



Informationsfolder i samband med Tingsvalvet Fastighets AB (publ) unitemission juni 2022

VIKTIG INFORMATION

Allmän information

Denna informationsfolder utgör inte ett erbjudande om att förvärva värdepapper i Tingsvalvet Fastighets AB (publ) ("**Tingsvalvet**" eller "**Bolaget**") utan ska betraktas som marknadsföringsmaterial. Denna informationsfolder ("**Informationsfolder**") utgör endast en förenklad beskrivning av erbjudandet att teckna units i Tingsvalvet. Erbjudande om att teckna units ("**Erbjudandet**") i Bolaget sker endast genom det prospekt ("**Prospektet**") som Bolaget offentliggjorde den 3 juni 2022, vilket finns tillgängligt i elektronisk form på bolagets webbplats (www.tingsvalvet.se) samt Arctic Securities webbplats (www.arctic.com/secse), samt kommer att finnas tillgängligt på Finansinspektionens webbplats (www.fi.se). Denna Informationsfolder ska inte betraktas som underlag för ett investeringsbeslut, och utgör inte ett prospekt i enlighet med Europaparlamentet och rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017. För information och villkor om Erbjudandet hänvisas till Prospektet som upprättats av styrelsen för Bolaget i samband med Erbjudandet. Finansinspektionens godkännande av Prospektet ska inte uppfattas som ett godkännande av de erbjudna värdepappren. Eventuella investeringsbeslut bör enbart fattas baserat på informationen i Prospektet, detta för att en investerare fullt ut ska förstå de potentiella risker och fördelar som är förknippade med beslutet att delta i Erbjudandet. De värdepapper som omfattas av Erbjudandet är inte avsett för allmänheten i någon annan jurisdiktion än Sverige och inga värdepapper i Bolaget får erbjudas, tecknas, säljas, eller överlåtas, direkt eller indirekt, i eller till personer som är bosatta i USA, Australien, Japan, Kanada, Sydafrika, Nya Zeeland, Singapore, Hongkong, Schweiz eller i någon annan jurisdiktion där deltagande skulle kräva ytterligare prospekt, registreringar eller andra åtgärder än vad som följer av svensk rätt. Prospektet, anmälningsblanketten och/eller andra handlingar relaterade till Erbjudandet, inklusive men ej begränsat till denna Informationsfolder, får inte distribueras i eller till någon jurisdiktion där Erbjudandet kräver åtgärder enligt ovan eller skulle strida mot tillämplig lag i sådan jurisdiktion. Anmälan om förvärv av värdepapper i Bolaget i strid med ovanstående restriktioner kan komma att anses ogiltig och åtgärder i strid med restriktionerna kan utgöra brott mot tillämplig värdepapperslagstiftning. Varje investeringsbeslut ska grunda sig på investerarens egna bedömning av Bolaget, inklusive föreliggande sakförhållanden och risker samt utifrån en bedömning av innehållet i Prospektet i dess helhet (inklusive, men ej begränsat till beskrivningen av riskfaktorer rörande Bolaget, dess bransch och marknader, Erbjudandet och värdepapperna).

Framåtriktad information

Informationsfoldern 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 ökända 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. 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.

Finansiell information

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

Bransch- och marknadsinformation

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

EN INTRODUKTION TILL TINGSVALVET

Tingsvalvet noterades på Spotlight Stock Market den 14 juni 2019 som en enfastighetsstruktur. Fastigheterna, Mercurius 14 och 16, bebyggdes för över 100 år sedan och har som sina fyra största hyresgäster haft SBAB, Nordea, O'Learys och H&M, vilka – fram till förvärvet av RetailFast – stått för 79,3 procent av hyresintäkterna. Under inledningen av 2022 beslutade en extra bolagsstämma i Tingsvalvet om nyval av samtliga styrelseledamöter. Bolaget arbetar därefter enligt en ny strategi, inom samma verksamhetsinriktning, med fokus på förvärv, utveckling och förvaltning av kommersiella fastigheter med starka kassaflöden och geografiskt koncentrerade till Mellansverige med fokus på regionsstäder. Tingsvalvet avser att 2024 uppnå ett underliggande värde på fastighetsportföljen uppgående till minst fem miljarder SEK.

Tingsvalvet beslutade på bolagsstämman den 23 maj 2022 att förvärva aktierna i RetailFast Holding AB genom utgivande av nya aktier. För att säkerställa finansiering av den nya koncernen och dess fastsatta expansion beslutades då även om Unitemissionen. Aktierna i RetailFast planeras tillträdas i juni 2022. RetailFast är

ett fastighetsbolag som framför allt förvaltar fastigheter inom handel, lager och logistik och kontor med fokus på starka kassaflöden i Mellansverige. Förvärvet av RetailFast ger en attraktiv diversifiering av Tingsvalvets nuvarande fastighetsbestånd samt en portföljstorlek som möjliggör utvecklingen av en långsiktigt förmånlig kapitalstruktur.

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

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



MOTIV FÖR UNITEMISSIONEN

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

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

TINGSVALVETS AFFÄRSMODELL OCH STRATEGI

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

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

Tingsvalvet fokuserar på att generera starka kassaflöden genom;

- proaktiv fastighetsutveckling och förvaltning. Tingsvalvets regionala fokus ger en fördel i relation till större aktörer. Lokal kännedom ger kunskap om hyresgästen och möjliggör tät kundkontakt, vilket underlättar vid kortsiktiga och långsiktiga behovsförändringar. Goda relationer och lokalkännedom gör att Tingsvalvet blir ett naturligt val när nya fastighetsaffärer skall göras.
- att bli det naturliga valet vid fastighetsaffärer i Mellansverige. Tingsvalvets lokala fokus ger möjligheten att upptäcka och agera på fastighetsaffärer i ett tidigt skede med hjälp av en effektiv och snabbriktig organisation. Tingsvalvets mål är att genom dess lokala närvaro snabbt kunna agera på lönsamma affärer med en opportunistisk attityd.

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

ÖVERGRIPANDE MÅL

Operativa mål

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

Finansiella mål

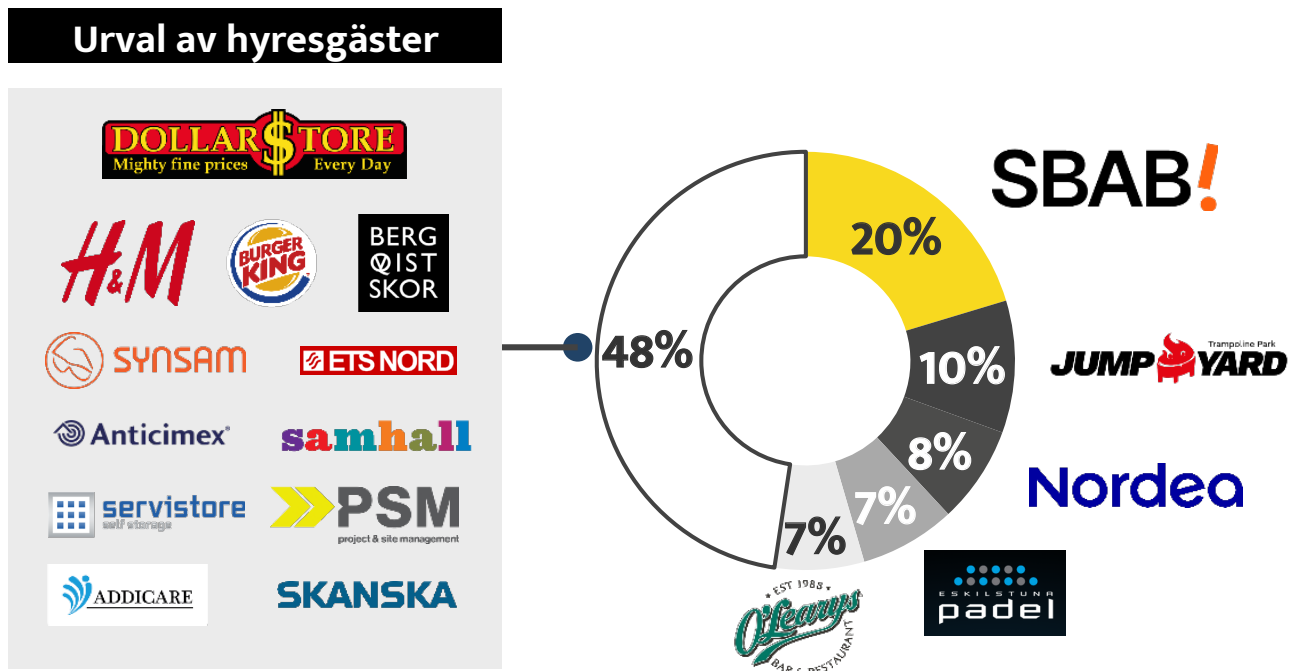
- Växa det långsiktiga substansvärdet per Stamaktie med minst 12 procent per år.
- Avkastningen på eget kapital ska uppgå till 12 procent.
- Långsiktigt behålla nettobelåningsgraden under 65 procent.
- En räntetäckningsgrad uppgående till minst 2,00 ggr.

FASTIGHETSBESTÅND

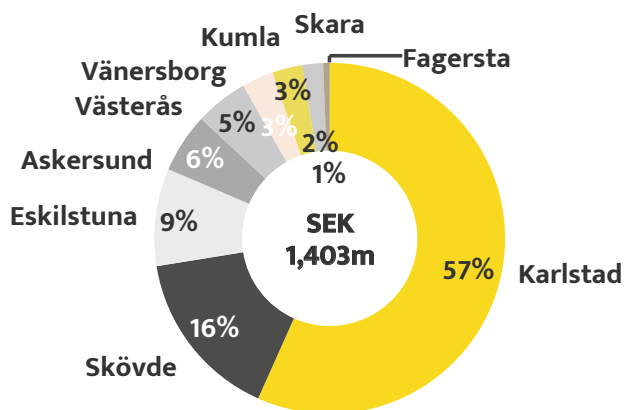
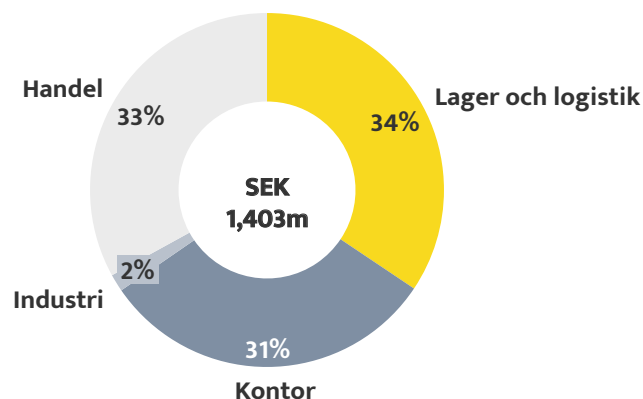
Tingsvalvets fastighetsbestånd utgörs av kommersiella fastigheter inom handel, lager & logistik, industri och kontor i Mellansverige. Bolaget äger tillsammans med RetailFast totalt 16 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 69 482 kvadratmeter. Marknadsvärdet uppgick till cirka 1,4 miljarder SEK per senast utförd värderingsunderlag. De kontrakterade hyresintäkterna för år 2022 uppgår till 81,4 MSEK med en ekonomisk uthyrningsgrad på 97,2 procent. Den vägda genomsnittliga ej utgångna hyres-tiden (WAULT) för samtliga hyresavtal uppgår till 8,84 år. De tio

största hyresgästerna svarade för cirka 77,0 procent av det totala hyresvärdet per senast utförd värderingsunderlag. Tingsvalvet har omkring 45 hyresgäster som inkluderar Jumpyard, Nordea, O'learys och många fler. De tre största hyresgästerna utgör cirka 38 procent av hyresintäkterna medan de fem största hyresgästerna utgör cirka 53 procent av hyresintäkterna. SBAB Bank är den största hyresgästen och utgör ensam cirka 20 procent av hyresintäkterna.

Urval av hyresgäster / Andel av kontrakterade intäkter per hyresgäst



Kategorin lager & logistik svarar för 34 procent av det totala fastighetsvärdet per senast utfört värderingsunderlag och inkluderar fastigheter som delvis används till upplevrelaterade verksamhet såsom Eskilstuna Padel Center och Jumpyard. Tingsvalvets handelsfastigheter står för 33 procent av det totala fastighetsvärdet medan kontorsfastigheterna svarade för 31 procent och resterande 2 procent härleds till industrifastigheterna.

Marknadsvärde per ort

Fastighetsvärde per lokaltyp

Fastighetsvärde per lokalitet per senast utfört värderingsunderlag

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

* Fastigheterna som ingick i Tingsvalvet innan förvärvet av RetailFast

Kontrakterade hyresintäkter 2022

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

ERBJUDANDET I SAMMANDRAG

Erbjudandet omfattar upp till 760 000 units i Tingsvalvet. Vid fullteckning av Erbjudandet tillförs Bolaget initialt cirka 228 MSEK före emissionskostnader.

Villkor	Varje unit består av en (1) preferensaktie och en (1) teckningsoption av serie TO1. De nya preferensaktierna och teckningsoptionerna av serie TO1 är fritt överlåtbara och emitteras i enlighet med svensk rätt. Högst 760 000 preferensaktier och högst 760 000 teckningsoptioner av serie TO1 ges således ut. Aktieägare i Bolaget erhåller en (1) uniträtt för vardera på avstämningsdagen innehavda stamaktie. Fyra (4) uniträtter ger rätt att teckna en (1) unit i Bolaget.
Teckningskurs	300 SEK per unit, motsvarande 300 SEK per preferensaktie (teckningsoptionen ges ut vederlagsfritt).
Emissionsbelopp	228 MSEK.
Antal units i Erbjudandet	760 000 (760 000 preferensaktier och 760 000 teckningsoptioner av serie TO1).
Avstämningsdag	3 juni 2022.
Teckningsperiod	7 – 21 juni 2022.
Handel med uniträtter	7 – 16 juni 2022.
Handel med BTU	7 juni 2022 fram till dess att Bolagsverket registrerat Erbjudandet och BTU omvandlats till preferensaktier och teckningsoptioner.
Villkor preferensaktien	Varje preferensaktie berättigar till en tiondels (1/10) röst. Preferensaktien har företrädesrätt framför stamaktierna till en årlig utdelning om tjugofyra (24) SEK med månatlig utbetalning om två (2) SEK motsvarande en direktavkastning om åtta (8) procent av teckningskursen med ett uppräkningsbelopp om tio (10) procent på eventuellt inestående belopp om faktisk utdelning understiger den nivå som följer av preferensrätten. Inlösenkursen per preferensaktie är fastställd till 390 SEK. Belopp vid Bolagets upplösning uppgår till 360 SEK per preferensaktie.
Villkor för teckningsoptioner av serie TO1	Teckningsoptionerna berättigar till teckning av en (1) stamaktie 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 110 SEK. Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna som ges ut vederlagsfritt i unitemissionen kan maximalt cirka 83,6 MSEK komma att tillföras Bolaget. Som betalning vid teckning av aktier med stöd av teckningsoptionerna ska kontant betalning erläggas.
Värdepapper	Preferensaktie: TINGS PREF / ISIN: SE0018040727. Teckningsoption: TING TO1 / ISIN: SE0018040800.
Offentliggörande av utfall	Omkring 28 juni 2022.

TECKNINGSFÖRBINDELSER OCH GARANTIÅTAGANDEN I UNITEMISSIONEN

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