson är styrelseledamot i Skandinaviskonsult Holding i Stockholm Aktiebolag, Skandinaviskonsult i Stockholm Aktiebolag, Ferronordic AB, JOHECO AB och styrelsesuppleant i Deciso AB.

Tidigare uppdrag under de senaste fem åren:

Håkan Eriksson var tidigare styrelseordförande i DIAKRIT AB och Poplanäs Invest AB samt styrelseledamot och verkställande direktör i Planch AB. Håkan har även varit styrelseledamot i Koch-Eriksson Holding AB, Torkab Entreprenad AB, DWG Sweden AB och WineFinder AB.

Aktieinnehav i Bolaget:

3 108 600 A-aktier och 1 854 406 B-aktier genom Skandinaviskonsult i Stockholm AB.

Benny Holmgren, styrelseledamot

Född 1961, invald 2016.

Pågående uppdrag:

Benny Holmgren är styrelseordförande och verkställande direktör i Pollock Invest AB - koncernen. Benny är även styrelseledamot och verkställande direktör i Holmgren Group AB - koncernen, samt styrelseledamot i KABE Group AB och Limited Streaker Holding AB.

Tidigare uppdrag under de senaste fem åren:

Benny Holmgren var tidigare styrelseledamot i Poplanäs Invest AB - koncernen och Zimply Solved AB.

Aktieinnehav i Bolaget:

3 900 000 A-aktier och 2 027 631 B-aktier genom Holmgren Group AB och 480 000 A-aktier och 745 000 B-aktier genom Pollock Invest AB.

Thomas Lindster, styrelseledamot

Född 1958, invald 2020.

Utbildning:

Civilekonom från Högskolan i Växjö.

Pågående uppdrag:

Thomas Lindster är styrelseordförande i Cellwood Machinery Aktiebolag, Guldpeggen Invest Aktiebolag och Holmgrens Fritid AB. Thomas är även styrelseledamot i Holmgren Group AB och Danske Bank Sverige Filial Jönköping.

Tidigare uppdrag under de senaste fem åren:

Thomas Lindster var tidigare styrelseledamot i Jönköpingsmäklarna AB.

Aktieinnehav i Bolaget:

20 000 B-aktier.

Helena Nordman-Knutson, styrelseledamot

Född 1964, invald 2023.

Utbildning:

Pol.mag. från Helsingfors universitet samt Ekon.mag från Hanken i Helsingfors.

Pågående uppdrag:

Helena Nordman-Knutson är senior rådgivare för Safir Communication samt styrelseledamot i Nidoco AB, USWE Sports AB, Alimak Group AB (publ), Cuarto AB, Naava Group Oy och Excel Composites Oyj. Hon är även ledamot i placeringskommittén för Kungliga vetenskapsakademien.

Tidigare uppdrag under de senaste fem åren:

Helena Nordman-Knutson var tidigare Executive Director för Hallvarsson & Halvarsson och styrelseledamot i Sveriges Finansanalytikers Service Aktiebolag, The Lexington Company AB (publ), Catella Fondförvaltning AB och I.A.R. Systems Group AB.

Aktieinnehav i Bolaget:

300 B-aktier.

Oscar Welandson, styrelseledamot

Född 1991, invald 2023.

Pågående uppdrag:

Oscar Welandson är styrelseledamot i Weland Holding AB, AJAB Smide AB och Maskinservice i Tranemo Aktiebolag.

Tidigare uppdrag under de senaste fem åren:

Oscar Welandson var tidigare styrelseledamot i SP Maskiner i Ljungby AB, Gremo AB och Maskinservice i Norden AB.

Aktieinnehav i Bolaget:

3 000 000 A-aktier och 4 894 736 B-aktier (privat eller genom bolag).

Ledande befattningshavare

Niclas Bergman, VD

Född 1968, anställd 2000.

Utbildning:

Officersutbildning från Karlsborg och fyraårig teknisk gymnasieutbildning.

Pågående uppdrag:

Niclas Bergman är styrelseordförande i Värnanäs AB. Niclas är även styrelseledamot i Poplanäs Invest AB och Exion Marketing & Event AB samt styrelsesuppleant i Dinner Gruppen AB.

Tidigare uppdrag under de senaste fem åren:

Niclas Bergman har tidigare varit styrelseordförande i Yalp Facility AB samt styrelseledamot och verkställande direktör i NLEPA Jönköping 29 AB. Niclas har även varit styrelseledamot i MP bolagen Vesslan 18-21 AB, Växjö Sadelmakaren 6 AB, Nivika Fastigheter AB (publ), MOUNTROSE

Ekonomisk förening, Graniten 6 i Jönköping AB, RPMG Holding AB och Gulåttan AB samt styrelsesuppleant i Zimply Solved AB och 1337 Logistics AB.

Aktieinnehav i Bolaget:

7 435 600 A-aktier och 2 135 746 B-aktier (privat eller genom bolag).

Kristina Karlsson, CFO, vice VD och IR-ansvarig

Född 1971, anställd 2018.

Utbildning:

Civilekonom från Växjö universitet.

Pågående uppdrag:

Kristina Karlsson är styrelsesuppleant i Redo i Gnosjö AB.

Aktieinnehav i Bolaget:

60 000 B-aktier (privat eller genom bolag).

Jerry Johansson, Fastighetschef

Född 1963, anställd 2019.

Utbildning:

Gymnasieingenjör från Sofiasolan Jönköping.

Tidigare uppdrag under de senaste fem åren:

Jerry Johansson var tidigare regionchef och projektchef i Elajo-koncernen.

Aktieinnehav i Bolaget:

38 000 B-aktier (privat eller genom bolag).

Stina Gof, Operativ chef

Född 1978, anställd 2022.

Utbildning:

Ingenjör i kemi- och miljöteknik samt utbildad i hållbart ledarskap på Jönköping University.

Pågående uppdrag:

Stina Gof är styrelseledamot i Värnamo Energi AB, Värnamo Elnät AB, Värnamo Energi Produktion AB och huvudman för Sparbanksstiftelsen Alfa.

Tidigare uppdrag under de senaste fem åren:

Stina Gof var tidigare adjungerad styrelseledamot i Värnamo City AB. Stina har även varit utvecklingschef i Värnamo kommun och verksamhetschef i Region Jönköpings län.

Aktieinnehav i Bolaget:

1 100 B-aktier (privat eller genom bolag).

Julia Örbom, Transaktions- och Finansieringsansvarig

Född 1987, anställd 2021.

Utbildning:

Pol.kand. inom nationalekonomi på Internationella Handels-högskolan i Jönköping.

Pågående uppdrag:

Julia Örbom är styrelseledamot i Nittonie AB.

Aktieinnehav i Bolaget:

9 840 B-aktier (direkt eller indirekt via bolag).

Rasmus Olsson, Uthyrningschef

Född 1991, anställd 2018.

Pågående uppdrag:

Rasmus Olsson är styrelseledamot i Värnamo City AB.

Aktieinnehav i Bolaget:

5 500 B-aktier.

Revisorer

EY, med huvudansvarig revisor Jonas Svensson, auktoriserad revisor och medlem i FAR (Föreningen Auktoriserade Revisorer), har varit revisor för Bolaget under den period som täcks av den historiska finansiella informationen.

Övrig information om styrelseledamöterna och ledande befattningshavare

Samtliga styrelseledamöter och ledande befattningshavare kan nås via Nivikas adress Ringvägen 38, 331 32 Värnamo.

Verkställande direktör Niclas Bergman och styrelseledamot Viktoria Bergman är makar. Därutöver föreligger det inte några familjeband mellan styrelseledamöterna och/eller de ledande befattningshavarna. Ingen ledamot eller ledande befattningshavare har dömts i något bedrägerirelaterat mål under de senaste fem åren. Ingen av dem har varit inblandad i någon konkurs, konkursförvaltning eller likvidation i egenskap av medlem av förvaltnings-, lednings- eller tillsynsorgan eller ledande befattningshavare under de fem senaste åren. Inte heller har någon anklagelse eller sanktion utfärdats av reglerings- eller tillsynsmyndigheter (inbegripet erkända yrkessammanslutningar) mot någon av dem under de senaste fem åren. Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har under de senaste fem åren förbjudits av domstol att ingå som medlem av ett bolags förvaltnings-, lednings- eller tillsynsorgan eller från att utöva ledande eller övergripande funktioner hos en emittent.

Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har några privata intressen eller andra uppdrag som kan stå i strid med de uppgifter de utför för Bolaget. Som framgår ovan har dock ett flertal styrelseledamöter och ledande befattningshavare ekonomiska intressen i Bolaget genom aktieinnehav.

Det har inte förekommit några särskilda överenskommelser med större aktieägare, kunder, leverantörer eller andra parter enligt vilken någon i styrelsen eller annan ledande befattningshavare tillsatts.

AKTIER, AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Information om aktien

Enligt Nivikas bolagsordning ska aktiekapitalet uppgå till minst 15 000 000 kronor och högst 60 000 000 kronor, fördelat på minst 30 000 000 aktier och högst 120 000 000 aktier. Per den 31 augusti 2023 uppgick Bolagets aktiekapital till 38 953 523,5 kronor, fördelat på 77 907 047 aktier. Vid början av räkenskapsåret 2022/2023 uppgick Bolagets aktiekapital till 29 085 102,5 kronor, och antal aktier till 58 170 205, fördelat på 24 884 800 A-aktier och 33 285 405 B-aktier.

Aktierna är denominerade i svenska kronor och kvotvärdet per aktie är 0,5 kronor. Bolagets aktier har emitterats i enlighet med svensk rätt, är fullt betalda och fritt överlåtbara. Bolaget innehar inte några egna aktier.

Beslut om Företrädesemissionen och utspädning

Företrädesemissionen kommer, vid fullteckning, medföra att aktiekapitalet ökar från 38 953 523,5 kronor till 47 942 797 kronor och att antalet aktier i Nivika ökar från 77 907 047 aktier till 95 885 594 aktier.

Vid full teckning i Företrädesemissionen kan det innebära en utspädningseffekt för aktieägare som avstår att teckna B-aktier i Företrädesemissionen motsvarande maximalt vilket motsvarar en utspädning om cirka 18,7 procent av det totala antalet aktier och cirka 5,6 procent av det totala antalet röster i Bolaget efter Företrädesemissionen. Utspädningseffekten har beräknats som det antal B-aktier och röster som kommer att emitteras dividerat med det totala antalet aktier och röster i Bolaget efter Företrädesemissionen.

Per den 31 augusti 2023 uppgick substansvärdet (Eng. net asset value) per aktie i Nivika till 69,9 kronor. Teckningskursen per aktie i Företrädesemissionen är 28,4 kronor.⁸⁵

Vissa rättigheter förknippade med aktierna

De rättigheter som är förenade med aktier emitterade av Bolaget, inklusive de som följer av Bolagets bolagsordning, kan endast ändras i enlighet med förfaranden som anges i aktiebolagslagen.

Rösträtt

Varje A-aktie berättigar till tio röster vid bolagsstämma och varje B-aktie berättigar till en röst vid bolagsstämma. Varje aktieägare har rätt att rösta i proportion till antalet aktier som innehas av aktieägaren i Bolaget.

Företrädesrätt till nya aktier, m.m.

Beslutar Bolaget att genom kontant- eller kvittningsemis-

sion ge ut nya A-aktier och B-aktier, ska innehavare av A-aktier respektive B-aktier äga företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till sitt befintliga aktieinnehav. Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt ska erbjudas samtliga aktieägare. Beslutar Bolaget att genom kontant- eller kvittningsemission ge ut aktier av endast ett aktieslag ska samtliga aktieägare oavsett aktieslag äga företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till sitt befintliga aktieinnehav.

Beslutar Bolaget att genom kontant- eller kvittningsemission ge ut teckningsoptioner eller konvertibler, har aktieägarna företrädesrätt att teckna teckningsoptioner som om emissionen gällde de 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 ovan sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om kontantemission eller kvittningsemission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Vid ökning av aktiekapitalet genom fondemission ska nya aktier emitteras av varje aktieslag i förhållande till det antal aktier av samma slag som finns sedan tidigare. Därvid ska gamla aktier av visst aktieslag medföra rätt till nya aktier av samma aktieslag. Vad nu sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

Per datumet för detta Prospekt finns det inget i Bolagets bolagsordning som begränsar möjligheten att emittera nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler med undantag för gränserna för antalet aktier och aktiekapitalet.

Rätt till utdelning och överskott i händelse av likvidation

Samtliga aktier i Bolaget ger lika rätt till utdelning samt till Bolagets tillgångar och eventuella överskott i händelse av att Bolaget träder i likvidation. Beslut om eventuell utdelning fattas av bolagsstämman. Samtliga aktieägare som är registrerade i den av Euroclear förda aktieboken på av bolagsstämman beslutad avstämningsdag är berättigade att motta utdelning. Utdelningen utbetalas normalt till aktieägarna genom Euroclear som ett kontant belopp per aktie, men betalning kan även ske i annat vederlag än kontantutdelningar (sakutdelning). Om en aktieägare inte kan betalas genom Euroclear kvarstår aktieägarens fordran på Bolaget avseende utdelningsbeloppet och begränsas endast genom regler om en preskriptionstid på tio år. Om fordran skulle preskriberas förfaller utdelningsbeloppet till Bolaget. Såvida det inte förekommer några möjliga begränsningar som föreskrivs av

⁸⁷ Beräknat som eget kapital (4 918,6 Mkr) justerat för räntederivat (-36,8 Mkr) och uppskjuten skatt (560,5 Mkr) delat på 77 907 047 aktier.

banker eller clearingsystem i relevant jurisdiktion, finns det inga begränsningar gällande rätt till utdelning för aktieägare som är bosatta utanför Sverige. Aktieägare med begränsad skattskyldighet i Sverige är dock normalt föremål för svensk källskatt.

Central värdepapperscentral

B-aktierna i Bolaget är registrerade i ett avstämningsregister i enlighet med lagen om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument (1998:1479). Registret försv av Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm. Inga aktiebrev är utfärdade för Bolagets B-aktier. ISIN-koden för Bolagets B-aktier är SE0017083272.

Konvertibler, teckningsoptioner och övriga aktierelaterade instrument

Det finns inte några utestående konvertibler, teckningsoptioner eller övriga aktierelaterade instrument som kan leda till utspädning per dagen för Prospektet.

Största aktieägarna

Per den 31 augusti 2023, samt därefter av Bolaget kända förändringar, utgörs Bolagets största aktieägare, med ett aktieinnehav om fem procent eller mer av det totala antalet utestående aktier och röster, av de som framgår nedan. Såvitt Bolaget känner till är det inte någon som äger eller kontrollerar Bolaget, direkt eller indirekt.

Namn	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Kapital i procent	Röster i procent
Värnanäs AB	7 435 600	2 135 746	12,3	25,3
Santhe Dahl Invest AB	3 852 000	10 453 373	18,4	16,2
Holmgren Group AB och Pollock Invest AB ⁸⁸	4 380 000	2 772 631	9,2	15,4
Husleden Förvaltning AB	3 000 000	4 894 736	10,1	11,6
Skandinavkonsult i Stockholm AB	3 108 600	1 871 307	6,4	10,9
Planch AB	3 108 600	933 400	5,2	10,6

Information om uppköpserbjudanden och inlösen av minoritetsaktier

Per dagen för detta Prospekt är aktierna i Bolaget inte föremål för något offentligt uppköpserbjudande. Det har inte förekommit offentliga uppköpserbjudanden i fråga om Bolaget aktier under det innevarande eller det föregående räkenskapsåret.

Allmänt

I Sverige regleras offentliga uppköpserbjudanden av lagen (2006:451) om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden ("LUA") och respektive marknadsplats regler om offentliga uppköpserbjudanden (takeover-regler). Ett bolag som avser att lämna ett uppköpserbjudande avseende aktier eller andra värdepapper i ett noterat bolag måste åta sig gentemot den relevanta marknadsplatsen att följa marknadsplatsens takeover-regler.

Bemyndigande

Årsstämma den 26 januari 2023 beslutade, i enlighet med styrelsens förslag, om att bemyndiga styrelsen att fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, mot kontant betalning eller mot betalning genom kvittning eller med apportegendom, eller annars med villkor, besluta om emission av nya aktier, konvertibler eller teckningsoptioner motsvarande högst tio procent av det totala antalet aktier. Skälet till förslaget och möjligheten till avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt är att medge flexibilitet i samband med eventuella förvärv eller kapitalanskaffningar. Det värde som Bolaget tillförs genom emission med stöd av bemyndigandet ska vara marknadsmässigt och kunna innefatta marknadsmässig emissionsrabatt.

Incitamentsprogram

Per dagen för detta Prospekt finns det inte några incitamentsprogram i Bolaget.

koncentrationer där de berörda företagens årsomsättningar överstiger vissa tröskelvärden ska anmälas till Konkurrensverket. En företagskoncentration som antas leda till påtagligt skadliga effekter på konkurrensen kan förbjudas av Konkurrensverket. Ett offentligt uppköpserbjudande villkoras därför normalt av att erforderliga tillstånd, godkännanden, beslut och andra åtgärder från myndigheter har erhållits.

Budplikt

3 kap. LUA innehåller regler om obligatoriska uppköpserbjudanden (så kallad budplikt). Budplikt innebär att den som förvärvat minst 30 procent av rösterna för samtliga aktier i ett aktiemarknadsbolag måste lämna ett budpliktsbud på resterande aktier i bolaget. Syftet med budpliktsreglerna är att aktieägarna i ett bolag som får en ny kontrollägare ska få möjlighet att lämna bolaget. Nedan redogörs kortfattat för aktieägarnas rättigheter och skyldigheter i samband med ett budpliktsbud enligt Nasdaq Stockholms takeover-regler. Reglerna rörande frivilliga erbjudanden gäller, med vissa undantag, även vid ett erbjudande till följd av budplikt. Vid ett budpliktsbud gäller dock också följande:

- erbjudandet ska avse samtliga aktier i målbolaget
- alla aktieägare ska ha möjlighet att få vederlag i form av kontant betalning
- budgivaren får endast villkora erbjudandet av att nödvändiga myndighetstillstånd erhålls, samt att
- acceptfristen för erbjudandet endast får förlängas om utbetalningen av vederlaget till de som redan accepterat erbjudandet inte fördröjs.

Tvångsinlösen

22 kap. aktiebolagslagen innehåller bestämmelser om inlösen av minoritetsaktier (så kallad tvångsinlösen) som innebär att en aktieägare som innehar mer än nio tiondelar av aktierna i ett aktiebolag (härefter majoritetsägaren) har rätt att lösa in återstående aktier från de övriga aktieägarna. Majoritetsägaren är också skyldig att lösa in en minoritetsägares aktier om minoritetsägaren begär det. Nedan redogörs kortfattat för aktieägarnas rättigheter och skyldigheter i samband med ett tvångsinlösenförfarande.

En tvist om huruvida det finns en rätt eller skyldighet till inlösen eller om lösenbeloppets storlek ska avgöras genom skiljeförfarande enligt de särskilda regler som följer av 22 kap. aktiebolagslagen samt lagen (1999:116) om skiljeförfarande. Minoritetsaktieägarna har möjlighet att utse en gemensam skiljeman. Om så inte sker ska styrelsen begära att Bolagsverket utser en god man vars uppdrag är att utse en gemensam skiljeman för minoritetsägarna samt bevaka minoritetsägarnas rätt i inlösentvisten. En minoritetsägare har också möjlighet att föra sin egen talan i skiljeförfarandet.

Innan frågan om lösenbeloppet slutligt har prövats kan skiljenämnden på yrkande av majoritetsaktieägaren, i en särskild skiljedom, besluta om förhandstillträde till aktierna. Detta innebär att aktierna överläts till majoritetsägaren och att majoritetsägaren får utöva de rättigheter som aktierna ger från den tidpunkt då domen om förhandstillträde vinner laga kraft eller, om skiljenämnden beslutat det, från tidpunkten för beslutet.

Majoritetsägaren ska betala arvodet till skiljemännen och den gode mannen. En minoritetsägare som för sin egen talan i skiljeförfarandet har också rätt att få ersättning för sina kostnader från majoritetsägaren.

Utdelningspolicy

Nivikas övergripande mål är att skapa värde för Bolagets aktieägare. Bolagets långsiktiga målsättning är att dela ut 30 till 50 procent av förvaltningsresultatet efter betald skatt. Utdelningens storlek anpassas till Koncernens investeringsbehov, konsolideringsbehov och ekonomiska ställning i övrigt för att säkerställa att Koncernens framtida utveckling sker med bibehållen finansiell styrka och fortsatt god handlingsfrihet.

Ingen utdelning lämnades för räkenskapsåren 2020/2021 och 2021/2022.

Viktig information om beskattning

Skattelagstiftningen i investerarens hemland och i Sverige kan påverka de eventuella intäkter som erhålls från aktier i Bolaget. Beskattning av utdelning och kapitalinkomster samt regler om kapitalförluster i samband med avyttring av värdepapper beror på den enskilde investerarens särskilda förhållanden. Skilda regler gäller för olika kategorier skattskyldiga och för olika typer av investeringsformer. Varje investerare bör därmed anlita en skatterådgivare för att få information om specifika skatteföljder som kan uppsått i det enskilda fallet, inklusive tillämpningen och effekten av utländska skatteregler och skatteavtal.

⁸⁸ Holmgren Group AB och Pollock Invest AB kontrolleras av Benny Holmgren.

LEGALA FRÅGOR

Väsentliga avtal

Bolaget anser inte att det, utöver de avtal som beskrivs nedan, finns något enskilt avtal som är av väsentlig betydelse för Koncernens verksamhet som helhet.

Obligation

Seniort icke säkerställt grönt obligationslån

Den 6 maj 2021 emitterade Nivika Obligation 2021/2024 om 500 Mkr inom ett rambelopp om 800 Mkr. Den 8 oktober 2021 utökade Nivika Obligation 2021/2024 med 150 Mkr till totalt 650 Mkr. Obligation 2021/2024 löper med en ränta om tre månaders STIBOR plus 4,5 procent per år och förfaller den 6 september 2024. Den 27 mars 2023 inledde Bolaget ett skriftligt förfarande kopplat till Obligation 2021/2024 avseende villkorsändringar. Det skriftliga förfarandet avslutades den 28 april 2023 och de ändrade villkoren trädde i kraft, efter att extra bolagsstämma godkänt en riktad emission om 750 Mkr den 2 maj 2023.

Den 25 september 2023 offentliggjorde Nivika sin avsikt att utnyttja sin rätt att göra en frivillig förtida delvis inlösen av Obligation 2021/2024 till ett belopp om cirka 600 Mkr plus upplupen men obetald ränta, motsvarande cirka 92 procent av den totala lånesumman av Obligation 2021/2024. Inlösenbeloppet uppgick till 100,5 procent av det nominella beloppet. Inlösen och återbetalning skedde den 12 oktober 2023. Betalningen av lösenbeloppet finansierades med egen kassa, med likvida medel från avyttring av fastigheter och med övriga lån. Inlösenbeloppet betalades till obligationsinnehavare som var registrerade som obligationsinnehavare på den relevanta avstämningsdagen, den 5 oktober 2023. Bolaget har den 1 november 2023 initierat en inlösen av utestående lån inom ramen för Obligation 2021/2024 och Obligation 2021/2024 är således preliminärt fullt inlöst den 16 november 2023.

Avyttringar

Överlåtelse av Nivika LP Fastigheter AB

Den 27 juni 2023 ingick ett dotterbolag till Nivika ett aktieöverlåtelseavtal med Södra Munksjön Utvecklings AB avseende överlåtelse av aktierna i Nivika LP Fastigheter AB och därmed indirekt en överlåtelse av Jönköping Åmbaret 8. Södra Munksjön Utvecklings AB tillträdde aktierna 5 oktober 2023. Köpeskillingen är baserad på ett överenskommet fastighetsvärde om 100 Mkr. Vidare innehåller avtalet sedvanliga utfästelser och garantier.

Överlåtelse av Nivika Åmbaret 3 AB och Nivika Ödlan AB

Den 27 juni 2023 ingick Bolaget ett aktieöverlåtelseavtal med Södra Munksjön Utvecklings AB avseende överlåtelse av aktierna i Nivika Åmbaret 3 AB och Nivika Ödlan AB

och därmed indirekt en överlåtelse av fastigheterna Jönköping Åmbaret 3 och Jönköping Ödlan 20. Södra Munksjön Utvecklings AB tillträdde aktierna den 5 oktober 2023. Köpeskillingen är baserad på ett överenskommet fastighetsvärde om totalt 40 Mkr. Vidare innehåller avtalet sedvanliga utfästelser och garantier.

Förvärv

Förvärv av Finansbolaget BJS AB unä till Nivika Sjuhärad AB

Den 13 oktober 2023 ingick Bolaget ett aktieöverlåtelseavtal med Ås Härads Holding AB (publ) om att förvärva aktierna i Finansbolaget BJS AB unä till Nivika Sjuhärad AB och därmed indirekt femton fastigheter. Nivika tillträdde aktierna den 16 oktober 2023. Köpeskillingen är baserad på ett överenskommet fastighetsvärde om totalt cirka 151 Mkr. Köpeskillingen erlades genom kvittning mot utestående fordran. Vidare innehåller avtalet sedvanliga utfästelser och garantier.

Finansieringsavtal

Koncernen har ingått låne- och kreditavtal för att finansiera Koncernens fastighetsförvärv. Dessa låne- och kreditavtal har ingåtts med svenska kreditinstitut (Danske Bank, Nordea, SEB, SBAB samt sju lokala sparbanker) och följer branschens sedvanliga villkor. Bolaget har per den 31 augusti 2023 kort- och långsiktig bankfinansiering om 4 648 Mkr med en genomsnittlig ränta om 5,6 procent. Räntebindingstiden uppgår till 0,9 år och kapitalbindningstiden till 2,5 år. Som säkerheter för låne- och kreditavtalen har fastighetspant och moderbolagsborgen ställts uppgående till totalt 4 648 Mkr, se avsnittet ”Eget kapital, skuldsättning och annan finansiell information” ovan. Villkoren i Koncernens avtal med kreditinstituten innefattar olika finansiella förpliktelser, inklusive begränsningar av nettobelåningsgrad, krav på att Koncernen upprätthåller en viss räntetäckningsgrad och soliditet, samt bestämmelser avseende ägarförändring. Nettoemissionslikviden från Företrädesemissionen kommer i huvudsak att användas till att minska Bolagets långfristiga räntebärande finansiella skulder, se avsnittet ”Bakgrund och Motiv”.

Övrigt

Utöver ovan beskrivna avtal finns inga väsentliga avtal som Bolaget har ingått under de senaste två åren samt övriga avtal som Bolaget har ingått som innefattar rättigheter eller skyldigheter av väsentlig betydelse för Bolaget (i båda fallen undantaget avtal som ingåtts som en del i den löpande verksamheten).

Rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden

Bolaget är inte involverat i några myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden (inbegripet förfaranden som ännu inte är avgjorda eller som enligt Bolagets kännedom riskerar att bli inledda) och har inte under de senaste tolv månaderna varit involverat i några sådana förfaranden, vilka kan få eller under den senaste tiden har haft betydande effekter på Bolagets och/eller Koncernens finansiella ställning eller lönsamhet.

Transaktioner med närstående

För information om transaktioner med närstående under räkenskapsåren som avslutades den 31 augusti 2021 och den 31 augusti 2022 hänvisas till not ”Upplysningar om transaktioner med närstående” i avsnittet ”Koncernen, Noter” i den reviderade årsredovisningen per och för respektive räkenskapsår. För perioden 1 september 2022 fram till dagen för Prospektet har Koncernen genomfört nedan transaktioner med närstående. Samtliga har skett på marknadsmässiga villkor.

- Avtal mellan Koncernens fastighetsägande bolag och bolag som kontrolleras direkt eller indirekt av Niclas Bergman och Victoria Bergman avseende hyra av lokal i Stationen 2 i Vetlanda, Folkets Hus 1 i Värnamo, Golmläggaren 1 i Värnamo, Häljaryd 1:294 i Jönköping, Almen 12 i Värnamo, Sandstenen 2 i Värnamo, Vinkeln 6 i Jönköping, Alvesta 15:13, 13:20 och 13:21 i Alvesta, samt avseende hyra av garage.

- Avtal mellan Koncernens fastighetsägande bolag och bolag som kontrolleras direkt eller indirekt av Benny Holmgren avseende hyra av lokal i Sandstenen 5 i Värnamo, Vakten 10 i Jönköping och Vinkeln 6 i Jönköping.

Lock up-åtaganden

Niclas Bergman och Viktoria Bergman ingick lock up-åtaganden i samband med att Bolagets B-aktier togs upp till handel på Nasdaq Stockholm år 2021. Lock up-åtagandena omfattar en period om 720 dagar efter första handelsdag i Bolagets B-aktier och är föremål för sedvanliga begränsningar och undantag. Lock up-åtagandena gäller fram till den 23 november 2023.

Kostnader för Företrädesemissionen

Bolagets totala kostnader för Företrädesemissionen beräknas uppgå till cirka 30 Mkr. Sådana kostnader är framför allt hänförliga till kostnader för finansiell rådgivning, revisorer, legal rådgivning, etc.

Rådgivares intressen

Nordea är Sole Global Coordinator i samband med Företrädesemissionen. Danske Bank, Nordea och SEB är Joint Bookrunners och Bolagets finansiella rådgivare i samband

med Företrädesemissionen. Danske Bank, Nordea och SEB (samt till dessa närstående företag) har tillhandahållit, och kan i framtiden komma att tillhandahålla, olika finansiella, investerings-, kommersiella och andra tjänster åt Bolaget för vilka Danske Bank, Nordea och SEB har erhållit, och kan komma att erhålla, ersättning. Danske Bank, Nordea och SEB tillhandahåller lån till Bolaget, varför nettoemissionslikviden kan komma att användas för att återbetala del av upptagna lån.

Utöver det som beskrivs ovan har inga av Bolagets rådgivare vare sig direkt eller indirekt några väsentliga intressen i Bolaget eller Företrädesemissionen

Sammanfattning av lagstadgade offentliggöranden

Finansiella rapporter

- Den 26 januari 2023 publicerade Bolaget sin delårsrapport för perioden 1 september 2022 till 30 november 2022.
- Den 27 april 2023 publicerade Bolaget sin delårsrapport för perioden 1 september 2022 till 28 februari 2023.
- Den 6 juli 2023 publicerade Bolaget sin delårsrapport för perioden 1 september 2022 till 31 maj 2023.
- Den 26 oktober 2023 publicerade Bolaget sin bokslutskommuniké för perioden 1 september 2022 till 31 augusti 2023.

Företrädesemission

- Den 22 september 2023 offentliggjorde Nivika att styrelsen beslutat om Företrädesemissionen om cirka 511 Mkr före transaktionsrelaterade kostnader, villkorad av extra bolagsstämmas efterföljande godkännande.

Övrigt

- Den 25 september 2023 offentliggjorde Bolaget att det begärt delvis inlösen av utestående obligationer till ett belopp om 599 950 000 kronor avseende Obligation 2021/2024.
- Den 22 september 2023 offentliggjorde Bolaget att det antagit uppdaterade mål och en uppdaterad utdelningspolicy.
- Den 28 april 2023 offentliggjorde Bolaget att det erhållit obligationsinnehavarnas godkännande för villkorsändringar i enlighet med förslagen i de skriftliga förfarandena som inleddes den 30 mars 2023 avseende Bolagets (i) seniora icke säkerställda gröna obligationslån 2020/2023 (ISIN: SE0014855763) med ett utestående nominellt belopp om 600 Mkr och (ii) Obligation 2021/2024.
- Den 30 mars 2023 offentliggjorde Bolaget att det inledde ett skriftligt förfarande avseende villkorsändringar i Bolagets (i) seniora icke säkerställda gröna obligationslån 2020/2023 (ISIN: SE0014855763) med ett utestående nominellt belopp om 600 Mkr och (ii) Obligation 2021/2024.

• Den 27 mars 2023 offentliggjorde Bolaget att det genomfört en riktad nyemission av 19 736 842 B-aktier till en teckningskurs om 38 kronor per aktie. Genom emissionen tillfördes Bolaget cirka 750 Mkr före emissionskostnader. Teckningskursen i emissionen fastställdes genom ett accelererat bookbuilding-förfarande.

• Den 27 mars 2023 offentliggjorde Bolaget att styrelsen utredde förutsättningarna för att genomföra en riktad nyemission om cirka 750 Mkr.

Information om Prospektet

Detta Prospekt är daterat och godkänt av Finansinspektionen den 14 november 2023 och är giltigt i upp till tolv månader efter detta datum. Skyldigheten att tillhandahålla tillägg till Prospektet i fall av nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter kommer inte vara tillämplig när Prospektet inte längre är giltigt.

Prospektets godkännande

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

Handlingar tillgängliga för inspektion

Bolagets bolagsordning och registreringsbevis kommer att finnas tillgängliga för inspektion under Prospektets giltighetstid på Bolagets huvudkontor på Ringvägen 38, 331 32 Värnamo, samt på Bolagets webbplats, www.nivika.se.

VÄRDERINGSINTYG

Nedanstående värderingsutlåtande avseende Nivikas fastigheter har utfärdats av Newsec Advisory Sweden AB ("Newsec"), med adressen Sturegatan 3, 114 46 Stockholm, på uppdrag av Nivika. Värderingarna har utförts av oberoende sakkunniga värderingsmän och Newsec har samtyckt till att värderingsutlåtandet tagits in i Prospektet. Newsec har inte något väsentligt intresse i Nivika och har godkänt att dess värderingsrapport infogas i Prospektet. Information från tredje part har återgivits korrekt i Prospektet och såvitt Nivika känner till och kan uttröna av information som offentliggjorts av berörd tredje part har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande. Inga materiella förändringar i Nivikas fastighetsbestånd har ägt rum efter att värderingsrapporten utfärdades per den 31 augusti 2023.



Newsec Advisory Sweden AB

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

Utlåtande avseende marknadsvärdebedömning

Syfte och uppdragsgivare

Av Nivika Fastigheter AB (publ), genom Niclas Bergman, har Newsec Advisory Sweden AB ("Newsec") fått i uppdrag att bedöma marknadsvärdet av 178 värderingsobjekt med värdetidpunkt 2023-08-31. Värderingarna avser de enskilda fastigheterna och eventuella portföljpremier alternativt -rabatter har ej beaktats. För värderingsuppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande".

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

Värderingsobjekten

De 178 värderingsobjekten har en total uthyrningsbar area om 566 443 kvm som är fördelad mellan främst industrilager, bostäder och kontor.

Besiktning av 75 av värderingsobjekten har genomförts av värderare från Newsec i augusti 2022.

Besiktning av 58 av värderingsobjekten har genomförts av värderare från Newsec i augusti 2023.

173 värderingsobjekt innehas med äganderätt och har ett totalt värde om 10 231 600 TSEK.

3 värderingsobjekt innehas med tomträtt och har ett totalt värde om 256 200 TSEK.

1 värderingsobjekt innehas med arrende och har ett totalt värde om 121 000 TSEK.

Värderingsobjekten är listade i Bilaga 1:

Ekonomisk redovisning

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

Kostnaderna för drift och underhåll samt avsättning för periodiskt underhåll har bedömts med hjälp av statistik, information från Nivika Fastigheter AB (publ), kontraktsuppgifter samt jämförelser med liknande fastigheter. Kostnaderna för drift och underhåll bedöms i genomsnitt följa inflationsutvecklingen under kalkylperioden.

Värdebedömning

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

Värdet för fastigheterna har bedömts med stöd av en marknadsanpassad kassaflödeskalkyl i vilken man genom simulering av de beräknade framtida intäkterna och kostnaderna (10 år som standard men förlängt i de fall kontrakt löper längre) analyserar marknadens förväntningar på värderingsobjektet. Avkastningskrav som används i kalkylerna har härletts ur försäljningar av



jämförbara fastigheter. Faktorer av stor betydelse vid val av förräntningskrav är bedömningen av objektets framtida hyresutveckling, värdeförändring och eventuella förädlingsmöjligheter samt fastighetens underhållsskick och investeringsbehov.

Värderingsstandard

Värderingarna har utförts i enlighet med IVS och RICS värderingsstandard (upplaga 2017 Global).

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

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

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

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

Newsec förstår att denna värderingsrapport krävs för att ingå i ett prospekt som upprättats av Nivika Fastigheter AB (publ) i samband med nyemission av aktier i Nivika Fastigheter AB (publ) på Nasdaq Stockholm.

Värdeförändring

Det bedömda marknadsvärdet på värderingsobjekten som Nivika Fastigheter AB (publ) äger har sedan senaste Årsredovisningen, 2022-08-31, gått ner från 10 690 100 TSEK till 10 608 800 TSEK. Det beror på att bolaget sålt 8 värderingsobjekt, förvärvat 2 värderingsobjekt, färdigställt 7 nybyggnadsprojekt samt investerat i pågående projekt.

Utöver ovan så har samtliga fastighetssegment mellan värdetidpunkterna haft ökade avkastningskrav på grund av stigande räntor och sämre konjunktur vilket påverkar värdet negativt.



Slutbedömning

Enligt den värdebedömning som redovisas i respektive fastighets kalkyl bedömer Newsec det sammantagna marknadsvärdet, per de angivna värdetidpunkterna, till:

10 608 800 000 SEK

(Tio miljarder sexhundraåtta miljoner åttahundra tusen kronor).

Göteborg 2023-10-02

Newsec Advisory Sweden AB

Linus Åhs
Av Samhällsbyggarna
auktoriserad fastighetsvärderare

Henrik Roderhult
MRICS
Regional Director / Partner

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



Bilaga 1 – Värderingsobjekt

Fastighet	Kommun	Fastighet	Kommun
Abborren 6	Jönköping	Golvläggaren 1	Värnamo
Advokaten 14	Jönköping	Graniten 2	Värnamo
Advokaten 5	Jönköping	Granliden 4	Sävsjö
Aftonfalken 1	Värnamo	Gravören 18	Växjö
Alvesta 13:20-21, 15:13	Alvesta	Gyljeryd 1:57	Mullsjö
Apoteket 2	Eksjö	Haverdal 22:16	Halmstad
Argus 6	Växjö	Hedalen 1:6	Sotenäs
Arkadien 2	Jönköping	Hedenstorp 2:30	Jönköping
Avenboken 1	Ulricehamn	Hemmeslöv 10:208	Båstad
Banken 14	Vetlanda	Hjorten 23	Gislaved
Banken 16	Vetlanda	Hjortronet 7	Motala
Banken 17	Vetlanda	Hjällbo 150:1	Göteborg
Banken 18	Vetlanda	Hovslagaren 4	Värnamo
Barnarps-Kråkebo 1:58	Jönköping	Hygiea 1	Vetlanda
Barnarps-Kråkebo 1:73	Jönköping	Hygiea 3	Vetlanda
Bautastenen 1	Värnamo	Häljaryd 1:294	Jönköping
Bautastenen 3	Värnamo	Hällstorp 1:20, 1:108-1:124	Jönköping
Bergbunken 1	Höganäs	Illern 3	Växjö
Bikupan 20	Varberg	Jerusalem 3	Gislaved
Bikupan 22	Varberg	Juveleraren 7	Växjö
Bikupan 4	Varberg	Kalkstenen 2	Värnamo
Bikupan 5	Varberg	Klynnan 12	Värnamo
Björkdungen 1	Ulricehamn	Kopparslagaren 2	Växjö
Bokhandeln 2	Eksjö	Kopparslagaren 3	Växjö
Broarna 4	Värnamo	Krysspricken 1	Växjö
Brunstorp 1:55	Jönköping	Kräftan 7	Sävsjö
Budkaveln 21	Jönköping	Kvasten 7	Växjö
Bälgen 15	Varberg	Kärleken 1	Värnamo
Bälgen 4	Varberg	Kärleken 2	Värnamo
Bälgen 6	Varberg	Kärleken 3	Värnamo
Bäret 1	Jönköping	Kärleken 4	Värnamo
Bäret 2	Jönköping	Lagern 9	Borås
Bävern 1 & 2	Vetlanda	Lejonet 14	Vetlanda
Dalskogen 3:15	Lysekil	Lejonet 18	Värnamo
Diabasen 4	Värnamo	Lejonet 5	Värnamo
Drängen 2	Växjö	Lingonet 1 & 2	Kalmar
Duvelund 1 & 2	Värnamo	Ljusset 9	Sävsjö
Duvelund 4	Värnamo	Minken 3	Växjö
Efra 3:3	Falkenberg	Mjälän 8	Växjö
Ekan 3	Ulricehamn	Myrten 2	Borås
Ekhagen 1:1, del av	Jönköping	Norra Amerika 1	Ulricehamn
Eklövet 1	Kalmar	Norra Delfin 1	Vetlanda
Eko 6	Växjö	Nyckelharpan 2	Växjö
Elefanten 1	Växjö	Pionen 6	Ulricehamn
Erlanderöd 1:23	Strömstad	Porfyren 2	Värnamo
Faktorn 10	Falkenberg	Porfyren 3	Värnamo
Falken 25	Värnamo	Refugen 1	Värnamo
Flundran 6	Värnamo	Refugen 6	Värnamo
Folkets Hus 1	Värnamo	Repslagaren 1	Växjö
Fyllinge 20:412	Halmstad	Rosen 1	Värnamo
Företagaren 2	Falkenberg	Roten 2	Jönköping
Garvaren 5	Växjö	Rättaren 4	Växjö
Gasellen 11	Växjö	Rättaren 5	Växjö
Geologen 5	Växjö	Råstenen 1 (Norra)	Kalmar

Fastighet	Kommun	Fastighet	Kommun
Råstenen 1 (Västra)	Kalmar	Västergöken 1	Jönköping
Rödspåttan 2	Värnamo	Växjö 12:15	Växjö
Sadelmakaren 1	Värnamo	Åmbaret 11	Jönköping
Sanden 2	Växjö	Åmbaret 8	Jönköping
Sandstenen 1	Värnamo	Åkerfältet 3 & 5	Jönköping
Sandstenen 2	Värnamo	Ödlan 20	Jönköping
Sandstenen 5	Värnamo	Örnen 1	Sävsjö
Schaktet 1	Höganäs	Överkanten 1	Jönköping
Skogskärret 1	Växjö	Överljudet 4	Jönköping
Skomakaren 1	Växjö	Överljudet 5	Jönköping
Skräddaren 7	Växjö	Valplatsen 2 & 8	Jönköping
Släggan 11	Gislaved	Täljstenen 1	Ulricehamn
Smeden 3	Värnamo	Graniten 39	Värnamo
Smeden 5	Värnamo	Hematiten 1	Värnamo
Snickaren 1, 2 & 3	Värnamo	Bikupan 2	Varberg
Snipen 13	Värnamo	Åmbaret 3	Jönköping
Snipen 18	Värnamo		
Snipen 19	Värnamo		
Snipen 20	Värnamo		
Snöflingan 16	Växjö		
Snörmakaren 4	Växjö		
Solrosen 12	Ulricehamn		
Sotaren 3	Växjö		
Stationen 2	Vetlanda		
Stegen 1	Halmstad		
Stigamo 1:66	Jönköping		
Stigamo 1:51-1:53	Jönköping		
Stålet 2	Varberg		
Svanen 8	Vetlanda		
Syd-Afrika 1	Ulricehamn		
Sylen 3	Halmstad		
Sågaren 3	Växjö		
Tandborsten 7	Laholm		
Tingstadsvassen 24:10	Göteborg		
Tor 3	Nybro		
Tre Liljor 17	Värnamo		
Trädet 6	Ljungby		
Tunnbindaren 7	Växjö		
Töringe 7:40	Falkenberg		
Vagnen 10	Varberg		
Vagnen 7	Varberg		
Vakten 10	Jönköping		
Vakten 8	Jönköping		
Valplatsen 3	Jönköping		
Valplatsen 5	Jönköping		
Varbygeln 1	Jönköping		
Vesslan 18-21	Vetlanda		
Vigören 1	Jönköping		
Vinberg 2:104	Falkenberg		
Vinkelhaken 13	Ljungby		
Vinkeln 6	Jönköping		
Vombaten 2 & Vråken 2	Jönköping		
Vråken 1	Jönköping		
Värendsvallen 12	Växjö		

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advisory Sweden AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2023-04-06 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande:

1 Värdeutlåtandets omfattning

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

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

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

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

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

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

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

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

3 Miljöfrågor

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

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

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

4 Besiktning, tekniskt skick

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

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

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

5 Ansvar

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

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

6 Värdeutlåtandets aktualitet

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

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

7 Värdeutlåtandets användande

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

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

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

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

2023-04-06



Kontakt

NEWSEC ADVISORY SWEDEN AB

Org 556695-7592

Stockholm

Stureplan 3

Box 7795

103 96 Stockholm

+46 8 454 40 00

info@newsec.se

Göteborg

Kungsportsavenyen 33

411 36 Göteborg

+46 31 733 86 00

Öresund

Davidhallsgatan 16

211 45 Malmö

+46 40 631 13 00

Örebro

Drottninggatan 15

702 10 Örebro

+46 790 74 10 25

NEWSEC PROPERTY ASSET MANAGEMENT

Stockholm

Humlegårdsgatan 14

Box 5365

102 49 Stockholm

+46 8 55 80 50 00

Göteborg

Sankt Eriksgatan 5

Box 11405

404 29 Göteborg

+46 31 721 30 00

NEWSEC FINLAND

Mannerheiminaukio 1A

P.O. Box 52

FI-00101 Helsinki

+358 207 420 400

info@newsec.fi

NEWSEC NORGE

Haakon VII gate 2

0161 Oslo

+47 23 00 31 00

post@newsec.no

NEWSEC DANMARK

Silkegade 8

1113 Copenhagen

info@newsec.dk

NEWSEC ESTLAND

Pärnu mnt 12

Workland Vabaduse

EE-10146 Tallinn

info@newsec.ee

NEWSEC LETTLAND

Vesetas iela 7

LV-1013 Riga

+371 6750 84 00

info@newsec.lv

NEWSEC LITAUEN

Konstitucijos pr. 21C

Quadrums North, 8 aukštas

LT-08130 Vilnius

info@newsec.lt

ADRESSER

BOLAGET

Nivika Fastigheter AB (publ)

Org.nr 556735-3809

Ringvägen 38

331 32 Värnamo

SOLE GLOBAL COORDINATOR OCH JOINT BOOKRUNNER

Nordea Bank Abp, filial i Sverige

Smålandsgatan 17

111 47 Stockholm

JOINT BOOKRUNNERS

Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)

Kungsträdgårdsgatan 8

111 47 Stockholm

Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial

Norrmalmstorg 1

111 46 Stockholm

LEGAL RÅDGIVARE TILL BOLAGET

Advokatfirman Lindahl KB

Smålandsgatan 16

111 46 Stockholm

REVISOR

Ernst & Young AB

Hamngatan 26

111 47 Stockholm

Denna sida har avsiktligt lämnats blank.

nivika.