



TESSIN

Teaser Företrädesemission 2022 Tessin Nordic Holding AB

Viktig information - Hänvisning till prospekt

Denna marknadsföringsbroschyr innehåller en sammanfattning och introduktion till det fullständiga prospekt som upprättats av styrelsen för Tessin Nordic Holding AB ("Tessin" eller "Bolaget"). Broschyren utgör varken ett erbjudande att investera i Bolaget eller ett prospekt som har godkänts och registrerats av Finansinspektionen. Vi ber er vänligen att bekanta er med det prospekt som relaterar till erbjudandet för att förstå de potentiella risker förknippade med en investering i Bolaget före någon form av investeringsbeslut fattas. Prospektet finns tillgängligt på Tessins hemsida (www.tessin.se) och Mangold Fondkommission AB:s hemsida (www.mangold.se). De värdepapper som omfattas av erbjudandet riktar sig inte till personer med hemvist i Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Schweiz, Singapore, Sydafrika, Sydkorea, USA eller någon annan jurisdiktion där deltagande skulle kräva prospekt, registrering eller andra åtgärder än de som följer svensk rätt. Broschyren får foljdaktligen inte distribueras i eller till något land eller jurisdiktion där distribution eller erbjudandet kräver sådana åtgärder eller strider mot reglerna i sådant land respektive sådan jurisdiktion.

Tessin, Nordens ledande digitala plattform för fastighetsfinansiering, har under det senaste halvåret 2022 förmedlat större volymer kapital än någonsin tidigare. Parallellt har vi levererat en stabil och kontinuerlig tillväxt tack vare våra privata och institutionella investerare i investerarnätverket. Samtidigt ser vi att efterfrågan på fastighetsfinansiering ökar i takt med att bankerna är mer återhållsamma gällande finansiering av byggsektorn. Nuvarande marknadsförutsättningar skapar möjlighet för Tessin att ta marknadsandelar genom att bredda vårt erbjudande av lån till nya och pågående projekt. För att ta Tessin in i nästa fas, möjliggöra ökad tillväxt och säkra långsiktig lönsamhet har därför styrelsen fattat beslut om att genomföra en företrädesemission.

Ökad kapacitet skapar förutsättningar att bredda affären

Intresset för alternativa placeringar till börserna har ökat stadigt, och inte minst senaste året. Idag utgörs Tessins investerarnätverk av fler än 60 000 aktiva medlemmar. Sedan 2017 har den genomsnittliga avkastningen på säkerställda lån som förmedlats via Tessins plattform varit mellan 9–10 procent, vilket med råge överträffar börsernas utveckling. Vi värnar om vårt nätverk och våra privata investerare kommer alltid vara en viktig källa till kapital.

Då efterfrågan på fastighetsfinansiering successivt ökat, och för att öka vår kapacitet ytterligare, har vi målmedvetet fokuserat på att komplettera vårt investerarnätverk med institutionella kapitalkällor. Vi har i dagsläget både svenska och internationella investerare. I maj 2022 ingick Tessin avtal med en större brittisk kapitalförvaltare som ska investera minst en miljard kronor i lån som förmedlas via Tessins plattform över en tidsperiod om 12 månader. En del av vår fortsatta plan är att fortsatt expandera med fler kapitalkällor för att möjliggöra ett bredare lånerbjudande på befintliga och nya geografiska marknader.

Stark efterfrågan på fastighetsfinansiering

Trots nuvarande skakiga makroekonomiska marknadsförhållanden erfar Tessin en stark efterfrågan av fastighetsfinansiering.

Vår bedömning är fortsatt att flertalet fastighetsutvecklare upplever en skillnad mellan marknadspriser och bygg-/projekterings-kostnader. De mindre och

medelstora fastighetsutvecklare som Tessin samarbetar med skönjer ett tilltagande utbud av attraktiva priser vid förvärv av mark. En ytterligare positiv marknadskraft för mindre och medelstora fastighetsutvecklare är just tillgång till kapital. I pågående marknadssituation med allt större försiktighet har storbankerna blivit än mer restriktiva kring beslut av utlåning, och allt fler fastighetsutvecklare och fastighetsägare söker därför alternativ.

Tessin har under den senaste tiden även märkt av en ökad efterfrågan av finansiering till kvalitativa projekt. Med kvalitativa projekt menar vi projekt med goda marginaler, och bara under tredje kvartalet 2022 ingick vi avtal i sådana om drygt sexhundra miljoner kronor. De kommande kvartalen har goda utsikter med orderböcker omfattande totalt åttahundrafemtio miljoner kronor.

Lönsam och skalbar affärsmodell

För att uppnå det kommunicerade lönsamhetsmålet har sparåtgärder initierats. I enlighet med beslut tagna under 2022 har åtgärder i form av kostnadsbesparingar och omorganisation vidtagits för att skapa ökade förutsättningar för lönsamhet framåt. Vi har också valt en mindre aggressiv tillväxtresa i närtid med anpassning till rådande marknadsläge, intagit mer av försiktighet i kostnader samt skapat större effektivitet i organisationen.

Ytterligare effektiviseringar innebär personalnedskärningar och omstrukturering inom företagets alla affärsområden. Totalt förväntas besparingsprogrammet reducera kostnader om drygt tjugo miljoner kronor och räknas nå full effekt under det andra kvartalet 2023. Tack vare vår digitala, skalbara plattform och med vidtagna effektiviseringar bibehåller vi vår leveranskapacitet och kvalitet i leverans.

Jag vill avslutningsvis tacka alla aktieägare för fortsatt förtroende och hoppas att så många som möjligt av er fortsatt vill delta på vår resa mot lönsamhet genom att delta i företrädesemissionen!

Heidi Wik, VD
Tessin Nordic

Holding AB



Kort om Tessin

Tessin, ett fintechbolag som grundades 2014, är den ledande investeringsplattformen för fastighetsfinansiering i Norden. Tessins affärsidé är att tillgängliggöra fastighetsmarknaden för investerare och tillgängliggöra kapital till fastighetsmarknaden. På Tessins skalbara digitala plattform möts fastighetsutvecklare och fastighetsägare i behov av lånefinansiering med investerare, både privata och institutionella, som söker exponering mot högavkastande tillgångsslag till balanserad risk.

Bolaget är idag verksamt i Sverige och Finland och har sedan verksamheten etablerades totalt förmedlat över 4,5 miljarder SEK i finansiering till mer än 380 olika fastighetsprojekt. Den genomsnittliga årliga avkastningen har uppgått till cirka 9,0 procent.

Bakgrund och Motiv

Bolagets verksamhet förutsätter tillgång på kapital, det vill säga från långgivare, samt parter som är i behov av kapital till fastighetsprojekt, det vill säga låntagare. Tillgången på kapital är en viktig del i att accelerera tillväxten på de befintliga marknaderna; Sverige och Finland och detta görs genom att bygga upp samarbeten och strukturer med institutionella investerare. I den här typen av samarbeten är det naturligt att de institutionella investerarna kräver en riskdelning initialt som kortsiktigt innebär ett likviditetstryck men dessa samarbeten är en viktig komponent i att skapa långsiktiga och förutsägbara intäkter i framtiden.

Tillgången till kapital är också viktigt för att kontinuerligt kunna arbeta med kundanskaffning för att säkerställa att Bolaget har parter som är i behov av fastighetsfinansiering.

Motivet till Erbjudandet är att skapa finansiella förutsättningar för att leverera på Bolagets tillväxtstrategi och finansiella mål att uppnå lönsamhet genom en ökad tillväxt på Bolagets befintliga marknader men också för att ta produkt erbjudandet till nya marknader. Den förestående kapitalanskaffningen genomförs också för att möjliggöra återbetalning av den lånefinansiering som upptogs den 10 augusti 2022, samt för att bredda kund- och produktutbudet.

Intäktsmodell

Tessins intäktsmodell innefattar ett par intäktsben. Tessins intäkter utgörs dels av de finansieringsavgifter som betalas av låntagarna, dels genom avgifter från låneportföljer, dels genom de agentavgifter som betalas för varje enskilt lån via Tessin Services, dels genom löpande hyresintäkter från den fastighetsförvaltning som Bolaget bedriver via Tessin Properties.

Tessin har utöver vad som anges nedan också verksamhet i Finland genom dotterbolag Tessin Oyj vilka erbjuder fastighetsutvecklare attraktiva finansieringsmöjligheter genom att presentera dem för Tessins medlemmar i Sverige och Finland. Kapitalbehovet för

fastighetsutvecklare är precis som i Sverige stort på den finska fastighetsmarknaden och Tessins intäkter i Finland utgörs av finansieringsavgifter på de lån som Tessin förmedlar. Den finska marknaden utgör ett viktigt ben i Bolagets intäktsmodell och marknaden som helhet har en god tillväxtpotential.

Marknad

Den globala marknaden för alternativa finansieringslösningar nischat på byggnation av fastighetsprojekt uppgick 2018 till cirka 13 miljarder USD och väntas växa med en årlig genomsnittlig tillväxttakt om drygt 58 procent för att 2027 värderas till omkring 869 miljarder USD. De nordiska länderna uppvisade 2018 den femte största alternativa finansmarknadsvolymen uppgående till cirka 824 miljoner USD. 2016 och 2017 uppgick volymerna till 357- respektive 507 miljoner USD motsvarandes en årlig tillväxttakt om 39 procent respektive 62 procent.

Utökning av kapitalkällor

Med en ökande efterfrågan på fastighetslån som överstiger 100 MSEK är det nödvändigt för Tessin att skapa goda kapitalkällor för att kunna förmedla fastighetslån i sådan storlek. Tessin har idag flertalet kapitalkällor vilka tillsammans möjliggör förmedling av fastighetslån upp mot dessa belopp. Bolaget har nyligen signerat två strategiskt viktiga avtal med ledande europeiska aktörer vilka kommer bli en del av de befintliga kapitalkällorna.

LCM Partners – LCM Partners är en av Europas ledande förvaltare för alternativa investeringar. Ett initialt åtagande för LCM att investera en miljard SEK via Tessins plattform.

Dynamic Credit – Kapitalförvaltaren Dynamic Credit etablerades 2003 och förvaltar idag drygt 10 miljarder EUR. Dynamic Credit Diversified Loan Fund avser investera en kvarts miljard SEK via Tessins plattform.

Villkor för erbjudandet

Emissionsbelopp	26 262 750 SEK
Villkor	För varje en (1) på avstämningsdagen innehavd aktie erhålls en (1) uniträtt. Två (2) uniträtter berättigar innehavaren att teckna en (1) unit.
Unit	En (1) unit innehåller tre (3) nyemitterade aktier och två (2) vederlagsfria teckningsoptioner av serie TO1.
Teckningskurs	0,45 SEK per unit, motsvarande 0,15 SEK per aktie. Teckningsoptioner emitteras vederlagsfritt.
Teckningsperiod	14 november 2022 – 28 november 2022
Teckningsoptioner	En (1) teckningsoption av serie TO1 ger rätt att teckna en (1) aktie under teckningsperioden 7 juni 2023 till och med den 21 juni 2023. Teckningskursen uppgår till sjuttio (70) procent av den volymvägda genomsnittskursen i Bolagets aktie under perioden 22 maj 2023 till och med den 2 juni 2023, dock lägst kvotvärdet 0,100 SEK per aktie och högst 0,23 SEK per aktie.
Garanti och teckningsförbindelser	Företrädesemissionen är garanterad till 60 procent genom teckningsförbindelser från befintliga aktieägare (cirka 26 procent) och externa garantiåtaganden (cirka 34 procent).

Användning av likvid från emission

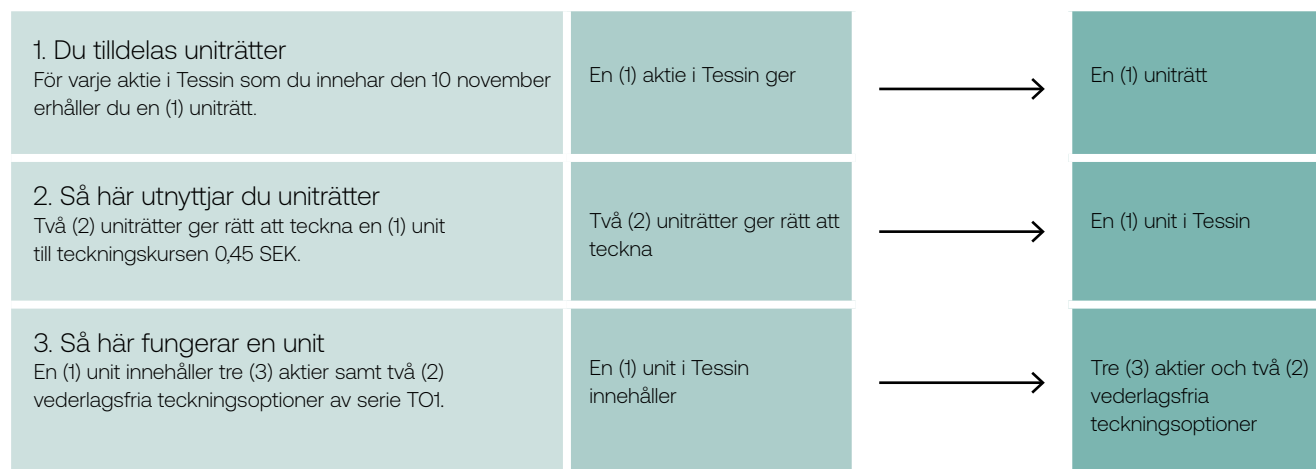
Kapitalstrukturer för att accelerera tillväxten på befintliga marknader	cirka 50%
Kundanskaffning på befintliga marknader	cirka 30%
Produktutveckling och marknadsföring	cirka 20%

Användning av likvid från teckningsoptioner

Kapitalstrukturer för att accelerera tillväxten på befintliga- och nya marknader	cirka 40%
Kundanskaffning på befintliga- och nya marknader	cirka 30%
Produktutveckling och marknadsföring	cirka 20%
Investeringar i den operativa verksamheten	cirka 10%

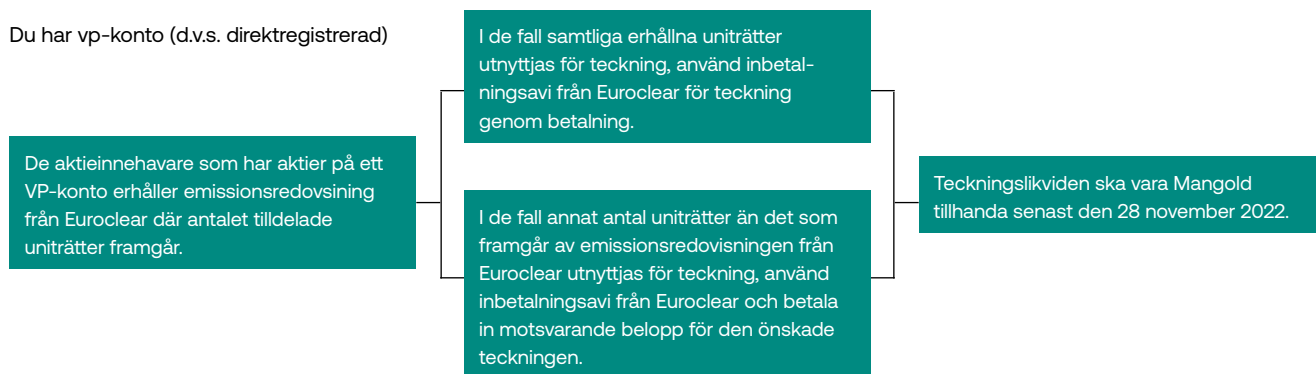
Så här gör du för att teckna units

Teckning med stöd av uniträtter



4. Är du direktregistrerad aktieägare eller har du aktierna hos din förvaltare?

Du har vp-konto (d.v.s. direktregistrerad)



Förvaltarregistrerade aktieägare



Viktiga datum

Avstämningsdag	10 november
Teckningsperioden påbörjas	14 november
Handel med uniträtter påbörjas	14 november
Handel med uniträtter avslutas	23 november
Teckningsperioden avslutas	28 november
Indikativt datum för offentliggörande av utfall	30 november

Länkar

Tessins hemsida
<https://tessin.com/sv/investerarrelationer/foretradesemission-2022/>

Erbjudandet på Mangolds hemsida
www.mangold.se/aktuella-emissioner