



BOLAGSBESKRIVNING

TOBIN PROPERTIES AB (PUBL)

Upprättad med anledning av ansökan om upptagande till handel av
preferensaktier i Tobin Properties AB (publ) på First North

November 2014

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Tobin Properties i korthet	3
VD har ordet	8
Bakgrund och motiv	9
Kortfattad information om preferensaktierna i Tobin Properties	10
Försäljning av preferensaktier inför marknadsnoteringen på First North	11
Risikfaktorer	13
Handlingar införlivade genom hänvisning	17
Övrig information	17
Bolagsordning	18
Skattefrågor i Sverige	21

DEFINITIONER

Med Tobin Properties, Tobin eller bolaget avses Tobin Properties AB (publ), org nr 556733-4379.

FINANSIELL KALENDER

Årsrapport 2014	20/3 2015
Ordinarie bolagsstämma 2015	20/5 2015

HANDLINGAR INFÖRLIVADE GENOM HÄNVISNING

Denna bolagsbeskrivning består av, utöver föreliggande dokument, följande dokument som härmed införlivas genom hänvisning:

- Årsredovisning avseende räkenskapsåret 2013
- Delårsrapport januari-september 2014

Dokumenterna kan erhållas från Tobin Properties samt på www.tobinproperties.se

Viktig information om First North: First North är en alternativ marknadsplats som drivs av de olika börserna som ingår i NASDAQ. Den har inte samma juridiska status som en reglerad marknad. Bolag på First North regleras av First Norths regler och inte av de juridiska krav som ställs för handel på en reglerad marknad. En placering i ett bolag som handlas på First North är mer riskfylld än en placering i ett bolag som handlas på en reglerad marknad. Alla bolag vars aktier är upptagna till handel på First North har en certified adviser som övervakar att reglerna efterlevs. NASDAQ Stockholm godkänner ansökan om upptagande till handel på First North.

TOBIN PROPERTIES I KORTHET

Tobin Properties skapar moderna och unika bostäder i attraktiva lägen i Stockholmsregionen genom att nyproducera bostäder eller konvertera kommersiella byggnader till bostäder. Sedan starten 2010 har Tobin Properties uppvisat en stark tillväxt och har idag en stark marknadsposition.

Tobin Properties affärsidé är att utifrån moderna människors behov utveckla bostäder med ett funktionellt och designmässigt djup. Visionen är att utveckla stadsbilden med nya bostäder som engagerar och ger högre livskvalitet med en arkitektur och design som särskiljer sig. Tobin Properties samarbetar med ledande arkitekter och konsulter för utformningen och med mäklare för försäljningen av bostäderna. För uppförandet av bostäderna upphandlar Tobin Properties entreprenadtjänster från ledande byggföretag.

AFFÄRSMODELL

Tobin Properties förvärvar och utvecklar fastigheter i syfte att skapa moderna och attraktiva bostäder i utmärkta lägen. Affärsprocessen omfattar prospektering, fastighetsförvärv, strukturering, finansiering, projektering, försäljning, byggnation samt överlämning/avyttring. 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. Därigenom uppstår det netto som utgör Tobin Properties rörelseintäkt.

MÅLGRUPP

Tobin Properties målgrupp återfinns huvudsakligen i det övre mellanklassesegmentet av marknaden. Hushållen i det övre mellanklassesegmentet innehåller i regel en eller två högutbildade, yrkesverksamma individer eller pensionerade vilket normalt borgar för en robust ekonomi.

Segmentet påverkas relativt lite av volatiliteten på finansmarknaderna jämfört med premiumsegmentet. Samtidigt är detta segment mer motståndskraftigt mot nedgångar på arbetsmarknaden än de lägre segmenten.

Det övre mellanklassesegmentet är ett stort segment när det gäller antalet köpare och totala tillgångar och består av individer med en god köpkraft och som ofta är villiga att betala extra för design/värde.

Tobin Properties har historiskt erhållit en prispremie på 20-40% jämfört med andra bostäder i samma område.

INVESTERINGSTEMAN

Tobin Properties investeringsidé att förvärva projekt på den kommersiella fastighetsmarknaden och sälja lägenheter på den privata bostadsmarknaden. Tobins selektiva förvävsstrategi som består av att investera i tre distinkta investeringsteman minskar riskerna och maximerar utvecklingsvärdet.

(1) Urbana områden utanför Stockholms innerstad med goda kommunikationer.

Tobin Properties utvecklar lägenheter med modern design i attraktiva förorter med goda kommunikationer (inom 10 minuter från centrala Stockholm med tunnelbana). Det finns en trend i Stockholmsområdet där denna typ av förorter (t.ex. Sundbyberg) utvecklas till tätare och mer stadslika stadsdelar och gentrifieras.

Exempel: Arsenal (Sundbyberg)

(2) 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 sluta det rådande prisgapet mellan lägenheter i dessa nya områden och innerstadslägenheter.

Exempel: Brofästet (Norra Djurgårdsstaden) och Etaget (Västra Kungsholmen)

(3) 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 ofta är i behov av renovering) eller där villabebyggelse dominerar och utbudet av lägenheter understiger efterfrågan.

Tobin Properties riktar in sig på kunder som föredrar befintliga stadsdelar/områden men som är villiga att betala en premie för nyproduktion.

Exempel: Ösby Park (Djursholm), Tollare (Nacka) och Solterrassen (Saltsjöbaden).

TOBIN PROPERTIES METODIK FÖR ATT MINIMERA PROJEKTRISK

(1) Minimering av projektrisk vid förvärv av mark.

(A) Förvärv av mark villkorat av detaljplansgodkännande.

Köp och betalning av mark sker efter detaljplanens godkännande. Om detta inte uppnås, upphävs köpet.

Tobin Properties kan antingen driva detaljplaneprocessen i samarbete med aktuell kommun (som i fallet med markanvisningar) eller ta över projektet efter att säljaren drivit igenom detaljplanen.

(B) Förvärv av kommersiella fastigheter som genererar intäkter under detaljplaneprocessen.

Förvärv av kassaflödesgenererande kommersiella fastigheter för konvertering/planändring minskar risken och möjliggör en bättre kapitalstruktur för projektet genom möjligheten att låna mot kommersiella hyresintäkter.

(2) Försäljning av minst 60% av bostäderna före byggstart.

Försäljning av minst 60% av bostäderna innan byggstart säkrar upp en majoritet av intäkterna. 10% av köpeskillingen erläggs av bostadsköparen 12-24 månader före tillträdet.

(3) Entreprenadkontrakt till fast pris eller takpris.

Tobin Properties tecknar avtal med ledande entreprenadföretag för att säkerställa produktionskostnaden innan byggstart. Entreprenadavtalen är i regel styrda totalentreprenad med fast pris eller takpris.

(4) Marknadsföring och varumärkesstrategi för att tillgodose kundernas behov.

Utförlig marknadsanalys och identifiering av kundbehov i Tobin Properties målgrupp inför projektstart samt strategisk marknadsföring mot målgruppen under försäljningsfas och marknadsföringsfas.

MARKNAD

Efterfrågan på Tobin Properties bostäder i attraktiva lägen är fortsatt stor samtidigt som utbudet inom denna kategori är begränsat. Den väsentligt starkare utvecklingen av både sysselsättning och lönenivåer i Stockholmsregionen jämfört med övriga landet, även under de senaste årens finansiella oro, bedöms påverka Tobin Properties verksamhet positivt. Därtill finns det en generellt stor och ökande efterfrågan på bostäder i Stockholm från en växande befolkning.

KONKURRENTER

På NASDAQ finns idag fyra renodlade bostadsutvecklingsföretag noterade; JM, ALM Equity, Oscar Properties och Besqab är exempel på bolag som i likhet med Tobin Properties bedriver fastighetsutveckling i Stockholmsområdet. Även de stora entreprenadföretagen bedriver bostadsutvecklingsverksamhet vid sidan av entreprenadverksamheten. I övrigt består branschen av privatägda små och medelstora företag samt några större folkrörelseanknutna aktörer.

FASTIGHETSPORTFÖLJ

Tobin Properties projektportfölj omfattar idag totalt omkring 700 lägenheter med 51 000 kvm bostadsarea och ett färdigutvecklat värde om cirka 3 700 MSEK.

Tobin Properties har idag fyra aktuella bostadsprojekt i sin projektportfölj: (1) Vintergatan i Sundbyberg, (2) Etaget på Kungsholmen, (3) Arkaden i Sundbyberg och (4) Tollare i Nacka. Dessa omfattar totalt 340 lägenheter till ett totalt utvecklat värde av 1 820 MSEK.

Utöver de aktiva projekten har Tobin Properties fem planerade projekt: (1) Brofästet i Norra Djurgården, (2) Kvarteret G i Årsta, (3) Arsenal C/D i Sundbyberg, (4) Projekt Torghuset i Roslags Näsby och (5) Projekt Stationshusen i Roslags Näsby. Dessa omfattar totalt 325 lägenheter med 26 100 kvm och ett färdigutvecklat värde om cirka 1 900 MSEK.

Tobin Properties stam- och preferensaktieägare per den 31 juli 2014

Stamaktieägare	Antal	%
Karlin & Co. AB (Erik Karlin)	3 637 500	58,3%
Egobox AB (Johan Varland)	1 237 500	19,8%
Indiska Fastighets AB	625 000	10,0%
Peder Johnson	250 000	4,0%
Membrain Network Capital AB	125 000	2,0%
Gitlis	125 000	2,0%
Övriga	242 500	3,9%
	6 242 500	100,0%

Preferensaktieägare	Antal	%
JRS Securities	273 126	23,8%
Östersjöstiftelsen	140 000	12,2%
Lindell, Peter	83 000	7,2%
Acervo AB	70 000	6,1%
ABG Sundal Collier	62 000	5,4%
Övriga	521 874	45,4%
	1 150 000	100,0%

Tobin Properties samtliga aktieägare per den 31 juli 2014

Aktieägare	Stamaktier	Preferensaktier	% av kapital	% av röster
Karlin & Co. AB (Erik Karlin)	3 637 500	0	49,2%	57,2%
Egobox AB (Johan Varland)	1 237 500	0	16,7%	19,5%
Indiska Fastighets AB	625 000	0	8,5%	9,8%
Peder Johnson	250 000	0	3,4%	3,9%
Membrain Network Capital AB	125 000	0	1,7%	2,0%
Gitlis	125 000	0	1,7%	2,0%
Övriga	242 500	1 150 000	18,8%	5,6%
	6 242 500	1 150 000	100,0%	100,0%



Etaget, Kungsholmen

VIKTIGA HISTORISKA BOLAGSHÄNDELSE

2010:

- Tobin Properties grundas av Erik Karlin och Johan Varland
- Förvärvar projekt Ösby Park i Djursholm

2011:

- Förvärvar projekt Etaget på Kungsholmen och projekt Solterrassen i Saltsjöbaden

2012:

- Ösby Park: tecknar bindande avtal om försäljning av lägenheter överstigande 50% av projektet samt påbörjar byggnation
- Förvärvar två markanvisningar från Stockholms stad

2013:

- Förvärvar projekt Arsenal i Sundbyberg samt slutför och slutavräknar projekt Ösby Park

2014:

- Säljstartar projekten Arsenal och Etaget samt slutför och avyttrar projekt Solterrassen
- Erhåller två markanvisningar i Täby kommun
- Förvärvar projektet Tollare i Nacka

STYRELSE

Tobin Properties styrelse består av:

Erik Karlin (medgrundare, VD, styrelseledamot)

Magisterexamen i företagsekonomi från Handelshögskolan i Stockholm. Flera års erfarenhet av fastighetsutveckling som entreprenör och investerare.

Grundare/ägare av ett antal bolag, bland annat Sveamalm Fastigheter.

Aktieinnehav: indirekt majoritetsägare 3 637 500 stamaktier - Karlin & Co.

Johan Varland (medgrundare, CFO, styrelseordförande)

Magisterexamen i företagsekonomi från Handelshögskolan i Stockholm. Tidigare erfarenhet inkluderar: CFO för Lensway och fastighetsanalytiker på Leimdörfer.

Aktieinnehav: indirekt minoritetsägare 1 237 500 stamaktier - Egobox AB.

Patrik Tillman

Magisterexamen i företagsekonomi från Stockholms universitet.

2000: VD för Lenner & Partners Corporate Finance

1990-2000: Finansanalytiker på Alfred Berg.

Aktieinnehav: 0 (Tillman är styrelseledamot i Indiska Fastighets AB som äger 625 000 stamaktier).

Peder Johnson

Juridik- och matematikstudier vid Uppsala universitet
Grundare och ägare av flera företag, t.ex. Broadgate & Stendörren och Holmen Förvaltning.

Aktieinnehav: Minoritetsägare 250 000 stamaktier.

LEDNING

Erik Karlin (VD)

Johan Varland (CFO)

Adelina Mehra (Projektutvecklingschef)

Arkitekt SAR/MSA, Chalmers.

Flera års erfarenhet som VD för arkitektbyrå Semren+Månsson.

Louise Saxholm (t.f Marknadschef)

Magisterexamen i företagsekonomi från Handelshögskolan i Stockholm. Tidigare anställningar på Procter & Gamble och Johnson & Johnson.

FINANSIELL ÖVERSIKT

	2014	2013	2013
Belopp i KSEK	(Jan-sep)	(Jan-sep)	(Jan-dec)
Nettomsättning	2 079	709	2 559
Rörelseresultat	-8 540	-3 293	9 763
Periodens resultat	-13 674	-5 905	5 658
Balansomslutning	532 955	169 070	245 949
Eget kapital	139 867	11 477	45 302
Eget kapital, Koncernen	309 580	47 455	145 974
Soliditet, Koncernen	58,1%	28,1%	59,4%

Bolagets finansiering består av befintliga likvida medel, utnyttjande av beviljade och tillkommande krediter samt förskott från bostadsköpare. Bolaget och styrelsen anser att erhållna finansieringar samt rörelsekapitalet är tillräckligt för att täcka ingångna förpliktelser och aktuella behov under de kommande 12 månaderna.

PÅGÅENDE LÄGENHETSFÖRSÄLJNINGAR

Arsenal i Sundbyberg omfattar cirka 300 bostäder och väntas stå helt klart under 2019. Totalt produceras lägenheter med en sammanlagd area om cirka 19 560 kvm. Sammanlagt 162 lägenheter säljstartas under 2014.

Etaget på Kungsholmen består av 103 lägenheter där inflyttning beräknas till 2016/2017. Arkitektduon Kjellander och Sjöberg har ritat huset och intresset har varit stort.

FASTIGHETS- OCH PROJEKTÖVERSIKT PER DEN 14 NOVEMBER 2014

Nedanstående tabell visar samtliga projekt som ingått i projektportföljen under 2014.

Projektnamn	Plats	Tillträde (år)	Säljstart Brf (år)	Förväntat avslutat (år)	Projekt-status	Antal bostäder	Utvecklat värde (MSEK)	Kvm BOA
Ösby Park*	Djursholm	2010	2012	2017/2018	Avyttrat	38	262	4 270
Solterrassen*	Saltsjöbaden	2010	2013	2014	Inflyttat	21	111	1 900
Vintergatan*	Sundbyberg	2014	2014	2016	Byggstartat	91	350	5 300
Etaget*	Kungsholmen	2011	2014	2016	Säljstartat	103	640	7 890
Arkaden*	Sundbyberg	2014	2014	2017	Säljstartat	71	380	5 000
Hällmarken	Nacka, Tollare	2014	2015	2016	Projektering	80	450	7 000
Brofästet*	N Djurgårdsstaden	2016	2016	2017/2018	Ej tillträtt	77	600	7 300
Kvarteret G*	Årstafältet	2017	2017	2019	Ej tillträtt	55	280	4 500
Arsenal C/D*	Sundbyberg	2014	2016/2017	2019	Planprocess	140	600	9 000
Torghuset	Roslags Näsby	2017	2017	2019	Ej tillträtt	30	160	2 400
Stationshusen	Roslags Näsby	2017	2017	2019	Ej tillträtt	50	275	4 200
Summa						756	4 068	57 460

INTRESSEFÖRETAG

Tobin Properties äger fastigheter och bedriver om- och nybyggnadsprojekt bland annat genom fem intresseföretag med olika delägare, där Tobin Properties framförallt bidrar med affärgenerering och projektledning. Tobin Properties bedömer att strukturen med delat ägande i olika konstellationer ger en ökad riskspridning. Den nära relationen med bolagens övriga delägare, som var för sig äger och förvaltar stora fastighetsbestånd, ger också Tobin Properties bättre förutsättningar att hitta nya intressanta projekt.

Tobin Properties hade per den 30 september 2014 fem fastighetsägande intresseföretag. I koncernredovisningen för helåret 2013 redovisas samtliga intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden vilket innebär att andelarna i intresseföretaget initialt redovisas till anskaffningsvärdet för att sedan justeras för att avspegla ägarföretagets andel av intresseföretagets resultat. Efter 2014-09-30 har Tobin Properties i samband med en transaktion ökat sin ägarandel i Pardes Holding AB till 50%. Ny partner efter transaktionen är RevCap.

Intresseföretag	Partner	Ägarandel	Bokfört värde, SEK
Solterrassen i Solsidan AB	3 privata investerare	30,0%	730 000
Pardes Holding AB	4 privata investerare	29,5%	5 029 500
SBG Gravensteiner AB	7 privata investerare	35,6%	18 989 228
Ecklinville AB	Ebab Fastighetsutveckling AB	50,0%	125 000
NDS Fagerö AB	Patriam AB	82,0%	205 001
Summa			25 078 729

VD HAR ORDET

Tobin Properties affärsidé utgår från två perspektiv - bostadsköparens och stadens. För bostadsköparna, våra kunder, vill vi utveckla bostäder med ett funktionellt och designmässigt djup, som möter samtida människors behov. Det innebär att vårt erbjudande måste sträcka sig utanför den nya bostadens fyra väggar - utanför huset vi bygger och även kvarteret där det ligger. Vi vill - och måste - även utveckla stadsbilden med en arkitektur och design som särskiljer sig, engagerar och ger högre livskvalitet.

Responserna från våra kunder tyder på att vårt erbjudande träffar mitt i prick. I slutet av maj sålde vi Vintergatan som är den första etappen i centrala Sundbyberg. Under loppet av några timmar var majoriteten av lägenheterna bokade och två veckor senare hade vi skrivit bindande avtal med köpare till 80% av lägenheterna.

Under andra kvartalet genomförde Tobin en emission av preferensaktier totalt omfattande 115 MSEK. Sedan emissionen har tre händelser inträffat som jag anser vara av väsentlig betydelse för bedömningen av preferensaktien:

- Byggrätten för projekt Etaget, som omfattar 7890 kvm bo-area på Kungsholmen, har vunnit laga kraft.
- Bindande avtal om försäljning har tecknats för 93 procent av lägenheterna i projekt Vintergatan i centrala Sundbyberg.
- Bindande avtal om försäljning har tecknats för 71 procent av lägenheterna i projekt Etaget på Kungsholmen.

Den i dagsläget enskilt viktigaste siffran att känna till är att Tobin fram till mitten av november har tecknat bindande avtal om försäljning av lägenheter till ett sammanlagt värde av 814 MSEK, inklusive långsiktigt fastighetslån i bostadsrättsföreningarna. Tobins andel av detta i delägda projekt uppgick till 356 MSEK.

Tobin redovisar intäkten från försäljningar i resultaträkningen först när bostäderna är färdigproducerade, upplåtelse har skett och projektet som helhet är avräknat. Vid utgången av det kvartal då detta sker, redovisas Tobins andel i nettovinsten från projektet i resultaträkningen som rörelseintäkter, netto. Detta sker normalt först inom två år efter försäljningen av lägenheterna. Under kvartal då inga projekt slutavräknas kommer ingen sådan intäkt att redovisas i resultaträkningen vilket skapar en viss ryckighet i intäktsflödet. Det bästa sättet att bedöma Tobins utveckling är att titta på intäkterna över en längre period samt att följa vad man skulle kunna kalla vår orderbok, d.v.s hur stort totalt belopp det har tecknats bindande avtal på.

Tobin är verksamt på Stockholms bostadsmarknad och följer den politiska och ekonomiska utvecklingen mycket noga. Under november har finansinspektionen aviserat att den har för avsikt att införa tvingande amorteringsregler för nya bostadslån. Amorteringsregler kan ha en avkylande effekt på bostadsmarknaden men effekten kan också bli den motsatta om reglerna genom lägre flyttbenägenhet bidrar till att ytterligare krympa utbudet. Sammantaget är vår bedömning att amorteringsreglerna i sig sannolikt inte kommer ha något väsentlig effekt på bostadsmarknaden.

Fundamentala faktorer talar för en långsiktigt fortsatt stor efterfrågan på attraktiva bostäder. Det omsorgsfulla och lyhörda arbete som Tobin lägger ned på de bostäder bolaget utvecklar har burit frukt och bostadsköparnas mottagande av våra projekt har varit mycket positivt. Dessa framgångar ger oss på Tobin stor inspiration att fortsätta utveckla fastigheter i utmärkta bostadslägen.

Stockholm november 2014



Erik Karlin VD
Tobin Properties AB (publ)

BAKGRUND OCH MOTIV

Tobin Properties skapar moderna och unika bostäder i attraktiva lägen i Stockholmsregionen genom att nyproducera bostäder eller konvertera kommersiella byggnader till bostäder. Sedan starten 2010 har Tobin Properties uppvisat en stark tillväxt och har idag en stark marknadsposition.

Tobin Properties har idag nio aktuella bostadsprojekt i sin projektportfölj. Dessa omfattar totalt knappt 700 lägenheter till ett totalt utvecklat värde av 3 700 MSEK.

Verksamheten är finansierad i huvudsak av eget kapital, internt genererade medel, bankfinansiering och finansiering från delägarna i koncernens intressebolag. För att ytterligare skapa förutsättningar för fortsatt tillväxt genomförde bolaget i juni 2014 en emission av preferensaktier om 115 MSEK riktad till institutionella och privata investerare i Sverige.

Tobin Properties strävar kontinuerligt efter att säkerställa högsta möjliga kvalitet i all verksamhet, såväl i produktionen av bostäder, som i all extern kommunikation och finansiell rapportering. Styrelsen anser att en notering av bolagets preferensaktier innebär ytterligare en viktig kvalitetsstämpel för bolaget och dess verksamhet.

Med fortsatt hög efterfrågan på Tobin Properties bostäder, en stärkt finansiell ställning, välrenommerade samarbetspartners och en väl inarbetad process för koncept- och projektutveckling ser bolaget goda förutsättningar för en fortsatt stark tillväxt under kommande år. En marknadsnotering bedöms stärka bolagets möjligheter att framledes erhålla finansiering till bättre villkor än vad som annars hade varit möjligt som onoterat bolag.

Därutöver innebär en marknadsnotering en bättre likviditet i handeln med preferensaktierna, vilket är till fördel för befintliga aktieägare. Marknadsnoteringen förväntas

även bidra till ett ökat intresse för preferensaktierna och bolaget bland nya grupper av investerare, liksom bland kunder, media och andra intressenter.

Sammantaget bedömer styrelsen för Tobin Properties att en marknadsnotering av bolagets preferensaktier är till fördel för bolagets framtida utveckling och det är mot bakgrund härav som bolaget har sökt godkännande från NASDAQ för upptagande av handel av bolagets preferensaktier på First North.

Inför den planerade marknadsnoteringen på First North kommer en försäljning av befintliga preferensaktier att genomföras i syfte att uppnå det spridningskrav som NASDAQ ställer för bolag inför upptagande till handel på First North.

Första dag för handel med bolagets preferensaktier på First North beräknas till 12 december 2014.

Styrelsen för Tobin Properties AB (publ) är ansvarig för informationen i föreliggande bolagsbeskrivning, vilken har upprättats med anledning av ansökan om notering av bolagets preferensaktier på First North. Härmed försäkras att, såvitt styrelsen känner till, uppgifterna i denna bolagsbeskrivning är riktiga och överensstämmer med faktiska förhållanden och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd.

Stockholm november 2014

Styrelsen
Tobin Properties AB (publ)



KORTFATTAD INFORMATION OM PREFERENSAKTIERNA I TOBIN PROPERTIES

Aktiekapitalet i bolaget uppgår till 739 250 SEK fördelat på 6 242 500 stamaktier och 1 150 000 preferensaktier. Varje stamaktie berättigar till en röst och varje preferensaktie till en tiondels röst på bolagsstämma. Vid bolagsstämma får varje röstberättigad rösta för fulla antalet av honom eller henne ägda och företrädna aktier utan begränsning i rösträtten.

PREFERENSAKTIERNA

UTDELNING

Totalt 11,50 SEK per år uppdelat på två halvårsvisa utbetalningar om 5,75 SEK per preferensaktie. Baserat på en kurs om 105 SEK per preferensaktie motsvarar det en årlig direktavkastning om 11 procent.

Avstämningsdagar för de halvårsvisa utdelningarna skall vara den 10 juni respektive den 10 december. Nästa utdelning på preferensaktierna tillfaller köparna av preferensaktierna i detta erbjudande, dock under förutsättning att de äger preferensaktierna på avstämningsdagen.

Från och med den första avstämningsdagen efter årsstämman 2019 kommer utdelningen att öka med fyra procentenheter och med ytterligare fyra procentenheter efter årsstämman 2021 eller till dess att preferensaktierna är inlösta.

Preferensaktierna medför i övrigt ingen rätt till utdelning.

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 till en kurs per preferensaktie om 110 SEK.

(II) Från och med den första halvårsvisa avstämningsdagen för utdelning efter årsstämman 2020 och för tiden därefter till en kurs per preferensaktie om 130 SEK.

ÖVRIGT

De fullständiga villkoren för preferensaktierna återfinns i bolagets bolagsordning, se vidare sid 12. för att ändra de villkor som avser preferensaktierna krävs

(I) Bolagsstämmobeslut som biträds av aktieägare med minst två tredjedelar såväl de avgivna rösterna som de aktier som är företrädna vid bolagsstämman samt

(II) Att ägare till hälften av alla preferensaktierna och nio tiondelar av de vid bolagsstämman företrädna preferensaktierna samtycker till ändringen.

Kortnamn på First North: **TOBINPREF**

ISIN-kod: **SE0006117487**



Etaget, Kungsholmen

FÖRSÄLJNING AV BEFINTLIGA PREFERENS AKTIER INFÖR NOTERING PÅ FIRST NORTH

Inför den planerade noteringen på First North genomförs en försäljning av maximalt 50 000 befintliga preferensaktier. Säljare av aktierna är ABG Sundal Collier AB. Bakgrunden till försäljningen av preferensaktierna är att uppnå det spridningskrav som NASDAQ ställer på bolag inför upptagande till handel på First North. Försäljningen av befintliga aktier genomförs enligt följande villkor:

PRIS PER PREFERENSAKTIE

Priset uppgår till 105 SEK per aktie och inget courtage utgår. Lägsta anmälan uppgår till 50 aktier.

RÄTT TILL UTDELNING

Utdelningen uppgår totalt till 11,50 SEK per år uppdelat på två halvårsvisa utbetalningar om 5,75 SEK per preferensaktie. Baserat på en kurs om 105 SEK per preferensaktie motsvarar det en årlig direktavkastning om 11 procent.

Avstämningsdagar för utdelningarna skall vara den 10 juni respektive den 10 december. Nästa avstämningsdag för utdelning på preferensaktierna är den 10 juni 2015.

ANMÄLNINGSPERIOD

Anmälan om köp av preferensaktier ska ske under perioden den 28 november till kl 15:00 den 5 december 2014.

HÖGSTA ANTAL AKTIER TILL FÖRSÄLJNING

Högst 50 000 preferensaktier kommer att säljas. Sammanlagt uppgår försäljningsvärdet av de befintliga aktierna till 5 MSEK varför inget prospekt kommer upprättas i samband med försäljningen.

FÖRFARANDE VID ÖVERTECKNING

Om efterfrågan överstiger högsta antal aktier till försäljning kommer tilldelning av aktier ske enligt Avanzas beslut i samråd med bolagets styrelse. Kunder till Avanza kan komma att prioriteras. Styrelsens målsättning är att uppnå en så stor spridning i ägandet som möjligt. Observera att tilldelning kan komma att bli ett lägre antal aktier än vad anmälan avser.

TILLVÄGAGÅNGSSÄTT VID ANMÄLAN

För kunder till Avanza görs anmälan genom Avanzas hemsida. För övriga sker anmälan om köp av preferensaktier genom att fylla i, underteckna och skicka eller lämna anmälningssedeln "Anmälan om köp av preferensaktier i Tobin Properties AB (publ)" till Avanza på följande adress:

Avanza Bank AB

Att: Emissioner/Tobin Properties
Box 1399
111 93 Stockholm

Besöksadress: Regeringsgatan 103

Telefon: 08-56225122

Fax: 08-56225041

Anmälningssedeln ska vara Avanza tillhanda senast kl 15.00 den 5 december 2014. Endast en anmälningssedel per person eller firma kommer att beaktas. För det fall fler än en anmälningssedel insändes kommer enbart den sist inkomna att beaktas. Ofullständig eller felaktigt ifylld anmälningssedel kan komma att lämnas utan avseende. Anmälan är bindande.

Anmälningssedeln kan beställas kostnadsfritt från Avanza på telefon enligt ovan, samt återfinns på bolagets hemsida: www.tobinproperties.se.

Om anmälan avser ett belopp som överstiger 15 000 EUR och tecknaren inte är bosatt på sin folkbokföringsadress, ska en vidimerad kopia på giltig legitimationshandling medfölja för att anmälningssedeln ska vara giltig. Juridisk person som ansöker om ett belopp som överstiger 15 000 EUR ska alltid bifoga en vidimerad kopia på giltig legitimationshandling för behörig firmatecknare samt ett aktuellt registreringsbevis som styrker firmateckning för att anmälan ska vara giltig.

BETALNING OCH LEVERANS AV AKTIER

För kunder till Avanza kommer betalning för tilldelade preferensaktier att reserveras på depån den 9 december, samma dag kommer preferensaktierna registreras på respektive depå. Genom att delta i erbjudandet om att förvärva preferensaktier i Tobin Properties förbinder sig kunder till Avanza att hålla erforderlig likvid tillgänglig på depån under perioden 5 - 11 december 2014. För övriga sker betalning för tilldelade aktier i enlighet med instruktion på utsänd avräkningsnota vilken beräknas sändas ut den 9 december 2014. Likviddag för avräkningsnotor beräknas vara den 11 december 2014. Köpta och betalade aktier beräknas levereras till vp-konton och depåer (undantaget Avanzas depåer) från och med den 11 december 2014. De som inte tilldelas några preferensaktier erhåller inget meddelande. Om inte full betalning erlaggs i tid kan tilldelade preferensaktie komma att överlåtas till annan. Skulle försäljningen vid sådan överlåtelse komma att understiga priset vid föreliggande erbjudande, kan den som erhöll tilldelningen först komma att få svara för mellanskillnaden.

BEGRÄNSNINGAR AV FÖRSÄLJNINGEN AV AKTIER

Observera att till följd av restriktioner i värdepapperslagstiftningen i Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Sydafrika och USA riktas inget erbjudande att köpa aktier till personer eller företag med registrerad adress i något av dessa länder. Anmälan om köp av aktier i strid med ovanstående kan komma att anses vara ogiltig.

BERÄKNAD FÖRSTA HANDELSDAG PÅ FIRST NORTH

Beräknad första handelsdag på First North är satt till den 12 december 2014.



Arkaden, Sundryberg

RISKFaktorER

En investering i aktier är alltid förknippad med viss risk. Nedan beskrivs ett antal risker som kan få betydelse för Tobin Properties verksamhet och framtida utveckling. Riskfaktorerna som beskrivs nedan gör inte anspråk på att vara uttömmande, och är inte rangordnade efter betydelse. Följaktligen skulle ytterligare riskfaktorer, som för närvarande inte är kända eller som för tillfället inte anses vara betydande, också kunna väsentligt påverka Tobin Properties verksamhet, resultat eller finansiella ställning.

En investerare bör göra en grundlig bedömning av nedan angivna och andra potentiella riskfaktors betydelse för Tobin Properties verksamhet och framtida utveckling, före det att ett beslut tas att investera i preferensaktierna. Vidare bör en investerare, självständigt eller tillsammans med sina finansiella och andra rådgivare, från sitt eget perspektiv utvärdera samtliga externa faktorer och den allmänt tillgängliga information som finns rörande fastighetsmarknaden och de aktörer som är verksamma på densamma. En investerare bör dels ha tillräcklig kännedom för att utvärdera riskfaktorerna, dels äga tillräcklig finansiell styrka för att kunna väga upp dessa risker. Riskfaktorerna bör beaktas tillsammans med övrig information i denna bolagsbeskrivning.

RISKER RELATERADE TILL TOBIN PROPERTIES OCH MARKNADEN

MAKROEKONOMISKA FAKTORER

Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, regionalekonomisk utveckling, sysselsättningsutveckling, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt, befolkningsstruktur, inflation, räntenivåer med mera. Tobin Properties är särskilt exponerat mot makroekonomiska faktorer som påverkar stockholmsområdet, där bolaget har sin verksamhet. Om en eller flera av dessa faktorer skulle utvecklas negativt, skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

MÖJLIGHET FÖR TOBIN PROPERTIES ATT FÅ AVSÄTTNING FÖR BOSTÄDER

Tobin Properties verksamhet består huvudsakligen av att driva och delta i fastighetsutvecklingsprojekt, primärt i syfte att skapa bostäder i och omkring Stockholm. Detta innebär att såväl viljan som förmågan att betala för bostäder har en avgörande betydelse för bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Viljan att betala för bostäder beror bland annat på hur väl en given bostad motsvarar efterfrågan på marknaden, aktiviteten på bostadsmarknaden, den allmänna prisutvecklingen på bostäder samt demografiska faktorer, såsom inflyttning till stockholmsområdet. Vidare påverkas betalningsviljan av bland annat tillgången till och kostnaden för alternativa boendeformer.

Förmågan att betala för bostäder påverkas bland annat av löneutvecklingen, sysselsättningen, skatte- och avgiftsnivåer och andra faktorer som generellt påverkar hushållens ekonomi. Vidare påverkas betalningsförmågan av möjligheten för hushållen att göra ränteavdrag, erhålla lånefinansiering, bolåneränteutvecklingen, samt av de lagstadgade, eller av bankerna tillämpade, reglerna för maximal belåning och amorteringar. Det kan inte uteslutas att regeländringar som syftar till att minska hushållens totala belåning genomförs, vilket skulle kunna påverka betalningsförmågan avseende bostäder negativt.

Om kunders vilja eller förmåga att betala för bostäder minskar, skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

PROJEKTRISKER

Fastighetsutvecklingsprojekt innefattar nybyggnation och konvertering av befintliga byggnader. Det är en förutsättning för tobin properties fortsatta utveckling att sådana projekt kan implementeras framgångsrikt.

Möjligheten att genomföra ekonomiskt lönsamma fastighetsutvecklingsprojekt är beroende av ett antal faktorer, såsom att tobin properties kan behålla och rekrytera nödvändig kompetens inom bland annat bygg, projektering, design, arkitektur och marknadsföring, erhålla nödvändiga tillstånd och myndighetsbeslut, samt upphandla entreprenader för projektens genomförande på för bolaget acceptabla villkor.

Vidare är fastighetsutveckling 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 projekt i samarbete med olika investerare.

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 förändras, bristande planering, analys och kostnadskontroll, förändringar i skatter, samt andra faktorer som kan leda till fördröjningar eller ökade eller

oförutsedda kostnader i projekten.

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. Sådana tekniska problem kan komma att medföra förseningar av planerade nyproduktioner eller konverteringar, eller ökade kostnader för nyproduktion, konvertering och förvaltning av fastigheterna.

Vidare finns risk för att bolaget inte erhåller nödvändiga myndighetsbeslut eller tillstånd för nyproduktion, konvertering eller ändrad användning av förvärvade fastigheter, eller att förändringar i myndighetstillstånd, -planer, -föreskrifter eller lagstiftning leder till att fastighetsutvecklingsprojekt försenas, fördröjas eller inte alls kan genomföras.

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

TRANSAKTIONER

Tobin Properties affärsidé är att skapa värden genom att förvärva, utveckla och sälja fastigheter. Fastighetstransaktioner är dock förenade med osäkerhet, såsom miljöfaktorer och tekniska problem, samt tvister rörande transaktionen eller fastighetens skick, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Vid avyttring av bostäder föreligger osäkerhet kring exempelvis pris och möjligheten att få avsättning för samtliga bostäder. Från tid till annan har det gjorts åtaganden att köpa tillbaka osålda lägenheter. Problem att hitta en marknad för bostäder till fördelaktiga priser eller krav som kan komma att riktas mot Tobin Properties eller dess intresseföretag kan leda till försening av projekt eller oförutsedda kostnader.

Om någon av de ovan beskrivna riskerna skulle realiseras, skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

RISKER RELATERADE TILL LAGAR, TILLSTÅND OCH MYNDIGHETSBESLUT

Nya lagar och regler samt förändringar av gällande lagar och regler, som är tillämpliga på Tobin Properties verksamhet, såsom miljöbalken (1998:808) och jordabalken (1979:994), kan ha negativ inverkan på bolaget.

För att fastigheterna ska kunna användas och utvecklas som avsett krävs dessutom olika myndighetstillstånd

och -beslut, till exempel detaljplaner, som beviljas och ges av bland annat kommuner och myndigheter. Det finns en risk att Tobin Properties eller dess intresseföretag inte beviljas de tillstånd eller erhåller de beslut som krävs för att bedriva och utveckla verksamheten på ett önskvärt sätt. Vidare kan det inte uteslutas att beslut överklagas, och därför fördröjs väsentligen.

Skulle någon av de ovan beskrivna riskerna realiseras skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på tobins verksamhet, resultat och finansiella ställning.

TOBIN PROPERTIES ÄR BEROENDE AV ETT GOTT SAMARBETE MED MEDINVESTERARE I INTRESSEFÖRETAG

Eftersom Tobin Properties fastighetsutveckling sker i intresseföretag är Tobin Properties beroende av ett gott samarbete med övriga investerare i intresseföretagen. Om något eller flera samarbeten inte längre utvecklas i en positiv riktning skulle det kunna leda till tvister och att intresseföretagen kan komma att upplösas och dess tillgångar realiseras på ofördelaktiga villkor, vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

NYCKELPERSONER

Tobin Properties är beroende av ett antal nyckelpersoner, däribland bolagets grundare Erik Karlin och Johan Varland som tillika är styrelseledamöter och indirekta huvudägare i bolaget. Dessa nyckelpersoner är viktiga för en framgångsrik utveckling av Tobin Properties. Om nyckelpersoner lämnar bolaget skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Tobin Properties.

FINANSIERING

De fastighetsutvecklingsprojekt som Tobin Properties driver och deläger är separat finansierade med eget kapital och lånefinansiering från bank. Fastighetsutvecklingsprojekten kan komma att fördröjas eller drabbas av oförutsedda, eller ökade kostnader på grund av faktorer utanför tobins kontroll. Om sådana omständigheter inträffar kan det innebära att projekten inte kan slutföras innan lånen förfaller, eller att sådana ökade kostnader inte ryms inom beviljade kreditfaciliteter. Om Tobin Properties inte skulle kunna erhålla finansiering för förvärv eller utveckling, förlängning eller utökning av befintlig finansiering eller refinansiering av tidigare erhållen finansiering, eller bara kan erhålla sådan finansiering på oförmånliga villkor skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på tobins verksamhet, resultat och finansiella ställning.

KREDITRISK

Tobin Properties och dess intresseföretag är exponerade mot risken att inte få betalt för de bostäder eller fastigheter som avyttrats. Förutom kreditrisker i förhållande till kunder är Tobin Properties exponerat mot kreditrisker i förhållande till andra parter såsom intresseföretag till vilka bolaget lämnat lån. Även Tobin Properties intresseföretag har lämnat lån i fastighetsutvecklingsprojekt. Om motparter inte kan uppfylla sina åtaganden gentemot Tobin Properties eller dess intresseföretag skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Tobin Properties verksamhet, resultat och finansiella ställning.

MILJÖRISKER

Fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling medför miljöpåverkan. Enligt miljöbalken (1998:808) har den som bedrivit en affärsverksamhet som har bidragit till föroreningen även ett ansvar för efterbehandling av fastigheten. 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. Sådana krav skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Tobin Properties verksamhet, resultat och finansiella ställning.

FASTIGHETERS VÄRDEFÖRÄNDRING

Värdet på fastigheterna påverkas av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika, såsom driftskostnader och tillåten användning av fastigheten, dels marknadsspecifika såsom avkastningskrav och kapitalkostnader, utifrån jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Såväl fastighetsspecifika förändringar som marknadsspecifika förändringar, påverkar värdet på fastigheter, vilket i sin tur kan komma att påverka bolagets finansiella ställning och resultat negativt.

SKATT

Förutsättningarna för Tobin Properties verksamhet kan komma att påverkas av förändringar i bolagsskatt och fastighetsskatt, samt övriga avgifter och bidrag. Dessa avgifter och bidrag kan komma att förändras i framtiden. Bolagsskatt är ofta föremål för förändring, varför det inte kan uteslutas att skattesatserna kan komma att förändras i framtiden. Vidare kan det inte uteslutas att andra regeländringar kan ske vilka påverkar fastighetsägande. Förändringar i bolagsskatt och andra avgifter skulle kunna ha en negativ inverkan på Tobin Properties verksamhet, Resultat och finansiella ställning.

En förändring av skattereglerna, sedvänja eller praxis, vilket till exempel kan innebära en justering av bolagsskattessatsen eller förändrade möjligheter för skattemässiga avskrivningar, kan leda till en framtida förändring av bolagets skattesituation.

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. Tobin Properties kan därför tvingas att göra kostsamma investeringar, förändra sin affärsmodell, eller göra prisavdrag för att anpassa sig till en ny konkurrenssituation.

TVISTER

Bostadsrättsföreningen Solterrassen i Solsidan har med omedelbar verkan hävt ett entreprenadkontrakt på grund av försening. Hävningen har ansetts vara befogad, vilket innebär att en tvist sannolikt inte är att vänta. Skulle hävningen leda till en tvist, kan det ha en negativ effekt på projektets resultat.

Vid sidan av ovan, kan Tobin Properties eller dess intresseföretag komma att bli inblandade i tvister eller krav. En tvist som förloras skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Tobin Properties verksamhet, resultat och finansiella ställning.

RISKER RELATERADE TILL PREFERENSAKTIERNA

OFÖRUTSEDDA FRAMTIDA AKTIEKURSER

Preferensaktierna förväntas att handlas på First North. Det är osäkert huruvida det kommer att utvecklas en aktiv handel i preferensaktierna. Aktiekursen för preferensaktierna kan bli föremål för betydande fluktuationer, till följd av olika omständigheter och händelser, som ändringar i tillämpliga lagar och andra regler som påverkar bolagets verksamhet, resultat och utveckling.

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 marknaden, analytiker eller investerare. En eller flera av dessa faktorer kan resultera i att kursen för preferensaktierna faller till en nivå som understiger förvärvspriset.

LIKVIDITETSRIK

Det kan inte garanteras att likviditet i preferensaktierna kommer att uppnås eller bibehållas vid upptagande till handel på First North. Om likviditeten är låg kan detta innebära svårigheter för aktieägare att avyttra preferensaktierna till önskat pris eller vid viss tid.

AKTIEÄGARE MED BETYDANDE INFLYTANDE

Erik Karlin och Johan Varland är tillsammans huvudägare i Tobin Properties, och har ett betydande inflytande över bolaget. Det kan inte uteslutas att Erik Karlins och Johan Varlands intressen kan komma att skilja sig från övriga aktieägares intressen och att detta inflytande kan ha en väsentlig negativ påverkan på preferensaktiernas marknadsvärde.

FRAMTIDA NYEMISSIONERS ELLER AKTIEFÖRSÄLJNINGARS PÅVERKAN PÅ AKTIEKURSEN

Bolaget kan fritt ge ut fler aktier. Därtill kan dess ägare avyttra sina aktier. Nyemissioner, försäljningar eller andra överlåtelser av ett betydande antal aktier skulle kunna medföra väsentlig negativ påverkan på preferensaktiernas marknadsvärde.

UTDELNING PÅ PREFERENSAKTIERNA KAN INTE GARANTERAS

Enligt Bolagets bolagsordning har preferensaktierna företräde till utdelning framför stamaktierna. Enligt svensk lag beslutar bolagsstämman om utdelning med enkel majoritet varvid ägare till preferensaktier har begränsat inflytande då varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst samtidigt som varje stamaktie berättigar till en röst. I dag utestående preferensaktier har en sammanlagd röstandel om 1,8 procent av det totala antalet aktier. Stamaktieägare har heller inte förbundit sig att rösta för utdelningar. Det kan därför inte garanteras att Bolagets bolagsstämman beslutar om utdelning på preferensaktierna. Utdelning får vidare endast ske om det finns utdelningsbara medel hos Bolaget och under förutsättning att sådant beslut framstår som försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av eget kapital, samt Bolagets konsolideringsbehov, likviditet och finansiella ställning. Framtida utdelningar och storleken på utdelningar är därför bland annat beroende av Bolagets framtida verksamhet och resultat. Det finns många risker som kan komma att påverka Bolagets framtida verksamhet negativt och det kan inte garanteras att bolaget kommer att kunna prestera resultat som möjliggör utdelning på preferensaktierna i framtiden.

OSÄKERHET KRING FRAMTIDA NOTERING

Bolaget har av First North erhållit godkännande för notering på First North med planerad första handelsdag den 12 december 2014. Godkännandet är villkorat av att Bolaget uppnår de krav som ställs avseende spridningen av ägandet i bolagets preferensaktier. Det finns inga garantier för att spridningskravet uppnås. Preferensaktierna kan även komma att avnoteras i det fall Bolaget efter en notering inte lever upp till spridningskraven. En konsekvens av att spridningskravet inte är uppnått kan bli att Bolagets aktier istället blir föremål för handel på annan marknadsplats.

För ytterligare riskfaktorer relaterade till Bolagets verksamhet se sid 3 i årsredovisningen för 2013.



Brofästet, Norra Djurgårdsstaden

HANDLINGAR INFÖRLIVADE GENOM HÄNVISNING

Denna bolagsbeskrivning består av, utöver föreliggande dokument, följande dokument som härmed införlivas genom hänvisning:

- Årsredovisning avseende räkenskapsåret 2013
- Delårsrapport januari-september 2014

Dokumenterna kan erhållas från Tobin Properties samt återfinnas på www.tobinproperties.se

ÖVRIG INFORMATION

CERTIFIED ADVISER

Bolaget har utsett Avanza till Certified Adviser.

VÄSENTLIGA AVTAL

Finansieringsavtal

Bolaget har via projektbolagen ingått finansieringsavtal med ett flertal olika banker. Avtalen avser såväl fastighets-/förvävsfinansiering som byggnadskreditiv. Rätten att lyfta medel i byggnadskreditiven är ofta kopplad till bygglov och volymen tecknade bindande avtal om försäljning av lägenheter. I något fall har Tobin via projektbolagen ingått finansieringsavtal med motparten i ett fastighetsförvärf, så kallad säljarrevers.

samarbetsavtal

Bolaget har ingått avtal med ett flertal olika samarbetspartners relaterade till samägda fastighetsprojekt. Avtalen reglerar vilken typ av kapital och hur mycket respektive part tillskjuter, hur ägandet fördelas, hur beslutfattandet sker samt hur överskottet från projektet skall fördelas.

Entreprenadavtal

Som ett led i den löpande verksamheten tecknar Tobin via projektbolagen entreprenadavtal för uppförande av byggnader och färdigställande av bostäder. Avtalen följer branschstandard och har i regel formen av styrd totalentreprenad med fast pris eller takpris, men även andra entreprenadformer förekommer.

Förvävsavtal

Tobin tecknar även avtal relaterade till förvärf och försäljning av fastigheter. Då förvärven huvudsakligen sker på den reguljära fastighetsmarknaden, är avtalen utformade på för branschen sedvanligt sätt.

TRANSAKTIONER TILL NÄRSTÅENDE

Tillhandahållande av tjänster och andra transaktioner som träffas mellan Tobin Properties, intressebolag och andra relaterade bolag debiteras enligt sedvanliga affärsmässiga principer.

Bolaget har ingått konsultavtal med Egobox AB (ägt av Johan Varland och är större aktieägare i Bolaget), Karlin & Co Stockholm ab (ägt av Erik Karlin och är större aktieägare i Bolaget) på i huvudsak liknande villkor som övriga. Bolaget har uppdragit åt konsultbolagen att projektleda mellan parterna överenskomna transaktioner och fastighetsutvecklingsprojekt. Konsultarvodena för Egobox AB och Karlin & Co Stockholm AB för år 2014 och 2015 är 300 000 kronor per kvartal. Konsultbolagen har även ingått skadeslöshetsförbindelser med Bolaget för det fall konsultarvodena skulle anses utgöra lön.

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR AVSEENDE STYRELSEN OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Ingen av bolagets styrelseledamöter eller ledande befattningshavare, med undantag för nedanstående har under de senaste fem åren (i) dömts i bedrägerirelaterade mål, (ii) varit ställföreträdande i bolag som försatts i konkurs eller likvidation (avser ej frivillig likvidation) eller varit inblandat i konkursförvaltning, (iii) varit föremål för anklagelser eller sanktioner av myndigheter eller godkända yrkessammanslutningar eller (iv) förbjudits av domstol att ingå som medlem av ett bolags lednings- eller kontrollorgan.

Johan Varland satt i styrelsen för Mookie AB då bolaget sattes i konkurs år 2010.

BOLAGSORDNING

1. FÖRETAGSNAMN

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

2. 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 500 000 kronor och högst 2 000 000 kronor.

5. ANTAL AKTIER

Lägst 5 000 000 aktier och högst 20 000 000 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 1 150 000.

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 i subsidiär företrädesrätt, ska aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det sammanlagda antal aktier de förut äger i bolaget, oavsett huruvida deras aktier är stamakter 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 i subsidiär företrädesrätt, ska aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det sammanlagda antal aktier de förut äger i bolaget, oavsett huruvida deras aktier är stamakter 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 aktier av nytt slag.

7. 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. Först 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 aktien 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 aktiens 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 aktiens 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 aktien 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 fem (5) styrelseledamöter med högst tre (3) styrelsesuppleanter. Styrelseledamöterna och styrelsesuppleanterna väljs varje år på en 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 årsstämma samt kallelse till extra bolagsstämma där fråga om ändring av bolagsordningen kommer att behandlas ska ske tidigast sex och senast fyra veckor före stämman. Kallelse till annan extra bolagsstämma ska ske tidigast sex och senast tre veckor före stämman. Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i post- och inrikestidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Att kallelse har skett ska samtidigt annonseras i svenska dagbladet.

13 RÄKENSKAPSÅR

Aktiebolagets räkenskapsår ska vara kalenderår.

14 HEMBUD

Hembudsskyldighet

Har en stamaktie övergått från en aktieägare till en person som inte förut varit stamaktieägare i bolaget, har övriga stamaktieägare rätt att lösa aktien. Den nye ägaren av aktien ska genast skriftligen anmäla övergången till aktiebolagets styrelse. Han ska också visa på vilket sätt han har fått äganderätt till aktien. När anmälan om en akties övergång har gjorts ska styrelsen genast skriftligen meddela detta till varje lösningsberättigad vars postadress är känd för aktiebolaget. Styrelsen ska uppmana de lösningsberättigade att skriftligen framställa lösningsanspråk hos aktiebolaget, senast inom två månader räknat från anmälan hos styrelsen om övergången. Färre aktier än erbjudandet omfattar kan inlösas.

Företräde mellan flera lösningsberättigade

Anmäler sig flera än en lösningsberättigad ska samtliga aktier så långt det är möjligt fördelas mellan de lösningsberättigade i förhållande till deras tidigare innehav av aktier i aktiebolaget. Återstående aktier fördelas genom lottning av aktiebolagets styrelse eller, om någon lösningsberättigad begär det, av notarius publicus.

Lösenbelopp och betalning

Har en aktie som är underkastad lösningsrätt överlåtits mot vederlag ska lösenbeloppet motsvara vederlaget om inte särskilda skäl föranleder annat. Lösenbeloppet ska erläggas inom en månad från den tidpunkt lösenbeloppet blev bestämt genom överenskommelse mellan parterna eller genom dom.

Twist

En twist om lösningsrätt av aktie eller om lösenbeloppets storlek, prövas av allmän domstol. Talan i en fråga om hembud måste väckas inom två månader från den dag då lösningsanspråket framställdes hos aktiebolaget.

15 AVSTÄMNINGSFÖRBEHÅLL

Bolagets aktier ska vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om 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 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).



Ösby Park, Djursholm

SKATTEFRÅGOR I SVERIGE

Nedan sammanfattas vissa skatteregler som kan komma att aktualiseras i samband med upptagande till handel av preferensaktier i Tobin Properties på First North. Sammanfattningen vänder sig till aktieägare som är obegränsat skattskyldiga i Sverige. Sammanfattningen är inte avsedd att vara uttömmande och omfattar inte situationer där aktierna innehåses av handelsbolag eller som lagertillgång i näringsverksamhet. Vidare behandlas inte de särskilda reglerna om skattefri kapitalvinst (inklusive avdragsförbud vid kapitalförlust) och utdelning i bolagssektorn som kan bli tillämpliga då aktieägare innehar aktier som anses vara näringsbetingade. Inte heller behandlas de särskilda regler som gäller för så kallade kvalificerade aktier i fåmansföretag. Särskilda skattekonsekvenser kan uppkomma också för andra kategorier av aktieägare, såsom invest- mentföretag, investeringsfonder och personer som inte är obegränsat skattskyldiga i Sverige. Innehavare av aktier i Tobin Properties rekommenderas att inhämta råd från skatterådgivare avseende de skattekonsekvenser som kan uppkomma i varje enskilt fall, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska regler och skatteavtal.

FYSISKA PERSONER

För fysiska personer och dödsbon beskattas kapitalvinster såsom utdelning och kapitalvinst vid avyttring av aktier i inkomstslaget kapital. Skattesatsen är 30 procent.

Preliminär skatt avseende utdelning innehålls av Euroclear Sweden AB (tidigare vpc) eller, för förvaltarregi- strerade innehav, av förvaltaren. Bolaget ansvarar inte för att eventuell källskatt innehålls.

Kapitalvinst respektive kapitalförlust beräknas normalt som skillnaden mellan försäljningsersättningen, efter avdrag för försäljningsutgifter, och omkostnadsbelopp- et. Omkostnadsbeloppet för samtliga aktier av samma slag och sort beräknas gemensamt med tillämpning av genomsnittsmetoden. För marknadsnoterade aktier får omkostnadsbeloppet alternativt bestämmas enligt schablonmetoden till 20 procent av försäljningsersättning- en efter avdrag för försäljningsutgifter.

Kapitalförluster vid avyttring av marknadsnoterade aktier är fullt avdragsgilla mot skattepliktiga kapitalvinster samma år på andra marknadsnoterade aktier och delägar- rättigheter utom andelar i sådana investeringsfonder som innehåller endast svenska fordringsrätter (räntefonder).

Kapitalförlust som inte kan kvittas på detta sätt får dras av med 70 procent mot övriga inkomster i kapital.

Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital medges skattereduktion mot kommunal och statlig inkomstskatt samt mot statlig fastighetskatt och kommu- nal 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 kan inte sparas till senare beskattningsbolag.

JURIDISKA PERSONER

Juridiska personer, utom dödsbon, beskattas normalt för alla inkomster, inklusive skattepliktiga kapitalvinster och utdelning, i inkomstslaget näringsverksamhet. Skattesat- sen är 22 procent. Om aktierna utgör näringsbetingade andelar gäller särskilda regler. Beräkning av kapitalvinst respektive kapitalförlust sker på samma sätt som för fysiska personer enligt vad som anges ovan. Avdrag för kapitalför- luster medges normalt endast mot kapitalvinster på aktier eller andra delägar rättigheter. En kapitalförlust kan även, om vissa villkor är uppfyllda, kvittas mot kapitalvinster i bolag inom samma koncern, under förutsättning att koncern- bidragsrätt föreligger mellan bolagen. Kapitalförlust som inte har kunnat utnyttjas ett visst år får sparas och dras av mot kapitalvinster på aktier och andra delägar rättigheter under efterföljande beskattningsår utan begränsning i tiden.

AKTIEÄGARE SOM ÄR BEGRÄNSAT SKATTSKYLDIGA I SVERIGE

För aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige utgår normalt svensk kupongskatt om 30 procent på utdelning från svenska aktiebolag. Denna skattesats är dock i allmänhet reducerad genom skatteavtal mellan sverige och andra länder för undvikande av dubbelbes- kattning. Kupongskatten innehålls vid utdelningstillfället av Euroclear Sweden AB eller, för förvaltarregistrerade innehav, av förvaltaren. I de fall kupongskatt om 30 procent innehålls vid utbetalning till en person som har rätt att beskattas enligt en lägre skattesats eller kupongskatt annars innehålls med för stort belopp, kan återbetalning begäras hos skatteverket före utgången av det femte kalenderåret efter utdelningstillfället.

Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som inte bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige beskattas normalt inte i Sverige för kapitalvinster vid avyttring av aktier och andra delägar rättigheter. Aktieägare kan dock bli föremål för beskattning i sin skatterättsliga hemvist. Enligt en särskild regel kan fysiska personer som är begränsat skattskyldiga i sverige bli föremål för svensk beskattning vid avyttring av vissa värdepapper om de vid något tillfälle under det kalenderår då avyttringen sker eller vid något tillfälle under de tio närmast föregående kalenderåren varit bosatta i sverige eller stadigvarande vistats här. Tillämpligheten av regeln är dock i flera fall begränsad genom skatteavtal mellan Sverige och andra länder för undvikande av dubbelbeskattning.

