

INBJUDAN TILL TECKNING AV STAMAKTIER MED FÖRETRÄDESRÄTT I TOBIN PROPERTIES AB (PUBL)

7 MAJ 2019

TECKNINGSPERIOD 8 MAJ 2019 – 22 MAJ 2019

AKTIEÄGARE I TOBIN PROPERTIES AB (PUBL) KOMMER ERHÅLLA TECKNINGSRÄTTER. NOTERA ATT TECKNINGSRÄTTERNA KAN HA ETT EKONOMISKT VÄRDE.

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

- utnyttja de erhållna teckningsrätterna och teckna nya stamaktier senast den 22 maj 2019, eller
- senast den 20 maj 2019 avyttra de erhållna teckningsrätterna som inte avses utnyttjas för teckning av nya stamaktier.

Observera att det även är möjligt att anmäla sig för teckning av nya stamaktier utan stöd av teckningsrätter och att aktieägare med förvaltarregistrerade innehav med 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 NYA STAMAKTIER ÄR FÖREMÅL FÖR BEGRÄNSNINGAR I VISSA JURISDIKTIONER.



VIKTIG INFORMATION

Allmänt

Detta prospekt har upprättats av Tobin Properties AB (publ) i enlighet med lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument samt Kommissionens förordning (EG) nr 809/2004 av den 29 april 2004 om genomförande av Europaparlamentets och rådets direktiv 2003/71/EG.

Detta prospekt har godkänts och registrerats av Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i 2 kap. 25 och 26 §§ lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument. Godkännande och registreringen innebär inte att Finansinspektionen garanterar att sakuppgifterna i Prospektet är riktiga eller fullständiga.

Referenser till "**Tobin Properties**" eller "**Bolaget**" i detta prospekt avser Tobin Properties AB (publ), organisationsnummer 556733-4379. Vid hänvisningar till "**Koncernen**" i detta prospekt avses den koncern i vilken Tobin Properties är moderbolag. Vid hänvisningar till "**Prospektet**", avses föreliggande prospekt som upprättats med anledning av erbjudandet till befintliga aktieägare att teckna stamaktier i Tobin Properties ("**Företrädesemissionen**" eller "**Erbjudandet**") i enlighet med villkoren i Prospektet. Med "**Swedbank**" avses Swedbank AB (publ), org. nr 502017-7753.

Tillämplig lag, tvister och översättning

Prospektet har upprättats i enlighet med svensk lagstiftning. Prospektet och Erbjudandet ska regleras och tolkas i enlighet med svensk lag. Tvist rörande, eller som uppkommer i anledning av, Erbjudandet eller innehållet i Prospektet ska avgöras av svensk domstol exklusivt, varvid Stockholms tingsrätt ska utgöra första instans. Prospektet är endast tillgängligt på svenska.

Information till aktieägare utanför Sverige samt till banker, fondkommissionärer och andra institutioner som innehar förvaltarregistrerade stamaktier för personer med hemvist utanför Sverige

Tobin Properties har inte vidtagit och kommer inte vidta några åtgärder för att tillåta ett erbjudande till allmänheten i några andra jurisdiktioner än Sverige. Inga teckningsrätter, betalda tecknade aktier (BTA) eller nya stamaktier ("**Värdepapper**") får erbjudas, tecknas, säljas, distribueras eller överföras, direkt eller indirekt, i eller till USA (inkluderat District of Columbia) ("**USA**") förutom i enlighet med tillämpliga undantag från registreringskraven i United States Securities Act från 1933 med tillägg. Erbjudandet riktar sig inte till personer med hemvist i USA, Kanada, Australien, Japan, Hongkong, Schweiz, Nya Zeeland, Singapore, Sydafrika eller i någon annan jurisdiktion där deltagande skulle kräva ytterligare prospekt eller andra åtgärder än vad som följer av svensk rätt ("**Begränsade jurisdiktioner**"). Prospektet, anmälningssedeln och annan dokumentation hänförlig till Erbjudandet får följaktligen inte, och kommer inte, distribueras i eller postas till någon jurisdiktion där Erbjudandet eller distribution av Prospektet kräver sådana åtgärder eller strider mot reglerna i en Begränsad jurisdiktion eller något land där detta skulle förutsätta att några sådana ytterligare åtgärder företas eller där detta skulle strida mot lag eller annan föreskrift. Teckning eller förvärv av värdepapper i strid med ovanstående begränsningar kan vara ogiltig. Personer som mottar exemplar av detta Prospekt måste informera sig om och följa sådana restriktioner. Åtgärder i strid med restriktionerna kan utgöra brott mot tillämplig värdepapperslagstiftning. Om någon försöker acceptera Erbjudandet som ett resultat av att direkt eller indirekt ha överträtt dessa restriktioner kan accepten komma att lämnas utan avseende.

Banker, fondkommissionärer och andra institutioner som innehar förvaltarregistrerade stamaktier för personer i framförallt Begränsade jurisdiktioner, får inte vidarebefordra Prospektet, eller andra till Erbjudandet relaterade dokument, till personer i Begränsade jurisdiktioner. Ingen information i Prospektet utgör ett erbjudande att förvärva eller en uppmaning att sälja värdepapper i framförallt Begränsade jurisdiktioner eller någon annan jurisdiktion, i vilken ett sådant erbjudande eller uppmaning skulle vara oförenlig med lag eller annan föreskrift. Oaktat det föregående förbehåller sig Tobin Properties rätten att tillåta att Erbjudandet accepteras av personer som inte är bosatta i Sverige om Tobin Properties, efter egen bedömning, bedömer att transaktionen ifråga kan genomföras i enlighet med tillämpliga lagar och regler.

Information i Prospektet

Informationen i Prospektet avses vara korrekt, om än inte fullständig, endast per dagen för offentliggörandet av Prospektet. Det lämnas ingen försäkran om att den har varit eller kommer att vara korrekt vid någon annan tidpunkt eller att inga förändringar inträffat i Bolagets aktiviteter efter tidpunkten för publiceringen av Prospektet. Informationen i Prospektet lämnas endast med anledning av Erbjudandet och får inte användas i något annat syfte. Siffrorna som presenteras i Prospektet har i vissa fall avrundats. Samtliga finansiella siffror är i svenska kronor om inget annat anges. Med undantag där det uttryckligen anges att så har skett har ingen information i Prospektet granskats av eller reviderats av Tobin Properties revisor.

Risker

En investering i värdepapper är förknippad med risker, se avsnittet "*Risikfaktorer*". Inför ett investeringsbeslut bör potentiella investerare anlita sina egna professionella rådgivare samt noga utvärdera och överväga investeringsbeslutet.

Framåtriktad information

Detta Prospekt innehåller framåtriktad information som återspeglar Tobin Properties aktuella syn på framtida händelser samt finansiell och operativ utveckling. Ord som "förutses", "förväntas", "föreslås", "avses", "planeras", "bedöms", "kan", "kommer" 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 förknippad med såväl kända som okända risker och osäkerhet givet deras beroende av framtida händelser och omständigheter. Framåtriktad information är ingen garanti för framtida förhållande och är föremål för ofrånkomliga risker och osäkerhetsfaktorer. Den framåtriktade informationen innefattar bland annat uttalanden om Tobin Properties framtida affärsverksamhet efter att, och till följd av, att Erbjudandet har genomförts. Den framåtriktade informationen speglar Tobin Properties förväntningar, baserade på den information som för närvarande finns tillgänglig för Tobin Properties, och dessa förväntningar och avsikter bygger på ett antal antaganden och är föremål för risker och osäkerhetsmoment som kan vara eller är utanför Tobin Properties kontroll, inkluderande men inte begränsat till vad som framgår av avsnittet "*Risikfaktorer*". Faktiska resultat kan avvika från vad som uttryckts eller antytts i den framåtriktade informationen.

Bransch- och marknadsinformation

Prospektet innehåller bransch- och marknadsinformation hänförlig till Tobin Properties verksamhet och den marknad som Tobin Properties är verksam på. Om inte annat anges är sådan information baserad på Bolagets analys av flera olika källor.

I branschpublikationer eller rapporter anges vanligen att information som återges däri har erhållits från källor som bedöms vara tillförlitliga, men riktigheten och fullständigheten i sådan information kan inte garanteras. Varken Tobin Properties eller Swedbank har verifierat informationen eller korrektheten i den bransch- och marknadsinformation som finns i Prospektet och som har hämtats från eller härrör från branschpublikationer eller rapporter. Såvitt Bolaget känner till och enligt de slutsatser Bolaget kan dra från annan information som publicerats av dessa tredje parter har inga omständigheter utelämnats som skulle leda till att den återgivna informationen är oriktig eller missvisande.

Presentation av finansiell information

Om inte annat anges har ingen finansiell information i Prospektet reviderats eller granskats av Bolagets revisor. Finansiell information i Prospektet avseende Bolaget, som inte utgör del av informationen som anges ha reviderats eller granskats av Bolagets revisor, har inhämtats från Bolagets delårsrapport avseende det första kvartalet 2019 samt Bolagets interna redovisnings- och rapportsystem. Viss finansiell information och annan information som presenteras i Prospektet har avrundats för att göra informationen mer lättillgänglig för läsaren. Följaktligen överensstämmer inte siffrorna i vissa kolumner exakt med angiven totalsumma. Alla finansiella belopp anges i svenska kronor (SEK), om inte annat anges.

Finansiell rådgivare

Swedbank är emissionsinstitut samt finansiell rådgivare till Bolaget i samband med upprättandet av Prospektet och genomförandet av Erbjudandet. Samtliga uppgifter i Prospektet härrör från Bolaget, varför Swedbank friskriver sig från allt ansvar i förhållande till befintliga eller blivande aktieägare i Bolaget och avseende andra direkta eller indirekta ekonomiska konsekvenser till följd av investeringsbeslut eller andra beslut som helt eller delvis grundas på uppgifter i Prospektet.

Teckningsrätterna kan ha ett ekonomiskt värde

Teckningsrätterna kan ha ett ekonomiskt värde och för att detta inte ska gå förlorat måste innehavaren antingen utnyttja de erhållna teckningsrätterna genom att teckna nya stamaktier senast den 22 maj 2019 eller senast den 20 maj 2019 sälja de erhållna teckningsrätterna som inte avses utnyttjas för teckning av nya stamaktier. Observera att det även är möjligt att anmäla sig för teckning av nya stamaktier utan stöd av teckningsrätter och att aktieägare med förvaltarregistrerade innehav med depå hos bank eller annan förvaltare ska kontakta sin bank eller förvaltare för instruktioner om hur teckning och betalning ska ske.

INNEHÅLL

INNEHÅLL.....	3	EGET KAPITAL, SKULDSÄTTNING OCH ANNAN FINANSIELL INFORMATION	68
SAMMANFATTNING	4	AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN	73
RISKFaktorER	20	STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISOR	78
INBJUDAN TILL TECKNING AV STAMAKTIER	31	BOLAGSSTYRNING.....	84
BAKGRUND OCH MOTIV	32	BOLAGSORDNING	89
VILLKOR OCH ANVISNINGAR	34	LEGALA FRÅGOR OCH KOMPLETTERANDE INFORMATION	92
MARKNADSÖVERSIKT	38	SKATTEFRÅGOR I SVERIGE.....	97
VERKSAMHETS BESKRIVNING	51	ADRESSER	101
UTVALD HISTORISK FINANSIELL INFORMATION .	62		

ERBJUDANDET I SAMMANDRAG

Företrädesrätt

Stamaktieägare i Tobin Properties har företrädesrätt att teckna två (2) nya stamaktier per en (1) befintlig stamaktie. För varje befintlig stamaktie som innehas på avstämningsdagen den 6 maj 2019 erhålls två (2) teckningsrätter. En (1) teckningsrätt berättigar innehavaren till teckning av en (1) ny stamaktie. I den mån samtliga stamaktier inte tecknas med företrädesrätt erbjuds dessa till personer som anmält intresse att teckna stamaktier utan företrädesrätt. Slutligen ska tilldelning av resterande stamaktier ske till emissionsgaranten Dagon Sverige AB. Vid full teckning tillförs Bolaget cirka 409 miljoner kronor före emissionskostnader, vilket även motsvarar det totala värdet av Erbjudandet. Totalt kommer högst 81 847 660 stamaktier att emitteras inom ramen för Erbjudandet.

Teckningskurs

Teckningskursen är 5 kronor per aktie. Courtaget utgår ej.

Handelsplats

Nasdaq First North

Viktiga datum

Avstämningsdag för rätt till deltagande i nyemissionen

6 maj 2019

Teckningsperiod

8 maj – 22 maj 2019

Handel med teckningsrätter

8 maj 2019 – 20 maj 2019

Handel med BTA

8 maj 2019 – 3 juni 2019 eller till dess att Företrädesemissionen registrerats och BTA omvandlats till stamaktier.

Övrig information

Kortnamn

Stamaktier: TOBIN
Teckningsrätter: TOBIN TR
BTA: TOBIN BTA

ISIN-koder:

Stamaktier: SE0006026985
Teckningsrätter: SE0012570018
BTA: SE0012570026

Finansiell kalender:

Delårsrapport för perioden januari – juni 2019

12 juli 2019

Delårsrapport för perioden januari - september 2019

22 oktober 2019

SAMMANFATTNING

Sammanfattningen består av informationskrav uppställda i "Punkter". Punkterna är numrerade i avsnitten A - E (A.1 - E.7). Sammanfattningen i detta Prospekt innehåller alla de Punkter som krävs i en sammanfattning för aktuell typ av värdepapper och emittent. Eftersom vissa Punkter inte är tillämpliga för alla typer av prospekt kan det dock finnas luckor i Punkternas numrering. Även om det krävs att en Punkt inkluderas i sammanfattningen för aktuell typ av värdepapper och emittent, är det möjligt att ingen relevant information kan ges rörande Punkten. Informationen har då ersatts med en kort beskrivning av Punkten tillsammans med angivelsen "ej tillämplig".

Avsnitt A – Introduktion och varningar		
A.1	<i>Introduktion och varningar</i>	<p>Denna sammanfattning bör beaktas som en introduktion till Prospektet. Varje beslut om att investera i värdepappren ska baseras på en bedömning av Prospektet i dess helhet från investerarens sida.</p> <p>Om yrkande avseende uppgifterna i Prospektet anförs vid domstol kan den investerare som är kärande i enlighet med den nationella lagstiftningen i medlemsstaten bli tvungen att svara för kostnaderna för översättning av Prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds.</p> <p>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 andra delar av Prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i sådana värdepapper.</p>
A.2	<i>Finansiella mellanhänder</i>	<p>Ej tillämplig. Bolaget använder inga finansiella mellanhänder för återförsäljning eller slutlig placering av stamaktier efter offentliggörandet av Prospektet.</p>
Avsnitt B – Information om emittenten		
B.1	<i>Firma och handelsbeteckning</i>	<p>Bolagets firma (tillika handelsbeteckning) är Tobin Properties AB (publ), organisationsnummer 556733-4379.</p>
B.2	<i>Säte, bolagsform, lagstiftning och land</i>	<p>Tobin Properties är ett svenskt publikt aktiebolag. Bolaget bildades enligt svensk rätt den 4 april 2007 och registrerades hos Bolagsverket den 3 juli 2007. Bolaget har sitt säte i Stockholm och bedriver sin verksamhet enligt svensk rätt. Bolagets associationsform regleras av aktiebolagslagen (2005:551).</p>
B.3	<i>Huvudsaklig verksamhet</i>	<p>Tobin Properties ägnar sig åt utveckling av bostäder och tillhörande fastigheter, antingen genom förvärv av byggrätter, förvärv av befintliga fastigheter i syfte att riva och producera nya bostäder och tillhörande fastigheter eller konvertering av kommersiella lokaler till bostäder och tillhörande fastigheter. Bolaget inriktar sig på attraktiva bostadslägen, främst i Storstockholmsområdet.</p> <p>Tobin Properties samarbetar med arkitekter och konsulter för utformningen och med utvalda mäklare för försäljningen av bostäderna. För uppförandet av bostäderna upphandlar Tobin Properties entreprenadtjänster från byggföretag.</p> <p>Vid köp av fastigheter gäller som utgångspunkt att Tobin Properties ingår köpeavtal med aktuell fastighetsägare avseende förvärv av aktierna i det bolag vari fastigheten är paketerad. Tobin Properties överlåter sedan, i nära anslutning till fastighetsförvärvet, aktierna i fastighetsbolaget till den bostadsrättsförening som ska upplåta bostadsrätter på den aktuella fastigheten. För detta ändamål använder Tobin Properties ett standardiserat aktieöverlåtelseavtal som i huvudsak innebär att bostadsrättsföreningen betalar köpeskillingen uppdelat på en fast och en rörlig del. Den fasta delen betalas genom att bostadsrättsföreningen på tillträdesdagen utfärdar ett skuldebrev enligt särskilt angivna villkor och den rörliga delen betalas med ett belopp som fastställs enligt en särskild beräkningsmodell efter att</p>

	<p>Huvudsaklig verksamhet, forts.</p>	<p>bostadsrättsföreningen har mottagit insatser/upplåtelseavgifter för bostadsrätterna.</p> <p>Tobin Properties affärsidé utgår från två perspektiv, bostadsköparens och stadens. För bostadsköparna, Bolagets kunder, är ambitionen att utveckla bostäder med ett funktionellt och designmässigt djup, som möter samtida människors behov. Men det är även viktigt för Bolaget att se till kvarteret där bostaden ligger och utveckla hela stadsbilden, vilket syftar till att ge högre livskvalitet till området som helhet, såväl för nyinflyttade som befintliga invånare.</p> <p>Tobin Properties hade per den 31 mars 2019 16 bostadsprojekt i sin projektportfölj. Dessa omfattade totalt cirka 2 000 bostäder.</p>
<p>B.4a</p>	<p>Trender och tendenser</p>	<p>Bostadsmarknaden och de förutsättningar som ligger till grund för bostadsutveckling påverkas av en rad faktorer, däribland ett antal makrofaktorer såsom tillväxt i befolkning, sysselsättning och disponibel inkomst samt det rådande ränteläget. Bostadsmarknaden i Stockholmsregionen påverkas i sin tur i hög utsträckning av den rådande urbaniseringstrenden där en stor del av befolkningstillväxten förväntas ske i storstadsregionerna, framförallt i Stockholmsregionen.</p> <p>Prisutvecklingen på bostadsrätter och villor i Sverige har varit väldigt stark under en längre period, med undantag av den finanskris som pågick under åren 2008 och 2009. Sedan 2005 har priserna ökat med nästan 130 procent, en genomsnittlig årlig prisutveckling om cirka 6 procent. I Stockholm har prisutvecklingen varit än starkare, framförallt för bostadsrätter, där priserna ökat med knappt 170 procent sedan 2005, motsvarande en genomsnittlig årlig prisutveckling om cirka 7 procent.¹ I oktober 2017 rapporterade Valueguard om en prisnedgång om 2,2 procent under september månad för bostadsrätter i Stockholm. Därefter fortsatte priserna på bostadsrättsmarknaden i Stockholm sjunka med ytterligare 3,4 procent i oktober, 4,2 procent i november och 2,3 procent i december 2017. Totalt sjönk priserna med 11,6 procent under fyramånadersperioden september till och med december 2017. En liknande prisnedgång har inte rapporterats sedan motsvarande period 2008 sett över en period som sträcker sig tillbaka till januari 2005, vilket är så långt som Valueguards index sträcker sig. Dock har marknaden sett en svag ökning om 2,5 procent av priserna på bostadsrätter under perioden december 2017 till och med februari 2019.²</p> <p>Bolagets uppfattning är att vändningen under 2017 i prisutvecklingen på bostadsrätter i Stockholm och i Sverige bland annat skulle kunna förklaras av i) ökade reformer från myndigheter i syfte att begränsa de svenska hushållsskuldena, senast genom det skärpta amorteringskravet kopplat till bolånekvoten, ii) att byggregler och byggstandard gör att de bostäder som byggs är för dyra och inte anpassade till de mindre köpstarka grupper som utgör en stor del av efterfrågan, iii) en hög nyproduktionstakt tillsammans med en ökad andel spekulationsköpare av bostadsrätter skapat ett temporärt överutbud på marknaden och iv) kostnader för inköp av mark.</p> <p>Bolaget bedömer att efterfrågan på nyproducerade lägenheter är avvaktande på de marknader där Bolaget är verksamt. Bolaget bedömer att priserna på marknaden för nyproducerade lägenheter har stabiliserats under 2018, men som en konsekvens av det avvaktande marknadsläget har Bolaget valt att minska de aktiva försäljningsinsatserna i syfte att vara bättre positionerade när marknadsläget förbättras. Bolaget har därför valt att fokusera på färdigställandet av ett antal av Bolagets pågående projekt, vilket medfört att Bolagets kostnader för den löpande verksamheten stigit i förhållande till försäljningen.</p> <p>1) Nasdaq OMX Valueguard-KTH Housing Index (HOX). 2) Nasdaq OMX Valueguard-KTH Housing Index (HOX).</p>

B.5	Koncernen	Koncernen bestod den 31 december 2018, förutom av moderbolaget Tobin Properties, av de helägda dotterbolagen Tobin Properties Projektutveckling AB, Klaräpple Fastighets AB, Menigasker AB, Lundbytorp Fastighets AB, Peasgood Nonsuch AB, Pederstrup AB, Golfbäcken Holding AB, SBG Gravensteiner AB, Romo Fastighetsförvaltning HB samt dotterbolag till dessa bolag. Samtliga bolag i Koncernen är bildade och verksamma i Sverige.																																																																						
B.6	Större aktieägare m.m.	<p>Enligt det av Euroclear Sweden förda ägarregistret hade Tobin Properties 1 717 aktieägare per den 31 mars 2019. De tio största aktieägarna i Tobin Properties hade per den 31 mars 2019 det aktieinnehav som framgår av tabellen nedan. I tabellen framgår även vilka aktieägare som innehar större andel än fem procent av kapitalet och rösterna i Bolaget. Vid datumet för Prospektet finns det, enligt Tobin Properties kännedom, inga fysiska eller juridiska personer som äger fem procent eller mer än fem procent av kapitalet eller rösterna i Bolaget utöver vad som framgår nedan. Observera att den procentuella andelen av kapitalet och rösterna har avrundats till närmaste decimal.</p> <p>Tobin Properties har två aktieslag; stamaktier, som berättigar till en (1) röst på bolagsstämma och preferensaktier av serie A, som berättigar till en tiondels (1/10) röst på bolagsstämma.</p> <table border="1" data-bbox="596 846 1385 1637"> <thead> <tr> <th>Aktieägare</th> <th>Antal stamaktier</th> <th>Antal preferensaktier av serie A</th> <th>Andel aktiekapital (%)</th> <th>Andel röster (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Klövern AB¹⁾</td> <td>35 441 851</td> <td>18 378</td> <td>84,58</td> <td>86,40</td> </tr> <tr> <td>Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension</td> <td>1 054 114</td> <td>171 626</td> <td>2,92</td> <td>2,61</td> </tr> <tr> <td>Tuvedalen Limited</td> <td>386 950</td> <td>0</td> <td>0,92</td> <td>0,94</td> </tr> <tr> <td>Nordnet Pensionsförsäkring AB</td> <td>368 685</td> <td>51 763</td> <td>1,00</td> <td>0,91</td> </tr> <tr> <td>Öhman Bank S.A.</td> <td>187 500</td> <td>0</td> <td>0,45</td> <td>0,46</td> </tr> <tr> <td>Nordea Livförsäkring Sverige AB</td> <td>170 892</td> <td>500</td> <td>0,41</td> <td>0,42</td> </tr> <tr> <td>UBS Switzerland AG, W8IMY</td> <td>160 000</td> <td>0</td> <td>0,38</td> <td>0,39</td> </tr> <tr> <td>Ismo Aatos Talldeh</td> <td>154 951</td> <td>0</td> <td>0,37</td> <td>0,38</td> </tr> <tr> <td>Rapp Fastigheter AB</td> <td>139 610</td> <td>0</td> <td>0,33</td> <td>0,34</td> </tr> <tr> <td>Membrain Network Capital AB</td> <td>125 000</td> <td>0</td> <td>0,30</td> <td>0,30</td> </tr> <tr> <td>Totalt tio största aktieägare</td> <td>38 189 553</td> <td>242 267</td> <td>91,67</td> <td>93,15</td> </tr> <tr> <td>Övriga aktieägare</td> <td>2 734 277</td> <td>757 975</td> <td>8,33</td> <td>6,85</td> </tr> <tr> <td>Totalt</td> <td>40 923 830</td> <td>1 000 242</td> <td>100,0</td> <td>100,0</td> </tr> </tbody> </table> <p>¹⁾ Genom det av Klövern indirekt helägda dotterbolaget Dagon Sverige AB.</p>	Aktieägare	Antal stamaktier	Antal preferensaktier av serie A	Andel aktiekapital (%)	Andel röster (%)	Klövern AB ¹⁾	35 441 851	18 378	84,58	86,40	Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	1 054 114	171 626	2,92	2,61	Tuvedalen Limited	386 950	0	0,92	0,94	Nordnet Pensionsförsäkring AB	368 685	51 763	1,00	0,91	Öhman Bank S.A.	187 500	0	0,45	0,46	Nordea Livförsäkring Sverige AB	170 892	500	0,41	0,42	UBS Switzerland AG, W8IMY	160 000	0	0,38	0,39	Ismo Aatos Talldeh	154 951	0	0,37	0,38	Rapp Fastigheter AB	139 610	0	0,33	0,34	Membrain Network Capital AB	125 000	0	0,30	0,30	Totalt tio största aktieägare	38 189 553	242 267	91,67	93,15	Övriga aktieägare	2 734 277	757 975	8,33	6,85	Totalt	40 923 830	1 000 242	100,0	100,0
Aktieägare	Antal stamaktier	Antal preferensaktier av serie A	Andel aktiekapital (%)	Andel röster (%)																																																																				
Klövern AB ¹⁾	35 441 851	18 378	84,58	86,40																																																																				
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	1 054 114	171 626	2,92	2,61																																																																				
Tuvedalen Limited	386 950	0	0,92	0,94																																																																				
Nordnet Pensionsförsäkring AB	368 685	51 763	1,00	0,91																																																																				
Öhman Bank S.A.	187 500	0	0,45	0,46																																																																				
Nordea Livförsäkring Sverige AB	170 892	500	0,41	0,42																																																																				
UBS Switzerland AG, W8IMY	160 000	0	0,38	0,39																																																																				
Ismo Aatos Talldeh	154 951	0	0,37	0,38																																																																				
Rapp Fastigheter AB	139 610	0	0,33	0,34																																																																				
Membrain Network Capital AB	125 000	0	0,30	0,30																																																																				
Totalt tio största aktieägare	38 189 553	242 267	91,67	93,15																																																																				
Övriga aktieägare	2 734 277	757 975	8,33	6,85																																																																				
Totalt	40 923 830	1 000 242	100,0	100,0																																																																				

B.7	Utvald historisk finansiell information	Den utvalda historiska finansiella informationen som presenteras nedan, avseende perioden 1 januari – 31 december för 2018 och 2017 har hämtats från Tobin Properties årsredovisningar för räkenskapsåren 2018 och 2017. Den finansiella informationen avseende räkenskapsåren 2018 och 2017 har reviderats av Bolagets revisor som utsetts för respektive räkenskapsår. Den utvalda historiska finansiella informationen innehåller därutöver Tobin Properties finansiella information för delårsperioden 1 januari – 31 mars för 2019 samt 2018. Den finansiella informationen för delårsperioderna 1 januari – 31 mars 2019 och 1 januari – 31 mars 2018 är hämtade från Bolagets offentliggjorda delårsrapport för perioden 1 januari - 31 mars 2019. Delårsrapporten har inte varit föremål för översiktlig granskning av Bolagets revisor. Ingen annan information i Prospektet har granskats eller reviderats av Bolagets revisor. Bolagets revisor för räkenskapsåret 2018 var Ernst & Young och för räkenskapsåret 2017 Grant Thornton Sweden AB. Bolagets finansiella information avseende räkenskapsåren 2018 och 2017 som presenteras nedan är upprättade i enlighet med International Financial Reporting Standards, IFRS. Bolagets finansiella information avseende delårsperioderna 1 januari – 31 mars för 2019 respektive 2018 är upprättade enligt IFRS och IAS 34.
------------	--	---

Rapport över resultat för Koncernen

Belopp i TSEK	Ej reviderad	Ej reviderad	Reviderad	Reviderad
	2019 jan-mar	2018 jan-mar	2018 helår	2017 helår
Nettoomsättning	883	17 374	140 501	81 128
Övriga rörelseintäkter	7	12	47	457
Totala intäkter	890	17 386	140 548	81 585
Rörelsens kostnader				
Fastighetskostnader	-947	-2 347	-7 571	-5 537
Övriga externa kostnader	-12 037	-7 380	-49 460	-23 956
Personalkostnader	-6 485	-9 125	-34 345	-37 357
Övriga rörelsekostnader	-31 122	-	-89 000	-22 500
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 185	-111	-1 026	-294
Resultat från andelar i intresseföretag	5 117	4 106	14 061	61 808
Rörelseresultat	-45 769	2 529	-26 793	53 749
Finansiella intäkter	16 602	8 231	33 341	36 464
Finansiella kostnader	-15 187	-13 017	-61 045	-59 834
Resultat från finansiella poster	1 415	-4 786	-27 704	-23 370
Resultat före skatt	-44 354	-2 257	-54 497	30 379
Skatt på periodens resultat	-160	-1 059	-956	-2 339
Periodens resultat	-44 514	-3 316	-55 453	28 040
Hänförligt till:				
- Moderbolagets aktieägare	-44 531	-3 706	-55 397	23 561
- Innehav utan bestämmande inflytande	17	390	-56	4 479
	-44 514	-3 316	-55 453	28 040

Rapport över finansiell ställning för Koncernen

Belopp i TSEK	Ej reviderad	Ej reviderad	Reviderad	Reviderad
	2019-03-31	2018-03-31	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar				
Immateriella anläggningstillgångar	4 850	5 173	5 136	4 038
Materiella anläggningstillgångar	5 008	2 286	1 580	2 312
Andelar i intresseföretag	195 923	213 012	216 910	211 101
Fordringar hos intresseföretag	451	15 640	451	14 640
Övriga långfristiga fordringar	954 158	601 177	912 090	503 689
Summa anläggningstillgångar	1 160 390	837 288	1 136 167	735 780
Projektfastigheter	-	357 556	-	355 451
Exploateringsfastigheter	380 160	354 708	372 683	354 690
Andelar i bostadsrättsföreningar	-	31 500	-	-
Kundfordringar	42 456	19 322	25 959	13 471
Fordringar hos intresseföretag	806	1 586	448	1 541
Övriga fordringar	57 706	62 831	80 442	56 939
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	116 855	113 092	115 598	80 950
Likvida medel	54 915	215 828	81 453	201 165
Summa omsättningstillgångar	652 898	1 156 423	676 583	1 064 207
Summa tillgångar	1 813 288	1 993 711	1 812 750	1 799 987
Eget kapital				
Aktiekapital	4 193	2 147	4 193	1 137
Övrigt tillskjutet kapital	817 931	597 399	817 931	409 814
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	-123 127	-15 402	-78 596	-11 696
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	698 997	584 144	743 528	399 255
Innehav utan bestämmande inflytande	4 421	279 683	4 404	279 292
Summa eget kapital	703 418	863 827	747 932	678 547
Skulder				
Skulder till kreditinstitut	365 144	948 895	366 618	948 693
Övriga långfristiga skulder	-	199	-	14 614
Uppskjutna skatteskulder	1 407	1 942	1 407	1 227
Summa långfristiga skulder	366 551	951 036	368 025	964 534
Skulder till kreditinstitut	549 454	68 037	548 887	-
Förskott från kunder	-	-	-	300
Leverantörsskulder	9 861	29 266	7 864	18 563
Aktuella skatteskulder	1 540	4 514	4 151	5 738
Skulder till moderföretag	140 000	-	100 000	-
Skulder till intresseföretag	6 190	4 499	4 324	83 272
Övriga skulder	8 915	3 439	1 901	29 736
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27 359	69 093	29 666	19 297
Summa kortfristiga skulder	743 319	178 848	696 793	156 906
Summa skulder	1 109 870	1 129 884	1 064 818	1 121 440

Rapport över kassaflöden för Koncernen

Belopp i TSEK	Ej reviderad	Ej reviderad	Reviderad	Reviderad
	2019 jan-mar	2018 jan-mar	2018 helår	2017 helår
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	-44 354	-2 257	-54 497	30 379
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	83 357	-9 126	8 932	-79 420
Betald skatt	-2 771	-1 568	-1 463	-6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	36 232	-12 951	-47 028	-49 047
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Förändring exploateringsfastigheter	-7 477	-102	-8 931	-280 457
Förändring projektfastigheter	-	-2 105	-4 648	65 956
Förändring kortfristiga fordringar	-26 500	-31 200	-40 973	-27 768
Förändring kortfristiga skulder	3 666	33 884	-37 797	48 855
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 921	-12 474	-139 377	-242 461
Investeringsverksamheten				
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-	-64	-568
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-	-1 135	-1 685	-4 038
Avyttring av dotterföretag, netto likviditetspåverkan	-	-	-2 499	22
Förvärv av dotterföretag, netto likviditetspåverkan	-	-	-215 842	-128 553
Utdelning från intresseföretag	26 107	-	-	-
Förvärv av finansiella tillgångar	-98 227	-149 041	-348 528	-360 296
Avyttring av finansiella tillgångar	248	218	123 403	227 497
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-71 872	-149 958	-445 215	-265 936
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	-	201 848	426 929	-
Emissionskostnader	-	-13 253	-15 756	-
Innehavare utan bestämmande inflytandes andel av kapitaltillskott	-	-	-	2 500
Upptagna lån	40 000	-	100 000	711 933
Amortering av lån	-587	-11 500	-34 790	-54 511
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare	-	-	-11 503	-11 501
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	39 413	177 095	464 880	648 421
Periodens kassaflöde	-26 538	14 663	-119 712	140 024
Likvida medel vid periodens början	81 453	201 165	201 165	61 141
Likvida medel vid periodens slut	54 915	215 828	81 453	201 165

Koncernens nyckeltal

Nedan följer Koncernens nyckeltal som omfattas av den historiska finansiella informationen.

	2019 jan-mar	2018 jan-mar	2018 helår	2017 helår
Nyckeltal definierade enligt IFRS				
Totala intäkter, MSEK ¹	0,9	17,4	140,5	81,6
Periodens resultat, MSEK ¹	-44,5	-3,3	-55,5	28,0
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st ¹	40 923 830	17 013 553	30 038 802	10 369 532
Antal utestående stamaktier vid periodens slut, st ¹	40 923 830	20 461 915	40 923 830	10 369 532
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, st ¹	1 000 242	1 000 242	1 000 242	1 000 242
Antal utestående preferensaktier vid periodens slut, st ¹	1 000 242	1 000 242	1 000 242	1 000 242
Nyckeltal som inte definierats enligt IFRS				
Rörelsemarginal, % ²	-5142,6%	14,5%	-19,1%	65,9%
Soliditet, % ²	38,8%	43,3%	41,3%	37,7%
Omsättningstillväxt, % ²	-94,9%	-33,4%	72,3%	-5,5%
Rörelseresultat, MSEK ¹	-45,8	2,5	-26,8	53,7
Eget kapital, MSEK ¹	703,4	863,8	747,9	678,5
Likvida medel, MSEK ¹	54,9	215,8	81,5	201,1
Nettolåneskuld, MSEK ²	204,2	377,7	200,5	540,1
Operationella nyckeltal				
Bindande avtal om försäljning av lägenheter tecknades till ett värde av, MSEK ²	36	13	67	1 202
Antal sålda bostäder, st ²	6	3	20	262
Antal produktionsstartade bostäder, st ²	0	0	0	416
Antal bostäder i pågående produktion, st ²	493	493	493	493
Andel sålda lägenheter i pågående produktion, % ²	66%	65%	66%	65%
Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st ²	0	2	0	3
Genomsnittligt antal anställda, st ¹	21	30	26	31
Antal anställda vid periodens slut, st ¹	17	26	23	36

1) Nyckeltalet är reviderat avseende räkenskapsåret 2018 och 2017. Nyckeltalet är inte reviderat för delårsperioderna 1 januari – 31 mars 2019 samt 1 januari – 31 mars 2018.

2) Ej reviderat.

Definitioner av alternativa nyckeltal som inte är definierade enligt IFRS

Nyckeltal	Definition	Syfte
Rörelsemarginal, %	Rörelseresultat i förhållande till totala intäkter.	Finansiellt nyckeltal som Bolaget anser är relevant för att bedöma Bolagets lönsamhet.
Soliditet, %	Eget kapital i förhållande till balansomslutning.	Finansiellt nyckeltal som Bolaget betraktar som relevant för investerare som vill bedöma Bolagets möjligheter att uppnå en branschmässig lönsamhetsnivå och Bolagets förmåga att nå upp till sitt finansiella mål om en soliditet över 30 procent.
Omsättningstillväxt, %	Skillnad i nettoomsättning jämfört med motsvarande period föregående år.	Finansiellt nyckeltal som Bolaget anser är relevant för att bedöma Bolagets tillväxt. Vidare är nyckeltalet ett av Bolagets finansiella mål.
Nettolåneskuld	Räntebärande skulder och upplupna räntor med avdrag för likvida medel, räntebärande kort- och långfristiga fordringar.	Finansiellt nyckeltal som Bolaget anser är relevant för att bedöma Bolagets finansiella ställning och möjligheter att leva upp till sina finansiella åtaganden.

Avstämning av alternativa nyckeltal

	2019 jan-mar	2018 jan-mar	2018 helår	2017 helår
Rörelsemarginal, %				
Rörelseresultat, MSEK	-45,8	2,5	-26,8	53,7
/Totala intäkter	0,9	17,4	140,5	81,6
= Rörelsemarginal	-5142,6%	14,5%	-19,1%	65,9%
Soliditet, %				
Eget kapital, MSEK	703,4	863,8	747,9	678,5
/Balansomslutning	1 813	1 994	1 812,8	1 800
= Soliditet	38,8%	43,3%	41,3%	37,7%
Omsättningstillväxt, %				
Nettoomsättning, MSEK	0,9	17,4	140,5	81,1
/(Nettoomsättning föregående period, MSEK) - 1	17,4	26,1	81,1	86,3
= Omsättningstillväxt	-94,9%	-33,5%	73,2%	-5,9%
Nettolåneskuld, MSEK				
(+) Räntebärande skulder, kortfristiga	549,5	68,0	548,9	79,6
(+) Räntebärande skulder, långfristiga	365,1	948,9	366,6	948,7
(+) Övriga skulder, långfristiga	140,0	0,0	100,0	0,0
(+) Upplupna räntekostnader	20,5	15,2	20,2	14,5
(-) Likvida medel	-54,9	-215,8	-81,5	-201,2
(-) Räntebärande kortfristiga fordringar	-71,3	-45,9	-54,7	-38,1
(-) Räntebärande långfristiga fordringar	-744,7	-392,7	-699,0	-263,4
= Nettolåneskuld	204,2	377,7	200,5	540,1

Väsentliga förändringar i Bolagets finansiella situation och rörelseresultat under perioden 1 januari 2017 - 31 mars 2019

Under perioden 1 januari 2017 - 31 december 2017 ökade Bolagets rörelseresultat till 53,7 MSEK (48,2) och resultatet efter skatt ökade till 28,0 MSEK (43,3). Detta resultat innehöll projektintäkter från vinstavräkning från helägda såväl som delägda projekt om sammanlagt 87,9 MSEK (69,7). Antalet bostäder sålda på bindande avtal uppgick till 262 (102). Antalet produktionsstartade bostäder uppgick till 416 (76). Antalet bostäder i pågående produktion uppgick till 493 (406). 1 januari 2017 förvärvade Tobin Properties samtliga utestående aktier i intressebolaget SBG Gravensteiner och blev därmed ensam ägare till projekten Arkaden och Rio i Sundbyberg som tillsammans omfattar cirka 250 bostäder. Köpeskillingen uppgick till cirka 130 MSEK. I januari 2017 tecknade Tobin Properties avtal om förvärv av fastigheter i centrala Uppsala för 225 MSEK. Fastigheterna tillträdades ej. Bolaget emitterade under första kvartalet 2017 obligationer i två trancher för totalt 200 MSEK inom ramen för Bolagets utestående obligationslån. Emissionerna innebar att obligationslånet om 500 MSEK utnyttjades till fullo. Mariefjärd AB (publ), som är ett dotterbolag till Tobin Properties, emitterade den 30 mars 2017 ett fyraårigt säkerställt obligationslån om 300 MSEK på den svenska obligationsmarknaden. Likviden från obligations-emissionen var tänkt att bland annat användas för att delvis finansiera förvärvet av fastigheterna i centrala Uppsala.

Under perioden 1 januari 2018 - 31 december 2018 uppgick Bolagets rörelseresultat till -26,8 MSEK (53,7) och resultatet efter skatt uppgick till -55,5 MSEK (28,0). Detta resultat innehöll projektintäkter från vinstavräkning från helägda och delägda projekt om sammanlagt 119,3 MSEK (87,9). Antalet bostäder sålda på bindande avtal uppgick till 20 (262). Antalet produktionsstartade bostäder uppgick till 0 (416). Antalet bostäder i pågående produktion uppgick till 493 (493). I januari 2018 tillfördes bolaget via företrädesemission 53 MSEK före avdrag för emissionskostnader. I juni 2018 tillfördes bolaget via företrädesemission cirka 225 MSEK före avdrag för emissionskostnader och krediter motsvarande 513 MSEK beviljades av banker. I juli 2018 tillträdde byggrätter omfattande cirka 400 bostäder i Nacka Strand.

Under perioden 1 januari 2019 - 31 mars 2019 uppgick rörelseresultatet till -45,8 MSEK (2,5). Detta resultat innehöll projektintäkter från successiv vinstavräkning från helägda såväl som delägda projekt, om 0,9 MSEK (17,4). Projektintäkter från vinstavräkning av helägda projekt utgjorde -3,7 (12,6) MSEK. Att projektintäkterna var negativa berodde främst på justerade kostnadsestimater i pågående projekt. Antalet bostäder sålda på bindande avtal uppgick till 6 (3). Antalet produktionsstartade bostäder uppgick till 0 (0). Antalet bostäder i pågående produktion uppgick till 493 (493).

Väsentliga förändringar i Bolagets finansiella situation eller ställning på marknaden efter den 31 mars 2019

Den 8 april meddelade Tobin Properties att Bolaget inte väljer att förlänga avtalet relaterat till projekt Birka i Nacka. I april 2017 tecknade Tobin Properties avtal om att förvärva ett trettiotal sammanhängande villatomter omfattande cirka 35 000 kvm mark i Nacka. Då förutsättningarna för genomförandet förändrats väljer Tobin Properties att inte fullfölja projektet. Det medför en icke kassaflödespåverkande negativ resultateffekt om ca 30 MSEK i det första kvartalet 2019, vilket avser tidigare erlagd handpenning i affären.

Bolaget meddelande den 2 maj 2019 att de sista byggrätterna i Nacka strand-projektet (Nacka strand 3) tillträtts motsvarande cirka 160 bostäder. Samtidigt avyttrar Tobin Properties fastigheterna Uppsala Dragarbrunn 4:12 och 4:13 i Linné-kvarteren i centrala Uppsala till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 158 MSEK.

B.8	Proformaredovisning	Ej tillämplig. Prospektet innehåller inte någon proformaredovisning.
B.9	Resultatprognos	Ej tillämplig. Prospektet innehåller inte någon resultatprognos eller beräkning av förväntat resultat.
B.10	Revisionsanmärkingar	Ej tillämplig. Anmärkingar saknas i revisionsberättelserna avseende den historiska finansiella informationen.

B.11	Otillräckligt rörelsekapital	<p>Det är Tobin Properties bedömning att det befintliga rörelsekapitalet är otillräckligt för att täcka Bolagets behov under de kommande tolv månaderna. Tobin Properties behov av rörelsekapital sammanhänger huvudsakligen med Bolagets skyldighet att lösa in obligationer under Bolagets obligationslån 2016/2019 som förfaller 1 juli 2019 samt produktionskostnader för tillträdde projekt i pågående produktion. Bolaget beräknar att underskottet på rörelsekapital under de kommande tolv månaderna uppgår till cirka 658 miljoner kronor, varav cirka 500 miljoner kronor är hänförligt till lösen av obligationslån. Mot bakgrund av ovan gör Bolaget bedömningen att det befintliga rörelsekapitalet räcker för att finansiera Bolagets verksamhet fram till 31 maj 2019. Bolaget avser att finansiera det prognostiserade rörelsekapitalunderskottet med befintliga likvida medel, emissionslikviden från Företrädesemissionen, kommande projektåterflöden samt genom eventuellt upptagande av ett obligationslån om omkring 300 miljoner kronor givet att Bolaget kan erhålla, för Bolaget, attraktiva villkor. För det fall att Bolaget inte kan erhålla kommersiellt godtagbara obligationsvillkor avser Bolaget låna motsvarande belopp från Bolagets huvudägare Klöver, under förutsättning att det kan se på kommersiellt godtagbara villkor.</p> <p>Emissionslikviden från Företrädesemissionen beräknas uppgå till cirka 406 miljoner kronor, efter avdrag för transaktionskostnader om cirka 3 miljoner kronor. Emissionslikviden om 406 miljoner kronor efter avdrag för emissionskostnader kommer att allokteras i följande prioritetsordning; i) omkring 200 miljoner kronor till finansiering av lösen av obligationslån, ii) lösen av lån från Klöver om 100 miljoner kronor, iii) betalning av slutlikvid för projektförvärv om 37 miljoner kronor och iv) omkring 69 miljoner kronor kommer allokteras till produktionskostnader i tillträdde projekt. Bolaget har i samband med Företrädesemissionen erhållit teckningsförbindelser från den största aktieägaren Klöver, genom sitt indirekt helägda dotterbolag Dagon. Teckningsförbindelsen uppgår sammanlagt till cirka 354 miljoner kronor, motsvarande cirka 86,6 procent av Företrädesemissionen. Klöver garanterar därutöver, genom sitt indirekt helägda dotterbolag Dagon, Företrädesemissionen upp till ett belopp om cirka 409 miljoner kronor, motsvarande 100 procent av Företrädesemissionen. Ingen garantiersättning utgår i samband med garantiåtagandet. Detta åtagande är emellertid inte säkerställt genom bankgaranti, spärrade medel, pantsättning eller liknande arrangemang. Bolaget bedömer dock, till följd av Klövers garantiåtagande, att Bolagets chans att erhålla full teckning i Företrädesemissionen och därmed erhålla förväntad emissionslikvid om 406 miljoner kronor är mycket goda.</p> <p>Om Företrädesemissionen fulltecknas och Bolaget erhåller obligationsfinansiering eller lån från Bolagets huvudägare förväntas rörelsekapitalbehovet för de kommande tolv månaderna att täckas.</p> <p>Skulle Bolaget inte, i tillräckligt hög utsträckning, erhålla medel för att finansiera Bolagets rörelsekapitalbehov kommer Bolaget behöva söka alternativ finansiering. Exempel på alternativ finansiering kan vara ytterligare kapitalanskaffningar i form av aktiekapital eller medinvesteringar i befintliga projekt alternativt upptagande av skuld.</p>
Avsnitt C – Värdepapper		
C.1	Värdepapper som erbjuds	Stamaktier med ISIN-kod SE0006026985 och kortnamn TOBIN utgivna av Tobin Properties AB (publ).
C.2	Valuta	Bolagets aktier är denominerade i svenska kronor.
C.3	Kvotvärde och antal utgivna aktier	Tobin Properties aktiekapital uppgick per datumet för Prospektet till 4 192 407,20 kronor fördelat på 40 923 830 stamaktier och 1 000 242 preferensaktier av serie A. Kvotvärdet för samtliga aktier i Tobin Properties är 0,10 SEK. Samtliga emitterade aktier är fullt betalda och fritt överlåtbara.

<p>C.4</p>	<p>Rättigheter förenade med värdepapperen</p>	<p>Samtliga aktier i Tobin Properties har emitterats i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551) och de rättigheter som är förenade med Bolagets aktier, inklusive de rättigheter som följer av bolagsordningen, kan endast ändras i enlighet med de förfaranden som anges i denna lag. Vid bolagsstämma berättigar varje stamaktie till en (1) röst och varje preferensaktie av serie A till en tiondels (1/10) röst. Varje röstberättigad får rösta för sitt fulla antal aktier.</p> <p>Företrädesrätt till stamaktier - Om Bolaget emitterar nya aktier av olika slag vid en kontantemission eller en kvittningsemission har aktieägarna som huvudregel (primär) företrädesrätt att teckna sådana aktier i förhållande till antalet aktier av samma slag som innehades före emissionen. Aktier som inte tecknats med primär företrädesrätt ska erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt).</p> <p>Om Bolaget endast emitterar aktier av ett slag, dvs. enbart stamaktier eller preferensaktier av serie A vid en kontantemission eller en kvittningsemission ska som huvudregel innehavare av aktier av det slag som ges ut ha (primär) företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier av samma slag innehavaren förut äger. Aktier som inte tecknats med primär företrädesrätt ska erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt).</p> <p>Beslutar Bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut teckningsoptioner eller konvertibler ska aktieägarna ha företrädesrätt att teckna teckningsoptioner som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av teckningsoptionerna respektive företrädesrätt att teckna konvertibler som om emissionen gällde de aktier som konvertiblerna kan komma att bytas mot.</p> <p>Vad som ovan sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om kontantemission eller kvittningsemission med avvikelse från aktieägares företrädesrätt.</p> <p>Ökning av aktiekapitalet genom fondemission med utgivande av aktier får endast ske genom utgivande av stamaktier. Därvid gäller att endast innehavare av stamaktier har företrädesrätt till de nya stamaktierna fördelat efter det antal stamaktier de förut äger. Vad som nu sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genomföra fondemission och, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut stamaktier av nytt slag.</p> <p>Rätt till utdelning och behållning vid likvidation - Beslut om vinstutdelning fattas av bolagsstämman. Samtliga stamaktier i Bolaget ger lika rätt till vinstutdelning samt till Bolagets tillgångar och eventuella överskott i händelse av likvidation. Preferensaktier av serie A medför företrädesrätt framför stamaktier till vinstutdelning och behållning vid likvidation.</p> <p>Rätt till vinstutdelning tillkommer den som på av bolagsstämman beslutad avstämningsdag är registrerad som aktieägare av stamaktier i den av Euroclear Sweden förda aktieboken. Vinstutdelningen utbetalas normalt till aktieägarna som ett kontant belopp per aktie genom Euroclear Swedens försorg, men betalning kan även ske i annat än kontanter (sakutdelning). Om aktieägare inte kan nås genom Euroclear Sweden, kvarstår aktieägarens fordran på Bolaget avseende vinstutdelningsbeloppet under en period som begränsas i tiden genom regler om tioårig preskription. Vid preskription tillfaller vinstutdelningsbeloppet Bolaget.</p> <p>Det finns inga restriktioner avseende rätten till vinstutdelning för aktieägare bosatta utanför Sverige, utöver eventuella begränsningar som följer av bank- eller clearingsystem i berörda jurisdiktioner, varvid utbetalning till sådana aktieägare sker på samma sätt som till aktieägare med hemvist i Sverige. Aktieägare som inte har skattemässig hemvist i Sverige är normalt föremål för svensk kupongskatt. Bolaget är emellertid inte förpliktigt att betala sådan skatt.</p>
<p>C.5</p>	<p>Restriktioner avseende fri överförbarhet</p>	<p>Ej tillämplig. Stamaktierna är inte föremål för några begränsningar i rätten att överlåta dem.</p>

C.6	Upptagande till handel på en reglerad marknad	Ej tillämplig. Tobin Properties stamaktier handlas på Nasdaq First North som är en oreglerad marknadsplats, en s.k. Multilateral Trading Facility (MTF). Efter att Bolagsverket har registrerat de nyemitterade stamaktierna som ges ut i Företrädesemissionen kommer dessa att handlas på Nasdaq First North.
C.7	Utdelningspolicy	<p>Bolagets utdelningspolicy är att årligen dela ut maximalt 25 procent av Bolagets resultat efter skatt samt efter fastställd utdelning till preferensaktier av serie A. Innehavare av Bolagets preferensaktier av serie A har företräde till utdelning framför stamaktieägare och belopp som delas ut avseende preferensaktier av serie A kommer att beaktas vid fastställande av eventuell utdelning till stamaktieägare.</p> <p>Beslut om utdelningar och storleken därav kommer vidare att fastställas utifrån Bolagets långsiktiga tillväxt, resultatutveckling och kapitalbehov med hänsyn tagen till vid var tid gällande mål och strategier. Utdelningen ska, i den mån utdelning föreslås, vara väl avvägd med hänsyn till verksamhetens mål, omfattning och risk.</p>

Avsnitt D – Risker

D.1	Huvudsakliga risker relaterade till Bolaget och dess bransch	<p>En investering i värdepapper är förenad med risk. En investerare bör genomföra en samlad utvärdering med hänsyn till nedan angivna risker samt övrig information i Prospektet tillsammans med en generell omvärldsbevakning innan investeraren beslutar sig för att delta i Erbjudandet. Nedan beskrivna riskfaktorer, som presenteras utan någon särskild ordning och utan anspråk på att vara heltäckande, anses vara de huvudsakliga riskerna relaterade till Tobin Properties och Bolagets verksamhet.</p> <p>Makroekonomiska faktorer - Marknadsstörningar inom fastighetsmarknaden och särskilt Stockholmsområdet, där Bolaget i huvudsak är verksamt, kan påverka köpförmågan hos Bolagets kunder, vilket i sin tur riskerar minska efterfrågan på Bolagets erbjudande.</p> <p>Geografisk risk - Koncernen är beroende av utvecklingen av, och skulle i stor utsträckning påverkas av förändringar i, bostadsmarknaden i Storstockholmsområdet. En negativ utveckling på bostadsmarknaden kan medföra att Bolaget inte får avsättning för hela eller delar av sina projekt eller att Bolaget tvingas sänka utgångspriserna för bostadsrätterna. En ihållande nedgång på bostadsmarknaden kan även innebära att Bolaget blir tvunget att omvandla bostadsrättsprojekt och istället upplåta dessa med hyresrätt.</p> <p>Hushållens förmåga att betala för bostäder - Förmågan att betala för bostäder påverkas bland annat av löneutvecklingen, sysselsättningen, skatte- och avgiftsnivåer, förändringar i lagar och förordningar samt andra faktorer som generellt påverkar hushållens ekonomi. Vidare påverkas betalningsförmågan av möjligheten för hushållen att göra ränteavdrag, erhålla lånefinansiering, bolåneränteutvecklingen samt av lagstadgade, eller av bankerna tillämpade, regler för maximal belåning och amorteringar. Om någon av ovanstående faktorer väsentligen skulle förändras negativt eller realiseras kan det leda till svårigheter och ökade kostnader för Bolaget att producera och avyttra bostäder.</p> <p>Skärpt amorteringskrav - I slutet av november 2017 beslutade regeringen att anta det av Finansinspektionen framlagda förslaget om ett skärpt amorteringskrav i tillägg till det amorteringskrav som införts i juni 2016. Det finns en risk att amorteringskraven medför att Bolaget inte får avsättning för sina bostadsprojekt, att Bolaget behöver sänka priset på bostadsrätter eller att bostadsrättsprojekt måste omvandlas till</p>
------------	---	---

<p>D.1</p>	<p>Huvudsakliga risker relaterade till Bolaget och dess bransch, forts.</p>	<p>hyresrätter. I förlängningen skulle en sådan utveckling riskera att medföra ökade kostnader och/eller minskade intäkter för Bolaget samt att kunders vilja eller förmåga att betala för bostäder minskar.</p> <p>Bolagets affärsmodell och fastighetsprojekt - Den verksamhet som Tobin Properties bedriver är utsatt för ett stort antal risker som exempelvis operationella risker samt risker relaterade till tillstånd och myndighetsbeslut. Om sådana risker realiserar kan det medföra förseningar av planerade nyproduktioner eller konverteringar, ökade kostnader för nyproduktion, konvertering och förvaltning av Bolagets fastigheter. För det fall Bolagets projekt försenas kan det leda till att samarbetspartners, entreprenadmotparter och andra motparter kan göra påföljder, såsom skadestånd eller vite, gällande mot Koncernen.</p> <p>Transaktioner och framtida förvärv - Tobin Properties affärsidé är att skapa värden genom att förvärva, utveckla och sälja fastigheter. Fastighetstransaktioner är förenade med osäkerhet, såsom miljöfaktorer och tekniska problem samt tvister rörande transaktionen eller fastighetens skick. Sådana osäkerheter kan leda till förseningar i projekt och ökade eller oförutsedda kostnader för fastigheterna eller transaktionerna. Det föreligger således en risk att Bolaget inte kan få avsättning för producerade bostäder, att Bolaget upplever problem att hitta en marknad för bostäder till fördelaktiga priser eller att krav riktas mot Bolaget eller dess intresseföretag.</p> <p>Tillgång till och konkurrens om attraktiva byggrätter - Bolaget konkurrerar inom sitt verksamhetsområde med ett antal aktörer inriktade på nybyggnation och konvertering av bostadsrätter. Det finns en risk att Bolaget på grund av konkurrens inte kan förvärva önskade byggrätter överhuvudtaget eller endast kan förvärva dessa till priser som inte ligger inom ramen för vad som är kommersiellt acceptabelt för Bolaget.</p> <p>Fastigheters värdeförändring - Värdet av Bolagets fastigheter påverkas av ett antal faktorer, t.ex. fastighetsspecifika faktorer såsom driftkostnader och tillåten användning av fastigheten, och marknadsspecifika faktorer såsom avkastningskrav och kapitalkostnader som härleds ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Om en eller flera sådana faktorer skulle utvecklas negativt kan det få en negativ inverkan på Bolagets fastighetsvärden, resultat och finansiella ställning.</p> <p>Svårigheter att avyttra bostäder - Vid köp av fastighet gäller som utgångspunkt att Bolaget ingår köpeavtal med aktuell fastighetsägare avseende förvärv av aktierna i det bolag vari fastigheten är paketerad. Bolaget överlåter sedan, i nära anslutning till fastighetsförvärvet, aktierna i fastighetsbolaget till den bostadsrättsförening som ska upplåta bostadsrätter på den aktuella fastigheten. För detta ändamål använder Bolaget ett standardiserat aktieöverlåtelseavtal som i huvudsak innebär att bostadsrättsföreningen betalar köpeskillingen uppdelat på en fast och en rörlig del. Bolagets intäkter är således avhängiga att bostadsrättsföreningen förmår avyttra bostäder för att sedan kunna reglera den rörliga delen av köpeskillingen gentemot Bolaget. I nuvarande bostadsmarknad föreligger svårigheter att avyttra bostäder till önskade prisnivåer eller överhuvudtaget. Det föreligger risk för att Bolaget själv, respektive genom bostadsrättsföreningar, inte förmår avyttra bostadsprojekt eller bostäder till önskade prisnivåer eller överhuvudtaget, vilket negativt påverkar storleken på de tilläggsköpeskillingar för bostadsprojekt som Bolaget avtalat om samt bostadsrättsföreningarnas möjlighet att lösa skulden till Bolaget enligt utställt skuldebrev.</p> <p>Kapital- och finansieringsbehov - Bolaget erhåller krediter efter godkänd kreditprövning. Det föreligger dock risk för att Bolaget kan behöva söka ytterligare finansiering för att hantera produktionskostnader eller att Bolaget inte förmår sälja fastigheter inom planerad tidsram alternativt till en acceptabel köpeskillning. Det finns en risk att Bolaget inte kan erhålla finansiering efter behov eller att sådan finansiering inte kan erhållas på acceptabla villkor, vilket kan leda till att Bolaget tvingas reducera verksamhetens omfattning avsevärt eller till och med behöva upphöra med verksamheten helt. Det finns även en risk att Bolaget inte förmår betala räntor och amorteringar i tid. Om någon av dessa risker inträffar kan det få en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat</p>
------------	--	---

D.1	Huvudsakliga risker relaterade till Bolaget och dess bransch, forts.	<p>och finansiella ställning.</p> <p>Regelefterlevnad, tillstånd och myndighetsbeslut - Bolagets verksamhet regleras och påverkas av ett stort antal olika lagar och regelverk samt olika processer och beslut relaterade till dessa regelverk, både på politisk nivå och på tjänstemannanivå. Det finns en risk att Bolagets tolkning av lagar och regler är felaktig, eller att dessa tolkningar kan komma att förändras i framtiden på ett sätt som är negativt för Bolaget. Vidare föreligger en risk att lagar och regler kan medföra att Bolaget inte kan använda eller konvertera Bolagets fastigheter på avsett sätt eller att det endast kan genomföras efter ökade kostnader eller förseningar, vilket kan ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.</p> <p>Miljörisiker - Koncernen bedriver ingen verksamhet som kräver tillstånd enligt miljöbalken. Det kan dock vara, eller ha varit, hyresgäster i fastigheterna som Koncernen direkt eller indirekt äger som bedriver verksamhet med särskilt tillstånd enligt miljöbalken och som definieras som verksamhetsutövare enligt miljöbalken. Vidare kan tidigare verksamhetsutövare ha utfört efterbehandling av en fastighet på ett, för tidpunkten, godtagbart sätt. Som en följd av ändrat användningsföremål av fastigheten, till exempelvis bostadsändamål, kan kraven för Koncernen komma att bli högre. Det nämnda resulterar i att Koncernen kan behöva stå för kostnader för efterbehandling och sanering av fastigheter för att kunna använda en fastighet till ett planerat användningsområde.</p> <p>De risker som beskrivits ovan kan, om de inträffar, få en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. Det kan därutöver finnas ytterligare risker relaterade till Bolaget och dess verksamhet eller risker som i nuläget inte är kända för Bolaget.</p>
D.3	Huvudsakliga risker relaterade till värdepapperen	<p>Nedan beskrivna riskfaktorer, som presenteras utan någon särskild ordning och utan anspråk på att vara fullständiga, anses vara de huvudsakliga riskerna relaterade till Tobin Properties stamaktier.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Risken för att framtida utdelning på Tobin Properties stamaktier kan komma att begränsas eller helt utebli. • Risken att Tobin Properties stamaktie och, i tillämpliga fall, teckningsrätter eller BTA inte omsätts dagligen samt att avstånd mellan köp- och säljkurs är stort, vilket riskerar generera en låg likviditet i Tobin Properties stamaktie, teckningsrätter eller BTA. En låg likviditet kan medföra svårigheter att avyttra stamaktier, teckningsrätter eller BTA vid för aktieägaren önskad tidpunkt eller till prisnivåer som skulle råda om likviditeten var tillfredställande. • Risken för att aktieägare med betydande inflytande har intressen som kan skilja sig från eller strida mot Tobin Properties eller övriga aktieägares intressen. • Risken för att marknadspriset på Tobin Properties stamaktie sjunker om det sker en betydande försäljning av stamaktier i Tobin Properties. <p>De ovan beskrivna riskerna kan, om de inträffar, få en negativ inverkan på Tobin Properties stamaktie. Det kan därutöver finnas ytterligare risker relaterade till Tobin Properties stamaktier eller risker som för närvarande inte är kända för Bolaget.</p>

Avsnitt E – Erbjudandet		
E.1	Emissionsbelopp och emissionskostnader	Företrädesemissionen kommer, vid full teckning, att tillföra Tobin Properties cirka 409 miljoner kronor före avdrag för emissionskostnader. Emissionskostnaderna beräknas uppgå till cirka 4 miljoner kronor, vilket innebär att Tobin Properties tillförs en nettolikvid om cirka 406 miljoner kronor vid full teckning i Företrädesemissionen. Inget courtage utgår.
E.2a	Motiv för Erbjudandet och användning av emissionslikviden	<p>Företrädesemissionen avser att minska Bolagets skuldsättning. Att Bolagets balansräkning och likviditet stärks genom Företrädesemissionen förbättrar Tobin Properties förhandlingsposition gentemot banker och andra marknadsaktörer framöver. Bolaget kommer under våren 2019 också att påbörja det interna arbetet med ett par nya projekt, till exempel i Nacka Strand, där första etappen om 60 lägenheter planeras att vara redo för säljstart under 2019, detta är dock slutligen avhängigt marknadsläget.</p> <p>Det är Tobin Properties bedömning att det befintliga rörelsekapitalet är otillräckligt för att täcka Bolagets behov under de kommande tolv månaderna. Tobin Properties behov av rörelsekapital sammanhänger huvudsakligen med Bolagets skyldighet att lösa in obligationer under Bolagets obligationslån 2016/2019 som förfaller 1 juli 2019 samt produktionskostnader för tillträdna projekt i pågående produktion. Bolaget beräknar att underskottet på rörelsekapital under de kommande tolv månaderna uppgår till cirka 658 miljoner kronor, varav cirka 500 miljoner kronor är hänförligt till lösen av obligationslån. Mot bakgrund av ovan gör Bolaget bedömningen att det befintliga rörelsekapitalet räcker för att finansiera Bolagets verksamhet fram till 31 maj 2019. Bolaget avser att finansiera det prognostiserade rörelsekapitalunderskottet med befintliga likvida medel, emissionslikviden från Företrädesemissionen, kommande projektåterflöden samt genom eventuellt upptagande av ett obligationslån om omkring 300 miljoner kronor givet att Bolaget kan erhålla, för Bolaget, attraktiva villkor. För det fall att Bolaget inte kan erhålla kommersiellt godtagbara obligationsvillkor avser Bolaget låna motsvarande belopp från Bolagets huvudägare Klöver, under förutsättning att det kan se på kommersiellt godtagbara villkor.</p> <p>Emissionslikviden från Företrädesemissionen beräknas uppgå till cirka 406 miljoner kronor, efter avdrag för transaktionskostnader om cirka 3 miljoner kronor. Emissionslikviden om 406 miljoner kronor efter avdrag för emissionskostnader kommer att allokeras i följande prioritetsordning; i) omkring 200 miljoner kronor till finansiering av lösen av obligationslån, ii) lösen av lån från Klöver om 100 miljoner kronor, iii) betalning av slutlikvid för projektförvärv om 37 miljoner kronor och iv) omkring 69 miljoner kronor kommer allokeras till produktionskostnader i tillträdna projekt. Bolaget har i samband med Företrädesemissionen erhållit teckningsförbindelser från den största aktieägaren Klöver, genom sitt indirekt helägda dotterbolag Dagon. Teckningsförbindelsen uppgår sammanlagt till cirka 354 miljoner kronor, motsvarande cirka 86,6 procent av Företrädesemissionen. Klöver garanterar därutöver, genom sitt indirekt helägda dotterbolag Dagon, Företrädesemissionen upp till ett belopp om cirka 409 miljoner kronor, motsvarande 100 procent av Företrädesemissionen. Ingen garantiersättning utgår i samband med garantiåtagandet. Detta åtagande är emellertid inte säkerställt genom bankgaranti, spärrade medel, pantsättning eller liknande arrangemang. Bolaget bedömer dock, till följd av Klövers garantiåtagande, att Bolagets chans att erhålla full teckning i Företrädesemissionen och därmed erhålla förväntad emissionslikvid om 406 miljoner kronor är mycket goda.</p> <p>Om Företrädesemissionen fulltecknas och Bolaget erhåller obligationsfinansiering eller lån från Bolagets huvudägare förväntas rörelsekapitalbehovet för de kommande tolv månaderna att täckas. Skulle Bolaget inte, i tillräckligt hög utsträckning, erhålla medel för att finansiera Bolagets rörelsekapitalbehov kommer Bolaget behöva söka alternativ finansiering. Exempel på alternativ finansiering kan vara ytterligare kapitalanskaffningar i form av aktiekapital eller medinvesteringar i befintliga projekt alternativt upptagande av skuld.</p>

E.3	Erbjudandets former och villkor	<p>Företrädesemissionen och teckningsrätter – Den som på avstämningsdagen den 6 maj 2019 var registrerad som stamaktieägare i Bolaget äger rätt att med företräde teckna nya stamaktier i Företrädesemissionen, varvid en (1) befintlig stamaktie ger en (2) teckningsrätter och en (1) teckningsrätt berättigar till teckning av en (1) ny stamaktie i Tobin Properties. Nya stamaktier som inte tecknas med primär företrädesrätt erbjuds samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Aktieägare som väljer att inte delta i Företrädesemissionen kommer att få sin ägarandel utspädd med högst 81 847 660 nya stamaktier, motsvarande 66,1 procent av kapitalet och 66,6 procent av rösterna, men har möjlighet att ekonomiskt kompensera sig för utspädningseffekten genom att sälja sina teckningsrätter.</p> <p>Teckningskurs – De nya stamaktierna emitteras till en teckningskurs om 5 kronor per stamaktie. Courtage utgår inte.</p> <p>Teckningsperiod – Teckning av nya stamaktier ska ske under tiden från och med den 8 maj 2019 till och med den 22 maj 2019. Styrelsen äger rätt att förlänga teckningstiden.</p> <p>Handel med teckningsrätter – 8 maj 2019 – 20 maj 2019</p> <p>Teckning av nya stamaktier – 8 maj 2019 – 22 maj 2019</p> <p>Förvaltarregistrerade aktieägare – Förvaltarregistrerade aktieägares intresseanmälan att delta i Erbjudandet ska göras i enlighet med anvisningar från respektive bank eller annan förvaltare.</p>
E.4	Intressen som har betydelse för Erbjudandet	<p>Det förekommer inga familjeband mellan styrelseledamöter eller ledande befattningshavare. Det föreligger inte några intressekonflikter eller potentiella intressekonflikter mellan styrelseledamöternas och ledande befattningshavarnas åtaganden gentemot Bolaget och deras privata intressen och/eller andra åtaganden. Vissa styrelseledamöter och ledande befattningshavare har ekonomiska intressen i form av innehav av aktier i Bolaget.</p> <p>Swedbank är emissionsinstitut samt finansiell rådgivare till Bolaget i samband med Företrädesemissionen. Walthon Advokater är legal rådgivare till Tobin Properties i samband med Företrädesemissionen. Swedbank och Walthon Advokater erhåller en på förhand avtalad ersättning för utförda tjänster till Bolaget. Utöver vad som anges ovan har Swedbank eller Walthon Advokater inga ekonomiska eller andra intressen i Företrädesemissionen eller vid upprättandet av Prospektet. Patrik Essehorn, styrelseledamot i Tobin Properties, är delägare i Walthon Advokater.</p> <p>Klövern har, genom det indirekt helägda dotterbolaget Dagon, åtagit sig att teckna sin andel av stamaktier i Företrädesemissionen samt till fullo garantera hela Företrädesemissionen för det fall att den inte blir fulltecknad. Bolaget bedömer att det inte föreligger några intressekonflikter med anledning av ovan.</p>
E.5	Säljare av värdepapper och avtal om lock up	Ej tillämplig. Erbjudandet omfattar nyemitterade stamaktier. Det föreligger inga lock up-avtal vid datumet för Prospektet.
E.6	Utspädningseffekt	<p>Aktieägare som väljer att inte delta i Företrädesemissionen kommer att få sin ägarandel utspädd med högst 81 847 660 nya stamaktier, motsvarande 66,1 procent av kapitalet och 66,6 procent av rösterna i Bolaget, men har möjlighet att ekonomiskt kompensera sig för utspädningseffekten genom att sälja sina teckningsrätter.</p> <p>Utspädningseffekten är beräknad på basis av det maximala antalet nya stamaktier respektive röster i Företrädesemissionen dividerat med totalt antal aktier respektive röster i Bolaget efter Företrädesemissionen.</p>
E.7	Kostnader som åläggs investerarna	Ej tillämplig. Bolaget ålägger inte investerare några kostnader i samband med Företrädesemissionen.

RISKFaktorER

Anmälan om teckning av stamaktier i Företrädesemissionen är förknippad med risker. Det finns ett antal faktorer som påverkar och kan komma att påverka Bolagets verksamhet och som inte är möjliga för Bolaget att helt eller delvis kontrollera. Sådana faktorer kan i framtiden komma att ha negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat eller leda till att priset på Bolagets aktier sjunker samt att investerare därmed förlorar hela eller delar av sitt investerade kapital. Risker föreligger beträffande såväl sådana förhållanden som har direkt anknytning till Bolaget som sådana risker som saknar specifik anknytning till Bolaget. Ytterligare risker som för närvarande inte är kända för Bolaget kan också ha en motsvarande negativ effekt. En investerare bör genomföra en samlad utvärdering med hänsyn till dessa risker samt övrig information i Prospektet tillsammans med en generell omvärldsbevakning innan investeraren beslutar sig för att delta i Erbjudandet. Nedan redogörs för ett antal risker som Bolaget bedömer kan få negativ betydelse för Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. Riskfaktorerna beskrivs utan inbördes prioriteringsordning och redogörelsen gör inte anspråk på att vara heltäckande. Utöver information som framkommer i Prospektet bör varje investerare göra sin egen bedömning av varje riskfaktor och dess betydelse för Bolagets framtida utveckling. Det kan finnas ytterligare osäkerhets- eller riskfaktorer som för närvarande inte är kända för Bolaget eller som för närvarande inte bedöms som väsentliga men som senare kommer visa sig vara väsentliga.

BRANSCH- OCH MARKNADSRISKER

Makroekonomiska faktorer

Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom exempelvis allmän global eller lokal konjunkturutveckling, tillväxt, sysselsättningsutveckling, produktionsstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, regionalekonomisk utveckling, befolkningstillväxt, inflation och räntenivåer. Om en eller flera av dessa faktorer skulle utvecklas negativt kan det påverka efterfrågan på Bolagets bostäder eller finansierings- och produktionskostnader för Bolaget. Marknadsstörningar inom fastighetsmarknaden och särskilt Stockholmsområdet där Bolaget i huvudsak bedriver sin verksamhet kan påverka köpförmågan hos Bolagets kunder. Om ovan nämnda situationer inträffar kan efterfrågan på Bolagets erbjudande minska, hushållens köpförmåga minska eller Bolagets kostnader för produktion öka, vilket därmed kan få en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Geografisk risk

Koncernen bedriver i huvudsak sin verksamhet i Storstockholmsområdet, varför Bolaget främst är exponerad mot makroekonomiska faktorer som påverkar dessa områden. Koncernen är beroende av utvecklingen av, och skulle i stor utsträckning påverkas av förändringar i, bostadsmarknaden i Storstockholmsområdet. En negativ utveckling på bostadsmarknaden inom dessa områden kan medföra att Bolaget inte får avsättning för hela eller delar av sina projekt eller att Bolaget tvingas sänka utgångspriserna

för bostadsrätterna. En fortsatt och/eller ihållande nedgång på bostadsmarknaden kan även innebära att Bolaget blir tvunget att omvandla bostadsrättsprojekt för att istället upplåta dessa med hyresrätt. Realisering av ovanstående risker kan få en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Hushållens förmåga att betala för bostäder

Tobin Properties verksamhet består huvudsakligen av att driva och delta i fastighetsutvecklingsprojekt, primärt i syfte att skapa bostäder i Storstockholmsområdet. Det innebär att såväl viljan som förmågan att betala för bostäder har en avgörande betydelse för Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning. Viljan att betala för bostäder beror bland annat på hur väl vissa bostäder motsvarar efterfrågan på marknaden, aktiviteten på bostadsmarknaden, den allmänna prisutvecklingen på bostäder samt demografiska faktorer, såsom in- och utflyttning till och från Storstockholmsområdet. Vidare påverkas betalningsviljan av bland annat tillgången till och kostnaden för finansiering och alternativa boendeformer. Förmågan att betala för bostäder påverkas bland annat av löneutvecklingen, sysselsättningen, skatte- och avgiftsnivåer, förändringar i lagar och förordningar samt andra faktorer som generellt påverkar hushållens ekonomi. Vidare påverkas betalningsförmågan av möjligheten för hushållen att göra ränteavdrag, erhålla lånefinansiering, bolåneränteutvecklingen samt av lagstadgade, eller av bankerna tillämpade, regler för maximal belåning och amorteringar. Om någon av ovanstående faktorer väsentligen skulle förändras negativt eller realiserar kan det leda till svårigheter och

ökade kostnader för Bolaget att producera och avyttra bostäder, vilket kan få en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Skärpt amorteringskrav

I slutet av november 2017 beslutade regeringen att anta det av Finansinspektionen framlagda förslaget om skärpt amorteringskrav. Förslaget innebär bland annat att alla nya bolånetagare som lånar mer än 4,5 gånger sin bruttointkomst ska amortera en procentenhet mer av bolånet per år. Det antagna förslaget gäller utöver redan befintliga amorteringsregler som innebär att bolånetagare med en belåningsgrad på mellan 70-85 procent av bostadens värde ska amortera två procent av lånet till dess att belåningsgraden uppgår till 70 procent. Därefter ska amorteringar göras motsvarande 1 procent av bolånet ned till 50 procent belåningsgrad. Reglerna innebär således att hushåll med hög belåningsgrad i förhållande till inkomst kan få betala 3 procent av bolånet i amortering. Det finns en risk att amorteringskraven medför att Bolaget inte får avsättning för sina bostadsprojekt eller att bostadsrättsprojekt måste omvandlas till hyresrätter. I förlängningen skulle en sådan utveckling riskera att medföra ökade kostnader och/eller minskade intäkter för Bolaget. Det kan inte uteslutas att ytterligare regeländringar som syftar till att minska hushållens totala belåning, eller att hushållen inte kan låna lika höga belopp i relation till sin inkomst, påverkar betalningsförmågan för bostäder negativt. Om kunders vilja eller förmåga att betala för de bostäder som Bolaget producerar minskar kan det få en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

VERKSAMHETSRELATERADE RISKER

Risker relaterade till Bolagets affärsmodell och fastighetsprojekt

Tobin Properties verksamhet omfattar till stor del fastighetsutvecklingsprojekt, inklusive nybyggnation och konvertering av befintliga byggnader. Det är således en förutsättning för Bolagets fortsatta utveckling att Bolagets projekt kan genomföras med ekonomisk lönsamhet.

Möjligheten att genomföra fastighetsutvecklingsprojekt med ekonomisk lönsamhet inom utsatt tid eller utan väsentliga förseningar, är bland annat beroende av ett flertal faktorer såsom att Tobin Properties kan bibehålla och rekrytera nödvändig kompetens inom bland annat projektering, design, bygg, arkitektur och försäljning, erhålla nödvändiga tillstånd

och myndighetsbeslut samt upphandla entreprenader för projektens genomförande på för Bolaget acceptabla villkor.

De bostadsrättsföreningar som Bolaget bildar inom ramen för sin verksamhet anlitar underentreprenörer för utförandet av nybyggnationer. Bostadsrättsföreningarna, och i förlängningen Bolaget, är beroende av att sådana underentreprenörer kan anlitas på acceptabla villkor och i nödvändig omfattning. Bostadsrättsföreningarna löper en risk att drabbas negativt om en eller flera sådana underentreprenörer hamnar på obestånd eller försätts i konkurs då detta kan leda till projektförseningar med ökade kostnader som följd. Sådana ökade kostnader kan i sin tur drabba Bolaget negativt om bostadsrättsföreningarna riktar ersättningsanspråk mot Bolaget. Bostadsrättsföreningarna löper även en garantirisk för det fall underentreprenörer inte kan uppfylla sina garantiåtaganden enligt avtal, vilket skulle kunna ha en negativ inverkan på bostadsrättsföreningarna, och i förlängningen Bolaget, om Bostadsföreningarna riktar ersättningsanspråk mot Bolaget. Förutom ekonomisk skada kan sådana händelser även ha en negativ inverkan på Bolaget renommé.

Vidare är Tobin Properties verksamhet beroende av löpande tillförsel och finansiering av nya projekt på för Bolaget acceptabla villkor, innefattande bland annat tillgång till nya fastigheter för konvertering och nybyggnation samt utveckling av befintliga och nya samarbeten avseende intresseföretag. Därtill är Tobin Properties i vissa projekt bundet av ingångna markanvisningsavtal och andra avtal med kommuner, under vilka avtal Tobin Properties har åtagit sig att genomföra vissa åtgärder inom vissa tidsramar avseende fastigheterna. Dessa åtaganden är oberoende av huruvida Tobin Properties har förmåga att finansiera dem.

Möjligheten att genomföra fastighetsutvecklingsprojekt med ekonomisk lönsamhet kan dessutom bland annat påverkas av om projekten i tillräcklig grad svarar mot marknadens efterfrågan, om efterfrågan eller pris på bostäder generellt förändras, bristande planering, analys och kostnadskontroll, förändringar i skatter och avgifter samt andra faktorer som kan leda till fördröjningar samt ökade eller oförutsedda kostnader i projekten. Dessutom kan byggnadskostnaderna eskalera under projektiden på grund av exempelvis felkalkyleringar i förhållande till budgeten, oförutsedda förseningar i leverans av material, problem med byggnationen, problem med underentreprenörer eller andra faktorer utom Bolagets kontroll.

Tobin Properties verksamhet innefattar även att konvertera byggnader som tidigare inte har använts för boende till bostäder i form av bostadsrätter och, rörande vissa av sådana byggnader, upprätthålla den befintliga användningen av byggnaden i tiden mellan förvärvet av byggnaden och konverteringen.

Vid såväl nyproduktion och konvertering som vid fastighetsförvaltning förekommer tekniska risker. Dessa inkluderar risk för konstruktionsfel, risk att byggnaden inte på ett byggnads- eller konstruktionstekniskt tillfredsställande sätt kan konverteras till bostadsändamål, andra dolda fel eller brister, skador samt föroreningar. Om sådana tekniska problem skulle uppstå kan de komma att medföra förseningar av planerade nyproduktioner eller konverteringar alternativt ökade kostnader för nyproduktion, konvertering och förvaltning av Bolagets fastigheter. För det fall Bolagets projekt försenas kan detta även leda till att samarbetspartners och andra med vilka Koncernen har ingått avtal om exempelvis fastighetsutveckling eller markanvisning kan göra påföljder, såsom skadestånd eller vite, gällande mot Koncernen.

Koncernen är skyldig att slutföra projekten på ett, för potentiella kunder, konkurrenskraftigt och attraktivt sätt. Det är vanligt att Bolaget säljer cirka 60-70 procent av kontrakten i ett projekt innan byggstart. Bolaget är följaktligen beroende av dess förmåga att sälja relevanta bostadsobjekt till köpare utan att köparna har en möjlighet att se bostadsobjektet innan förvärvet. Bolaget måste därför framgångsrikt övertyga köparna om att objekten de köper också är objekten de söker. Ett viktigt led i detta arbete är att anlita välrenommerade och kvalificerade mäklarbyråer, varför Bolaget i hög grad är beroende av mäklarnas kunnande och förmåga att förmedla bostadsrätterna till lägst de minimipriser som Bolaget budgeterat för i sin affärsplan.

Om en eller flera av ovanstående faktorer skulle utvecklas negativt eller om någon av de ovan beskrivna riskerna skulle realiseras, kan det ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Risker relaterade till transaktioner och förvärv

Tobin Properties affärsidé är att skapa värden genom att förvärva, utveckla och sälja fastigheter. Fastighets-transaktioner är förenade med osäkerhet, såsom miljöfaktorer och tekniska problem samt tvister rörande transaktionen eller fastighetens skick.

Bolaget erlägger i vissa projekt handpenning i samband med fastighetsförvärv eller tecknande av markanvisningsavtal. För det fall sådana projekt inte

fullföljs föreligger en risk att sådan handpenning inte återbetalas till Bolaget vilket kan få en negativ påverkan på Bolaget.

Förvärv av fastigheter involverar även osäkerheter kring hanteringen av befintliga eller tillträdande hyresgäster, oförutsedda kostnader gällande miljösanering, ombyggnationer, hantering av tekniska problem, myndighetsbeslut och uppkomst av tvister relaterade till förvärvet eller fastighetens skick. Sådana osäkerheter kan leda till förseningar i projekt och ökade eller oförutsedda kostnader för fastigheterna eller transaktionerna.

Vid avyttring av bostäder föreligger osäkerhet kring exempelvis pris och möjligheten att få avsättning för samtliga bostäder i ett projekt eller att olika krav riktas mot Koncernen med anledning av avyttringar eller skicket på bostadsrättens fastighet. Bolaget har från tid till annan gjort åtaganden att köpa tillbaka osålda bostadsrätter. Sådana åtaganden utgör garantier som täcker osålda lägenheter inom sex månader efter inflyttning. Om flertalet lägenheter i ett eller flera projekt inte säljs kan det resultera i att Koncernen tvingas infria sina garantiåtaganden, vilket följaktligen kan leda till ytterligare kostnader för Koncernen. Det standardiserade köpeavtalet för försäljning av bostadslägenheter innehåller flertalet garantier utställda av Bolaget, exempelvis garantier gällande giltigheten av kontrakt och miljörisker. Vid försäljning av fastighetsbolag är det marknadspraxis att lämna garanti om att inga skattetvister eller andra legala tvister finns som i framtiden kan påverka ett bolag negativt. Sådana garantier har normalt en begränsning i tid. I den mån Bolagets motparter med framgång gör anspråk på en eller flera utställda eller uppfattade garantier i köpeavtalen kan Bolaget komma att tvingas kompensera motparten ekonomiskt, till exempel genom att erlägga skadestånd eller justera köpeskillingen.

Om Bolaget inte kan få avsättning för producerade bostäder, att Bolaget upplever problem att hitta en marknad för bostäder till fördelaktiga priser eller om krav riktas mot Tobin Properties eller dess intresseföretag kan innebära fördröjningar av projekt samt ökade eller oförutsedda kostnader för bostäderna, fastigheterna eller transaktionerna. Om någon av de ovan beskrivna riskerna realiseras, kan det få en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Tillgång till och konkurrensen om attraktiva byggrätter

Inom Storstockholmsområdet konkurrerar Bolaget med ett antal andra aktörer inriktade på nybyggnation och konvertering av bostadsrätter. Bolaget, liksom dess konkurrenter, utvärderar löpande tillgången till byggrätter. För att en byggrätt ska vara intressant för Bolaget måste Bolaget identifiera byggrätter där den potentiella värdetillväxten möter Bolagets affärsplan vilket inkluderar en analys och bedömning av byggrättens pris i förhållande till projektets förväntade kostnader och uppsatta lönsamhetskrav samt byggrättens geografiska läge i förhållande till den förväntade målgruppen av bostadsköpare. I och med att det finns flera bostadsutvecklare inom samma eller liknande fokusområde som Bolaget samt att tillgången till byggrätter som möter Bolagets krav är begränsad, finns en risk att Bolaget inte kan förvärva önskade byggrätter överhuvudtaget eller endast kan förvärva dessa till priser som inte ligger inom ramen för vad som är kommersiellt acceptabelt för Bolaget.

I de fall där Bolaget inte köper en fastighet av privata aktörer deltar Bolaget i olika förfaranden med kommuner och kommunala nämnder, till exempel markanvisningsförfaranden. Genom markanvisningsförfaranden fördelar kommunen eller staden mark till en eller flera intressenter inför en planering av nybebyggelse. Normalt har den byggherre som vinner en markanvisning ensamrätt att under viss tid och under vissa förutsättningar ensam förhandla med kommunen eller staden om exploatering av den aktuella marken som blivit anvisad. Markanvisningsbeslut kan normalt fattas såväl före som efter detaljplanens fastställande. I markanvisningstävlingar och andra kommunala eller privata anbudstävlingar som utlyses konkurrerar Bolaget normalt med flera andra aktörer. Det finns risk att Bolaget inte vinner de markanvisnings- eller anbudstävlingar som önskas, vilket kan medföra att Bolaget tvingas rikta in sig på annan mark som inte möter Bolagets krav och önskemål i motsvarande grad. I den mån Bolaget inte erhåller byggrätter eller markanvisningar som möter Bolagets krav kan det få en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Fastigheters värdeförändring

Värdet på Bolagets fastigheter påverkas av ett antal faktorer. Dels fastighetsspecifika faktorer, såsom driftskostnader och tillåten användning av fastigheten, dels marknadsspecifika faktorer, såsom avkastningskrav och kapitalkostnader som härleds ur jämförbara

transaktioner på fastighetsmarknaden. Avkastning från fastigheterna beror till stor del på Bolagets förmåga att fullborda avsedda avyttringar av fastigheterna, kostnader och utgifter avseende utveckling och ombyggnation av fastigheterna samt på förändringar i marknadsvärdet, vilket kan skilja sig åt i olika delar av landet.

Marknadsvärdet för fastigheter i allmänhet påverkas av de allmänna förutsättningarna i ekonomin såsom tillväxt i bruttonationalprodukten, sysselsättningsutvecklingen, inflation samt förändringar i räntesatser och amorteringskrav. Fastighetsvärdet och hyresintäkter kan också påverkas av konkurrens från andra fastighetsägare eller uppfattningar om potentiella köpare eller hyresgäster i attraktionskraft, bekvämlighet och säkerhet av fastigheterna. Om en eller flera av ovanstående faktorer skulle utvecklas negativt, kan det få en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Svårigheter att avyttra bostäder

Vid köp av fastighet gäller som utgångspunkt att Bolaget ingår köpeavtal med aktuell fastighetsägare avseende förvärv av aktierna i det bolag vari fastigheten är paketerad. Bolaget överlåter sedan, i nära anslutning till fastighetsförvärvet, aktierna i fastighetsbolaget till den bostadsrättsförening som ska upplåta bostadsrätter på den aktuella fastigheten. För detta ändamål använder Bolaget ett standardiserat aktieöverlåtelseavtal som i huvudsak innebär att bostadsrättsföreningen betalar köpeskillingen uppdelat på en fast och en rörlig del. Den fasta delen betalas genom att bostadsrättsföreningen på tillträdesdagen utfärdar ett skuldebrev enligt särskilt angivna villkor och den rörliga delen betalas med ett belopp som fastställs enligt en särskild beräkningsmodell efter att bostadsrättsföreningen har mottagit insatser/upplåtelseavgifter för bostadsrätterna. Bolagets intäkter är således avhängiga att bostadsrättsföreningen förmår avyttra bostäder för att sedan kunna reglera den rörliga delen av köpeskillingen gentemot Bolaget. Under andra halvåret 2017 uppstod oro på bostadsmarknaden med lägre efterfrågan och vikande priser, vilket fortsatte in i 2018. Under 2018 har priset på marknaden stabiliserats prismässigt, men antalet transaktioner har minskat. Under perioden januari till december 2017 avyttrade Bolaget genom bostadsrättsföreningar 262 bostäder, vilket kan jämföras med samma period under 2018 då 20 bostäder avyttrats. Det föreligger risk för att bostadsrättsföreningarna framöver inte förmår avyttra bostäder till önskade prisnivåer eller överhuvudtaget, vilket negativt påverkar storleken på de tilläggsköpeskillingar för bostadsprojekt som Bolaget

avtalat om samt bostadsrättsföreningarnas möjlighet att lösa skulden till Bolaget enligt utställt skuldebrev. Om Bolaget genom bostadsrättsföreningar inte förmår avyttra bostäder till önskade prisnivåer eller alls kan det få negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Kapital- och finansieringsbehov

Bolaget erhåller krediter efter godkänd kreditprövning. Det föreligger dock risk för att Bolaget kan behöva söka ytterligare finansiering för att hantera produktionskostnader eller att Bolaget inte förmår sälja fastigheter inom planerad tidsram alternativt till en acceptabel köpeskilling. Det finns en risk att Bolaget inte kan erhålla finansiering efter behov eller att sådan finansiering inte kan erhållas på acceptabla villkor, vilket kan leda till att Bolaget tvingas reducera verksamhetens omfattning avsevärt eller till och med behöva upphöra med verksamheten helt. Därutöver, om Tobin Properties finansierar sin verksamhet till huvudsak med extern finansiering finns en risk att finansieringskostnaderna för Bolaget blir högre och att Bolaget inte förmår betala räntor och amortering i tid. Det föreligger risk för att Tobin Properties inte förmår att möta samtliga sina betalningsförpliktelser i tid. Om någon av dessa risker inträffar kan det få en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Regelefterlevnad, tillstånd och myndighetsbeslut

Tobin Properties verksamhet regleras och påverkas av ett stort antal olika lagar och regelverk samt av olika processer och beslut relaterade till dessa regelverk, både på politisk och på tjänstemannanivå. Bland annat plan- och bygglag (2010:900), miljöbalken (1998:808), jordabalken (1979:994), byggnormer, säkerhetsföreskrifter, regler kring tillåtna byggmaterial, antikvarisk byggnadsklassning och olika former av kulturmärkningar har stor inverkan på Bolagets verksamhet samt kostnader för och möjligheter att utveckla fastigheterna på önskvärt sätt. Det finns en risk att Bolagets tolkning av lagar och regler är felaktig, eller att dessa tolkningar kan komma att förändras i framtiden. Vidare finns det en risk att lagar och regler kan medföra att Bolaget inte kan använda eller konvertera Koncernens fastigheter på avsett sätt eller att det endast kan genomföras efter ökade kostnader eller förseningar.

För att fastigheterna ska kunna användas och utvecklas som avsett krävs dessutom tillstånd och beslut från olika myndigheter, innefattande bland annat detaljplaner och olika former av fastighetsbildningar. Det

finns en risk att Bolaget inte beviljas de tillstånd eller erhåller de beslut som krävs för att bedriva och utveckla verksamheten på önskvärt sätt. Det föreligger även risk för att myndigheter eller kommun inte antar nödvändiga detaljplaner för projekt inom Koncernen eller att Koncernen och dess intresseföretag inte får ett slutligt beslut om detaljplan inom en viss föreskriven tidsperiod. Bolaget är beroende av en detaljplan och ett beviljat bygglov för att kunna genomföra byggnation av bostäder på fastigheter.

Processen för att anta en detaljplan och bevilja ett bygglov genomförs i enlighet med plan- och bygglagen i kommunal regi. Processen medger så kallade "sakägare" att yttra sig över den föreslagna bostadsexploateringen. Vidare föreligger risk för att beslut överklagas och att besluten som en följd därav fördröjs, eller att beslutspraxis eller den politiska viljan eller inriktningen i framtiden kan komma att förändras på ett för Koncernen negativt sätt. Skulle någon av de ovan beskrivna riskerna realiseras kan det få en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Miljörisker

Fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling medför miljöpåverkan. Enligt miljöbalken är utgångspunkten att den som bedrivit, eller bedriver, en affärsverksamhet och som har bidragit till förorening eller andra miljöskador är ansvarig för skadorna. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandlingen av en förorenad fastighet är den som förvärvat fastigheten och som vid tidpunkten för förvärvet känt till eller borde ha upptäckt föroreningen, ansvarig. Det innebär att krav under vissa förutsättningar kan riktas mot Tobin Properties eller dess intresseföretag för marksanering eller efterbehandling på grund av förekomst av eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten.

Koncernen bedriver ingen verksamhet som kräver tillstånd enligt miljöbalken. Det kan dock vara, eller ha varit, hyresgäster inom fastigheterna som Koncernen direkt eller indirekt äger som bedriver verksamhet med särskilt tillstånd enligt miljöbalken och som definieras som verksamhetsutövare enligt miljöbalken. Vidare kan tidigare verksamhetsutövare ha utfört efterbehandling av en fastighet på ett, för tidpunkten, godtagbart sätt. Som en följd av ändrat användningsföremål av fastigheten, till exempelvis bostadsändamål, kan kraven för Koncernen komma att bli högre. Det nämnda resulterar i att Koncernen kan behöva stå för kostnader för efterbehandling och sanering av fastigheter för att kunna

använda en fastighet till ett planerat användningsområde. Därutöver kan ändrade lagar, förordningar och krav från myndigheter inom miljöområdet leda till ökade kostnader för Koncernen avseende sanering och efterbehandling av befintliga fastigheter eller, i framtiden, förvärvade fastigheter. Det finns en risk att sådana förändringar kan leda till ökade kostnader eller förseningar för Koncernen att kunna genomföra planerad fastighetsutveckling. Alla sådana krav eller förändringar kan få en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Exploateringsrisk

Tobin Properties huvudsakliga verksamhet är utveckling och ombyggnad av fastigheter, varför Bolaget till stor del är beroende av dess möjligheter att exploatera mark som är relevant för fastighetsutveckling. Det föreligger risk för att Bolaget inte kan exploatera så mycket markyta som är nödvändigt för att fullfölja Bolagets strategi och vid var tid gällande affärsplan, till exempel genom att inte erhålla markanvisningar från kommuner eller inte lyckas genomföra fastighetsöverlåtelser, vilket skulle kunna få en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Konkurrens

Tobin Properties verkar i en konkurrensutsatt bransch. Bolagets framtida konkurrensmöjligheter är bland annat beroende av Bolagets förmåga att förutse framtida marknadsförändringar och trender samt att snabbt reagera på befintliga och framtida marknadsbehov, vilket kan resultera i ökade kostnader och kräva prissänkningar eller förändringar i Koncernens affärsmodell. Tobin Properties verkar på en marknad där ett flertal av Bolagets konkurrenter har större finansiella resurser än Bolaget. Bolagets konkurrenter kan i framtiden komma att förvärva, investera i eller etablera joint ventures med andra företag eller konkurrenter som liksom Tobin Properties vill adressera den av Bolaget identifierade målgruppen av bostadsköpare. En sådan utveckling skulle kunna leda till att Bolagets konkurrenter för en aggressiv prisstrategi eller har möjlighet att betala mer än Bolaget för attraktiva byggrätter. Ökad konkurrens från befintliga och nya marknadsaktörer tillsammans med försämrade konkurrensmöjligheter kan få en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Nyckelpersonal

Koncernen har en förhållandevis liten organisation, vilket bidrar till att Bolaget är särskilt beroende av individuella

nyckelpersoner. Koncernens framtida utveckling är starkt beroende av koncernledningens och andra nyckelpersoners kompetens, erfarenhet och engagemang. Dessa personer har även omfattande kunskap om Koncernen och branschen i allmänhet. Av dessa anledningar är det viktigt för Koncernens framtida verksamhet och utveckling att behålla, och vid behov även rekrytera, kompetenta medarbetare. Det finns en risk att Koncernen inte är förmögen att behålla eller rekrytera sådana nyckelpersoner och övrig personal, vilket kan få en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Renommé

Tobin Properties renommé är viktigt för Bolagets verksamhet. Bolaget inriktar sig mot en tydligt identifierad krets av bostadsköpare och det är av vikt att Bolagets projekt och profil överensstämmer med denna målgrupps preferenser och förväntningar. Om Bolagets bostadsprojekt inte lever upp till målgruppens förväntningar eller om Bolagets varumärke förekommer i sammanhang som inte överensstämmer med Tobin Properties profil finns en risk att Bolagets kunder och andra intressenter tappar förtroendet för Bolaget, vilket i förlängningen kan skada Bolagets renommé. Därutöver kan Bolagets renommé skadas om Bolaget eller ledande befattningshavare agerar i strid med Bolagets värderingar eller om Bolagets projekt inte skulle uppnå marknadens förväntningar. Även omotiverad negativ publicitet kan skada Bolagets renommé. Försämrat renommé för Bolaget kan få en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Upplåning och ränterisk

Koncernen finansierar sin verksamhet i huvudsak genom lån. Koncernens räntebärande och icke räntebärande skulder säkerställs i huvudsak direkt av Koncernens fastigheter, vilka ägs genom Bolagets dotterbolag och intresseföretag. Långivarna är svenska banker, kunder och privata och institutionella investerare. I vissa fall innehåller låneavtalen kovenanter som föreskriver särskilda åtaganden, vilka innebär att långgivaren har rätt till omedelbar återbetalning av krediter som beviljats eller rätt att kräva ändring av lånevillkoren om låntagaren inte uppfyller sina skyldigheter.

Räntebärande skulder kan generera räntekostnader som kan vara högre än de vinster som skapas av de investeringar som gjorts av Koncernen. Lånefinansiering för att göra investeringar ökar Koncernens exponering mot förlust av kapital och högre räntekostnader. Ränta

på Koncernens upplåning är från tid till annan föremål för fluktuationer i gällande räntor. Ränteförändringar kan leda till förändringar i verkligt värde, förändringar i kassaflöde och fluktuationer i Koncernens resultat. Om dessa ränterisker realiserar kan det få en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Om Koncernen skulle bryta mot några av sina finansiella åtaganden i låneavtalen eller obligationslånen finns det en risk att avtalen sägs upp till omedelbar betalning eller att säkerheter tas i anspråk av borgenärerna, vilket kan få en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Försäkringsskydd

Om Koncernen inte kan bibehålla sitt försäkringsskydd på acceptabla villkor eller om framtida affärskrav överstiger eller faller utanför Koncernens försäkringsskydd eller om Koncernens avsättningar för oförsäkrade kostnader inte är tillräckliga för att täcka de slutliga kostnaderna kan det få en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Tobin Properties har tecknat försäkringar som täcker kärnverksamheten mot förluster och/eller potentiellt ansvar i förhållande till krav från tredje man. Bolagets försäkringar omfattar exempelvis områden såsom egendoms-, avbrotts-, ansvars- och rättsskydds-försäkring. Vissa typer av förluster täcks generellt sett inte av försäkringar eftersom sådana förluster inte anses vara möjliga att försäkra. Detta kan till exempel omfatta skada som orsakats med anledning av krig eller terrorism samt tjänsteansvar eller personligt ansvar där det har förekommit oaktsamhet, uppsåt eller kriminella handlingar. Vidare kan det finnas förluster som uttryckligen undantagits i försäkringsvillkoren eller av annan anledning inte omfattas av Bolagets befintliga försäkringar. De flesta av Tobin Properties försäkringar är begränsade till vissa högsta belopp per skada (försäkrade belopp) eller serie av skador eller såvitt avser totalbelopp under en viss försäkringsperiod. Ersättning är dessutom generellt sett beroende av att den försäkrade har betalat överskott eller självrisk och att det maximala beloppet under försäkringen inte redan har utbetalats. Om en förlust inte täcks av försäkring, överstiger beloppsbegränsning eller föranleder följdförluster kan det få en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Politisk risk

Koncernen är föremål för politiska risker, eftersom kommunerna har planmonopol. Planmonopol innebär att kommunerna ensidigt kan besluta vilken part som ska kunna utnyttja det aktuella markområdet. Förskjutningar av makt och/eller lokala opinionen kan därmed påverka Koncernens förmåga att utnyttja mark. Bolaget upplever till exempel att det i kommuner, i vilka den politiska majoriteten är mer välvilligt inställda till nybyggnation och allmän utveckling av stadsbilden genom privata initiativ, är lättare att erhålla byggrätter eller markanvisningar som är förenliga med Bolagets affärsmodell. En annan faktor som påverkar Bolagets framgång är politiska beslut relaterade till befolkningstillväxt, exempelvis avseende invandring och rörlighet på bostadsmarknaden. Urbaniseringen drivs av flera faktorer, bland annat koncentreras invandringen till storstäderna där jobben är fler och till viss del sker omflyttningar inom landet från landsbygd till storstad. Det finns en risk att politiska beslut fattas som påverkar en jämn invandring eller i övrigt rörligheten på bostadsmarknaden, vilket kan det få en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Skatterisker och risk för ändrad skattelagstiftning

Skatt kan utgöra en betydande kostnadspost för fastighetsbolag. Förändringar av fastighetsskatten och andra skatter såsom bolagsskatt, mervärdesskatt och andra statliga pålagor skulle således kunna påverka Koncernen negativt. Nya eller ändrade lagar och regler inom det skatterättsliga området kan innebära oväntade kostnader eller begränsningar som kan ha en negativ effekt på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Koncernens verksamhet bedrivs i enlighet med Koncernens tolkning av tillämpliga lagar, regler och gällande praxis på skatteområdet samt i enlighet med råd från skatterådgivare. Det finns dock en risk att Koncernens tolkning är felaktig och att regler eller praxis ändras med eventuell retroaktiv verkan. Genom beslut från Skatteverket eller förvaltningsdomstolarna kan således Koncernens tidigare eller nuvarande skattesituation komma att förändras, vilket kan ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Som ovan nämnts påverkas Koncernens verksamhet av vid var tid gällande skatteregler. Mot bakgrund av att dessa regler historiskt sett ändrats frekvent förväntas ytterligare förändringar komma att ske i framtiden (eventuellt med retroaktiv verkan), vilket kan ha negativ

inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning. Till exempel trädde nya ränteavdragsbegränsningsregler i kraft i Sverige den 1 januari 2019. De nya reglerna baseras på EU:s direktiv 2016/1164 om fastställande av regler mot skatteflyktsmetoder som direkt inverkar på den inre marknadens funktion. Reglerna innebär att en generell begränsning av ränteavdrag i bolagssektorn införs. Begränsningen införs på så sätt att ett bolag endast ges rätt att dra av ett negativt räntenetto (skillnaden mellan bolagets avdragsgilla ränteutgifter och dess ränteinkomster) motsvarande maximalt 30 procent av bolagets skattemässiga EBITDA. I samband med införandet av de generella ränteavdragsbegränsningsreglerna reduceras även bolagsskattesatsen, i ett första steg till 21,4 procent (per den 1 januari 2019) och i ett andra steg från 21,4 procent till 20,6 procent (per den 1 januari 2021). I och med att Koncernens verksamhet är kapitalintensiv kan de nya reglerna, trots sänkningen av bolagsskattesatsen, komma att få en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Vidare tillsatte den svenska regeringen under 2015 en utredning, den s.k. paketeringsutredningen, för att analysera möjligheten att avyttra fastigheter genom skattebefriade överlåtelser av aktier i fastighetsägande bolag samt för att, om det ansågs nödvändigt, föreslå ny lagstiftning för att förhindra sådana transaktioner. Utredningen analyserade även om förvärv genom fastighetsbildningsåtgärder missbrukas för att undvika stämpelskatt. Utredningen presenterades den 30 mars 2017. Huvudförslaget i utredningen innebär i korthet att om det bestämmande inflytandet upphör över ett bolag vars tillgångar till huvudsaklig del består av fastigheter ska det avyttrade bolaget anses ha avyttrat fastigheterna och återförvärvat dem för ett pris motsvarande marknadsvärdet, dvs. den latent skatten hänförlig till fastigheterna realiseras. Som ett substitut för stämpelskatt ska det avyttrade bolaget även ta upp en schablonintäkt om 7,09 procent av det högsta av marknadsvärdet och taxeringsvärdet på fastigheterna. Vidare föreslås i utredningen bland annat att stämpelskatt införs på fastighetsbildningsåtgärder, så som klyvning och fastighetsreglering.

Det är för närvarande osäkert om förslaget, i dess helhet eller delar av det, kommer att resultera i ny lagstiftning samt när sådan lagstiftning i så fall skulle komma att träda ikraft. Om paketeringsutredningens förslag skulle träda ikraft kan det komma att ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Redovisningsregler

Tobin Properties verksamhet påverkas av de redovisningsregler som från tid till annan tillämpas i Sverige, inklusive exempelvis IFRS (International Financial Reporting Standards) och andra internationella redovisningsregler. Det innebär att Koncernens eller dess intresseföretags redovisning, finansiella rapportering och interna kontroll i framtiden kan komma att påverkas av och behöva anpassas till förändrade redovisningsregler och/eller förändrad tillämpning av sådana redovisningsregler. Det kan medföra osäkerhet kring Koncernens redovisning, finansiella rapportering och interna kontroll samt skulle även kunna påverka Koncernens redovisade resultat, balansräkning och egna kapital, vilket skulle kunna ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Koncernen tillämpar successiv vinstavräkning vid redovisning av pågående projekt. Det finns en risk att Koncernen kan behöva ändra redovisningsmetod framöver och istället tillämpa färdigställandemetoden vilket skulle kunna medföra en negativ påverkan på Koncernens resultat och finansiella ställning.

Koncernen betraktar bostadsrättsföreningar som bildas genom Bolagets försorg som självständiga från Bolaget och skilda från Koncernens redovisning. Det finns en risk att Koncernen kan behöva ändra redovisningsmetod framöver och inkludera bostadsrättsföreningarna i Koncernens redovisning, vilket skulle kunna medföra en negativ påverkan på Koncernens resultat och finansiella ställning.

Finansiering

De fastighetsutvecklingsprojekt som Tobin Properties driver och är delägare i är finansierade genom eget kapital och beviljade kreditfaciliteter från externa långgivare. Projekten är också finansierade av utställda preferensaktier av serie A.

Fastighetsutvecklingsprojekten kan komma att fördröjas eller drabbas av oförutsedda eller ökade kostnader på grund av faktorer som ligger utanför Tobin Properties kontroll. Det finns en risk att omständigheter inträffar som innebär att projekten inte kan slutföras innan lånen förfaller till betalning eller att ökade kostnader inte ryms inom beviljade kreditfaciliteter. Om Tobin Properties inte kan erhålla finansiering för förvärv, utveckling, förlängning eller utökning av befintlig finansiering alternativt refinansiering av tidigare erhållen finansiering eller inte kan erhålla sådan finansiering på förmånliga villkor kan det få en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Kredit- och motpartsrisk

Koncernen och dess intresseföretag är exponerade mot risken att inte få betalt för de bostäder eller fastigheter som avyttras. Förutom kreditrisker i förhållande till kunder är Koncernen exponerad mot kreditrisker i förhållande till andra motparter. Framförallt gäller det kreditrisker i förhållande till intresseföretag, till vilka Koncernen har lämnat lån. Även Koncernens intresseföretag har lämnat lån i fastighetsutvecklingsprojekt. Sådana intresseföretags möjlighet till återbetalning kan även bero på respektive delägares betalningsförmåga.

Det föreligger risk att motparter inte förmår uppfylla sina åtaganden gentemot Koncernen eller dess intresseföretag. Nuvarande och framtida kunder och andra motparter kan hamna i en ekonomisk situation som bidrar till att de inte förmår betala avtalade avgifter eller andra skulder till Koncernen eller dess intressebolag i takt med att de förfaller till betalning eller på annat sätt avstå från att fullgöra sina förpliktelser. Detta kan leda till förseningar och ökade kostnader för Koncernen i dess verksamhet. Om Koncernens motparter inte kan fullgöra sina åtaganden gentemot Koncernen, kan det få en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Delägarrisker i intresseföretag

Koncernens fastighetsutvecklingsprojekt sker i Koncernens intresseföretag, varför Koncernen är beroende av ett fungerande samarbete och goda relationer med delägare i intresseföretagen för såväl nuvarande som framtida projekts genomförande och resultat. Om något eller flera samarbeten inte längre utvecklas i positiv riktning kan det leda till uppkomst av tvister och att intresseföretagen riskerar upplösas, varigenom företagets tillgångar realiserar på, för Bolaget, ofördelaktiga villkor.

Koncernens förmåga att påbörja nya, eller utveckla existerande, samarbeten i intresseföretagen kan påverka möjligheten att framgångsrikt genomföra påbörjade, planerade eller nya projekt. Om sådana samarbeten inte kan påbörjas eller utvecklas på villkor som är fördelaktiga för Koncernen, kan det resultera i att Koncernens projekt blir försenade samt att projekten inte kan finansieras eller färdigställas som planerat alternativt endast kan färdigställas med försämrade lönsamhet eller förlust.

Vidare är Koncernen beroende av hur nuvarande och framtida delägare i intresseföretag agerar, vilket kan resultera i minskad driftsflexibilitet av verksamheten, till

exempel med avseende på investeringar i eller avyttring av fastigheter i intresseföretagen. Därtill finns det en risk, om intresseföretagen utvecklas på ett för Koncernen negativt sätt, att Koncernen inte kan vidta de åtgärder som de anser vara mest fördelaktiga. Om någon av de ovannämnda riskerna realiserar, kan det få en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Tvister

Tobin Properties är, och kan även i framtiden komma att bli, inblandad i tvister eller att krav riktas mot Bolaget. Bolagets verksamhet kräver bland annat myndighetsbeslut, att avtal träffas och efterlevs i förhållande till tredje parter samt att Bolaget i övrigt följer varje nationellt, regionalt eller kommunalt beslut och eller förfarande för genomförande av byggnationsprojekt. Det finns en risk att Bolaget misstolkar sådana beslut, villkor eller förfaranden och således agerar i strid mot avtal eller beslut, vilket i förlängningen kan komma att medföra tvister. Tvister är generellt sett tids- och kostnadskrävande och det är svårt att förutse utgången och storleken av en tvist. Vidare kräver tvister koncernledningens och/eller Styrelsens uppmärksamhet, varför det finns en risk att Tobin Properties behöver avsätta avsevärda resurser för att försvara sig i tvister. Bolaget kan vidare komma att bli föremål för andra anspråk, utredningar eller administrativa förfaranden. Dyliga förfaranden kan, om de med framgång drivs mot Bolaget, medföra att Bolaget blir tvunget att betala skadestånd, att lämnade beslut dras tillbaka, att avtal upphävs och/eller att Styrelse eller ledande befattningshavare i Bolaget riskerar straff- eller civilrättsliga sanktioner. Enskilda eller flera tvister kan få en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

RISKER RELATERADE TILL BOLAGETS STAMAKTIER OCH FÖRETRÄDESEMISSIONEN

Aktiemarknadsrisk

Handel i värdepapper är alltid förknippad med risk och risktagande. En investering i aktier kan både stiga och sjunka i värde och det är inte säkert att en investerare kan komma att få tillbaka hela sitt investerade kapital eller något kapital alls. Investeringar i Bolaget bör därför föregås av en noggrann analys av Bolaget, dess konkurrenter och omvärld tillsammans med tillgodogörande av generell information om branschen. Aktiemarknaden i allmänhet och marknaden för mindre bolag i synnerhet, har upplevt betydande kurs- och volymsvängningar som många gånger har saknat

samband med eller varit oproportionerliga i förhållande till Bolagets utveckling och faktiskt redovisade resultat. Det är inte möjligt för ett enskilt bolag att kontrollera alla de faktorer som kan komma att påverka dess aktiekurs. Av dessa anledningar bör varje investeringsbeslut avseende förvärv av stamaktier i Bolaget föregås av en noggrann analys av Bolaget i dess helhet.

Risk för volatil aktiekurs

Stamaktiernas kurs kan bli föremål för betydande fluktuationer, till följd av en förändrad uppfattning på aktiemarknaden avseende stamaktierna. Även olika omständigheter och händelser, såsom ändringar i tillämpliga lagar och andra regler som påverkar Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning, kan påverka aktiekursen på Bolagets stamaktier. Aktiemarknader kan från tid till annan uppvisa betydande fluktuationer avseende pris och volym som inte behöver vara relaterade till Bolagets verksamhet eller framtidsutsikter. Därutöver kan Bolagets resultat och framtidsutsikter, från tid till annan, komma att vara lägre än förväntningarna från aktiemarknaden, analytiker eller investerare. En eller flera av dessa faktorer kan resultera i att kursen för Bolagets stamaktier sjunker.

Aktiens utveckling

Tobin Properties stamaktier handlas på Nasdaq First North. Prissättningen på aktierna är beroende av bland annat Koncernens resultat och finansiella ställning, förändringar i aktiemarknadens förväntningar om framtida vinster, marknadens bedömning av aktiemarknadens riskpremie, likviditeten i aktien, utvecklingen inom Bolagets marknadssegment samt den ekonomiska utvecklingen i allmänhet. Negativa förändringar i nämnda faktorer kan leda till att priset på Bolagets aktier minskar, vilket kan leda till en ekonomisk förlust för aktieägarna vid en avyttring av aktierna.

Risk för illikvid handel i Bolagets stamaktier

Omsättningen i Tobin Properties stamaktier kan variera under perioder och avståndet mellan köp- och säljkurser kan från tid till annan vara stor. Likviditeten i Bolagets stamaktie kan påverkas av ett antal olika interna och externa faktorer. Till de interna faktorerna hör bland annat förvärv av nya bolag och kvartalsvariationer. Till de externa faktorerna hör allmänna ekonomiska förhållanden, branschfaktorer, konjunktur samt ytterligare faktorer som inte är relaterade till Bolagets verksamhetsutveckling. Om en aktiv och likvid handel med Tobin Properties stamaktier inte utvecklas eller visar sig hållbar, kan det medföra svårigheter för aktieägare att avyttra sina stamaktier vid för aktieägaren

önskad tidpunkt eller till prisnivåer som skulle råda om likviditeten var god.

Aktieägare med betydande inflytande

Klövern, genom sitt indirekt helägda dotterbolag Dagon, äger stamaktier i Tobin Properties som per den 31 mars 2019 motsvarar cirka 84,6 procent av kapitalet respektive cirka 86,4 procent av rösterna i Bolaget. Klöverns innehav innebär att Klöveren har ett stort inflytande över Bolaget och kan komma att påverka bland annat sådana angelägenheter som är föremål för omröstning på bolagsstämman, exempelvis val av styrelse. Klöveren har också möjlighet att förhindra eller försvåra att Tobin Properties förvärvas genom ett offentligt uppköpserbjudande.

Även efter genomförande av Företrädesemissionen kommer Klöveren ha ett betydande inflytande över Bolaget. Nämnda aktieägares intressen kan skilja sig från eller strida mot Bolagets eller övriga aktieägares intressen och därutöver komma att påverka övriga marknadens efterfrågan på Bolagets stamaktier och därmed även påverka aktiekursen på Bolagets stamaktier negativt.

Handel i teckningsrätter och BTA

Teckningsrätter och BTA i Bolaget kommer att handlas på Nasdaq First North under perioden från och med den 8 maj 2019 till och med den 20 maj respektive från och med den 8 maj 2018 till och med den 3 juni 2019 eller till dess att omvandling av BTA till stamaktier sker. Det finns en risk att en aktiv handel i teckningsrätter eller BTA inte kommer att utvecklas på Nasdaq First North, eller att tillfredställande likviditet inte upprätthålls under perioden som sådana värdepapper handlas med. Priset på Tobin Properties stamaktier, teckningsrätter och BTA kan fluktuera under perioden instrumenten handlas med (och vad avser de nyemitterade stamaktierna, även efter att Företrädesemissionen har genomförts), vilket skulle kunna bidra till att prisbilden för dessa instrument blir inkorrekt eller missvisande. Priset på Tobin Properties stamaktier kan även falla under teckningskursen i Erbjudandet och det föreligger risk för att det inte kommer finnas tillräcklig likviditet i aktierna, teckningsrätterna eller BTA, vilket skulle kunna medföra svårigheter för enskilda innehavare av sådana instrument att avyttra dessa vid önskad tidpunkt eller till prisnivåer som skulle råda om likviditeten var tillfredställande. En allmän nedgång på aktiemarknaden eller en snabb avmattning i konjunkturen skulle även kunna påverka Bolagets aktiekurs negativt, utan att detta har orsakats av Bolaget.

Framtida försäljningar av betydande aktieinnehav av större aktieägare

Kursen för stamaktierna i Tobin Properties kan sjunka om det sker omfattande försäljning av stamaktier i Bolaget, särskilt försäljningar från Tobin Properties styrelseledamöter, ledande befattningshavare och större aktieägare. Försäljningar av stora mängder stamaktier från de större aktieägarna, eller uppfattningen om att sådan försäljning kommer att ske, kan ha en negativ inverkan på stamaktiernas aktiekurs i Bolaget.

Risk för utspädning vid framtida emissioner

Tobin Properties kan komma att behöva ytterligare kapital för att finansiera sin verksamhet. Vidare kan Tobin Properties behöva anskaffa ytterligare medel genom emission av stamaktier, aktierelaterade eller konvertibla skuldebrev. Det finns en risk för att ytterligare finansiering till acceptabla villkor inte kommer att vara tillgänglig för Bolaget när det krävs eller inte kommer att vara tillgänglig överhuvudtaget. Om Bolaget väljer att ta in ytterligare kapital, till exempel genom nyemission av stamaktier, finns det en risk för att Bolagets aktieägares ägarandelar kan komma att spädas ut, vilket även kan påverka aktiekursen på stamaktierna. Om dessa risker realiserar kan det få negativ inverkan på aktieägares placerade kapital och/eller priset på stamaktierna.

Framtida utdelning

Bolagets utdelningspolicy är att årligen dela ut maximalt 25 procent av Bolagets resultat efter skatt samt efter fastställd utdelning på preferensaktier av serie A. Alla

eventuella framtida utdelningar som Tobin Properties kan komma att betala beror på ett antal faktorer, såsom framtida intäkter, finansiell ställning, kassaflöden, behov av rörelsekapital, kostnader för investeringar och andra faktorer. Tobin Properties kan även komma att sakna tillräckligt med utdelningsbara medel och Tobin Properties aktieägare kanske inte kommer att besluta om att betala utdelningar. Det finns vidare många risker som kan komma att påverka Bolagets verksamhet negativt, vilka kan innebära att Bolagets framtida resultat innebär att aktieägare erhåller låg utdelning eller att utdelning uteblir helt.

Ej säkerställt garantiåtagande

Klövern har, genom sitt indirekt helägda dotterbolag Dagon, åtagit sig att garantera Företrädesemissionen i sin helhet för det fall Företrädesemissionen inte blir fulltecknad. Garantiåtagandet gentemot Tobin Properties är dock inte säkerställt genom pantsättning, spärrade medel eller andra liknande arrangemang för att säkerställa att emissionslikviden från Företrädesemissionen kommer att tillföras Bolaget. Det finns en risk att lämnat garantiåtagande i Företrädesemissionen inte uppfylls, vilket skulle kunna få en negativ effekt på Företrädesemissionens genomförande.

INBJUDAN TILL TECKNING AV STAMAKTIER

Årsstämman den 25 april 2019 beslutade att genomföra en nyemission om högst 81 847 660 stamaktier med företrädesrätt för Bolagets befintliga stamaktieägare. Den som på avstämningsdagen den 6 maj 2019 var registrerad som stamaktieägare i Bolaget äger rätt att med företräde teckna ytterligare stamaktier i Tobin Properties. För varje innehavd stamaktie erhålls två (2) teckningsrätter. En (1) teckningsrätt berättigar till teckning av en (1) ny stamaktie i Bolaget till en teckningskurs om 5 kronor per stamaktie. Teckning av stamaktier ska ske under perioden 8 maj 2019 – 22 maj 2019.

Vid full teckning i Företrädesemissionen kommer Bolaget att tillföras cirka 409 miljoner kronor före avdrag för emissionskostnader.¹ Antalet stamaktier i Bolaget kommer att öka med högst 81 847 660 stamaktier, vilket motsvarar en ökning från nuvarande 41 924 072 aktier i Bolaget till totalt 123 771 732 aktier. Aktiekapitalet kommer vid full teckning i Företrädesemissionen att öka med 8 184 766 kronor från 4 192 407 kronor till totalt 12 377 173 kronor.

Utspädningseffekten för de aktieägare som väljer att inte delta i Företrädesemissionen uppgår till cirka 66,1 procent av kapitalet och cirka 66,6 procent av rösterna i Bolaget. Stamaktieägare har möjlighet att finansiellt kompensera sig för utspädningseffekten genom att avyttra sina teckningsrätter. Utspädningseffekten är beräknad på basis av det maximala antalet nya stamaktier respektive röster i Företrädesemissionen dividerat med totalt antal aktier respektive röster i Bolaget efter Företrädesemissionen.

För det fall inte samtliga nya stamaktier tecknats med stöd av teckningsrätter (primär företrädesrätt) ska Styrelsen bestämma om tilldelning av stamaktier tecknade utan stöd av teckningsrätter inom ramen för emissionens högsta belopp. Därvid ska i första hand stamaktier som inte tecknas med primär företrädesrätt erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om inte sålunda erbjudna aktier räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, ska aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det sammanlagda antal aktier de äger i bolaget per avstämningsdagen, oavsett om aktierna är stamaktier eller preferensaktier av serie A, och i den mån detta inte kan ske, genom lottnings.

Tobin Properties har i samband med Företrädesemissionen erhållit teckningsförbindelse från den största aktieägaren Klövern, genom sitt indirekt helägda dotterbolag Dagon. Teckningsförbindelsen uppgår sammanlagt till cirka 354 miljoner kronor, motsvarande cirka 86,6 procent av Företrädesemissionen. Klövern garanterar därutöver, genom sitt indirekt helägda dotterbolag Dagon, Företrädesemissionen upp till ett belopp om cirka 409 miljoner kronor, motsvarande 100 procent av Företrädesemissionen. Ingen garantiersättning utgår i samband med garantiåtagandet. Inga kontanta medel eller andra tillgångar har pantsatts och ingen annan säkerhet har tillhandahållits för att säkerställa åtagandena.

Härmed inbjuds befintliga aktieägare att med företrädesrätt teckna stamaktier i Tobin Properties i enlighet med villkoren som anges i Prospektet.

Stockholm den 7 maj 2019

Tobin Properties AB (publ)

Styrelsen

¹ Emissionskostnader för Företrädesemissionen beräknas uppgå till fyra 3 miljoner kronor.

BAKGRUND OCH MOTIV

Tobin Properties utvecklar bostäder och tillhörande fastigheter. Det sker antingen genom förvärv av byggrätter, förvärv av befintliga fastigheter i syfte att riva och producera nya bostäder och tillhörande fastigheter eller konvertering av kommersiella lokaler till bostäder och tillhörande fastigheter. Bolaget inriktar sig på attraktiva bostadslägen, främst i Storstockholmsområdet.

Tobin Properties förnyar successivt sin strategi som syftar till att bredda produktutbudet – från att endast ha utvecklat bostäder för bostadsrättsföreningar till att även utveckla bostäder för hyresrättsfastigheter samt andra närliggande kommersiella fastigheter som kompletterar ett kvarter eller ett bostadsområde. Ett naturligt steg i ambitionen att utveckla en hel stadsbild. Självklart ska även dessa närliggande, kompletterande fastigheter ha Tobin Properties signum: Fastigheter som engagerar och ger högre livskvalitet, med en arkitektur och design som särskiljer sig. Bolagets koncept har också alla möjligheter att attrahera fler målgrupper i fler priskategorier. Tobin Properties ser därför över möjligheterna att bredda sig och möta marknaden med boenden som kostar något mindre.

Den 5 december 2017 ingick Styrelsen ett avtal med fastighetsbolaget Klöver, genom sitt indirekt helägda dotterbolag Dagon, där Klöver åtog sig att teckna stamaktier i Tobin Properties motsvarande cirka 150 miljoner kronor genom en riktad nyemission. Styrelsens förslag till beslut om den riktade nyemissionen godkändes den 8 januari 2018 vid extra bolagsstämma i Bolaget. Extra bolagsstämma den 8 januari beslutade även att genomföra en nyemission med företrädesrätt för Bolagets stamaktieägare, vilken tillförde Bolaget cirka 53 miljoner kronor före emissionskostnader. Den riktade nyemissionen och nyemissionen med företrädesrätt för Bolagets stamaktieägare tillförde Bolaget cirka 190 miljoner kronor efter avdrag för transaktionskostnader. Efter genomförda emissioner och efterföljande budpliktsbud blev Klöver, genom sitt indirekt helägda dotterbolag Dagon, ny huvudägare i Tobin Properties.

Den 29 maj 2018 beslutade årsstämman att genomföra en nyemission av stamaktier i Tobin Properties, vilket tillförde bolaget 225 miljoner kronor, med företrädesrätt för Bolagets stamaktieägare i syfte att öka den finansiella beredskapen i Bolaget samt säkra förmågan att betala säljare för detaljplanelagda byggrätter i Nacka i ett av Stockholms mest attraktiva expansionsområden. Byggrätterna tillträdde i juli 2018.

Den 25 april 2019 beslutade årsstämman om att genomföra ytterligare en nyemission av stamaktier i Tobin Properties med företrädesrätt för Bolagets stamaktieägare. Genom Företrädesemissionen avser Tobin Properties att minska Bolagets skuldsättning.

Som en konsekvens av att marknadsläget för nyproducerade lägenheter varit av en mer avvaktande ställning än tidigare år valde Bolaget under 2018 och första kvartalet 2019 att minska de aktiva försäljningsinsatserna och istället fokusera på färdigställande av pågående projekt i syfte att vara bättre positionerade inför att marknadsläget väl förbättras. Bolaget har nu också börjat se tidiga tecken på återhämtning, inte minst på andrahandsmarknaden. Makroläget i regionen som Bolaget verkar i är alltjämt positivt med lågt ränteläge, låg arbetslöshet och fortsatt tillväxt – vilket alla är viktiga grundpelare för återhämtning även av nyproducerat.

Att Bolagets balansräkning och likviditet stärks genom Företrädesemissionen förbättrar Tobin Properties förhandlingsposition gentemot banker och andra marknadsaktörer framöver. Bolaget kommer under våren 2019 också att påbörja det interna arbetet med ett par nya projekt, till exempel i Nacka Strand, där första etappen om 60 lägenheter planeras att vara redo för säljstart under 2019, detta är dock slutligen avhängigt marknadsläget.

Det är Tobin Properties bedömning att det befintliga rörelsekapitalet är otillräckligt för att täcka Bolagets behov under de kommande tolv månaderna. Tobin Properties behov av rörelsekapital sammanhänger huvudsakligen med Bolagets skyldighet att lösa in obligationer under Bolagets obligationslån 2016/2019 som förfaller 1 juli 2019 samt produktionskostnader för tillträdde projekt i pågående produktion. Bolaget beräknar att underskottet på rörelsekapital under de kommande tolv månaderna uppgår till cirka 658 miljoner kronor, varav cirka 500 miljoner kronor är hänförligt till lösen av obligationslån. Mot bakgrund av ovan gör Bolaget bedömningen att det befintliga

rörelsekapitalet räcker för att finansiera Bolagets verksamhet fram till 31 maj 2019. Bolaget avser att finansiera det prognostiserade rörelsekapitalunderskottet med befintliga likvida medel, emissionslikviden från Företrädesemissionen, kommande projektåterflöden samt genom eventuellt upptagande av ett obligationslån om omkring 300 miljoner kronor givet att Bolaget kan erhålla, för Bolaget, attraktiva villkor. För det fall att Bolaget inte kan erhålla kommersiellt godtagbara obligationsvillkor avser Bolaget låna motsvarande belopp från Bolagets huvudägare Klöver, under förutsättning att det kan se på kommersiellt godtagbara villkor.

Emissionslikviden från Företrädesemissionen beräknas uppgå till cirka 406 miljoner kronor, efter avdrag för transaktionskostnader om cirka 3 miljoner kronor. Emissionslikviden om 406 miljoner kronor efter avdrag för emissionskostnader kommer att allokeras enligt följande prioritetsordning; i) omkring 200 miljoner kronor till finansiering av lösen av obligationslån, ii) lösen av lån från Klöver om 100 miljoner kronor, iii) betalning av slutlikvid för projektförvärv om 37 miljoner kronor och iv) omkring 69 miljoner kronor kommer allokeras till produktionskostnader i tillträdade projekt. Bolaget har i samband med Företrädesemissionen erhållit teckningsförbindelser från den största aktieägaren Klöver, genom sitt indirekt helägda dotterbolag Dagon. Teckningsförbindelsen uppgår sammanlagt till cirka 354 miljoner kronor, motsvarande cirka 86,6 procent av Företrädesemissionen. Klöver garanterar därutöver, genom sitt indirekt helägda dotterbolag Dagon, Företrädesemissionen upp till ett belopp om cirka 409 miljoner kronor, motsvarande 100 procent av Företrädesemissionen. Ingen garantiersättning utgår i samband med garantiåtagandet. Detta åtagande är emellertid inte säkerställt genom bankgaranti, spärrade medel, pantsättning eller liknande arrangemang. Bolaget bedömer dock, till följd av Klövers garantiåtagande, att Bolagets chans att erhålla full teckning i Företrädesemissionen och därmed erhålla förväntad emissionslikvid om 406 miljoner kronor är mycket goda.

Om Företrädesemissionen fulltecknas och Bolaget erhåller obligationsfinansiering eller lån från Bolagets huvudägare förväntas rörelsekapitalbehovet för de kommande tolv månaderna att täckas.

Skulle Bolaget inte, i tillräckligt hög utsträckning, erhålla medel för att finansiera Bolagets rörelsekapitalbehov kommer Bolaget behöva söka alternativ finansiering. Exempel på alternativ finansiering kan vara ytterligare kapitalanskaffningar i form av aktiekapital eller medinvesteringar i befintliga projekt alternativt upptagande av skuld.

I övrigt hänvisar Styrelsen till Prospektet i dess helhet som upprättats av Styrelsen med anledning av Företrädesemissionen. Styrelsen för Tobin Properties är ansvarig för innehållet i Prospektet. Härmed försäkras att Styrelsen har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i Prospektet, såvitt Styrelsen känner till, överensstämmer med faktiska förhållanden och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd.

Stockholm den 7 maj 2019

Tobin Properties AB (publ)

Styrelsen

VILLKOR OCH ANVISNINGAR

FÖRETRÄDESRÄTT OCH TECKNINGSRÄTTER

Den som på avstämningsdagen den 6 maj 2019 var registrerad som stamaktieägare i Bolagets aktiebok förd av Euroclear Sweden äger företrädesrätt att teckna nya stamaktier i Företrädesemissionen, varvid en (1) befintlig stamaktie ger två (2) teckningsrätter och en (1) teckningsrätt berättigar till teckning av en (1) ny stamaktie i Tobin Properties. Nya stamaktier som inte tecknas med primär företrädesrätt erbjuds samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Aktieägare som väljer att inte delta i Företrädesemissionen kommer att få sin ägarandel utspädd med högst 81 847 660 nya stamaktier, motsvarande 66,1 procent av kapitalet och 66,6 procent av rösterna, men har möjlighet att ekonomiskt kompensera sig för utspädningseffekten genom att sälja sina teckningsrätter.

TECKNINGSKURS

De nya stamaktierna emitteras till en teckningskurs om 5 kronor per stamaktie. Courtage utgår ej.

AVSTÄMNINGSDAG

Avstämningsdag hos Euroclear Sweden för fastställande av vilka stamaktieägare som har företrädesrätt och därmed rätt att erhålla teckningsrätter i Företrädesemissionen var den 6 maj 2019. Stamaktierna handlades exklusive rätt till deltagande i Företrädesemissionen från och med den 3 maj 2019. Sista dag för handel inklusive rätt till deltagande i Företrädesemissionen var den 2 maj 2019.

TECKNINGSPERIOD

Teckning av nya stamaktier ska ske under tiden från och med den 8 maj 2019 till och med den 22 maj 2019. Styrelsen äger rätt att förlänga teckningstiden. En eventuell förlängning kommer att offentliggöras av Bolaget genom pressmeddelande så snart som möjligt efter att ett sådant beslut har fattats och senast den 22 maj 2019. Bolagets pressmeddelanden finns tillgängliga på Bolagets webbplats (www.tobinproperties.se).

HANDEL MED TECKNINGSRÄTTER

Handel med teckningsrätter äger rum på Nasdaq First North under perioden från och med den 8 maj 2019 till och med den 20 maj 2019 under beteckning TOBIN TR. ISIN-koden för teckningsrätterna är SE0012570018. Swedbank och andra värdepappersinstitut med erforderliga tillstånd står till tjänst med förmedling av köp och försäljning av teckningsrätter. Om en aktieägare inte utnyttjar sina teckningsrätter genom betalning senast den 22 maj 2019 eller inte säljer sina teckningsrätter senast den 20 maj 2019, kommer sådan aktieägares utnyttjade teckningsrätter att förfalla utan värde och innehavaren kommer inte att erhålla någon kompensation.

LISTNING AV DE NYA STAMAKTIERNA

De nya stamaktierna kommer att tas upp till handel vid Nasdaq First North i samband med genomförandet av

Företrädesemissionen. Handel i nya stamaktier som tecknats med stöd av teckningsrätter beräknas påbörjas omkring den 10 juni 2019.

RÄTT TILL UTDELNING

De nya stamaktierna medför rätt till vinstutdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter det att de nya stamaktierna registrerats hos Bolagsverket och stamaktierna har införts i aktieboken hos Euroclear Sweden.

OFFENTLIGGÖRANDE AV UTFALLET I FÖRETRÄDESEMISSIONEN

Teckningsresultatet i Företrädesemissionen kommer att offentliggöras genom ett pressmeddelande från Tobin Properties omkring den 27 maj 2019.

EMISSIONSREDOVISNING

Direktregistrerade aktieägare

Informationsbrev och förtryckt emissionsredovisning med vidhängande bankgiroavi skickas till direktregistrerade aktieägare och företrädare för aktieägare som på avstämningsdagen är registrerade i den av Euroclear Sweden för Tobin Properties räkning förda aktieboken över stamaktier, dock med undantag för sådana som är bosatta i vissa obehöriga jurisdiktioner, se nedan. Av emissionsredovisningen framgår bland annat antal erhållna teckningsrätter och det hela antal nya stamaktier som kan tecknas. VP-avi avseende registrering av teckningsrätter på VP-konto skickas inte ut. Aktieägare som är upptagna i den i anslutning till aktieboken särskilt förda förteckningen över panthavare och förmyndare erhåller inte emissionsredovisning utan meddelas separat.

Förvaltarregistrerade aktieägare

Aktieägare vars innehav är förvaltarregistrerat hos bank eller annan förvaltare erhåller inget informationsbrev eller emissionsredovisning. Teckning och betalning ska istället ske i enlighet med instruktioner från respektive förvaltare.

Aktieägare i vissa obehöriga jurisdiktioner

Tilldelning av teckningsrätter och utgivande av nya stamaktier vid utnyttjande av teckningsrätter till personer som är bosatta eller medborgare i länder utanför EES kan påverkas av värdepapperslagstiftning i sådana länder. Med anledning härav kommer, med vissa eventuella undantag, aktieägare som har sina befintliga stamaktier direktregistrerade på VP-konton och har registrerade adresser i USA, Australien, Hongkong, Kanada, Japan, Nya Zeeland, Sydafrika, Schweiz och Singapore inte erhålla informationsbrev eller emissionsredovisning. Detsamma gäller aktieägare i andra jurisdiktioner vars deltagande förutsätter ytterligare prospekt eller registrerings- eller andra åtgärder än dem som följer av svensk rätt. Sådana aktieägare kommer inte heller att erhålla några teckningsrätter på sina respektive VP-konton. De teckningsrätter som annars skulle ha registrerats för dessa aktieägare kommer att säljas och

försäljningslikviden, med avdrag för kostnader, kommer att utbetalas till berörda aktieägare. Belopp understigande 100 kronor kommer inte att utbetalas.

TECKNING AV NYA STAMAKTIER MED STÖD AV TECKNINGSRÄTTER (PRIMÄR FÖRETRÄDESRÄTT)

Teckning av nya stamaktier med primär företrädesrätt genom nyttjande av teckningsrätter ska ske genom samtidig kontant betalning under perioden från och med den 8 maj 2019 till och med den 22 maj 2019. Efter teckningstidens utgång blir outnyttjade teckningsrätter ogiltiga och kommer, utan avisering från Euroclear Sweden, att bokas bort från innehavarens VP-konto. För att inte värdet av erhållna teckningsrätter ska gå förlorat måste innehavaren antingen:

- utnyttja teckningsrätterna och teckna nya stamaktier senast den 22 maj 2019; eller
- sälja de teckningsrätter som inte utnyttjats senast den 20 maj 2019.

En teckning av nya stamaktier med primär företrädesrätt är oåterkallelig och aktieägare kan inte upphäva eller modifiera en teckning av nya stamaktier.

Direktregistrerade aktieägare bosatta i Sverige

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

- bankgiroavin används om samtliga teckningsrätter enligt emissionsredovisningen från Euroclear Sweden ska utnyttjas; eller
- anmälningssedeln används om teckningsrätter har köpts, sålts eller överförts från annat VP-konto eller av annan anledning ett annat antal teckningsrätter än det som framgår av den förtryckta emissionsredovisningen ska utnyttjas för teckning. Betalning för tecknade nya stamaktier ska göras samtidigt som insändandet av anmälningssedeln. Anmälningssedel kan erhållas från Swedbank (www.swedbank.se/prospekt) eller Tobin Properties (www.tobinproperties.se).

Betalning ska vara Swedbank tillhanda senast den 22 maj 2019.

Direktregistrerade aktieägare som inte är bosatta i Sverige

Teckningsberättigade direktregistrerade aktieägare som inte är bosatta i Sverige samt inte är föremål för de restriktioner som beskrivs i "Viktig information" och som inte kan använda den förtryckta bankgiroavin kan

betala i svenska kronor genom bank i utlandet i enlighet med följande:

Tobin Properties AB (publ)
c/o Swedbank Emissioner C85
SE-105 34 Stockholm, Sverige
SWIFT: SWEDSESS
IBAN-nummer: SE8980000890116945586292,
Kontonamn: Tobin Properties AB

Vid betalning måste tecknarens namn, adress, VP-kontonummer och referensen "Emission Tobin Properties" anges. Anmälningssedel och betalning ska vara Swedbank, Emissioner C85, SE-105 34 Stockholm, Sverige tillhanda senast den 22 maj 2019.

Förvaltarregistrerade aktieägare

Aktieägare vars innehav är förvaltarregistrerat och som önskar teckna nya stamaktier med stöd av teckningsrätter anmäler sig för teckning i enlighet med instruktion från respektive förvaltare.

Betalda tecknade aktier (BTA)

Efter teckning och erlagd betalning avseende stamaktier tecknade med stöd av teckningsrätter kommer Euroclear Sweden att sända ut en VP-avi som bekräftelse på att BTA bokats in på tecknarens konto. De nya stamaktierna tecknade med stöd av teckningsrätter kommer att bokföras som BTA på kontot till dess att registrering av Företrädesemissionen har skett hos Bolagsverket. Registrering av stamaktier tecknade med stöd av teckningsrätter förväntas ske hos Bolagsverket omkring den 29 maj 2019. Därefter kommer BTA att bokas om till stamaktier, vilket beräknas ske omkring den 10 juni 2019. Någon VP-avi utsänds ej i samband med denna ombokning.

Handel med BTA

BTA avseende nya stamaktier tecknade med stöd av teckningsrätter kommer att upptas till handel på Nasdaq First North. Handel med BTA avseende stamaktier tecknade med stöd av teckningsrätter beräknas äga rum på Nasdaq First North från och med den 8 maj 2019 till och med den 3 juni 2019. Swedbank och övriga värdepappersinstitut står till tjänst med förmedling av köp och försäljning av BTA tecknade med stöd av teckningsrätter.

TECKNING AV STAMAKTIER UTAN STÖD AV TECKNINGSRÄTTER

Direktregistrerade aktieägare

Anmälan om teckning av nya stamaktier med subsidiär företrädesrätt samt utan företrädesrätt (dvs. utan stöd av teckningsrätter) ska göras på därför avsedd anmälningssedel. Ofullständigt eller felaktigt ifyllt anmälningssedel kan komma att lämnas utan avseende. Observera att anmälan är bindande. Endast en anmälan per person får inges. Om flera anmälningssedlar inges kommer endast den anmälningssedel som sist kommit Swedbank tillhanda att beaktas.

Anmälningssedel kan erhållas från Swedbank (www.swedbank.se/prospekt) eller Tobin Properties (www.tobinproperties.se). Anmälningssedeln ska

skickas till Swedbank, Emissioner C85, SE-105 34 Stockholm, Sverige och vara Swedbank tillhanda senast den 22 maj 2019.

Förvaltarregistrerade aktieägare

Aktieägare vars innehav är förvaltarregistrerat och som önskar teckna nya stamaktier med subsidiär företrädesrätt samt utan företrädesrätt (dvs. utan stöd av teckningsrätter) kan anmäla sig för teckning i enlighet med instruktion från respektive förvaltare.

VIKTIG INFORMATION VID TECKNING AV STAMAKTIER UTAN STÖD AV TECKNINGSRÄTTER

Krav på NID-nummer för fysiska personer
Nationellt ID eller National Client Identifier (NID-nummer) är en global identifieringskod för privatpersoner. Enligt 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 Swedbank 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 ditt bankkontor. 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 göra en värdepapperstransaktion. Om sådan kod inte finns får Swedbank inte utföra transaktionen åt den juridiska personen i fråga. Tecknare som behöver skaffa en LEI-kod för att kunna teckna stamaktier i Bolaget kan vända sig till någon av de leverantörer som finns på marknaden. Tänk på att ansöka om registrering av en LEI-kod i god tid då koden behöver anges i anmälningssedeln. Via denna länk hittar du godkända institutioner för det globala LEI-systemet: (www.gleif.org/en/about-lei/how-to-get-an-lei-find-lei-issuing-organizations). Mer information om LEI-kraven finns bland annat på Swedbanks hemsida (www.swedbank.se/privat/spara-och-placera/mifid/lei) och Finansinspektionens hemsida (www.fi.se).

Tilldelning vid teckning utan stöd av teckningsrätter

För det fall inte samtliga nya stamaktier tecknats med stöd av teckningsrätter (primär företrädesrätt) ska Bolagets styrelse bestämma om tilldelning av stamaktier tecknade utan stöd av teckningsrätter inom ramen för emissionens högsta belopp.

Därvid ska i första hand stamaktier som inte tecknas med primär företrädesrätt erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om inte sålunda erbjudna stamaktier räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, ska stamaktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det sammanlagda antal aktier de äger i Bolaget per

avstämningsdagen, oavsett om aktierna är stamaktier eller preferensaktier av serie A, och i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

I andra hand ska, om samtliga stamaktier inte tilldelas enligt ovan, tilldelning ske till personer som anmält intresse av att teckna stamaktier utan företrädesrätt och, vid överteckning, i förhållande till det antal stamaktier som anges i respektive teckningsanmälan, och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

Slutligen ska tilldelning av resterande stamaktier ske till emissionsgaranten Klöver, genom sitt indirekt helägda dotterbolag Dagon, eller ytterligare garantier som kan tillkomma, i deras egenskap av garantier och enlighet med villkoren för respektive tillkommande emissionsgarants teckningsåtagande och emissionsgaranti.

Som bekräftelse på tilldelning av nya stamaktier tecknade utan stöd av teckningsrätter (subsidiär företrädesrätt samt utan företrädesrätt) kommer en avräkningsnota att skickas till tecknare omkring den 27 maj 2019. Inget meddelande kommer att skickas till tecknare som inte erhållit någon tilldelning. Tecknade och tilldelade nya stamaktier ska betalas kontant inom två bankdagar, i enlighet med instruktionerna på avräkningsnotan som skickas till tecknaren. Efter att dels betalning av tecknade och tilldelade nya stamaktier skett, dels de nya stamaktierna har registrerats hos Bolagsverket kommer Euroclear Sweden att sända ut en avi som bekräftar inbokningen av de nya stamaktierna på tecknarens VP-konto. Inga BTA kommer att bokas in på tecknarens VP-konto utan tecknaren erhåller stamaktier direkt. Registrering av stamaktier tecknade med subsidiär företrädesrätt samt utan företrädesrätt förväntas ske hos Bolagsverket omkring den 5 juni 2018. Inbokning av stamaktier på VP-konton beräknas ske omkring den 10 juni 2019. Förvaltarregistrerade aktieägare erhåller besked om tilldelning samt betalning i enlighet med respektive förvaltares rutiner.

Övrig information och hantering av personuppgifter

Bolaget äger inte rätt att avbryta Erbjudandet enligt detta Prospekt. För det fall ett för stort belopp betalats in av en tecknare för de nya stamaktierna kommer Tobin Properties att ombesörja att överskjutande belopp återbetalas. Ingen ränta kommer att utbetalas för överskjutande belopp. En teckning av nya stamaktier, med eller utan stöd av teckningsrätter, är oåterkallelig och tecknaren kan inte upphäva eller modifiera en teckning av nya stamaktier. Ofullständiga eller felaktigt ifyllda anmälningssedlar kan komma att lämnas utan beaktande. Om teckningslikviden 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 i så fall att återbetalas.

Swedbank är så kallat emissionsinstitut för Företrädesemissionen, vilket innebär att Swedbank bistår Bolaget med vissa administrativa tjänster kring Företrädesemissionen. Att Swedbank är emissionsinstitut innebär inte i sig att Swedbank betraktar tecknaren som kund hos Swedbank. Tecknaren betraktas för placeringen endast som kund hos Swedbank om Swedbank har lämnat råd till

tecknaren om placeringen eller annars har kontaktat tecknaren individuellt angående placeringen eller om tecknaren har ett existerande kundförhållande till banken. Följden av att Swedbank inte betraktar tecknaren som kund för placeringen är att reglerna om skydd för investerare i lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden inte kommer att tillämpas på placeringen. Detta innebär bland annat att varken så kallad kundkategorisering eller så kallad passandebedömning kommer att ske beträffande placeringen. Tecknaren ansvarar därmed själv för att denne har tillräckliga erfarenheter och kunskaper för att förstå de risker som är förenade med placeringen.

Den som tecknar sig i Företrädesemissionen kommer att lämna personuppgifter till Swedbank. Personuppgifter som lämnas till bolag i

Swedbankkoncernen kommer att behandlas i datasystem i den utsträckning som behövs för att tillhandahålla tjänster och administrera kundengagemang i koncernen. Även personuppgifter som inhämtas från annan än den kund som behandlingen avser kan komma att behandlas. Det kan också förekomma att personuppgifter behandlas i datasystem hos företag och organisationer med vilka bolag i Swedbankkoncernen samarbetar. För information om Swedbank och sparbankers behandling av personuppgifter, vänligen se hemsida eller kontakta kundcenter eller kontor för Swedbank och relevant sparbank. Adressinformation kan komma att inhämtas av Swedbank genom en automatisk datakörning hos Euroclear Sweden.

MARKNADSÖVERSIKT

De uppgifter avseende marknadsstillväxt och marknadsstorlek samt Tobin Properties marknadsposition i förhållande till konkurrenterna som anges i Prospektet är Tobin Properties samlade bedömning, baserad på såväl interna som externa källor. De källor som Tobin Properties baserat sin bedömning på är i huvudsak Statistiska Centralbyrån (SCB), Organisation for Economic Co-operation and Development (OECD), Eurostat, Tillväxt- och regionplaneförvaltningen (RUF) samt Arbetsförmedlingen. Därutöver gör Tobin Properties ett flertal uttalanden i Prospektet avseende sin bransch och sin konkurrensposition inom branschen. Dessa uttalanden är baserade på Bolagets erfarenhet och egna undersökning avseende marknadsförhållandena. Tobin Properties har inte kontrollerat att dessa antaganden är riktiga eller att de på ett korrekt sätt reflekterar dess marknadsposition inom branschen och ingen av Bolagets interna undersökningar eller information har blivit verifierade av oberoende källor, vilka kan ha uppskattningar eller åsikter avseende branschrelaterad information som skiljer sig från Tobin Properties. Marknads- och verksamhetsinformation kan innehålla uppskattningar vad avser framtida marknadsutveckling och annan framåtriktad information. Framåtriktad information innebär ingen garanti avseende framtida resultat eller utveckling, och verkligt utfall kan avvika väsentligt från de uttalanden som görs i den framåtriktade informationen. Information som kommer från tredje man har återgivits korrekt och såvitt Bolaget kan känna till och förvissa sig om genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av berörd tredje man har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

Inledning

Tobin Properties verksamhet består av utveckling av bostäder och tillhörande fastigheter, antingen genom förvärv av byggrätter, förvärv av befintliga fastigheter i syfte att riva och producera nya bostäder och tillhörande fastigheter eller konvertering av kommersiella lokaler till bostäder och tillhörande fastigheter. Bolaget inriktar sig på attraktiva bostadslägen, främst i Storstockholmsområdet.

Ett flertal faktorer påverkar marknadsförutsättningarna för bostadsutveckling i Sverige och framförallt Stockholmsregionen. Nedan listas några betydelsefulla faktorer vilka också redogörs för i detalj i detta avsnitt.

- Växande svensk ekonomi
- Positiva makroförhållanden för svenska hushåll
- Underliggande latent behov av bostäder i Sverige
- Stadsutveckling och bostadspolitik som premierar design och stödjer nybyggnation och utbyggnad av infrastruktur, såväl nationellt som lokalt i Stockholm
- Hård konkurrens

Marknadsförutsättningar

Växande svensk ekonomi

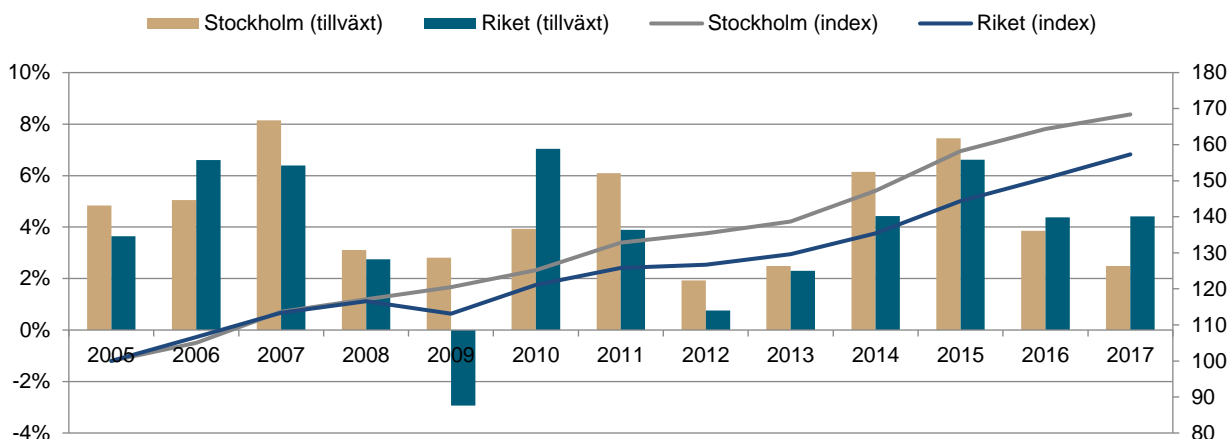
Sveriges BNP har utvecklats väl under de senaste åren. Mellan åren 2000 och 2018 har Sveriges ekonomi, mätt som BNP i fasta priser, vuxit med 47 procent.¹

Den regionala tillväxten i Stockholms län har historiskt varit särskilt stark jämfört med Sverige som helhet, i synnerhet under den tid av svagare konjunktur som följde i spåren av finanskrisen 2008. Under 2009 föll BNP i Sverige med 2,9 procent medan BNP i Stockholms län växte med 2,8 procent. Även arbetslösheten i Stockholms län har varit mindre konjunkturkänslig historiskt sett och uppgick till 5,1 procent per utgången av fjärde kvartalet 2018, vilket kan jämföras med Sverige som helhet med en arbetslöshet om 5,7 procent.²

¹ SCB.

² Länsstyrelsen Stockholm, "Läget i länet – Arbetsmarknad och ekonomi februari 2018".

BNP utveckling, löpande priser, Stockholms län och Sverige (Riket) som helhet (index, 2005=100) Källa: SCB



Positiva makroförhållanden för svenska hushåll

Stimulerande penning- och finanspolitik

För många hushåll utgör räntekostnader merparten av de totala boendekostnaderna. Därmed har ränteläget i Sverige en påtaglig inverkan på betalningsviljan när det gäller köp av bostad. För att mildra effekterna av finanskrisen 2008/2009 har penningpolitiken i Sverige under en längre tid varit expansiv i syfte att stimulera ekonomin. Riksbanken har sänkt styrräntan (reporäntan) till historiskt låga nivåer som per dagen för Prospektet uppgår till -0,25 procent.

De låga räntenivåerna gäller inte enbart för rörliga räntor utan även bundna räntor har sjunkit och ligger vid tidpunkten för Prospektet på historiskt låga nivåer vilket tyder på att marknaden förväntar sig låga räntor under en längre tid framöver.

Riksbanken höjde dock reporäntan med 25 punkter i december 2018, vilket var något senare än tidigare prognoser¹. Fortsatta försiktiga höjningar är prognostiserade till 0,25 procentenheter två gånger per år framöver, med nästa höjning planerad till andra halvåret av 2019.²

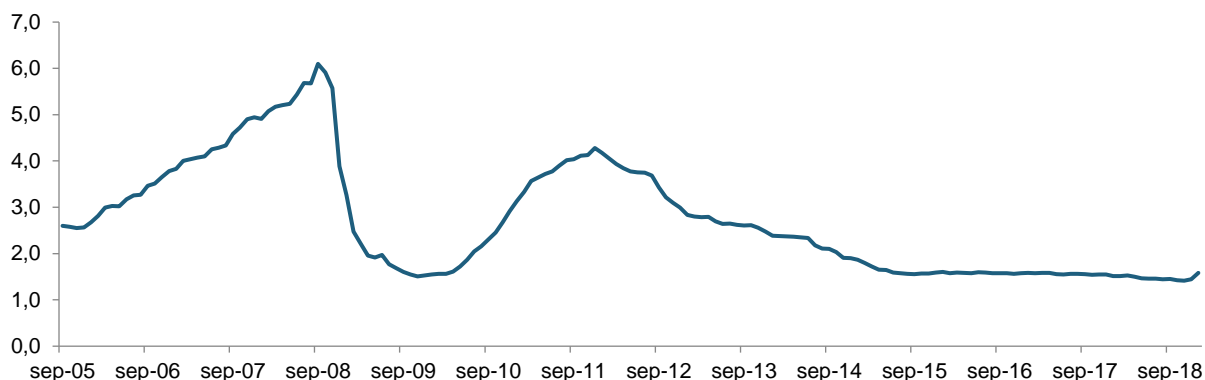
Den svenska bolånemarknaden hade närmare sju år av fallande räntor fram till utgången av 2018, vilket i stor utsträckning haft en pådrivande effekt på bostadsprisutvecklingen i Sverige. Sedan december 2018 har räntorna gått upp något och per den 31 januari 2019 uppgick genomsnittsräntan för nya bolån med upp till tre månaders löptid till 1,58 procent. Motsvarande ränta för fem år sedan var 2,39 procent.³

¹ Pressmeddelande från Riksbanken 20 december 2018.

² Pressmeddelande från Riksbanken 13 februari 2019.

³ SCB

Historisk utveckling av bolåneräntor till hushåll i Sverige, nya avtal (upp till 3-månaders löptid) Källa: SCB



Även vissa finanspolitiska ingrepp i marknadsekonomi, såsom ränteavdrag samt ROT- och RUT-avdrag, har bidragit till att sänka hushållens boendekostnader historiskt vilket av Bolaget bedöms haft en positiv inverkan på bostadspriserna. På senare tid har dock finanspolitiken reviderats och åtstramande åtgärder har bland annat införts i syfte att stävja de svenska hushållens ökande skuldsättningsnivåer. Exempel på sådana åtgärder är det amorteringskrav som infördes från och med den 1 juni 2016. Amorteringskravet innebär att alla bolån vars belåningsgrad överstiger 50 procent av bostadens värde måste amorteras ned med minst 1 procent årligen om belåningsgraden överstiger 50 procent men understiger 70 procent, samt med minst 2 procent årligen om belåningsgraden överstiger 70 procent. Den 30 november 2017 godkände regeringen Finansinspektionens förslag om ytterligare skärpta amorteringskrav på alla nya bolån som tagits från och med den 1 mars 2018.

De nya kraven innebär att nya bolån som överstiger 4,5 gånger hushållets bruttoinkomst måste amorteras med ytterligare 1 procent av bolånet per år.¹

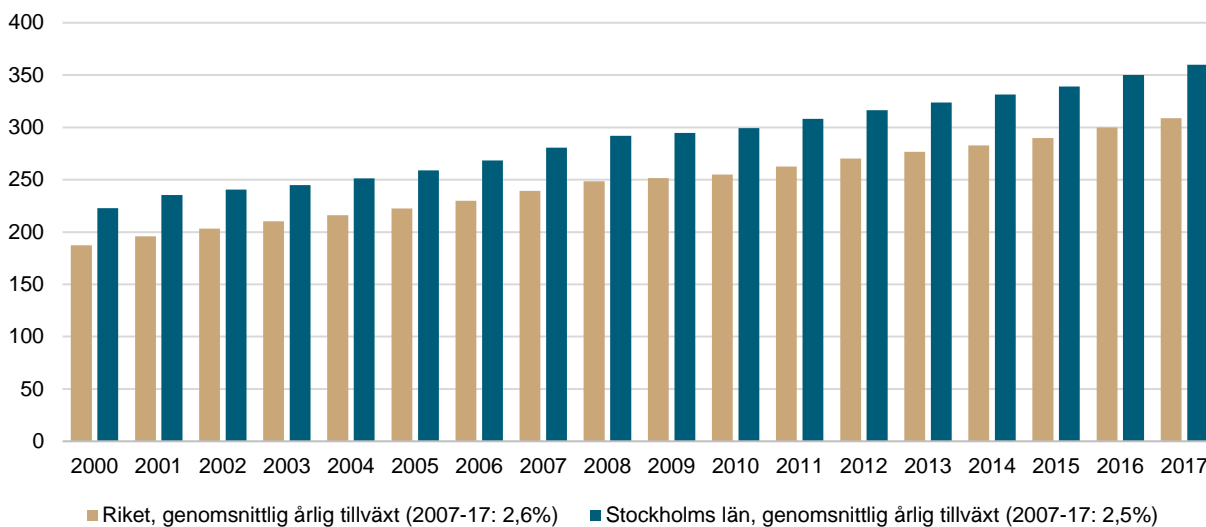
Positiv utveckling av hushållens inkomst

Hushållens inkomster har ökat stadigt under de senaste åren. Under perioden 2007 till 2017 ökade den sammanräknade förvärvsinkomsten i Sverige respektive Stockholms län med en genomsnittlig årlig tillväxt på 2,6 respektive 2,5 procent. Hushållen i Stockholms län har den högsta medelinkomsten bland alla län i Sverige med ett medelvärde om 359 900 kronor för 2017, att jämföra med medelvärdet för hela Sverige om 308 700 kronor.² En hög medelinkomst med positiv utveckling påverkar köpkraften och därmed prisbilden på bostadsmarknaden i samma riktning.

¹ Regeringen, "Regeringen godkänner Finansinspektionens förslag om förstärkt amorteringskrav" 30 november 2017.

² SCB, gäller för personer över 20 år.

Sammanräknad förvärvsinkomst, medelinkomst för boende (20+ år) i Sverige och Stockholms län hela året, tusentals kronor Källa: SCB



Latent behov av bostäder i Sverige

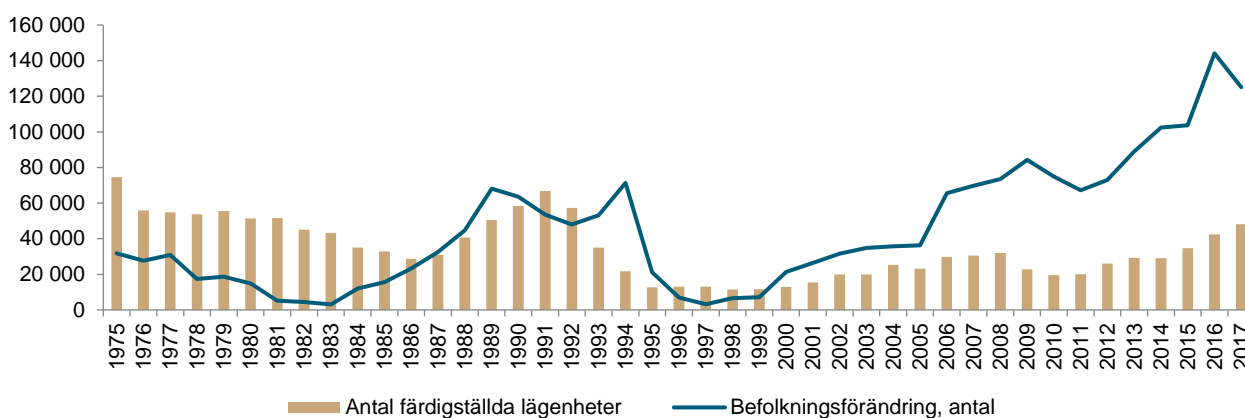
Eftersatt bostadsbyggande

Bostadsbyggandet i Sverige i relation till befolkningsökningen har varit lågt under en längre tid, sett ur ett historiskt perspektiv. I samband med finanskrisen i början av 1990-talet sjönk bostadsbyggandet drastiskt utan att därefter återvända till tidigare nivåer.

Sedan 2010 har nybyggnationen på den svenska marknaden emellertid uppvisat en ökande trend, men det byggs fortsatt alldeles för få lägenheter för att kompensera för den höga befolkningstillväxten i Sverige och framförallt i storstadsregionerna.¹

¹ SCB

Antal färdigställda lägenheter jämfört med befolkningsförändringen i Sverige Källa: SCB



Ett underskott av nybyggnationer under flera års tid har föranlett en omfattande bostadsbrist i Sverige i allmänhet och i synnerhet storstadsområden som Stockholm, Göteborg och Malmö. Boverket uppskattar det totala behovet av nya bostäder i Sverige under perioden 2018-2025 till 535 000, varav 279 000 under perioden 2018-2020 och 256 000 under perioden 2021-2025. Tre fjärdedelar av dessa bostäder bör enligt Boverket byggas i områdena Stockholm, Göteborg och Malmö. Det totala behovet av nybyggnation under perioden 2018-2020, baserat på Boverkets uppskattningar, motsvarar ett behov om drygt 93 000 nya bostäder årligen. Under 2018 reviderade Boverket upp sin byggprognos som sattes 2017 från 80 000 bostäder per år 2018-2020. Enligt Boverket behöver detta dock inte automatiskt leda till ökad bostadsproduktion då tecknen på en vikande efterfrågan i de marknadssegment som en stor del av de senaste årens bostadsbyggande varit inriktat på är tydliga, vilket gett effekt i påbörjandestatistiken. När den ekonomiska konjunkturen framöver riskerar att vika riskerar Sverige också att få en fallande bostadsproduktion.¹

Befolkningsökning och urbanisering

De senaste årens befolkningstillväxt i Sverige har varit historiskt hög och uppgick i genomsnitt till 1,2 procent under perioden 2013-2018, att jämföra med snittet under perioden 1970-1999 om 0,3 procent.

Befolkningstillväxten i Sverige är i hög utsträckning beroende av invandring, eftersom de inhemska födelsetalen är väldigt låga.

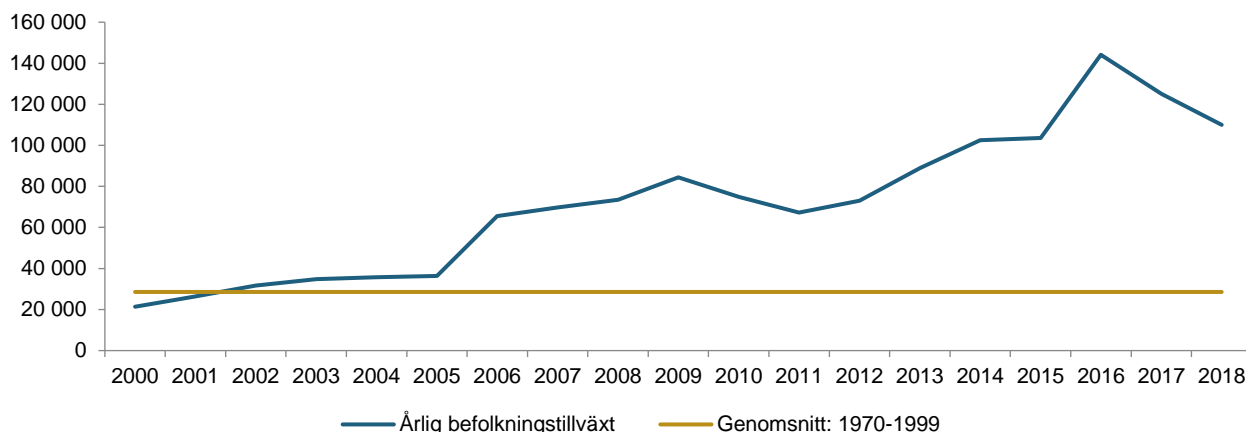
Fruktbarhetsstalet, som mäter antalet födselar per kvinna uppgick 2017 till 1,78 och även om den naturliga folkökningen (antalet födda minus antalet döda) är positiv så understiger fruktbarhetsstalet den nivå som krävs för att uppnå full reproduktionsnivå om 2,1 födselar per kvinna.² Migrationen har således en avgörande betydelse för befolkningstillväxten och av den totala befolkningstillväxten under 2018 om 109 943 personer utgjorde nettoinvandringen knappt 80 procent. Hög befolkningstillväxt skapar i sin tur ett stort behov av bostäder.³

¹ Boverket, Rapport 2018:24 "Beräkning av nya bostäder 2018-2025".

² SCB.

³ SCB.

Årlig befolkningstillväxt i Sverige i relation till genomsnittet under 1970-1999 Källa: SCB



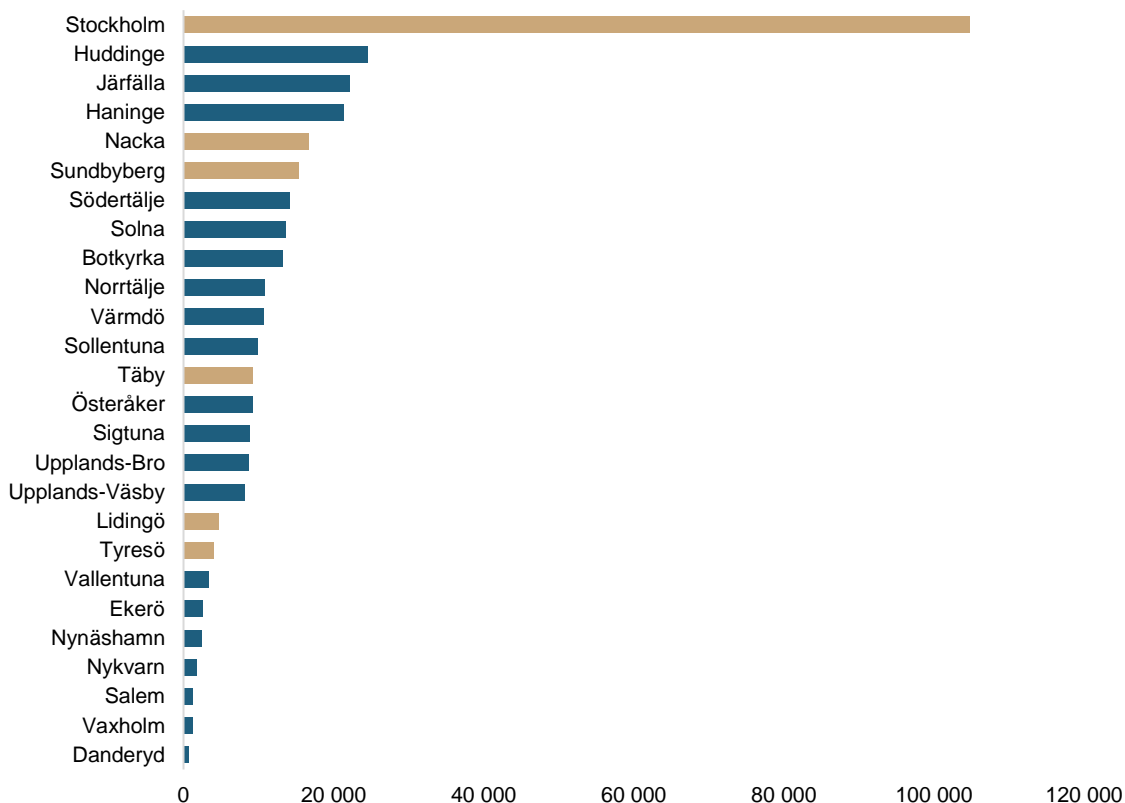
Befolkningstillväxten är särskilt hög i storstadsregioner som Stockholm på grund av den urbanisering som pågår i dessa områden. Urbaniseringen drivs av flera faktorer, bland annat koncentreras invandringen till storstäderna där jobben är fler och till viss del sker omflyttningar inom landet från landsbygd till storstad. Dessutom föder urbaniseringen till viss del sig själv genom att antalet födda är många fler i absoluta tal i städerna jämfört med landsbygden. Tillväxten är exempelvis i genomsnitt betydligt högre i Stockholms län än i Sverige som helhet, under perioden 2013 till 2018 växte Stockholm i genomsnitt med 1,6 procent per år medan Sverige som helhet växte med 1,2 procent.¹

Inom Stockholms län finns ett antal kommuner som växer mer än andra och där behovet av bostäder förväntas vara som störst. Drygt 30 procent av befolkningsökningen de kommande 10 åren förväntas exempelvis komma från Stockholms stad med cirka 105 000 personer, därefter följer Huddinge och Järfälla med cirka 25 000 respektive 22 000 personer.²

¹ SCB.

² Tillväxt- och regionplaneförvaltningen (RUF), Befolkningsprognos 2018-2027/60 Stockholmslän – Demografirapport 2018:6.

Förväntad befolkningsökning 2017-2027 Källa: RUFSS



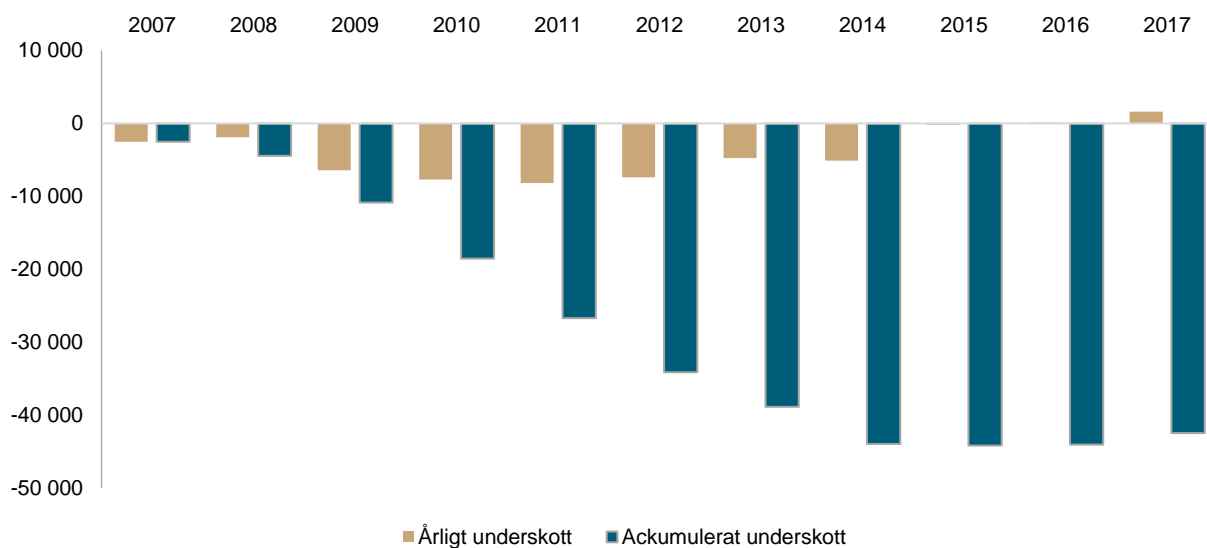
Beigemarkerade kommuner avser områden där Bolaget har pågående projekt

Befolkningstillväxten har en direkt inverkan på efterfrågan på bostäder i en region och mot bakgrund av att befolkningsmängden ökar snabbast i storstadsregioner som Stockholm, bör även efterfrågan vara som störst i just storstadsregionerna. Som tidigare nämnts bedömer Boverket att Stockholm, Göteborg och Malmö kommer att stå för tre fjärdedelar av det framtida behovet av nya bostäder.

Förutsatt att ett hushåll i genomsnitt består av två personer över 20 år krävs årligen 0,5 färdigställda lägenheter för varje person över 20 år som befolkningen ökar med för att undvika att bostadsbehovet ökar. Sedan 2007 fram till 2014 har det årligen producerats färre än 0,5 lägenheter i Stockholms län för varje person över 20 år som befolkningen i länet ökat med. Under 2016 kom bostadsproduktionen ikapp och låg i linje med befolkningsökningen, medan 2017 visade ett mindre överskott. Det kvarstår dock ett stort ackumulerat underskott, vid utgången av 2017 uppgick underskottet för de senaste 10 åren till cirka 40 000 lägenheter.¹

¹ SCB

Akkumulerat underskott av bostäder i Stockholms län under perioden 2007-2017 (antal) Källa: SCB



Bostadsbristen i Stockholm tydliggörs även genom utvecklingen av Bostadsförmedlingens bostadskö under de senaste åren. Bostadsförmedlingen är en marknadsplats för lediga hyresrätter i Stockholmsregionen och ägs av Stockholms stad. Vid årsskiftet 2018 stod drygt 635 000 personer i bostadskön, vilket är en ökning med 7 procent jämfört med året innan. Den genomsnittliga kötiden för Stockholm stad var 12 år vid årsskiftet 2017 och 11,6 år vid årsskiftet 2018.¹

Kostsam fastighetsutveckling av bostäder

Höga kostnader i samband med utveckling av bostadsfastigheter påverkar möjligheterna till att erbjuda bostäder inom vissa prissegment och kan leda till att projekt inte genomförs där ett tillräckligt högt pris inte kan säkerställas. Sverige har enligt Eurostat bland de högsta produktionskostnaderna i Europa och de absolut högsta produktionskostnaderna i EU. Enligt Eurostat är det cirka 68 procent dyrare att producera nya bostäder i Sverige jämfört med genomsnittet i EU.² De höga kostnaderna i Sverige kan dels förklaras av skatt, Sverige har bland de högsta skattesatserna för byggande inom EU (25 procent jämfört med 20 procent för de flesta länderna inom EU)³, dels av lönebildningen för byggnadsarbetare, Sverige har bland de högsta lönerna

för byggnadsarbetare i Europa.⁴ Därutöver spelar även faktorer som markkostnad eller komplicerade tillgänglighetsnormer och bullerkrav in.

Stadsutveckling och bostadspolitik som premierar design och stödjer nybyggnation och utbyggnad av infrastruktur, såväl nationellt som lokalt i Stockholm

I januari 2016 lade regeringen fram sin syn på bostadsmarknaden och vilka reformer som bör prioriteras för att öka takten i bostadsbyggandet.

Grundtanken är att det behöver gå snabbare och bli enklare och billigare att bygga bostäder. Regeringen har redan förkortat överklagandeprocessen, lagt fram en ny bullerförordning och satsat på energieffektiva och klimatsmarta byggnader. Regeringen vill framförallt se reformer och nytänkande inom följande tre områden:

- Förenkla regelverken (korta tiden från idé till färdigt hem)
- Öka byggkapaciteten (utbildning av byggarbetare, statliga byggbolag, utbyggnad av infrastruktur)
- Finansiering och ökad rörlighet (se över skatter och kapitalförsörjning till mindre aktörer)⁵

¹ Bostadsförmedlingen.

² Eurostat, byggkostnadsindex, 2017.

³ Boverket, "Svenska byggkostnader i en internationell jämförelse", Rapport 2014:14 och Skatteverket.

⁴ Gardiner & Theobald, "International Construction Cost Survey", December 2012.

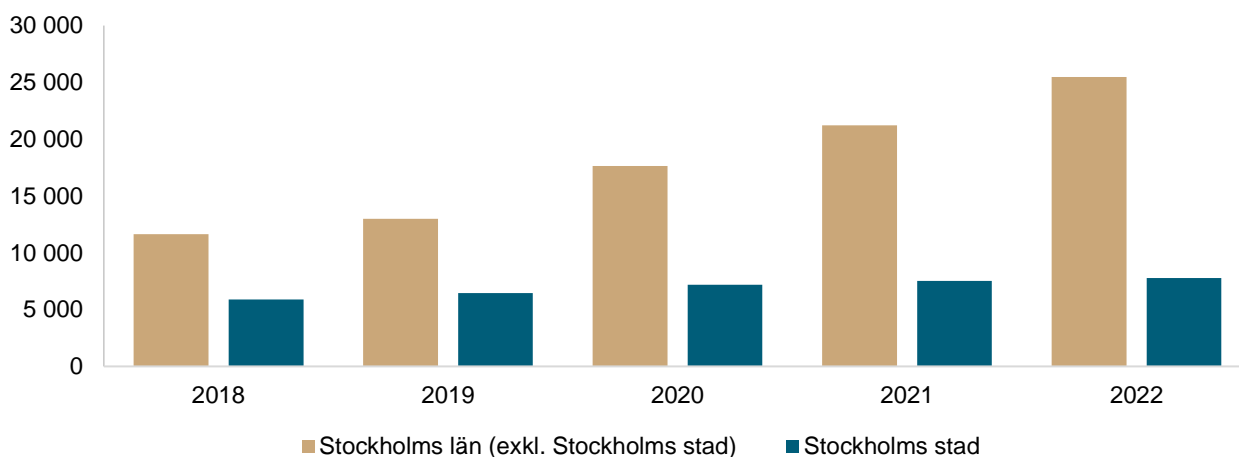
⁵ Statsminister Stefan Löfven, finansminister Magdalena Andersson och bostads-, stadsutvecklings- och IT-minister Mehmet Kaplan, "Nya reformer för fler bostäder", DN Debatt, den 13 januari 2016.

Utöver de reformförslag som regeringen lagt fram så görs även insatser regionalt. I Stockholms län, som är Tobin Properties primärmarknad, arbetar kommunerna aktivt för att åtgärda den bostadsbrist som råder och planerar sammantaget för närmare 125 000 nya bostäder under perioden 2018- 2022, varav cirka 35 000 i Stockholms stad.¹

¹ Stockholms län, "Kommunernas bostadsbyggnadsplaner Stockholms län 2018-2027/2030", Demografirapport 2018:4.

Planerad produktion av nya bostäder i Stockholms län och Stockholms stad (antal)

Källa: Kommunernas bostadsbyggnadsplaner Stockholms län 2018-2027/2030



Utbyggnad av infrastruktur och kommunikationsmöjligheter är avgörande för ökat bostadsbyggande. I syfte att just förbättra förutsättningarna för bostadsbyggande träffades januari 2014 en överenskommelse mellan Stockholms stad, Svenska staten, Stockholms läns landsting, Nacka kommun, Solna stad och Järfälla kommun. Överenskommelsen innebär att tunnelbanan byggs ut till Arenastaden, Barkarby och Nacka samt att blå linje byggs ut till Gullmarsplan och kopplas samman med grön linje för kraftigt ökad kapacitet genom centrala Stockholm. Samtidigt har kommunerna åtagit sig att själva eller genom annan markägare/entreprenör uppföra cirka 82 000 nya bostäder i tunnelbanans närområden. Byggstart för alla de nya sträckorna som inte påbörjades under 2018 beräknas ske under 2019. Byggtiden för tunnelbanan till Arenastaden och till Barkarby beräknas vara cirka 6 år. För Nacka och söderort är byggtiden 7-8 år.¹

I Stockholms stad är det främst stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret som ansvarar för stadsplaneringen och den fysiska utvecklingen av staden. För att möta den ökade efterfrågan på bostäder planerar Stockholms stad att växa dels genom förtätning, dels genom utbredning av staden. Det innebär ett behov av produktion av nya fastigheter, men även konvertering av befintliga fastigheter för optimalt resursutnyttjande. Stockholms översiktsplan för stadens fysiska utveckling vann laga kraft 10 april 2012 och bygger på fyra

¹ Stockholms Läns Landsting, "Entreprenadindelning nya tunnelbanan".

fokusområden som handlar om i) utvidgning av centrala Stockholm genom att bygga samman åtskilda områden, ii) att fokusera på särskilda knutpunkter, iii) sammankoppling av stadens delar genom förbättrade kommunikationer och iv) att främja en levande stadsmiljö i hela staden. Samma översiktsplan omfattar olika strategidokument så som Arkitektur Stockholm som förtydligar riktlinjerna för arkitektur inom ramen för översiktsplanen. Enligt Arkitektur Stockholm ska arkitektur, nytänkande och design premieras i framtida upphandlingar. Man framhäver även att kvalitets- och skönhetsaspekter inte bör underställas kortsiktiga ekonomiska överväganden.²

Samtliga reformer är positiva för bostadsmarknaden, men anses samtidigt vara otillräckliga. Därmed förväntas ett fortsatt högt kostnadsläge, liksom ett bostadsunderskott framöver.

Prisutveckling och trender på bostadsmarknaden i Sverige och Stockholm

Bostadsmarknaden och de förutsättningar som ligger till grund för bostadsutveckling påverkas av en rad faktorer, däribland ett antal makrofaktorer såsom tillväxt i befolkning, sysselsättning och disponibel inkomst samt det rådande ränteläget. Bostadsmarknaden i Stockholmsregionen påverkas i sin tur i hög utsträckning av den rådande urbaniseringstrenden där en stor del av

² Stockholms stad, "Översiktsplan för Stockholm".

befolkningstillväxten förväntas ske i storstadsregionerna, framförallt i Stockholmsregionen.

Prisutvecklingen på bostadsrätter och villor i Sverige har varit väldigt stark under en längre period, med undantag av den finanskris som pågick under åren 2008 och 2009. Sedan 2005 har priserna ökat med nästan 130 procent, en genomsnittlig årlig prisutveckling om cirka 6 procent. I Stockholm har prisutvecklingen varit än starkare, framförallt för bostadsrätter, där priserna ökat med knappt 170 procent sedan 2005, motsvarande en genomsnittlig årlig prisutveckling om cirka 7 procent.¹

Under senare år fram till och med 2017 förbättrades marknadsförutsättningarna för bostadsrätter i Stockholm ytterligare, genom bland annat sjunkande bolåneräntor, ökad urbanisering samt invandring och förbättrad medelinkomst bland hushållen. Som ett resultat av detta ökade tillväxttakten under 2012-2016, mellan januari 2012 till och med januari 2017 uppgick den årliga genomsnittliga prisutvecklingen till cirka 12 procent i Stockholm. Allra högst var prisökningen under 2015 med 15,8 procent.² Genomsnittspriset för en bostadsrätt i centrala Stockholm, räknat på 12 månader för perioden mars 2018 – februari 2019, var 86 789 kronor per kvadratmeter. Motsvarande genomsnittspris för Storstockholm var 54 650 kronor per kvadratmeter.³

I oktober 2017 rapporterade Valueguard om en prisnedgång om 2,2 procent under september månad för bostadsrätter i Stockholm. Därefter fortsatte priserna på bostadsrättsmarknaden i Stockholm sjunka med ytterligare 3,4 procent i oktober, 4,2 procent i november och 2,3 procent i december 2017. Totalt sjönk priserna med 11,6 procent under fyramånadersperioden september till och med december 2017. En liknande prisnedgång har inte rapporterats sedan motsvarande period 2008 sett över en period som sträcker sig tillbaka till januari 2005, vilket är så långt som Valueguards index sträcker sig. Dock har marknaden sett en svag ökning om 2,5 procent av priserna på bostadsrätter under perioden december 2017 till och med februari 2019.⁴

Bolagets uppfattning är att vändningen under 2017 i prisutvecklingen på bostadsrätter i Stockholm och i Sverige bland annat skulle kunna förklaras av i) ökade reformer från myndigheter i syfte att begränsa de svenska hushållsskulderna, senast genom det skärpta amorteringskravet kopplat till bolånekvoten, ii) att byggregler och byggstandard gör att de bostäder som byggs är för dyra och inte anpassade till de mindre köpstarka grupper som utgör en stor del av efterfrågan, iii) en hög nyproduktionstakt tillsammans med en ökad andel spekulationsköpare av bostadsrätter skapat ett temporärt överutbud på marknaden och iv) kostnader för inköp av mark.

En stabil bostadsprisutveckling är en grundläggande faktor vid försäljning av nyproducerade lägenheter. En spekulant av en nyproducerad lägenhet genomför sitt köp idag men flyttar ofta först in mer än ett år senare. Därmed tar köparen en prisrisk under tiden mellan köp och upplåtelse som inte kan hanteras innan datumet för upplåtelse, eftersom en köpare enligt avtal ofta inte kan vidareförsälja sin lägenhet innan upplåtelse har skett. En stabil och/eller positiv historisk prisutveckling förenklar prissättning för bostadsutvecklaren och ger trygghet till köparen. En positiv prisutveckling förbättrar även förhållandet mellan ingångsvärdet och försäljningspriset för ett givet projekt för bostadsutvecklaren, vilket har en positiv effekt på lönsamheten. Det är däremot inte säkert att bostadsutvecklarens lönsamhet är bättre om priserna är högre, ofta följer kostnaderna med i samband med att bostadsrättspriserna ökar på grund av efterfrågedriven bygginflation. Höga bostadsrättspriser gör det mer attraktivt att bygga bostäder vilket också ökar efterfrågan på byggbolagens tjänster vilket i det korta perspektivet driver upp kostnaderna för bostadsbyggande.

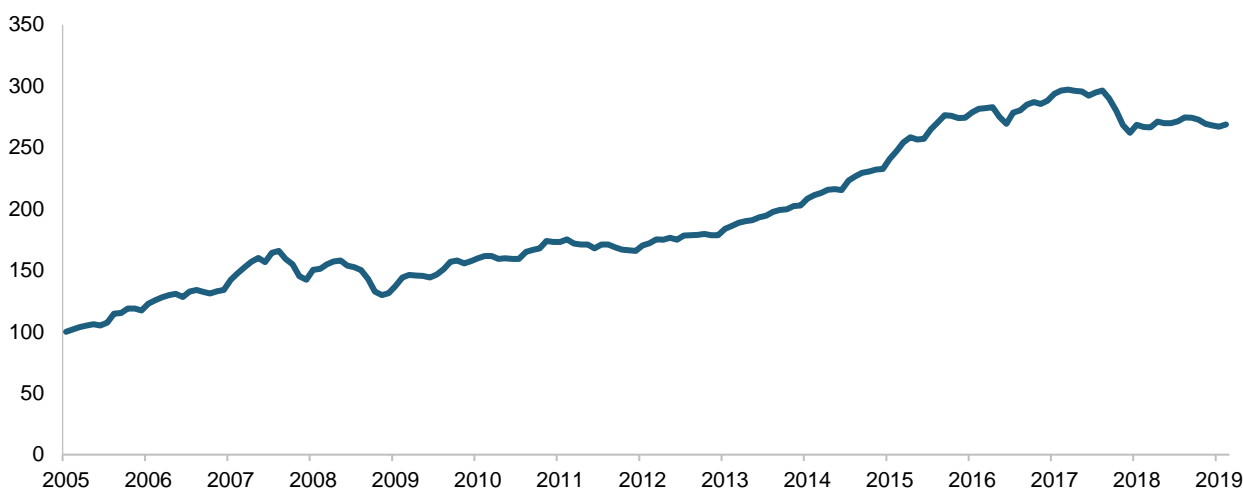
¹ Nasdaq OMX Valueguard-KTH Housing Index (HOX).

² Nasdaq OMX Valueguard-KTH Housing Index (HOX).

³ Svensk Mäklarstatistik.

⁴ Nasdaq OMX Valueguard-KTH Housing Index (HOX)

Prisindex för bostadsrätter i Stockholms stad Källa: Nasdaq OMX Valueguard-KTH Housing Index (HOX)



Nasdaq OMX Valueguard-KTH Housing Index (HOX) är utvecklat av Valueguard i samarbete med Kungliga Tekniska Högskolan (KTH). HOX är en indexteknologi som tar hänsyn till vad för typ av bostäder som säljs och mäter den underliggande utvecklingen på bostadsmarknaden. Noteringarna avser utvecklingen för bostadsrätter i Stockholms stad, baserad på försäljningsstatistik fram till februari 2019 där indexvärde 100 motsvarar marknadsläget januari 2005.

Konkurrens

Informationen i följande avsnitt är baserat på tillgänglig offentliggjord information från de i avsnittet nämnda konkurrenterna och Bolagets egna bedömningar.

En växande stad och människors förändrade livsstil gör att nästan alla bedömare förväntar sig en fortsatt mycket stor efterfrågan på bostäder i Stockholmsområdet, vilket innebär att konkurrensen inom fastighetsutvecklingsbranschen hårdnar.

Marknaden för bostadsutveckling i Stockholm består av i) nischade, regionala bostadsutvecklingsföretag, så som ALM Equity, Aros Bostad, Besqab, Järntorget, Magnolia Bostad, Oscar Properties och SSM Fastigheter, ii) rikstäckande bostadsutvecklingsföretag, så som Bonava, HSB, IKANO Bostad och Riksbyggen, samt iii) entreprenadföretag med bostadsutvecklingsverksamhet, så som Einar Mattson, JM, PEAB, Skanska och Veidekke.

Vissa av dessa aktörer ägnar sig åt såväl konvertering av befintliga fastigheter som nybyggnation, till exempel ALM Equity och Oscar Properties, medan andra fokuserar primärt på nybyggnation, till exempel de rikstäckande bostadsutvecklingsföretagen och entreprenadföretagen. De flesta konkurrenter bygger även hyresrätter, medan framförallt Besqab, JM, Oscar Properties och Veidekke är mer renodlat inriktade mot

bostadsrätter. Samtliga aktörer konkurrerar dock om byggbar mark i Stockholmsområdet.

Olika konkurrenter på marknaden utvecklar bostäder som riktar sig till olika kundsegment, men där de allra flesta konkurrenter utvecklar bostäder åt kunder i låg- och mellansegmenten i förorter och kommuner som angränsar till storstadsområden, medan någon enstaka inriktar sig på kunder i det översta segmentet med exklusiva bostäder i innerstaden.

Tobin Properties marknadsposition

Tobin Properties har hittills valt att rikta in sig mot ett specifikt köpstarkt segment med en huvudsaklig målgrupp i marknads övre mellanklassesegment. Sett till antalet köpare och den totala köpkraften har detta de senaste åren varit ett stort segment. Givet rådande marknadsläge utvärderar dock Tobin Properties för närvarande sin portföljstrategi för att bättre matcha sitt utbud med rådande efterfrågan. Bolagets ambition är att bredda sitt produktutbud och sin målgrupp. För att bolaget ska nå sin vision – att forma hela stadsdelar och inte bara fastigheter – behövs ett bredare anslag och även att möta marknaden med boenden som kostar något mindre. Tobin Properties styrka – att utveckla nydanande och smarta bostäder med hög faktor av design, arkitektur och funktionalitet – är framgångs-

faktorer som har förutsättningar att passa fler målgrupper i fler priskategorier. Bolaget utvärderar därmed möjligheterna att även möta marknaden med boenden som kostar något mindre. Även vad gäller själva produktionen ligger fokus på att bättre anpassa den till marketens krav. Det ska gå snabbare från försäljning till tillträde. För att lyckas med det behöver Tobin Properties etablera kortare produktionsstider, men sannolikt också dela upp projekten i mindre delar och därmed nå en stabilare produktionsstakt över tid.

Trender och tendenser

Bolaget bedömer att efterfrågan på nyproducerade lägenheter är avvaktande på de marknader där Bolaget är verksamt. Bolaget bedömer att priserna på marknaden för nyproducerade lägenheter har stabiliserats under 2018, men som en konsekvens av det avvaktande marknadsläget har Bolaget valt att minska de aktiva försäljningsinsatserna i syfte att vara bättre positionerade när marknadsläget förbättras. Bolaget har därför valt att fokusera på färdigställandet av ett antal av Bolagets pågående projekt, vilket medfört att Bolagets kostnader för den löpande verksamheten stigit i förhållande till försäljningen.

Styrelsen bedömer att det, utöver det som beskrivs ovan och generellt i avsnittet "Marknadsavsnitt", per datumet för Prospektet inte finns några kända tendenser, osäkerhetsfaktorer, potentiella fordringar eller andra krav, åtaganden eller händelser som kan förväntas ha en inverkan på Tobin Properties affärsutsikter under det innevarande räkenskapsåret. Utöver vad som anges i avsnittet "*Riskfaktorer*" känner Tobin Properties inte till några tendenser, osäkerhetsfaktorer, potentiella fordringar eller andra krav, åtaganden eller händelser som kan förväntas ha en inverkan på Koncernens affärsutsikter under innevarande räkenskapsår.

Utöver vad som anges i avsnittet "*Riskfaktorer*" och ovan känner Bolaget inte heller till några offentliga, ekonomiska, skattepolitiska, penningpolitiska eller andra politiska åtgärder som, direkt eller indirekt, påverkat eller skulle kunna påverka Tobin Properties verksamhet.

VERKSAMHETSBESKRIVNING

Översikt

Bolaget bildades 2007 och har sedan 2010 inriktas på att utveckla bostäder i attraktiva bostadslägen, främst i Storstockholmsområdet – områden med bra kommunikationer och oförlösta kvaliteter, ofta i innerstadens ytterkanter eller i närförorter. Sedan 2010 har Tobin Properties uppvisat en stark tillväxt och är idag en etablerad aktör på marknaden för fastighetsutveckling.

Tobin Properties ägnar sig åt utveckling av bostäder och tillhörande fastigheter, antingen genom förvärv av bygggrätter, förvärv av befintliga fastigheter i syfte att riva och producera nya bostäder och tillhörande fastigheter eller konvertering av kommersiella lokaler till bostäder och tillhörande fastigheter. Bolaget inriktar sig på attraktiva bostadslägen, främst i Storstockholmsområdet. Tobin Properties samarbetar med arkitekter och konsulter för utformningen och med utvalda mäklare för försäljningen av bostäderna. För uppförandet av bostäderna upphandlar Tobin Properties entreprenadtjänster från byggföretag.

Vid köp av fastigheter gäller som utgångspunkt att Tobin Properties ingår köpeavtal med aktuell fastighetsägare avseende förvärv av aktierna i det bolag vari fastigheten är paketerad. Tobin Properties överlåter sedan, i nära anslutning till fastighetsförvärvet, aktierna i fastighetsbolaget till den bostadsrättsförening som ska upplåta bostadsrätter på den aktuella fastigheten. För detta ändamål använder Tobin Properties ett standardiserat aktieöverlåtelseavtal som i huvudsak innebär att bostadsrättsföreningen betalar köpeskillingen uppdelat på en fast och en rörlig del. Den fasta delen betalas genom att bostadsrättsföreningen på tillträdesdagen utfärdar ett skuldebrev enligt särskilt angivna villkor och den rörliga delen betalas med ett belopp som fastställs enligt en särskild beräkningsmodell efter att bostadsrättsföreningen har mottagit insatser/upplåtelseavgifter för bostadsrätterna.

Tobin Properties affärsidé utgår från två perspektiv, bostadsköparens och stadens. För bostadsköparna, Bolagets kunder, är ambitionen att utveckla bostäder med ett funktionellt och designmässigt djup, som möter samtida människors behov. Men det är även viktigt för Bolaget att se till kvarteret där bostaden ligger och

utveckla hela stadsbilden, vilket syftar till att ge högre livskvalitet till området som helhet, såväl för nyinflyttade som befintliga invånare.

Tobin Properties hade per den 31 mars 2019 15 bostadsprojekt i sin projektportfölj. Dessa omfattade totalt cirka 2 000 bostäder. För fullständig information avseende Bolagets projektportfölj hänvisas till avsnittet "Verksamhetsbeskrivning - Projektportfölj per 31 mars 2019, översikt".

Verksamhetshistorik

2010

Tobin Properties grundades av Erik Karlin och Johan Varland. Bolaget genomförde sitt första förvärv genom projekt Ösby Park.

2011

Bolaget förvärvade projekten Etaget och Solterrassen.

2012

Bolaget byggstartade projekten Ösby Park och Solterrassen samt förvärvade två markanvisningar från Stockholms stad i projekten Åril och Årstafältet.

2013

Tobin Properties förvärvade tre projekt i Sundbyberg (Vintergatan, Arkaden och Etag C) samt färdigställde och överlämnade Ösby Park.

2014

Bolaget säljstartade projekten Vintergatan, Etaget och Arkaden samt färdigställde och överlämnade Solterrassen. Samma år byggstartade Bolaget Vintergatan och Etaget. Bolaget förvärvade även projekten Torghusen, Stationshusen och 5 Hus, Tollare. Bolaget genomförde en riktad nyemission av preferensaktier av serie A till ett belopp om cirka 115 miljoner kronor före emissionskostnader.

2015

Bolaget genomförde ytterligare en riktad nyemission av preferensaktier av serie A om cirka 92 miljoner kronor före emissionskostnader och listade preferensaktien av serie A på Nasdaq First North Premier. Bolaget genomförde ett antal förvärv under året, däribland del i

projekt Golfbäcken, Slaktaren 12, Gladan 5, Nacka Strand 1, 2 och 3 samt Vyn. Projekt 5 Hus säljstartades under våren. Vidare avyttrade Bolaget sin andel i projekt Årstafältet till Patriam AB och förvärvade samtidigt Patriam AB:s andel i projekt Äril. Därefter tecknas istället avtal med Revcap som medinvestorare i projekt Äril. I december 2015 genomförde Bolaget en riktad nyemission av onoterade stamaktier till ett belopp om cirka 150 miljoner kronor före emissionskostnader.

2016

Bolaget förvärvade projekten Unum, Orminge, Gladan 6 och 7 tillsammans med Fridhem Fastighetsutveckling Stockholm AB, Marievik samt Örtagården i Uppsala. Vidare färdigställde och överlämnade Bolaget projekt Vintergatan samt sälj- och byggstartade projekt Äril och VYN. Under våren 2016 genomförde Bolaget en nyemission av säkerställt obligationslån om 225 miljoner kronor, inom en ram om 500 miljoner kronor, där 110 miljoner kronor användes för inlösen av hälften av Bolagets utestående preferensaktier av serie A. I september 2016 emitterade Bolaget ytterligare ett obligationslån om 75 miljoner kronor under samma ram. Sedan oktober 2016 är Bolagets stamaktie listat på Nasdaq First North Premier.

2017

I januari förvärvade Bolaget fastigheter i centrala Uppsala samt en fastighet på Lidingö. Vidare förvärvade Bolaget under januari månad samtliga utestående aktier i intressebolaget SBG Gravensteiner och blir därmed ensam ägare till projekten Arkaden och Rio i Sundbyberg. Projekt Unum och Rio säljstartade under första kvartalet. Under januari och mars 2017 genomförde Bolaget en nyemission i två trancher av säkerställt obligationslån om totalt 200 miljoner kronor, varvid hela rambeloppet om 500 miljoner kronor för obligationslånet utnyttjas. I oktober 2017 presenterade Tobin Properties arbetet med en förnyad och breddad strategi där Bolaget framöver ska utveckla hela kvarter, även hyresrättsbostäder samt kommersiella lokaler. I november 2017 meddelade Region Uppsala att man häver avtalet avseende Fjärdingenfastigheterna och att återbetalning av handpenningen för projektet om 22 miljoner kronor inte avses återbetalas. Som följd av en mer avvaktande marknad samt beslutet att senarelägga starten av projektet Örtagården i Uppsala uppnåddes inte tillväxtmålen för 2017. I början av december 2017 offentliggjorde Tobin Properties ett avtal som ingåtts med Klöver, genom Klöverns indirekt helägda

dotterbolag Dagon, om en riktad kontantemission om cirka 150 miljoner kronor vilken beslutades om på extra bolagsstämma den 8 januari 2018 samt en företrädesemission om cirka 52 miljoner kronor, till fullo garanterad av Klöver. Under december 2017 avyttrade Bolaget Gladan 5, 6 och 7 till Kungsleden för en köpeskilling om 485 miljoner kronor efter avdrag för latent skatt.

2018

I januari genomförde Bolaget en företrädesemission som övertecknades och tillför Bolaget 53 miljoner kronor före avdrag för transaktionskostnader.

I samband med företrädesemissionen som övertecknades i januari blev Klöver, genom sitt indirekt helägda dotterbolag Dagon, ägare till cirka 40 procent av kapitalet och cirka 42 procent av rösterna i Bolaget, varför budplikt att förvärva samtliga aktier i Bolaget uppkom för Klöver. Efter genomförande av budpliktsbudet blev Klöver, genom sitt indirekt helägda dotterbolag Dagon, ägare till cirka 58,9 procent av kapitalet och cirka 61,4 procent av rösterna i Bolaget och Bolaget blev därmed del av Klöverns koncern. Detta föranledde att Change of Control-klausulerna (klausul som reglerar ägarförändringar i Bolaget) i Bolagets obligationslån blev tillämpliga. Den 6 april 2018 offentliggjorde Bolaget att de skickat underrättelse till samtliga obligationsinnehavare avseende inträffad Change of Control-händelse under villkoren i respektive obligationslån. Obligationsinnehavare hade fram till och med 11 juni 2018 rätt att utnyttja sin inlösenrätt.

Bolaget genomförde en fulltecknad företrädesemission om cirka 225 miljoner kronor (före avdrag för emissionskostnader) i juni. Samma månad begärde obligationsinnehavare till cirka 7 procent av utgivna obligationer förtida inlösen av obligationslån, samtidigt som krediter motsvarande 513 miljoner kronor beviljas av banker.

I juli tillträdde Bolaget byggrätter i Nacka Strand omfattande cirka 400 bostäder.

Erik Karlin lämnade VD-posten i september och Patrik Mellgren utsågs till tillförordnad VD.

Bolaget bytte även handelsplats i oktober till Nasdaq First North från Nasdaq First North Premier på grund av att Bolaget inte längre uppfyllde den tidigare handelsplatsens spridningskrav avseende stamaktier.

2019 – fram till datumet för prospektet

Bolaget sålde under det första kvartalet de kvarvarande bostäderna i projekt Äril i Norra Djurgårdsstaden, som därmed blev slutsålt.

Bolaget återlämnade markanvisningen för Stationshuset och Torghuset till Täby Kommun.

Bolaget tillträdde sista byggrätterna i Nacka strandprojektet (Nacka strand 3).

Tobin Properties avyttrade fastigheterna Uppsala Dragarbrunn 4:12 och 4:13 i Linné-kvarteren i centrala Uppsala.

Affärsidé och vision

Affärsidé

Tobin Properties affärsidé är att utifrån den moderna storstadsmänniskans behov utveckla funktionella och väldesignade bostäder och tillhörande fastigheter.

Strategi

Tobin Properties utvecklar funktionella och väldesignade bostäder och tillhörande fastigheter utifrån moderna människors behov. Det sker antingen genom förvärv av byggrätter, förvärv av befintliga fastigheter i syfte att riva och producera nya bostäder och tillhörande fastigheter, eller genom konvertering av kommersiella lokaler till bostäder och tillhörande fastigheter. Bolaget inriktar sig på attraktiva bostadslägen, främst i Storstockholmsområdet – områden med bra kommunikationer och utvecklade kvaliteter, ofta i innerstadens ytterkanter eller i närförorter.

Tobin Properties förnyar successivt sin strategi som syftar till att bredda produktutbudet – från att endast ha utvecklat bostäder för bostadsrättsföreningar till att även utveckla bostäder för hyresrättsfastigheter samt andra närliggande kommersiella fastigheter som kompletterar ett kvarter eller ett bostadsområde. Det kan handla om ett parkeringshus, ett daghem eller någon annan fastighet som lyfter kvarteret och som blir ett naturligt steg i Bolagets ambition att utveckla en hel stadsbild. Självklart ska även dessa närliggande, kompletterande fastigheter ha Tobin Properties signum: Fastigheter som engagerar och ger högre livskvalitet, med en arkitektur och design som särskiljer sig. Bolagets koncept har också alla möjligheter att attrahera fler målgrupper i fler priskategorier. Tobin Properties ser därför över

möjligheterna att bredda sig och möta marknaden med boenden som kostar något mindre.

Tobin Properties kommer på kort och medellång sikt att fokusera på att säkerställa värden i befintliga projekt, snarare än att förvärva och starta nya. Bolaget ska säkerställa återflöden från projekt i produktion, förbereda kommande sälj- och produktionsstarter samt maximera värdeskapandet i pågående projektutveckling. Därutöver ska Bolaget skapa en effektiv plattform för lönsam tillväxt och göra Tobin Properties till en ännu mer värdeskapande partner för kunder, samarbetspartners, medarbetare och ägare.

Vision

Bolagets vision är att utveckla bostäder och tillhörande fastigheter som berör och utvecklar staden.

Mål

Strategiska mål

- Bredare bostadsutveckling
- Mer än 70 procent kundnöjdhet (NKI index)
- God projektmarginal
- Nollvision avseende felanmälningar

Finansiella mål

Soliditet

Tobin Properties soliditet ska överstiga 30 procent.

Utdelningspolicy

Bolagets utdelningspolicy är att årligen dela ut maximalt 25 procent av Bolagets resultat efter skatt, inklusive utdelning på preferensaktier av serie A. Innehavare av Bolagets preferensaktier av serie A har företräde till utdelning framför stamaktieägare och inom ramen för utdelningspolicyn kommer belopp som delas ut avseende preferensaktier av serie A att beaktas innan eventuell utdelning till stamaktieägare fastställs. Beslut om utdelningar och storleken därav kommer vidare att fastställas utifrån Bolagets långsiktiga tillväxt, resultatutveckling och kapitalbehov med hänsyn tagen till vid var tid gällande mål och strategier. Utdelningen ska, i den mån utdelning föreslås, vara väl avvägd med hänsyn till verksamhetens mål, omfattning och risk.

Affärsmodell

Tobin Properties förvärvar och utvecklar fastigheter i syfte att skapa moderna och attraktiva bostäder i utmärkta lägen. Affärsprocessen omfattar faserna identifiering och förvärvsanalys, förvärv och finansiering, konceptutveckling och projektering, marknadsföring och försäljning, genomförande och färdigställande samt eftermarknad och överlämning. Tobin Properties agerar byggherre/beställare genom nybildade bostadsrättsföreningar. Därigenom säkerställs att föreningen har full förmån av garantier, försäkringar och rättigheter när bostäderna överlämnas till de nya medlemmarna.

Fastighetstillgångarna avyttras genom försäljning av dotterbolagsaktier till bostadsrättsföreningen. Därutöver tillkommer ersättning för de tjänster som Tobin Properties tillhandahåller bostadsrättsföreningen under tiden från bildandet av föreningen fram till projektavslut, exempelvis projektledning, upphandling och finansiering.

Investeringsteman

Tobin Properties investeringsidé är att förvärva projekt på den kommersiella fastighetsmarknaden och sälja bostäder på den privata bostadsmarknaden. Tobin Properties selektiva förvävsstrategi består av att investera i tre distinkta investeringsteman avsett att minska riskerna och maximera utvecklingsvärdet.

Urbana områden utanför Stockholms innerstad med goda kommunikationer

Tobin Properties utvecklar bostäder med modern design i attraktiva förorter med goda kommunikationer (inom 10 minuter från centrala Stockholm). Det finns en trend i Stockholmsområdet där denna typ av förorter utvecklas till tätare och mer stadslika stadsdelar, vilket gör dem mer attraktiva. Exempel: Vintergatan, Arkaden och Rio (Sundbyberg).

Nyproduktion/fill-in-projekt i nära anslutning till Stockholms innerstad

Nyproduktion av moderna bostäder i nära anslutning till Stockholms innerstad. När innerstaden växer har dessa områden potential att "ansluta" till centrum och täppa till det rådande prisgapet mellan bostäder i nya områden och bostäder i innerstaden.

Exempel: Äril (Norra Djurgårdsstaden) och Etaget (Västra Kungsholmen).

Fill-in-projekt inom etablerade och attraktiva stadsdelar med äldre lägenheter/villor

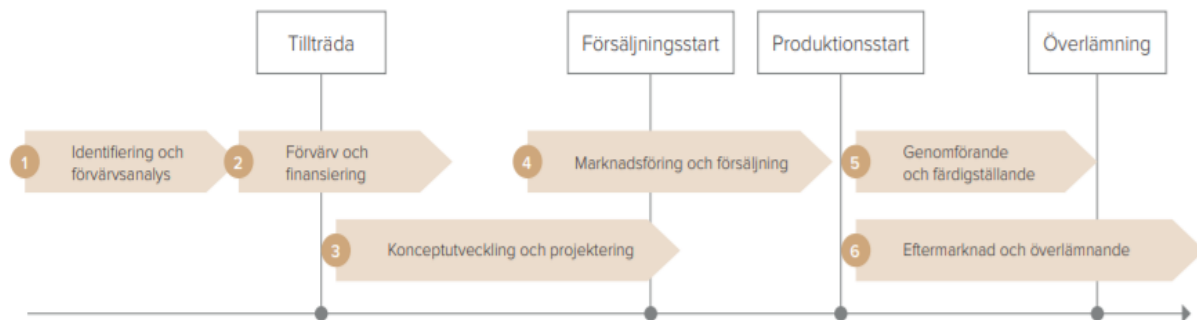
Tobin Properties utvecklar bostäder med modern design i områden där de befintliga bostäderna har omoderna planlösningar (och som ofta är i behov av renovering) eller där villabebyggelse dominerar och utbudet av bostäder understiger efterfrågan. Dessa områden har typiskt sett en tydlig livsstilskomponent som attraktionskraft, till exempel vattenläge eller närhet till golfbana.

Exempel: Ösby Park (Djursholm), 5 hus och Vyn (Nacka) och Solterrassen (Saltsjöbaden).

Projektutveckling

Alla Tobin Properties projekt är unika, men samtliga projekt följer samma etablerade process från förvärv till färdigställande. Nedan följer en mer detaljerad beskrivning av Tobin Properties projektutvecklingsprocess som omfattar sex övergripande steg.

Tobin Properties projektutvecklingsprocess



Steg 1. Identifiering och förvärvsanalys

Tobin Properties får möjlighet att utvärdera merparten av de projekt som kommer ut på marknaden. Det sker antingen genom strukturerade processer där Bolaget tillsammans med ett antal potentiella köpare bjuds in för att utvärdera och lägga bud på projektet eller "off-market" då Tobin Properties får en exklusiv möjlighet att förvärva ett projekt.

Tobin Properties har skapat goda relationer med kommuner där Bolaget redan är verksamt, vilket ökar möjligheten till markanvisningar. Bolaget förvärvar även nya projekt genom etablerade samarbeten med större fastighetsbolag och genom privata fastighetsägare.

Tobin Properties analyserar ett stort antal potentiella projekt varje år, men det är många kriterier som ska vara uppfyllda och endast ett fåtal projekt slutar i ett förvärv.

Steg 2. Förvärv och finansiering

I de fall Tobin Properties gör ett förvärv som är villkorat av att detaljplan vunnit laga kraft tar Bolaget ingen risk i detaljplaneprocessen. Tobin Properties betalar och tillträder först när en byggrätt är etablerad och alla tillstånd är klara. Under vissa förutsättningar genomför Tobin Properties även förvärv som inte är villkorade av att en detaljplan vunnit laga kraft. Till exempel om det finns hyresintäkter på fastigheten eller om befintlig markägare är beredd att dela risk. Huvudprincipen är att Tobin Properties endast binder kapital i mycket eftertraktade och likvida lägen.

Steg 3. Konzeptutveckling och projektering

Fasen inleds med en analys av det blivande bostadsområdet för att Tobin Properties ska bilda sig en egen uppfattning om vad ett designkoncept bör omfatta. Marknads- och genomförandegruppen bistår med information utifrån sina perspektiv. Med analysen som grund bjuds ett par utvalda arkitektkontor in för att ge förslag på konceptuell utformning och planlösning av bostadsfastigheten. Tävligen blir ett sätt att få platsens förutsättningar testat ur flera synvinklar och fungerar också som en injektion till startprocessen. Ett signum för Tobin Properties är särskiljande design, detaljer och funktion, men inget projekt är det andra likt. Hållbara material är en självklarhet. Många material som är tillval hos andra bostadsutvecklare är grundstandard hos Tobin Properties.

Steg 4. Marknadsföring och försäljning

Marknadsföringen av projekten påbörjas redan under konceptutveckling- och projekteringsfasen. Med goda insikter om efterfrågan och kundernas behov läggs en välplanerad varumärkesdriven marknads- och försäljningsstrategi. Försäljningsprocessen anpassas efter projektets förutsättningar och karaktär samt sker i olika steg. Vanligtvis inleds försäljningen med en VIP-säljstart med möjlighet att teckna bindande förhandsavtal för de personer som anmält sitt intresse för projektet i ett tidigt stadi. Försäljningen brukar starta cirka två år före inflyttning i samarbete med en utvald fastighetsmäklare. Byggstart sker normalt när cirka 60 procent av bostäderna sålts på bindande avtal.

Steg 5. Genomförande och färdigställande

Tobin Properties genomför produktion med en hög grad av flexibilitet, vilket innebär att entreprenader kan utformas beroende på projektets förutsättningar. Den vanligaste entreprenadformen är totalentreprenad med en huvudentreprenör som svarar för både projektering och utförande till fast pris. I så kallat construction management anlitas ingen huvudentreprenör utan istället tillsätts en konsultorganisation, oftast från ett projektledningsföretag. Fördelen med construction management är att projektet får en högre grad av flexibilitet i genomförandet och att kostnaden bör bli lägre eftersom entreprenörens påslag för risk och vinst är reducerad. Nackdelen är att risken för prisstegring är högre, eftersom oväntade hinder kan dyka upp under byggnationen.

Tobin Properties projektchefer och projektledare följer upp entreprenaden mot avtalad kvalitet, tid och budget.

Steg 6. Överlämnande och eftermarknad

Tobin Properties lägger stor vikt vid att sina bostadsköpare ska känna sig trygga och delaktiga genom hela processen. Varje köpare får en personlig kontaktperson som svarar på frågor och funderingar från start till mål. Samma person finns också på plats vid tillträdet för att överlämna nycklar och finns även tillgänglig under viss tid därefter. Efter inflyttning arrangeras aktiviteter för de nyinflyttande för att de ska kunna lära känna sina nya grannar.

Tobin Properties genomför kontinuerliga NKI-undersökningar¹, i syfte att få reda på hur köparna har upplevt sin bostadsresa och för att kunna genomföra förbättringar i verksamheten.

När projektet är färdigutvecklat är målsättningen att alla inblandade ska känna stor stolthet – från kommundienstemannen till de medverkande konsulterna, entreprenadföretaget, medarbetarna på Tobin Properties, boende i grannskapet och inte minst bostadsköparna själva.

Projektriskhantering

I syfte att optimera den riskjusterade avkastningen följer Bolaget vissa principer vad gäller riskhantering.

¹ NKI: Nöjd-kund-index, standardiserad undersökningsmetod.

Minimering av projektrisk vid förvärv av nya projekt

Förvärv av mark villkorat av detaljplansgodkännande

Ofta förvärvas mark villkorat av att en detaljplan vinner laga kraft vilket innebär att Tobin Properties tillträde och betalning sker när så har skett. Omfattningen av exploateringen påverkar sedan det slutgiltiga pris som Bolaget behöver erlægga för förvärvet. I vissa fall driver Tobin Properties detaljplaneprocessen i samarbete med aktuell kommun (som i fallet med markanvisningar) eller privat säljare. I andra fall är det säljaren av marken som driver igenom processen helt utan inblandning från Bolaget.

Förvärv av fastigheter som genererar intäkter under detaljplaneprocessen

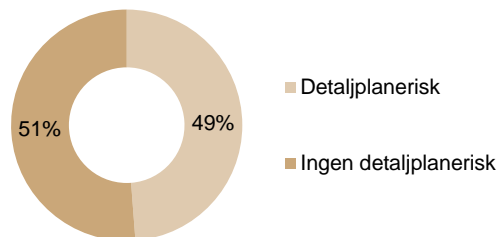
Förvärv som Tobin Properties genomför redan innan detaljplan blivit godkänd består i regel av en fastighet med avsikten att konverteras till bostadsrätter. Förvärv av kassaflödesgenererande fastigheter minskar risken under detaljplaneprocessen och möjliggör en bättre kapitalstruktur för projektet genom de belåningsmöjligheter som hyresintäkterna ger upphov till.

Förvärv av fastigheter tillsammans med medinvestering

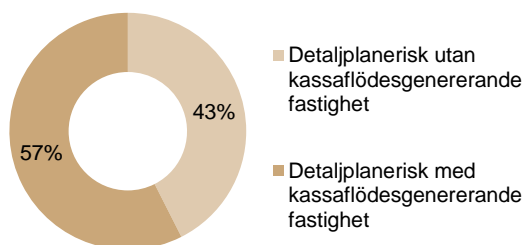
I de fall Tobin Properties inte genomför förvärv enligt ovanstående metoder genomförs förvärv i regel tillsammans med medinvestering. Det medför att dessa investeringar ofta är i mindre omfattning, i absoluta belopp mätt, vilket minskar projektrisken i förhållande till den totala projektportföljen.

Bolagets projektportfölj bestod per den 31 mars 2019 av projekt motsvarande cirka 125 000 kvadratmeter bostadsarea. Bolaget tog per den 31 mars 2019 detaljplanerisk i projekt som omfattade cirka 61 000 kvadratmeter, eller 49 procent av den totala projektportföljen baserat på antal kvadratmeter. Av projekten med detaljplanerisk bestod 35 000 kvadratmeter av kassaflödesgenererande fastigheter. Projekt med detaljplanerisk utan kassaflödesgenererande fastigheter utgjorde således av 25 900 kvadratmeter, motsvarande 21 procent av den totala projektportföljen.

Andel projekt i projektportföljen med detaljplanerisk, kvadratmeter per 31 mars 2019¹



Andel projekt i projektportföljen med detaljplanerisk där ingen förvaltningsfastighet finns, kvadratmeter per 31 mars 2019²



Försäljning av i genomsnitt 60 procent av bostäderna innan nytt projekt byggstartas

Tobin Properties har som mål att i genomsnitt sälja minst 60 procent av projekt som inte ännu är byggstartade. En relativt hög miniminivå vad gäller andel sålda bostäder innan byggstart säkrar upp en majoritet av intäkterna och minimerar riskerna. Dessutom ställer bankerna ofta minimikrav på andel sålda bostäder innan beslut om byggnadskreditiv fattas.

Entreprenadkontrakt till fast pris eller takpris

Tobin Properties arbetar aktivt med att minimera risken för fördringar i produktionen. Dels genom att entreprenader i huvudsak upphandlas med fast pris eller takpris, dels genom att Bolaget har en noggrann projektuppföljningsprocess som drivs av projektchefen avseende entreprenadens kvalitet, tidplan och budget.

¹ Detaljplanerisk definieras som förvärv som är tillträdna men där detaljplan inte finns.

² Kassaflödesgenererande fastighet definieras som exploateringsfastighet med hyresintäkter.

Marknadsföring och varumärkesstrategi för att tillgodose kundernas behov

Tobin Properties genomför alltid en marknadsanalys och identifiering av kundbehov i respektive målgrupp för varje projekt inför projektstart samt en strategisk marknadsföring mot målgruppen under försäljnings- och marknadsföringsfas.

Genom att ha en god förståelse för både området och målgruppen säkerställer Bolaget att alltid möta sina potentiella kunders behov och önskemål. Beroende på marknadsläge kan en väl genomförd behovsanalys spela en avgörande roll för prissättning, säljtakt och projektets framgång.

Hållbarhet

Myndighetskraven för tekniska miljöprestanda är hårda, och skärps kontinuerligt. Till lagstiftning och nationella riktlinjer kommer kommunala särkrav, som formuleras i markanvisningstävlingar och detaljplaneläggning. Tobin Properties svarar upp mot kraven genom att aktivt delta i områden med mycket hög ambitionsnivå. Projekt Äril i Norra Djurgårdsstaden projekteras till exempel enligt Miljöbyggnad Guld, med bland annat solceller, gröna tak och gott om plats för el- och lådcyklar.

Bolagets kunder efterfrågar genomtänkta yteffektiva bostäder med högkvalitativa material, vilket ger god hållbarhet och längre livstid för fastigheten och bostäderna. Dessutom deltar Bolaget aktivt i att förtäta Stockholms närområden, vilket har en väldigt positiv miljöpåverkan. Förtätning av dessa områden leder till ett minskat transportbehov, framförallt bilburen sådana.

Miljö

Bolaget bedriver inte någon tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken (1998:808). Det kan emellertid finnas, eller ha funnits, hyresgäster på de fastigheter som Bolaget direkt eller indirekt äger som bedriver eller har bedrivit verksamhet på ett sådant sätt att de anses vara verksamhetsutövare enligt miljöbalken. Se vidare avsnittet "Riskfaktorer – Miljörisker".

Organisation och medarbetare

Tobin Properties hade per den 31 mars 2019 17 anställda, varav 10 var kvinnor. Organisationen är uppbyggd kring ett begränsat antal personer med lång erfarenhet och kunskap inom projektutveckling, byggnation och marknadsföring. Genom att köpa in de

tjänster som behövs för varje enskilt projekt kan organisationen hantera flera omfattande projekt samtidigt trots sin relativt begränsade storlek.

Projektutveckling

Projektutvecklingsavdelningen ansvarar för projekten i dess initiala fas, det vill säga från en första idé, genom detaljplaneprocessen och vidare till en programhandling. Området ansvarar för att transformera marknadsinsikter om de presumtiva kunderna till fysisk form och förbereda projektet för den kommande projekteringen.

Kund / Marknad

Marknadsavdelningen ansvarar för kundens upplevelse av Tobin Properties och de enskilda projekten genom hela processen från marknadsanalys i förvärv till kundens inflyttning och därefter. Området ansvarar för kundanalyser, marknadsföring, försäljning och kundhantering från kontraktsskrivning till inflyttning och därefter under hela garantitiden. Marknadsavdelningen ansvarar därutöver för Tobin Properties varumärke och framställande i media.

Genomförande

Projektering- och produktionsledningsorganisation som ansvarar för byggnationen av Tobin Properties projekt, det vill säga från projekteringsfasen fram till projektet överlämnas till kunden. Organisationen ansvarar för upphandling av huvudentreprenör, eventuella sido- eller underentreprenörer samt kontroll och projektledning under byggnationen. Genomförandeorganisationen ansvarar även för garantiåtgärder och förvaltning.

Affärsutveckling

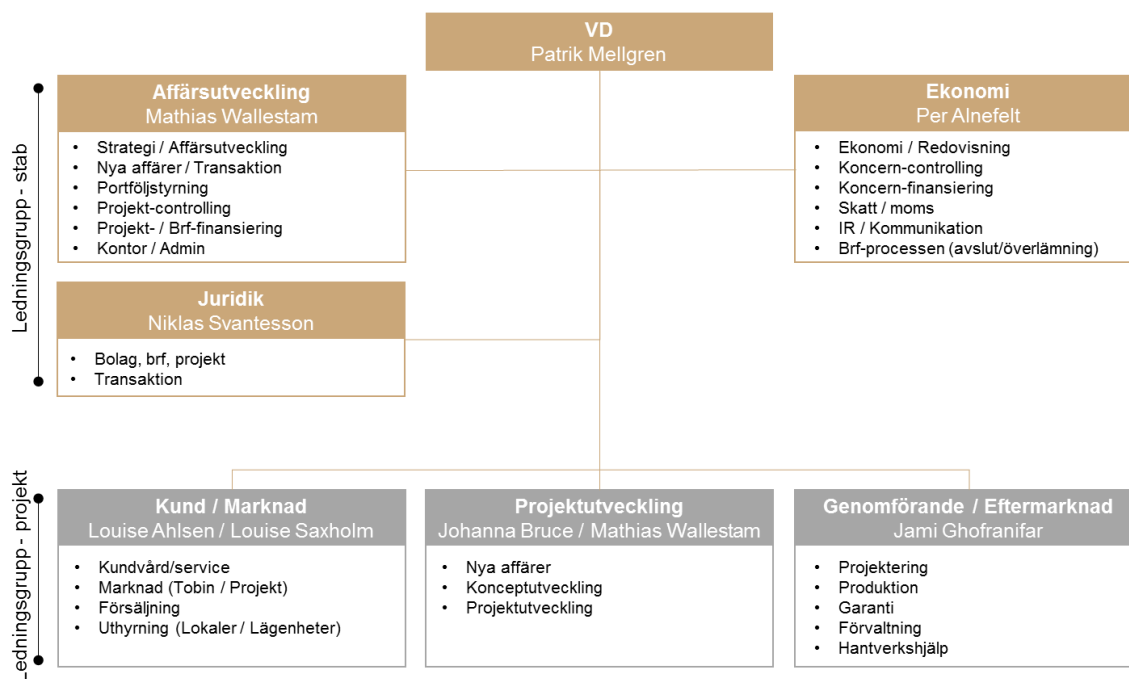
Affärsutveckling driver strategi- och verksamhetsutveckling, nya affärer / transaktioner, finansiering samt portfölj- och projektstyrning genom hela utvecklingsprocessen.

Juridik

Juridikavdelningen ansvarar för projekt- och bolagsjuridik, brf-bildningsprocessen och transaktion.

Ekonomi

Ekonomiavdelningen hanterar all ekonomisk administration och redovisning. Från driftsättning av nya bolag och föreningar med redovisning, bankkonton, reskontra till aviseringar, betalningar, bokföring, uppföljning, redovisning, bokslut och rapportering internt och externt. Ansvarsområden innefattar även likviditetsplanering, kapitalbindning och kapitalanskaffning.



Intresseföretag

Tobin Properties finansierar sina projekt dels självständigt, dels tillsammans med delägare i intresseföretag. En struktur med delat ägande bidrar till ett effektivt kapitalutnyttjande och möjliggör för Bolaget att dra nytta av sin kompetens i ännu större skala. Innehav i intresseföretag redovisas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde och därefter enligt kapitalandelsmetoden, vilket innebär att ägarföretagets andel av intresseföretagets nettoresultat tas in i koncernredovisningen. Andel i intresseföretagets resultat särredovisas i rörelseresultatet.

Fagerö Holding – Projekt Äril

Delägt till 33,3 procent med Revcap (KH III Fastigheter 2 AB), som är en fastighetsfond baserad i London.

Portgås Fastighets AB – Projekt Unum

Delägt till 30 procent med EQT (EQT Real Estate I), som är en global private equity-fond.

Pardes Holding AB – Projekt Etaget

Delägt till 37,5 procent med Revcap (KH III Fastigheter 2 AB), som är en fastighetsfond baserad i London. Inflyttning av projekt Etaget genomfördes under tredje kvartalet 2017.

Pardes Holding AB äger Bostadsrättsföreningen Etaget som i sin tur äger Paradisparkering AB (garage) i Projekt Etaget på Kungsholmen.

Golfbäcken Holding AB - Projekt Golfbäcken 1 & 2

Delägt till 43,7 procent per den 31 mars 2018 och 55 procent vid projektstart med investerarna Bertlin & Co Holding AB, Viva Active i Stockholm AB, Bredbacka Invest AB och Nima Mountaineer AB. Bertlin & Co Holding AB äger mark som ska styckas av och ingå i projektet.

Genomförda projekt

Sedan 2010 har Tobin Properties utvecklat och byggstartat tolv projekt varav åtta är färdigställda och inflyttade. De åtta projekten omfattar totalt cirka 500 bostäder med en sammanlagd bostadsarea om cirka 34 700 kvadratmeter.

Projektamn	Plats	Tillträde (år)	Säljstart (år)	Avslut (år)	Antal bostäder	Sålda bostäder	Andel sålda (%)	BOA (kvm)
Färdigställda projekt								
Skräddaren	Bromma	2015	2015	2017	73	73	100	3 400
5 Hus Tollare 1	Nacka	2014	2015	2017	10	10	100	1 500
5 Hus Tollare 2	Nacka	2014	2015	2017	73	73	100	5 400
Arkaden	Sundbyberg	2014	2014	2017	71	71	100	5 000
Etaget ¹⁾	Västra Kungsholmen	2011	2014	2017	103	103	100	7 900
Solterrassen	Saltsjöbaden	2010	2013	2015	24	24	100	1 900
Ösby Park	Djursholm	2010	2012	2014	36	36	100	4 300
Vintergatan	Sundbyberg	2014	2015	2016	91	91	100	5 300
Summa					481	479		34 700

1) Delägt projekt

Projektportfölj

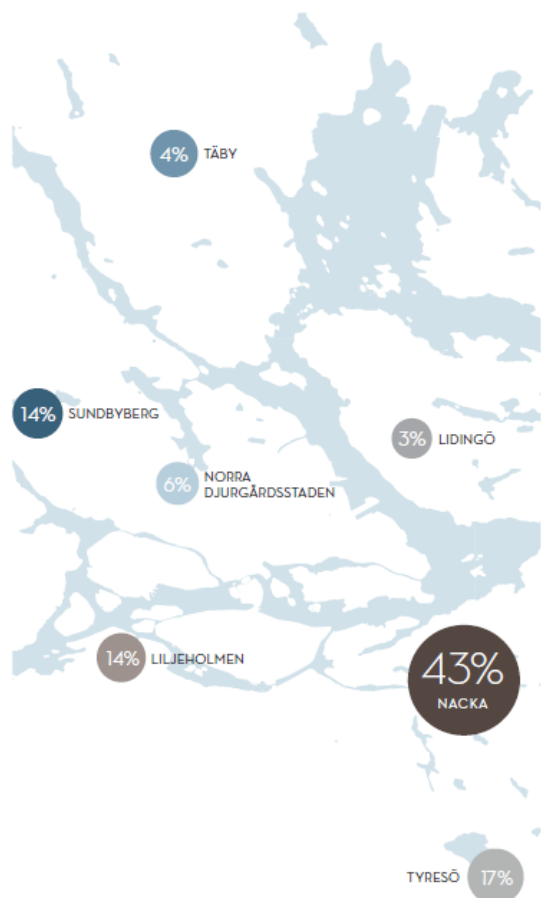
Tobin Properties har sedan start varit framgångsrika i att hitta nya potentiella projekt.

Tobin Properties projektportfölj omfattade per den 31 mars 2019 totalt 2 003 bostäder med 124 800 kvadratmeter bostadsarea. För fullständig information avseende Bolagets projektportfölj hänvisas till avsnittet "Verksamhetsbeskrivning – Projektportfölj per 31 mars 2019, översikt".

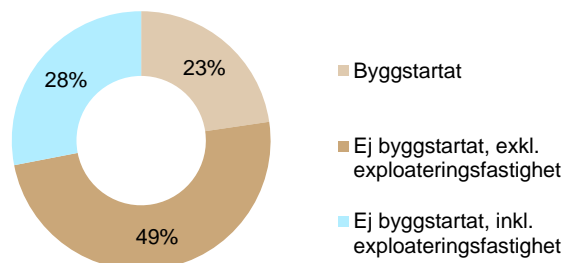
Tobin Properties hade 15 aktuella bostadsprojekt i sin projektportfölj per den 31 mars 2019. Bolagets projektportfölj utgörs av projekt i Täby, Nacka, Tyresö, Sundbyberg, Liljeholmen, Lidingö, Norra Djurgårdsstaden och Uppsala. Samtliga projekt utgör attraktiva stadsdelar eller områden i anslutning, eller i nära anslutning, till Stockholms innerstad.

Samtliga nämnda områden är helt i linje med Bolagets strategi och är ett resultat av de investeringsteman som Tobin Properties arbetar efter.

Projektportfölj, fördelning per geografiskt område (kvadratmeter), per den 31 mars 2019



Projektportfölj, fördelning per projektstatus (kvadratmeter), per den 31 mars 2019



Projektportfölj per den 31 mars 2019, översikt

Projektnamn	Plats	Geografi	Förvaltnings fastighet	Tillträde (år)	Säljstart (år)	Förväntat avslut (år)	Tillträtt / ej tillträtt	Detaljplan/ ej detaljplan	Detaljplanerisk förvaltningsfastighet	Antal bostäder	BOA (kvm)
Byggstartade projekt											
Äril ¹⁾	Norra Djurgårdsstaden	Stockholm		2016	2016	2019	Tillträtt	Detaljplan	-	76	7,100
Rio	Sundbyberg	Sundbyberg		2014	2017	2019	Tillträtt	Detaljplan	-	173	8,700
VYN	Nacka	Nacka		2016	2016	2019	Tillträtt	Detaljplan	-	96	7,500
Unum ¹⁾	Roslags-Näsby	Täby		2016	2017	2019	Tillträtt	Detaljplan	-	148	5,000
Summa										493	28,300
Ej byggstartade projekt											
Golfbäcken 11 ¹⁾	Tyresö	Tyresö		2017	2019	2021	Tillträtt	Ej detaljplan	Nej	180	11,700
Golfbäcken 21 ¹⁾	Tyresö	Tyresö		2017	2020	2022	Tillträtt	Ej detaljplan	Nej	150	9,700
Nacka Strand 1	Nacka	Nacka		2018	2019/2022	2021/2024	Tillträtt	Detaljplan	-	200	12,500
Nacka Strand 22 ¹⁾	Nacka	Nacka	Ja	2018	2023	2025	Tillträtt	Detaljplan	-	160	11,500
Nacka Strand 3	Nacka	Nacka		2019	2020	2022	Ej tillträtt	Detaljplan	-	160	11,600
Slaktaren 12 ¹⁾	Sundbyberg	Sundbyberg	Ja	2015	2020	2022	Tillträtt	Ej detaljplan	Ja	80	4,500
Slaktaren 2	Sundbyberg	Sundbyberg		2020	2020	2022	Ej tillträtt	Ej detaljplan	-	80	4,500
Torsvik1 ²⁾	Lidingö	Lidingö	Ja	2017	2020	2022	Tillträtt	Ej detaljplan	Ja	50	3,500
Marievik2 ¹⁾	Liljeholmen	Liljeholmen	Ja	2016	2020	2024	Tillträtt	Ej detaljplan	Ja	300	17,000
Orminge2 ¹⁾	Nacka	Nacka	Ja	2016	-	-	Tillträtt	Ej detaljplan	Ja	150	10,000
Köpmangården2 ¹⁾	Uppsala	Uppsala	Ja	2016	-	-	Tillträtt	Ej detaljplan	Ja	-	N/A
Summa										1,510	96,500
Summa totalt										2,003	124,800

1) Delägda projekt

2) Inkluderar fastighet som genererar drittetto under projektutveckling

UTVALD HISTORISK FINANSIELL INFORMATION

Den utvalda historiska finansiella informationen som presenteras nedan, avseende perioden 1 januari – 31 december för 2018 och 2017 har hämtats från Tobin Properties årsredovisningar för räkenskapsåren 2018 och 2017. Den finansiella informationen avseende räkenskapsåren 2018 och 2017 har reviderats av Bolagets revisor som utsetts för respektive räkenskapsår. Den utvalda historiska finansiella informationen innehåller därutöver Tobin Properties finansiella information för delårsperioden 1 januari – 31 mars för 2019 samt 2018. Den finansiella informationen för delårsperioderna 1 januari – 31 mars 2019 och 1 januari – 31 mars 2018 är hämtade från Bolagets offentliggjorda delårsrapport för perioden 1 januari - 31 mars 2019. Delårsrapporten har inte varit föremål för översiktlig granskning av Bolagets revisor. Ingen annan information i Prospektet har granskats eller reviderats av Bolagets revisor. Bolagets revisor för räkenskapsåret 2018 var Ernst & Young och för räkenskapsåret 2017 Grant Thornton Sweden AB. Bolagets finansiella information avseende räkenskapsåren 2018 och 2017 som presenteras nedan är upprättade i enlighet med International Financial Reporting Standards, IFRS. Bolagets finansiella information avseende delårsperioderna 1 januari – 31 mars för 2019 respektive 2018 är upprättade enligt IFRS och IAS 34. Informationen i detta avsnitt ska läsas tillsammans med den finansiella information som är införlivad genom hänvisning i avsnittet "Handlingar införlivade genom hänvisning" samt avsnittet "Eget kapital, skuldsättning och annan finansiell information".

Rapport över resultat för Koncernen

Belopp i TSEK	Ej reviderad	Ej reviderad	Reviderad	Reviderad
	2019 jan-mar	2018 jan-mar	2018 helår	2017 helår
Nettoomsättning	883	17 374	140 501	81 128
Övriga rörelseintäkter	7	12	47	457
Totala intäkter	890	17 386	140 548	81 585
Rörelsens kostnader				
Fastighetskostnader	-947	-2 347	-7 571	-5 537
Övriga externa kostnader	-12 037	-7 380	-49 460	-23 956
Personalkostnader	-6 485	-9 125	-34 345	-37 357
Övriga rörelsekostnader	-31 122	-	-89 000	-22 500
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 185	-111	-1 026	-294
Resultat från andelar i intresseföretag	5 117	4 106	14 061	61 808
Rörelseresultat	-45 769	2 529	-26 793	53 749
Finansiella intäkter	16 602	8 231	33 341	36 464
Finansiella kostnader	-15 187	-13 017	-61 045	-59 834
Resultat från finansiella poster	1 415	-4 786	-27 704	-23 370
Resultat före skatt	-44 354	-2 257	-54 497	30 379
Skatt på periodens resultat	-160	-1 059	-956	-2 339
Periodens resultat	-44 514	-3 316	-55 453	28 040
Hänförligt till:				
- Moderbolagets aktieägare	-44 531	-3 706	-55 397	23 561
- Innehav utan bestämmande inflytande	17	390	-56	4 479
	-44 514	-3 316	-55 453	28 040

Rapport över finansiell ställning för Koncernen

Belopp i TSEK	Ej reviderad	Ej reviderad	Reviderad	Reviderad
	2019-03-31	2018-03-31	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar				
Immateriella anläggningstillgångar	4 850	5 173	5 136	4 038
Materiella anläggningstillgångar	5 008	2 286	1 580	2 312
Andelar i intresseföretag	195 923	213 012	216 910	211 101
Fordringar hos intresseföretag	451	15 640	451	14 640
Övriga långfristiga fordringar	954 158	601 177	912 090	503 689
Summa anläggningstillgångar	1 160 390	837 288	1 136 167	735 780
Projektfastigheter	-	357 556	-	355 451
Exploateringsfastigheter	380 160	354 708	372 683	354 690
Andelar i bostadsrättsföreningar	-	31 500	-	-
Kundfordringar	42 456	19 322	25 959	13 471
Fordringar hos intresseföretag	806	1 586	448	1 541
Övriga fordringar	57 706	62 831	80 442	56 939
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	116 855	113 092	115 598	80 950
Likvida medel	54 915	215 828	81 453	201 165
Summa omsättningstillgångar	652 898	1 156 423	676 583	1 064 207
Summa tillgångar	1 813 288	1 993 711	1 812 750	1 799 987
Eget kapital				
Aktiekapital	4 193	2 147	4 193	1 137
Övrigt tillskjutet kapital	817 931	597 399	817 931	409 814
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	-123 127	-15 402	-78 596	-11 696
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	698 997	584 144	743 528	399 255
Innehav utan bestämmande inflytande	4 421	279 683	4 404	279 292
Summa eget kapital	703 418	863 827	747 932	678 547
Skulder				
Skulder till kreditinstitut	365 144	948 895	366 618	948 693
Övriga långfristiga skulder	-	199	-	14 614
Uppskjutna skatteskulder	1 407	1 942	1 407	1 227
Summa långfristiga skulder	366 551	951 036	368 025	964 534
Skulder till kreditinstitut	549 454	68 037	548 887	-
Förskott från kunder	-	-	-	300
Leverantörsskulder	9 861	29 266	7 864	18 563
Aktuella skatteskulder	1 540	4 514	4 151	5 738
Skulder till moderföretag	140 000	-	100 000	-
Skulder till intresseföretag	6 190	4 499	4 324	83 272
Övriga skulder	8 915	3 439	1 901	29 736
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27 359	69 093	29 666	19 297
Summa kortfristiga skulder	743 319	178 848	696 793	156 906
Summa skulder	1 109 870	1 129 884	1 064 818	1 121 440

Rapport över kassaflöden för Koncernen

Belopp i TSEK	Ej reviderad	Ej reviderad	Reviderad	Reviderad
	2019 jan-mar	2018 jan-mar	2018 helår	2017 helår
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	-44 354	-2 257	-54 497	30 379
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	83 357	-9 126	8 932	-79 420
Betald skatt	-2 771	-1 568	-1 463	-6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	36 232	-12 951	-47 028	-49 047
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Förändring exploateringsfastigheter	-7 477	-102	-8 931	-280 457
Förändring projektfastigheter	-	-2 105	-4 648	65 956
Förändring kortfristiga fordringar	-26 500	-31 200	-40 973	-27 768
Förändring kortfristiga skulder	3 666	33 884	-37 797	48 855
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 921	-12 474	-139 377	-242 461
Investeringsverksamheten				
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-	-64	-568
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-	-1 135	-1 685	-4 038
Avyttring av dotterföretag, netto likviditetspåverkan	-	-	-2 499	22
Förvärv av dotterföretag, netto likviditetspåverkan	-	-	-215 842	-128 553
Utdelning från intressebolag	26 107	-	-	-
Förvärv av finansiella tillgångar	-98 227	-149 041	-348 528	-360 296
Avyttring av finansiella tillgångar	248	218	123 403	227 497
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-71 872	-149 958	-445 215	-265 936
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	-	201 848	426 929	-
Emissionskostnader	-	-13 253	-15 756	-
Innehavare utan bestämmande inflytandes andel av kapitaltillskott	-	-	-	2 500
Upptagna lån	40 000	-	100 000	711 933
Amortering av lån	-587	-11 500	-34 790	-54 511
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare	-	-	-11 503	-11 501
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	39 413	177 095	464 880	648 421
Periodens kassaflöde	-26 538	14 663	-119 712	140 024
Likvida medel vid periodens början	81 453	201 165	201 165	61 141
Likvida medel vid periodens slut	54 915	215 828	81 453	201 165

Nyckeltal för Koncernen

Bolaget tillämpar European Securities and Markets Authority's (ESMA) riktlinjer om alternativa nyckeltal. Riktlinjerna syftar till att göra alternativa nyckeltal i finansiella rapporter mer begripliga, tillförlitliga och jämförbara samt därmed främja användbarheten. Med ett alternativt nyckeltal avses enligt dessa riktlinjer finansiellt mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering; IFRS och årsredovisningslagen. Riktlinjerna är obligatoriska för finansiella rapporter som offentliggörs efter den 3 juli 2016.

Vissa beskrivningar av nyckeltalen presenterar utveckling och status på finansiella och aktierelaterade nyckeltal som inte definieras enligt IFRS. Vissa alternativa finansiella nyckeltal ger värdefull och kompletterande information till investerare. Alla företag beräknar inte finansiella mått på samma sätt, varför dessa inte alltid är jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. I nedanstående förteckning (se sid. 66) definieras och motiveras mått som inte definieras enligt IFRS, om inte annat anges.

	2019 jan-mar	2018 jan-mar	2018 helår	2017 helår
Nyckeltal definierade enligt IFRS				
Totala intäkter, MSEK ¹	0,9	17,4	140,5	81,6
Periodens resultat, MSEK ¹	-44,5	-3,3	-55,5	28,0
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st ¹	40 923 830	17 013 553	30 038 802	10 369 532
Antal utestående stamaktier vid periodens slut, st ¹	40 923 830	20 461 915	40 923 830	10 369 532
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, st ¹	1 000 242	1 000 242	1 000 242	1 000 242
Antal utestående preferensaktier vid periodens slut, st ¹	1 000 242	1 000 242	1 000 242	1 000 242
Nyckeltal som inte definierats enligt IFRS				
Rörelsemarginal, % ²	-5142,6%	14,5%	-19,1%	65,9%
Soliditet, % ²	38,8%	43,3%	41,3%	37,7%
Omsättningstillväxt, % ²	-94,9%	-33,4%	72,3%	-5,5%
Rörelseresultat, MSEK ¹	-45,8	2,5	-26,8	53,7
Eget kapital, MSEK ¹	703,4	863,8	747,9	678,5
Likvida medel, MSEK ¹	54,9	215,8	81,5	201,1
Nettolåneskuld, MSEK ²	204,2	377,7	200,5	540,1
Operationella nyckeltal				
Bindande avtal om försäljning av lägenheter tecknades till ett värde av, MSEK ²	36	13	67	1 202
Antal sålda bostäder, st ²	6	3	20	262
Antal produktionsstartade bostäder, st ²	0	0	0	416
Antal bostäder i pågående produktion, st ²	493	493	493	493
Andel sålda lägenheter i pågående produktion, % ²	66%	65%	66%	65%
Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st ²	0	2	0	3
Genomsnittligt antal anställda, st ¹	21	30	26	31
Antal anställda vid periodens slut, st ¹	17	26	23	36

1) Nyckeltalet är reviderat avseende räkenskapsåret 2018 och 2017. Nyckeltalet är inte reviderat för delårsperioderna 1 januari – 31 mars 2019 samt 1 januari – 31 mars 2018.

2) Ej reviderat.

Definitioner av alternativa nyckeltal som inte är definierade enligt IFRS

Nyckeltal	Definition	Syfte
Rörelsemarginal, %	Rörelseresultat i förhållande till totala intäkter.	Finansiellt nyckeltal som Bolaget anser är relevant för att bedöma Bolagets lönsamhet.
Soliditet, %	Eget kapital i förhållande till balansomslutning.	Finansiellt nyckeltal som Bolaget betraktar som relevant för investerare som vill bedöma Bolagets möjligheter att uppnå en branschmässig lönsamhetsnivå och Bolagets förmåga att nå upp till sitt finansiella mål om en soliditet över 30 procent.
Omsättningstillväxt, %	Skillnad i nettoomsättning jämfört med motsvarande period föregående år.	Finansiellt nyckeltal som Bolaget anser är relevant för att bedöma Bolagets tillväxt. Vidare är nyckeltalet ett av Bolagets finansiella mål.
Nettolåneskuld	Räntebärande skulder och upplupna räntor med avdrag för likvida medel, räntebärande kort- och långfristiga fordringar.	Finansiellt nyckeltal som Bolaget anser är relevant för att bedöma Bolagets finansiella ställning och möjligheter att leva upp till sina finansiella åtaganden.

Avstämning av alternativa nyckeltal

	2019 jan-mar	2018 jan-mar	2018 helår	2017 helår
Rörelsemarginal, %				
Rörelseresultat, MSEK	-45,8	2,5	-26,8	53,7
/Totala intäkter	0,9	17,4	140,5	81,6
= Rörelsemarginal	-5142,6%	14,5%	-19,1%	65,9%
Soliditet, %				
Eget kapital, MSEK	703,4	863,8	747,9	678,5
/Balansomslutning	1 813	1 994	1 812,8	1 800
= Soliditet	38,8%	43,3%	41,3%	37,7%
Omsättningstillväxt, %				
Nettoomsättning, MSEK	0,9	17,4	140,5	81,1
/(Nettoomsättning föregående period, MSEK) - 1	17,4	26,1	81,1	86,3
= Omsättningstillväxt	-94,9%	-33,5%	73,2%	-5,9%
Nettolåneskuld, MSEK				
(+) Räntebärande skulder, kortfristiga	549,5	68,0	548,9	79,6
(+) Räntebärande skulder, långfristiga	365,1	948,9	366,6	948,7
(+) Övriga skulder, långfristiga	140,0	0,0	100,0	0,0
(+) Upplupna räntekostnader	20,5	15,2	20,2	14,5
(-) Likvida medel	-54,9	-215,8	-81,5	-201,2
(-) Räntebärande kortfristiga fordringar	-71,3	-45,9	-54,7	-38,1
(-) Räntebärande långfristiga fordringar	-744,7	-392,7	-699,0	-263,4
= Nettolåneskuld	204,2	377,7	200,5	540,1

EGET KAPITAL, SKULDSÄTTNING OCH ANNAN FINANSIELL INFORMATION

Kapitalstruktur

Tobin Properties har extern upplåning och kreditfaciliteter. Tobin Properties huvudsakliga lånefinansiering består av obligationslån om 500 MSEK med förfalldatum 1 juli 2019, Bolaget har även en checkräkningskredit om högst 8 MSEK som per den 31 mars 2019 inte var utnyttjad. Tobin Properties dotterbolag Mariefjärd AB har ett utestående obligationslån om 300 MSK med förfalldatum 30 mars 2021.

Båda obligationslånen är fullt utnyttjade per dagen för Prospektet. För ytterligare information om Bolagets obligationslån, se avsnitt "Väsentliga avtal – obligationslån". Därutöver har Tobin Properties ett antal ytterligare kreditfaciliteter. Bolaget hade per den 31 mars 2019 eventualeförpliktelser om 1 268 748 tusen kronor samt ställda säkerheter om 689 464 tusen kronor.

Eget kapital och skulder

I tabellen nedan visas Tobin Properties eget kapital och skulder per den 31 mars 2019.

Det finns inga begränsningar i användningen av kapital som, direkt eller indirekt, väsentligt påverkat eller skulle kunna påverka Bolagets verksamhet.

TSEK	31 mars 2019
Kortfristiga räntebärande skulder	
Mot borgen	-
Mot säkerhet	499 403
Utan garanti/borgen eller annan säkerhet	50 051
Summa kortfristiga räntebärande skulder	549 454
Långfristiga räntebärandeskulder	
Mot borgen ¹	-
Mot säkerhet ²	350 230
Utan garanti/borgen eller annan säkerhet	14 914
Summa långfristiga räntebärandeskulder	365 144
Eget kapital	
Aktiekapital	4 193
Övrigt tillskjutet kapital	817 931
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	-123 127
Summa eget kapital	698 997

1) Långfristiga skulder ställda mot borgen omfattar borgensförbindelser ställda till förmån för vissa av Koncernens intresseföretag samt vissa bostadsrättsföreningar.

2) Koncernens ställda säkerheter utgörs av fastighetsinteckningar i dotterbolag, företagsinteckningar i Koncernen och Bolaget samt fordringar som pantsatts till förmån för Bolagets obligationslån.

Nettoskuldsättning

Nedan redovisas Tobin Properties nettoskuldsättning per den 31 mars 2019.

TSEK	31 mars 2019
(A) Kassa	-
(B) Likvida medel	54 915
(C) Lätt realiserbara värdepapper	-
(D) Likviditet (A) + (B) + (C)	54 915
(E) Kortfristiga fordringar	71 301
(F) Kortfristiga banklån	-
(G) Kortfristig del av långfristiga skulder	499 403
(H) Andra kortfristiga skulder	210 547
(I) Kortfristiga räntebärande skulder (F) + (G) + (H)	709 950
(J) Netto kortfristig skuldsättning (I) - (E) - (D)	583 734
(K) Långfristiga banklån	53 834
(L) Emitterade obligationer	296 396
(M) Andra långfristiga lån	14 914
(N) Långfristiga räntebärande skulder (K) + (L) + (M)	365 144
(O) Nettoskuldsättning (J) + (N)	948 878

Rörelsekapital

Det är Tobin Properties bedömning att det befintliga rörelsekapitalet är otillräckligt för att täcka Bolagets behov under de kommande tolv månaderna. Tobin Properties behov av rörelsekapital sammanhänger huvudsakligen med Bolagets skyldighet att lösa in obligationer under Bolagets obligationslån 2016/2019 som förfaller 1 juli 2019 samt produktionskostnader för tillträdde projekt i pågående produktion. Bolaget beräknar att underskottet på rörelsekapital under de kommande tolv månaderna uppgår till cirka 658 miljoner kronor, varav cirka 500 miljoner kronor är hänförligt till lösen av obligationslån. Mot bakgrund av ovan gör Bolaget bedömningen att det befintliga rörelsekapitalet räcker för att finansiera Bolagets verksamhet fram till 31 maj 2019. Bolaget avser att finansiera det prognostiserade rörelsekapitalunderskottet med befintliga likvida medel, emissionslikviden från Företrädesemissionen, kommande projektåterflöden samt genom eventuellt upptagande av ett obligationslån om omkring 300 miljoner kronor givet att Bolaget kan erhålla, för Bolaget, attraktiva villkor. För det fall att Bolaget inte kan erhålla kommersiellt godtagbara obligations-villkor avser Bolaget låna motsvarande belopp från Bolagets huvudägare Klövern, under förutsättning att det kan se på kommersiellt godtagbara villkor.

Emissionslikviden från Företrädesemissionen beräknas uppgå till cirka 406 miljoner kronor, efter

avdrag för transaktionskostnader om cirka 3 miljoner kronor. Emissionslikviden om 406 miljoner kronor efter avdrag för emissionskostnader kommer att allokeras enligt följande prioriteringsordning; i) omkring 200 miljoner kronor till finansiering av lösen av obligationslån, ii) lösen av lån från Klövern om 100 miljoner kronor, iii) betalning av slutlikvid för projektförvärv om 37 miljoner kronor och iv) omkring 69 miljoner kronor kommer allokeras till produktionskostnader i tillträdde projekt. Bolaget har i samband med Företrädesemissionen erhållit teckningsförbindelser från den största aktieägaren Klövern, genom sitt indirekt helägda dotterbolag Dagon. Teckningsförbindelsen uppgår sammanlagt till cirka 354 miljoner kronor, motsvarande cirka 86,6 procent av Företrädesemissionen. Klövern garanterar därutöver, genom sitt indirekt helägda dotterbolag Dagon, Företrädesemissionen upp till ett belopp om cirka 409 miljoner kronor, motsvarande 100 procent av Företrädesemissionen. Ingen garantiåtagning utgår i samband med garantiåtagandet. Detta åtagande är emellertid inte säkerställt genom bankgaranti, spärrade medel, pantsättning eller liknande arrangemang. Bolaget bedömer dock, till följd av Klöverns garantiåtagande, att Bolagets chans att erhålla full teckning i Företrädesemissionen och därmed erhålla förväntad emissionslikvid om 406 miljoner kronor är mycket goda.

Om Företrädesemissionen fulltecknas och Bolaget erhåller obligationsfinansiering eller lån från Bolagets huvudägare förväntas rörelsekapitalbehovet för de kommande tolv månaderna att täckas.

Skulle Bolaget inte, i tillräckligt hög utsträckning, erhålla medel för att finansiera Bolagets rörelsekapitalbehov kommer Bolaget behöva söka alternativ finansiering. Exempel på alternativ finansiering kan vara ytterligare kapitalanskaffningar i form av aktiekapital eller medinvesteringar i befintliga projekt alternativt upptagande av skuld.

Redogörelse för Bolagets kassaflöde för perioden som omfattas av den historiska finansiella informationen

Nedanstående kommentarer till den finansiella utvecklingen avser perioden 1 januari till 31 mars 2019 och 2018 samt räkenskapsåren 2018 och 2017. Informationen ska läsas tillsammans med avsnittet "Utvald historisk finansiell information". Siffror inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Jämförelse mellan perioderna 1 januari 2019 – 31 mars 2019 samt 1 januari 2018 – 31 mars 2018

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick under perioden till 5 921 TSEK (-12 474), vilket till största del är hänförligt till investeringar i exploateringsfastigheter samt förändringar av kortfristiga fordringar hos bostadsrättsföreningar.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick under perioden till -71 872 TSEK (-149 958), vilket är hänförligt till investeringar i pågående projekt.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick under perioden till 39 413 TSEK (177 095), vilket främst är hänförligt till lån från moderbolaget.

Jämförelse mellan räkenskapsåren 2018 och 2017

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick under 2018 till -47 028 TSEK (-49 047).

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick under 2018 till -139 377 TSEK (-242 461), vilket till största del är hänförligt till investeringar i exploateringsfastigheter samt förändringar av kortfristiga fordringar hos bostadsrättsföreningar.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick under 2018 till -445 215 TSEK (-265 936), vilket är hänförligt till investeringar i pågående projekt.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick under 2018 till 464 880 TSEK (648 421), vilket främst är hänförligt till den riktade nyemissionen, de två företrädesemissionerna samt lån från moderbolaget.

Totalt uppgick periodens kassaflöde för 2018 till -119 712 TSEK (140 024).

Likvida medel uppgick vid periodens slut till 81 453 TSEK (201 165).

Investeringar

Nedan följer de huvudsakliga investeringarna för perioden som omfattar den historiska finansiella informationen fram till dagen för Prospektet.

Huvudsakliga investeringar efter 31 mars 2019 fram till datumet för Prospektet

Efter den 31 mars 2019 och fram till dagen för Prospektet har Bolagets huvudsakliga investeringar bestått av projektinvesteringar om cirka 24 MSEK samt tillträden om cirka 69 MSEK.

1 januari 2019 – 31 mars 2019

Bolagets huvudsakliga investeringar för perioden bestod av investeringar i Bolagets projektfastigheter och intresseföretag. Bolaget gjorde huvudsakliga investeringar genom tillfört kapital i de pågående projekten.

1 januari 2018 – 31 december 2018

Bolagets huvudsakliga investeringar för perioden bestod av investeringar i Bolagets projektfastigheter och intresseföretag. Bolaget gjorde huvudsakliga investeringar i bostadsprojekten Nacka Strand 1 och 2.

1 januari 2017 – 31 december 2017

Bolagets huvudsakliga investeringar för perioden bestod av investeringar i Bolagets projektfastigheter och intresseföretag. Bolaget gjorde huvudsakliga investeringar i förvärv av tre bostadsprojekt i Nacka, Uppsala och på Lidingö samt en markanvisning i Sundbyberg.

I tabellen nedan sammanfattas Bolagets sammanlagda redovisade investeringar för räkenskapsåren 2018 och 2017 samt delårsperioderna 1 januari till 31 mars för 2018 och 2019. Investeringsverksamheten påverkas främst av

förvärv/avyttring av dotterföretag samt förändring av finansiella tillgångar som innehåller förvärv av andelar i intresseföretag och förskottsbetalningar av förvärvade men ej tillträdde bolag.

TSEK	2019 jan-mar	2018 jan-mar	2018 helår	2017 helår
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-	-1 135	-1 685	-4 038
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-	-64	-568
Förvärv av dotterföretag, netto likviditetspåverkan	-	-	-215 842	-128 553
Förvärv av finansiella tillgångar	-98 227	-149 041	-348 528	-360 296
Totala investeringar	-98 227	-150 176	-566 119	-493 455

Pågående och beslutade investeringar

Under de kommande tolv månaderna har Tobin Properties planerade investeringar i projekt om cirka 255 MSEK. Av detta utgörs cirka 37 MSEK slutlikvid för projektförvärv. Tobin Properties kommer delvis att finansiera dessa investeringar med hjälp av emissionslikviden från Företrädesemissionen som uppgår till cirka 406 MSEK efter avdrag för transaktionskostnader, försäljningar av hela eller delar av vissa befintliga projekt samt frigjord likviditet från färdigställda projekt. För mer information avseende Tobin Properties rörelsekapitalbehov, se avsnittet "Eget kapital, skuldsättning och annan finansiell information – Rörelsekapital".

Vinstavräkning

Vinstavräkningen görs enligt en metod i två steg, successiv vinstavräkning ("SVA"). Steg 1 sker när projektfastighetens detaljplan vunnit laga kraft.

I steg 2 beräknas resterande vinst, efter avdrag för vinst redovisad i steg 1, utifrån antal sålda bostadsrätter samt nedlagda kostnader i byggentreprenaden i förhållande till totalt antal bostadsrätter respektive totalt beräknade entreprenadkostnader.

Samtliga projekt bedöms kvartalsvis av företagsledningen. Projektens prognoser justeras regelbundet för inträffade och sannolika framtida händelser som kan påverka resultatet. Koncernen tillämpar principen att inräkna räntekostnader bland produktionskostnader från projektstart. I resultaträkningen redovisas intäkterna från projekten netto. I balansräkningen rubriceras vinstavräkningen på projekten som långfristiga fordringar. Bedömda

förluster belastar i sin helhet periodens resultat direkt.

Väsentliga förändringar i Tobin Properties finansiella situation och rörelseresultat under perioden 1 januari 2017 – 31 mars 2019

Under perioden 1 januari 2017 - 31 december 2017 ökade Bolagets rörelseresultat till 53,7 MSEK (48,2) och resultatet efter skatt ökade till 28,0 MSEK (43,3). Detta resultat innehöll projektintäkter från vinstavräkning från helägda såväl som delägda projekt om sammanlagt 87,9 MSEK (69,7). Antalet bostäder sålda på bindande avtal uppgick till 262 (102). Antalet produktionsstartade bostäder uppgick till 416 (76). Antalet bostäder i pågående produktion uppgick till 493 (406). 1 januari 2017 förvärvade Tobin Properties samtliga utestående aktier i intressebolaget SBG Gravensteiner och blev därmed ensam ägare till projekten Arkaden och Rio i Sundbyberg som tillsammans omfattar cirka 250 bostäder. Köpeskillingen uppgick till cirka 130 MSEK. I januari 2017 tecknade Tobin Properties avtal om förvärv av fastigheter i centrala Uppsala för 225 MSEK. Fastigheterna tillträdde ej. Bolaget emitterade under första kvartalet 2017 obligationer i två trancher för totalt 200 MSEK inom ramen för Bolagets utestående obligationslån. Emissionerna innebar att obligationslånet om 500 MSEK utnyttjades till fullo. Mariefjärd AB (publ), som är ett dotterbolag till Tobin Properties, emitterade den 30 mars 2017 ett fyraårigt säkerställt obligationslån om 300 MSEK på den svenska obligationsmarknaden. Likviden från obligations-emissionen var tänkt att bland annat användas för att delvis finansiera förvärvet av fastigheterna i centrala Uppsala.

Under perioden 1 januari 2018 - 31 december 2018 uppgick Bolagets rörelseresultat till -26,8 MSEK

(53,7) och resultatet efter skatt uppgick till -55,5 MSEK (28,0). Detta resultat innehöll projektintäkter från vinstavräkning från helägda och delägda projekt om sammanlagt 119,3 MSEK (87,9). Antalet bostäder sålda på bindande avtal uppgick till 20 (262). Antalet produktionsstartade bostäder uppgick till 0 (416). Antalet bostäder i pågående produktion uppgick till 493 (493). I januari 2018 tillfördes bolaget via företrädesemission 53 MSEK före avdrag för emissionskostnader. I juni 2018 tillfördes bolaget via företrädesemission cirka 225 MSEK före avdrag för emissionskostnader och krediter motsvarande 513 MSEK beviljades av banker. I juli 2018 tillträdde byggrätter omfattande cirka 400 bostäder i Nacka Strand.

Under perioden 1 januari 2019 - 31 mars 2019 uppgick rörelseresultatet till -45,8 MSEK (2,5). Detta resultat innehöll projektintäkter från successiv vinstavräkning från helägda såväl som delägda projekt, om 0,9 MSEK (17,4). Projektintäkter från vinstavräkning av helägda projekt utgjorde -3,7 (12,6) MSEK. Att projektintäkterna var negativa berodde främst på justerade kostnadsestimat i pågående projekt. Antalet bostäder sålda på bindande avtal uppgick till 6 (3). Antalet produktionsstartade bostäder uppgick till 0 (0). Antalet bostäder i pågående produktion uppgick till 493 (493).

Väsentliga förändringar i Bolagets finansiella situation eller ställning på marknaden efter den 31 mars 2019

Den 8 april meddelade Tobin Properties att Bolaget inte väljer att förlänga avtalet relaterat till projekt Birka i Nacka. I april 2017 tecknade Tobin Properties avtal om att förvärva ett trettiotal sammanhängande villatomter omfattande cirka 35 000 kvm mark i Nacka. Då förutsättningarna för genomförandet förändrats väljer Tobin Properties att inte fullfölja projektet. Det medför en icke kassaflödespåverkande negativ resultat effekt om ca 30 MSEK i det första kvartalet 2019, vilket avser tidigare erlagd handpenning i affären.

Bolaget meddelade den 2 maj 2019 att de sista byggrätterna i Nacka strand-projektet (Nacka strand 3) tillträtts motsvarande cirka 160 bostäder. Samtidigt avyttrar Tobin Properties fastigheterna Uppsala Dragarbrunn 4:12 och 4:13 i Linné-kvarteren i centrala Uppsala till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 158 MSEK.

Utöver ovan har det inte skett några väsentliga förändringar i Bolagets finansiella situation eller ställning på marknaden efter 31 mars 2019, för vilken finansiell information har offentliggjorts.

AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Allmän information

Bolagets stamaktie, som omfattas av Företrädesemissionen, har ISIN-kod SE0006026985 och kortnamn TOBIN. Enligt Bolagets bolagsordning får aktiekapitalet inte understiga 3 760 000 kronor och inte överstiga 15 040 000 kronor, och antalet aktier får inte understiga 37 600 000 och inte överstiga 150 400 000. Vid tidpunkten för Prospektet uppgick Bolagets aktiekapital till 4 192 407,20 kronor fördelat på totalt 41 924 072 aktier varav 40 923 830 är stamaktier och 1 000 242 är preferensaktier av serie A. Aktierna är denominerade i svenska kronor och varje aktie har ett kvotvärde om 0,10 kronor.

Förutsatt att Företrädesemissionen fulltecknas kommer antalet stamaktier att öka med 81 847 660 stycken till 122 771 490 stamaktier, vilket innebär att det totala antalet aktier i Bolaget efter Företrädesemissionen kommer uppgå till 123 771 732 aktier. Aktiekapitalet kommer vid full teckning i Företrädesemissionen att öka med 8 184 766 kronor till totalt 12 377 173. Om Företrädesemissionen blir fulltecknad medför det en utspädningseffekt om cirka 66,1 procent av kapitalet och 66,6 procent av rösterna i Bolaget för befintliga aktieägare som inte tecknar sig i Företrädesemissionen. Utspädningseffekten är beräknad på basis av det maximala antalet nya stamaktier respektive röster i Företrädesemissionen dividerat med totalt antal aktier respektive röster i Bolaget efter Företrädesemissionen. Stamaktieägare har möjlighet att finansiellt kompensera sig för utspädningseffekten genom att avyttra sina teckningsrätter.

Aktierna i Bolaget har emitterats i enlighet med svensk rätt. Samtliga emitterade aktier är fullt betalda och fritt överlåtbara.

Stamaktierna i Företrädesemissionen är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningsskyldighet. Inga offentliga uppköpsbuderbjudanden har lämnats avseende de erbjudna stamaktierna under innevarande eller föregående räkenskapsår.

Klövern, genom sitt indirekt helägda dotterbolag Dagon, är huvudägare i Tobin Properties. Under antagande att Företrädesemissionen blir fulltecknad genom primär företrädesrätt kommer Klövern fortsatt att äga cirka 84,6 procent av kapitalet och cirka 86,4 procent av rösterna i Bolaget. För det fall att Klövern fullgör sitt garantiåtagande för hela Företrädesemissionen kommer Klövern att äga 117 307 889 stamaktier i Bolaget och, sedan tidigare, 18 378 preferensaktier av serie A, motsvarande cirka 94,8 procent av kapitalet och cirka 95,5 procent av rösterna i Tobin Properties.

Vissa rättigheter förknippade med stamaktierna

De nyemitterade stamaktierna är av samma slag. Rättigheterna förenade med stamaktier emitterade av Bolaget, inklusive de som följer av bolagsordningen, kan endast ändras enligt de förfaranden som anges i aktiebolagslag (2005:551).

Rösträtt

Bolaget kan ge ut aktier i två aktieslag, stamaktier respektive preferensaktier av serie A. Varje stamaktie berättigar till en (1) röst och varje preferensaktie av serie A berättigar till en tiondels (1/10) röst. Stamaktier får ges ut till ett högsta antal som motsvarar 100 procent av aktiekapitalet i bolaget, och preferensaktie av serie A får ges ut till ett antal om högst 2 000 000.

Förutsatt att Företrädesemissionen fulltecknas kommer stamaktierna i Bolaget att totalt representera cirka 99,92 procent av rösterna och preferensaktierna av serie A i Bolaget att representera cirka 0,08 procent av rösterna.

Företrädesrätt till stamaktier

Beslutar Bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut nya aktier av olika slag, ska innehavare av stamaktier och preferensaktier av serie A ha företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier, av aktuellt aktieslag, innehavaren förut äger (primär

företrädesrätt). Stamaktier som inte tecknas med primär företrädesrätt ska erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om inte sålunda erbjudna stamaktier räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, ska stamaktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det sammanlagda antal aktier de förut äger i Bolaget, oavsett huruvida deras aktier är stamaktier eller preferensaktier av serie A. I den mån detta inte kan ske avseende viss aktie/aktier, ska fördelningen ske genom lottning.

Beslutar Bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut nya aktier endast av ett slag, ska innehavare av aktier av det slag som ges ut ha företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier av samma slag innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Stamaktier som inte tecknas med primär företrädesrätt ska erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om inte sålunda erbjudna stamaktier räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, ska stamaktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det sammanlagda antal aktier de förut äger i Bolaget, oavsett huruvida deras aktier är stamaktier eller preferensaktier av serie A. I den mån detta inte kan ske avseende viss aktie/aktier, ska fördelningen ske genom lottning.

Beslutar Bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut teckningsoptioner eller konvertibler ska aktieägarna ha företrädesrätt att teckna teckningsoptioner som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av teckningsoptionerna respektive företrädesrätt att teckna konvertibler som om emissionen gällde de aktier som konvertiblerna kan komma att bytas mot.

Vad som ovan sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om kontantemission eller kvittningsemission med avvikelser från aktieägares företrädesrätt.

Ökning av aktiekapitalet genom fondemission med utgivande av aktier får endast ske genom utgivande av stamaktier. Därvid gäller att endast innehavare av stamaktier har företrädesrätt till de nya stamaktierna fördelat efter det antal stamaktier de förut äger. Vad som nu sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genomföra fondemission och, efter

erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut stamaktier av nytt slag.

Rätt till utdelning och behållning vid likvidation

Beslut om vinstutdelning fattas av bolagsstämman och utbetalas genom Euroclear Swedens försorg. Av bolagsstämman beslutad utdelning tillkommer den som på den av bolagsstämman fastställda avstämningsdagen för utdelningen är registrerad som innehavare av aktier i den av Euroclear Sweden förda aktieboken. Enligt bolagsordningen har Bolagets preferensaktier av serie A företrädesrätt framför stamaktierna till utdelning och vid Bolagets upplösning upp till ett visst belopp, se vidare avsnittet "Bolagsordning" nedan. Vinstutdelningen utbetalas normalt till aktieägarna som ett kontant belopp per aktie genom Euroclear Sweden, men betalning kan även ske i annat än kontanter (sakutdelning). Om aktieägare inte kan nås genom Euroclear Sweden kvarstår aktieägarens fordran på utdelningsbeloppet mot Bolaget och begränsas i tiden genom regler om tioårig preskription. Vid preskription tillfaller utdelningsbeloppet Bolaget.

För Bolagets preferensaktier av serie A är avstämningsdagar för utdelning den 10 juni och den 10 december varje år, se vidare avsnittet "Bolagsordning" nedan.

Det föreligger inga restriktioner för utdelning eller särskilda förfaranden för aktieägare bosatta utanför Sverige, utöver eventuella begränsningar som följer av bank- eller clearingsystem i berörda jurisdiktioner, varvid utbetalning till sådana aktieägare sker på samma sätt som till aktieägare med hemvist i Sverige. Aktieägare som inte har skattemässig hemvist i Sverige är normalt föremål för svensk kupongskatt. Bolaget är emellertid inte förpliktigt att betala sådan skatt. Se även "Skattefrågor i Sverige".

Central värdepappersförvaring

Tobin Properties stamaktier, ISIN-kod: SE0006026985, är registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. Detta register hanteras av Euroclear Sweden AB, Box 7822, 103 97 Stockholm. Inga aktiebrev utfärdas för Bolagets stamaktier. Kontoförande institut är Euroclear Sweden. ISIN-koden för Tobin Properties preferensaktieaktie av serie A är SE0006117487.

Utdelningar

Styrelsen föreslog för räkenskapsåret 2018 att utdelning till preferensaktieägarna lämnas med 15,50 kronor med utbetalning halvårsvis om 7,75 kronor per preferensaktie av serie A. Avstämningsdagar som föreslås är den 10 juni 2019 och 10 december 2019. Vidare föreslog Styrelsen att ingen utdelning lämnas för stamaktien. Styrelsens förslag till utdelningen fastställdes på årsstämman den 25 april 2019.

Årsstämman den 29 maj 2018 beslutade för räkenskapsåret 2017 om utdelning till preferensaktieägarna med 11,50 kronor med utbetalning halvårsvis om 5,75 kronor per preferensaktie av serie A. Ingen utdelning lämnades för stamaktien.

Utdelning och utdelningspolicy

Bolagets utdelningspolicy är att årligen dela ut maximalt 25 procent av Bolagets resultat efter skatt, inklusive utdelning på preferensaktier av serie A. Innehavare av Bolagets preferensaktier av serie A har företräde till utdelning framför stamaktieägare och inom ramen för utdelningspolicyn kommer belopp som delas ut avseende preferensaktier av serie A att beaktas innan eventuell utdelning till stamaktieägare fastställs. Beslut om utdelningar och storleken därav kommer vidare att fastställas utifrån Bolagets långsiktiga tillväxt, resultatutveckling och kapitalbehov med hänsyn tagen till vid var tid gällande mål och strategier. Utdelningen ska, i den mån utdelning föreslås, vara väl avvägd med hänsyn till verksamhetens mål, omfattning och risk.

Aktiekapitalets utveckling

Registreringsdatum	Händelse	Teckningskurs (SEK)	Förändring aktier	Totalt antal aktier	Förändring aktiekapital (SEK)	Totalt aktiekapital (SEK)
2018-07-02	Nyemission	11,0	20 461 915	41 924 072	2 046 191	4 192 407
2018-02-13	Nyemission	20,0	2 592 383	21 462 157	259 238,3	2 146 215,7
2018-01-15	Nyemission	20,0	7 500 000	18 869 774	750 000	1 886 977
2016-11-21	Nyemission		377 032	11 369 774	37 703	1 136 977
2016-11-10	Nyemission		1 875 000	10 992 742	187 500	1 099 274
2016-07-21	Minskning av aktiekapital ¹⁾		-999 758	9 117 742	-99 976	911 774
2016-01-11	Nyemission		1 875 000	10 117 500	187 500	1 011 750
2015-03-30	Nyemission		150 000	8 242 500	15 000	824 250
2015-03-03	Nyemission		700 000	8 092 500	70 000	809 250
2014-07-03	Nyemission		1 150 000	7 392 500	115 000	739 250
2014-06-10	Fondemission		6 117 650	6 242 500	499 400	624 250
2013-07-29	Nyemission		3 500	124 850	3 500	124 850
2012-09-19	Nyemission		2 500	121 350	2 500	121 350

2011-07-04	Nyemission	18 850	118 850	18 850	118 850
2007-07-03	Nybildning	100 000	100 000	100 000	100 000

1) Minskningen av aktiekapitalet skedde genom indragning av 999 759 preferensaktier av serie A. Minskningens ändamål var återbetalning till innehavare av preferensaktie av serie A i enlighet med bolagsordningen. Enligt § 8 i Bolagets bolagsordning har Styrelsen rätt att från och med den 30 juni 2016 lösa in ett visst antal eller samtliga preferensaktier av serie A. Styrelsen beslutade den 30 juni 2016 att lösa in hälften av de utestående preferensaktierna, varvid ett lösenbelopp om 110 kronor per preferensaktie av serie A utbetalades i enlighet med Bolagets bolagsordning, totalt 110 miljoner kronor. Skälet till beslutet om inlösen var att förbättra Bolagets kapitalstruktur och minska antalet aktier i Bolaget som berättigar till preferensutdelning samt även minska kapitalisering av upplupen ränta och inestående belopp beräknat enligt § 8 i bolagsordningen.

Konvertibler, teckningsoptioner m.m.

Bolaget har per datumet för Prospektet inga utgivna konvertibler eller teckningsoptioner.

Gränserna för bolagets antal aktier ändras från lägst 18 800 000 och högst 75 200 000 till lägst 37 600 000 och högst 150 400 000 (§ 5 i bolagsordningen).

Beslut om ändring av Bolagets bolagsordning samt beslut om nyemission med företrädesrätt för Bolagets aktieägare

Årsstämman den 25 april 2019 beslutade, med syfte att möjliggöra den av Styrelsen föreslagna företrädesemissionen, att ändra Bolagets bolagsordning enligt följande. Gränserna för Bolagets aktiekapital ändras från lägst 1 880 000 kronor och högst 7 520 000 kronor till lägst 3 760 000 kronor och högst 15 040 000 kronor (§ 4 i bolagsordningen).

Årsstämman den 25 april 2019 beslutade, i enlighet med Styrelsens förslag, om nyemission av stamaktier med företrädesrätt för aktieägarna. Villkoren för Företrädesemissionen framgår av detta Prospekt.

Ägarstruktur

Enligt det av Euroclear Sweden förda ägarregistret hade Tobin Properties 1 717 aktieägare per den 31 mars 2019. De tio största aktieägarna i Tobin Properties hade per den 31 mars 2019 det aktieinnehav som framgår av tabellen nedan. I tabellen framgår även vilka aktieägare som innehar större andel än fem procent av kapitalet och rösterna i Bolaget. Vid datumet för Prospektet finns det, enligt Tobin Properties kännedom, inga fysiska eller juridiska personer som äger fem procent eller mer än fem procent av kapitalet eller rösterna i Bolaget

utöver vad som framgår nedan. Observera att den procentuella andelen av kapitalet och rösterna har avrundats till närmaste decimal.

Tobin Properties har två aktieslag; stamaktier, som berättigar till en (1) röst på bolagsstämma och preferensaktier av serie A, som berättigar till en tiondels (1/10) röst på bolagsstämma.

I tabellen nedan redovisas de 10 största aktieägarna i Tobin Properties per den 31 mars 2019.

Aktieägare	Antal stamaktier	Antal preferensaktier av serie A	Andel aktiekapital (%)	Andel röster (%)
Klövern AB ¹⁾	35 441 851	18 378	84,58	86,40
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	1 054 114	171 626	2,92	2,61
Tuvedalen Limited	386 950	0	0,92	0,94
Nordnet Pensionsförsäkring AB	368 685	51 763	1,00	0,91
Öhman Bank S.A.	187 500	0	0,45	0,46
Nordea Livförsäkring Sverige AB	170 892	500	0,41	0,42

UBS Switzerland AG, W8IMY	160 000	0	0,38	0,39
Ismo Aatos Talldell	154 951	0	0,37	0,38
Rapp Fastigheter AB	139 610	0	0,33	0,34
Membrain Network Capital AB	125 000	0	0,30	0,30
Totalt tio största aktieägare	38 189 553	242 267	91,67	93,15
Övriga aktieägare	2 734 277	757 975	8,33	6,85
Totalt	40 923 830	1 000 242	100,0	100,0

1) Genom det av Klöver AB indirekt helägda dotterbolaget Dagon.

Lock up-avtal

Det föreligger inga lock up-avtal.

Aktieägaravtal

Såvitt Bolagets Styrelse känner till finns inga andra aktieägaravtal eller andra avtal mellan Bolagets aktieägare som syftar till att gemensamt påverka Bolaget. Bolagets Styrelse känner inte heller till några avtal eller motsvarande som kan leda till att kontrollen över Bolaget förändras.

Certified Advisor

Alla bolag vars aktier listas på Nasdaq First North har en Certified Advisor som vägleder och assisterar

bolaget genom och efter listningsprocessen. Bolagets Certified Advisor övervakar att Bolaget följer Nasdaq First Norths regelverk för informationsgivning till marknaden och investerare. Bolaget har tillsatt Avanza Bank AB som sin Certified Advisor. Avanza Bank AB innehar inget aktieinnehav i Bolaget per datumet för Prospektet. Avanza Bank AB:s systerbolag, Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension, innehar för kunders räkning 1 054 114 stamaktier och 171 626 preferensaktier av serie A i Bolaget per den 31 mars 2019. Det motsvarar cirka 2,92 procent av kapitalet och 2,61 procent av rösterna i Tobin Properties.

STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISOR

Styrelsen består av fem ledamöter och ingen suppleant. Uppdraget för samtliga styrelseledamöter löper till slutet av kommande årsstämma. Styrelsen och koncernledningen nås via Bolagets adress Humlegårdsgatan 19 A, 114 46 Stockholm eller telefon 08-120 500 00. Tre av Styrelsens fem ledamöter äger direkt eller via bolag aktier i Bolaget. Sammanlagt uppgick styrelseledamöternas innehav i Bolaget till 29 250 stamaktier, 34 500 preferensaktier av serie A per den 31 mars 2019. En av Koncernens tre ledande befattningshavare äger direkt eller via bolag aktier i Bolaget. Sammanlagt uppgick koncernledningens innehav i Bolaget till 1 000 stamaktier och inga preferensaktier av serie A per den 31 mars 2019.

Enligt aktiebolagslagen svarar Styrelsen för Bolagets organisation och förvaltningen av Bolagets angelägenheter. Detta innebär bland annat att Styrelsen fortlöpande ska bedöma Bolaget ekonomiska situation samt se till att Bolaget ekonomiska förhållanden kontrolleras på ett betryggande sätt. Styrelsen ska även utse verkställande direktör samt granska att den verkställande direktören fullgör sina åligganden. Styrelsen utses av årsstämman.

De tidigare uppdrag som styrelseledamöterna har haft, för vilka redovisas nedan, avser en period om de senaste fem åren. Uppdrag i dotterbolag redovisas inte separat.

STYRELSEN

Patrik Essehorn

Styrelseordförande sedan 2018.

Född: 1967.

Utbildning/erfarenhet: Jur.kand. Delägare på Walthon Advokater. Erfarenhet från förvaltningsdomstol, Skatteverket, revisionsbyrå och advokatbyrå.

Övriga pågående uppdrag: Styrelseordförande i Corem Property Group AB (publ), Suburban Properties Stockholm AB, Walthon Advokater AB, Patrik Essehorn Advokat AB och EssehornNorrman Advokat AB. Bolaget har för avsikt att inom kort välja Patrik till styrelseledamot i ett flertal bolag inom Tobin-koncernen.



Tidigare uppdrag (senaste fem år): Tidigare styrelseordförande i Markteknikgruppen i Sverige AB (publ). Tidigare styrelseledamot i Tribona AB (publ), A Group of Retail Assets Sweden AB (publ) och M2 Asset Management AB (publ).

Aktieinnehav i Bolaget¹: Inget.

Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen. Beroende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

Jens Andersson

Styrelseledamot sedan 2019.

Född: 1973.

Utbildning/erfarenhet: Civilekonom. Tidigare projektledare i Catella Corporate Finance, CFO på Vanir Asset Management och Senior Vice President på Aareal Bank.

Övriga pågående uppdrag: Verkställande direktör och styrelseledamot i A Group Of Retail Assets Sweden AB (publ). Flertalet uppdrag i bolag inom Klövern AB:s koncern, bland annat som styrelseledamot i Big Pink AB, Crownridge Data Center AB, och verkställande direktör och styrelseledamot i Dagon AB.



Tidigare uppdrag (senaste fem år): Tidigare styrelseledamot i bl.a. Newtor Tvätten AB, Västsvensk Logistik Propco AB, Corem Kallhäll Aktiebolag, samt ytterligare ett stort antal bolag i Klöverns AB:s koncern.

Aktieinnehav i Bolaget¹: Inget.

Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen. Beroende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

Rutger Arnhult

Styrelseledamot sedan 2018.

Född: 1967.

Utbildning/erfarenhet: Civilekonom och över 20 års erfarenhet från företagsledning genom engagemang i ett stort antal bolag, främst i fastighetsbranschen. Tidigare finansanalytiker.

Övriga pågående uppdrag: Verkställande direktör samt styrelseledamot i Klövern AB (publ). Styrelseordförande i M2 Asset Management (publ), Kloster Invest AB och A Group of Retail Assets Sweden AB. Styrelseledamot i Corem Property Group AB (publ) och Arnia Holding AB.



Tidigare uppdrag (senaste fem år): Tidigare styrelseledamot i Devyser Holding AB, Tribona AB (publ) samt Initia Property Partners AB.

Aktieinnehav i Bolaget¹: 29 500 preferensaktier av serie A genom bolag.

Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen. Beroende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

Mikael Graffman

Styrelseledamot sedan 2017.

Född: 1963.

Utbildning/erfarenhet: Ekonomistudier vid Uppsala universitet och IMD i Lausanne. Tidigare arbetat inom Skanska, bl.a. som verkställande direktör för Skanska Nya Hem och NCC Property Development Sweden.

Övriga pågående uppdrag: Styrelseledamot och verkställande direktör i Graffman & Söner AB, styrelseordförande i ABT Bolagen AB och Victorem AB samt styrelseledamot i Rosersberg Utvecklings AB, TL Bygg AB, Kilen Venngarn Fastighetsförvaltning AB samt MILLROAD AB.



Tidigare uppdrag (senaste fem år): Tidigare varit verkställande direktör i ABT Bolagen AB, styrelseledamot i Peab Rankhus AB samt styrelseordförande i Contatus Group AB.

Aktieinnehav i Bolaget¹: 22 000 stamaktier.

Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen. Oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

Peder Johnson

Styrelseledamot sedan 2012.

Född: 1957.

Utbildning/erfarenhet: Juridik- och matematikstudier vid Uppsala universitet. Medgrundare till bland andra D. Carnegie & Co., Stendörren Fastigheter och Storholmen förvaltning. Idag huvudsakligen verksam som rådgivare till Gimmel koncernen.

Övriga pågående uppdrag: Styrelseordförande i Museum Lars Jonsson AB och Storsudrets Fastighetsutveckling AB samt styrelseledamot i Fastighetsaktiebolaget Fattighuset, Johan Magnusson Fine Wine AB, Pejogim Holding AB, Strandeken Fastigheter AB, Fastighets AB Märta och Märta Investment AB.



Tidigare uppdrag (senaste fem år): Tidigare styrelseordförande och verkställande direktör i Nya Gimmel AB samt styrelseledamot i IB Mitt AB och Bergrick Bostadsrätter AB.

Aktieinnehav i Bolaget¹: 7 250 stamaktier. 5 000 preferensaktier av serie A.

Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen. Oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

¹ Inkluderande direkt och indirekt samt eget och närståendes innehav.

LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Patrik Mellgren

Tillförordnad VD sedan 2018.

Född: 1970.

Utbildning/erfarenhet: Byggnadsingenjör. 25 års erfarenhet från bygg- och fastighetsbranschen, bland annat Hifab, Peab och Klöver.

Övriga pågående uppdrag: Styrelseordförande i SBG Gravensteiner och Bostadsrättsföreningen Oranie. Styrelseledamot och verkställande direktör i Mariefjärd AB (publ) samt styrelseledamot i Tobin Properties Projektutveckling AB, Archus AB, P Mellgren Förvaltning AB och Gladan Holding II AB.

Tidigare uppdrag (senaste fem år): Tidigare styrelseledamot i Industrihus i Västerås AB, Byggutveckling Svenska AB, Mälarstrandens Utvecklings AB och Solterrassen i Solsidan AB.

Aktieinnehav i Bolaget¹: Inget.



Per Alnefelt

CFO sedan årsskiftet 2016/2017.

Född: 1960.

Utbildning/erfarenhet: Civilekonomexamen från Uppsala universitet. Över 20 års erfarenhet som CFO och som managementkonsult hos bland annat Fujitsu Siemens Computers, Teleperformance Nordic Aktiebolag och Capacent.

Övriga pågående uppdrag: Styrelseledamot i Mariefjärd AB (publ), Solvijks Management AB och Trefamiljssystemet Sprall Ek. för.

Tidigare uppdrag (senaste fem år): CFO för Teleperformance Nordic AB.

Aktieinnehav i Bolaget¹: Inget.



Mathias Wallestam

Affärsutvecklingschef sedan 2017.

Född: 1983.

Utbildning/erfarenhet: Civilekonom med magisterexamen från Handelshögskolan i Stockholm. Mathias Wallestam kommer senast från Accenture där han under sju år arbetade som strategikonsult.

Övriga pågående uppdrag: Inga.

Tidigare uppdrag (senaste fem år): Tidigare styrelseledamot i Activate Investments AB.

Aktieinnehav i Bolaget¹: 1 000 stamaktier.



Ersättning till styrelse, VD och övriga befattningshavare

Arvode till styrelseledamöter och styrelseordföranden fastställs av årsstämman. Årsstämman den 25 april 2019 beslutades att arvode om 200 000 kronor ska utgå till Styrelsens ordförande och att 200 000 kronor ska utgå till var och en av styrelseledamöterna. Styrelseledamot som samtidigt är anställd i bolaget ska inte erhålla något styrelsearvode. Till styrelseledamot som utför utskottsarbete utgår ingen ytterligare ersättning.

Ersättning till verkställande direktören och andra ledande befattningshavare utgörs av grundlön, rörlig ersättning, övriga förmåner samt pension. Med övriga ledande befattningshavare avses de tre personer som tillsammans med VD utgör koncernledningen med ansvar för bolagets löpande verksamhet. För koncernledningens sammansättning, se "Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer – Ledande befattningshavare".

Till VD och övriga ledande befattningshavare utgår en marknadsmässig månadslön samt sedvanliga anställningsförmåner. Det finns inga avsatta eller upplupna belopp hos Bolaget för pensioner eller liknande förmåner efter avträdande av uppdrag eller tjänst. Bolaget tillämpar premiebaserad pensionsplan.

Styrelsen beslutar om ersättningspolicys för VD och ledande befattningshavare inom ramen för de av bolagsstämman fastställda riktlinjerna. Individuell ersättning till VD godkänns av Styrelsen, och den individuella ersättningen till övriga ledande befattningshavare bestäms av VD. Alla beslut om individuell ersättning till ledande befattningshavare ligger inom den godkända ersättningspolicyn som Styrelsen godkänt.

I tabellen nedan presenteras en översikt över den ersättning Bolaget betalat ut för räkenskapsåret 2018 avseende Bolagets styrelseledamöter, VD och övriga ledande befattningshavare.

2018	Löner, arvoden, rörlig ersättning	Pensionskostnad	Övriga förmåner	Summa
<i>Styrelsen</i>				
Patrik Essehorn, ordförande (invald 2018)	200 000	-	-	200 000
Johan Varland (avgick 2018)	435 000	228 000	36 000	699 000
Peder Johnsson	100 000	-	-	100 000
Rutger Arnhult (invald 2018)	100 000	-	-	100 000
Mikael Graffman	100 000	-	-	100 000
Erik Karlin, styrelseledamot och VD (avgick 2018)	-	-	-	-
Christina Tillman (avgick 2018)	57 000	-	-	57 000
<i>Verkställande direktör och ledande befattningshavare</i>				
Erik Karlin, styrelseledamot och VD (avgick 2018)	1 515 000	374 000	-	1 889 000
Patrik Mellgren, tillförordnad VD (sedan september 2018)	1 202 000	-	-	1 202 000
Andra ledande befattningshavare, (6 personer) varav rörlig ersättning utgör 459 TSEK	7 130 000	1 332 000	82 000	8 544 000
Summa	10 957 000	1 934 000	118 000	12 891 000

Övriga upplysningar avseende Styrelsen och ledande befattningshavare

Ingen av Bolagets styrelseledamöter eller ledande befattningshavare har någon familjerelation med annan styrelseledamot eller ledande befattningshavare i Bolaget. Det föreligger vidare inga intressekonflikter eller potentiella intressekonflikter mellan någon av styrelseledamöternas och de ledande befattnings-

havarnas förpliktelser gentemot Bolaget, deras privata intressen och/eller andra förpliktelser, förutom vissa finansiella intressen på grund av direkt eller indirekt ägande i Bolaget. Patrik Essehorn, styrelseledamot i Bolaget, är dock delägare i Walthon Advokater som utför juridiska tjänster åt Bolaget.

Utöver vad som nämns i Prospektet har ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna under de senaste fem åren (i) varit företrädare för något bolag förutom ovan angivna befattningar som angetts för respektive styrelseledamot eller ledande befattningshavare, (ii) dömts i bedrägerirelaterat mål, (iii) representerat ett bolag som varit inblandad i konkurs, konkursförvaltning, eller likvidation, (iv) varit föremål för anklagelser eller sanktioner av i lag eller förordning bemyndigade (däribland godkända yrkessammanslutningar) eller (v) av domstol förbjudits att agera som styrelseledamot eller ledande befattningshavare eller på annat sätt förhindrad att idka näringsverksamhet. Rutger

Arnhult har påförts särskilda avgifter med anledning av för sent ingivna redovisningar av ändrade innehav till Finansinspektionen. Rutger Arnhult var även styrelseledamot i Initia Property Partners AB när likvidation beslutades den 5 augusti 2017.

Revisor

Bolagets revisor är sedan 2018 Ernst & Young AB, organisationsnummer 556053-5873, som valts för perioden intill slutet av årsstämman 2019. Fredric Hävrén, född 1971, är huvudansvarig revisor. Fredric Hävrén är auktoriserad revisor och medlem i FAR (branschorganisationen för auktoriserade revisorer). Ernst & Young ABs besöksadress är Jakobsbergsgatan 24. 111 44 Stockholm, Sverige.

BOLAGSSTYRNING

Tobin Properties är ett svenskt publikt aktiebolag listat på Nasdaq First North som är en oreglerad handelsplats, en så kallad Multilateral Trading Facility (MTF). Bolagets stamaktier och preferensaktier av serie A är således upptagna till handel på Nasdaq First North. Bolagsstyrningen i Bolaget utgår från svensk lag, bolagsordning, interna regler och föreskrifter samt Nasdaq First Norths regelverk för emittenter. Bolag vars aktier handlas på Nasdaq First North är inte skyldiga att tillämpa Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden"). Tobin Properties har för avsikt att trots detta börja tillämpa Koden senast den 1 juli 2019.

Bolagsstämma

I enlighet med aktiebolagslagen är bolagsstämman Bolagets högsta beslutsfattande organ och på bolagsstämman utövar aktieägarna sin rösträtt i nyckelfrågor, till exempel fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av Bolagets vinst, beviljande av ansvarsfrihet för Styrelsens ledamöter och verkställande direktören, val av styrelseledamöter och revisorer samt ersättning till Styrelsen och revisorerna.

Utöver årsstämman kan extra bolagsstämma sammankallas. I enlighet med Tobin Properties bolagsordning sker kallelse till årsstämma respektive extra bolagsstämma genom annonsering i Post och Inrikes Tidningar samt genom att kallelsen hålls tillgänglig på Tobin Properties webbplats. Att kallelse skett annonseras i Svenska Dagbladet.

Alla aktieägare som är direktregistrerade i den av Euroclear Sweden förda aktieboken fem vardagar före bolagsstämman och som har meddelat Bolaget sin avsikt att delta vid bolagsstämman senast det datum som anges i kallelsen till bolagsstämman har rätt att närvara vid bolagsstämman och rösta för det antal aktier de innehar. Aktieägare kan delta i bolagsstämman personligen eller genom ombud och kan även medta biträde. Normalt brukar aktieägare kunna registrera sig till bolagsstämman på flera olika sätt, vilka anges i kallelsen till stämman. Ändringar i Tobin Properties aktiekapital beslutas av bolagsstämman, antingen direkt eller genom bemyndigande till Styrelsen. Bolagsstämma ska hållas i Stockholm. Beslut fattade på årsstämman offentliggörs efter stämman i ett pressmeddelande. Protokoll från stämman publiceras på Bolagets webbplats (www.tobinproperties.se).

Aktieägare som önskar få ett ärende behandlat på bolagsstämman måste skicka in en skriftlig begäran

till Styrelsen. Begäran ska normalt ha tagits emot av Styrelsen senast sju veckor före bolagsstämman.

Styrelsen

Styrelsen är högsta beslutande organ efter bolagsstämman.

Enligt aktiebolagslagen är Styrelsen ansvarig för Bolagets förvaltning och organisation, vilket betyder att Styrelsen är ansvarig för att bland annat fastställa mål och strategier, säkerställa rutiner och system för utvärdering av fastställda mål, fortlöpande utvärdera Tobin Properties finansiella ställning och resultat samt utvärdera den operativa ledningen. Styrelsen ansvarar också för att säkerställa att årsredovisningen och koncernredovisningen samt delårsrapporterna upprättas i rätt tid. Dessutom utser Styrelsen verkställande direktören.

Styrelseledamöterna väljs varje år på årsstämman, eller i förekommande fall på extra bolagsstämma, för tiden fram till slutet av nästa årsstämma. Enligt Bolagets bolagsordning ska Styrelsen, till den del den väljs av bolagsstämman, bestå av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Styrelseordförande väljs av årsstämman och har ett särskilt ansvar för ledningen av Styrelsens arbete och att Styrelsens arbete är välorganiserat och genomförs på ett effektivt sätt.

Styrelsen följer en skriftlig arbetsordning som revideras årligen och fastställs på det konstituerande styrelsemötet varje år. Arbetsordningen reglerar bland annat styrelsepraxis, funktioner och uppdelningen av arbetet mellan styrelseledamöterna och VD. I samband med det första styrelsemötet fastställer Styrelsen också instruktioner för finansiell rapportering och instruktioner för VD.

Styrelsen sammanträder enligt fastställt schema. Utöver dessa möten kan ytterligare möten anordnas

för att hantera frågor som inte kan hänskjutas till ett ordinarie möte. Utöver styrelsemöten har styrelseordföranden och VD en fortlöpande dialog rörande ledningen av Bolaget. Per datumet för Prospektet består Styrelsen av fem ordinarie stämموvalda ledamöter som presenteras mer detaljerat ovan i avsnittet "*Styrelse, ledande befattningshavare och revisor – Styrelse*".

Verkställande direktör

VD utses av Styrelsen och har främst ansvar för Bolagets löpande förvaltning och den dagliga driften. Arbetsfördelningen mellan Styrelsen och VD anges i arbetsordningen för Styrelsen och instruktionen för VD. VD ansvarar också för att upprätta rapporter och sammanställa information från ledningen inför styrelsemöten och är föredragande av materialet på styrelsesammanträden.

Enligt instruktionerna för finansiell rapportering är VD ansvarig för finansiell rapportering i Bolaget och ska följaktligen säkerställa att Styrelsen erhåller tillräckligt med information för att Styrelsen fortlöpande ska kunna utvärdera Tobin Properties finansiella ställning.

VD ska fortlöpande hålla Styrelsen informerad om utvecklingen av Tobin Properties verksamhet, omsättningens storlek, Bolagets resultat och finansiella ställning, likviditets- och creditsituation, viktiga affärshändelser samt andra omständigheter som inte kan antas vara av oväsentlig betydelse för Bolagets aktieägare att Styrelsen känner till (till exempel väsentliga tvister, uppsägning av avtal som är viktiga för Tobin Properties samt betydande omständigheter som rör Tobin Properties anläggningar).

VD och övriga ledande befattningshavare presenteras mer detaljerat ovan i avsnittet "*Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer – Ledande befattningshavare*".

Riktlinjer för ersättning till VD och övriga ledande befattningshavare

Vid årsstämman den 25 april 2019 beslutades att fastställa riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Enligt riktlinjerna är Bolagets utgångspunkt att lön och andra anställningsförmåner ska vara sådana att Bolaget alltid kan attrahera och behålla kompetenta ledande befattningshavare till för

Bolaget rimliga kostnader. Ersättning till ledande befattningshavare ska bestämmas i enlighet med Bolagets ersättningspolicy.

Ersättning till ledande befattningshavare består av fast lön, rörliga ersättningar, pension och andra förmåner. För att undvika att Bolagets ledande befattningshavare uppmuntras till osunt risktagande ska det finnas en grundläggande balans mellan fast och rörlig ersättning.

Dessutom kan Bolagets årsstämma, om så beslutas, lämna erbjudande om långsiktiga incitamentsprogram såsom aktie- eller aktiekursrelaterade incitamentsprogram. Varje ledande befattningshavare ska erbjudas en fast lön som är marknadsmässig och baserad på arbetets svårighetsgrad och den ledande befattningshavarens erfarenhet, ansvar, kompetens och arbetsinsats.

Varje ledande befattningshavare kan därutöver, från tid till annan, erbjudas rörlig lön (bonus) att utgå kontant. Rörlig ersättning ska grundas på tydliga, förutbestämda och mätbara kriterier och ekonomiska resultat och i förväg uppsatta individuella mål och verksamhetsmål samt vara utformade med syfte att främja Bolagets långsiktiga värdeskapande. De ledande befattningshavarna ska erbjudas pensionsvillkor som är marknadsmässiga.

Fast lön under uppsägningstiden och avgångsvederlag för de ledande befattningshavarna ska enligt riktlinjerna sammantaget inte överstiga 24 fasta månadslöner. Styrelsen ska vara berättigad att avvika från riktlinjerna om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl att så sker.

Styrelsen ska inför varje årsstämma överväga om ytterligare aktie- eller aktiekursrelaterade incitamentsprogram ska föreslås bolagsstämma eller inte. Det är bolagsstämman som beslutar om sådana incitamentsprogram. Incitamentsprogram ska bidra till långsiktig värdetillväxt och medföra att deltagande befattningshavares intressen sammanfaller med aktieägarnas. Emissioner och överlåtelser av värdepapper som beslutats av bolagsstämma enligt reglerna i 16 kapitlet aktiebolagslagen (2005:551) omfattas inte av dessa riktlinjer i den mån bolagsstämma har eller kommer att fatta sådana beslut.

Nuvarande anställningsavtal för VD och avtal med ledande befattningshavare

Beslut om nuvarande ersättningsnivå och övriga anställningsvillkor för Tobin Properties verkställande direktör har fattats av Styrelsen.

VD har enligt sitt anställningsavtal rätt till en månatlig ersättning om 130 000 kronor. Därutöver gör Tobin Properties varje månad marknadsmissiga pensionspremieavsättningar till VD:s pensions-försäkring.

Både Tobin Properties och VD ska iakttäva fyra månaders uppsägningstid. Vid uppsägning från Tobin Properties sida har Tobin Properties rätt att omedelbart skilja VD från dennes befattning och neka tillträde till Tobin Properties lokaler och egendom. Utöver uppsägningstiden har VD rätt till ett avgångsvederlag motsvarande tre månadslöner, beräknat på VD:s fasta månadslön, förutsatt att det är Tobin Properties som sagt upp anställningsavtalet och VD inte har blivit avskedad. VD har sedvanliga anställningsvillkor.

De övriga ledande befattningshavarna är berättigade till rörlig ersättning uppgående till mellan tre och sex månadslöner och beror på Bolagets resultat samt arbetstagarens arbetsinsats. Den rörliga ersättningen fastställs årligen av Bolagets VD. Tobin Properties ska iakttäva uppsägningstid i enlighet med lagen om anställningsskydd. De övriga ledande befattningshavarna ska iakttäva samma uppsägningstid, dock längst tre månader.

Övriga ledande befattningshavare är därutöver inte berättigade till någon ersättning i anslutning till att deras anställning avslutas. De övriga ledande befattningshavarna har sedvanliga anställningsvillkor.

Valberedning

Årsstämman den 25 april 2019 beslutade i enlighet med valberedningens förslag att följande oförändrade principer ska gälla för utseende av valberedning.

Valberedningen ska bestå av tre (3) ledamöter, varav en (1) ledamot ska vara Styrelsens ordförande. Styrelsens ordförande ska kontakta de två (2) till röstetalet största aktieägarna i Bolaget per den sista dagen för aktiehandel i september månad året före årsstämman. För det fall att tillfrågad aktieägare ej önskar utse ledamot till valberedningen ska den i tur

största aktieägaren, som inte tillfrågats om att utse representant till valberedningen, tillfrågas. Valberedningen utser inom sig en ordförande, som inte får vara ledamot av Bolagets styrelse.

De utsedda ledamöterna ska, tillsammans med Styrelsens ordförande som sammankallande, utgöra Bolagets valberedning. Namnen på ledamöterna som ska ingå i valberedningen, samt de aktieägare de representerar, ska publiceras senast sex (6) månader före nästkommande årsstämma på Bolagets webbplats, (www.tobinproperties.se).

För det fall att aktieägare som utsett ledamot till valberedningen avyttrar en väsentlig del av sitt aktieinnehav innan valberedningens uppdrag slutförts, ska den ledamot som aktieägaren utsett, om valberedningen så beslutar, avgå och ersättas av ny ledamot som ska utses av den aktieägare som vid aktuell tidpunkt är den till röstetalet största aktieägaren och som inte är representerad i valberedningen. Skulle någon av valberedningens ledamöter upphöra att representera den aktieägare som utsett ledamoten innan valberedningens uppdrag slutförts, ska sådan ledamot, om valberedningen så beslutar, ersättas av ny ledamot utsedd av den aktuella aktieägaren. Om ägarförhållandena på annat sätt väsentligen ändras innan valberedningens uppdrag slutförts ska, om valberedningen så beslutar, ändring ske i valberedningens sammansättning enligt ovan angivna principer.

Mandatperioden för valberedningen ska löpa intill dess att ny valberedning tillträtt.

Ingen ersättning ska utgå till valberedningens ledamöter. På begäran av valberedningen ska Bolaget dock tillhandahålla personella resurser för att underlätta valberedningens arbete, såsom t.ex. sekreterare. Vid behov ska Bolaget även svara för andra skäliga kostnader som är nödvändiga för valberedningens arbete.

Valberedningen ska utföra de uppgifter som följer av Kodens. Valberedningen ska vidare arbeta fram förslag i följande frågor att föreläggas årsstämman för beslut:

- Förslag till stämмоordförande,
- Förslag till styrelse,
- Förslag till styrelseordförande,

- Förslag till arvoden för Styrelsens ledamöter respektive ordföranden,
- Förslag till ersättning för utskottsarbete,
- Förslag till revisorer,
- Förslag till arvode för Bolagets revisorer, och
- Förslag till valberedningens sammansättning eller principer för dess utseende.

Intern kontroll

Bolaget har inte inrättat någon särskild funktion för intern revision utan uppgiften fullgörs av Styrelsen. Den interna kontrollen inbegriper kontroll över Tobin Properties organisation, rutiner och åtgärder. Syftet är att säkerställa att en tillförlitlig och korrekt finansiell rapportering sker, att Bolagets och Koncernens finansiella rapportering är upprättad i överensstämmelse med lag och tillämpliga redovisningsstandarder samt att övriga krav följs. Systemet för intern kontroll syftar även till att övervaka efterlevnad av Tobin Properties policys, principer och instruktioner. Därutöver sker en övervakning av skyddet av Bolagets tillgångar samt att Bolagets resurser utnyttjas på ett kostnadseffektivt och lämpligt sätt. Vidare sker internkontroll genom uppföljning i implementerade informations- och affärssystem samt genom analys av risker.

Revisionsutskott och ersättningsutskott

Bolagets styrelse har beslutat att själv utföra de uppgifter som i annat fall skulle ankomma på ett ersättningsutskott respektive ett revisionsutskott att utföra, eftersom det ansågs vara den mest ändamålsenliga och ekonomiska lösningen för ett bolag av Tobin Properties storlek. En av följderna av detta beslut blir att Styrelsen har till uppgift att genomföra analyser av för Bolaget viktiga redovisningsfrågor, kvalitetssäkra Bolagets finansiella rapportering samt följa upp resultatet av de externa revisorenas granskning.

Styrelsen träffar fortlöpande Bolagets revisor för att informeras om revisionens inriktning och omfattning samt diskutera synen på Bolagets risker. Styrelsen fastställer riktlinjer för vilka andra tjänster än enbart revision som Bolaget får möjlighet att upphandla av Bolagets revisor. Styrelsen utvärderar revisionsinsatsen och kommer så snart Bolaget etablerat en valberedning att informera Bolagets valberedning

eller i förekommande fall, särskilda valberedning om resultatet av utvärderingen samt biträda valberedningen vid framtagandet av förslag till revisor och arvodering av revisorsinsatsen. Ersättningsutskottets uppgift är att bereda frågor kring ersättningar till VD och ledande befattningshavare för beslut av Styrelsen.

Revision

Enligt Bolagets bolagsordning ska Bolaget utse en revisor utan suppleant eller ett registrerat revisionsbolag. Tobin Properties revisor är revisionsbolaget Ernst & Young AB, med Fredric Hävrén som huvudansvarig revisor. Bolagets revisor presenteras närmare under avsnittet "*Styrelse, ledande befattningshavare och revisor*".

Revisorn ska granska Bolagets årsredovisning och räkenskaper samt Styrelsens och VD:s förvaltning. Efter varje räkenskapsår ska revisorn lämna en revisionsberättelse och en koncernrevisionsberättelse till årsstämman.

Med revisionsuppdrag avses granskning av Bolagets årsredovisning och bokföringen samt Styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på Bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2018 i Prospektet har reviderats av Bolagets nuvarande revisor och revisionsberättelsen för räkenskapsåret 2018 har lämnats utan revisionsanmärkning. Bolagets revisor för 2018 var Ernst & Young AB (Box 7850, 103 99 Stockholm), med huvudansvarig revisor Fredric Hävrén. Fredric Hävrén är auktoriserad revisor och medlem i FAR (branschorganisationen för auktoriserade revisorer). Bolagets årsredovisningar för räkenskapsåren 2017 och 2016 har reviderats av Bolagets dåvarande revisor Grant Thornton Sweden AB (Sveavägen 20, 103 94 Stockholm, tel. 08-563 070 00), med huvudansvarig revisor Elizabeth Falk, och revisionsberättelserna för respektive räkenskapsår har lämnats utan revisionsanmärkning. Elizabeth Falk är auktoriserad revisor och medlem i FAR (branschorganisationen för auktoriserade revisorer).

För räkenskapsåret 2018 uppgick den totala ersättningen till Bolagets nuvarande och tidigare revisor till cirka 2 718 000 kronor.

BOLAGSORDNING

Bolagsordning Tobin Properties AB (Publ)

Org. nr 556733-4379

Antagen på årsstämma den 25 april 2019

§ 1 Företagsnamn

Aktiebolagets firma är Tobin Properties AB (publ). Bolaget är publikt.

§ 2 Styrelsens säte

Styrelsen ska ha sitt säte i Stockholms kommun.

§ 3 Verksamhet

Bolaget ska tillhandahålla rådgivning till fastighetsbranschen samt idka därmed förenlig verksamhet.

§ 4 Aktiekapital

Aktiekapitalet ska vara lägst 3 760 000 kronor och högst 15 040 000 kronor.

§ 5 Antal aktier

Antalet aktier ska vara lägst 37 600 000 aktier och högst 150 400 000 aktier.

§ 6 Aktieslag och företrädesrätt

Aktierna ska kunna ges ut i två aktieslag, stamaktier respektive preferensaktier av serie A. Varje stamaktie berättigar till en (1) röst och varje preferensaktie av serie A berättigar till en tiondels (1/10) röst. Stamaktier får ges ut till ett högsta antal som motsvarar 100 procent av aktiekapitalet i bolaget, och preferensaktie av serie A får ges ut till ett antal om högst 2 000 000.

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut nya aktier av olika slag, ska innehavare av stamaktier och preferensaktier av serie A ha företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier, av aktuellt aktieslag, innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt ska erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om inte sålunda erbjudna aktier räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, ska aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det sammanlagda antal aktier de förut äger i bolaget, oavsett huruvida deras aktier är stamaktier eller preferensaktier av serie A. I den mån detta inte kan ske avseende viss aktie/aktier, ska fördelningen ske genom lottning.

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut nya aktier endast av ett slag, ska innehavare av aktier av det slag som ges ut ha företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier av samma slag innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt ska erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om inte sålunda erbjudna aktier räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, ska aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det sammanlagda antal aktier de förut äger i bolaget, oavsett huruvida deras aktier är stamaktier eller preferensaktier av serie A. I den mån detta inte kan ske avseende viss aktie/aktier, ska fördelningen ske genom lottning.

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut teckningsoptioner eller konvertibler ska aktieägarna ha företrädesrätt att teckna teckningsoptioner som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av teckningsoptionerna respektive företrädesrätt att teckna konvertibler som om emissionen gällde de aktier som konvertiblerna kan komma att bytas mot.

Vad som ovan sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om kontantemission eller kvittningsemission med avvikelse från aktieägares företrädesrätt.

Ökning av aktiekapitalet genom fondemission med utgivande av aktier får endast ske genom utgivande av stamaktier. Därvid gäller att endast innehavare av stamaktier har företrädesrätt till de nya stamaktierna fördelat efter det antal stamaktier de förut äger. Vad som nu sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genomföra fondemission och, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut stamaktier av nytt slag.

§ 7 Företrädesrätt till vinstutdelning

Företrädesrätt för preferensaktier av serie A

Beslutar bolagsstämman om vinstutdelning ska preferensaktier av serie A medföra företrädesrätt framför stamaktier till årlig utdelning enligt nedan.

Beräkning av preferensutdelning

Företräde till utdelning per preferensaktie av serie A ("**preferensutdelning**") ska:

- I. Från och med det första utbetalningstillfället (se nedan) närmast efter det att preferensaktierna av serie A registrerades hos bolagsverket till och med det sista utbetalningstillfället före årsstämman 2019 uppgå till 5,75 kronor för varje preferensaktie av serie A per sexmånadersperiod, dock högst 11,50 kronor per år med avstämningsdagar enligt nedan.
- II. Från och med det första utbetalningstillfället efter årsstämman 2019 till och med det sista utbetalningstillfället före årsstämman 2020 uppgå till 7,75 kronor för varje preferensaktie av serie A per sexmånadersperiod, dock högst 15,50 kronor per år. Justering ska ske i samband med första utbetalningstillfället efter årsstämman 2019.
- III. Från och med det första utbetalningstillfället efter årsstämman 2020 och för tiden därefter uppgå till 9,75 kronor för varje preferensaktie av serie A per sexmånadersperiod, dock högst 19,50 kronor per år. Justering ska ske i samband med första utbetalningstillfället efter årsstämman 2020.

Utbetalning av preferensutdelning

Utbetalning av utdelning på preferensaktier av serie A ska ske halvårsvis. Avstämningsdagar ska vara den 10 juni och den 10 december. För det fall sådan dag ej är bankdag (d.v.s. dag som är lördag, söndag eller allmän helgdag) ska avstämningsdagen vara närmast följande bankdag. Utbetalning av utdelning ska ske tredje bankdagen efter avstämningsdagen. Första gången utbetalning av utdelning på preferensaktier av serie A kan komma att ske är vid den utbetalningsdag som infaller den första avstämningsdagen efter det att stamaktien har registrerats vid Bolagsverket.

Beräkning av inestående belopp

Om ingen utdelning har lämnats på preferensaktier av serie A, eller om endast utdelning understigande preferensutdelningen lämnats, ska preferensaktierna av serie A, förutsatt att bolagsstämman beslutar om vinstutdelning, medföra rätt att i tillägg till framtida preferensutdelning erhålla ett belopp, jämnt fördelat på varje preferensaktie av serie A, motsvarande skillnaden mellan vad som skulle ha betalats ut och utbetalt belopp ("**inestående belopp**") innan utdelning på stamaktierna lämnats. Inestående belopp ska räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om 20 procent, varvid uppräknings ska ske med början från den halvårsvisa tidpunkt då utbetalning av del av utdelningen skett (eller borde ha skett, i det fall det ej skett någon utdelning alls).

Omräkning vid vissa bolagshändelser

För det fall antalet preferensaktier av serie A ändras genom sammanläggning, uppdelning eller annan liknande bolagshändelse ska de belopp som preferensaktier av serie A berättigar till enligt § 7-9 i denna bolagsordning omräknas för att återspegla denna förändring.

Övrigt

Preferensaktier av serie A ska i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning.

§ 8 Inlösen

Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan från och med den 30 juni 2016 ske genom inlösen av ett visst antal eller samtliga preferensaktier av serie A efter beslut av styrelsen. När beslut om inlösen fattas, ska ett belopp motsvarande minskningsbeloppet avsättas till reservfonden om härför erforderliga medel finns tillgängliga.

Fördelningen av vilka preferensaktier av serie A som ska inlösas ska ske pro rata i förhållande till det antal preferensaktier av serie A som varje preferensaktieägare äger vid tidpunkten för styrelsens beslut om inlösen. Om fördelningen enligt ovan inte går jämnt ut ska styrelsen besluta om fördelningen av överskjutande preferensaktier av serie A som ska inlösas. Om beslutet godkänns av samtliga ägare av preferensaktier av serie A kan dock styrelsen besluta vilka preferensaktier av serie A som ska inlösas.

Lösenbeloppet för varje inlöst preferensaktie av serie A ska vara ett belopp enligt följande:

- I. Fram till den första halvårsvisa avstämningsdagen för utdelning efter årsstämman 2020, ett belopp motsvarande 110 procent av det belopp som har betalats för varje preferensaktie av serie A vid den första emissionen av preferensaktier av serie A ("**initial teckningskurs**") jämte inestående belopp uppräknat

med årlig ränta enligt § 7 ovan. Lösenbeloppet för varje inlöst preferensaktie av serie A ska dock aldrig understiga stamaktiens kvotvärde.

- II. Från och med den första halvårsvisa avstämningsdagen för utdelning efter årsstämman 2020 och för tiden därefter, ett belopp motsvarande 130 procent av initial teckningskurs jämte inestående belopp uppräknat med årlig ränta enligt § 7 ovan. Lösenbeloppet för varje inlöst preferensaktie av serie A ska dock aldrig understiga stamaktiens kvotvärde.

Ägare av preferensaktie av serie A som ska inlösas ska vara skyldig att inom tre månader från erhållande av skriftlig underrättelse om styrelsens beslut om inlösen motta lösenbeloppet för stamaktien eller, där bolagsverkets eller rättens tillstånd till minskningen erfordras, efter erhållande av underrättelse att beslut om sådant tillstånd har vunnit laga kraft.

§ 9 Bolagets upplösning

Om bolaget likvideras ska preferensaktier av serie A medföra företrädesrätt framför stamaktier att ur bolagets tillgångar erhålla ett belopp per preferensaktie av serie A motsvarande lösenbeloppet beräknat enligt § 8 ovan per tidpunkten för likvidationen, innan utskiftning sker till innehavare av stamaktier. Preferensaktier av serie A ska i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

§ 10 Styrelse

Styrelsen ska bestå av lägst tre (3) och högst sju (7) styrelseledamöter med högst tre (3) styrelsesuppleanter. Styrelseledamöterna och styrelsesuppleanterna väljs varje år på årsstämma för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

§ 11 Revisorer

För granskning av aktiebolagets årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning utses en (1) godkänd revisor utan revisorssuppleant med mandattid enligt aktiebolagslagens huvudregel. Till revisor kan även utses ett registrerat revisionsbolag.

§ 12 Kallelse

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Att kallelse har skett ska samtidigt annonseras i Svenska Dagbladet. Aktieägare som vill delta i bolagsstämman ska anmäla detta till bolaget senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Sistnämnda dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före bolagsstämman.

§ 13 Räkenskapsår

Aktiebolagets räkenskapsår ska vara kalenderår.

§ 14 Avstämningsförbehåll

Bolagets stamaktier ska vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. Den aktieägare eller förvaltare som på avstämningsdagen är införd i aktieboken och antecknad i ett avstämningsregister, enligt 4 kap. lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument eller den som är antecknad på avstämningskonto enligt 4 kap. 18 § första stycket 6-8 nämnda lag, ska antas vara behörig att utöva de rättigheter som framgår av 4 kap. 39 § aktiebolagslagen (2005:551).

* * * * *

LEGALA FRÅGOR OCH KOMPLETTERANDE INFORMATION

Legal- och Koncernstruktur

Bolaget är ett publikt aktiebolag registrerat enligt svensk rätt med firma (tillika handelsbeteckning) Tobin Properties AB (publ). Bolagets organisationsnummer är 556733-4379. Tobin Properties bildades den 4 april 2007 och registrerades av Bolagsverket den 3 juli 2007. Föremålet för Tobin Properties verksamhet är att tillhandahålla rådgivning till fastighetsbranschen samt idka därmed förenlig verk-

samhet. Tobin Properties verksamhet regleras av aktiebolagslag (2005:551).

Koncernen bestod den 31 mars 2019, förutom av moderbolaget Tobin Properties, av de helägda dotterbolagen Tobin Properties Projektutveckling AB, Menigasker AB, Lundbytorp Fastighets AB, Peasgood Nonsuch AB, Pederstrup AB, SBG Gravensteiner AB, Romo Fastighetsförvaltning HB samt dotterbolag till dessa bolag. I tabellen nedan redovisas enbart helägda dotterbolag till Bolaget.

Bolagsnamn	Org.nr	Säte	Andel ägande (%)
Tobin Properties Projektutveckling AB	556971-7399	Stockholm	100
Menigasker AB	559000-0336	Stockholm	100
Lundbytorp Fastighets AB	559000-0328	Stockholm	100
Peasgood Nonsuch AB	559090-3935	Stockholm	100
Pederstrup AB	559091-2589	Stockholm	100
SBG Gravensteiner AB	556772-1476	Stockholm	100
Romo Fastighetsförvaltning HB	916605-9625	Stockholm	99

Väsentliga avtal

Aktieöverlåtelseavtal med bostadsrättsföreningar

Vid köp av fastighet gäller som utgångspunkt att Tobin Properties ingår köpeavtal med aktuell fastighetsägare avseende förvärv av aktierna i det bolag vari fastigheten är paketerad. Tobin Properties överlåter sedan, i nära anslutning till fastighetsförvärvet, aktierna i fastighetsbolaget till den bostadsrättsförening som ska upplåta bostadsrätter på den aktuella fastigheten. För detta ändamål använder Tobin Properties ett standardiserat aktieöverlåtelseavtal som i huvudsak innebär att bostadsrättsföreningen betalar köpeskillingen uppdelat på en fast och en rörlig del. Den fasta delen betalas genom att bostadsrättsföreningen på tillträdesdagen utfärdar ett skuldebrev enligt särskilt angivna villkor och den rörliga delen betalas med ett belopp som fastställs

enligt en särskild beräkningsmodell efter att bostadsrättsföreningen har mottagit insatser/upplåtelseavgifter för bostadsrätterna.

Markanvisnings- och exploateringsavtal

Vid förvärv av fastighet genom markanvisning ingår Koncernen vanligtvis exploateringsavtal med aktuell kommun avseende fördelning av ansvar och kostnader för exploatering av fastigheten och intilliggande allmän plats i enlighet med för området antagen detaljplan. Exploateringsavtalet är vanligtvis villkorat av att avtalet godkänns av kommunfullmäktige inom särskild tid samt att detaljplan för området antagits och vunnit laga kraft inom särskild tid.

Entreprenadavtal

För utveckling av de aktuella fastigheterna upphandlar och engagerar Koncernen för bostadsrättsföreningars räkning, enligt vad som beskrivits ovan, entreprenörer för byggnation och utförande av andra arbeten. Därigenom tillhandahåller Koncernen både totalentreprenader och andra entreprenader, vilka regleras genom standardiserade entreprenadavtal baserade på AB 04 (Allmänna bestämmelser för byggnads-, anläggnings- och installationsentreprenader) alternativt ABT 06 (Allmänna bestämmelser för totalentreprenader).

Förhands- och upplåtelseavtal med privatpersoner

I syfte att genomföra vissa byggprojekt gemensamt med andra projektbolag deläger Tobin Properties aktier i olika holdingbolag och har därvid ingått aktieägaravtal med investerare i respektive holdingbolag. Aktieägaravtalen reglerar parternas rättigheter och skyldigheter, däribland projektets vinstfördelning, begränsningar i parternas förfoganderätt över sina aktier samt hur parterna ska formera holdingbolagets styrning och ledning. För mer information om Bolagets intresseföretag se även avsnittet "Verksamhetsbeskrivning".

Intresseföretag

Tobin Properties finansierar sina projekt dels självständigt, dels tillsammans med delägare i intresseföretag. En struktur med delat ägande bidrar till ett effektivt kapitalutnyttjande och möjliggör för Bolaget att dra nytta av sin kompetens i ännu större skala. Innehav i intresseföretag redovisas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde och därefter enligt kapitalandelsmetoden, vilket innebär att ägarföretagets andel av intresseföretagets nettoresultat tas in i koncernredovisningen. Andel i intresseföretagets resultat särredovisas i rörelseresultatet.

Fagerö Holding – Projekt Äril

Delägt till 33,3 procent med Revcap (KH III Fastigheter 2 AB), som är en fastighetsfond baserad i London.

Portgås Fastighets AB – Projekt Unum

Delägt till 30 procent med EQT (EQT Real Estate I), som är en global private equity-fond.

Pardes Holding AB – Projekt Etaget

Delägt till 37,5 procent med Revcap (KH III Fastigheter 2 AB), som är en fastighetsfond baserad i London. Inflyttning av projekt Etaget genomfördes under tredje kvartalet 2017.

Pardes Holding AB äger Bostadsrättsföreningen Etaget som i sin tur äger Paradisparkering AB (garage) i Projekt Etaget på Kungsholmen.

Golfbäcken Holding AB - Projekt Golfbäcken 1 & 2

Delägt till 43,7 procent per den 31 mars 2018 och 55 procent vid projektstart med investerarna Bertlin & Co Holding AB, Viva Active i Stockholm AB, Bredbacka Invest AB och Nima Mountaineer AB. Bertlin & Co Holding AB äger mark som ska styckas av och ingå i projektet.

Obligationslån

Referensvärden som anges nedan avseende obligationslånen i enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning om index som används som referensvärden för finansiella instrument och finansiella avtal (Benchmarkförordningen) har inte tillhandahållits av sådan administratör som anges enligt artikel 36 i Benchmarkförordningen.

Tobin Properties har ett utestående treårigt säkerställt obligationslån med en ram om maximalt 500 miljoner kronor med förfall den 1 juli 2019. Bolaget har utnyttjat obligationslånet i fyra trancher. Den första tranchen emitterades den 22 juni 2016 om 225 miljoner kronor och löper med en rörlig ränta om STIBOR 3M + 9,00 procent med kvartalsvis utbetalning. Den andra tranchen emitterades den 14 september 2016 och utgjorde en emission om 75 miljoner kronor till 101,25 procent av det nominella värdet med en ränta om STIBOR 3M + 9,0 procent. Den tredje tranchen emitterades den 15 januari 2017 och utgjorde en emission om 170 miljoner kronor till 102,25 procent av det nominella värdet med en ränta om STIBOR 3M + 9,0 procent. Den fjärde tranchen emitterades den 14 mars 2017 och utgjorde en emission om 30 miljoner kronor till 102,25 procent av

det nominella värdet med en ränta om STIBOR 3M + 9,0 procent. Om STIBOR är lägre än noll ska STIBOR anses vara noll.

Bolagets obligationslån är upptaget till handel på Nasdaq Stockholm med kortnamnet "Tobin_101" och ISIN-kod: SE0008347371. Obligationslånet har placerats bland svenska kvalificerade investerare.

Bolagets dotterbolag Mariefjärd AB (publ) har ett utestående fyraårigt säkerställt obligationslån med en ram om maximalt 300 miljoner kronor med förfall den 30 mars 2021. Mariefjärd AB (publ) har utnyttjat obligationslånet i en tranch som emitterades den 30 mars 2017 om 300 miljoner kronor och löper med en rörlig ränta om STIBOR 3M + 6,00 procent med kvartalsvis utbetalning.

Mariefjärd AB:s (publ) obligationslån är upptaget till handel på Nasdaq Stockholm med kortnamnet "Marie_101" och ISIN-kod: SE0009779069. Obligationslånet har placerats bland svenska kvalificerade investerare.

Finansiering

Tobin Properties har extern upplåning och kreditfaciliteter. Tobin Properties huvudsakliga lånefinansiering består av obligationslån om 500 MSEK med förfalldatum 1 juli 2019, Bolaget har även en checkräkningskredit om högst 8 MSEK som per den 31 mars 2019 inte var utnyttjad. Tobin Properties dotterbolag Mariefjärd AB har ett utestående obligationslån om 300 MSEK med förfalldatum 30 mars 2021. Båda obligationslånen är fullt utnyttjade. Därutöver har Tobin Properties ett antal ytterligare kreditfaciliteter. Bolaget hade per den 31 mars 2019 eventualförpliktelser om 1 268 748 TSEK samt ställda säkerheter om 689 464 TSEK.

Tvister

I ett avslutat projekt har en entreprenör framställt krav gentemot en bostadsförening om ytterligare ersättning för utförda arbeten. Kravet uppgår till 35,5 MSEK och föreningen har motsatt sig kravet i sin helhet. Bolagets helägda dotterbolag SBG Gravensteiner AB har redan slutreglerat köpeskillingen med bostadsrättsföreningen, men kan behöva revidera köpeskillingen ytterligare för det fall att krav riktas mot bostadsrättsföreningen. Per datumet för detta Prospekt för föreningen

diskussioner med entreprenören och inga rättsliga förfaranden har inletts.

Bolaget har framfört ett krav mot ett fastighetsbolag om cirka 14,5 miljoner kronor. Kravet är tvistigt och det finns en risk att Bolaget inte erhåller full betalning från konsultbolaget.

Tobin Properties har framfört ett krav mot en fastighetskonsult om cirka 6,7 miljoner kronor. Motparten har i sin tur framställt ett motkrav på Bolaget om cirka 380 tusen kronor. Det finns en risk att Tobin Properties inte får full ersättning för sitt krav och det finns även en risk att Tobin Properties kommer att behöva betala motparten enligt det krav som denne har framställt.

Bolaget har gjort reservationer avseende de tvistiga fordringsbeloppen 14,5 miljoner kronor och 6,7 miljoner kronor. Övriga tvistiga belopp bedöms inte vara av väsentlig natur.

I november 2017 meddelade Region Uppsala att man häver avtalet avseende Fjärdingenfastigheterna Region Uppsala har meddelat att de kan komma att framställa krav med anledning av hävningen. Något krav eller belopp har ännu inte framställts. Det finns en risk att Region Uppsala kan komma att framställa krav mot bolaget.

Tobin Properties har därtill ett antal pågående tvister med fysiska personer som har tecknat sig för att förvärva nio bostadsrättslägenheter, men som av olika skäl inte vill eller kan fullfölja sina ingångna avtal. Det finns en risk att några eller alla fysiska personer som tecknat avtal med Tobin Properties inte kommer att tillträda sina lägenheter. Varje sådan enskild tvist är inte i sig av väsentlig natur men om Bolaget skulle förlora ett flertal av dem kan det ha en väsentlig negativ inverkan på Bolaget.

Immateriella rättigheter

Tobin Properties har registrerat och innehar äganderätt till EU-varumärket "Tobin" och stilisering av bokstaven "T". Varumärkesrätten omfattar klasserna 36, 37 och 42 och är giltiga till och med den 8 september 2025. Därutöver har Bolaget registrerat domännamn, bland annat (www.tobinproperties.se).

Utöver ovan finns inte några andra immateriella rättigheter som är av väsentlig betydelse för Koncernen.

Försäkringar

Bolaget har tidigare haft sedvanliga företagsförsäkringar och fastighetsförsäkringar med försäkringsbolaget Moderna Försäkringar AB. Bolaget har den 1 februari bytt försäkringsbolag till Protector där Koncernen nu har sedvanlig företagsförsäkring. Koncernen hade fram till den 13 december 2018 en ansvarsförsäkring via RiskPoint AB för Styrelse och VD som omfattade samtliga bolag inom Koncernen. Sedan den 13 december 2018 ingår istället Koncernen i Klövern-koncernens ansvarsförsäkring och den tidigare försäkringen hos RiskPoint utgör en run-off försäkring.

Bolaget anser att dess försäkringskydd är i linje med försäkringskyddet för andra företag inom samma bransch och att försäkringskyddet är tillräckligt för de risker som verksamheten vanligtvis är förenad med. Tobin Properties kan emellertid inte lämna några garantier för att Tobin Properties inte kan komma att ådra sig förluster utöver vad som täcks av dessa försäkringar.

Transaktioner med närstående

Närstående parter är samtliga dotterbolag inom Koncernen samt ledande befattningshavare i Koncernen, det vill säga Styrelsen och koncernledningen, samt dess familjemedlemmar. Transaktioner med närstående avser dessa personers transaktioner med Koncernen. De styrande principerna för vad som anses vara närståendetransaktioner framgår av regelverket IAS 24.

Tobin Properties har under perioden, efter den period för vilken senast offentliggjord reviderad finansiell information finns tillgänglig, inte haft några väsentliga transaktioner med närstående, utöver sedvanliga transaktioner mellan koncernbolag och intresseföretag samt utbetalningar av arvode till Styrelsen och ersättning till ledande befattningshavare. Transaktionerna har skett till marknadsmässiga villkor.

Teckningsförbindelse och garantiåtaganden i Företrädesemissionen

Tobin Properties har i samband med Företrädesemissionen erhållit teckningsförbindelser från den största aktieägaren, Klövern AB, genom sitt indirekt

helägda dotterbolag Dagon. Tecknings-förbindelser uppgår sammanlagt till cirka 354 miljoner kronor, motsvarande cirka 86,6 procent av Företrädesemissionen. Klövern, genom sitt indirekt helägda dotterbolag Dagon, garanterar därutöver Företrädesemissionen upp till ett belopp om cirka 409 miljoner kronor, motsvarande 100 procent av Företrädesemissionen. Ingen garantiåtagning utgår i samband med garantiåtagandet. Inga kontanta medel eller andra tillgångar har pantsatts och ingen annan säkerhet har tillhandahållits för att säkerställa åtagandet. Se vidare under rubriken "*Ej säkerställt garantiåtagande*" i avsnittet "*Risikfaktorer*".

Garantiåtagandet från Klövern ingicks av båda parter den 21 mars 2019. Klövern kan nås på följande adress: Bredgränd 4, 111 30 Stockholm, telefon: 010-482 70 00.

Lock up-avtal

Det föreligger inga lock up-avtal.

Rådgivare

Swedbank är Global Coordinator och Sole Bookrunner till Bolaget och agerar emissionsinstitut i samband med Företrädesemissionen. Walthon Advokater är legal rådgivare till Tobin Properties i samband med Företrädesemissionen. Swedbank och Walthon Advokater erhåller en på förhand avtalad ersättning för utförda tjänster till Bolaget. Utöver vad som anges ovan har Swedbank eller Walthon Advokater inga ekonomiska eller andra intressen i Företrädesemissionen eller vid upprättandet av Prospektet. Patrik Essehorn, styrelseordförande i Bolaget, är delägare och styrelseordförande i Walthon Advokater.

Handlingar införlivade genom hänvisning

Investorerna bör ta del av all den information som införlivas i Prospektet genom hänvisning och informationen, till vilken hänvisning sker, ska läsas som en del av Prospektet. De delar i nedan angivna dokument som inte införlivas genom hänvisning är inte delar av Prospektet. Nedan angiven information ska anses införlivad i Prospektet genom hänvisning. Tobin Properties finansiella rapporter för räkenskapsåren 2018 och 2017 samt för perioderna 1 januari – 31 mars 2019 och 1 januari – 31 mars 2018 utgör en del av Prospektet och ska läsas som

en del därav. Dessa finansiella rapporter återfinns i Tobin Properties årsredovisningar för räkenskapsåren 2018 och 2017 samt i delårsrapporten för perioden 1 januari – 31 mars 2019, där hänvisningar görs enligt följande:

- Delårsrapporten för perioden 1 januari - 31 mars 2019: Rapport över resultat och övrigt totalresultat för Koncernen (sidan 12), Rapport över finansiell ställning för Koncernen (sidan 13, Rapport över förändringar av eget kapital för Koncernen (sidan 14), Rapport över kassaflöden för Koncernen (sidan 15) och noter (sidan 18).
- Årsredovisningen 2018: Rapport över resultat för Koncernen (sidan 47), Rapport över finansiell ställning för Koncernen (sidan 48), Rapport över förändringar i eget kapital för Koncernen (sidan 49), Rapport över kassaflöden för Koncernen (sidan 50), noter (sidorna 55-72) och revisionsberättelse (sidorna 74-77).
- Årsredovisningen 2017: Rapport över resultat för Koncernen (sidan 58), Rapport över finansiell ställning för Koncernen (sidan 59), Rapport över förändringar av eget kapital för Koncernen (sidan 60), Rapport över kassaflöden för Koncernen (sidan 61), noter (sidorna 66-84) och revisionsberättelse (sidorna 86-88).

Samtlig historisk finansiell information för räkenskapsåren 2017 är upprättad enligt IFRS och är

reviderad av Bolagets tidigare revisor Grant Thornton. Bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2018 är granskad av Bolagets nuvarande revisor Ernst & Young, EY. Förutom det nämnda har ingen information i Prospektet granskats av Bolagets dåvarande eller nuvarande revisor, om inte annat särskilt anges i Prospektet.

Dokument tillgängliga för granskning

Kopior av följande handlingar kan under hela Prospektets giltighetstid granskas på Bolagets kontor (Humlegårdsgatan 19A, 114 46 Stockholm) under ordinarie kontorstid:

- Tobin Properties bolagsordning
- Tobin Properties delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 2019
- Tobin Properties årsredovisningar för räkenskapsåren 2018 och 2017 (inklusive revisionsberättelser)
- Dotterbolagens årsredovisningar för räkenskapsåren 2018 och 2017 (inklusive revisionsberättelser)
- Prospektet

SKATTEFRÅGOR I SVERIGE

Nedan följer en sammanfattning av vissa svenska skattekonsekvenser som kan uppkomma med anledning av Företrädesemissionen. Sammanfattningen gäller endast i Sverige obegränsat skattskyldiga fysiska personer och aktiebolag om inte annat anges. Sammanfattningen är baserad på nu gällande svensk lagstiftning och är endast avsedd som allmän information. Sammanfattningen omfattar inte värdepapper som innehas av handelsbolag eller som innehas som lagertillgångar i näringsverksamhet. Vidare omfattar sammanfattningen inte de särskilda reglerna om skattefri utdelning och kapitalvinst (inklusive avdragsförbud för kapitalförlust) i bolagssektorn som kan bli tillämpliga då aktieägare innehar värdepapper som anses näringsbetingade. Sammanfattningen omfattar inte heller de särskilda regler som kan bli tillämpliga på innehav i bolag som är eller har varit s.k. fåmansföretag eller på värdepapper som förvärvats med stöd av s.k. kvalificerade andelar i fåmansföretag. Inte heller omfattas värdepapper som förvaras på ett s.k. investeringssparkonto och som omfattas av särskilda regler om schablonbeskattning. Särskilda skatteregler gäller för vissa typer av bolag, t.ex. investmentföretag och försäkringsföretag. Dessa särskilda skatteregler behandlas inte här. Den skattemässiga behandlingen av varje enskild aktieägare beror på dennes specifika situation. Varje innehavare av aktier och teckningsrätter bör därför rådfråga en skatterådgivare för att få information om de skattekonsekvenser som Företrädesemissionen kan medföra för denne, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska regler och skatteavtal.

Fysiska Personer

Kapitalvinstbeskattning

När marknadsnoterade aktier eller andra delägarrätter, t.ex. teckningsrätter, säljs eller på annat sätt avyttras kan en skattepliktig kapitalvinst eller en avdragsgill kapitalförlust uppstå. Kapitalvinster beskattas i inkomstslaget kapital med en skattesats om 30 procent. Kapitalvinsten eller kapitalförlusten beräknas normalt som skillnaden mellan försäljningsersättningen, efter avdrag för försäljningsutgifter, och omkostnadsbeloppet (för särskild information om omkostnadsbeloppet för teckningsrätter, se avsnittet "Utnyttjande och avyttring av teckningsrätter" nedan). Omkostnadsbeloppet för alla delägarrätter av samma slag och sort beräknas gemensamt med tillämpning av genomsnittsmetoden. Det bör noteras att BTA inte anses vara av samma slag och sort som de aktier som berättigade till företräde inom ramen för Erbjudandet, förrän Företrädesemissionen registrerats hos Bolagsverket. Vid försäljning av marknadsnoterade aktier, såsom aktier i Bolaget, kan omkostnadsbeloppet alternativt bestämmas till 20 procent av försäljningsersättningen efter avdrag för försäljningsutgifter enligt den s.k. schablonmetoden.

Kapitalförluster på marknadsnoterade aktier och andra marknadsnoterade delägarrätter får i sin helhet dras av mot skattepliktiga kapitalvinster som uppkommer samma år på aktier och andra

marknadsnoterade delägarrätter (dock inte andelar i värdepappersfonder eller specialfonder som endast innehåller svenska fordringsrätter, s.k. räntefonder). Kapitalförluster på aktier eller andra delägarrätter som inte kan kvittas på detta sätt får dras av med upp till 70 procent mot övriga inkomster i inkomstslaget kapital. Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital medges skattereduktion mot kommunal och statlig inkomstskatt samt fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. Skattereduktion medges med 30 procent av den del av underskottet som inte överstiger 100 000 SEK och med 21 procent av resterande del. Underskott i inkomstslaget kapital som inte kan nyttjas enligt ovan går förlorat och får inte nyttjas ett senare år.

Skatt på utdelning

Utdelning till fysiska personer beskattas i inkomstslaget kapital med en skattesats om 30 procent. För fysiska personer som är bosatta i Sverige innehålls normalt preliminärskatt avseende utdelning med 30 procent av Euroclear Sweden eller, när det gäller förvaltarregistrerade aktier, av förvaltaren.

Utnyttjande och avyttring av teckningsrätter

Utnyttjande av teckningsrätter utlöser ingen beskattning. Anskaffningsutgiften för en aktie utgörs av teckningskursen. Om teckningsrätter som utnyttjas för teckning av aktier förvärvats genom köp eller på liknande sätt (dvs. som inte har erhållits

baserat på innehav av befintliga aktier) får teckningsrätternas omkostnadsbelopp beaktas vid beräkning av omkostnadsbeloppet för förvärvade aktier.

För aktieägare som inte önskar utnyttja sin företrädesrätt att delta i Företrädesemissionen och avyttrar sina teckningsrätter beräknas en kapitalvinst eller kapitalförlust. Teckningsrätter som grundas på innehav av befintliga aktier anses anskaffade för 0 SEK. Hela försäljningsersättningen efter avdrag för utgifter för avyttringen ska således tas upp till beskattning. Schablonmetoden får inte tillämpas i detta fall. Omkostnadsbeloppet för de ursprungliga aktierna påverkas inte.

För teckningsrätter som förvärvats genom köp eller på liknande sätt utgör vederlaget anskaffningsutgift. Schablonmetoden får användas vid avyttring av marknadsnoterade teckningsrätter i detta fall.

En teckningsrätt som varken utnyttjas eller säljs, och därför förfaller, anses avyttrad för 0 SEK.

Aktiebolag

Skatt på kapitalvinster och utdelning

För aktiebolag beskattas alla inkomster, inklusive skattepliktig kapitalvinst och utdelning, i inkomstlaget näringsverksamhet med 21,4 procent (bolagsskattesatsen kommer att sänkas till 20,6 procent från den 1 januari 2021). Kapitalvinster och kapitalförluster beräknas på samma sätt som beskrivits ovan avseende fysiska personer. Avdragsgilla kapitalförluster på aktier eller andra delägarätter får endast dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på sådana värdepapper. En sådan kapitalförlust kan även, om vissa villkor är uppfyllda, kvittas mot kapitalvinster i bolag inom samma koncern, under förutsättning att koncernbidragsrätt föreligger mellan bolagen. En kapitalförlust som inte har kunnat utnyttjas ett visst år får sparas och dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra delägarätter under efterföljande beskattningsår utan begränsning i tiden.

Utnyttjande och avyttring av teckningsrätter

Utnyttjande av teckningsrätter utlöser ingen beskattning. Anskaffningsutgiften för en aktie utgörs av teckningskursen. Om teckningsrätter som utnyttjas för teckning av aktier förvärvats genom köp eller på liknande sätt (dvs. som inte har erhållits baserat på innehav av befintliga aktier) får

teckningsrätternas omkostnadsbelopp beaktas vid beräkning av omkostnadsbeloppet för förvärvade aktier.

För aktieägare som inte önskar utnyttja sin företrädesrätt att delta i Företrädesemissionen och avyttrar sina teckningsrätter beräknas en kapitalvinst eller kapitalförlust. Teckningsrätter som grundas på innehav av befintliga aktier anses anskaffade för 0 SEK. Hela försäljningsersättningen efter avdrag för utgifter för avyttringen ska således tas upp till beskattning. Schablonmetoden får inte tillämpas i detta fall. Omkostnadsbeloppet för de ursprungliga aktierna påverkas inte.

För teckningsrätter som förvärvats genom köp eller på liknande sätt utgör vederlaget anskaffningsutgift. Schablonmetoden får användas vid avyttring av marknadsnoterade teckningsrätter i detta fall.

En teckningsrätt som varken utnyttjas eller säljs, och därför förfaller, anses avyttrad för 0 SEK.

Särskilda skattefrågor för innehavare av aktier och teckningsrätter som är begränsat skattskyldiga i Sverige

Kupongskatt

För aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som erhåller utdelning på aktier i ett svenskt aktiebolag uttas normalt svensk kupongskatt. Skattesatsen är 30 procent. Skattesatsen är dock i allmänhet reducerad genom skatteavtal som Sverige ingått med andra länder för undvikande av dubbelbeskattning. Flertalet av Sveriges skatteavtal möjliggör nedsättning av den svenska skatten till avtalets skattesats direkt vid utdelningstillfället om erforderliga uppgifter om den utdelningsberättigade föreligger. I Sverige verkställs avdraget för kupongskatt normalt av Euroclear Sweden eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, av förvaltaren. Erhållandet av teckningsrätter utlöser ingen skyldighet att erlægga kupongskatt.

I de fall 30 procent kupongskatt innehållits vid utbetalning till en person som har rätt att beskattas enligt en lägre skattesats eller för mycket kupongskatt annars innehållits, kan återbetalning begäras hos Skatteverket före utgången av det femte kalenderåret efter utdelningen.

Kapitalvinstbeskattning

Innehavare av aktier och teckningsrätter som är begränsat skattskyldiga i Sverige, och vars innehav inte är hänförligt till ett fast driftställe i Sverige, kapitalvinstbeskattas normalt inte i Sverige vid avyttring av sådana värdepapper. Innehavarna kan emellertid bli föremål för beskattning i sin hemviststat. Enligt en särskild skatteregel kan emellertid fysiska personer som är begränsat

skattskyldiga i Sverige bli föremål för svensk beskattning vid försäljning av vissa värdepapper (såsom aktier, BTA och teckningsrätter) om de vid något tillfälle under avyttringsåret eller något av de tio föregående kalenderåren har varit bosatta eller stadigvarande vistats i Sverige. Tillämpligheten av denna regel kan begränsas av skatteavtal mellan Sverige och andra länder.

DEFINITIONER

"BTA"	Betald tecknad aktie avseende stamaktier i Tobin Properties
"Dagon"	Dagon Sverige AB, org. nr 556473-1213
"Euroclear Sweden"	Euroclear Sweden AB, org.nr 556112-8074
"Företrädesemissionen" eller "Erbjudandet"	Erbjudandet att teckna stamaktier i Tobin Properties i enlighet med villkoren i Prospektet
"Klövern"	Klövern AB (publ), org. nr 556482-5833, eller beroende på sammanhang, Klöverns indirekt helägda dotterbolag Dagon
"Koden"	Svensk kod för bolagsstyrning av den 1 december 2016 utgiven av Kollegiet för svensk bolagsstyrning
"Koncernen"	Den koncern i vilken Tobin Properties är moderbolag
"kvm"	Kvadratmeter
"Nasdaq Stockholm"	NASDAQ Stockholm AB eller den marknadsplats som NASDAQ Stockholm AB bedriver
"Prospektet"	Föreliggande prospekt som upprättats med anledning av Företrädesemissionen
"SEK", "TSEK" och "MSEK"	Svenska kronor, tusen svenska kronor och miljoner svenska kronor
Styrelsen	Styrelsen i Tobin Properties AB (publ)
"Swedbank"	Swedbank AB (publ), org. nr 502017-7753
"Tobin Properties" eller "Bolaget"	Tobin Properties AB (publ), org.nr 556733-4379
"Walthon Advokater"	Walthon Advokater AB, org.nr 559138-3426

ADRESSER

Emittenten

Tobin Properties AB

Humlegårdsgatan 19A

114 46 Stockholm

Hemsida: (www.)tobinproperties.se

Telefonnummer: 08-120 500 00

Finansiell rådgivare

Swedbank AB (publ)

105 34 Stockholm

Besöksadress: Landsvägen 40, 172 63 Sundbyberg

Hemsida: (www.)swedbank.se

Telefonnummer: 08-585 900 00

Legal rådgivare

Walthon Advokater AB

Box 716

114 11 Stockholm

Besöksadress: Stureplan 4 a, 114 35 Stockholm

Hemsida: (www.)walthon.se

Telefonnummer: 08-501 397 00

Certified Advisor

Avanza Bank AB

Box 1399

111 93 Stockholm

Besöksadress: Regeringsgatan 103, 111 39 Stockholm

Hemsida: (www.)avanza.se

Telefonnummer: 08-562 250 00

Revisor

Ernst & Young AB

Box 7850

103 99 Stockholm

Besöksadress: Jakobsbergsgatan 24, 111 44 Stockholm

Hemsida: (www.)ey.com

Telefonnummer: 08-520 590 00

Kontoförande institut

Euroclear Sweden AB

Box 191

101 23 Stockholm

Besöksadress: Klarabergsviadukten 63, 111 64 Stockholm

Hemsida: (www.)euroclear.com

Telefonnummer: 08-402 90 00