

# INBJUDAN TILL TECKNING AV AKTIER AV SERIE B I TINGSVALVET FASTIGHETS AB (PUBL)

---

## **NOTERA ATT TECKNINGSRÄTTERNA FÖRVÄNTAS HA ETT EKONOMISKT VÄRDE**

För att teckningsrätternas värde inte ska gå förlorat måste innehavaren antingen:

- utnyttja de erhållna teckningsrätterna och teckna aktier senast den 22 maj 2024; eller
- senast den 17 maj 2024 sälja de erhållna teckningsrätterna som inte avses utnyttjas för teckning av aktier.

Observera att det även finns möjlighet att anmäla sig för teckning av aktier utan stöd av teckningsrätter och att aktieägare med förvaltarregistrerade innehav på depå hos bank eller annan förvaltare ska kontakta sin bank eller förvaltare för instruktioner om hur teckning och betalning ska ske.

DISTRIBUTION AV DETTA PROSPEKT OCH TECKNING AV AKTIER ÄR FÖREMÅL FÖR BEGRÄNSNINGAR I VISSA JURISDIKTIONER, SE AVSNITTET "*VIKTIG INFORMATION*".

## **PROSPEKTET GODKÄNDES AV FINANSINSPEKTIONEN DEN 7 MAJ 2024**

Prospektet är giltigt i upp till 12 månader efter datumet för godkännandet. Skyldigheten att tillhandahålla tillägg till Prospektet i fall av nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter kommer inte att vara tillämpligt när Prospektet inte längre är giltigt.

# VIKTIG INFORMATION

## INFORMATION TILL INVESTERARE

Detta prospekt ("Prospektet") har upprättats med anledning av den förestående nyemissionen i Tingsvalvet Fastighets AB (publ), org.nr 559177-5290, om högst 2 299 686 nya aktier av serie B (de "Nya Aktierna") som emitteras med företrädesrätt för befintliga aktieägare ("Företrädesemissionen"). Med "Tingsvalvet", "Bolaget" eller "Koncernen" avses, beroende på sammanhanget, Tingsvalvet Fastighets AB (publ), org.nr 559177-5290, koncernen inom vilken Tingsvalvet Fastighets AB (publ) är moderbolag eller dotterföretag i Koncernen.

Detta Prospekt har godkänts och registrerats av Finansinspektionen i enlighet med artikel 20 i Europaparlamentets och Rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 om prospekt som ska offentliggöras när värdepapper erbjuds till allmänheten eller tas upp till handel på en reglerad marknad, och om upphävande av direktiv 2003/71/EG ("Prospektförordningen"). Prospektet har upprättats i form av ett förenklat prospekt för sekundäremissioner i enlighet med artikel 14 i Prospektförordningen. Finansinspektionen godkänner Prospektet enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i Prospektförordningen. Detta godkännande ska inte betraktas som något slags stöd för den emittent eller kvaliteten på de värdepapper som avses i Prospektet. Investerares bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i emittentens värdepapper. Prospektet har upprättats som en del av ett förenklat prospekt i enlighet med artikel 14 i Prospektförordningen. För Prospektet och Företrädesemissionen gäller svensk rätt. Tvist med anledning av Prospektet, Företrädesemissionen och därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras av svensk domstol exklusivt, varvid Stockholms tingsrätt ska utgöra första instans.

Varken teckningsrätter, betalda tecknade aktier ("BTA") eller aktier får erbjudas, tecknas, säljas eller överföras, direkt eller indirekt, i eller till USA, Australien, Belarus, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Ryssland, Singapore, Sydafrika eller någon annan jurisdiktion där offentliggörande, distribution eller publicering av Prospektet skulle vara olaglig, kräva ytterligare registrerings- eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. Prospektet får följaktligen inte distribueras i eller till nämnda länder respektive annat land eller någon annan jurisdiktion där distribution eller erbjudandet enligt detta Prospekt kräver sådana åtgärder eller annars strider mot reglerna i sådant land eller sådan jurisdiktion. Anmälan om teckning av nya aktier i strid med ovanstående begränsningar kan komma att anses vara ogiltig. Åtgärder i strid med begränsningarna kan utgöra brott mot tillämplig värdepapperslagstiftning.

En investering i värdepapper innebär risker, se avsnittet "Riskfaktorer". När investerares fattar ett investeringsbeslut måste de göra en egen bedömning av legala, skattemässiga, affärsmässiga, finansiella och övriga konsekvenser av teckning och förvärv av finansiella instrument. Investerares måste även förlita sig på sin egen bedömning av Tingsvalvet och innehållet i detta Prospekt, inklusive föreliggande sakförhållanden och risker. Inför ett investeringsbeslut bör potentiella investerares anlita sina egna professionella rådgivare samt nog utvärdera och överväga investeringsbeslutet. Investerares får endast förlita sig på informationen i detta Prospekt samt eventuella tillägg till detta Prospekt. Varken offentliggörandet av detta Prospekt eller några transaktioner som genomförs med anledning härav ska under några som helst omständigheter anses innebära att informationen i detta Prospekt är korrekt och gällande vid någon annan tidpunkt än per dagen för detta Prospekt eller att det inte har förekommit någon förändring i Bolagets verksamhet efter nämnda dag. För det fall det sker väsentliga förändringar i den information som anges i Prospektet kommer sådana förändringar att offentliggöras i den utsträckning som det krävs av tillämplig lag.

Prospektet finns tillgängligt i elektronisk form på Bolagets webbplats ([www.tingsvalvet.se](http://www.tingsvalvet.se)) och kommer finnas tillgängligt på Finansinspektionens webbplats ([www.fi.se](http://www.fi.se)).

## INFORMATION TILL INVESTERARE I USA

Inga aktier eller andra värdepapper utgivna av Tingsvalvet har registrerats eller kommer att registreras enligt United States Securities Act från 1933 enligt dess senaste lydelse ("Securities Act") eller värdepapperslagstiftningen i någon delstat eller annan jurisdiktion i USA och får inte erbjudas, tecknas, utnyttjas, pantsättas, säljas, återförsäljas, tilldelas, levereras eller överföras, direkt eller indirekt, i eller till USA.

## INFORMATION TILL INVESTERARE I EES

Inom det Europeiska ekonomiska samarbetsområdet ("EES") lämnas inget erbjudande till allmänheten av värdepapper i andra länder än i Sverige. I andra medlemsländer i den Europeiska Unionen ("EU") kan ett sådant erbjudande endast lämnas i enlighet med undantag i Prospektförordningen. I andra länder i EES som har implementerat Prospektförordningen i nationell lagstiftning kan ett sådant erbjudande endast lämnas i enlighet med undantag i Prospektförordningen och/eller i enlighet med relevant implementeringsåtgärd. I övriga länder i EES som inte har implementerat Prospektförordningen i nationell lagstiftning kan ett sådant erbjudande endast lämnas i enlighet med tillämpligt undantag i den nationella lagstiftningen.

## FRAMÅTRIKTADE UTTALANDEN

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

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

## PRESENTATION AV FINANSIELL INFORMATION

Siffror i Prospektet har i vissa fall avrundats och därför är det möjligt att tabellerna i Prospektet inte alltid stämmer. Om inte annat anges är alla finansiella belopp i svenska kronor ("SEK"). "KSEK" anger SEK i tusental och "MSEK" anger miljoner SEK. Om inte annat uttryckligen nämns häri har Bolagets revisor inte granskat eller reviderat den finansiella informationen i Prospektet.

## BRANSCH- OCH MARKNADSFÖRORDNING

Prospektet innehåller information från tredje part i form av bransch- och marknadsinformation samt statistik och beräkningar hämtade från branschrapporter och studier, marknadsundersökningar, offentligt tillgänglig information samt kommersiella publikationer. Sådana uttalanden identifieras genom hänvisning till källa.

Viss information om marknadsandelar och andra uttalanden i Prospektet, bland annat avseende den bransch inom vilken Bolagets verksamhet bedrivs samt Bolagets ställning i förhållande till sina konkurrenter, är inte baserad på publicerad statistik eller information från oberoende tredje part och saknar därför källhänvisning. Sådan information och sådana uttalanden återspeglar Bolagets bästa uppskattningar med utgångspunkt i information som har erhållits från bransch- och affärsorganisationer och andra kontakter inom den bransch där Bolaget konkurrerar samt information som har publicerats av Bolagets konkurrenter. Bolaget anser att sådan information och sådana uttalanden är användbara för investerarens förståelse för den bransch i vilken Bolaget är verksam och Bolagets ställning inom branschen. Bolaget har emellertid inte tillgång till de fakta och antaganden som ligger bakom siffrorna och marknadsinformationen samt annan information som hämtats från offentligt tillgängliga källor. Bolaget har inte heller gjort några oberoende verifieringar av den information om marknaden som har tillhandahållits genom tredje part, branschen eller allmänna publikationer. Även om Bolaget är av uppfattningen att dess interna analyser är tillförlitliga, har dessa inte verifierats av någon oberoende källa och Bolaget kan inte garantera deras riktighet.

Bolaget tar inte något ansvar för riktigheten i någon marknads- eller branschinformation i Prospektet. Bolaget bekräftar att den information som tillhandahållits av tredje part har återgivits korrekt och såvitt Bolaget kan känna till och förvissa sig om genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av dessa källor har inte några uppgifter utelämnats som skulle kunna innebära att den återgivna informationen är felaktig eller vilseledande.

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1.	<b>SAMMANFATTNING .....</b>	<b>4</b>
2.	<b>RISKFAKTORER .....</b>	<b>12</b>
3.	<b>INBJUDAN TILL TECKNING AV NYA AKTIER I TINGSVALVET .....</b>	<b>19</b>
4.	<b>BAKGRUND OCH MOTIV .....</b>	<b>21</b>
5.	<b>VILLKOR OCH ANVISNINGAR .....</b>	<b>23</b>
6.	<b>VERKSAMHETSBESKRIVNING OCH MARKNADSÖVERSIKT .....</b>	<b>31</b>
7.	<b>KAPITALISERING, SKULDSÄTTNING OCH ANNAN FINANSIELL INFORMATION.....</b>	<b>54</b>
8.	<b>STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISOR .....</b>	<b>71</b>
9.	<b>AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN .....</b>	<b>76</b>
10.	<b>LEGALA FRÅGOR OCH KOMPLETTERANDE INFORMATION .....</b>	<b>81</b>
11.	<b>LAGSTADGADE OFFENTLIGGÖRANDEN .....</b>	<b>86</b>
12.	<b>DEFINITIONSLISTA .....</b>	<b>87</b>
13.	<b>ADRESSER .....</b>	<b>88</b>

## SAMMANFATTNING

### Introduktion och varning

<i>Inledning och varningar</i>	<p>Sammanfattningen bör betraktas som en introduktion till Prospektet och varje beslut att investera i värdepappren bör baseras på en bedömning av hela Prospektet från investerarens sida. Investeraren kan förlora hela eller delar av det investerade kapitalet.</p> <p>Om yrkande avseende uppgifterna i Prospektet anförs vid domstol, kan den investerare som är kärande i enlighet med medlemsstaternas nationella lagstiftning bli tvungen att svara 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.</p>
<i>Emittenten och värdepappren</i>	<p>Tingsvalvet Fastighets AB (publ), org.nr 559177-5290, Mått Johanssons Väg 50, 633 46 Eskilstuna, Sverige, med LEI-kod 549300ZR5SKO2SUDZ692 ("Bolaget"), erbjuder enligt detta prospekt ("<b>Prospektet</b>") aktier av serie B i Bolaget med kortnamn "TINGSVALVET B" och ISIN-kod: SE0018534497. Bolaget nås på <a href="http://www.tingsvalvet.se">www.tingsvalvet.se</a> samt på telefon +46 (0)70 618 24 61 (informationen på Bolagets webbplats utgör inte en del av Prospektet såvida informationen inte införlivas i Prospektet genom hänvisning).</p>
<i>Behörig myndighet</i>	<p>Det är Finansinspektionen, Brunngatan 3, 111 38 Stockholm som är behörig myndighet för ansökan om registrering och godkännande av Prospektet. Finansinspektionens telefonnummer är 08 40 89 80 00 och Finansinspektionens e-post är <a href="mailto:prospekt@fi.se">prospekt@fi.se</a>. Finansinspektionens webbplats är <a href="http://www.fi.se">www.fi.se</a>.</p> <p>Prospektet har godkänts av Finansinspektionen den 7 maj 2024.</p>

### Nyckelinformation om emittenten

<i>Vem är emittent av värdepappren?</i>	<p>Tingsvalvet Fastighets AB (publ), org. nr 559177-5290, med LEI-kod 549300ZR5SKO2SUDZ692, är ett svenskt publikt aktiebolag bildat i Sverige vars verksamhet bedrivs i enlighet med svensk tillämplig lagstiftning, däribland aktiebolagslagen (2005:551) och årsredovisningslagen (1995:1554). Bolaget och dess styrelse har sitt säte i Stockholms kommun. Bolaget bildades den 25 oktober 2018 och registrerades vid Bolagsverket den 30 oktober 2018 och har bedrivit verksamhet sedan dess.</p> <p>Tingsvalvet är ett kassaflödesdrivet fastighetsbolag med fokus på kommersiella fastigheter med hög direktavkastning. Fastighetsbeståndet är fokuserat till starka lokala lägen, framför allt i Mellansverige.</p> <p>Per den 31 mars 2024, inklusive därefter för Bolaget kända förändringar, uppgick ägandet i Bolaget med anmälningspliktigt innehav (&gt;5 % av aktierna eller rösterna), enligt nedanstående tabell. Stamaktier av serie A medför en röst och stamaktier av serie B samt preferensaktie medför vardera en tiondels röst vid bolagsstämma. I enlighet med vad som framgår av tabellen nedan finns det inte några aktieägare som direkt eller indirekt kontrollerar Bolaget vare sig självständigt eller gemensamt.</p> <table border="1"><thead><tr><th>Namn</th><th>Antal A-aktier</th><th>Antal B-aktier</th><th>Preferensaktier</th><th>Ägarandel (%)</th><th>Röstvärde</th></tr></thead><tbody><tr><td>Stockslätten AB</td><td>691 517</td><td>612 016</td><td>-</td><td>9,45</td><td>10,49</td></tr><tr><td>EkoFast Invest AB</td><td>634 296</td><td>627 249</td><td>25 715</td><td>9,33</td><td>9,75</td></tr><tr><td>Karlsarvet Capital AB</td><td>573 936</td><td>573 936</td><td>54 572</td><td>8,71</td><td>8,87</td></tr><tr><td>Anders Tangen privat och via bolag</td><td>566 158</td><td>563 315</td><td>67 852</td><td>8,68</td><td>8,80</td></tr></tbody></table>	Namn	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Preferensaktier	Ägarandel (%)	Röstvärde	Stockslätten AB	691 517	612 016	-	9,45	10,49	EkoFast Invest AB	634 296	627 249	25 715	9,33	9,75	Karlsarvet Capital AB	573 936	573 936	54 572	8,71	8,87	Anders Tangen privat och via bolag	566 158	563 315	67 852	8,68	8,80
Namn	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Preferensaktier	Ägarandel (%)	Röstvärde																										
Stockslätten AB	691 517	612 016	-	9,45	10,49																										
EkoFast Invest AB	634 296	627 249	25 715	9,33	9,75																										
Karlsarvet Capital AB	573 936	573 936	54 572	8,71	8,87																										
Anders Tangen privat och via bolag	566 158	563 315	67 852	8,68	8,80																										

	Eiendomsin vestor AS	542 772	542 772	22 285	8,03	8,35
	Axagon AB	326 170	326 170	13 356	4,82	5,02
	Övriga	3 105 151	3 194 542	734 343	50,98	48,72
	<b>Totalt</b>	<b>6 440 000</b>	<b>6 440 000</b>	<b>918 123</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
	Bolagets styrelse består av följande fyra styrelseledamöter: Sven Engwall, Nils Magnus Nilsson, Per Berggren och Håkan Karlsson.					
	Bolagets ledande befattningshavare är verkställande direktör Håkan Karlsson och vice verkställande direktör Magnus Fält.					
	Revisionsbolaget KPMG AB (C/O Bollnäs Cowork, Långgatan 26, 821 43 Bollnäs) är Bolagets revisor sedan 2023. Den auktoriserade revisorn Therese Malmgren är utsedd som huvudansvarig revisor.					
<i>Finansiell nyckelinformation för emittenten</i>	Nedan presenteras ett urval av historisk finansiell nyckelinformation för Bolaget för räkenskapsåren 1 januari 2022 – 31 december 2022 och 1 januari 2023 – 31 december 2023 samt för perioden 1 januari 2024 – 31 mars 2024 och 1 januari 2023 – 31 mars 2023. Den historiska finansiella nyckelinformationen är hämtad ur Bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2023 – 31 december 2023 med jämförelsesiffror för motsvarande period föregående räkenskapsår, vilken har reviderats av Bolagets revisor, och från Bolagets kvartalsrapport för perioden 1 januari 2024 – 31 mars 2024 med jämförelsesiffror för motsvarande period föregående år, vilken inte har reviderats av Bolagets revisor. Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS).					
	<b>Utvalda resultaträkningsposter</b>					
	<b>Belopp i KSEK om inte annat anges</b>	<b>1 januari – 31 mars 2024 (ej reviderade siffror)</b>	<b>1 januari – 31 mars 2023 (ej reviderade siffror)</b>	<b>1 januari – 31 december 2023 (reviderade siffror)</b>	<b>1 januari – 31 december 2022 (reviderade siffror)</b>	
	Hyresintäkter	34 889	29 988	124 555	69 350	
	Förvaltningsre sultat	11 683	13 251	46 206	26 349	
	Periodens resultat	7 578	11 847	-919	-19 035	
	Resultat per aktie, SEK	0,16	0,92	-0,91	-3,81	
	<b>Utvalda balansräkningsposter</b>					
	<b>Belopp i KSEK om inte annat anges</b>	<b>31 mars 2024 (ej reviderade siffror)</b>	<b>31 mars 2023 (ej reviderade siffror)</b>	<b>31 december 2023 (reviderade siffror)</b>	<b>31 december 2022 (reviderade siffror)</b>	
	Summa tillgångar	1 932 254	1 707 257	1 909 818	1 667 113	
	Summa eget kapital	796 819	776 313	794 956	764 466	
	<b>Utvalda kassaflödesposter</b>					
	<b>Belopp i KSEK om inte annat anges</b>	<b>1 januari – 31 mars 2024 (ej reviderade siffror)</b>	<b>1 januari – 31 mars 2023 (ej reviderade siffror)</b>	<b>1 januari – 31 december 2023 (reviderade siffror)</b>	<b>1 januari – 31 december 2022 (reviderade siffror)</b>	
	Löpande verksamheten	34 705	12 330	44 469	2 525	
	Investeringsv erksamheten	-17 338	-38 641	-220 132	-313 994	
	Finansierings verksamheten	-8 114	20 963	178 216	308 016	

Periodens kassaflöde	9 253	-5 348	2 553	-3 453
----------------------	-------	--------	-------	--------

**Nyckeltal**

Belopp i KSEK om inte annat anges	1 januari – 31 mars 2024	1 januari – 31 mars 2023	1 januari – 31 december 2023	1 januari – 31 december 2022
Fastighetsintäkter	38 181	32 174	131 714	76 106
Driftnetto	30 126	26 154	105 429	59 480
Förvaltningsresultat	11 683	13 251	46 206	26 350
Periodens resultat	7 578	11 847	-919	-19 035
Marknadsvärde fastigheter	1 881 883	1 673 100	1 865 500	1 633 500
Balansomslutning	1 932 254	1 707 257	1 909 818	1 667 113
Genomsnittligt utestående stamaktier, st.	12 880 000	12 880 000	12 880 000	7 423 000
Resultat per aktie, SEK	0,16	0,92	-0,91	-3,81
Soliditet, %	41,2	45,2	41,6	45,8
Räntetäckningsgrad, %	188,4	260,0	210,2	229,4
Avkastning på eget kapital, SEK	1,0	1,5	-0,10	-3,60
Beläningsgrad, %	54,0	51,9	55,1	51,5

**Utvalda poster från proformaresultaträkningen – 1 januari – 31 december 2023**

MSEK	Tingsvalvet	Förvärv Tingsvalvet Kjula Blacksta 1:14 AB	Förvärv Fastighets AB Marås 1:26 AB	Förvärv Treat Fastighets AB	Förvärv Treat Fastighets 2 AB	Proforma justeringar	Proforma
		1 jan – 15 maj 2023	1 jan – 2 okt 2023	1 jan – 15 dec 2023	1 jan – 31 dec 2023		
Hysesintäkter	124,6	0,90	3,2	8,44	11,08	0,00	148,2
Förvaltningsresultat	46,2	-0,66	3,1	8,02	10,70	-7,40	60,0
Periodens resultat	-0,9	-0,66	3,11	8,02	10,70	-10,25	10,05

**Utvalda poster från proformabalansräkningen – 31 december 2023**

MSEK	Tingsvalvet	Förvärv Treat Fastighets 2 AB	Avyttring Fastighets AB Fredriksfors 5:1	Förvärv Tingsvalvet Navaren 14 AB	Proforma justeringar	Proforma
	31 december 2023	31 december 2023				

	<b>Summa tillgångar</b>	1 909,8	96,9	-7,8	5,5	25,4	2 029,8
	<b>Summa eget kapital</b>	795,0	17,2	-0,5	0,0013	9,9	821,6

Specifika nyckelrisker för emittenten

**Makroekonomiska faktorer påverkar den marknad som Koncernen verkar i**

Koncernens affärsidé är att förvärva, utveckla och förvalta kommersiella fastigheter. Koncernens verksamhet och fastighetsbranschen påverkas av makroekonomiska faktorer vilka ligger utanför Koncernens kontroll. Dessa faktorer innefattar, men är inte begränsade till, tillväxten i BNP (bruttonationalprodukt) eller brist på sådan, arbetslöshet, befolkningsstruktur, inflation och deflation, produktionsstakt för nya bostäder och lokaler samt Koncernens möjlighet att erhålla finansiering. Koncernens intäkter består till stor del av hyresintäkter. Koncernens lönsamhet är beroende av dess förmåga att bibehålla och öka sina hyresintäkter. Utöver hyresnivån är det främst uthyrningsgraden, och i mindre grad hyresgästomsättningen, som utgör en risk för Koncernens verksamhet och i förlängningen de hyresintäkter som Koncernen kan generera. Under 2023 hade Tingsvalvet en ekonomisk uthyrningsgrad på 96,9 procent. En svag konjunkturutveckling kan exempelvis påverka Koncernens hyresintäkter och hyresgrad och sjunkande hyresintäkter samt ökade vakanser kan även leda till sjunkande fastighetspriser på marknaden generellt. Om Koncernens hyresnivåer eller ekonomiska uthyrningsgrad minskar, kommer Koncernens totala fastighetsintäkter att minska. En hög hyresgästomsättning kan också leda till ytterligare kostnader för Koncernen på grund av, bland annat, kostnaderna för att administrera och underteckna nya hyreskontrakt samt kostnaden för mindre reparationer och underhåll samt större hyresgäst Anpassningar som kan krävas när en hyresgäst flyttar från eller till en fastighet.

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

**Geografiska och framtida utvecklingsrisker**

Koncernens fastighetsbestånd är koncentrerat till Mellansverige med fastigheter i flera olika orter, bland annat var under 2023 cirka 18 procent av Koncernens fastigheter belägna i Skövde och cirka 46 procent belägna i Karlstad. Fastighetsbeståndet är därmed inte koncentrerat till en specifik ort. Sammansättningen av Koncernens fastighetsbestånd kan påverkas genom felaktig geografisk fördelning, det vill säga att Koncernen äger fastigheter på fel delmarknad, ort eller läge med hänsyn till bland annat framtida tillväxt och urbaniseringstrender, eller att Koncernen äger fastigheter som inte är framtidssäkrade utifrån kundpreferenser, teknikkraav, mikroläge eller flexibilitet i användning och avtalsvillkor. Fastigheter som inte är framtidssäkrade innebär en högre risk för ökade vakanser, vilket i sin tur kan leda till en värdeminskning på fastigheten i fråga eller att Koncernen behöver genomföra kostsamma investeringar. Fastigheter är löpande föremål för renovering för att bibehålla, förbättra eller anpassa dess tekniska status. Om Tingsvalvet inte lyckas att identifiera och finansiera dem tekniska förbättringar som är nödvändiga för att framtidssäkra fastighetsbeståndet kan det få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens fastighetsintäkter och förvaltningsresultat.

**Koncernen är exponerad för miljörisker samt hälsosäkerhets- och miljöbestämmelser**

Fastighetsförvärv, vilket är en central del av Koncernens verksamhet och expansionsstrategi, exponerar Koncernen för risken att förvärva förorenade fastigheter. Ansvaret att avhjälpa en förorenad eller miljöskadad fastighet åläggs primärt, enligt gällande miljölagstiftning, den som bedrev verksamheten som orsakade miljöskadan (principen om att förorenaren betalar). Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta nödvändigt avhjälpande stipulerar miljöbalken (1998:808) ett sekundärt ansvar för den som förvärvat en förorenad fastighet. Sådant ansvar kräver dock att förvärvaren av fastigheten antingen känt till eller borde ha upptäckt föroreningen. Vidare, om situationen uppstår att Koncernen förvärvar en fastighet som tidigare använts för industriella eller liknande ändamål, är verksamhetsutövaren generellt endast ansvarig att bekosta avhjälpandeåtgärder som gör att fastigheten anses vara användbar för industriella ändamål. Om en eller flera av riskerna skulle förverkligas kan det få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens resultat.

**Koncernen är utsatt för skattemässiga risker**

Koncernen äger samtliga av sina fastigheter genom helägda dotterbolag. I Koncernens verksamhet hanteras löpande komplicerade skatterättsliga frågor avseende exempelvis koncernbidrag, skattemässig hantering av investeringar på Koncernens fastigheter och frivillig skattskyldighet för mervärdesskatt. Även om verksamheten bedrivs i enlighet med Koncernens tolkning av tillämpliga lagar, regler och gällande praxis på skatteområdet, och i enlighet med råd

	<p>från skatterådgivare, finns det en risk att Koncernens tolkning är felaktig och att regler eller praxis ändras med eventuell retroaktiv verkan. Vidare genomför Koncernen löpande förvärv av fastighetsförvaltande bolag. I samband med sådana förvärv finns det en risk att Koncernen övertar skattemässiga risker i förhållande till det förvärvade bolaget som inte identifierats i Koncernens due diligence-process. Genom Skatteverkets och förvaltningsdomstolars beslut kan således Koncernens tidigare eller nuvarande skattesituation komma att förändras, vilket kan ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens driftnetto och den relevanta periodens resultat.</p> <p><b>Koncernen är utsatta för ränterisk</b></p> <p>Utöver eget kapital finansieras Koncernens verksamhet i första hand genom räntebärande lån upptagna på den svenska marknaden. Ränterisk avser risken för att förändringar i ränteläget påverkar Koncernens upplåningskostnader. Det finns en risk att oförutsedda betalningsförpliktelser kan uppstå i samband med refinansiering av lån för det fall en långivare kräver lägre belåningsgrad i samband med refinansiering eller i samband med förändringar av fastighetsvärden. Utöver storleken på de räntebärande skulderna, påverkas räntekostnaderna främst av aktuella marknadsräntor, kreditinstituten marginaler och Koncernens strategi avseende räntebindningstider. Den svenska räntemarknaden påverkas främst av den förväntade inflationstakten och Riksbankens reporänta. Ränteriskerna kan leda till förändringar i marknadsvärde och kassaflöden samt fluktuationer i Koncernens belåningsgrad och resultat. Koncernen hade per den 31 december 2023 skulder relaterade till dess fastigheter om cirka 1 045 MSEK till en genomsnittlig ränta om 4,95 procent. En ökning av Bolagets räntenivåer på samtliga dessa lån med 1 procentenhet skulle innebära en kostnadsökning om cirka 10,45 MSEK</p>
--	---

### Nyckelinformation om värdepappren

<p><i>Värdepapperens viktigaste egenskaper och rättigheter som sammanhänger med värdepappren</i></p>	<p>De värdepapper som erbjuds till allmänheten och som upptas till handel enligt Prospektet är stamaktier av serie B i Bolaget med ISIN-kod: SE0018534497.</p> <p>Aktierna i Tingsvalvet är utfärdade enligt svensk rätt, fullt betalda och denominerade i svenska kronor, SEK. Per dagen för Prospektet uppgår antalet aktier till totalt 13 798 123 var av 6 440 000 A-aktier, 6 440 000 B-aktier samt 918 123 preferensaktier, envar med ett kvotvärde om cirka 1,00 SEK. Enligt Bolagets bolagsordning ska aktiekapitalet uppgå till lägst 13 500 000 SEK och högst 54 000 000 SEK, fördelat på lägst 13 500 000 aktier och högst 54 000 000 aktier. Bolaget kan utge tre aktieslag, stamaktier av serie A och B samt preferensaktier. Stamaktie av serie A medför en röst och stamaktie av serie B samt preferensaktie medför vardera en tiondels röst vid bolagsstämma.</p> <p>Beslutar bolagsstämman om vinstutdelning skall Preferensaktierna medföra företrädesrätt framför Stamaktierna till utdelning enligt nedan. Preferensaktierna skall medföra företrädesrätt framför Stamaktierna till årlig utdelning per Preferensaktie av ett belopp om tjugofyra (24) SEK ("<b>Preferensutdelning</b>"). Utbetalning av Preferensutdelning ska göras i antingen en (1) betalning eller i tolv (12) lika stora delbetalningar. För tolv delbetalningar ska avstämningsdagen vara den sista bankdagen i varje kalendermånad. Styrelsen ska dock ha rätt att vid behov anpassa antal utdelningar och datum för avstämningsdagar utifrån när årsstämman infaller. Om ingen vinstutdelning lämnats på Preferensaktier, eller om endast vinstutdelning understigande Preferensutdelning lämnats, skall Preferensaktierna medföra rätt att i tillägg till framtida Preferensutdelning erhålla ett belopp, jämnt fördelat på varje Preferensaktie, motsvarande skillnaden mellan vad som skulle ha betalats ut enligt ovan och utbetalat belopp ("<b>Innestående Belopp</b>") innan utdelning till innehavare av Stamaktier får ske. Vid utbetalning av Innestående Belopp, ska det Innestående Beloppet räknas upp med en faktor om ettkommaett (1,1), d.v.s. (belopp för utbetalning = Innestående Belopp x 1,1). Även utbetalning av Innestående Belopp förutsätter att bolagsstämma beslutar om vinstutdelning. Om bolaget upplöses skall Preferensaktier medföra företrädesrätt framför Stamaktier att ur bolagets tillgångar erhålla ett belopp per Preferensaktie 360 SEK, innan utskiftning sker till ägare av Stamaktier. Preferensaktierna skall i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning eller skiftesandel.</p> <p>Bolaget beslutade på årsstämman 2023 om utdelning om totalt 18 240 000 SEK till preferensaktieägarna och att ingen utdelning ska ske till innehavare av stamaktier av serie A eller B.</p> <p>Inför årsstämman 2024 föreslår styrelsen en utdelning om 24 SEK per preferensaktie, vilket innebär en total utdelning om 24 489 120 SEK. Inför årsstämman 2024 föreslår styrelsen att ingen utdelning ska utges till innehavare av stamaktier av serie A eller serie B. Utbetalning av utdelningen på preferensaktier föreslås ske genom tolv (12) lika stora delbetalningar, vars avstämningsdag föreslås vara den sista bankdagen i varje månad från maj 2024 till april 2025. Vid varje delbetalning ska två (2) SEK per preferensaktie utbetalas.</p>
--	--



	<p><b>Utdelningspolicy</b></p> <p>Bolagets övergripande mål är att skapa värde för Bolagets aktieägare. Bolaget har som mål att merparten av förvaltningsresultatet efter betald skatt ska lämnas i utdelning till stam- och preferensaktieägarna. Vid bedömning av utdelningens storlek ska hänsyn tas till att Bolagets investerings- och förvärvsplaner kan fortskrida med bibehållen finansiell styrka och fortsatt god handlingsfrihet.</p>
<p><i>Var kommer värdepapperen att handlas?</i></p>	<p>Bolagets aktier av serie B är sedan den 15 juli 2019 upptagna till handel på den multilaterala handelsplattformen Spotlight Stock Market. De Nya Aktierna kommer också att bli föremål för handel på Spotlight Stock Market. Handel av de Nya Aktierna beräknas påbörjas vecka 23 2024.</p> <p>Den 5 april 2024 offentliggjorde Tingsvalvet att Bolaget återupptar process med att byta handelsplats för Bolagets värdepapper från Spotlight Stock Market till Nasdaq First North Stockholm.</p>
<p><i>Vilka nyckelrisker är specifika för värdepapperen?</i></p>	<p><b>Aktiekursen kan vara volatil och/eller sjunka</b></p> <p>Eftersom en investering i aktier och andra värdepapper kan sjunka i värde finns det en risk att en investerare inte får tillbaka investerat kapital. Kursens utveckling är beroende av en rad faktorer, varav en del är bolagsspecifika medan andra är knutna till aktiemarknaden som helhet. Kursutvecklingen på Bolagets värdepapper kan till exempel påverkas av utbud och efterfrågan, variationer i faktiska eller förväntade resultat, oförmåga att nå analytikernas resultatförväntningar, misslyckande med att uppnå finansiella och operativa mål, förändringar i allmänna ekonomiska förhållanden, förändringar av regulatoriska förhållanden, negativ utgång i rättsliga förfaranden eller utredningar, ny eller pågående rättstvist eller annat förfarande riktat mot någon enhet inom Koncernen samt andra faktorer. Det finns en risk att kursen på Tingsvalvets värdepapper kommer att följa den allmänna marknadsvolatiliteten, oaktat Tingsvalvets resultat och prestation, och minska i värde i betydande mån. Kursen för Tingsvalvets aktier och teckningsoptioner påverkas även i vissa fall av konkurrenters aktiviteter och ställning på marknaden. Det finns en risk att det inte vid var tidpunkt kommer att föreligga en aktiv och likvid marknad för handel i Tingsvalvets värdepapper, vilket skulle påverka investerarens möjligheter att få tillbaka investerat kapital.</p> <p><b>Aktieägare med betydande inflytande</b></p> <p>Per den 31 december 2023 innehade Stockslätten AB 10,48 procent, EkoFast Invest AB 9,70 procent, Karlsarvet Capital AB 8,89 procent, Anders Tangen (privat och via bolag) 8,80 procent, Eiendomsinvestor AS 8,37 procent och Axagon Aktiebolag 5,03 procent av det totala antalet röster i Bolaget. Nämnda aktieägare kommer således att kunna utöva ett betydande inflytande över utgången i ärenden som hänskjuts till Koncernens aktieägare för godkännande, såsom val av styrelse, emission av ytterligare aktier och aktierelaterade värdepapper som kan medföra utspädning för befintliga aktieägare samt beslut om eventuell utdelning. Dessutom kan dessa större aktieägare genom sitt aktieinnehav komma att ha ett betydande inflytande över Koncernens företagsledning och verksamhet. Större aktieägares intressen kan skilja sig väsentligt från, eller konkurrera med, Koncernens eller andra aktieägares intressen.</p> <p><b>Nyemissioner kan medföra utspädning</b></p> <p>Bolaget kan komma att behöva ytterligare kapital för att finansiera den löpande verksamheten eller för att göra ytterligare investeringar eller fastighetsförvärv, vilket kan komma att överstiga de belopp Bolaget idag bedömer att det behöver. Sådan finansiering kan komma att sökas genom nyemission av aktier, teckningsoptioner, andra aktierelaterade instrument eller konvertibla skuldebrev. Om Bolaget väljer att ta in ytterligare kapital, exempelvis genom nyemission av aktier, finns det en risk för att Bolagets aktieägares ägarandelar kan komma att spädas ut, vilket även kan påverka marknadspriset på aktierna och avkastningen på eget kapital.</p>

#### Nyckelinformation om erbjudandet av värdepapper till allmänheten

<p><i>Allmänna villkor</i></p>	<p><b>Företrädesrätt</b> – Den som på avstämningsdagen den 6 maj 2024 var aktieägare i Tingsvalvet, oavsett aktieslag, äger företrädesrätt att teckna Nya Aktier i relation till tidigare aktieinnehav.</p> <p><b>Teckningskurs</b> – Teckningskursen uppgår till 26 SEK per aktie av serie B. Courtage utgår ej.</p> <p><b>Avstämningsdag</b> – Avstämningsdag hos Euroclear för rätt till deltagande i Företrädesemissionen var den 6 maj 2024. Sista dag för handel i Bolagets aktie med rätt till deltagande i Företrädesemissionen var den 2 maj 2024. Första dag för handel i Bolagets aktie utan rätt till deltagande i Företrädesemissionen var den 3 maj 2024.</p> <p><b>Teckningsrätter</b> – Varje innehavd aktie, oavsett aktieslag, på avstämningsdagen den 6 maj 2024 berättigar till en (1) teckningsrätt. Sex (6) teckningsrätter ger rätt till teckning av en (1) Ny Aktie.</p>
--------------------------------	--

	<p><b>Teckning utan stöd av teckningsrätter</b> - Om inte samtliga Nya Aktier tecknats med stöd av teckningsrätter, ska styrelsen, inom ramen för Företrädesemissionens högsta belopp, besluta om tilldelning av aktier tecknade utan teckningsrätter enligt följande. I första hand ska tilldelning ske till dem som anmält sig för teckning och tecknat aktier med stöd av teckningsrätter, oavsett om tecknaren var aktieägare på avstämningsdagen, eller inte, och för det fall tilldelning inte kan ske fullt ut till dessa ska tilldelning ske pro rata i förhållande till antalet nya aktier som tecknats med stöd av teckningsrätter. I andra hand ska nya aktier tilldelas övriga som anmält sig för teckning av aktier 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 anmält sig för teckning. I tredje hand ska aktier av serie B tilldelas de som har lämnat garantiåtaganden avseende teckning av aktier i proportion till sådana garantiåtaganden. I den mån tilldelning enligt ovan inte kan ske pro rata ska tilldelning ske genom lottning</p>
<i>Förväntad tidplan för Företrädesemissionen</i>	<p><b>Teckningsperiod</b> – Teckning av Nya Aktier med stöd av teckningsrätter ska ske under tiden från och med den 8 maj 2024 till och med den 22 maj 2024.</p> <p><b>Handel i teckningsrätter</b> – Handel med teckningsrätter äger rum på Spotlight Stock Market under perioden från och med den 8 maj 2024 till och med den 17 maj 2024.</p> <p><b>Handel i BTA</b> – Handel med BTA kommer att äga rum på Spotlight Stock Market mellan den 8 maj 2024 till dess att Bolagsverket har registrerat Företrädesemissionen, vilket beräknas ske omkring vecka 22 2024.</p> <p><b>Offentliggörande av utfallet av Företrädesemissionen</b> – Snarast möjligt efter att teckningstiden avslutats kommer Bolaget att offentliggöra utfallet av Företrädesemissionen genom ett pressmeddelande, vilket beräknas ske omkring den 24 maj 2024.</p> <p><b>Leverans av aktier</b>– Så snart Företrädesemissionen registrerats vid Bolagsverket, vilket beräknas ske omkring vecka 22 2024, ombokas BTA till Nya Aktier utan särskild avisering från Euroclear.</p> <p><b>Upptagande till handel</b> – De Nya Aktierna avses tas upp till handel på Spotlight Stock Market i samband med omvandling av BTA till aktier vilket beräknas ske omkring vecka 23 2024.</p>
<i>Utspädning till följd av Företrädesemissionen</i>	<p>Full teckning i Företrädesemissionen innebär att antalet aktier i Bolaget ökar från 13 798 123 (varav 918 123 preferensaktier, 6 440 000 A-aktier och 6 440 000 B-aktier) till 16 097 809 (varav 918 123 preferensaktier, 6 440 000 A-aktier och 8 739 686 B-aktier) vilket motsvarar en utspädningseffekt om cirka 14,3 procent av antalet aktier (beräknat som antalet Nya Aktier till följd av Företrädesemissionen dividerat med det totala antalet aktier i Bolaget efter fulltecknad Företrädesemission) och en utspädningseffekt om cirka 3,1 procent av det totala antalet röster i bolaget efter genomförd Företrädesemission.</p>
<i>Garantier som värdepapperen omfattas av</i>	<p>Värdepapperen omfattas inte av några garantier.</p>
<i>Kostnader för företrädesemissionen</i>	<p>Bolagets kostnader för Företrädesemissionen förväntas vid full teckning uppgå till cirka 1 MSEK. Dessa kostnader är främst hänförliga till rådgivningskostnader och kostnader för revisorer.</p>
<i>Varför upprättas detta prospekt?</i>	<p>Tingsvalvet har tidigare varit ett bolag fokuserat på att äga och förvalta två kontors- och handelsfastigheter i Karlstad. Under inledningen av 2022 beslutade Tingsvalvet om en ny strategi, inom samma verksamhetsinriktning, med fokus på förvärv, utveckling och förvaltning av kommersiella fastigheter med starka kassaflöden och geografisk koncentrerad till Mellansverige med fokus på regionstäder. I takt med den nya strategin beslutade Tingsvalvet på bolagsstämman den 23 maj 2022 att förvärva samtliga aktier i RetailFast Holding AB genom utgivande av nya aktier, genom en apportemission. Förvärvet av RetailFast Holding AB, vars fastighetsvärde vid förvärvet uppgick till 681,5 MSEK, medförde en enligt Bolaget förmånlig diversifiering av Tingsvalvets fastighetsbestånd samt en portföljstorlek som möjliggör utvecklingen av en långsiktig kapitalstruktur. Sedan dess har Bolaget genomfört ett flertal förvärv och under 2023 förvärvades totalt 8 fastigheter med ett avtalat marknadsvärde om totalt cirka 250,8 MSEK.</p> <p>Bolaget har för avsikt att fortsätta sin verksamhet med fokus på förvärv, utveckling och förvaltning av kommersiella fastigheter och söker kontinuerligt efter attraktiva fastigheter att förvärva. Det är Tingsvalvets styrelses bedömning att det befintliga rörelsekapitalet inte är tillräckligt för de aktuella behoven under de kommande tolv månaderna. Mot bakgrund därav har styrelsen den 5 april 2024, med stöd av bemyndigandet från årsstämman den 17 maj 2023, beslutat att genomföra Företrädesemissionen, om sammanlagt cirka 59,8 MSEK före emissionskostnader, vilka beräknas uppgå till cirka 1,0 MSEK. Bolaget har, via skriftliga avtal, erhållit tecknings- och garantiåtaganden motsvarande hela Företrädesemissionen. Utan Företrädesemissionen förväntas ett underskott om cirka 40 MSEK uppstå i slutet av maj 2024. Vid full teckning i Företrädesemissionen avser Bolaget att huvudsakligen använda den</p>

	<p>uppskattade nettoliquiditeten om cirka 58,8 MSEK till följande användningsområden, rangordnade i prioritetsordning:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• återbetalning av förvärvskredit som upptogs i samband med förvärv av fastigheter från Humble (cirka 40 MSEK); och</li> <li>• framtida förvärv av fastigheter (cirka 18,8 MSEK).</li> </ul> <p>Skulle Företrädesemissionen, trots ingångna tecknings- och garantiåtaganden, inte tecknas fullt kan Bolaget tvingas behöva söka ytterligare extern finansiering och senarelägga eller avbryta utvecklingsaktiviteter. Detta kan i förlängningen innebära att Bolagets verksamhet kan behöva begränsas.</p> <p>Bolaget har erhållit teckningsåtaganden från delar av Bolagets styrelse, ledande befattningshavare, existerande aktieägare och externa investerare. Därutöver har Bolaget ingått garantiavtal med ett antal existerande aktieägare och externa investerare. Teckningsåtagandena uppgår till cirka 46,6 MSEK, motsvarande cirka 78,0 procent av Företrädesemissionen, och garantiåtagandena uppgår till cirka 13,2 MSEK, motsvarande cirka 22,0 procent av Företrädesemissionen. Sammantaget motsvarar därmed dessa åtaganden 100 procent av Företrädesemissionen. Dessa tecknings- och garantiåtaganden är emellertid inte säkerställda genom exempelvis pantsättning, spärrmedel eller liknande arrangemang.</p>
<p><i>Intressekonflikter</i></p>	<p>Advokatfirman Schjødt är legal rådgivare till Tingsvalvet i samband med Företrädesemissionen. Advokatfirman Schjødt kan komma att tillhandahålla ytterligare legal rådgivning till Bolaget. Advokatfirman Schjødt erhåller en ersättning som inte beroende av utfallet i Företrädesemissionen.</p>

## RISKFAKTORER

*En investering i Tingsvalvets värdepapper innebär olika risker. Detta avsnitt innehåller beskrivningar av de risker och viktiga omständigheter som Tingsvalvet anser är väsentliga för Koncernens verksamhet och framtida utveckling. Riskerna är hänförliga till Koncernens verksamhet och marknad, finansiella situation samt Tingsvalvets värdepapper och Företrädesemissionen. Potentiella investerare bör noggrant överväga de risker som beskrivs i detta avsnitt, men även all övrig information i detta Prospekt, före en investering i Tingsvalvet.*

*I enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 (prospektförordningen) är de risker som Tingsvalvet beskriver i detta avsnitt begränsade till sådana risker som är specifika för Tingsvalvet eller Tingsvalvets värdepapper och som är väsentliga för att fatta ett välgrundat investeringsbeslut. Beskrivningarna i detta avsnitt är baserade på information som är tillgänglig per dagen för detta Prospekt. Det sätt på vilket Tingsvalvet påverkas av varje riskfaktor beskrivs genom att utvärdera väsentlighetsgraden av varje riskfaktor, baserat på hur sannolik den är och den förväntade omfattningen av dess negativa effekter. Varje risk klassificeras av Tingsvalvet i enlighet med en uppskattad risknivå (låg/medel/hög) på en kvalitativ skala.*

### **Risker relaterade till Koncernens bransch och marknader**

Makroekonomiska faktorer påverkar den marknad som Koncernen verkar i

Koncernens affärsidé är att förvärva, utveckla och förvalta kommersiella fastigheter. Koncernens verksamhet och fastighetsbranschen påverkas av makroekonomiska faktorer vilka ligger utanför Koncernens kontroll. Dessa faktorer innefattar, men är inte begränsade till, tillväxten i BNP (bruttonationalprodukt) eller brist på sådan, arbetslöshet, befolkningsstruktur, inflation och deflation, produktionstakt för nya bostäder och lokaler samt Koncernens möjlighet att erhålla finansiering. Koncernens intäkter består till stor del av hyresintäkter. Koncernens lönsamhet är beroende av dess förmåga att bibehålla och öka sina hyresintäkter. Utöver hyresnivån är det främst uthyrningsgraden, och i mindre grad hyresgästomsättningen, som utgör en risk för Koncernens verksamhet och i förlängningen de hyresintäkter som Koncernen kan generera. Under 2023 hade Tingsvalvet en ekonomiskuthyrningsgrad på 96,9 procent. En svag konjunkturutveckling kan exempelvis påverka Koncernens hyresintäkter och hyresgrad och sjunkande hyresintäkter samt ökade vakanser kan även leda till sjunkande fastighetspriser på marknaden generellt. Om Koncernens hyresnivåer eller ekonomiska uthyrningsgrad minskar, kommer Koncernens totala fastighetsintäkter att minska. En hög hyresgästomsättning kan också leda till ytterligare kostnader för Koncernen på grund av, bland annat, kostnaderna för att administrera och underteckna nya hyreskontrakt samt kostnaden för mindre reparationer och underhåll samt större hyresgäst Anpassningar som kan krävas när en hyresgäst flyttar från eller till en fastighet.

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

Riskklassificering: hög.

### **Geografiska och framtida utvecklingsrisker**

Koncernens fastighetsbestånd är koncentrerat till Mellansverige med fastigheter i flera olika orter, bland annat var under 2023 cirka 18 procent av Koncernens fastigheter belägna i Skövde och cirka 46 procent belägna i Karlstad. Fastighetsbeståndet är därmed inte koncentrerat till en specifik ort. Sammansättningen av Koncernens fastighetsbestånd kan påverkas genom felaktig geografisk fördelning, det vill säga att Koncernen äger fastigheter på fel delmarknad, ort eller läge med hänsyn till bland annat framtida tillväxt och urbaniseringstrender, eller att Koncernen äger fastigheter som

inte är framtidssäkrade utifrån kundpreferenser, teknikkrav, mikroläge eller flexibilitet i användning och avtalsvillkor. Fastigheter som inte är framtidssäkrade innebär en högre risk för ökade vakanser, vilket i sin tur kan leda till en värdeminskning på fastigheten i fråga eller att Koncernen behöver genomföra kostsamma investeringar. Fastigheter är löpande föremål för renovering för att bibehålla, förbättra eller anpassa dess tekniska status. Om Tingsvalvet inte lyckas att identifiera och finansiera dem tekniska förbättringar som är nödvändiga för att framtidssäkra fastighetsbeståndet kan det få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens fastighetsintäkter och förvaltningsresultat.

Riskklassificering: medel.

Koncernen är verksam i en konkurrensutsatt bransch

Koncernen är verksam inom fastighetsbranschen, vilken präglas av betydande konkurrens, bland annat från större noterade och onoterade fastighetsbolag som 588, Hemsö, Stendörren, Svenska Handelsfastigheter, Kvalitena, Cibus och Corem. Bolagets fastighetsbestånd är vidare uppdelat i fastighetskategorierna lager och logistik, handel, kontor och industri. Kategorin lager och logistik svarar för 27,28 procent av det totala fastighetsvärdet, Tingsvalvets handelsfastigheter står för 30,21 procent av det totala fastighetsvärdet medan kontorsfastigheter respektive industrifastigheter står för 20,91 procent, respektive 21,6 procent av det totala fastighetsvärdet. Koncernens konkurrenskraft är bland annat beroende av dess förmåga att förvärva intressanta fastigheter i attraktiva lägen, attrahera och behålla hyresgäster, att förutse förändringar och trender i branschen och att snabbt anpassa sig till, till exempel, nuvarande och framtida marknadsbehov. Dessutom konkurrerar Koncernen om hyresgäster, bland annat baserat på fastighets-läge, hyror, storlek, tillgänglighet, kvalitet, hyresgästtillfredsställelse, bekvämlighet och Koncernens renommé. Konkurrenterna till Koncernen kan ha större finansiella resurser än Koncernen och bättre kapacitet att stå emot nedgångar på marknaden, bättre tillgång till potentiella förvärvsobjekt, konkurrera mer effektivt, vara skickligare på att behålla kompetent personal och reagera snabbare på förändringar på de lokala marknaderna.

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

Riskklassificering: medel.

Försäkringskostnadernas inverkan på Koncernen

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

Risiklassificering: låg.

### **Legala- och regulatoriska risker**

Koncernen är exponerad för miljörisker samt hälsosäkerhets- och miljöbestämmelser

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

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

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

Risiklassificering: hög.

Koncernen är utsatt för skattemässiga risker

Koncernen äger samtliga av sina fastigheter genom helägda dotterbolag. I Koncernens verksamhet hanteras löpande komplicerade skatterättsliga frågor avseende exempelvis koncernbidrag, skattemässig hantering av investeringar på Koncernens fastigheter och frivillig skattskyldighet för mervärdesskatt. Även om verksamheten bedrivs i enlighet med Koncernens tolkning av tillämpliga lagar, regler och gällande praxis på skatteområdet, och i enlighet med råd från skatterådgivare, finns det en risk att Koncernens tolkning är felaktig och att regler eller praxis ändras med eventuell retroaktiv verkan. Vidare genomför Koncernen löpande förvärv av fastighetsförvaltande bolag. I samband med sådana förvärv finns det en risk att Koncernen övertar skattemässiga risker i förhållande till det förvärvade bolaget som inte identifierats i Koncernens due diligence-process. Genom Skatteverkets och förvaltningsdomstolars beslut kan således Koncernens tidigare eller nuvarande skattesituation komma att förändras, vilket kan ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens driftnetto och den relevanta periodens resultat.

Risiklassificering: hög.

Koncernen är utsatt för legala och politiska risker

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

Risiklassificering: medel.

Koncernen kan utsättas för rättsliga tvister

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

Risiklassificering: medel.

### **Finansiella risker**

Koncernen är utsatta för ränterisk

Utöver eget kapital finansieras Koncernens verksamhet i första hand genom räntebärande lån upptagna på den svenska marknaden. Ränterisk avser risken för att förändringar i ränteläget påverkar Koncernens upplåningskostnader. Det finns en risk att oförutsedda betalningsförpliktelser kan uppstå i samband med refinansiering av lån för det fall en långivare kräver lägre belåningsgrad i samband med refinansiering eller i samband med förändringar av fastighetsvärden. Utöver storleken på de räntebärande skulderna, påverkas räntekostnaderna främst av aktuella marknadsräntor, kreditinstitutens marginaler och Koncernens strategi avseende räntebindningstider. Den svenska räntemarknaden påverkas främst av den förväntade inflationstakten och Riksbankens reporänta. Ränteriskerna kan leda till förändringar i marknadsvärde och kassaflöden samt fluktuationer i Koncernens belåningsgrad och resultat. Koncernen hade per den 31 december 2023 skulder relaterade till dess fastigheter om cirka 1 045 MSEK till en genomsnittlig ränta om 4,95 procent. En ökning av Bolagets räntenivåer på samtliga dessa lån med 1 procentenhet skulle innebära en kostnadsökning om cirka 10,45 MSEK.

Risiklassificering: hög.

Fastigheternas värdeförändring

Koncernens mest värdefulla tillgångar är dess fastigheter. Värdeförändringar i Koncernens fastighetsbestånd kan uppstå till följd av makroekonomiska orsaker, mikroekonomiska orsaker eller fastighets specifika orsaker (oftast kassaflödesrelaterade). Utöver detta finns en risk att fastigheter inom fastighetsbeståndet är felaktigt värderade. Koncernen redovisar alla fastigheter till verkligt värde i balansräkningen, vilket innebär att fastigheternas värdeförändring påverkar såväl resultaträkningen som Koncernens finansiella ställning. Koncernens fastighetsportfölj består per dagen för Prospektet av 41 fastigheter. Enligt det senast tillgängliga värderingsunderlaget uppgår värdet av fastighetsbeståndet till 2 011 MSEK. Värderingarna baseras på ett antal olika antaganden, bland annat 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, vilket innebär att det finns en risk att värderingarna baserats på antaganden som helt eller delvis inte stämmer, vilket kan ge en felaktig bild av värdet på Koncernens fastighetsportfölj. Stora negativa värdeförändringar kan ytterst medföra att avtalade villkor och åtaganden i kreditavtal bryts, vilket kan leda till dyrare upplåning, eller i värsta fall, att krediterna kan sägas upp av kreditgivarna i fråga. Skulle denna risk materialiseras skulle det kunna få en väsentlig påverkan på Koncernens finansiella ställning och förvaltningsresultat, vilket skulle kunna leda till att Koncernen behöver söka finansiering på annat håll, exempelvis genom nyemission, eller till att Koncernen

måste avyttra fastigheter till eventuellt oförmånliga priser, vilket skulle kunna få negativ påverkan på avkastning på eget kapital och Koncernens förvaltningsresultat.

Riskklassificering: medel.

Justeringar i fastighetskostnader kan leda till lägre driftsöverskott

Koncernens fastigheter kräver framtida reparationer och underhåll i varierande omfattning, antingen efter att befintliga hyreskontrakt löpt ut eller av annan orsak. Ett regelbundet fastighetsunderhåll är nödvändigt för att upprätthålla marknadsvärdet och hyresnivåerna i Koncernens fastighetsbestånd. Fastighetskostnaderna under perioden januari till december 2023 uppgick till 23,5 MSEK. Omfattningen på nödvändiga underhålls- och reparationsarbeten kan öka, till exempel till följd av skador orsakade av hyresgäster eller andra parter, vilket leder till ökade fastighetskostnader. Vidare kan underhållskostnaderna öka på grund av inflation, vilket ligger utanför Koncernens kontroll, och 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 detta leda till lägre värden på sådana fastigheter och Koncernen kan även behöva sänka hyresnivåerna i sådana fastigheter, vilket kan resultera i minskning av fastighetsintäkter.

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

Riskklassificering: låg.

Finansiella åtaganden

Koncernens finansiering sker till stor del genom banklån. För dessa lån har Koncernen ställt säkerheter och lämnat garantier. Bolagets låneavtal löper med finansiella åtaganden, som bland annat innefattar bestämmelser avseende ägandet av de bolag som är part till sådana låneavtal. En stor del av Bolagets befintliga lån innehåller sådana klausuler. Om Koncernen skulle bryta mot sådana åtaganden skulle det kunna leda till att aktuella lån sägs upp till omedelbar betalning eller att säkerheter tas i anspråk av behörigt kreditinstitut. Detta skulle få en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Koncernens kreditavtal innehåller i vissa fall cross default-klausuler (ung. klausuler avseende uppsägning på grund av inträffad uppsägningshändelse i koncernbolags finansieringsavtal). Genom att bryta mot en skyldighet enligt visst kreditavtal kan cross default-klausulen innebära att andra kreditavtal sägs upp vilket skulle ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Riskklassificering: låg.



## Risker relaterade till Bolagets värdepapper

Aktiekursen kan vara volatil och/eller sjunka

Eftersom en investering i aktier och andra värdepapper kan sjunka i värde finns det en risk att en investerare inte får tillbaka investerat kapital, Under perioden 1 januari 2023 till 31 december 2023 varierade stängningskursen för Bolagets A-aktie mellan 18 SEK och 34,8 SEK. Kursens utveckling är beroende av en rad faktorer, varav en del är bolagsspecifika medan andra är knutna till aktiemarknaden som helhet. Kursutvecklingen på Bolagets värdepapper kan till exempel påverkas av utbud och efterfrågan, variationer i faktiska eller förväntade resultat, oförmåga att nå analytikernas resultatförväntningar, misslyckande med att uppnå finansiella och operativa mål, förändringar i allmänna ekonomiska förhållanden, förändringar av regulatoriska förhållanden, negativ utgång i rättsliga förfaranden eller utredningar, ny eller pågående rättstvist eller annat förfarande riktat mot någon enhet inom Koncernen samt andra faktorer.

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

Riskklassificering: medel.

Aktieägare med betydande inflytande

Per den 31 december 2023 innehade Stockslätten AB 10,48 procent, EkoFast Invest AB 9,70 procent, Karlsarvet Capital AB 8,89 procent, Anders Tangen (privat och via bolag) 8,80 procent, Eiendomsinvestor AS 8,37 procent och Axagon Aktiebolag 5,03 procent av det totala antalet röster i Bolaget. Nämnda aktieägare kommer således att kunna utöva ett betydande inflytande över utgången i ärenden som hänskjuts till Koncernens aktieägare för godkännande, såsom val av styrelse, emission av ytterligare aktier och aktierelaterade värdepapper som kan medföra utspädning för befintliga aktieägare samt beslut om eventuell utdelning. Dessutom kan dessa större aktieägare genom sitt aktieinnehav komma att ha ett betydande inflytande över Koncernens företagsledning och verksamhet. Större aktieägares intressen kan skilja sig väsentligt från, eller konkurrera med, Koncernens eller andra aktieägares intressen.

Riskklassificering: medel.

Nyemissioner kan medföra utspädning

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

Riskklassificering: medel.

## Risker relaterade till Företrädesemissionen

Ersättningen vid eventuell försäljning av teckningsrätter på marknaden kan komma att understiga den ekonomiska utspädningen

För det fall befintliga aktieägare inte avser att utnyttja eller sälja sina teckningsrätter i Företrädesemissionen kommer teckningsrätterna att förfalla och bli värdelösa, vilket medför utebliven ersättning för innehavaren. Som en konsekvens därav kommer sådana aktieägares proportionella ägande och rösträtt i Tingsvalvet att minska. För aktieägare som avstår från att teckna Nya Aktier i Företrädesemissionen uppstår en utspädningseffekt motsvarande högst cirka 14,3 procent av antalet aktier i bolaget och högst cirka 3,1 procent av antalet röster i Bolaget baserat på full teckning i Företrädesemissionen. För det fall en aktieägare väljer att sälja sina teckningsrätter, eller om dessa säljs å aktieägarens vägnar (till exempel genom förvaltare), finns det en risk att den ersättning aktieägaren erhåller för teckningsrätterna på marknaden inte motsvarar den ekonomiska utspädningen i aktieägarens ägande i Tingsvalvet efter att Företrädesemissionen genomförts.

Riskklassificering: medel.

Det finns en risk att en aktiv handel i teckningsrätter och BTA inte utvecklas och att tillräcklig likviditet inte kommer att finnas

Teckningsrätter kommer att handlas på Spotlight Stock Market under perioden från och med den 8 maj 2024 till och med den 17 maj 2024 och BTA från och med den 8 maj 2024 intill dess att Företrädesemissionen registrerats vid Bolagsverket och BTA omvandlats till Nya Aktier, vilket bedöms ske omkring vecka 23 2024. Det finns en risk att en aktiv handel i teckningsrätter eller BTA inte kommer att utvecklas på Spotlight Stock Market eller att tillfredställande likviditet inte kommer att finnas tillgänglig under teckningsperioden vid den tidpunkt som sådana värdepapper handlas. Priset på Tingsvalvets teckningsrätter och BTA kan fluktuera under Företrädesemissionen (och vad avser aktier även efter det att Företrädesemissionen genomförts). Priset på Tingsvalvets aktier kan falla under teckningskursen som satts för teckning av Nya Aktier. En allmän nedgång på aktiemarknaden eller en snabb avmattning i konjunkturen skulle även kunna sätta Bolagets aktiekurs under press utan att detta har orsakats av Tingsvalvets verksamhet.

Riskklassificering: medel.

Lämnade tecknings- och garantiåtaganden är ej säkerställda

Bolaget har erhållit tecknings- och garantiåtaganden från befintliga ägare externa parter motsvarande sammanlagt 100 procent av Företrädesemissionen. Tecknings- och garantiåtaganden är inte säkerställda genom bankgarantier, spärrmedel, pantsättning eller liknande arrangemang, vilket innebär en risk att en eller flera av dem som ingått avtal inte säkert kommer att kunna fullfölja sina åtaganden. Detta skulle inverka negativt på Bolagets finansiella ställning och på genomförandet av planerade åtgärder efter Företrädesemissionens genomförande, vilket i förlängningen riskerar leda till minskade framtida intäkter eller på annat sätt negativt påverka Bolagets verksamhet i hög utsträckning.

Riskklassificering: medel.

## **INBJUDAN TILL TECKNING AV NYA AKTIER I TINGSVALVET**

Styrelsen för Tingsvalvet beslutade den 5 april 2024, med stöd av bemyndigandet från årsstämman den 17 maj 2023, att genomföra en Företrädesemission av aktier av serie B, med företrädesrätt för Bolagets befintliga aktieägare.

Aktieägare på avstämningsdagen den 6 maj 2024 erhåller en (1) teckningsrätt för respektive innehavd aktie, oavsett aktieslag, i Bolaget. Sex (6) teckningsrätter berättigar till teckning av en (1) Ny Aktie. Teckningskursen per Ny Aktie har fastställts till 26 SEK. Teckningsperioden för Företrädesemissionen löper från och med den 8 maj 2024 till och med den 22 maj 2024. Vid full teckning i Företrädesemissionen tillförs Bolaget cirka 59,8 MSEK före avdrag för transaktionskostnader. Vid full teckning i Företrädesemissionen kan Bolaget komma att emittera högst 2 299 686 Nya Aktier.

Genom Företrädesemissionen kan aktiekapitalet komma att öka med högst 2 299 686 SEK från 13 798 123 SEK till 16 097 809 SEK och antalet aktier öka med högst 2 299 686 aktier från 13 798 123 aktier till 16 097 809 aktier.

Bolaget har erhållit teckningsåtaganden från delar av Bolagets styrelse, ledande befattningshavare och existerande aktieägare. Därutöver har Bolaget ingått garantiavtal med ett antal existerande aktieägare och externa investerare. Teckningsåtagandena uppgår till cirka 46,6 MSEK, motsvarande cirka 78 procent av Företrädesemissionen, och garantiåtagandena uppgår till cirka 13,1 MSEK, motsvarande cirka 22 procent av Företrädesemissionen. Sammantaget motsvarar därmed dessa åtaganden och garantier 100 procent av Företrädesemissionen. Avtalen om garantiåtaganden ingicks under april 2024. Ingen ersättning utgår för vare sig tecknings- eller garantiåtaganden. Tecknings- och garantiåtagandena är emellertid inte säkerställda genom exempelvis pantsättning, spärrmedel eller liknande arrangemang.

Om inte samtliga Nya Aktier tecknats med stöd av teckningsrätter, ska styrelsen, inom ramen för Företrädesemissionens högsta belopp, besluta om tilldelning av aktier tecknade utan teckningsrätter enligt följande. I första hand ska tilldelning ske till dem som anmält sig för teckning och tecknat aktier med stöd av teckningsrätter, oavsett om tecknaren var aktieägare på avstämningsdagen, eller inte, och för det fall tilldelning inte kan ske fullt ut till dessa ska tilldelning ske pro rata i förhållande till antalet nya aktier som tecknats med stöd av teckningsrätter. I andra hand ska nya aktier tilldelas övriga som anmält sig för teckning av aktier 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 anmält för teckning. I tredje hand ska aktier av serie B tilldelas de som har lämnat garantiåtaganden avseende teckning av aktier i proportion till sådana garantiåtaganden. I den mån tilldelning enligt ovan inte kan ske pro rata ska tilldelning ske genom lottning

Full teckning i Företrädesemissionen innebär att antalet aktier i Bolaget ökar från 13 798 123 (varav 918 123 preferensaktier, 6 440 000 A-aktier och 6 440 000 B-aktier) till 16 097 809 (varav 918 123 preferensaktier, 6 440 000 A-aktier och 8 739 686 B-aktier) vilket motsvarar en utspädningseffekt om cirka 14,3 procent av antalet aktier (beräknat som antalet Nya Aktier till följd av Företrädesemissionen dividerat med det totala antalet aktier i Bolaget efter fulltecknad Företrädesemission) och en utspädningseffekt om cirka 3,1 procent av det totala antalet röster i bolaget efter genomförd Företrädesemission för aktieägare som inte tecknar Nya Aktier i Företrädesemissionen.

*Härmed inbjuds aktieägarna i Tingsvalvet Fastighets AB (publ) att med företrädesrätt teckna Nya Aktier i Bolaget i enlighet med villkoren i Prospektet. Härutöver erbjuds även aktieägare och andra*

*investerare att utan företrädesrätt anmäla intresse om teckning av Nya Aktier i enlighet med villkoren i Prospektet.*

---

Stockholm den 7 maj 2024  
**Tingsvalvet Fastighets AB (publ)**  
Styrelsen

## BAKGRUND OCH MOTIV

Tingsvalvet har tidigare varit ett bolag fokuserat på att äga och förvalta två kontors- och handelsfastigheter i Karlstad. Under inledningen av 2022 beslutade Tingsvalvet om en ny strategi, inom samma verksamhetsinriktning, med fokus på förvärv, utveckling och förvaltning av kommersiella fastigheter med starka kassaflöden och geografisk koncentrerings till Mellansverige med fokus på regionstäder. I takt med den nya strategin beslutade Tingsvalvet på bolagsstämman den 23 maj 2022 att förvärva samtliga aktier i RetailFast Holding AB genom utgivande av nya aktier, genom en apportemission. Förvärvet av RetailFast Holding AB, vars fastighetsvärde vid förvärvet uppgick till 681,5 MSEK, medförde en enligt Bolaget förmånlig diversifiering av Tingsvalvets fastighetsbestånd samt en portföljstorlek som möjliggör utvecklingen av en långsiktig kapitalstruktur. Sedan dess har Bolaget genomfört ett flertal förvärv och under 2023 förvärvades totalt åtta fastigheter med ett avtalat marknadsvärde om totalt cirka 250,8 MSEK.

Tingsvalvet äger per dagen för Prospektet 41 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 153 248 kvm inom kategorierna handel, lager och logistik, industri och kontor. Tingsvalvets fastigheter kännetecknas av långa, KPI-justerade<sup>1</sup>, s.k. triple net-avtal<sup>2</sup> med en genomsnittlig återstående hyrestid uppgående till 7,9 år.

Tingsvalvets tillväxt har sedan apportemissionen av RetailFast Holding AB finansierats genom eget kapital, bankfinansiering och tidigare nyemissioner av aktier då Bolaget varit listat på Spotlight Stock Market. Sedan apportemissionen har Bolaget fortsatt växa och är per dagen för Prospektet ett väletablerat fastighetsbolag.

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

Bolaget har för avsikt att fortsätta sin verksamhet med fokus på förvärv, utveckling och förvaltning av kommersiella fastigheter och söker kontinuerligt efter attraktiva fastigheter att förvärva. Det är Tingsvalvets styrelses bedömning att det befintliga rörelsekapitalet inte är tillräckligt för de aktuella behoven under de kommande tolv månaderna. Mot bakgrund därav har styrelsen den 5 april 2024, med stöd av bemyndigandet från årsstämman den 17 maj 2023, beslutat att genomföra Företrädesemissionen, om sammanlagt cirka 59,8 MSEK före emissionskostnader, vilka beräknas uppgå till cirka 1,0 MSEK. Bolaget har, via skriftliga avtal, erhållit tecknings- och garantiåtaganden motsvarande hela Företrädesemissionen. Utan Företrädesemissionen förväntas ett underskott om cirka 40 MSEK uppstå i slutet av maj 2024. Vid full teckning i Företrädesemissionen avser Bolaget att huvudsakligen använda den uppskattade nettolikviden om cirka 58,8 MSEK till följande användningsområden, rangordnade i prioritetsordning:

- återbetalning av förvärvskredit som upptogs i samband med förvärv av fastigheter från Humble (cirka 40 MSEK); och
- framtida förvärv av fastigheter (cirka 18,8 MSEK).

Skulle Företrädesemissionen, trots ingångna tecknings- och garantiåtaganden, inte tecknas fullt kan Bolaget tvingas behöva söka ytterligare extern finansiering och senarelägga eller avbryta utvecklingsaktiviteter. Detta kan i förlängningen innebära att Bolagets verksamhet kan behöva begränsas.

<sup>1</sup> KPI-justerade avtal justeras i förhållande till Konsumentprisindex (KPI) under tiden som avtalet löper.

<sup>2</sup> Triple-net-avtal är en kommersiell fastighetsuthyrningsmodell där hyresgästen är ansvarig för att betala hyra samt alla drifts- och underhållskostnader för fastigheten, inklusive skatter, försäkring och underhåll. Denna modell överför en stor del av fastighetskostnaderna från fastighetsägaren till hyresgästen.

Företrädesemissionen genomförs således för att tillföra Tingsvalvet kapital för att skapa bättre förutsättningar för att skapa värde för Tingsvalvets aktieägare och övriga intressenter.

*Styrelsen för Tingsvalvet Fastighets AB (publ) är ansvarig för informationen i detta Prospekt. Enligt styrelsens kännedom överensstämmer den information som ges i Prospektet med sakförhållandena och ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd har utelämnats.*

---

Stockholm den 7 maj 2024  
**Tingsvalvet Fastighets AB (publ)**  
Styrelsen

## VILLKOR OCH ANVISNINGAR

### Om Företrädesemissionen

Företrädesemissionen omfattar utgivandet av högst 2 299 686 aktier av serie B i Bolaget, som emitteras till teckningskursen 26 SEK per Ny Aktie. Genom Företrädesemissionen tillförs Bolaget, vid full teckning, cirka 59,8 MSEK före transaktionskostnader.

### Avstämningsdag och företrädesrätt till teckning

Den som på avstämningsdagen den 6 maj 2024 är registrerad som aktieägare, oavsett aktieslag, i den av Euroclear för Tingsvalvets räkning förda aktieboken, erhåller teckningsrätter i förhållande till det antal aktier, oavsett aktieslag, innehavaren äger på avstämningsdagen. Innehavare av teckningsrätter äger företrädesrätt att teckna Nya Aktier i förhållande till det antal teckningsrätter som innehas och utnyttjas. Sista dag för handel i Bolagets aktie med rätt till deltagande i Företrädesemissionen var den 2 maj 2024. Första dag för handel i Bolagets aktie utan rätt till deltagande i Företrädesemissionen var den 3 maj 2024.

### Teckningskurs

Teckningskursen i Företrädesemissionen uppgår till 26 SEK per Ny Aktie. Courtage utgår ej.

### Teckningsperiod

Teckning av Nya Aktier med stöd av rätter ska ske genom samtidigt kontant betalning under tiden från och med den 8 maj 2024 till och med den 22 maj 2024. Observera att teckningsrätter som inte utnyttjas blir ogiltiga efter teckningstidens utgång och förlorar därmed sitt värde. Under denna period kan också anmälan om teckning av Nya Aktier göras utan stöd av teckningsrätter. Styrelsen för Bolaget förbehåller sig rätten att förlänga teckningsperioden och tiden för betalning, vilket, om det blir aktuellt, kommer att offentliggöras av Bolaget via pressmeddelande senast sista dagen av teckningsperioden d.v.s. den 22 maj 2024. Pressmeddelandet kommer att finnas tillgängligt på Bolagets webbplats, [www.tingsvalvet.se](http://www.tingsvalvet.se).

### Teckningsrätter

Varje på avstämningsdagen innehavd aktie, oavsett aktieslag, berättigar innehavaren till en (1) teckningsrätt. Sex (6) teckningsrätter berättigar till teckning av en (1) Ny Aktie.

### Handel med teckningsrätter

Handel med teckningsrätter äger rum på Spotlight Stock Market under perioden från och med den 8 maj 2024 till och med den 17 maj 2024 under handelssymbolen (ticker) TINGS TR B. Aktieägare ska vända sig direkt till sin bank eller annan förvaltare med erforderligt tillstånd för att genomföra köp och försäljning av teckningsrätter. Teckningsrätter vilka förvärfas under ovan nämnda handelsperiod ger, under teckningsperioden, samma rätt att teckna Nya Aktier som de teckningsrätter aktieägare erhåller baserat på sina innehav i Bolaget på avstämningsdagen. Teckningsrätterna har ISIN-kod: SE0021924339.

### Ej utnyttjade teckningsrätter

Teckningsrätter vilka ej sålts senast den 17 maj 2024 eller utnyttjats för teckning av Nya Aktier senast den 22 maj 2024 kommer att bokas bort från samtliga VP-konton utan ersättning. Ingen särskild avisering sker vid bortbokning av teckningsrätter.

### Utspädning

Företrädesemissionen medför vid full teckning att antalet aktier i Bolaget ökar från 13 798 123 (varav 918 123 preferensaktier, 6 440 000 A-aktier och 6 440 000 B-aktier) till 16 097 809 (varav 918 123 preferensaktier, 6 440 000 A-aktier och 8 739 686 B-aktier) vilket motsvarar en utspädningseffekt om cirka 14,3 procent av antalet aktier (beräknat som antalet Nya Aktier till följd av Företrädesemissionen dividerat med det totala antalet aktier i Bolaget efter fulltecknad Företrädesemission) och en utspädningseffekt om cirka 3,1 procent av det totala antalet röster i bolaget efter genomförd Företrädesemission. Aktiekapitalet kommer, vid full teckning i

Företrädesemissionen, att ökas med högst 2 299 686 SEK genom emission av högst 2 299 686 Nya Aktier.

## **Emissionsredovisning och anmälningssedlar**

### Direktregistrerade aktieägare

De aktieägare eller företrädare för aktieägare som på avstämningsdagen den 6 maj 2024 var registrerade i den av Euroclear för Bolagets räkning förda aktieboken erhåller förtryckt emissionsredovisning med vidhängande inbetalningsavi. Fullständigt Prospekt, särskild anmälningssedel med stöd av teckningsrätter och anmälningssedel för teckning utan stöd av teckningsrätter kommer att finnas tillgängligt på Bolagets webbplats, [www.tingsvalvet.se](http://www.tingsvalvet.se), för nedladdning. Den som är upptagen i den i anslutning till aktieboken särskilt förda förteckning över panthavare med flera, erhåller inte någon information utan underrättas separat. VP-avi som redovisar registreringen av teckningsrätter på aktieägares VP-konto utsändes ej.

### Teckning med stöd av teckningsrätter

Teckning av Nya Aktier med stöd av teckningsrätter kan ske genom samtidig kontant betalning under perioden från och med den 8 maj 2024 till och med den 22 maj 2024. Observera att det kan ta upp till tre bankdagar för betalningen att nå mottagarkontot. Teckning och betalning ska ske i enlighet med något av nedanstående två alternativ.

#### 1. Emissionsredovisning - förtryckt inbetalningsavi från Euroclear

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

#### 2. Särskild anmälningssedel

I det fall ett annat antal teckningsrätter utnyttjas än vad som framgår av den förtryckta inbetalningsavin från Euroclear ska den särskilda anmälningssedeln användas. Anmälan och teckning genom betalning ska ske i enlighet med de instruktioner som anges på den särskilda anmälningssedeln. Den förtryckta inbetalningsavin från Euroclear ska därmed inte användas. Särskild anmälningssedel kan beställas från Vator Securities via telefon eller e-post enligt nedan.

Särskild anmälningssedel ska vara Vator Securities tillhanda senast kl. 15:00 den 22 maj 2024. Endast en anmälningssedel per person eller juridisk person kommer att beaktas. I det fall fler än en anmälningssedel insändes kommer enbart den sist inkomna att beaktas. Ofullständig eller felaktigt ifylld särskild anmälningssedel kan komma att lämnas utan avseende. Anmälan är bindande.

Ifylld särskild anmälningssedel skickas eller lämnas till:

### **Vator Securities AB**

Ärende: Tingsvalvet Fastighets AB (publ)

Kungsgatan 34

111 35 Stockholm

Tfn: +46 (0)8-5800 6591

Email: [emissioner@vatorsec.se](mailto:emissioner@vatorsec.se) (inskannad anmälningssedel)

### Förvaltarregistrerade aktieägare

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



### Teckning utan stöd av företrädesrätt

Teckning av Nya Aktier utan stöd av teckningsrätter ska ske under samma period som teckning av Nya Aktier med stöd av teckningsrätter, det vill säga från och med den 8 maj 2024 till och med den 22 maj 2024. Styrelsen i Bolaget förbehåller sig rätten att under alla omständigheter förlänga teckningsperioden och tiden för betalning. En sådan förlängning ska meddelas senast sista dagen i teckningsperioden och offentliggöras av Bolaget.

Anmälan om teckning utan stöd av teckningsrätter sker genom att anmälningssedel för teckning utan stöd av teckningsrätter ifylls, undertecknas och därefter skickas eller lämnas till Vator Securities med kontaktuppgifter enligt ovan. Anmälningssedeln kan beställas från Vator Securities via telefon eller e-post enligt ovan. Anmälningssedeln kan även laddas ned från Bolagets webbplats, [www.tingsvalvet.se](http://www.tingsvalvet.se).

Anmälningssedeln ska vara Vator Securities tillhanda senast kl. 15:00 den 22 maj 2024. Det är endast tillåtet att sända in en (1) anmälningssedel för teckning utan stöd av teckningsrätter. För det fall fler än en anmälningssedel insändes kommer enbart den sist inkomna att beaktas. Ofullständig eller felaktigt ifylld anmälningssedel kan komma att lämnas utan avseende. Anmälan är bindande.

Observera att de aktieägare som har sitt innehav förvaltarregistrerat ska anmäla teckning utan företräde till sin förvaltare enligt dennes rutiner.

### **Betald tecknad aktie (BTA)**

Teckning genom betalning registreras hos Euroclear så snart detta kan ske, vilket normalt innebär några bankdagar efter betalning. Därefter erhåller tecknaren en VP-avi med bekräftelse på att inbokning av betalda tecknade aktier (BTA) skett på tecknarens VP-konto. De Nya Aktier som är bokförda som BTA på VP-kontot tills Företrädesemissionen blivit registrerad vid Bolagsverket vilket beräknas ske omkring vecka 22 2024.

Enligt aktiebolagslagen får under vissa förutsättningar del av Företrädesemissionen registreras vid Bolagsverket. Om denna möjlighet till delregistrering utnyttjas i föreliggande emission, kommer flera serier av BTA att utfärdas varvid den första serien benämns "BTA 1" i Euroclear. BTA 1 kommer att omvandlas till Nya Aktier så snart en första eventuell delregistrering skett. En andra serie av BTA ("BTA 2") kommer att utfärdas för teckning vilken skett vid sådan tidpunkt att tecknade Nya Aktier inte kunnat inkluderas i den första delregistreringen och omvandlas till Nya Aktier så snart Företrädesemissionen slutgiltigt registrerats på Bolagsverket vilken beräknas ske omkring vecka 22 2024.

### **Handel med BTA**

Handel med BTA, handelssymbolen (ticker) TINGS BTA B, kommer att äga rum på Spotlight Stock Market från den 8 maj 2024 fram till dess att Bolagsverket registrerat Företrädesemissionen och BTA omvandlats till Nya Aktier, vilket beräknas ske under vecka 23 2024. BTA har ISIN-kod: SE0021924347.

### **Tilldelningsprinciper vid teckning utan stöd av teckningsrätt**

För det fall inte samtliga Nya Aktier tecknas med stöd av teckningsrätter ska styrelsen, inom ramen för Företrädesemissionens högsta belopp, besluta om tilldelning enligt följande fördelningsgrunder: i första hand ska Nya Aktier erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om inte sålunda erbjudna aktier räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, ska aktierna fördelas pro rata i förhållande till det antal Nya Aktier som sådana personer har tecknat i företrädesemissionen med stöd av teckningsrätter. I andra hand ska aktier som inte tecknas med stöd av primär företrädesrätt erbjudas till andra som tecknat aktier utan företrädesrätt. Om tilldelning till dessa inte kan ske fullt ut ska tilldelning ske pro rata i förhållande till hur många aktier som tecknats. I tredje hand ska aktier tilldelas de som har lämnat garantiåtaganden avseende

teckning av aktier, i proportion till sådana garantiåtaganden. I den mån tilldelning i något led enligt ovan inte kan ske pro rata ska tilldelning ske genom lottning.

### **Besked om tilldelning vid teckning utan stöd av teckningsrätter**

Besked om eventuell tilldelning av Nya Aktier, tecknade utan stöd av teckningsrätter, lämnas genom översändande av tilldelningsbesked i form av en avräkningsnota. Likvid ska erläggas senast tre (3) bankdagar efter utfärdandet av avräkningsnotan. Något meddelande lämnas inte till den som inte erhållit tilldelning. Erläggs inte likvid i rätt tid kan antal Nya Aktier komma att överlåtas till annan. Skulle försäljningspriset vid sådan överlåtelse komma att understiga priset enligt Företrädesemissionen, kan den som ursprungligen erhållit tilldelning av dessa Nya Aktier komma att få svara för hela eller delar av mellanskillnaden.

De som tecknar Nya Aktier utan stöd av teckningsrätter genom sin förvaltare kommer att erhålla besked om teckning enligt sin förvaltares rutiner.

### **Rätt till utdelning på aktier**

De nya aktierna medför rätt till utdelning för första gången på den första avstämningsdagen för utdelning som infaller efter det att de nya aktierna registrerats vid Bolagsverket och införts i den av Euroclear Sweden förda aktieboken. De nya aktierna har samma rätt till utdelning som de befintliga aktierna.

### **Offentliggörande av utfallet i Företrädesemissionen**

Snarast möjligt efter att teckningsperioden avslutats kommer Bolaget att offentliggöra utfallet av Företrädesemissionen genom ett pressmeddelande, vilket beräknas ske omkring den 24 maj 2024. Pressmeddelandet kommer att finnas tillgängligt på Bolagets webbplats, [www.tingsvalvet.se](http://www.tingsvalvet.se).

### **Handel med Nya Aktierna**

Aktierna av serie B i Tingsvalvet är föremål för handel på Spotlight Stock Market. Aktierna handlas under handelsbeteckningen TINGSVALVET B och har ISIN-kod SE0018534497. De Nya Aktier som emitteras i samband med Företrädesemissionen kommer att tas upp till handel i samband med omvandling av BTA till Nya Aktier, vilket beräknas ske omkring vecka 23 2024 förutsatt att registrering vid Bolagsverket har skett.

### **Leverans av Nya Aktier**

Så snart Företrädesemissionen registrerats vid Bolagsverket, vilket beräknas ske omkring vecka 22 2024, ombokas BTA till Nya Aktier utan särskild avisering från Euroclear. För de aktieägarna som har sitt aktieinnehav förvaltar registrerat kommer information från respektive förvaltare.

### **Oåterkallelig teckning**

En teckning av Nya Aktier är oåterkallelig och tecknaren kan inte upphäva eller modifiera en teckning av Nya Aktier. Styrelsen i Bolaget äger inte rätt att avbryta, återkalla eller tillfälligt dra in Företrädesemissionen.

### **Ofullständig teckning**

För det fall ett för stort belopp betalats in av en tecknare för tecknade Nya Aktier kommer Vator Securities att ombesörja att överskjutande belopp återbetalas. Vator Securities kommer i sådant fall att ta kontakt med tecknaren för uppgift om ett bankkonto som Vator Securities kan återbetala beloppet till. Ingen ränta kommer att utbetalas för överskjutande belopp. Teckning av Nya Aktier är oåterkallelig och tecknaren kan inte upphäva eller modifiera en teckning av Nya Aktier.

En ofullständig eller felaktigt ifylld anmälningsedel kan komma att lämnas utan beaktande. Om likviden för tecknade Nya Aktier inbetalas för sent, är otillräcklig eller betalas på felaktigt sätt kan anmälan om teckning komma att lämnas utan beaktande eller teckning komma att ske med ett lägre belopp. Betald likvid som ej tagits i anspråk kommer återbetalas. Om flera anmälningsedlar av samma kategori inges kommer endast den anmälningsedel som senast kommit Vator

Securities tillhanda att beaktas. För sent inkommen inbetalning på belopp som understiger 100 SEK återbetalas endast på begäran. Registrering av Företrädesemission vid Bolagsverket beräknas ske omkring vecka 22 2024.

### Tecknings- och garantiåtaganden m.m.

Sammantaget omfattas Företrädesemissionen av tecknings- och garantiåtaganden uppgående till cirka 59,8 MSEK, motsvarande 100 procent av Företrädesemissionen.

#### Teckningsåtaganden

Bolaget har erhållit teckningsåtaganden från styrelse och ledning samt befintliga ägare, om totalt cirka 46,6 MSEK, motsvarande cirka 78 procent av Företrädesemissionen. Teckningsåtagandena berättigar inte till någon ersättning. 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.

Personer som ingått teckningsåtaganden framgår av tabellen nedan.

Namn	Adress	Teckningsåtagande (SEK)
Stockslätten AB	C/o Molcap Invest AB (molse) Ingmar Bergmans gata 2, 114 34 Stockholm	5 644 250
EkoFast Invest AB	Kjulaåsen Åsgården 2, 635 06 Eskilstuna	5 573 674
Karlsarvet Capital AB	Box 975, 801 33 Gävle	5 210 588
Anders Tangen privat och via bolag*	-	5 206 406
Eiendomsinvest AS	Vendla 18A, 1397 NESØYA, Norge	4 800 590
Axagon Aktiebolag	V. ringvägen 34, 802 67 Gävle	2 884 681
Tingsvalvet Navaren Holding AB	Mått Johanssons Väg 50, 633 46 Eskilstuna	2 766 789
Brisas Invest AB	Kosmosvägen 10, 181 63 Lidingö	1 844 400
Hans-Olov Blom Aktiebolag	C/o Aspia AB, Box 2052, 800 02 Gävle	1 782 100
Natell Invest AB	C/o Håkan Öbrink, Granatstigen 50, 791 56 Falun	1 489 643
Runebergs Invest AB	c/o Mikael Öbrink Runebergsvägen 3B, 802 67 Gävle	1 489 635
Benefun Holding	Flat 104, Stasikratous Nicosia, 1065 Cyprus	1 000 000
NP3 Förvaltning AB	C/o NP3 Fastigheter AB, Box 12 851 02, Sundsvall	1 139 350
TOMTE Invest AB	Apelsinvägen 28, 633 47 Eskilstuna	1 040 000
Coinone AB	C/o Fredrik Pettersson, Torgvägen 3, 635 31 Kvicksund	1 002 234
Wiff Invest AB	Box 41, 780 21 Sälen	1 001 181
AB Stena Metall Finans (publ)	Box 4088, 400 40 Göteborg	1 000 000
Karl Heilert*	-	775 736

Acce Invest AB	Nätstigen 3, 185 51 Vaxholm	763 485
Esiuol AB	Molcap Invest AB (molse) Ingmar Bergmans gata 2, 114 34 Stockholm	143 000
Parlag Consulting AB	Rosenvägen 25 A, 756 52 Uppsala	75 781
<b>Total</b>		<b>46 633 523</b>

\*Fysiska personer som har ingått avtal om teckningsåtaganden kan nås via Vator Securities på adress Kungsgatan 34, 111 35 Stockholm, eller Bolagets adress, Mått Johanssons Väg 50, 633 46 Eskilstuna.

### Garantiåtaganden

Genom avtal ingångna med Tingsvalvet har investerare åtagit sig att teckna Nya Aktier i Företrädesemissionen upp till ett värde om cirka 13,2 MSEK, motsvarande cirka 22,0 procent av Företrädesemissionen, för det fall Företrädesemissionen inte tecknas till fullo. Tecknings- och garantiåtagandena innebär att Företrädesemissionen omfattas till 100 procent av tecknings- och garantiåtaganden. Avtalen om garantiåtaganden ingicks under april 2024. Ingen ersättning utgår för ingångna garantiåtaganden. Garantiåtagandena är inte säkerställda genom bankgarantier, spärmedel, 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. Fysiska och juridiska personer som ingått garantiåtaganden kan nås på adresserna i tabellen nedan.

Namn	Adress	Garantiåtagande (SEK)
NP3 Förvaltning AB	C/o NP3 Fastigheter AB, Box 12 851 02, Sundsvall	8 967 436
Stockslätten AB	C/o Molcap Invest AB (molse) Ingmar Bergmans gata 2, 114 34 Stockholm	529 007
EkoFast Invest AB	Kjulaåsen Åsgården 2, 635 06 Eskilstuna	522 393
Karlsarvet Capital AB	Box 975, 801 33 Gävle	488 362
Anders Tangen privat och via bolag*	-	486 283
Eiendomsinvest AS	Vendla 18A, 1397 NESØYA, Norge	449 935
Axagon Aktiebolag	V. ringvägen 34, 802 67 Gävle	270 367
Tingsvalvet Navaren Holding AB	Mått Johanssons Väg 50, 633 46 Eskilstuna	259 317
Brisas Invest AB	Kosmosvägen 10, 181 63 Lidingö	172 866
Hans-Olov Blom Aktiebolag	C/o Aspia AB, Box 2052, 800 02 Gävle	167 027
Natell Invest AB	C/o Håkan Öbrink, Granatstigen 50, 791 56 Falun	139 617
Runebergs Invest AB	c/o Mikael Öbrink Runebergsvägen 3B, 802 67 Gävle	139 616
Benefun Holding	Flat 104, Stasikratous Nicosia, 1065 Cyprus	132 682
Coinone AB	C/o Fredrik Pettersson, Torgvägen 3, 635 31 Kvicksund	93 934

Wiff Invest AB	Box 41, 780 21 Sälen	93 836
AB Stena Metall Finans (publ)	Box 4088, 400 40 Göteborg	80 864
Karl Heilert*		72 706
Acce Invest AB	Nätstigen 3, 185 51 Vaxholm	71 558
Esiuol AB	Molcap Invest AB (molse) Ingmar Bergmans gata 2, 114 34 Stockholm	13 403
Parlag Consulting AB	Rosenvägen 25 A, 756 52 Uppsala	7 103
<b>Total</b>		<b>13 158 313</b>

\*Fysiska personer som har ingått avtal om teckningsåtaganden kan nås via Vator Securities på adress Kungsgatan 34, 111 35 Stockholm, eller Bolagets adress, Mått Johanssons Väg 50, 633 46 Eskilstuna.

### Överlåtelsebegränsningar

Företrädesemissionen i Tingsvalvet i enlighet med villkoren i Prospektet riktar sig enbart till allmänheten i Sverige. Företrädesemissionen i Bolaget riktar sig inte till personer med hemvist i USA, Australien, Belarus, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Ryssland, Singapore, Sydafrika eller i något annat land där Företrädesemissionen eller distribution av Prospektet strider mot tillämpliga lagar eller regler eller förutsätter ytterligare prospekt, registreringar eller andra åtgärder än de krav som följer av svensk rätt. Prospektet, anmälningssedlar och andra i Företrädesemissionen tillhörande handlingar får följaktligen inte distribueras i eller till ovan nämnda länder eller annan jurisdiktion där sådan distribution eller deltagande i Företrädesemissionen skulle förutsätta ytterligare prospekt, registrerings- eller andra åtgärder.

Inga BTA, aktier eller andra värdepapper utgivna av Tingsvalvet har registrerats eller kommer att registreras enligt United States Securities Act 1933, eller enligt värdepapperslagstiftning i någon delstat i USA eller någon provinslag i Kanada. Därför får inga BTA, aktier eller andra värdepapper utgivna av Tingsvalvet överlåtas eller erbjudas till försäljning i USA eller Kanada annat än i sådana undantagsfall som inte kräver registrering. Anmälan om teckning av Nya Aktier i strid med ovanstående kan komma att anses vara ogiltig och lämnas utan avseende.

Genom undertecknande av anmälningssedel i Företrädesemissionen bekräftas att förvärvaren har tagit del av Prospektet samt förstått riskerna som är förknippade med en investering i de finansiella instrumenten.

### Viktig information vid teckning

Krav på NID-nummer för fysiska personer

Nationellt ID (NID-nummer) eller National Client Identifier (NIC-nummer) är en global identifieringskod för privatpersoner. Enligt direktiv 2014/65/EU ("MiFID II") har alla fysiska personer från och med den 3 januari 2018 ett NID-nummer och detta nummer behöver anges för att kunna göra en värdepapperstransaktion.

Om sådant nummer inte anges kan Vator Securities vara förhindrad att utföra transaktionen åt den fysiska personen i fråga. Om du har enbart svenskt medborgarskap består ditt NID-nummer av beteckningen "SE" följt av ditt personnummer. Har du flera eller något annat än svenskt medborgarskap kan ditt NID-nummer vara någon annan typ av nummer. För mer information om hur NID-nummer erhålls, kontakta din bank. Tänk på att ta reda på ditt NID-nummer i god tid då numret behöver anges på anmälningssedeln.

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 genomföra

en värdepapperstransaktion. Om sådan kod inte finns får Vator Securities inte utföra transaktionen åt den juridiska personen i fråga.

Teckning från konton som omfattas av specifika regler

Tecknare med konton som omfattas av specifika regler för värdepapperstransaktioner, exempelvis IPS-konto, ISK-konto (investerarsparkonto) eller depå/konto i kapitalförsäkring ska kontrollera med sina respektive förvaltare om och hur teckning av Nya Aktier kan göras i Företrädesemissionen.

## **VERKSAMHETSBESKRIVNING OCH MARKNADSÖVERSIKT**

*Prospektet innehåller bransch- och marknadsinformation hänförlig till Tingsvalvets verksamhet och den marknad som Bolaget är verksamt på. Sådan information är baserad på Bolagets analys av flera olika källor.*

*Branschpublikationer eller branschrapporter anger vanligtvis att informationen i dem har erhållits från källor som bedöms vara tillförlitliga, men att korrektheten och fullständigheten i informationen inte kan garanteras. Bolaget har inte på egen hand verifierat, och kan därför inte garantera korrektheten i, den bransch- och marknadsinformation som finns i detta Prospekt och som har hämtats från eller härrör ur dessa branschpublikationer eller branschrapporter. Bransch- och marknadsinformation är till sin natur framåtblickande, föremål för osäkerhet och speglar inte nödvändigtvis faktiska marknadsförhållanden. Sådan information är baserad på marknadsundersökningar, vilka i sin tur är baserade på urval och subjektiva bedömningar, däribland bedömningar om vilken typ av produkter och transaktioner som borde inkluderas i den relevanta marknaden, både av de som utför undersökningarna och respondenterna.*

*Styrelsen försäkrar att information från referenser och källhänvisningar i Prospektet har återgivits korrekt och att – såvitt styrelsen känner till och kan försäkra genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av berörd part – inga uppgifter har utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande. Uttalanden om Bolagets verksamhet och marknad grundar sig på såväl externa som interna källor samt styrelsens och ledningens egna antaganden och bedömningar. Uttalanden grundar sig på styrelsens och ledningens bedömning om inga andra grunder anges.*

### **Verksamhetsbeskrivning**

#### **Inledning**

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

Tingsvalvet noterades på Spotlight Stock Market i juni 2019 som ett enfastighetsbolag med två fastigheter, Mercurius 14 och 16. Fastigheterna, Mercurius 14 och 16, byggdes för över 100 år sedan. Per dagen för Prospektet har Tingsvalvet bland annat SBAB, Jumpyard, Grahns Konfektyr, Dollarstore och Nordea som de största hyresgäster, vilka sammanlagt, per den 31 mars 2024, står för cirka 37 procent av Koncernens totala kontraktsvärde. Genom förvärvet av RetailFast Holding AB har Tingsvalvet utvecklats till att bli ett renodlat, snabbväxande fastighetsbolag med regionalt fokus på Mellansverige. Förvärvet av RetailFast Holding AB och övriga förvärv som genomförts där efter har givit Tingsvalvet en, enligt Bolagets bedömning, förbättrad diversifiering av sitt fastighetsbestånd samt en portföljstorlek som säkrar en långsiktig kapitalstruktur.

#### **Vision**

Tingsvalvet har som vision och mål att vara det självklara valet för hyresgäster i Mellansverige och därigenom skapa maximalt aktieägarvärde.

#### **Tingsvalvets affärsmodell och strategi**

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

Tingsvalvet fokuserar på att generera goda kassaflöden genom:

- 1) proaktiv fastighetsutveckling och förvaltning. Tingsvalvets bedömer att Koncernens regionala fokus ger en fördel i relation till större aktörer. Lokal kännedom ger kunskap om hyresgästen och möjliggör tät kundkontakt, vilket underlättar vid kortsiktiga och långsiktiga behovsförändringar. Genom goda relationer och lokalkännedom har Tingsvalvet målsättningen att bli ett naturligt val när nya fastighetsaffärer ska göras; och
- 2) att bli det naturliga valet vid fastighetsaffärer i Mellansverige. Tingsvalvets lokala fokus ger möjligheten att upptäcka och agera på fastighetsaffärer i ett tidigt skede med hjälp av vad Bolaget bedömer vara en snabbriklig organisation. Tingsvalvets mål är att genom dess lokala närvaro snabbt kunna agera på lönsamma affärer med en opportunistisk attityd.

## Fastighetsbestånd

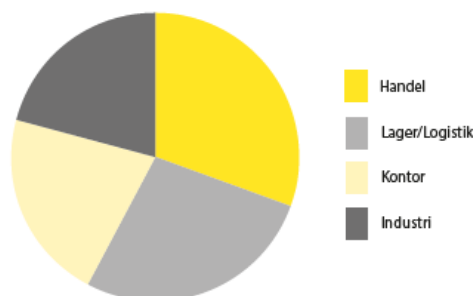
### Översikt

Tingsvalvets fastighetsbestånd utgörs av kommersiella fastigheter inom handel, lager och logistik, industri och kontor i Mellansverige. Bolaget äger per dagen för Prospektet totalt 41 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 153 248 kvm. Fastighetsvärdet uppgick per den 31 december 2023 till 1 865,5 MSEK i enlighet med det värderingsutlåtande som då upprättades. Bolaget har därefter förvärvat ytterligare fastigheter under 2024 som, enligt det värderingsutlåtande som upprättades per den 12 april 2024, värderas till 145,5 MSEK respektive 13 MSEK enligt det värderingsutlåtande som upprättades per den 3 maj 2024. Samtliga värderingsutlåtanden har införts i Prospektet. Tingsvalvet har även under 2024 avyttrat fastigheten Fredriksfors 5:1 (som är inkluderad i värderingsutlåtandet per den 31 december 2023). Koncernens totala fastighetsbestånd värderas med anledning därav, per dagen för Prospektet, till 1 996 MSEK. Aktuell intjäningsförmåga, sett till driftöverskott, uppgick per den 31 mars 2024 till 135,8 MSEK med en ekonomisk uthyrningsgrad om 96,6 procent. Den genomsnittliga återstående avtalslängden för hyresavtalen, viktat efter avtalade hyresintäkter (WAULT) för samtliga hyresavtal, uppgår till 7,9 år. De tio största hyresgästerna svarar för cirka 56,9 procent av det totala hyresvärdet genom 16 hyresavtal. Bolagets fastighetsbestånd är uppdelat i fastighetskategorierna lager och logistik, handel, kontor och industri. Kategorin lager och logistik svarar för 27,1 procent av det totala fastighetsvärdet och inkluderar fastigheter som delvis används till upplevelserelaterade verksamheter såsom Eskilstuna Padel Center och Jumpyard. Tingsvalvets handelsfastigheter står för 30,8 procent av det totala fastighetsvärdet medan kontorsfastigheter respektive industrifastigheter står för 20,7 procent, respektive 21,4 procent av det totala fastighetsvärdet.

## FASTIGHETSVÄRDE PER LOKALTYP

FASTIGHETSVÄRDE PER LOKALTYP, MKR  
2024-03-31

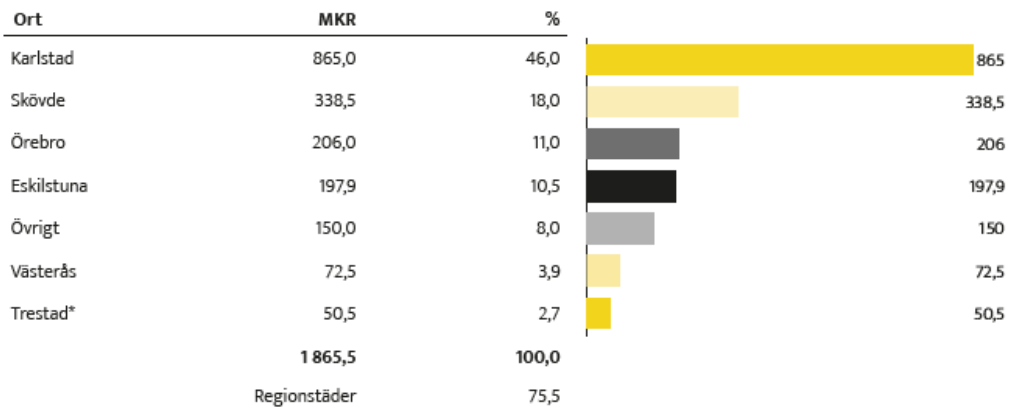
Lokaltyp	MKR	%
Handel	578 429	30,8
Lager/Logistik	509 000	27,1
Industri	403 000	21,4
Kontor	390 000	20,7
<b>Totalt</b>	<b>1 880 429</b>	



## MARKNADSVÄRDE PER ORT



**MARKNADSVÄRDE PER MARKNADSOMRÅDE, MKR**  
2024-03-31



Fastigheterna är belägna i 7 marknadsområden där Karlstad utgör 46,0 procent av marknadsvärdet, Skövde 18,0 procent, Örebro 11,0 procent, Eskilstuna 10,5 procent, Övrigt 8 procent, Västerås 3,9 procent och Trestadsregionen 2,7 procent. Av det totala fastighetsvärdet ligger cirka 75,5 procent i regionstäder.

**FASTIGHETSVÄRDE PER SENAST UTFÖRT VÄRDERINGSUNDERLAG**

Fastighet	Kommun	Marknadsområde	Värde (KSEK)
Närlunda 1:195	Askersund	Örebro	12 000
Närlunda 1:205	Askersund	Örebro	26 500
Närlunda 1:206	Askersund	Örebro	7 000
Askersundsby 1:31	Askersund	Örebro	17 000
Niten 1	Arvika	Karlstad	13 000
Sinclair 10	Arvika	Karlstad	50 500
Navaren 13	Eskilstuna	Eskilstuna	80 000
Navaren 14	Eskilstuna	Eskilstuna	13 000
Kjula Blacksta 1:14	Eskilstuna	Eskilstuna	48 000
Kjula-Blacksta 1:99	Eskilstuna	Eskilstuna	30 000
Eskilshem 1:2	Eskilstuna	Eskilstuna	25 000
Milstolpen 2	Fagersta	Västerås	9 000
Marås 1:26	Gnosjö	Övrigt	50 000
Handbromsen 6	Karlskoga	Örebro	13 000
Handbromsen 1	Karlskoga	Örebro	13 500
Fotbromsen 5	Karlskoga	Örebro	6 500
Tärnan 14	Karlskoga	Örebro	22 000
Bråtebäcken 1:4	Karlstad	Karlstad	60 000
Ilanda 1:71	Karlstad	Karlstad	7 000
Mercurius 14	Karlstad	Karlstad	390 000
Mercurius 16	Karlstad	Karlstad	310 000
Axeln 1	Kumla	Örebro	35 500
Oxen 41	Skara	Skövde	23 000
Mark Assberg 3:23	Skene	Övrigt	28 000
Tennet 1	Skövde	Skövde	52 500
Tennet 2	Skövde	Skövde	145 000
Risatorp 5	Skövde	Skövde	105 000
Tången 2	Skövde	Skövde	13 000

Bredstorp 3:8	Tranås	Övrigt	44 000
Kuröd 4:38	Uddevalla	Trestad	13 000
Kilen 8	Vänersborg	Trestad	37 500
Krankroken 8	Västerås	Västerås	63 500
Eda Bruket 4	Åmotfors	Karlstad	34 500
Arbetaren 3	Örebro	Övrigt	53 000
Gästgivaregården 5	Mölnadal	Övrigt	9 000
Lekstorp 3:19	Lerum	Övrigt	26 500
Lekstorp 3:205	Lerum	Övrigt	32 000
Snickaren 1	Jönköping	Övrigt	14 500
Steglinge 1:23	Högnäs	Övrigt	28 500
Stormen 3	Borås	Övrigt	23 500
Överstycket 19	Jönköping	Övrigt	11 500

### **Totalt**

**1 996 000**

### Tingsvalvets hyresgäster

Tingsvalvet hade per den 31 mars 2024 105 hyresavtal varvid hyresgästerna inkluderar bland annat SBAB Bank, Jumpyard, Grahns Konfektyr, Dollarstore, Nordea med många fler. De tre största hyresgästerna utgör cirka 27 procent av det totala kontraktsvärdet medan de fem största hyresgästerna utgör cirka 37 procent av det totala kontraktsvärdet. SBAB Bank är den största hyresgästen och utgör cirka 14 procent av det totala kontraktsvärdet.

### Prioriterade marknadsområden

#### **Karlstad<sup>3)</sup>**

Karlstad utgör Tingsvalvets största marknadsområde med 46,0 procent av Bolagets totala fastighetsvärde per den 31 mars 2024 och består främst av handel och kontorsfastigheter. Marknadsområdet omfattar 7 fastigheter med en total uthyrbar area på 44 244 kvadratmeter.

#### **Skövde<sup>4)</sup>**

Tingsvalvets näst största marknadsområde är beläget i Skövde och står för 18,0 procent av Bolagets totala fastighetsvärde per den 31 mars 2024. Marknadsområdet omfattar 5 fastigheter med en total uthyrbar area på 27 675 kvadratmeter.

#### **Örebro<sup>5)</sup>**

Örebro är Tingsvalvets tredje största marknadsområde och står för 11 procent av Bolagets totala fastighetsvärde per den 31 mars 2024. Marknadsområdet omfattar 10 fastigheter inom kategorierna lager och logistik, handel och industri. Fastigheterna har en total uthyrbar area på 22 922 kvadratmeter. Resterande fastigheter och fastighetsvärde är belägna i bland annat Västerås, Trestadsregionen och Lerum.

### Diversifierad fastighetsportfölj

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

<sup>3</sup> Tingsvalvets fastigheter i Åmotfors och Arvika är inkluderade.

<sup>4</sup> Tingsvalvets fastighet i Skara är inkluderad.

<sup>5</sup> Tingsvalvets fastigheter i Askersund, Kumla och Karlskoga är inkluderade.

## Organisation

Tingsvalvet Fastighets AB (publ) är moderbolag inom Koncernen som per dagen för Prospektet består av Tingsvalvet Fastighets AB (publ) och 40 helägda svenska dotterbolag. Nedan följer en koncernstruktur utvisande Koncernen.

Bolagsnamn	Organisationsnummer	Ägarandel som Tingsvalvet innehar (%)
<b>Tingsvalvet Fastighets AB (publ)</b>	559177-5290	
<b>Tingsvalvet Holding AB</b>	559201-9672	100
Tingsvalvet M14 AB	556959-8831	100
Tingsvalvet M16 AB	556795-5843	100
<b>Treat Fastighets AB</b>	559454-0121	100
Fastighets AB Risatorp 5	559454-0147	100
Fastighets AB Skövde Tången 2 AB	559454-0154	100
<b>Treat Fastighets 2 AB</b>	559455-0609	100
Gudrun Fastighet AB	559203-2188	100
Runes Specialbageri AB	556168-8853	100
CLJ Grenna AB	559223-4362	100
Napame Holding AB	559051-0342	100
Fewalco Fastighets AB	556667-5335	100
Ewalco International AB	556120-7605	100
Fastighets Jönköping Snickaren 1 AB	559454-0113	100
<b>RetailFast Holding AB</b>	559165-2473	100
Tingsvalvet Kjula Blacksta 1:99 AB	559295-8697	100
Tingsvalvet Närlunda 1:195 AB	556806-6616	100
Tingsvalvet Närlunda 1:205 AB	559024-0080	100
Tingsvalvet Milstolpen 2 AB	559068-9179	100
Tingsvalvet Sinclair 10 AB	559331-8917	100
Tingsvalvet Askersundsby 1:31 AB	559371-5476	100
Tingsvalvet Tennet 2 AB	559228-6818	100
Tingsvalvet Ilanda 1:71 AB	559153-7617	100
Tingsvalvet Axeln 1 AB	559201-4269	100
Tingsvalvet Kilen 8 AB	556921-4272	100
Tingsvalvet Niten 1 AB	559176-7289	100
Tingsvalvet Tranås Bredtorp 3:8 AB	559286-0281	100
Tingsvalvet Oxen 41 AB	559185-8336	100
Tingsvalvet Tennet 1 AB	559119-2082	100
Tingsvalvet Krankroken 8 AB	559228-6768	100
Tingsvalvet Bråtebäcken 1:4 AB	556931-4767	100
Tingsvalvet Eda Bruket 4 AB	556704-4630	100
Tingsvalvet Tärnan 14 AB	559392-6354	100
Tingsvalvet Navaren 13 AB	559248-4462	100
Tingsvalvet Assberg 3:23 AB	559046-2775	100
Tingsvalvet Arbetaren 3 AB	556898-8769	100
Tingsvalvet Fotbromsen 5 AB	559295-1387	100
Tingsvalvet Kuröd 4:38 AB	559396-9834	100
Tingsvalvet Handbromsen 6 AB	556929-5396	100
Tingsvalvet Eskilshem 1:2 AB	559375-6298	100
Tingsvalvet Navaren 14 AB	559361-2533	100

## Värderingsintyg

Värderingsintyg avseende Tingsvalvets fastigheter har utfärdats av oberoende sakkunniga värderingsmän på uppdrag av Tingsvalvet. Värderingsintygen har utfärdats av Newsec som har samtyckt till att värderingsutlåtandet tagits in i Prospektet. Informationen i nedanstående värderingsutlåtanden har återgivits exakt och inga uppgifter har utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra informationen felaktig eller missvisande. Efter framtagandet av värderingsintyget per den 31 december 2023 har fastigheten Fredriksfors 5:1 avyttrats och överenskommet fastighetsvärde låg i nivå med senaste värderingen.

## 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 556895-7562

## Utlåtande avseende marknadsvärdebedömning

### Syfte och uppdragsgivare

Av Tingsvalvet Fastighets AB, genom Håkan Karlsson, har undertecknat företag erhållit uppdraget att bedöma marknadsvärdet av 34 fastigheter/tomträtter (se bifogad lista) med värdetidpunkt 31 december 2023. Värderingarna utfördes under december 2023 – januari 2024. Värderingarna avser de enskilda fastigheterna och eventuella portföljpremier-/rabatter har ej beaktats. För värderingsuppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande".

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

### Värderingsobjekten

Det totala värdet av fastigheterna/tomträtterna uppgår till 1 865 500 000 SEK. Objekten består av bebyggda förvaltningsfastigheter avseende handels-, industri/lager- och kontorsfastigheter med en sammanlagd uthyingsbar area om 138 164 kvm.

32 av fastigheterna innehas med äganderätt och två med tomträtt. Fastigheterna upplåten med tomträtt har ett värde om totalt 85 000 000 SEK, vilket motsvarar ca 4,5 % av det totala värdet.

Av de 27 fastigheterna/tomträtterna har nio besiktigats under 2023, 16 besiktigats under 2022, tre besiktigats under 2021, två besiktigats under 2020, och en besiktigats under 2019. Återstående tre har ej besiktigats. De objekt som är besiktigade har ett värde av 1 778 500 000 SEK, vilket motsvarar ca 95,3 % av det totala värdet. Vilka fastigheter/tomträtter som har besiktigats och när framgår av bilaga 1, objektslista.

### Ekonomisk redovisning

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

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

### Värdebedömning

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

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

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

#### Värderingsstandard

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

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

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

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

#### Slutbedömning

Enligt den värdebedömning som redovisas i respektive fastighets kalkyl bedömer vi det sammantagna marknadsvärdet, per värdetidpunkten enligt bilaga 1, till **1 865 500 000 SEK** (en miljard åttahundrasextiofem miljoner femhundrausen kronor).

Örebro 2024-03-27

Newsec Advisory Sweden AB



John Eriksson  
Av Samhällsbyggarna  
auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga 1: Objektlista

Bilaga 2: Allmänna villkor för värdeutlåtande

Bilaga 1

TINGSVALVET, OBJEKTSLISTA

Fastighet	Kommun	Värderings- datum	Besiktning- datum
Arbetaren 3	Örebro	2023-12-31	2022-03-29
Askersundsby 1:31	Askersund	2023-12-31	2019-03-28
Assberg 3:23	Mark	2023-12-31	2022-09-15
Axein 1	Kumla	2023-12-31	2020-02-19
Bredstorp 3:8	Tranås	2023-12-31	2022-09-27
Bruket 4	Eda	2023-12-31	2022-06-03
Bråtebäcken 1:4	Karlstad	2023-12-31	2020-08-28
Eskilshem 1:2	Eskilstuna	2023-12-31	2022-12-02
Fotbromsen 5	Karlskoga	2023-12-31	2022-03-29
Fredriksfors 5:1	Hudiksvall	2023-12-31	2023-10-13
Handbromsen 1	Karlskoga	2023-12-31	2022-03-29
Handbromsen 6	Karlskoga	2023-12-31	2022-03-29
Ilanda 1:71	Karlstad	2023-12-31	2023-05-10
Kilen 8	Vänersborg	2023-12-31	2023-02-28
Kjula-Blacksta 1:14	Eskilstuna	2023-12-31	Ej besiktigad
Kjula-Blacksta 1:99	Eskilstuna	2023-12-31	Ej besiktigad
Krankroken 8	Västerås	2023-12-31	2023-02-27
Kuröd 4:38	Uddevalla	2023-12-31	2022-12-09
Mercurius 14	Karlstad	2023-12-31	2022-01-18
Mercurius 16	Karlstad	2023-12-31	2022-01-18
Milstolpen 2	Fagersta	2023-12-31	Ej besiktigad
Navaren 13	Eskilstuna	2023-12-31	2022-12-02
Niten 1	Arvika	2023-12-31	2022-06-03
Närlunda 1:195	Askersund	2023-12-31	2021-10-06
Närlunda 1:205	Askersund	2023-12-31	2021-10-06
Närlunda 1:206	Askersund	2023-12-31	2021-10-06
Oxen 41	Skara	2023-12-31	2023-02-28
Risatorp 5	Skövde	2023-12-31	2023-10-04
Sinclair 10	Arvika	2023-12-31	2022-06-03
Tennet 1	Skövde	2023-12-31	2023-02-28
Tennet 2	Skövde	2023-12-31	2023-02-28
Tängen 2	Skövde	2023-12-31	2023-10-04
Tärnan 14	Karlskoga	2023-12-31	2022-03-29
Marås 1:26	Gnosjö	2023-12-31	2022-12-16



## 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 arrendeeftersamt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

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

### 3 Miljöfrågor

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

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

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

### 4 Besiktning, tekniskt skick

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

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

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

### 5 Ansvar

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

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

### 6 Värdeutlåtandets aktualitet

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

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

### 7 Värdeutlåtandets användande

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

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

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

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



## Kontakt

### NEWSEC ADVISORY SWEDEN AB

Org 556695-7592

#### Stockholm

Stureplan 3

Box 7795

103 96 Stockholm

+46 8 454 40 00

[info@newsec.se](mailto: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](mailto:info@newsec.fi)

### NEWSEC NORGE

Haakon VII gate 2

0161 Oslo

+47 23 00 31 00

[post@newsec.no](mailto:post@newsec.no)

### NEWSEC DANMARK

Silkegade 8

1113 Copenhagen

[info@newsec.dk](mailto:info@newsec.dk)

### NEWSEC ESTLAND

Pärnu mnt 12

Workland Vabaduse

EE-10146 Tallinn

[info@newsec.ee](mailto:info@newsec.ee)

### NEWSEC LETTLAND

Vesetas iela 7

LV-1013 Riga

+371 6750 84 00

[info@newsec.lv](mailto:info@newsec.lv)

### NEWSEC LITAUEN

Konstitucijos pr. 21C

Quadrum North, 8 aukštas

LT-08130 Vilnius

[info@newsec.lt](mailto:info@newsec.lt)

## 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 Tingsvalvet Fastighets AB, genom Håkan Karlsson, har undertecknat företag erhållit uppdraget att bedöma marknadsvärdet av 7 fastigheter (se bifogad lista) med värdetidpunkt 20 oktober 2023. Värderingarna utfördes under oktober 2023. Värderingarna avser de enskilda fastigheterna och eventuella portföljpremier-/rabatter har ej beaktats. För värderingsuppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande".

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

### Värderingsobjekten

Det totala värdet av fastigheterna uppgår till 145 500 000 SEK. Objekten består av bebyggda förvaltningsfastigheter avseende industri/lager- och kontorsfastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om 15 084 kvm.

Samtliga fastigheter innehas med äganderätt.

Fastigheterna besiktigats mellan 4 och 20 oktober 2023. Vilka fastigheter som besiktigats när framgår av bilaga 1, objektslista.

### Ekonomisk redovisning

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

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

### Värdebedömning

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

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

### Värderingsstandard

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

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

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

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

### Slutbedömning

Enligt den värdebedömning som redovisas i respektive fastighets kalkyl bedömer vi det sammantagna marknadsvärdet, per värdetidpunkten enligt bilaga 1, till **145 500 000 SEK (etthundrafyrtiofem miljoner femhundratusen kronor)**.

Örebro 2024-04-12

Newsec Advisory Sweden AB



John Eriksson

Av Samhällsbyggarna  
auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga 1: Objektlista

Bilaga 2: Allmänna villkor för värdeutlåtande

Bilaga 1

### TINGSVALVET, OBJEKTSLISTA

Fastighet	Kommun	Värderings- datum	Besiktnings- datum
Gästgivaregården 5	Mölnådal	2023-10-20	2023-10-09
Lekstorp 3:19	Lerum	2023-10-20	2023-10-07
Lekstorp 3:205	Lerum	2023-10-20	2023-10-07
Snickaren 1	Jönköping	2023-10-20	2023-10-04
Steglinge 1:23	Höganäs	2023-10-20	2023-10-20
Stormen 3	Borås	2023-10-20	2023-10-04
Overstycket 19	Jönköping	2023-10-20	2023-10-04

## 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 byggnads-tillbehör, 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 arrendeeftersamt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

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

### 3 Miljöfrågor

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

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

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

### 4 Besiktning, tekniskt skick

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

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

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

### 5 Ansvar

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

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

### 6 Värdeutlåtandets aktualitet

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

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

### 7 Värdeutlåtandets användande

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

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

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

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

## Kontakt

### NEWSEC ADVISORY SWEDEN AB

Org 556695-7592

#### Stockholm

Stureplan 3

Box 7795

103 96 Stockholm

+46 8 454 40 00

[info@newsec.se](mailto: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](mailto:info@newsec.fi)

### NEWSEC NORGE

Haakon VII gate 2

0161 Oslo

+47 23 00 31 00

[post@newsec.no](mailto:post@newsec.no)

### NEWSEC DANMARK

Silkegade 8

1113 Copenhagen

[info@newsec.dk](mailto:info@newsec.dk)

### NEWSEC ESTLAND

Pärnu mnt 12

Workland Vabaduse

EE-10146 Tallinn

[info@newsec.ee](mailto:info@newsec.ee)

### NEWSEC LETTLAND

Vesetas iela 7

LV-1013 Riga

+371 6750 84 00

[info@newsec.lv](mailto:info@newsec.lv)

### NEWSEC LITAUEN

Konstitucijos pr. 21C  
Quadrum North, 8 aukštas

LT-08130 Vilnius

[info@newsec.lt](mailto:info@newsec.lt)

## 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 Tingsvalvet Fastighets AB, genom Håkan Karlsson, har undertecknat företag erhållit uppdraget att bedöma marknadsvärdet av fastigheten Eskilstuna Navaren 14 med värdetidpunkt 3 maj 2024. Värderingen utfördes under maj 2024. Värderingen avser den enskilda fastigheten och eventuella portföljpremier-/rabatter har ej beaktats. För värderingsuppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande".

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

### Värderingsobjektet

Värdet av fastigheten uppgår till 13 000 000 SEK. Objektet består av obebyggd mark med en tomtareal om 6 574 kvm och omfattas av detaljplan som medger industri.

Fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten har ej besiktigats.

### Ekonomisk redovisning

Fastigheten är obebyggd och saknar hyresinformation.

### 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 fastigheten har bedömts med stöd av ortsprismetod.

Värdering av mark och byggrätter är förknippat med större osäkerhetsintervall än andra fastighetstyper då marknaden är mer volatil till följd av att små förändringar i värde för färdig byggnad respektive byggkostnader kan medföra större förändring i det nettoöverskott som motsvarar betalningsvilja för mark

### Värderingsstandard

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



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

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

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.

#### Slutbedömning

Enligt värdebedömningen bedöms marknadsvärdet per värdetidpunkten till **13 000 000 SEK (tretton miljoner kronor)**.

Örebro 2024-05-05

Newsec Advisory Sweden AB



John Eriksson

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga 1: Allmänna villkor för värdeutlåtande



## ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advisory Sweden AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 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 fastighetsstillbehör och byggnads-tillbehör, 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 myndighetsstillstånd 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.

## Kontakt

### NEWSEC ADVISORY SWEDEN AB

Org 556695-7592

#### Stockholm

Stureplan 3

Box 7795

103 96 Stockholm

+46 8 454 40 00

[info@newsec.se](mailto: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](mailto:info@newsec.fi)

### NEWSEC NORGE

Haakon VII gate 2

0161 Oslo

+47 23 00 31 00

[post@newsec.no](mailto:post@newsec.no)

### NEWSEC DANMARK

Silkegade 8

1113 Copenhagen

[info@newsec.dk](mailto:info@newsec.dk)

### NEWSEC ESTLAND

Pärnu mnt 12

Workland Vabaduse

EE-10146 Tallinn

[info@newsec.ee](mailto:info@newsec.ee)

### NEWSEC LETTLAND

Vesetas iela 7

LV-1013 Riga

+371 6750 84 00

[info@newsec.lv](mailto:info@newsec.lv)

### NEWSEC LITAUEN

Konstitucijos pr. 21C

Quadrum North, 8 aukštas

LT-08130 Vilnius

[info@newsec.lt](mailto:info@newsec.lt)

## Marknadsöversikt

Det ekonomiska läget i Sverige

Den ekonomiska utvecklingen i Sverige har under de senaste tio åren varit tillfredställande där landets ekonomi mätt som BNP i fasta priser (säsongsjusterat) växt med totalt 23 procent och den genomsnittliga ökningen per år sett från 1970 är cirka två procent.<sup>6)</sup> Under perioden 2013–2023 ökade sysselsättningsgraden från 63,7 till 68,2 och den relativa arbetslösheten minskade från 8,6 till 7,6 procent.<sup>7),8)</sup> Under 2022 avmattades den stabila ekonomiska uppgången till följd av Rysslands invasion av Ukraina. Hög inflation satte press på hushåll och företag under 2022 och fortsatte påverka ekonomin under 2023. Enligt KPI var inflationstakten 12 procent i februari 2023, en uppgång från föregående månad då den var 11,7 procent.<sup>9)</sup> Riksbanken har vidare infört räntehöjningar som åtgärd för att få bukt på inflationen. Trots den besvärliga situationen i dagsläget finns det tecken som pekar mot en framtida vändning i ekonomin.

Framtidsprognos

En ihållande inflation kan leda till en hårdare penningpolitik och fortsatt nedgång. Framtida inflationssiffror och finanspolitik kommer att ha en stor påverkan på det ekonomiska klimatet. Samtidigt som räntekänsliga hushåll och hög inflation har skapat besvär betonar regeringen att landet är väl förberett ifall läget skulle förvärras och att rätt finanspolitik kan vända utvecklingen.<sup>10)</sup>

Fastighetsmarknaden i Sverige

2021 var ett rekordår för fastighetstransaktionsmarknaden i Sverige. Enligt statistik från Colliers uppgick den totala transaktionsvolymen 2021 till cirka 35 miljarder EUR, vilket motsvarar den högsta volymen någonsin med en tillväxt på 93 procent jämfört med år 2020.<sup>11)</sup> Transaktionsvolymen minskade 2022 och uppgick till cirka 20 miljarder EUR, motsvarande en minskning om 41 procent mellan år 2021 och 2022.<sup>12)</sup> Internationella investerares närvaro på den svenska marknaden är fortfarande betydande och andelen internationellt kapital investerat i den svenska kommersiella fastighetsmarknaden ökade med 10 procentenheter från 2021 till 2022.<sup>13)</sup>

Kommande år förväntas bli ett år med svagt stigande transaktionsvolym, drivet av tre marknadstrender<sup>14)</sup>

- Fastigheter som investering är ett bra inflationsskydd.
- Svag valuta som attraherar utländska investerare.
- Ny reglering som minskar bostadspriser.

<sup>6)</sup> SCB, Nationalräkenskaper, kvartals- och årsberäkningar; <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/nationalrakenskaper/nationalrakenskaper/nationalrakenskaper-kvartals-och-arsberakningar/>.

<sup>7)</sup> SCB, Sysselsättningen fortsätter att öka fjärde kvartalet 2022; <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/arbetsmarknad/sysselsattning-forvarvsarbete-och-arbetstider/befolkningens-arbetsmarknadsstatus/pong/statistiknyhet/befolkningens-arbetsmarknadsstatus-bas-kvartal-4-2022/>.

<sup>8)</sup> SCB, Arbetskraftsundersökningarna (AKU); <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/arbetsmarknad/arbetskraftsundersokningar/arbetskraftsundersokningarna-aku/#:~:text=Antalet%20arbets%C3%B6sa%20var%20459%20000,arbets%C3%B6shetstalet%20var%207%2C4%20procent.>

<sup>9)</sup> SCB, konsumentprisindex (KPI); <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/priser-och-konsumtion/konsumentprisindex/konsumentprisindex-kpi/pong/statistiknyhet/konsumentprisindex-kpi-februari-2023/>.

<sup>10)</sup> Regeringskansliet, Besvärligt läge i ekonomin; <https://www.regeringen.se/artiklar/2023/03/besvarligt-lage-i-ekonomin/>.

<sup>11)</sup> Pangea, Property Outlook 2022; <https://www.colliers.com/en-no/services/research-services/-/media/109eebb357e246c584168f0266fb631d.ashx>.

<sup>12)</sup> Colliers Property Outlook 2023; <https://www.colliers.com/en-se/research/nordic-property-outlook-2023>.

<sup>13)</sup> Colliers, The Nordic Property Markets January 2023; <https://www.colliers.com/download-article?itemId=4d8d451d-4c8c-430f-ad11-7ed49591c995>.

<sup>14)</sup> Colliers The Nordic Property Markets January 2023; <https://www.colliers.com/download-article?itemId=4d8d451d-4c8c-430f-ad11-7ed49591c995>.

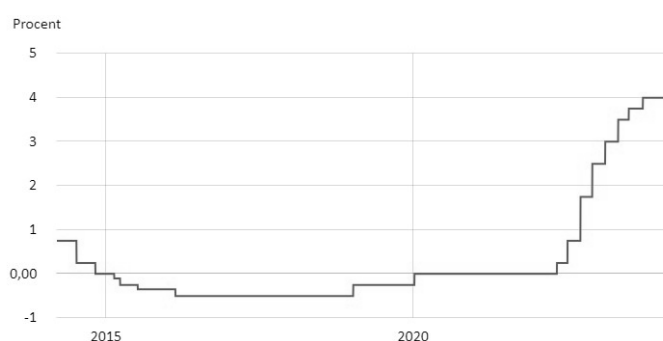
Argument som talar för lägre aktivitet under kommande år<sup>15)</sup>

- Risk för ytterligare försvagad ekonomi i närtid till följd av stramare penningpolitik.
- Ny högerregering i landet efter 8 år med vänstermajoritet.

Styrräntan och dess påverkan på svensk fastighetsmarknad

Riksbanken har på grund av ökade inflationssiffror år 2022 och 2023 använt penningpolitiska åtgärder i form av bland annat höjd styrränta. Under 2023 höjdes styrräntan till 4 procent för att motverka inflationen i pris- och lönebildning. Höjningen av styrräntan har en direkt påverkan på den svenska fastighetsmarknaden som generellt präglas av hög skuldsättningsgrad. Den höga skuldsättningsgraden innebär en ökad sårbarhet för uppenbara risker både i form av värdefall och i försämrad intjäning till följd av stigande räntor och lägre hyresnivåer.

Riksbankens styrränta mellan åren 2013–2024<sup>16)</sup>



Tingsvalvet prioriterade marknader

Bolaget äger fastigheter belägna på ett flertal orter i Sverige, specifikt i området Mellansverige. Tingsvalvet breddar sin marknadsposition genom förvärv av fastigheter och det nuvarande fastighetsbeståndet ligger primärt i regionstäderna Karlstad, Skövde, Eskilstuna, Örebro och Västerås.

Mellansverige<sup>17)</sup>

Tingsvalvets fastighetsbestånd är per dagen för Prospektet uteslutet förlagt till Mellansverige som kännetecknas av ett bra företagsklimat med ett levande näringsliv, vilket medför ett stort behov av kommersiella fastigheter. Bolagets största fastighetsort (sett till totalt fastighetsvärde) är Karlstad som har cirka 97 000 invånare med en nettopositiv befolkningstillväxt om 9,8 procent de senaste tio åren. I Karlstad finns ett väldiversifierat handelsutbud med bland annat ett av Sveriges största IKEA-varuhus. Skövde är Bolagets näst största fastighetsort med cirka 57 000 invånare och en befolkningstillväxt på 8,7 procent mellan 2013 och 2023. Skövde är en etablerad handelsstad i Skaraborg med flera större handelsområden. Örebro utgör Tingsvalvets tredje största fastighetsort med en befolkning om cirka 160 000 invånare och hade en befolkningsökning om 12,4 procent mellan åren 2013–2023. Eskilstuna utgör Bolagets fjärde största fastighetsort med en befolkningsmängd på cirka 108 000 invånare vilket gör Eskilstuna till den största orten i Södermanlands län. Eskilstunas utbud av handel har vuxit till följd av den historiska starka

<sup>15</sup> Colliers, The Nordic Property Markets January 2023; <https://www.colliers.com/download-article?itemId=4d8d451d-4c8c-430f-ad11-7ed49591c995>.

<sup>16</sup> Riksbanken, Styrränta, in- och utlåningsränta; <https://www.riksbank.se/sv/statistik/sok-rantor--valutakurser/styrranta-in--och-utlaningsranta/>.

<sup>17</sup> SCB, Folkmängden i Sveriges kommuner 1950-2023; <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/befolkning/befolkningens-sammansattning/befolkningsstatistik/>.

befolkningstillväxt som mellan 2013 och 2023 vuxit med cirka 9 procent. Femte största orten sett till totalt fastighetsvärde är Västerås som under de tio senaste åren har haft en ökad befolkningstillväxt på 11,6 procent.

Befolkningstillväxt per år för Tingsvalvets prioriterade marknader (%)<sup>18)</sup>

<b>Marknad</b>	<b>Befolkningsökning 2013 till 2023</b>
<b>Karlstad</b>	<b>9,8%</b>
<b>Skövde</b>	<b>8,7%</b>
<b>Eskilstuna</b>	<b>9,0%</b>
<b>Örebro</b>	<b>12,4%</b>
<b>Västerås</b>	<b>11,6%</b>

#### Fastighetspriser

Ränteläget och arbetslösheten har stor påverkan på fastighetspriser i landet. Bortsett från de senaste turbulenta åren har priserna för flerbostadshus och kommersiella fastigheter mellan 2000 och 2022 stigit med cirka 310 procent vilket kan jämföras med konsumentprisindex som under samma period stigit med cirka 35 procent.<sup>19)</sup>

#### Konkurrenssituation

Fastighetsmarknaden i Mellansverige präglas av hög konkurrens och stor transaktionsvolym. Tingsvalvet har en rad olika konkurrenter som varierar i storlek, både i form av börsnoterade och privatägda fastighetsbolag. I och med att Bolaget är så pass väl etablerat geografiskt (Mellansverige) öppnas möjligheten för att identifiera en fastighetsaffär tidigt i processen. Tingsvalvet avser att bemöta konkurrensen med goda relationer och lokalkännedom för att bli det naturliga valet vid en fastighetsaffär.<sup>20)</sup>

<sup>18)</sup> SCB, Folkmängden i Sveriges kommuner 1950-2023; <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/befolkning/befolkningens-sammansattning/befolkningsstatistik/>.

<sup>19)</sup> SCB, svenskt fastighetsprisindex; <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/fastighetspriser-och-lagfarter/fastighetspriser-och-lagfarter/pong/tabell-och-diagram/fastighetsprisindex-ar-1981100/>.

<sup>20)</sup> Informationen under "konkurrenssituation" består av Tingsvalvets lednings egna bedömningar.

## KAPITALISERING, SKULDSÄTTNING OCH ANNAN FINANSIELL INFORMATION

Tabellerna i detta avsnitt redovisar Bolagets kapitalisering och skuldsättning på koncernnivå per den 31 mars 2024. Se avsnittet "Aktiekapital och ägarförhållanden" för ytterligare information om Bolagets aktiekapital och aktier. Den finansiella informationen i detta avsnitt har inte reviderats eller översiktligt granskats av Bolagets revisor.

### Eget kapital och skulder

Nedanstående tabell återger information om Bolagets egna kapital och räntebärande skuldsättning per den 31 mars 2024.

KSEK	31 mars 2024
<b>Summa kortfristiga skulder (inklusive den kortfristiga delen av långfristiga skulder)</b>	<b>638 230</b>
Mot garanti	-
Mot säkerhet <sup>1)</sup>	570 567
Utan garanti/utan säkerhet	67 663
<b>Summa långfristiga skulder (exklusive den kortfristiga delen av långfristiga skulder)</b>	<b>497 205</b>
Mot garanti	-
Med säkerhet <sup>1)</sup>	471 601
Utan garanti/utan säkerhet	25 604
<b>Summa eget kapital</b>	<b>796 819</b>
Aktiekapital	13 798
Övrigt tillskjutet kapital	853 343
Reserver	0
Balanserat resultat (inklusive årets resultat)	-70 322
<b>Total</b>	<b>1 932 254</b>

1) Säkerheter består av pantbrev i fastigheter.

### Nettoskuldsättning

Nedanstående tabell återger information om Bolagets räntebärande nettoskuldsättning per den 31 mars 2024.

KSEK	31 mars 2024
(A) Kassa	26 902
(B) Andra likvida medel	-
(C) Övriga finansiella tillgångar	-
<b>(D) Summa likviditet (A)+(B)+(C)</b>	<b>26 902</b>
(E) Kortfristiga finansiella skulder (inklusive skuldinstrument, men exklusive den kortfristiga andelen av långfristiga skulder)	-
(F) Kortfristig andel av långfristiga finansiella skulder	570 567
<b>(G) Kortfristig finansiell skuldsättning (E)+(F)</b>	<b>570 567</b>
<b>(H) Kortfristig finansiell skuldsättning netto (G)-(D)</b>	<b>543 665</b>
(I) Långfristiga finansiella skulder (exklusive kortfristig andel och skuldinstrument)	471 601
(J) Skuldinstrument	-
(K) Långfristiga leverantörsskulder och andra skulder	-
<b>(L) Långfristig finansiell skuldsättning (I)+(J)+(K)</b>	<b>471 601</b>

KSEK

31 mars 2024

(M) Total finansiell skuldsättning (H)+(L)

1 015 266

**Indirekta skulder och eventalförpliktelser**

Bolaget har ingångna leasingavtal avseende bilar och kontorsinventarier som inte framgår av bokföringen. De framtida leasingavgifterna uppgår till 430 427 SEK att betalas inom ett år och 277 214 SEK att betalas mellan två och fem år. Inga avtal löper längre än fem år framåt.

**Nyckeltal**

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

KSEK om inget annat anges	1 januari – 31 mars 2024	1 januari – 31 mars 2023	Helår 2023	Helår 2022
<b>Fastighetsintäkter</b>	38 181	32 174	131 714	76 106
<b>Driftnetto</b>	30 126	26 154	105 429	59 480
<b>Förvaltningsresultat</b>	11 683	13 251	46 206	26 350
<b>Årets resultat</b>	7 578	11 847	-919	-19 035
<b>Marknadsvärde fastigheter</b>	1 881 883	1 673 100	1 865 500	1 633 500
<b>Balansomslutning</b>	1 932 254	1 707 257	1 909 818	1 667 113
<b>Genomsnittligt utestående stamaktier, st.</b>	12 880 000	12 880 000	12 880 000	7 423 000
<b>Resultat per aktie, SEK</b>	0,16	0,92	-0,91	-3,81
<b>Soliditet, %</b>	41,2	45,2	41,6	45,8
<b>Räntetäckningsgrad, %</b>	188,4	260,0	210,2	229,4
<b>Avkastning på eget kapital, %</b>	1,0	1,5	-0,10	-3,60
<b>Belåningsgrad, &amp;</b>	54,0	51,9	55,1	51,5

**Nyckeltalsdefinitioner**

Nyckeltal	Definition	Syfte
<b>Fastighetsintäkter</b>	Summa av hyresintäkter och serviceintäkter	Nyckeltalet används för att belysa Bolagets intäkter från uthyrningsverksamheten.
<b>Driftnetto</b>	Fastighetsintäkter reducerat med fastighetskostnader. Fastighetskostnader består av drift- och förvaltningskostnader, reparationer och underhåll samt fastighetsskatt.	Driftnetto används för att visa Bolagets överskott från fastighetsförvaltningen.
<b>Förvaltningsresultat</b>	Driftnetto reducerat med administrationskostnader och finansiella kostnader. Administrationskostnaderna består av förvaltningskostnader, styrelsearvoden, börskostnader, revisionskostnader och övriga administrationskostnader.	Förvaltningsresultatet används för att visa Bolagets resultat från fastighetsförvaltningen.



<b>Årets resultat</b>	Resultat efter skatt.	Periodens resultat används som ett mått på Bolagets lönsamhet.
<b>Balansomslutning</b>	Eget kapital och skulder.	Nyckeltalet visar storleken på Bolagets rapport över finansiell ställning.
<b>Soliditet, %</b>	Eget kapital dividerat med skulder.	Soliditet visar hur stor del av balansomslutningen som finansieras av eget kapital och visas för att investerare ska kunna bedöma Bolagets kapitalstruktur.
<b>Räntetäckningsgrad, %</b>	Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med finansiella kostnader.	Räntetäckningsgrad används för att belysa hur känsligt Bolagets resultat är för ränteförändringar.
<b>Avkastning på eget kapital, %</b>	Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med genomsnittligt eget kapital.	Ett relativt mått på Bolagets förmåga att generera avkastning på det egna kapitalet, uttryckt i procent.
<b>Belåningsgrad, %</b>	Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas verkliga värde.	Nyckeltalet är ett mått på Bolagets kapitalstruktur. Belåningsgraden är ett viktigt mått på Bolagets finansiella risk och är ett viktigt nyckeltal för banker och andra långgivare.

## Avstämning av alternativa nyckeltal

KSEK om inte annat anges	1 januari – 31 mars 2024	1 januari – 31 mars 2023	Helår 2023	Helår 2022
<b>Fastighetsintäkter</b>				
Hysesintäkter	34 889	29 988	124 555	69 350
+ Serviceintäkter	3 292	2 186	7 159	6 756
= Fastighetsintäkter	38 181	32 174	131 714	76 106
<b>Driftnetto</b>				
Fastighetsintäkter	38 181	32 174	131 714	76 106
+ fastighetskostnader	-8 055	-6 020	-26 285	-16 626
= Driftnetto	30 126	26 154	105 429	59 480
<b>Förvaltningsresultat</b>				
Driftnetto	30 126	26 154	105 429	59 480
+ administrationskostnader	-5 232	-4 599	-17 298	-12 764
+ Finansiella kostnader	-13 211	-8 303	-41 925	-20 366
= Förvaltningsresultat	11 683	13 251	46 206	26 350
<b>Soliditet, %</b>				
Eget kapital	796 819	776 313	794 956	764 466



/ Balansomslutning	1 932 254	1 707 257	1 909 818	1 667 113
Soliditet, %	41,2	45,2	41,6	45,8
<b>Räntetäckningsgrad, %</b>				
Driftnetto	30 126	26 154	105 429	59 480
+ Administrationskostnader	-5 232	-4 599	-17 298	-12 764
+ Finansiella intäkter	-	-	-	-
/ Finansiella kostnader	-13 211	-8 303	-41 925	-20 366
= Räntetäckningsgrad, %	188,4	260,0	210,2	229,4
<b>Avkastning på eget kapital, %</b>				
A Periodens resultat	7 578	11 847	-919	-19 035
B Eget kapital vid periodens början	794 956	764 466	764 466	287 287
C Eget kapital vid periodens slut	796 819	776 313	794 956	764 466
A / ((B+C)/2) = Avkastning på eget kapital, %	1,0	1,5	-0,10	-3,60
<b>Belåningsgrad, %</b>				
Skulder till kreditinstitut	1 015 514	867 923	1 044 939	856 178
/ Fastigheternas verkliga värde	1 882 680	1 673 100	1 865 500	1 633 500
= Belåningsgrad, %	54,0	51,9	55,1	51,5

## Annan finansiell information

### Rörelsekapitalutlåning

Det är Tingsvalvets styrelses bedömning att det befintliga rörelsekapitalet inte är tillräckligt för de aktuella behoven under de kommande tolv månaderna. De kommande tolv månaderna från dagen för Prospektet uppgår Tingsvalvets uppskattade rörelsekapitalbehov till cirka 40 MSEK. Rörelsekapitalunderskottet beräknas uppstå i slutet av maj 2024.

Det är Tingsvalvets bedömning att nettolikviden från Företrädesemissionen är tillräckligt för att säkra Bolagets rörelsekapitalbehov de kommande tolv månaderna.

Skulle Företrädesemissionen, trots ingångna tecknings- och garantiåtaganden, inte tecknas fullt kan Bolaget tvingas behöva söka ytterligare extern finansiering och senarelägga eller avbryta utvecklingsaktiviteter. Detta kan i förlängningen innebära att Bolagets verksamhet kan behöva begränsas.

### Investeringar

Bolaget offentliggjorde den 1 december 2023 att Bolaget ingått avsiktsförklaring med Humble Group AB (publ) ("**Humble**") avseende indirekt förvärv av tre fastigheter ("**Etapp 1**") respektive sju fastigheter ("**Etapp 2**", gemensamt med Etapp 1 "**Fastigheterna**") från Humble. Bolaget tecknade sedan den 15 december 2023 avtal avseende indirekt förvärv av Etapp 1 samt villkorat avtal avseende indirekt förvärv av Etapp 2 ("**Avtalen**" respektive "**Transaktionen**"), samt indirekt tillträtt de Fastigheter som omfattas av Etapp 1. Det överenskomna fastighetsvärdet för Etapp 1 uppgick till 137 miljoner SEK och det överenskomna fastighetsvärdet för Etapp 2 uppgick till 133 miljoner SEK (totalt 270 miljoner SEK efter avdrag för latent skatt). Den latent skatten för Etapp 1 uppgick till 4 MSEK och till 3 MSEK för Etapp 2. Bolaget tillträdde fastigheterna som förvärvades i Etapp 1 den 15 december 2023 och köpeskillingen för Etapp 1 uppgick till cirka 77 MSEK varav cirka 50 MSEK erlagts kontant och cirka 27 MSEK erlagts genom revers vilken kvittats mot 103 123 preferensaktier i Bolaget. Den preliminära köpeskillingen för Etapp 2 var enligt det avtal som ingicks i december 2023 cirka 86,3 miljoner SEK, varav cirka 59,7 miljoner SEK skulle erläggas kontant

och cirka 26,6 miljoner SEK skulle erläggas genom revers vilken skulle kvittas mot preferensaktier i Bolaget. I syfte att minska justeringen vid beräkningen av den slutliga köpeskillingen avseende Etapp 2 kom Bolaget och Humble överens om att justera kontantvederlaget i den preliminära köpeskillingen från cirka 59,7 miljoner SEK till cirka 31,5 miljoner SEK. Justering gjordes på grund av skillnad i det egna kapitalet i underkoncernen per tillträdesdagen. Den preliminära köpeskillingen för Etapp 2 uppgick således till cirka 58,1 miljoner SEK, varav cirka 31,5 miljoner SEK erlagts kontant och cirka 26,6 miljoner SEK har erlagts genom revers vilken kvittats mot 102 257 preferensaktier i Bolaget till en teckningskurs om 260,128238 SEK per preferensaktie, vilket motsvarar preferensaktiens volymviktade genomsnittliga pris (VWAP) under de trettio (30) kalenderdagar närmast före tillträdesdagen för Etapp 2. Styrelsen i Bolaget har beslutat att emittera 102 257 preferensaktier till Humble i kvittningsemissionen med stöd av bemyndigande från årsstämman den 17 maj 2023. Genom Etapp 2 har Bolaget förvärvat samtliga aktier i Treat Fastighets 2 AB som i sin tur äger samtliga aktier i Gudrun Fastighet AB, Runes Specialbageri AB, CLJ Grenna AB, Napame Holding AB, Fewalco Fastighets AB, Ewalco International AB och Fastighets Jönköping Snickaren 1 AB. Därigenom har Bolaget indirekt förvärvat fastigheterna Höganäs Steglinge 1:23, Mölndal Gästgivaregården 5, Lerum Lekstorp 3:19, Lerum Lekstorp 3:205, Jönköping Snickaren 1, Jönköping Överstycket 19 och Borås Stormen 3. Enligt Avtalen ska Bolaget och Humble dela lika på värdeökningar hänförliga till två av fastigheterna efter avdrag för kostnader avseende byggnation av två nya fabriker på dessa fastigheter, vilket erläggs i form av tilläggsköpeskillingar för Etapp 1 respektive Etapp 2. Värdeökningarna ska beräknas om fler byggnader ska byggas på befintliga fastigheter. För det fall ytterligare byggnader byggs ska värdering av fastigheterna inhämtas externt och den nya värderingen av fastigheterna ska då jämföras med byggkostnaderna för de nya byggnaderna. Eventuell vinst som uppstår efter sådan värdering ska delas 50/50 mellan Humble och Tingsvalvet. Tilläggsköpeskillingen kommer då erläggas kontant på aktierna som har förvärvats. Skyldigheten att betala eventuell tilläggsköpeskillning är obegränsad i tiden. Transaktionen är strukturerad som en s.k. "sale-lease-back", varigenom Humble, direkt eller indirekt, ingår nya marknadsmässiga hyresavtal avseende lokaler på Fastigheterna. Det har inte ingåtts några nya hyresavtal med nya hyresgäster utan Humble har tillsett att de hyresgäster som har funnits i de förvärvade fastigheterna sedan tidigare finns kvar. Transaktionen har finansierats med befintliga medel och extern finansiering i form av lån och kreditfaciliteter.

Utöver vad som angetts ovan har Tingsvalvet sedan den 31 december 2023 fram till dagen för Prospektet inte gjort några väsentliga investeringar. Bolaget har inte heller utöver vad som angetts ovan ingått några fasta åtaganden avseende väsentliga investeringar sedan dess.

#### Väsentliga trender

Tingsvalvets intäkter består till stor del av hyresintäkter. Koncernens lönsamhet är således beroende av dess förmåga att bibehålla och öka sina hyresintäkter. Utöver hyresnivån är det främst uthyrningsgraden, och i mindre grad hyresgästomsättningen, som utgör en risk för Koncernens verksamhet och i förlängningen de hyresintäkter som Koncernen kan generera. Under 2023 hade Tingsvalvet en ekonomiskuthyrningsgrad på 96,9 procent. En svag konjunkturutveckling kan exempelvis påverka Koncernens hyresintäkter och hyresgrad och sjunkande hyresintäkter samt ökade vakanser kan även leda till sjunkande fastighetspriser på marknaden generellt.

Koncernens fastighetsbestånd är koncentrerat till Mellansverige med fastigheter i flera olika orter, bland annat var under 2023 cirka 18 procent av Koncernens fastigheter belägna i Skövde och cirka 46 procent belägna i Karlstad. Fastighetsbeståndet är därmed inte koncentrerat till en specifik ort. Sammansättningen av Koncernens fastighetsbestånd kan påverkas genom felaktig geografisk fördelning, det vill säga att Koncernen äger fastigheter på fel delmarknad, ort eller läge med hänsyn till bland annat framtida tillväxt och urbaniseringstrender, eller att Koncernen äger fastigheter som

inte är framtidssäkrade utifrån kundpreferenser, teknikkrav, mikroläge eller flexibilitet i användning och avtalsvillkor. Vidare kan Tingsvalvets konkurrenter ha större finansiella resurser än Koncernen och bättre kapacitet att stå emot nedgångar på marknaden, bättre tillgång till potentiella förvärvsobjekt, konkurrera mer effektivt, vara skickligare på att behålla kompetent personal och reagera snabbare på förändringar på de lokala marknaderna.

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

Som närmre beskrivs i avsnittet "*Det ekonomiska läget i Sverige*" har den ekonomiska utvecklingen i Sverige under de senaste tio åren varit tillfredställande där landets ekonomi mätt som BNP i fasta priser (säsongsjusterat) växt med totalt 23 procent och den genomsnittliga ökningen per år sett från 1970 är cirka två procent. Under perioden 2013–2023 ökade sysselsättningsgraden från 63,7 till 68,2 och den relativa arbetslösheten minskade från 8,6 till 7,6 procent. Under 2022 avmattades den stabila ekonomiska uppgången till följd av Rysslands invasion av Ukraina. Hög inflation satte press på hushåll och företag under 2022 och fortsatte påverka ekonomin under 2023. Enligt KPI var inflationstakten 12 procent i februari 2023, en uppgång från föregående månad då den var 11,7 procent.<sup>21)</sup> Riksbanken har vidare infört räntehöjningar som åtgärd för att få bukt på inflationen. Trots den besvärliga situationen i dagsläget finns det tecken som pekar mot en framtida vändning i ekonomin.

Kommande år förväntas bli ett år med svagt stigande transaktionsvolym, drivet av tre marknadstrender<sup>22)</sup>

- Fastigheter som investering är ett bra inflationsskydd.
- Svag valuta som attraherar utländska investerare.
- Ny reglering som minskar bostadspriser.

Argument som talar för lägre aktivitet under kommande år<sup>23)</sup>

- Risk för ytterligare försvagad ekonomi i närtid till följd av stramare penningpolitik.
- Ny högerregering i landet efter 8 år med vänstermajoritet.

Riksbanken har på grund av ökade inflationssiffror år 2022 och 2023 använt penningpolitiska åtgärder i form av bland annat höjd styrränta. Under 2023 höjdes styrräntan till 4 procent för att motverka inflationen i pris- och lönebildning. Höjningen av styrräntan har en direkt påverkan på den svenska fastighetsmarknaden som generellt präglas av hög skuldsättningsgrad. Den höga skuldsättningsgraden innebär en ökad sårbarhet för uppenbara risker både i form av värdefall och i försämrad intjäning till följd av stigande räntor och lägre hyresnivåer.

<sup>21</sup> SCB, konsumentprisindex (KPI);

<https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/priser-och-konsumtion/konsumentprisindex/konsumentprisindex-kpi/pong/statistiknyhet/konsumentprisindex-kpi-februari-2023/>.

<sup>22</sup> Colliers The Nordic Property Markets January 2023; <https://www.colliers.com/download-article?itemId=4d8d451d-4c8c-430f-ad11-7ed49591c995>.

<sup>23</sup> Colliers, The Nordic Property Markets January 2023; <https://www.colliers.com/download-article?itemId=4d8d451d-4c8c-430f-ad11-7ed49591c995>.

Utöver vad som beskrivs ovan finns per dagen för Prospektet inte några för Bolaget kända trender, osäkerhetsfaktorer, potentiella fordringar eller andra krav, åtaganden eller händelser som kan förväntas ha en väsentlig inverkan på Bolagets affärsutsikter under det innevarande räkenskapsåret. Utöver vad som anges ovan känner Bolaget inte heller till några offentliga, ekonomiska, skattepolitiska, penningpolitiska eller andra politiska åtgärder som, direkt eller indirekt, väsentligt påverkat eller väsentligt skulle kunna påverka Bolagets verksamhet.

Betydande förändringar sedan den 31 mars 2024

Det har inte inträffat några väsentliga händelser eller skett några betydande förändringar av Tingsvalvets finansiella ställning eller finansiella resultat sedan den 31 mars 2024.

## Proformaredovisning

### Inledning

Tingsvalvet har förvärvat nedanstående bolag med tillhörande fastigheter under 2023 och 2024 fram till dagen för Prospektet. Förvärven har gemensamt haft en påverkan på Koncernens finansiella ställning. Mot bakgrund därav presenteras en proformaresultaträkning för perioden 1 januari 2023 till och med den 31 december 2023 och en proformabalansräkning per den 31 december 2023.

Syftet med proformaredovisningen

Proformaredovisningen har tagits fram i illustrativt syfte för att presentera en hypotetisk översikt avseende hur förvärven skulle ha påverkat Tingsvalvets konsoliderade resultaträkning för perioden 1 januari 2023 – 31 december 2023 om de hade genomförts den 1 januari 2023 samt Tingsvalvet konsoliderade balansräkning för perioden 1 januari 2023 – 31 december 2023 om de hade genomförts den 31 december 2023. Det hypotetiska resultatet och balansräkningen som anges i proformaredovisningen kan skilja sig från Tingsvalvet faktiska resultat, tillgångar, skulder och eget kapital. Proformaredovisningen behöver nödvändigtvis inte återspegla Bolagets faktiska resultat om förvärven hade genomförts den 1 januari 2023 och Bolagets faktiska tillgångar, skulder och eget kapital om förvärven hade genomförts den 31 december 2023. Proformaredovisningen bör inte ses som en indikation på Bolagets framtida resultat eller finansiella ställning. Följaktligen bör en investerare inte fästa otillbörligt stor vikt vid proformaredovisningen. Proformaredovisningen i Prospektet bör läsas tillsammans med övrig information i Prospektet och den information som framgår i de delar av Koncernens finansiella rapporter som införlivas i Prospektet genom hänvisning.

### Bakgrund

Tingsvalvet har förvärvat nedanstående bolag med tillhörande fastigheter under 2023 och 2024 fram till dagen för Prospektet. Förvärven har finansierats genom en kombination av Tingsvalvets egna likvida medel och externa likvida medel i form av upptagna lån hos banker. Vissa förvärv har även delvis reglerats genom kvittningsemissioner av nya preferensaktier i Bolaget.

Tillträdade förvärv under 2023

Tingsvalvet har tillträtt nedanstående fastighetsägande bolag under 2023.

Fastighetsägande bolag som tillträtts under 2023	Tillträdesdatum	Redovisningsstandard m.m.
Tingsvalvet Kjula Blacksta 1:14 AB	1 mars 2023	Redovisning enligt K2. Historisk finansiell information baseras på oreviderad balans- och resultaträkning vid förvärvet

<b>Fastighet AB Marås 1:26</b>	1 oktober 2023	Redovisning enligt K2. Avser ett paketerat förvärv varför historisk finansiell information saknas. Resultaträkning har återskapats enligt hyresavtal och till avtalet knutna kostnader.
<b>Treat Fastighets AB</b>	15 december 2023	Redovisning enligt K2. Avser ett paketerat förvärv varför historisk finansiell information saknas. Resultaträkning har återskapats enligt hyresavtal och till avtalet knutna kostnader.
- Fastighets AB Fredriksfors 5:1		
- Fastighets AB Risatorp 5		
- Fastighets Skövde Tången 2 AB		

I vissa transaktioner har en ompaketering skett innan tillträdet. För Treat Fastighets AB och Fastighet AB Marås 1:26 finns därför ingen historisk finansiell information. För förvärv där historisk finansiell information funnits att tillgå har oreviderade resultat- och balansrapporter från förvärvet använts vid upprättandet av proformaredovisningen. För förärv där ingen historisk finansiell information finns har hyresavtal och åtaganden därtill använts vid upprättandet av proformaredovisningen.

Tillträdna förvärv under 2024

Tingsvalvet har tillträtt nedanstående fastighetsägande bolag under 2024.

<b>Fastighetsägande bolag som tillträts under 2024</b>	<b>Tillträdesdatum</b>	<b>Redovisningsstandard m.m.</b>
<b>Treat Fastighets 2 AB</b>	17 april 2024	Redovisning enligt K2. Historisk finansiell information finns ej att tillgå. Balansräkning enligt förvärvsavtal har använts i proformabalansräkningen och för proformaresultaträkningen har intäkter enligt hyresavtal samt därtill hörande kostnader redovisats.
- Gudrun Fastighet AB		
- Runes Specialbageri AB		
- CLJ Grenna AB		
- Napame Holding AB		

- Fewalco Fastighets AB		
- Ewalco International AB		
- Fastighets Jönköping Snickaren 1 AB		
<b>Tingsvalvet Navaren 14 AB</b>	15 mars 2024	Redovisning enligt K2. Historisk finansiell information baseras på oreviderad balans- och resultaträkning vid förvärvet.

Inför förvärvet av Treat Fastighets 2 AB har en ompaketering skett innan tillträdet. För Treat Fastighets 2 AB finns därför ingen historisk finansiell information. Med anledning av att det inte finns någon reviderad historisk finansiell information har i stället hyresavtal, och åtaganden därtill, i respektive dotterbolag använts vid upprättandet av proformaredovisningen.

Tingsvalvet Navaren 14 AB som förvärvats under 2024 innehar endast en tomt och har därför inte påverkat Koncernens resultat. Med anledning därav återspeglas endast förvärvet av Tingsvalvet Navaren 14 AB i proformabalansräkningen och inte i proformaresultaträkningen.

#### Avyttringar under 2024

Tingsvalvet har avyttrat nedanstående fastighetsägande bolag under 2024.

<b>Fastighetsägande bolag som avyttrats under 2024</b>	<b>Avyttringsdatum</b>	<b>Redovisningsstandard</b>
Fastighets AB Fredriksfors 5:1	10 april 2024	Historisk oreviderad finansiell information per den 31 december 2023. Redovisning enligt K2

Fastighets AB Fredriksfors 5:1 var en del av den paketerade koncern som förvärvades vid tillträdet av Treat Fastighets AB. Tillträde till Treat Fastighets AB skedde den 15 december 2023. Fastighets AB Fredriksfors 5:1 har därefter under 2024 avyttrats och har med anledning därav inte påverkat Koncernens resultaträkning. Med anledning därav återspeglas endast avyttringen av Fastighets AB Fredriksfors 5:1 i proformabalansräkningen och inte i proformaresultaträkningen.

#### Grunder för proformaredovisningen

Den finansiella proformainformationen för räkenskapsåret 2023 är baserad på Tingsvalvets reviderade finansiella rapport som har hämtats från bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Årsredovisningen har granskats av Tingsvalvets oberoende revisor i enlighet med vad som anges i den tillhörande revisionsberättelsen.

Den finansiella information för de förvärvade respektive avyttrade bolagen som ligger till grund för proformaredovisningen framgår ovan.

#### Redovisningsprinciper

Tingsvalvets tillämpade redovisningsprinciper för Koncernen är International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) och tolkningar som utfärdats av IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) såsom de antagits av Europeiska unionen



	1 jan – 31 dec 2023	1 jan – 15 maj 2023	1 jan – 2 okt 2023	1 jan – 15 dec 2023	1 jan – 31 dec 2023		
Hysesintäkter	124,6	0,90	3,2	8,44	11,08	0,00	148,2
Serviceintäkter	7,2	0,17	0,02	0,27	0,22	0,00	7,9
Drift- och underhållskostnader	-20,3	-0,29	-0,1	-0,42	-0,38	0,00	-21,5
Övriga externa kostnader	-	-0,10	-	-	-	0,10	1 0,0
Avskrivningar	-	-0,61	-	-	-	0,61	2 0,0
Fastighetsskatt	-6,0	-0,17	-0,02	-0,27	-0,22	0,00	-6,7
<b>Driftöverskott</b>	<b>105,4</b>	<b>-0,11</b>	<b>3,1</b>	<b>8,02</b>	<b>10,70</b>	<b>0,71</b>	<b>127,9</b>
Central administration	-17,3	0,00	-	-	-	-0,1	1 -17,4
Finansnetto	-41,9	-0,55	-	-	-	-8,01	3 -50,5
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>46,2</b>	<b>-0,66</b>	<b>3,1</b>	<b>8,02</b>	<b>10,70</b>	<b>-7,40</b>	<b>60,0</b>
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-32,4	0,0	0,0	0,00	0,00	0,00	-32,4
<b>Resultat före skatt</b>	<b>13,8</b>	<b>-0,66</b>	<b>3,1</b>	<b>8,02</b>	<b>10,70</b>	<b>-7,40</b>	<b>27,6</b>
Skatt	-14,7	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,85	2 och 4 -17,6
<b>Årets resultat</b>	<b>-0,9</b>	<b>-0,66</b>	<b>3,11</b>	<b>8,02</b>	<b>10,70</b>	<b>-10,25</b>	<b>10,05</b>

Noter till proformaresultaträkningen

### Not 1 – Uppställningsform

Uppställningsformen för förvärvens finansiella rapporter har justerats för att stämma överens med Tingsvalvets uppställningsform i den mån det varit möjligt. Det är endast Tingsvalvet Kjula Blacksta 1:14 AB som, enligt den finansiella historik som proformaresultaträkning bygger på, har bokförda avskrivningar och övriga externa kostnader. Övriga externa kostnader har överförts till posten Central administration. Justeringen bedöms ha en kontinuerlig inverkan på bolagen.

### Not 2 – Avskrivningar

Kjula-Blacksta 1:14 redovisar dess förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde varvid avskrivningar görs baserat på anskaffningsvärdet. Tingsvalvet redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde varvid avskrivningar inte görs. För att överbrygga skillnaderna mellan redovisningsprinciperna i Tingsvalvet och Kjula-Blacksta 1:14 återförs totalt 610 KSEK. På samtliga återförda avskrivningar har skatt bokats om 120 KSEK, vilket motsvarar en skatt om 20,6 procent. Justeringen bedöms vara av engångskaraktär.

### Not 3 – Finansnetto

Justering har gjorts för erhållen fastighetsbelåning för respektive förvärv multiplicerat med en genomsnittlig ränta om 4,95 procent. Justeringen bedöms ha en kontinuerlig inverkan på bolagen.

### Not 4 Skattekostnad

Avser beräknad aktuell skatt avseende förvaltningsresultat för förvärvade fastigheter. Justeringen bedöms ha kontinuerlig inverkan på bolagen.

Proformabalansräkning per den 31 december 2023



	Förvärv	Avyttring	Förvärv				
MSEK	Treat Fastigheter 2 AB	Fastighets AB Fredriksfors 5:1	Tingsvalvet Navaren 14 AB	Proforma justeringar	Not	Proforma	
<b>TILLGÅNGAR</b>							
<b>Anläggningstillgångar</b>							
Förvaltningsfastigheter	1 865,5	62,7	-5,0	5,5	56,3	1	1 985,0
Inventarier	0,7	1,3	-	-	-1,3	1	0,7
Andelar i koncernföretag	-	23,3	-	-	-23,3	2	0
Uppskjutna skattefordringar	-	-	-	-	0		0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 866,2</b>	<b>87,3</b>	<b>-5,0</b>	<b>5,5</b>	<b>31,7</b>		<b>1 985,7</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>							
Övriga kortfristiga fordringar	13,1	0,4	-1,2	-	0	4	12,3
Fordringar hos koncernföretag	-	6,3	-	-	-6,3	4	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12,9	0,2	-	-	0		13,1
Likvida medel	17,6	2,7	-1,7	-	0		18,6
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>43,7</b>	<b>9,6</b>	<b>-2,9</b>	<b>-</b>	<b>-6,3</b>		<b>44,1</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 909,8</b>	<b>96,9</b>	<b>-7,8</b>	<b>5,5</b>	<b>25,4</b>		<b>2 029,8</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>							
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>							
Aktiekapital	13,8	1,5	-0,0025	0,0025	-1,5	3	13,8
Övrigt tillskjutet kapital	853,3	-	-	-	0		853,3
Fritt eget kapital	-72,2	15,7	-0,5	-0,0012	11,4	3	-45,6
<b>Summa eget kapital</b>	<b>795,0</b>	<b>17,2</b>	<b>-0,5</b>	<b>0,0013</b>	<b>9,9</b>		<b>821,6</b>
<b>Långfristiga skulder</b>							
Räntebärande skulder	577,8	30,7	-4,2	-	67,5	4	671,8
Uppskjutna skulder	23,9	0,1	-	-	0		24
Övriga skulder	-	-	-	-	0		0
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>601,7</b>	<b>30,8</b>	<b>-4,2</b>	<b>0</b>	<b>67,5</b>		<b>695,8</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>							
Leverantörsskulder	3,2	0,2	-	-	0		3,4
Räntebärande skulder	466,7	1,1	-0,2	-	-1,1	4	466,5
Skulder till koncernföretag	-	46,1	-1,8	-	-44,2	4	0
Övriga kortfristiga skulder	25,7	0,9	-0,3	5,5	-6,6	4	25,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17,6	0,7	-0,8	-	0		17,5
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>513,2</b>	<b>48,9</b>	<b>-3,1</b>	<b>5,5</b>	<b>-51,9</b>		<b>512,6</b>

<b>Summa skulder</b>	<b>1 114,9</b>	<b>79,7</b>	<b>-7,4</b>	<b>5,5</b>	<b>15,6</b>	<b>1 208,3</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 909,8</b>	<b>96,9</b>	<b>-7,8</b>	<b>5,5</b>	<b>25,4</b>	<b>2 029,8</b>

Noter till proformabalansräkningen

#### **Not 1 – Förvaltningsfastigheter**

Förvärven avseende förvaltningsfastigheterna i Treat Fastighets 2 AB och Tingsvalvet Navaren 14 AB redovisas till anskaffningsvärde. Värderingen baseras på köpeskilling enligt avtal. Övervärdet som allokeras till förvärvade förvaltningsfastigheter uppgår till ett belopp om 78 068 KSEK. I proformajusteringen ingår även justering för verkligt värde för avyttrade Fastighets AB Fredriksfors 5:1.

I värderingen av verkligt värde för förvaltningsfastigheterna ingår även pågående nybyggnationer samt byggnadsinventarier.

#### **Not 2 – Koncernredovisning**

Konsolidering av dotterbolag har inte skett i Treat Fastighets 2 AB. Andelar i koncernbolag elimineras enligt aktuella regler för koncernredovisning enligt IFRS som om förvärven och avyttringarna skett per den 31 december 2023.

#### **Not 3 – Förändring eget kapital**

Eliminering av eget kapital i dotterbolag -16 745 KSEK. Kvittningsemission av preferensaktier 26 600 KSEK.

#### **Not 4 – Klassificering skulder samt tillkommande finansiering**

Uppställningsformen för Treat Fastighets 2 AB, Fastighets AB Fredriksfors 5:1 och Tingsvalvet Navaren 14 AB finansiella rapporter har justerats för att stämma överens med Tingsvalvets uppställningsform i den mån det varit möjligt. Övriga skulder som är räntebärande omförs till Räntebärande skulder. I posten räntebärande skulder ingår även tillkommande finansiering vid förvärv.

## Revisorsrapport avseende proformaredovisningen

### OBEROENDE REVISORS BESTYRKANDERAPPORT OM SAMMANSTÄLLNING AV FINANSIELL PROFORMAINFORMATION I ETT PROSPEKT

Till styrelsen i Tingsvalvet Fastighets AB (publ), org nr 559177 - 5290 ("Bolaget")

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

Vi har slutfört vårt bestyrkandeuppdrag att rapportera om styrelsens sammanställning av finansiell proformainformation för Bolaget. Den finansiella proformainformationen består av proformabalansräkning per den 31 december 2023 och en proformaresultaträkning för räkenskapsåret som slutade 31 december 2023 och tillhörande noter som återfinns på sidorna 64 - 66 i det prospekt som är utfärdat av Bolaget. De tillämpliga kriterierna som är grunden utifrån vilken styrelsen har sammanställt den finansiella proformainformationen är angivna i den delegerade förordningen (EU) 2019/980 och beskrivs på sid 60 - 63.

Den finansiella proformainformationen har sammanställts av styrelsen för att illustrera effekten av transaktionerna som anges på sid 60 - 62 på bolagets finansiella ställning per 31 december 2023 och företagets finansiella resultat för perioden fram till 31 december 2023 som om transaktionerna hade ägt rum den 31 december 2023 respektive 1 januari 2023. Som del av processen har information om företagets finansiella ställning och finansiella resultat hämtats av styrelsen från företagets finansiella rapporter för den period som slutade 31 december 2023, om vilka en revisors rapport har publicerats.

#### Styrelsens ansvar för den finansiella proformainformationen

Styrelsen är ansvarig för sammanställningen av den finansiella proforma-informationen med grund i den delegerade förordningen (EU) 2019/980.

#### Vårt oberoende och vår kvalitetsstyrning

Vi har följt krav på oberoende och andra yrkesetiska krav i International Ethics Standards Board for Accountants' International Code of Ethics for Professional Accountants (inklusive International Independence Standards) (Etikkoden), som bygger på grundläggande principer om hederlighet, objektivitet, professionell kompetens och vederbörlig omsorg, sekretess och professionellt uppträdande.

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

#### Revisorns ansvar

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

Vi har utfört uppdraget enligt International Standard on Assurance Engagements ISAE 3420 Bestyrkandeuppdrag att rapportera om sammanställning av finansiell proformainformation i ett prospekt, som har utfärdats av International Auditing and Assurance Standards Board. Standarden kräver att revisorn planerar och utför åtgärder i syfte att skaffa sig rimlig säkerhet om huruvida styrelsen har sammanställt, i alla väsentliga avseenden, den finansiella proformainformationen med grund i den delegerade förordningen (EU) 2019/980.

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

Syftet med finansiell proformainformation i ett prospekt är enbart att illustrera effekten av en betydelsefull händelse eller transaktion på företagets ojusterade finansiella information som om händelsen hade inträffat eller transaktionen hade genomförts vid en tidigare tidpunkt som har valts i illustrativt syfte. Därmed kan vi inte bestyrka att det faktiska utfallet för händelsen eller transaktionen per 31 december 2023 samt 1 januari 2023 hade blivit som den har presenterats.

Ett bestyrkandeuppdrag, där uttalandet lämnas med rimlig säkerhet, att rapportera om huruvida den finansiella proformainformationen har sammanställts, i alla väsentliga avseenden, med grund i de tillämpliga kriterierna, innefattar att utföra åtgärder för att bedöma om de tillämpliga kriterier som används av styrelsen i sammanställningen av den finansiella proformainformationen ger en rimlig grund för att presentera de betydande effekter som är direkt hänförliga till händelsen eller transaktionen, samt att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis för att:

- Proformajusteringarna har gjorts enligt kriterierna.
- Den finansiella proformainformationen avspeglar den korrekta tillämpningen av dessa justeringar på den ojusterade finansiella informationen.

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

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

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

#### **Uttalande**

Enligt vår uppfattning har den finansiella proformainformationen sammanställts, i alla väsentliga avseenden, enligt de grunder som anges på sid 60 - 63 och dessa grunder överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av Bolaget.

Bollnäs den 7 maj 2024

KPMG AB



Therese Malmgren  
Auktoriserad revisor

## **Aktuell intjäningsförmåga**

Detta avsnitt innehåller framåtriktade uttalanden som avspeglar Koncernens planer, uppskattning och bedömningar. Förvaltningsresultaten kan komma att skilja sig väsentligt från det som uttrycks i dessa framtidsinriktade uttalanden. Faktorer som kan orsaka eller bidra till sådana skillnader inkluderar, men är inte begränsat till, de antaganden som ligger till grund för dessa uttalanden samt i andra delar av Prospektet inklusive avsnittet "*Risikfaktorer*".

I tabellen som följer presenteras aktuell intjäningsförmåga för det fastighetsbestånd Tingsvalvet ägde per den 31 mars 2024 och för en period om tolv månader framåt. Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos utan är endast att betrakta som en teoretisk ögonblicksbild, vars syfte är att presentera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbestånd, lånekostnader, kapitalstruktur och organisation vid en specifik tidpunkt. Intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning av kommande period vad gäller hyresutveckling, vakansgrader, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer.

Intjäningsförmågan baseras på kontrakterade hyresintäkter på årsbasis, medbeaktande av hyrestillägg och hyresrabatter aktuella fastighetskostnader och administrationskostnader för fastighetsbeståndet. Fastighetskostnaderna baseras på erfarenhetstal med normala underhållsåtgärder. Fastighetsskatt har beräknats utifrån aktuella taxeringsvärden. Kostnaden för central administration har baserats på nuvarande organisation och omfattning för verksamheten. Finansnetto baseras på nuvarande räntelägen samt den skuldsättning som förelåg vid periodens utgång.

Följande information och antaganden ligger till grund för den bedömda intjäningsförmågan per den 31 mars 2024:

- Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter per den 31 mars 2024 utifrån gällande hyreskontrakt.
- Hyresvärdet har justerats för kända in- och avflyttningar.
- Fastighetskostnader utgörs av en bedömning av ett normalårs driftkostnader (som inte vidarefaktureras) underhållsåtgärder och tomträttsavgälder. I driftkostnaderna ingår fastighetsrelaterad administration.
- Fastighetsskatt har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärde.
  - Kostnader för central administration har beräknats utifrån befintlig organisation med kända organisationsförändringar och fastighetsbeståndets storlek.
  - Finansiella intäkter och kostnader har beräknats utifrån bolagets faktiska genomsnittliga räntenivå per den 31 mars 2024.

I övrigt har inga justeringar eller andra bedömningar inkluderats i beräkningen av den aktuella intjäningsförmågan. Tingsvalvets bedömer att samtliga antaganden, med undantag för beräkningen av fastighetsskatt som bedöms ligga helt utanför Bolagets kontroll, är faktorer som Bolagets styrelse och ledande befattningshavare kan påverka.

Informationen i detta avsnitt överensstämmer med och är hämtade från den i delårsrapporten för perioden 1 januari 2024 till 31 mars 2024 offentliggjorda aktuella intjäningsförmågan. Den är jämförbar med Bolagets historiska finansiella information och har utarbetats i enlighet med Bolagets redovisningsprinciper. Informationen om aktuell intjäning har inte granskats av Bolagets revisor.

**Aktuell intjäningsförmåga  
(MSEK, om inte annat anges)**

**31 mars 2024**

Intäkter	159,6
Fastighetskostnader	-23,9
<b>Driftöverskott</b>	<b>135,8</b>
<hr/>	
Central administration	-17,2
Finansnetto	-55,3
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>63,4</b>
<hr/>	
Förvaltningsfastigheter	2 015
Totalt antal stamaktier, st	15 187 692 <sup>24</sup>
Eget kapital	592
Räntetäckningsgrad, ggr	2,15

<sup>24</sup> Inklusivt aktier som emitterades i samband med kvittningsemissionen som beslutades om den 17 april 2024 och som kan komma att emitteras inom ramen för Företrädesemissionen.

**STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISOR****Styrelse**

Bolagets styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst sex ledamöter med högst sex suppleanter. Bolagets styrelse består för närvarande av fyra ledamöter valda av årsstämman 2023 för tiden intill slutet av årsstämman 2024. Samtliga fyra ledamöter har föreslagits till nyval inför årsstämman 2024 för tiden intill slutet av årsstämman 2025.

<b>Namn</b>	<b>Befattning</b>	<b>Födelseår</b>	<b>Invald i styrelsen för Bolaget</b>	<b>Oberoende i förhållande till Bolaget och dess ledande befattningshavare</b>	<b>Oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare</b>	<b>Innehav i Bolaget*</b>
<b>Sven Engwall</b>	Styrelseordförande	1961	2022-05-23	Ja	Ja	<b>Serie A</b> 326 170 <b>Serie B</b> 326 170 <b>Pref.</b> 13 356 <b>Teckningsoptioner av serie TO1</b> 297 497
<b>Nils Magnus Nilsson</b>	Styrelseledamot	1948	2022-03-22	Ja	Ja	-
<b>Håkan Karlsson</b>	Styrelseledamot	1972	2022-08-05	Nej	Ja	<b>Serie A</b> 632 419 <b>Serie B</b> 627 949 <b>Pref.</b> 25 865 <b>Teckningsoptioner av serie TO1</b> 1 162 362
<b>Per Berggren</b>	Styrelseledamot	1959	2022-08-05	Ja	Ja	<b>Serie A</b> 208 458 <b>Serie B</b> 208 458 <b>Pref.</b> 8 715 <b>Teckningsoptioner</b>

						av serie TO1 198 839
--	--	--	--	--	--	----------------------------

\* Avser eget samt närstående fysiska och juridiska personers innehav.

### **Sven Engwall**

*Styrelseordförande i Bolaget sedan augusti 2022.*

**Född:** 1961.

**Utbildning:** Ekonomlinjen Uppsala universitet.

**Arbetslivserfarenhet:** Tidigare styrelseledamot i MaxFastigheter i Sverige AB (publ). Försäljnings- och marknadsansvarig inom Brynäs IF, Gefle IF fotboll, Leaf Sverige AB (Läkerol och Ahlgrens-bilar) och Kraft Freia Marabou (Gevalia och Kraft) samt verksam inom ett antal fastighetsbolag och startupbolag som styrelseledamot och investerare.

**Andra pågående uppdrag:** Styrelseledamot och VD Axagon AB, Styrelseledamot Engesbergs Bostadsinvest AB, Hedvigslunds Invest AB och Staketgatan 15 i Gävle AB.

**Oberoende i förhållande till Bolaget och dess ledande befattningshavare:** Ja.

**Oberoende i förhållande till större aktieägare:** Ja.

**Innehav i Tingsvalvet:** Sven Engwall innehar per dagen för Prospektet, genom bolag, 326 170 aktier av serie A, 326 170 aktier av serie B, 13 356 preferensaktier och 297 497 teckningsoptioner av serie TO1 i Bolaget.

### **Nils Magnus Nilsson**

*Styrelseledamot i Bolaget sedan mars 2022.*

**Född:** 1948.

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

**Arbetslivserfarenhet:** Under åren 1983 till 2003 anställd som skattekonsult med uppdrag i Karlstad och Stockholm. Startade tillsammans med en delägare eget konsultbolag 2003, Ahlford Skatt AB, med samma inriktning d.v.s. rådgivning gentemot huvudsakligen ägarledda företag. Verksamheten såldes till Grant Thornton 2006. Anställd hos Grant Thornton under åren 2006 till 2008. Sedan 2008 verksam som delägare i Europeiska Skatt AB. Aktiv som styrelseledamot i ett flertal bolag inom olika branscher.

**Andra pågående uppdrag:** Styrelseledamot i NORDEN Corporate Services Sweden AB och styrelseordförande i ForshagaAkademin AB, Klarafors AB och H-day AB. Styrelseledamot och partner i Bergsgården Konsult & Förvaltning AB samt styrelsesuppleant och partner för European Tax AB. Vidare är han ställföreträdare för P.E. Invest AB, Mat et Nöje i Karlstad AB, Svenska Finanshuset MGH AB och Nordic Chemical Group AB. Nils Magnus Nilsson utför även konsultuppdrag i form av en skattejurist för P.E Invest AB.

**Oberoende i förhållande till Bolaget och dess ledande befattningshavare:** Ja.

**Oberoende i förhållande till större aktieägare:** Ja.



**Innehav i Tingsvalvet: -**

**Håkan Karlsson**

*Styrelseledamot och VD i Bolaget sedan april 2022.*

**Född:** 1972.

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

**Arbetslivserfarenhet:** Grundare och tidigare verkställande direktör samt delägare av MaxFastigheter. Styrelseledamot i MaxFastigheter under 2013 - 2016. Tidigare verksam som ekonom, controller och CFO inom olika branscher.

**Andra pågående uppdrag:** Styrelseordförande i EkoFast Invest AB. Styrelsemedlem i RyRe Förvaltning AB, RYKA Invest AB, Hammartorp Projektutveckling AB och Bolagets samtliga dotterbolag.

**Oberoende i förhållande till Bolaget och dess ledande befattningshavare:** Nej.

**Oberoende i förhållande till större aktieägare:** Ja.

**Innehav av aktier i Tingsvalvet:** Håkan Karlsson innehar per dagen för Prospektet, privat och genom bolag, 632 419 aktier av serie A, 627 949 aktier av serie B, 25 865 preferensaktier samt 1 162 362 teckningsoptioner av serie TO 1 i Bolaget.

**Per Berggren**

*Styrelseledamot i Bolaget sedan den 2022.*

**Född:** 1959.

**Utbildning:** Civilingenjör från KTH och ekonomisk utbildning från Stockholms universitet.

**Arbetslivserfarenhet:** Tidigare VD för Hemsö Fastighets AB, VD för Jernhusen AB, affärsområdeschef för Fabege AB (publ), VD för Drott Kontor AB samt fastighetschef för Skanska Fastigheter Stockholm AB.

**Andra pågående uppdrag:** Styrelseordförande sedan 2022 och styrelseledamot sedan 2007 i Castellum AB (publ), styrelseledamot i Fasticon Kompetens Holding, White Arkitekter AB, RetailFast Holding AB, Fondamentor AB och Bolagets samtliga dotterbolag.

**Oberoende i förhållande till Bolaget och dess ledande befattningshavare:** Ja.

**Oberoende i förhållande till större aktieägare:** Ja.

**Innehav av aktier i Tingsvalvet:** Per Berggren innehar per dagen för Prospektet, privat och genom bolag, 208 458 aktier av serie A, 208 458 aktier av serie B, 8 715 preferensaktier samt 198 839 teckningsoptioner av serie TO 1 i Bolaget.

**Ledande befattningshavare**

Namn	Befattning	Anställd	Innehav*
Håkan Karlsson	VD	2022	<b>Serie A</b> 632 419 <b>Serie B</b> 627 949 <b>Pref.</b> 25 865 <b>Teckningsoptioner av serie TO1</b> 1 162 362
Magnus Fält	Vice VD och fastighetschef	2022	<b>Serie A</b> 632 419 <b>Serie B</b> 627 949 <b>Pref.</b> 25 865 <b>Teckningsoptioner av serie TO1</b> 1 162 362

\* Avser eget samt närstående fysiska och juridiska personers innehav.

### **Håkan Karlsson**

Se information om Håkan Karlsson under avsnitt "Styrelse" ovan.

### **Magnus Fält**

*Vice VD och fastighetschef sedan april 2022.*

**Född:** 1964.

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

**Arbetslivserfarenhet:** Grundare och tidigare vice verkställande direktör, fastighetschef samt delägare av MaxFastigheter. Styrelseledamot i MaxFastigheter under 2013 – 2016. Grundare och styrelseledamot av RetailFast. Tidigare verksam som konsult för de börsnoterade fastighetsbolagen Klöver AB och Dagon AB.

**Andra pågående uppdrag:** Ledamot och ordförande i Fagersta Fårbo Fastighets AB och Hammartorp Projektutveckling AB. Ledamot i Aktiebolaget Spero, TOMTE Invest AB, EkoFast Invest AB och Bolagets samtliga dotterbolag.

**Innehav av aktier i Tingsvalvet:** Magnus Fält innehar per dagen för Prospektet, privat och genom bolag, 632 419 aktier av serie A, 627 949 aktier av serie B, 25 865 preferensaktier samt 1 162 362 teckningsoptioner av serie TO 1 i Bolaget.

### **Övriga upplysningar avseende styrelse och ledande befattningshavare**

Samtliga styrelseledamöter och ledande befattningshavare kan nås via Bolagets huvudkontor, Mått Johanssons Väg 50, 633 46 Eskilstuna.

Ingen av Bolagets styrelseledamöter eller ledande befattningshavare har under de senaste fem åren (i) dömts i bedrägerirelaterat mål, (ii) varit ställföreträdare i bolag som försatts i konkurs, likvidation (annat än frivilliga likvidationer) eller genomgått företagsrekonstruktion, (iii) av reglerings- eller tillsynsmyndighet (inklusive erkända yrkessammanslutningar) bundits vid eller varit

föremål för påföljd på grund av brott (iv) förbjudits av domstol att vara medlem av en emittents förvaltnings-, lednings- eller tillsynsorgan eller från att utöva ledande eller övergripande funktioner hos en emittent.

Det föreligger inga familjeband mellan några styrelseledamöter och/eller ledande befattningshavare. Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har några privata intressen som kan stå i strid med Tingsvalvets intressen. Som framgår ovan har dock ett flertal styrelseledamöter och ledande befattningshavare ekonomiska intressen i Tingsvalvet genom aktieinnehav. Ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna har ingått avtal med Bolaget eller med något av dess dotterbolag om förmåner efter uppdragets avslutande, utöver vad som annars framgår i detta Prospekt. Det har inte träffats någon särskild överenskommelse mellan större aktieägare, kunder, leverantörer eller andra parter enligt vilken någon styrelseledamot eller ledande befattningshavare har valts in i nuvarande befattning.

### **Revisor**

Vid årsstämman den 17 maj 2023 omvaldes KPMG AB till revisionsbolag med den auktoriserade revisorn Therese Malmgren, medlem i FAR, som huvudansvarig revisor för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Styrelsen har inför årsstämman 2024 föreslagit att KPMG AB omväljs till revisionsbolag för Bolaget, med Therese Malmgren som huvudansvarig revisor, för tiden intill slutet av årsstämman 2025. KPMG AB har varit Bolagets revisor sedan den 16 mars 2023. Från och med maj 2021 till maj 2022 var Ernst & Young Aktiebolag Bolagets revisor, med den auktoriserade revisorn Conny Fredric Hävrén, medlem i FAR, som huvudansvarig revisor. Från och med maj 2022 fram till mars 2023 var Baker Tilly Umeå AB Bolagets revisor, med den auktoriserade revisorn Åsa Anita Dahlgren, medlem i FAR, som huvudansvarig revisor.

## **AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN**

### **Allmän information**

Enligt Tingsvalvets bolagsordning ska aktiekapitalet vara lägst 13 500 000 SEK och högst 54 000 000 SEK fördelat på lägst 13 500 000 aktier och högst 54 000 000 aktier. Tingsvalvets aktiekapital uppgick per den 31 december 2023 till 13 798 123 SEK fördelat på 13 798 123 aktier. Inga förändringar av antalet aktier har skett sedan den 31 december 2023. Det finns tre aktieslag i Bolaget, stamaktier av serie A och B och preferensaktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 1,00 SEK. ISIN-koden för aktierna i Tingsvalvet av respektive serie är SE0018534471 för stamaktier av serie A, SE0018534497 för stamaktier av serie B samt SE0018040727 för preferensaktier. Bolagets aktier är sedan 15 juli 2019 upptagna till handel på Spotlight Stock Market. Aktierna handlas under beteckningarna, "TINGSVALVET A", "TINGSVALVET B" och "TINGSVALVET PREF". Aktierna i Bolaget är utfärdade i enlighet med svensk rätt och är denominerade i SEK. Aktierna är fullt betalda och fritt överlåtbara. Aktieägarnas rättigheter kan endast ändras i enlighet med de förfaranden som anges i aktiebolagslagen (2005:551).

Den 5 april 2024 offentliggjorde Tingsvalvet att Bolaget återupptar process med att byta handelsplats för Bolaget värdepapper från Spotlight Stock Market till Nasdaq First North Stockholm.

### **Företrädesemissionen**

Företrädesemissionen medför vid full teckning att Tingsvalvets aktiekapital kommer att öka med högst 2 299 686 SEK, från 13 798 123 SEK till högst 16 097 809 SEK, genom utgivande av högst 2 299 686 aktier. Full teckning i Företrädesemissionen innebär att antalet aktier i Bolaget ökar från 13 798 123 (varav 918 123 preferensaktier, 6 440 000 A-aktier och 6 440 000 B-aktier) till 16 097 809 (varav 918 123 preferensaktier, 6 440 000 A-aktier och 8 739 686 B-aktier) vilket motsvarar en utspädningseffekt om cirka 14,3 procent av antalet aktier (beräknat som antalet Nya Aktier till följd av Företrädesemissionen dividerat med det totala antalet aktier i Bolaget efter fulltecknad Företrädesemission) och en utspädningseffekt om cirka 3,1 procent av det totala antalet röster i bolaget efter genomförd Företrädesemission.

### **Kvittningsemission i samband med Etapp 2**

Styrelsen i Bolaget har beslutat att emittera 102 257 preferensaktier till Humble i kvittningsemissionen som beslutades i samband med Etapp 2. Styrelsen beslutade om kvittningsemissionen med stöd av bemyndigande från årsstämman den 17 maj 2023. Preferensaktierna som emitterades i samband med Etapp 2 har per dagen för Prospektet ännu inte registrerats vid Bolagsverket. Kvittningsemissionen medför att Tingsvalvets aktiekapital kommer att öka med högst 102 257 SEK, genom utgivande av högst 102 257 preferensaktier vilket motsvarar en utspädningseffekt om cirka 0,7 procent av antalet aktier (beräknat som antalet nya preferensaktier till följd av kvittningsemissionen dividerat med det totala antalet aktier i Bolaget efter kvittningsemissionen) och en utspädningseffekt om cirka 0,1 procent av det totala antalet röster i bolaget efter genomförd kvittningsemission.

### **Utdelningar och utdelningspolicy**

#### **Utdelningar**

Bolaget beslutade på årsstämman 2023 om utdelning om totalt 18 240 000 SEK till preferensaktieägarna, motsvarande en utdelning om 24 SEK per preferensaktie, och att ingen utdelning ska ske till innehavare av stamaktier av serie A eller B.

Inför årsstämman 2024 föreslår styrelsen en utdelning om 24 SEK per preferensaktie, vilket innebär en total utdelning om 22 034 952 SEK. Inför årsstämman 2024 föreslår styrelsen att ingen utdelning ska utges till innehavare av stamaktier av serie A eller serie B. Utbetalning av utdelningen på preferensaktier föreslås ske genom tolv (12) lika stora delbetalningar, vars avstämningsdag föreslås vara den sista bankdagen i varje månad från maj 2024 till 30 april 2025. Vid varje delbetalning ska två (2) SEK per preferensaktie utbetalas.

#### Utdelningspolicy

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

### Vissa rättigheter förenade med aktierna

#### Rösträtt

Stamaktie av serie A medför en röst och stamaktie av serie B samt preferensaktie medför vardera en tiondels röst vid Bolagets bolagsstämmor.

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

Om Bolaget emitterar nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler vid en kontantemission eller en kvittningsemission har aktieägarna som huvudregel företrädesrätt att teckna sådana värdepapper i förhållande till antalet aktier som innehades före emissionen. Det finns inget i bolagsordningen som begränsar Bolagets möjlighet att i enlighet med aktiebolagslagen emittera nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

#### Rätt till utdelning och behållning vid likvidation

Beslutar bolagsstämman om vinstutdelning skall Preferensaktierna medföra företrädesrätt framför Stamaktierna till utdelning enligt nedan.

Preferensaktierna skall medföra företrädesrätt framför Stamaktierna till årlig utdelning per Preferensaktie av ett belopp om tjugofyra (24) SEK ("Preferensutdelning"). Utbetalning av Preferensutdelning ska göras i antingen en (1) betalning eller i tolv (12) lika stora delbetalningar. För tolv delbetalningar ska avstämningsdagen vara den sista bankdagen i varje kalendermånad. Styrelsen ska dock ha rätt att vid behov anpassa antal utdelningar och datum för avstämningsdagar utifrån när årsstämman infaller.

Om ingen vinstutdelning lämnats på Preferensaktier, eller om endast vinstutdelning understigande Preferensutdelning lämnats, skall Preferensaktierna medföra rätt att i tillägg till framtida Preferensutdelning erhålla ett belopp, jämnt fördelat på varje Preferensaktie, motsvarande skillnaden mellan vad som skulle ha betalats ut enligt ovan och utbetalat belopp ("**Innestående Belopp**") innan utdelning till innehavare av Stamaktier får ske. Vid utbetalning av Innestående Belopp, ska det Innestående Beloppet räknas upp med en faktor om ettkommaett (1,1), d.v.s. (belopp för utbetalning = Innestående Belopp x 1,1). Även utbetalning av Innestående Belopp förutsätter att bolagsstämman beslutar om vinstutdelning.

För det fall antalet Preferensaktier ändras genom sammanläggning, uppdelning eller annan liknande bolagshändelse skall de belopp som Preferensaktien berättigar till omräknas för att återspegla denna förändring.

Om bolaget upplöses skall Preferensaktier medföra företrädesrätt framför Stamaktier att ur bolagets tillgångar erhålla ett belopp per Preferensaktie 360 SEK, innan utskiftning sker till ägare av Stamaktier. Preferensaktierna skall i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning eller skiftesandel.

Beslut om vinstutdelning fattas av bolagsstämman. Samtliga aktieägare som är registrerade i den av Euroclear förda aktieboken på av bolagsstämman beslutad avstämningsdag är berättigade till utdelning. Utdelningen utbetalas normalt till aktieägarna genom Euroclear som ett kontant belopp per aktie, men betalning kan även ske i annat än kontanter (sakutdelning). Om aktieägare inte kan nås genom Euroclear kvarstår aktieägarens fordran på Bolaget avseende utdelningsbeloppet. Sådan fordran är föremål för en tioårig preskriptionstid. Vid preskription tillfaller utdelningsbeloppet Bolaget.

Det finns inga restriktioner avseende rätten till utdelning för aktieägare bosatta utanför Sverige. Betalningar till aktieägare som inte har skattemässig hemvist i Sverige är normalt föremål för svensk kupongskatt.

#### Omvandlingsförbehåll

Stamaktier av serie A ska på begäran av ägare till sådana aktier omvandlas till stamaktier av serie B. Begäran om omvandling, som ska vara skriftlig och ange det antal stamaktier av serie A som ska omvandlas till stamaktier av serie B samt om begäran inte omfattar hela innehavet, vilka stamaktier av serie A omvandlingen avser, ska göras hos styrelsen. Sådan begäran ska tillställas styrelsen och ha kommit styrelsen tillhanda under februari respektive augusti månad. Styrelsen ska genast anmäla omvandlingen till Bolagsverket för registrering i aktiebolagsregistret. Omvandlingen är verkställd när registrering skett samt antecknats i avstämningsregistret.

#### **Konvertibla eller utbytbara värdepapper**

Per dagen för Prospektet har Bolaget, utöver vad som beskrivs nedan inga utestående teckningsoptioner, konvertibler eller liknande finansiella instrument som kan berättiga till teckning av nya aktier eller på annat sätt påverka aktiekapitalet i Bolaget.

Årsstämman den 22 oktober 2019 beslutade om en företrädesemission av units bestående av 760 000 preferensaktier och teckningsoptioner samt riktad emission av 8 900 000 teckningsoptioner till garanterna i företrädesemissionen. Teckning av stamaktie av serie B med stöd av teckningsoption ska kunna ske en gång per kvartal under de sista fjorton dagarna i varje kvartal under perioden från och med juli 2022 till och med juni 2030 till en kurs om 55 kr. Per dagen för Prospektet har Bolaget 9 660 000 utestående teckningsoptioner motsvarande en utspädning om cirka 41 procent räknat på antalet det totala antalet utestående aktier i Bolaget per dagen för Prospektet.

#### **Emissionsbemyndigande**

Årsstämman 17 maj 2023 beslutade att bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästa årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, besluta om nyemission av stamaktier av serie B och preferensaktier. Betalning ska kunna ske kontant, genom apport, genom kvittning eller eljest förenas med villkor. Bolagets aktiekapital och antalet aktier får med stöd av bemyndigandet sammanlagt ökas med ett belopp respektive antal som ryms inom ramen för bolagsordningens vid var tid gällande gränser. Emissionskursen ska vid avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt och vid betalning genom apport motsvara aktiens marknadsvärde med, i förekommande fall, marknadsmässig emissionsrabatt.

Styrelsen har inför årsstämman 2024 föreslagit stämman att bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till årsstämma 2025, med eller utan avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt, besluta om nyemission av stamaktier av serie B och/eller preferensaktier. Betalning ska kunna ske kontant, genom apport, genom kvittning eller eljest förenas med villkor. Bolagets aktiekapital och antalet aktier får med stöd av bemyndigandet sammanlagt ökas med ett belopp respektive antal som ryms inom ramen för bolagsordningens vid var tid gällande gränser. Bemyndigandet syftar till att möjliggöra anskaffning av rörelsekapital, för att kunna genomföra och finansiera eventuella förvärv. Skälet till avvikelserna från aktieägarnas företrädesrätt är att bemyndigandet även syftar till att trygga den fortsatta finansieringen av Bolaget genom att Bolaget tillförs nya strategiskt viktiga ägare. Emissionskursen ska vid avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt och vid betalning genom apport motsvara aktiens marknadsvärde med, i förekommande fall, marknadsmässig emissionsrabatt.

### Utspädning

Full teckning i Företrädesemissionen innebär att antalet aktier i Bolaget ökar från 13 798 123 (varav 918 123 preferensaktier, 6 440 000 A-aktier och 6 440 000 B-aktier) till 16 097 809 (varav 918 123 preferensaktier, 6 440 000 A-aktier och 8 739 686 B-aktier) vilket motsvarar en utspädningseffekt om cirka 14,3 procent av antalet aktier (beräknat som antalet Nya Aktier till följd av Företrädesemissionen dividerat med det totala antalet aktier i Bolaget efter fulltecknad Företrädesemission) och en utspädningseffekt om cirka 3,1 procent av det totala antalet röster i bolaget efter genomförd Företrädesemission.

Av tabellen nedan framgår nettotillgångsvärde per aktie före respektive efter Företrädesemissionen baserat på eget kapital per den 31 december 2023 och det högsta antalet aktier som kan komma att ges ut i Företrädesemissionen.

Per den 31 december 2023	Före Företrädesemissionen	Efter Företrädesemissionen
Eget kapital, MSEK	794 956	854 748
Antal aktier	13 798 123	16 097 809
Nettotillgångsvärde per aktie, SEK	57,6	53,1

### Central värdepappersförvaring

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

### Offentliga uppköpserbudanden och tvångsinlösen

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

att avyttra sina aktier i det offentliga uppköpserbudandet. Efter ett offentligt uppköpserbudande kan den som har lämnat erbjudandet, under vissa förutsättningar, vara berättigad att lösa in resterande aktieägare i enlighet med reglerna om tvångsinlösen i 22 kap. aktiebolagslagen. Aktierna är inte föremål för något erbjudande som har lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller inlösenskyldighet. Inget offentligt uppköpserbudande har lämnats för de erbjudna aktierna under innevarande eller föregående räkenskapsår.

## Ägarstruktur

Per den 31 mars 2024, inklusive därefter för Bolaget kända förändringar, uppgick ägandet i Bolaget med anmälningspliktigt innehav (>5 % av aktierna eller rösterna), enligt nedanstående tabell. Stamaktier av serie A medför en röst och stamaktier av serie B samt preferensaktie medför vardera en tiondels röst vid bolagsstämma. I enlighet med vad som framgår av tabellen nedan finns det inte några aktieägare som direkt eller indirekt kontrollerar Bolaget vare sig självständigt eller gemensamt.

Namn	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Preferens- aktier	Ägarandel (%)	Röstvärde (%)
Stockslätten AB	691 517	612 016	-	9,45	10,49
EkoFast Invest AB	634 296	627 249	25 715	9,33	9,75
Karlsarvet Capital AB	573 936	573 936	54 572	8,71	8,87
Anders Tangen privat och via bolag	566 158	563 315	67 852	8,68	8,80
Eiendoms-investor AS	542 772	542 772	22 285	8,03	8,35
Axagon AB	326 170	326 170	13 356	4,82	5,02
Övriga	3 105 151	3 194 542	734 343	50,98	48,72
<b>Totalt</b>	<b>6 440 000</b>	<b>6 440 000</b>	<b>918 123</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

## Aktieägaravtal

Såvitt styrelsen känner till föreligger inte några aktieägaravtal eller andra överenskommelser som syftar till gemensamt inflytande över Bolaget. Styrelsen känner inte heller till några överenskommelser som kan leda till att kontrollen över Tingsvalvet förändras.

## Viktig information om beskattning

Skattelagstiftningen i investerarens hemland och i Sverige kan påverka de eventuella intäkter som erhålls från aktier i Bolaget.

Beskattningen av eventuell utdelning, liksom kapitalvinstbeskattning och regler om kapitalförluster vid avyttring av värdepapper, beror på varje enskild aktieägares specifika situation. Särskilda skatteregler gäller för vissa typer av skattskyldiga och vissa typer av investeringsformer. Varje innehavare av aktier och teckningsrätter bör därför rådfråga en skatterådgivare för att få information om de särskilda konsekvenser som kan uppstå i det enskilda fallet, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska skatteregler och skatteavtal.



## LEGALA FRÅGOR OCH KOMPLETTERANDE INFORMATION

### Allmän bolags- och koncerninformation

Bolagets företagsnamn (tillika kommersiella beteckning) är Tingsvalvet Fastighets AB (publ), organisationsnummer 559177-5290 och LEI-kod 549300ZR5SKO2SUDZ692, och är ett svenskt publikt aktiebolag, som bildades den 25 oktober 2018 och registrerades vid Bolagsverket den 30 oktober 2018 och har bedrivit verksamhet sedan dess. Bolaget regleras av, och verksamheten bedrivs i enlighet med, aktiebolagslagen (2005:551) och bedriver sin verksamhet i enlighet med svensk rätt. Nuvarande företagsnamn (tillika kommersiella beteckning) registrerades den 30 april 2019. Bolagets styrelse har sitt säte i Stockholms kommun. Bolagets registrerade adress är Mått Johanssons Väg 50, 633 46 Eskilstuna. Bolagets telefonnummer är +46 (0)70 618 24 61 och dess webbplats är [www.Tingsvalvet.se](http://www.Tingsvalvet.se) (informationen på Bolagets webbplats utgör inte en del av Prospektet såvida informationen inte har införlivats genom hänvisning i Prospektet). Enligt Bolagets bolagsordning ska Bolaget äga och förvalta fast och lös egendom eller äga och förvalta bolag som direkt eller indirekt äger och förvaltar fast eller lös egendom och upphämta finansiering för sin verksamhet samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Tingsvalvet Fastighets AB (publ) är moderbolag inom Koncernen som per dagen för Prospektet utöver Bolaget består av 40 dotterbolag.

### Väsentliga avtal

Nedan följer en sammanställning av de väsentliga avtal (med undantag för avtal som ingåtts i den löpande affärsverksamheten) som Bolaget har ingått under de två år som föregått offentliggörandet av Prospektet, liksom en sammanfattning av andra avtal (som inte ingåtts i den löpande affärsverksamheten) som Bolaget ingått som innehåller förpliktelser eller rättigheter som vid offentliggörandet av Prospektet är av väsentlig betydelse för Bolaget.

#### Refinansiering av låneavtal

Den 13 februari 2024 ingick Bolaget ett avtal med Swedbank om beviljade fastighetskrediter om totalt 320 MSEK. Fastighetskrediterna med Swedbank har ingåtts med Tingsvalvet via dotterbolagen Tingsvalvet M14 AB och Tingsvalvet M16 AB. Det nya lånet med Swedbank förfaller till betalning tre år efter ingånget skuldebrev och förväntas löpa med en ränta om 2,9875 procent plus marginal 2,073 procent. Slutlig ränta för fastighetskrediterna kommer att fastställas den 31 maj 2024. Lånet har en uppläggningsavgift om 125 KSEK. Slutligt skuldebrev med slutliga villkor om eventuella kovenanter med mera kommer att ingås i slutet av maj 2024. I samband med ingång av slutligt skuldebrev kommer parterna teckna derivat i form av femårig ränteswap för båda krediterna. Krediten hos Swedbank ska användas för att delvis refinansiera Koncernens största lån om 441 MSEK som tidigare ingåtts med Storebrand. Det ursprungliga kreditavtalet, som är en kreditfacilitet från Storebrand, förfaller till betalning den 31 maj 2024. Överskjutande del av kreditfaciliteten från Storebrand kommer att betalas med för Koncernen tillgängliga likvida medel och kreditfaciliteter.

#### Avtal med Humble om förvärv och lease-back av fastigheter

Bolaget offentliggjorde den 1 december 2023 att Bolaget ingått avsiktsförklaring med Humble Group AB (publ) ("**Humble**") avseende indirekt förvärv av tre fastigheter ("**Etapp 1**") respektive sju fastigheter ("**Etapp 2**", gemensamt med Etapp 1 "**Fastigheterna**") från Humble. Bolaget tecknade sedan den 15 december 2023 avtal avseende indirekt förvärv av Etapp 1 samt villkorat avtal avseende indirekt förvärv av Etapp 2 ("**Avtalen**" respektive "**Transaktionen**"), samt indirekt tillträtt de Fastigheter som omfattas av Etapp 1. Det överenskomna fastighetsvärdet för Etapp 1 uppgick

till 137 miljoner SEK och det överenskomna fastighetsvärdet för Etapp 2 uppgick till 133 miljoner SEK (totalt 270 miljoner SEK efter avdrag för latent skatt). Den latent skatten för Etapp 1 uppgick till 4 MSEK och till 3 MSEK för Etapp 2. Bolaget tillträdde fastigheterna som förvärvades i Etapp 1 den 15 december 2023 och köpeskillingen för Etapp 1 uppgick till cirka 77 MSEK varav cirka 50 MSEK erlagts kontant och cirka 27 MSEK erlagts genom revers vilken kvittats mot 103 123 preferensaktier i Bolaget. Den preliminära köpeskillingen för Etapp 2 var enligt det avtal som ingicks i december 2023 cirka 86,3 miljoner SEK, varav cirka 59,7 miljoner SEK skulle erläggas kontant och cirka 26,6 miljoner SEK skulle erläggas genom revers vilken skulle kvittas mot preferensaktier i Bolaget. I syfte att minska justeringen vid beräkningen av den slutliga köpeskillingen avseende Etapp 2 kom Bolaget och Humble överens om att justera kontantvederlaget i den preliminära köpeskillingen från cirka 59,7 miljoner SEK till cirka 31,5 miljoner SEK. Justering gjordes på grund av skillnad i det egna kapitalet i underkoncernen per tillträdesdagen. Den preliminära köpeskillingen för Etapp 2 uppgick således till cirka 58,1 miljoner SEK, varav cirka 31,5 miljoner SEK erlagts kontant och cirka 26,6 miljoner SEK har erlagts genom revers vilken kvittats mot 102 257 preferensaktier i Bolaget till en teckningskurs om 260,128238 SEK per preferensaktie, vilket motsvarar preferensaktiens volymviktade genomsnittliga pris (VWAP) under de trettio (30) kalenderdagar närmast före tillträdesdagen för Etapp 2. Styrelsen i Bolaget har beslutat att emittera 102 257 preferensaktier till Humble i kvittningsemissionen med stöd av bemyndigande från årsstämman den 17 maj 2023. Genom Etapp 2 har Bolaget förvärvat samtliga aktier i Treat Fastighets 2 AB som i sin tur äger samtliga aktier i Gudrun Fastighet AB, Runes Specialbageri AB, CLJ Grenna AB, Napame Holding AB, Fewalco Fastighets AB, Ewalco International AB och Fastighets Jönköping Snickaren 1 AB. Därigenom har Bolaget indirekt förvärvat fastigheterna Höganäs Steglinge 1:23, Mölndal Gästgivaregården 5, Lerum Lekstorp 3:19, Lerum Lekstorp 3:205, Jönköping Snickaren 1, Jönköping Överstycket 19 och Borås Stormen 3. Enligt Avtalen ska Bolaget och Humble dela lika på värdeökningar hänförliga till två av fastigheterna efter avdrag för kostnader avseende byggnation av två nya fabriker på dessa fastigheter, vilket erläggs i form av tilläggsköpeskillingar för Etapp 1 respektive Etapp 2. Värdeökningarna ska beräknas om fler byggnader ska byggas på befintliga fastigheter. För det fall ytterligare byggnader byggs ska värdering av fastigheterna inhämtas externt och den nya värderingen av fastigheterna ska då jämföras med byggkostnaderna för de nya byggnaderna. Eventuell vinst som uppstår efter sådan värdering ska delas 50/50 mellan Humble och Tingsvalvet. Tilläggsköpeskillingen kommer då erläggas kontant på aktierna som har förvärvats. Skyldigheten att betala eventuell tilläggsköpeskillning är obegränsad i tiden. Transaktionen är strukturerad som en s.k. "sale-lease-back", varigenom Humble, direkt eller indirekt, ingår nya marknadsmässiga hyresavtal avseende lokaler på Fastigheterna. Det har inte ingåtts några nya hyresavtal med nya hyresgäster utan Humble har tillsett att de hyresgäster som har funnits i de förvärvade fastigheterna sedan tidigare finns kvar. Transaktionen har finansierats med befintliga medel och extern finansiering i form av lån och kreditfaciliteter.

#### Avtal om förvärv av fastighet

Tingsvalvet ingick den 31 augusti 2023, genom dotterbolaget RetailFast Karlskoga AB, avtal med Poplanäs Invest AB avseende förvärv av samtliga aktier i Fastighets AB Marås 1:26. Köpeskillingen för samtliga aktier i Fastighets AB Marås 1:26 uppgick till cirka 41,8 MSEK, varav cirka 25,3 MSEK erlades kontant på tillträdesdagen den 1 oktober 2023. Den återstående delen av köpeskillingen erlades genom säljarrevers, vilken sedan har kvittats mot 55 000 nyemitterade preferensaktier i Tingsvalvet till en teckningskurs om 300 SEK per aktie. Genom förvärvet av samtliga aktier i Fastighets AB Marås 1:26 förvärvade Bolaget fastigheten Gnosjö Marås 1:26. Fastigheten är fullt uthyrd till en hyresgäst med ett 10 årigt triple net hyresavtal.

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

Bolaget är för närvarande inte, och har inte under de senaste tolv månaderna varit part i något myndighetsförfarande, rättsligt förfarande eller skiljeförfarande som nyligen haft eller kan komma

att få en betydande effekt på Bolagets finansiella ställning och resultat. Bolaget är inte heller medvetet om något potentiellt sådant förfarande.

### Transaktioner med närstående

Inga närståendetransaktioner som enskilt eller tillsammans är väsentliga för Koncernen har ägt rum efter den 31 december 2023 till och med dagen för Prospektet.

### Rådgivares intressen

Advokatfirman Schjødt är legal rådgivare till Tingsvalvet i samband med Företrädesemissionen. Advokatfirman Schjødt kan komma att tillhandahålla ytterligare legal rådgivning till Tingsvalvet. Advokatfirman Schjødts ersättning är inte beroende av utfallet i Företrädesemissionen.

### Kostnader

Bolagets kostnader hänförliga till Företrädesemissionen förväntas uppgå till cirka 1 MSEK). Dessa kostnader är främst hänförliga till rådgivningskostnader och kostnader för revisorer. Nettolikviden från Företrädesemissionen beräknas därför uppgå till cirka 58,8 MSEK.

### Bransch- och marknadsinformation

Prospektet innehåller viss marknads- och branschinformation som kommer från tredje part. Informationen har återgetts korrekt och såvitt Bolaget känner till och kan utvärdera av information som har offentliggjorts av dessa tredje parter har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande. Bolaget har däremot inte oberoende verifierat information, varför dess riktighet och fullständighet inte kan garanteras.

### Dokument införlivade genom hänvisning

Information	Sidor	Dokument
Bolagets finansiella information med tillhörande noter och revisionsberättelse för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.	Resultaträkning för Koncernen på sidan 7, balansräkning för Koncernen på sidorna 8-9, kassaflödesanalys för Koncernen på sidan 11, rapport över förändringar i eget kapital sida 10, noter på sidorna 17-43 och revisionsberättelse på sidorna 53-54.	Årsredovisning för Tingsvalvet AB (publ) för räkenskapsåret 1 juli 2021 - 31 december 2022. Länk till årsredovisning för 2022: <a href="https://cdn.bequoted.com/media/1/dd5e14f1-b29f-42df-a795-82c35a3a9c5c/Tingsvalvet_Arsredovisning_2022.pdf">https://cdn.bequoted.com/media/1/dd5e14f1-b29f-42df-a795-82c35a3a9c5c/Tingsvalvet_Arsredovisning_2022.pdf</a>
Bolagets finansiella information med tillhörande noter för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023.	Resultaträkning för Koncernen på sidan 7, balansräkning för Koncernen på sidorna 8-9, rapport över förändringar i eget kapital sidan 10, kassaflödesanalys	Årsredovisning för Tingsvalvet Fastighets AB (publ) för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023. Länk till årsredovisning för 2023: <a href="https://cdn.bequoted.com/media/1/b09f53d1-a692-4ffb-9260-4e3e8f8819b3/Tingsvalvet_Arsredovisning_2023.pdf">https://cdn.bequoted.com/media/1/b09f53d1-a692-4ffb-9260-4e3e8f8819b3/Tingsvalvet_Arsredovisning_2023.pdf</a>

	för Koncernen på sidan 11 och noter på sidorna 17-44.	
Bolagets revisionsberättelse för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023.		Revisionsberättelse för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023. Länk till revisionsberättelse för räkenskapsåret 2023: <a href="https://cdn.bequoted.com/media/1/86314f02-c460-405e-a675-15d1eef133bc/tingsvalvet_sign_revisionsberattelse_2023.pdf">https://cdn.bequoted.com/media/1/86314f02-c460-405e-a675-15d1eef133bc/tingsvalvet_sign_revisionsberattelse_2023.pdf</a>
Bolagets finansiella information med tillhörande noter för räkenskapsperioden 1 januari - 31 mars 2024.	Resultaträkning för Koncernen på sidan 6, balansräkning för Koncernen på sidan 14, rapport över förändringar i eget kapital sidan 14 och kassaflödesanalys för Koncernen på sidan 15.	Kvartalsrapport för Tingsvalvet Fastighets AB (publ) för räkenskapsperioden 1 januari - 31 mars 2024. Länk till kvartalsrapport för räkenskapsperioden 1 januari – 31 mars 2024: <a href="https://cdn.bequoted.com/media/1/ea229dbc-b6a3-4aa9-b853-9c32ee0e9dcd/Tingsvalvet_Delarsrapport_Q1_2024.pdf">https://cdn.bequoted.com/media/1/ea229dbc-b6a3-4aa9-b853-9c32ee0e9dcd/Tingsvalvet_Delarsrapport_Q1_2024.pdf</a>

Bolagets årsredovisningar för räkenskapsåren 2023 och 2022 har reviderats av Bolagets revisor. Revisionsberättelse är fogad till varje årsredovisning. Bolagets kvartalsrapport för räkenskapsperioden 1 januari 2024 – 31 mars 2024 har inte reviderats av Bolagets revisor. Räkenskaperna för dessa perioder har upprättats i enlighet med IFRS, så som de har antagits av EU, tolkningar av IFRS Interpretations Committee (IFRIC) och årsredovisningslagen samt Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Förutom Bolagets reviderade årsredovisningar för räkenskapsåren 2023 och 2022 har ingen information i Prospektet granskats eller reviderats av Bolagets revisor.

De delar av den finansiella informationen som inte har införlivats genom hänvisning bedöms antingen inte relevanta för en investerare eller återfinns på annan plats i Prospektet.

### Handlingar som hålls tillgängliga för inspektion

Bolagets (i) bolagsordning, (ii) registreringsbevis från Bolagsverket och (iii) dokument införlivade genom hänvisning i Prospektet (se avsnittet "*Dokument införlivade genom hänvisning*"), hålls tillgängliga för inspektion under kontorstid på Mått Johanssons Väg 50, 633 49 Eskilstuna. Dessa handlingar finns även tillgängliga i elektronisk form på Bolagets webbplats, [www.tingsvalvet.se](http://www.tingsvalvet.se) (informationen på Bolagets webbplats utgör inte en del av Prospektet såvida informationen inte har införlivats genom hänvisning i Prospektet).

### Prospektets godkännande

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

Prospektet godkändes av Finansinspektionen den 7 maj 2024. Prospektet är giltigt upp till tolv månader efter godkännandet av Prospektet förutsatt att det kompletteras med tillägg när så krävs enligt artikel 23 i Prospektförordningen. Eventuella tillägg kommer att publiceras på Tingsvalvets webbplats. Investerare som i sådant fall redan har anmält sig för deltagande i Företrädesemissionen kan under vissa förutsättningar ha rätt att återkalla sin anmälan. Skyldigheten att tillhandahålla tillägg till Prospektet i fall av nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter kommer inte att vara tillämplig efter att teckningsperioden i Företrädesemissionen har löpt ut.

## **LAGSTADGADE OFFENTLIGGÖRANDEN**

*Nedan följer en sammanfattning av den information som har offentliggjorts av Bolaget i enlighet med förordning (EU) nr 596/2014 (MAR) under de tolv senaste månaderna och som är relevant per Prospektets datum.*

### **Finansiella rapporter**

Den 6 maj 2024 offentliggjorde Bolaget sin delårsrapport för perioden 1 januari-31 mars 2024.

Den 23 februari 2024 offentliggjorde Bolaget sin bokslutskommuniké för perioden 1 januari-31 december 2023.

Den 17 november 2023 offentliggjorde Bolaget sin delårsrapport för perioden 1 januari-30 september 2023.

Den 25 augusti 2023 offentliggjorde Bolaget sin delårsrapport för perioden 1 januari-30 juni 2023.

Den 17 maj 2023 offentliggjorde Bolaget sin delårsrapport för perioden 1 januari-31 mars 2023.

### **Företrädesemissionen**

Den 5 april 2024 offentliggjorde Bolaget att Bolagets styrelse har beslutat om att genomföra Företrädesemissionen.

### **Bolagets operativa verksamhet**

Den 31 augusti 2023 offentliggjorde Bolaget att Tingsvalvet har ingått avtal om att förvärva samtliga aktier i Fastighets AB Marås 1:26.

**DEFINITIONSLISTA**

<b>Aktiebolagslagen</b>	Aktiebolagslagen (2005:551)
<b>Bolaget, Koncernen, eller Tingsvalvet</b>	Avser, beroende på sammanhanget, Tingsvalvet Fastighets AB org.nr 59177-5290, Koncernen i vilken Tingsvalvet är moderbolaget eller dotterbolag i Koncernen
<b>Företrädesemissionen</b>	Avser nyemission av aktier av serie B i Bolaget i enlighet med villkoren i detta prospekt
<b>KSEK</b>	Avser svenska kronor i tusental
<b>MSEK</b>	Avser svenska kronor i miljoner
<b>Prospekt</b>	Avser detta prospekt
<b>Prospektförordningen</b>	Avser Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 om prospekt som ska offentliggöras när värdepapper erbjuds till allmänheten eller tas upp till handel på en reglerad marknad, och om upphävande av direktiv 2003/71/EG
<b>Securities Act</b>	Avser United States Securities Act från 1933 enligt dess senaste lydelse
<b>SEK</b>	Avser svenska kronor

## ADRESSER

### **BOLAGET**

#### **Tingsvalvet Fastighets AB (publ)**

Mått Johanssons Väg 50

633 46 Eskilstuna

Sverige

[www.tingsvalvet.se](http://www.tingsvalvet.se)

### **EMISSIONSINSTITUT**

#### **Vator Securities AB**

Kungsgatan 34

111 35 Stockholm

Sverige

### **LEGAL RÅDGIVARE**

#### **Advokatfirman Schjødt**

Hamngatan 27

101 33 Stockholm

Sverige