



Investerarpresentation

TryggHem Projekt 1 AB (publ)

Skriftligt förfarande

SEK/NOK 250m obligation

Juli 2020



Trygghem Bostads AB

En ny generation bostadsbyggare

Disclaimer



Bakgrund

Denna investerarpresentation (detta "**Presentationsmaterial**") har upprättats av TryggHem Projekt 1 AB (publ) ("**Emittenten**" eller "**Bolaget**", och tillsammans med dess direkta och indirekta dotterbolag från tid till annan, "**Koncernen**") enbart för användning i anslutning till det planerade skriftliga förfarandet (En. *written procedure*) för vissa föreslagna ändringar och avståenden från rättigheter (En. *waivers*) ("**Förslaget**") avseende obligationsvillkoren (En. *terms and conditions*) ("**Obligationsvillkoren**") för Emittentens seniora säkerställda obligationer med ISIN SE0008294169 och ISIN: NO0010764277 ("**Obligationerna**") inklusive den planerade partiella kvittningen av Obligationer mot preferensaktier i Emittenten ("**Preferensaktierna**") och får inte kopieras eller distribueras i delar eller i sin helhet till någon annan person. Solicitation agent för Förslaget är SIP Nordic Fondkommission AB ("**Solicitation Agent**"). Detta Presentationsmaterial är enbart framtaget i informativt syfte och utgör inte ett erbjudande om att sälja eller köpa någon eller några av Obligationerna eller Preferensaktierna. Genom att delta på ett möte där detta Presentationsmaterial framförs eller genom att ta del av detta Presentationsmaterial accepterar du att vara bunden av följande villkor och begränsningar.

Bekräftelse av behörighet att ta del av Presentationsmaterialet

För att vara behörig att ta del av detta Presentationsmaterial måste du vara en icke-U.S. person och befinna dig utanför USA och i övrigt vara behörig att lagligen delta i Förslaget från Emittenten till Obligationssnehavarna. Genom att få tillgång till detta Presentationsmaterial ska du anses ha bekräftat till Emittenten och Solicitation Agent att:

- a) du är innehavare av en eller flera Obligationer (en "**Obligationssnehavare**");
- b) varje e-postadress som du har angett för detta syfte eller till vilken detta Presentationsmaterial har levererats till (så som tillämpligt) är inte belägen i USA;
- c) du är en person som det är lagligt att sända detta Presentationsmaterial till i enlighet med tillämplig lagstiftning;
- d) du är inte en U.S. person och agerar inte till förmån för en U.S. person eller för en sådan persons räkning; och
- e) du samtycker till att erhålla detta Presentationsmaterial via elektronisk överföring.

Inget erbjudande

Detta Presentationsmaterial och Förslaget utgör inte ett erbjudande om säljande av värdepapper.

Allmänna begränsningar avseende distribuering

Detta Presentationsmaterial har tillhandahållits till dig på grundval av att du är en person till vilken detta Presentationsmaterial lagligen kan tillhandahållas i enlighet med tillämplig lagstiftning i den jurisdiktion i vilken du befinner dig i eller har hemvist. Varken detta Presentationsmaterial eller någon kopia av detta Presentationsmaterial eller kopia av information häri utfärdas eller får distribueras direkt eller indirekt, till eller i Kanada, Australien, Hongkong, Italien, Nya Zeeland, Sydafrika, Japan, Cypern, Storbritannien eller USA (eller till någon U.S. person som omfattas av regel 902 i Regulation S enligt U.S. Securities Act), eller till någon annan jurisdiktion i vilken sådan distribution skulle vara olaglig, med undantag för vad som föreskrivs häri och enligt tillämpliga undantag enligt lagstiftning i sådan jurisdiktion. Varken Koncernen eller Solicitation Agent eller något av dess moderbolag eller dotterbolag eller någon av sådant bolags styrelseledamöter, ledning, medarbetare, rådgivare eller representanter (gemensamt benämnda "**Representanter**") har vidtagit några åtgärder för att tillåta distributionen av detta Presentationsmaterial JOOL att bekräfta att detta kommer att vara SIP Nordic Fondkommission AB. i någon jurisdiktion där någon åtgärd krävs för ett sådant syfte. Distributionen av detta Presentationsmaterial och en Obligationssnehavares deltagande i Förslaget kan begränsas av lagstiftning i vissa jurisdiktioner, och personer som tar del av detta Presentationsmaterial bör skaffa sig upplysningar om och observera varje sådan begränsning. Underlåtenhet att efterleva sådan begränsning kan utgöra en överträdelse av tillämplig värdepapperslagstiftning i sådan jurisdiktion. Varken Solicitation Agent eller någon av dess Representanter ska bära något ansvar (på grund av oaktsamhet eller på annat vis) för någon som helst förlust eller skada som uppstår med anledning av användning av detta Presentationsmaterial eller något innehåll häri eller på annat sätt uppstår i anslutning till detta Presentationsmaterial. Varken Koncernen eller Solicitation Agent har godkänt ett erbjudande om värdepapper till allmänheten, eller har åtagit sig eller planerar att åta sig att vidta åtgärder för att erbjuda värdepapper till allmänheten som kräver ett offentliggörande av ett erbjudandeprospekt i någon medlemsstat tillhörande det Europeiska ekonomiska samarbetsområdet, och detta Presentationsmaterial är inte ett prospekt i den mening som åsyftas i Förordning (EU) 2017/1129.

Disclaimer



Inget ansvar

All information som presenteras i detta Presentationsmaterial har erhållits från Koncernen eller från för allmänheten tillgängligt material. Även om Solicitation Agent har försökt att bidra till att ge en korrekt bild av Förslaget ska varken Solicitation Agent eller någon av dess Representanter ha något som helst ansvar för direkt eller indirekt användning av detta Presentationsmaterial. Därutöver har information i detta Presentationsmaterial inte verifierats av någon oberoende källa. Endast en begränsad granskning av vissa dokument och en intervju med ledningen har utförts, och Solicitation Agent bär inget ansvar för, och ger ingen garanti (varken uttryckligen eller underförstått) eller utfästelse vad avser graden av riktighet och fullständighet, eller ger något bestyrkande av informationen i detta Presentationsmaterial. Detta Presentationsmaterial är daterat i juli 2020. Varken tillhandahållandet av detta Presentationsmaterial eller diskussioner mellan Koncernen eller Solicitation Agent och någon av mottagarna ska, under några som helst omständigheter, anses indikera att det inte har skett några förändringar av Koncernens verksamhet sedan detta datum. Koncernen åtar sig inte att granska eller bekräfta, eller att för allmänheten offentliggöra eller på annat sätt till Obligationsinnehavarna eller annan person tillhandahålla, några revideringar av informationen i detta Presentationsmaterial för att reflektera händelser som inträffar eller omständigheter som uppstår efter datumet för detta Presentationsmaterial. Ingen garanti kan ges att Förslaget kommer att godkännas av Obligationsinnehavarna.

Framtidsinriktade uttalanden

Viss information i detta Presentationsmaterial, inklusive information om Koncernens avsikter eller framtida finansiella eller operationella prestationer och andra uttalanden som uttrycker Koncernledningens förväntningar, beräkningar eller estimat för framtida prestationer utgör framtidsinriktade uttalanden (begrepp som "förutser", "tror", "estimerar", "förväntar", "beräknar" och liknande uttryck är, när de används i detta dokument i relation till Koncernen eller dess ledning, avsedda att identifiera framtidsinriktade uttalanden). Sådana uttalanden är baserade på flera uppskattningar och antaganden som förvisso betraktades som rimliga av ledningen vid tidpunkten dessa gjordes men som är förbehållna betydande affärsmässiga, konkurrensmässiga och ekonomiska osäkerhetsfaktorer. Koncernen varnar för att sådana uttalanden innefattar kända och okända risker, osäkerheter och andra faktorer som kan innebära att Koncernens faktiska finansiella resultat, prestationer och bedrifter väsentligen skiljer sig från Koncernens estimerade framtida resultat, prestationer och bedrifter uttryckta eller underförstådda genom sådana framtidsinriktade uttalanden.

Begränsad due diligence

Endast en begränsad legal och finansiell due diligence har utförts avseende Koncernen, genom bland annat en begränsad granskning av bland annat vissa hyresavtal samt överlåtelseavtal och en intervju med ledningen. Det kan således finnas risker relaterade till Förslaget och Koncernen som inte är inkluderade i detta Presentationsmaterial och som kan ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning, intäkter och resultat.

Ingen legal rådgivning eller affärs-, investerings-, kredit- eller skatterådgivning

Preferensaktierna, Obligationerna och Förslaget innefattar hög risk. Flertalet faktorer skulle kunna medföra att Koncernens faktiska resultat, prestationer och bedrifter är väsentligen annorlunda från varje framtida resultat, prestation eller bedrift som kan vara uttryckt eller underförstådd genom uttalanden eller genom information i detta Presentationsmaterial, inklusive bland annat risker eller osäkerheter associerade med Koncernens verksamhet, segment, utveckling, tillväxt, finansiering och marknadsacceptans, och mer allmänt, generella ekonomiska förutsättningar och affärsförhållanden, förändringar i nationell och utländsk lagstiftning, skatter, förändringar i konkurrens och prissättningsmiljöer, fluktuationer i valutakurser, räntor och av andra faktorer. Genom att delta på ett möte där detta Presentationsmaterial presenteras eller genom att ta del av detta Presentationsmaterial, bekräftar du att du är ensamt ansvarig för att bilda dig och förlita dig på en egen bedömning av marknaden och Koncernens marknadsposition och att du kommer att utföra din egna analys och bli ensamt ansvarig för att bilda din egna uppfattning av Förslaget, den potentiella framtida utvecklingen av Koncernen, dess verksamhet samt Preferensaktierna, Obligationerna och andra värdepapper. Innehållet i detta Presentationsmaterial ska inte tolkas som legal rådgivning, eller som affärsmässig-, kredit-, investerings- eller skatterådgivning. Varje mottagare bör konsultera med sina egna legala rådgivare och med sina egna affärs-, kredit-, investerings- och skatterådgivare för att erhålla sådan rådgivning. Varje Obligationsinnehavare måste avgöra lämpligheten av Förslaget i ljuset av sina egna förutsättningar. I synnerhet bör varje Obligationsinnehavare:

Disclaimer



- a) ha tillräcklig kunskap och erfarenhet för att göra en meningsfull utvärdering av Förslaget, Obligationerna, Preferensaktierna, sakförhållandena och riskerna med Obligationerna och Preferensaktierna, Obligationsvillkoren (så som ändrade genom Förslaget) och informationen häri eller så som inkorporerad genom hänvisning i detta dokument eller i annan tillämplig bilaga;
- b) ha tillgång till, och kunskap om, lämpliga analysverktyg för att utvärdera, i kontexten av dennes särskilda finansiella situation, Förslaget, Preferensaktierna, Obligationerna, Obligationsvillkoren (så som förändrade genom Förslaget) och effekten andra obligationer kan ha på dennes investeringsportfölj;
- c) ha tillräckliga finansiella resurser och likviditet för att bära alla de risker en investering i Preferensaktierna och Obligationerna (så som förändrade genom Förslaget) medför;
- d) grundligt förstå Förslaget och Obligationsvillkoren (så som förändrade genom Förslaget); och
- e) kunna utvärdera (antingen på egen hand eller med hjälp av en finansiell rådgivare) möjliga scenarier för ekonomiska och räntefaktorer och andra faktorer som kan påverka dennes investering och dess förmåga att bära relevanta risker.

Solicitation Agent gör inga som helst rekommendationer i förhållande till om Obligationsinnehavarna ska delta i Förslaget. Solicitation Agent har inte engagerat och avser inte att engagera någon oberoende representant för Obligationsinnehavarna i syfte att förhandla Förslaget eller att upprätta en rapport avseende Förslagets lämplighet och rimlighet. Solicitation Agent tar inte ställning till huruvida du borde delta i Förslaget.

Detta Presentationsmaterial berör inte skatteeffekter för Obligationsinnehavare. Obligationsinnehavare uppmanas att rådfråga deras egna oberoende finansiella och andra professionella rådgivare avseende Förslagets eventuella skatteeffekter för dem under tillämplig lagstiftning i relevant jurisdiktion. Obligationsinnehavarna är ansvariga för sina egna skatter och har ingen regressrätt i förhållande till Emittenten, Solicitation Agent eller någon av dess Representanter beträffande skatter som uppstår i anslutning till eller med anledning av Förslaget.

Ansvar för att iakttä föreskrifterna för förfarandet avseende Förslaget

Obligationsinnehavarna är ansvariga för att efterleva alla förfarandeföreskrifter så som föreskrivna i kallelsen till skriftligt förfarande för att kunna delta och rösta i förhållande till Förslaget. Varken Emittenten eller Solicitation Agent tar på sig något ansvar för att informera en Obligationsinnehavare om oriktigheter med avseende på sådan Obligationsinnehavares deltagande i Förslaget (inklusive eventuella motsägelser eller andra felaktigheter, manifesterande eller på annat sätt, i någon röstningsinstruktion).

Intressekonflikt

Solicitation Agent och/eller dess Representanter kan inneha aktier, optioner eller andra värdepapper relaterade till Koncernen och kan, som uppdragsgivare eller agent, köpa eller sälja sådana värdepapper. Solicitation Agent kan ha andra ekonomiska intressen i transaktioner som involverar dessa värdepapper eller Koncernen.

Ersättning till Solicitation Agent

Solicitation Agent kommer att erhålla en ersättning för dess uppdrag beträffande Förslaget. Ersättningen betalas av Emittenten.

Revisionsgranskning av finansiell information

Den finansiella informationen i detta Presentationsmaterial har inte granskats av Koncernens revisor eller av någon annan revisor eller finansiell expert. Med anledning av detta finns det en risk att finansiell information inte har upprättats i enlighet med tillämpliga eller rekommenderade redovisningsprinciper och kan vidare innehålla inkorrekta uppgifter och/eller felberäkningar. Koncernen är källan till den finansiella informationen, och ingen av Solicitation Agent eller någon av dess Representanter ska bära något ansvar (på grund av oaktsamhet eller på annat vis) för någon oriktighet i den finansiella information som finns i detta Presentationsmaterial.

Tillämplig lag och jurisdiktion

Detta Presentationsmaterial lyder under svensk rätt och varje tvist som uppstår i förhållande till detta Presentationsmaterial ska exklusivt avgöras av svensk domstol.

Sammanfattning av riskfaktorer

Nedan påpekade risker visar endast rubrikerna i de riskfaktorer som framtagits i samband med det Skriftliga förfarandet. Avsnittet "Riskfaktorer" innehåller mycket viktig information vilken måste läsas och förstås innan ett beslut fattas.

Risker hänförliga till koncernen

Risker relaterade till:

intäkter från överlåtelse av ett projekt på Ekerö

intäkter från planerade försäljningar

materialisering av värdet av aktierna i Smallville AB

upprättande av kontrollbalansräkning samt återställande av eget kapital

åtaganden under aktieöverlåtelseavtal avseende projektet i Täby

projekt i Kummelnäs och Trångsund

rörlig köpeskilling

projekt

detaljplan, bygglov, tillstånd, beslut och exploateringsavtal

intäkter från Fastigheterna

värderingar av Fastigheterna

marknaden och efterfrågan på projekt

utbrottet av COVID-19

betalning i efterskott

naturvårdsbestämmelser

förorening och miljöskador

avhysning av nuvarande hyresgäster

insolvens i dotterbolag

försäkringar

valutan

rättsliga tvister

nyckelpersoner

negativ publicitet

tekniska aspekter

aktieägare med betydande inflytande

risker utanför ramen för granskningen

Risker hänförliga till Obligationerna

Kreditrisk

Refinansieringsrisk

Förmåga att agera i enlighet med Obligationsvillkoren

Likviditetsrisk och andrahandsmarknad

Marknadsvärdet på Obligationerna kan variera kraftigt

Förmåga att återbetala skulder

Värdet av transaktionssäkerheten kan vara begränsat

Risker relaterade till verkställande av transaktionssäkerheterna

Säkerhet över tillgångar utställda till tredje part

Emittenten är beroende av sina dotterbolag

Valutarisk

Säljoption

Risker relaterade till förtida återbetalning av obligationerna

Inga åtgärder gentemot Emittenten och obligationsinnehavarnas representation

Obligationsinnehavarnas rättigheter beror på Agentens åtgärder och finansiella ställning

Obligationsinnehavarmöten och skriftliga förfaranden

Risker relaterade till Euroclear och VPS

Risker hänförliga till Preferensaktierna och kvittningsemissionen

Likviditetsrisk

Villkor för Preferensaktierna

Skatterelaterade risker



Trygghem Bostads AB
En ny generation bostadsbyggare

Innehållsförteckning

7	Sammanfattning
8	Bakgrund
10	Förslaget
11	Nyckelpunkter
12	Villkor i korthet
13	Koncernstruktur
14	Om TryggHem
15	Ekerö Träkvista
19	Kassaflöde
20	Röstningsinformation
21	Riskfaktorer
35	Appendix

Sammanfattning

Bakgrund

Under Obligationernas löptid har marknadsförhållandena kraftigt förändrats vid ett flertal tillfällen. I inledningen av 2017 vände marknaden nedåt för nyproduktion av bostäder, i synnerhet i Stockholmsregionen där TryggHem är verksamt. Den pågående Covid-19-pandemin har också inneburit att branschen återigen haft en utmanande period. Som följd av förändrade marknadsförhållanden har TryggHem arbetat intensivt för att omarbета och anpassa projekten. Vissa projekt har också avyttrats i ett tidigare skede än planerat i syfte att lägga fokus och resurser på de projekt i portföljen med störst värde samt betala ränta under Obligationerna vilket till dags dato uppgått till ca 100 MSEK. Bolaget har aktivt agerat utifrån förändrade förutsättningar och därmed positionerat sig för att tillsammans med föreslagen omstrukturering av Obligationerna kunna realisera återstående projekt och maximera utfallet för Obligationssinnehavarna.

Förslaget

Förslaget till justeringar av Villkoren består av fem huvudsakliga delar:

- i. begäran om ändring av Villkoren som bland annat innefattar en förlängning av Obligationernas löptid med tre år;
- ii. begäran om införande av en räntebetalningsfri period samt avstående från dröjsmålsränta på Obligationerna;
- iii. begäran om att Innehavarna ska avstå från rätten att accelerera Obligationerna på grund av vissa Uppsägningsgrunder som uppkommit innan Förslaget antagits;
- iv. partiell amortering av Obligationerna motsvarande 16 procent av nominellt belopp per Obligation, vilket motsvarar en total amortering om 32 000 000 SEK avseende SEK-Obligationerna och 8 000 000 NOK avseende NOK-Obligationerna; och
- v. partiell kvittning av Obligationerna motsvarande 40 procent av nominellt beloppet per Obligation, vilket motsvarar en total kvittning av Obligationerna om 80 000 000 SEK avseende SEK-Obligationerna och 20 000 000 NOK avseende NOK-Obligationerna.

Nyckelpunkter

- Bolaget använder tillgängliga medel för att göra en partiell amortering av Obligationerna i samband med godkännande av förslaget.
- Partiell kvittning av del av Obligationerna mot nya preferensaktier i Bolaget återställer Bolagets eget kapital och skapar likviditetsmässiga förutsättningar att färdigställa projekten genom att minska Bolagets löpande räntekostnader.
- Återstående belopp under Obligationerna (efter partiell amortering och kvittning enligt ovan) kommer fortsätta löpa med kvartalsvisa räntebetalningar (med förbehåll för den räntebetalningsfria perioden som sträcker sig till senast den 30 december 2021).
- Avtal med Altura omfattar ett vårdboende som utgör ca 1/3 av de blivande byggrätterna och Altura kommer också att finansiera byggnationen, vilket väsentligt minskar finansieringsrisken i rådande marknadsläge.
- Detaljplanearbetet på Ekerö har drivits i flera år och befinner sig nu i sitt slutskede. Beslut om antagande väntas under hösten 2020 (givet en framgångsrik omstrukturering). Vid antagen detaljplan ökar värdet på fastigheterna väsentligt.

Ändrade marknadsförhållanden och försenade detaljplaneprocesser

Bolaget emitterade Obligationerna i maj 2016 i syfte att finansiera projektkostnader för Bolagets fastighetsutvecklingsprojekt i Täby, Upplands-Bro samt vissa tillkommande projekt. Bolagets affärsmodell bygger på att sälja fastighetsutvecklingsprojekt på ritnings-stadiet och Bolaget har därför haft stor exponering mot byggrätter under utveckling under den så kallade detaljplaneringsfasen. Detta har gjort Bolaget känsligt för vissa externa faktorer som Bolaget själv inte råder över, i synnerhet i förhållande till ändrade marknadsförhållanden och förseningar i detaljplaneprocesser. Under Obligationernas löptid har det blivit uppenbart att marknadsförhållandena väsentligt försämrats och detaljplaneprocesserna har försenats i flera av Bolagets projekt:

Marknaden vände nedåt i början av 2017

Efter en längre tid av kraftig uppgång vände marknaden för nyproduktion av bostäder nedåt i början av 2017, i synnerhet i Stockholmsregionen där Bolaget är verksamt. En kombination av åtstramad reglering, såsom strängare amorteringskrav, och ett överutbud av bostadsrätter på marknaden ledde till att Bolagets försäljning avstannade med minskade intäkter som resultat.

Covid-19-pandemin bromsade in en potentiell återhämtning av marknaden

Efter två år med vikande marknadsförhållanden anade Bolaget en positiv vändning under andra halvan av 2019. Den pågående Covid-19-pandemin har dock inneburit att branschen återigen befinner sig i en utmanande period. Flera av Bolagets konkurrenter har sedan pandemin bröt ut försatts i konkurs och vissa noterade bolag i branschen har tappat över 90 procent av sitt börsvärde.

Detaljplaneprocesser har försenats på grund av externa faktorer

Förseningarna av detaljplaneprocesserna har bestått av justeringar av detaljplaner eller överklaganden, framförallt som en följd av externa faktorer såsom förändrad efterfrågan och politiska beslut. Ändrad kravställning från kommuner, byte av handläggare, politiska maktskiftet m.m. har försenat vissa detaljplaner i flera år.

Bolaget har arbetat intensivt för att anpassa byggrättsportföljen till de ändrade förhållandena på marknaden genom att marknadsanpassa projekt efter den ändrade efterfrågan och slutkundernas finansieringsmöjligheter. Utöver detta har vissa projekt avyttrats i ett tidigare skede än planerat i syfte att frigöra tid och resurser till de projekten i portföljen med störst värdepotential och betala ränta på Obligationerna. Bolaget har till dags dato betalat ränta på Obligationerna till ett belopp om cirka 100 000 000 SEK.

Ovan nämnda faktorer har påverkat Bolagets intäktsflöden negativt och/eller skjutit dem framåt i tiden. Detta i kombination med höga fasta finansieringskostnader, fortsatta åtaganden gentemot kommuner under exploateringsavtalen samt nödvändiga utvecklingskostnader i projekten har lett till en ansträngd likviditetssituation som också påverkat Bolagets förmåga att genomföra planerade projekt.

Som ett led i Bolagets strategiarbete har Bolaget även varit med och utvecklat konceptet Smallville som ägs och drivs av Bolagets intressebolag Smallville AB (publ) som Bolaget äger till 49 procent. Konceptet är ett resultat av den marknadsanalys som gjordes med anledning av de ändrade marknadsförhållanden och bygger på prisvärda småhus inom pendlingsavstånd från Stockholm, vilket visat sig ligga rätt i tiden att döma av marknadens mottagande.

Bakgrund (forts.)

Försäljningen av Täby Park

Enligt pressmeddelandet daterat den 30 april 2020 har Bolaget avyttrat byggrätterna för projektet Täby Park till Wallenstam AB (publ), omfattande cirka 40 500 kvm och ett överenskommet fastighetsvärde om 185 000 000 SEK.

Projektet Täby Park utvecklades på basis av det tidigare gynnsamma marknadsläget, men efter att detaljplanen försenats med nästan ett år var projektet svårt att realisera när marknaden sedan vände nedåt. Bolaget hade innan försäljningen även investerat betydande belopp i projektet och det förelåg löpande åtaganden gentemot kommunen under exploateringsavtalet vilket tärde på likviditeten.

Försäljningen föregicks av en bred och på grund av marknadsförhållandena relativt lång försäljningsprocess ledd av en välrenommerad transaktionsrådgivare, Pangea, och även om priset blev väsentligt lägre än bedömt marknadsvärde under föregående år är Bolaget ändå nöjt med att ha kunnat genomföra transaktionen på denna prisnivå under rådande marknadsläge. Genomförandet av transaktionen var även nödvändig för Bolagets överlevnad.

Kvarvarande projekt på Ekerö

Av den ursprungliga projektportföljen återstår endast projektet på Ekerö. Projektet på Ekerö, tillsammans med projektet Täby Park, är de projekt som Bolaget lagt mest fokus och resurser på då dessa varit de värdemässigt största projekten i portföljen.

Detaljplanen för projektet på Ekerö har kraftigt försenats, drygt två år jämfört med initiala tidsplanen från kommunen, men förväntas nu bli godkänd under hösten 2020. Förseningarna har främst berott på politiska svängningar samt att kommunen bytt handläggare tre gånger under projektets gång, men nu bedömer Bolaget att godkännandet är nära förestående.

Bolaget bedömer emellertid att marknadsförutsättningarna är goda för projektet då det finns en latent brist på bostäder på Ekerö och en växande befolkning. Det finns en flexibilitet i projektet där avsikten är att bygga bostadsrätter och stadsradhus, men delar av projektet kan även byggas som hyresrätter för vilka det finns en stor efterfrågan.

Bolaget tecknade i december 2019 ett samarbetsavtal med fastighetsfonden Altura som är en del av NREP. Avtalet innefattar utvecklandet av ett vårdboende som omfattar cirka en tredjedel av de blivande byggrätterna och Altura kommer också att finansiera byggnationen, vilket väsentligt minskar finansieringsrisken för projektet.

Avsikten är att ingå liknande partnerskap för de resterande byggrätterna och det pågår nu långt framskridna diskussioner med en potentiell partner i detta syfte. Sammanvägt bedömer Bolaget upplägget som optimalt då det markant minskar riskerna samtidigt som det ger en god avkastning.

Kontrollbalansräkning och beslut om att driva verksamheten vidare

Bolaget upprättade den 31 maj 2020 en kontrollbalansräkning som utvisade att Bolagets eget kapital var mindre än hälften av Bolagets registrerade aktiekapital. Bolagets eget kapital uppgick enligt kontrollbalansräkningen till cirka minus 84,6 miljoner kronor. På en extra bolagstämma den 23 juni 2020 fattades beslut om att Bolaget inte ska likvideras. Bolagets verksamhet avses istället drivas vidare med målsättningen att inom åtta månader återställa eget kapital så att det minst uppgår till det registrerade aktiekapitalet. Genomförandet av Kvittningsemissionen (som definierat nedan) är dock en förutsättning för att kunna återställa eget kapital och undvika en tvångslikvidation av Bolaget.

Sammanfattningsvis har Bolaget drabbats av ändrade marknadsförhållanden och försenade detaljplaneprocesser. Samtidigt har Bolaget haft höga fasta finansierings- och utvecklings-kostnader vilket sammantaget har varit utmanande för Bolaget.

Bolaget har dock, efter omständigheterna, lyckats förvärva attraktiv mark och driva projekten fram till färdiga detaljplaner, där en del av värdeutvecklingen sker. Bolaget har aktivt agerat utifrån ändrade förutsättningar och därmed positionerat sig för att kunna realisera återstående projekt i syfte att maximera utfallet för Innehavarna, förutsatt att Förslaget antas. Bolagets huvudsakliga återstående värden är hänförliga till projektet på Ekerö. Bolaget har ingått avtal om avyttringar av del av projektet till Altura och förhandlingar om ett partnerskap för de resterande byggrätterna är långt framskridna med en annan potentiell partner.

Om Förslaget inte antas (och Kvittningsemissionen (såsom definierat nedan) därmed inte genomförs) kommer det ha en betydande negativ inverkan på Bolagets finansiella ställning vilket i sin tur kan påverka Ekerö kommuns vilja att anta detaljplanen eftersom att denna till stor del utformats under förutsättning att Bolaget ska genomföra projektet. Om Förslaget inte antas finns därför en överhängande risk att detaljplanen på Ekerö försenas eller inte antas alls. Vid sådana förseningar av antagandet av detaljplanen på Ekerö, eller eventuellt helt utebliven detaljplan, skulle stora värden gå förlorade på grund av att fastighetsvärdet utan antagen detaljplan är betydligt lägre vilket skulle ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets möjligheter att återbetala Innehavarna.

Förslaget till justeringar av Villkoren består av fem huvudsakliga delar*:

- i. begäran om ändring av Villkoren som bland annat innefattar en förlängning av Obligationernas löptid med tre år;
- ii. begäran om införande av en räntebetalningsfri period samt avstående från dröjsmålsränta på Obligationerna;
- iii. begäran om att Innehavarna ska avstå från rätten att accelerera Obligationerna på grund av vissa Uppsägningsgrunder som uppkommit innan Förslaget antagits;
- iv. partiell amortering av Obligationerna motsvarande 16 procent av nominellt belopp per Obligation, vilket motsvarar en total amortering om 32 000 000 SEK avseende SEK-Obligationerna och 8 000 000 NOK avseende NOK-Obligationerna; och
- v. partiell kvittning av Innehavarnas fordran på Bolaget enligt Obligationerna (motsvarande 40 procent av nominellt beloppet per Obligation) mot nya preferensaktier i Bolaget, vilket motsvarar en total kvittning av Obligationerna om 80 000 000 SEK avseende SEK-Obligationerna och 20 000 000 NOK avseende NOK-Obligationerna.

Respektive punkt ovan syftar till att:

- i. ha erforderlig tid att färdigställa projekten på Ekerö
- ii. invänta kassaflöde från försäljningar villkorade av bl.a. antagen detaljplan
- iii. undvika att Bolaget försätts i konkurs vilket skulle innebära hinder för att färdigställa projekten enligt plan
- iv. minska skuldbördan med tillgängliga medel
- v. Återställa Bolagets eget kapital för att undvika tvångslikvidation samt underlätta likviditeten under projektens genomförande

*Vänligen se "Kallelse till skriftligt förfarande" för fullständiga villkor i Förslaget.

Nyckelpunkter



Trygghem Bostads AB
En ny generation bostadsbyggare

Strukturering

- Bolaget använder tillgängliga medel för att genomföra en partiell amortering av Obligationerna i samband med godkännande av förslaget.
- Partiell kvittning av del av Obligationerna mot nya preferensaktier i Bolaget återställer Bolagets eget kapital och skapar likviditetsmässiga förutsättningar att färdigställa projekten genom att minska Bolagets löpande räntekostnader.
- Återstående belopp under Obligationerna (efter partiell amortering och kvittning enligt ovan) kommer fortsätta löpa med kvartalsvisa räntebetalningar (med förbehåll för den räntebetalningsfria perioden som sträcker sig till senast den 30 december 2021).

Joint venture

- TryggHem har ingått en stor affär inom Ekerö-projektet då man tecknat avtal om ett Joint venture med fastighetsfonden Altura som är en del av NREP.
- Avtalet omfattar ett vårdboende som utgör ca 1/3* av de blivande byggrätterna och Altura kommer också att finansiera byggnationen, vilket väsentligt minskar finansieringsrisken i rådande marknadsläge.
- Avsikten är att ingå liknande partnerskap för de resterande byggrätterna och det pågår nu långt framskridna diskussioner med en potentiell partner.

Detaljplan

- Detaljplanearbetet på Ekerö har drivits i flera år och befinner sig nu i sitt slutskede. Beslut om antagande väntas under hösten 2020.
- Vid antagen detaljplan ökar värdet på fastigheterna väsentligt.**

*Inkluderar LSS-boende, för vilket TryggHem har ett LOI med Altura om.

**Vänligen se "risker relaterade till detaljplan, bygglov, tillstånd, beslut och exploateringsavtal" i riskfaktorerna nedan.

Villkor i korthet

Obligation – ändrade villkor

Emittent:	TryggHem Projekt 1 AB (publ)
Produkt:	Obligation
Volym:	Ca. SEK 110m (motsv. 44% av nominellt belopp)
Löptid:	36 månaders förlängning (slutligt förfall 20 maj 2023)
Ränta:	10,5% p.a., betalning kvartalsvis*
Status:	Seniort säkerställt lån
Amortering:	Fria amorteringar utan premie
Återbetalning:	Genom färdigställande av Projekt
Garanti:	Moderbolagsgaranti från TryggHem Bostads AB (publ)
Säkerhet:	Aktiepant över TryggHem Projekt 1 AB (publ)
Generella åtaganden:	Restriktioner avseende värdeöverföringar, utlåning, skuldsättning, säkerheter, avyttringar och förvärv
Agent:	Intertrust (Sweden) AB
Corporate finance rådgivare:	JOOL Corporate Finance AB
Corporate finance legal rådgivare:	Roschier Advokatbyrå AB
Arrangör:	SIP Nordic Fondkommission AB
Registrering:	Euroclear Sweden (SEK-Obligationer), VPS (NOK-Obligationer)
ISIN:	SEK SE0008294169, NOK NO0010764277

* Med förbehåll för den räntebetalningsfria perioden – se villkor.

Nya preferensaktier – genom partiell kvittning av Obligationer

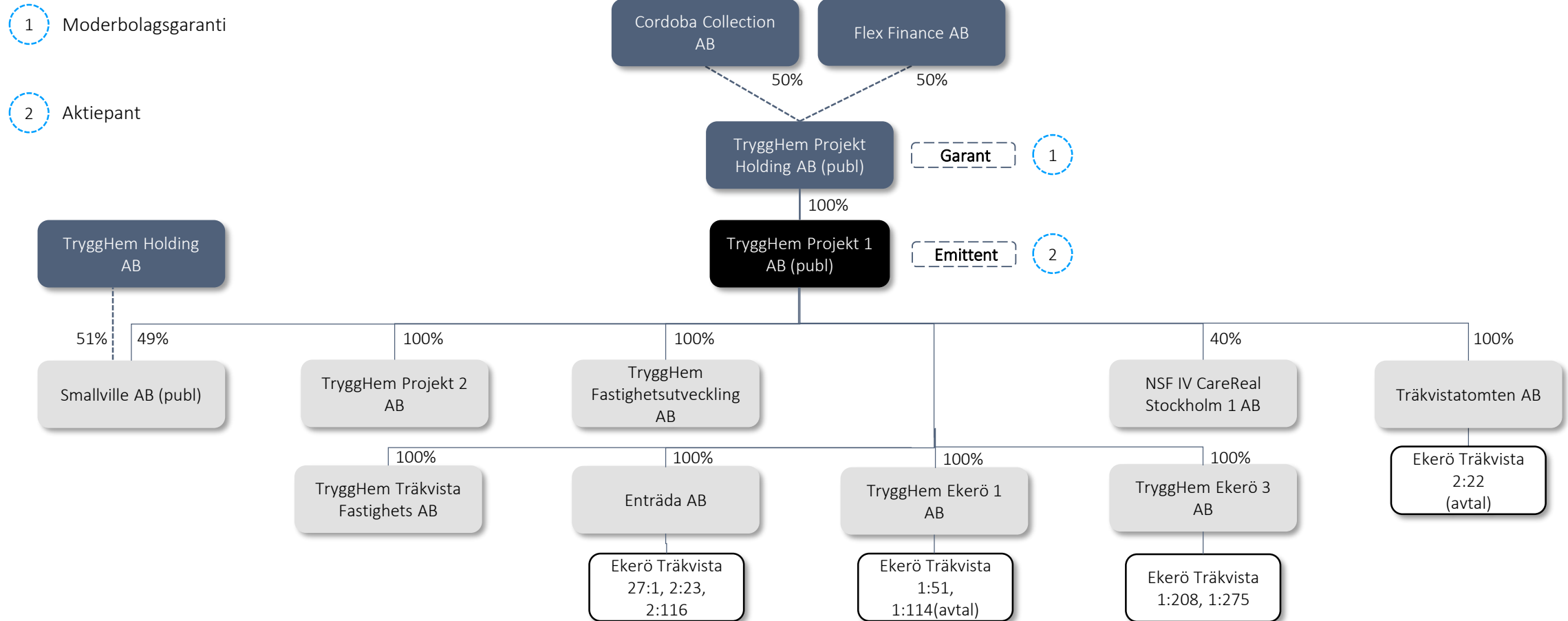
Emittent:	TryggHem Projekt 1 AB (publ)
Aktieslag:	Preferensaktie
Volym:	Ca. SEK 100m (motsv. 40% av nominella belopp)**
Villkor:	i. Företräde till ev. utdelning framför stamaktier ii. Minskning av aktiekapitalet kan ske genom inlösen av pref. iii. Företräde vid upplösning av Bolaget framför stamaktier iv. Vid ändring av antalet pref.aktier ska Lösenbeloppet spegla det v. Resp. pref.aktie ska ha en röst, tot. motsv. 16,58% av rösterna i Bolaget
Inlösen:	Senast 20 maj 2025***
Corporate finance rådgivare:	JOOL Corporate Finance AB
Legal rådgivare:	Roschier Advokatbyrå AB
Emissionsinstitut:	Eminova Fondkommission AB
Registrering:	Euroclear Sweden
ISIN:	SE0014557955

*** | den mån det vid detta tillfälle finns fritt eget kapital tillgängligt för inlösen, annars så snart som möjligt därefter

** Teckningskursen per varje Preferensaktie kommer att uppgå till 10 SEK och kvittningen av Obligationer till Preferensaktier kommer göras krona för krona (med beaktande av växelkurs NOK/SEK för kvittningen av NOK-Obligationer) med förbehåll för avrundning till jämna 10-SEK. Kvittning av 40 procent av en SEK-Obligation till ett värde om 10 000 SEK berättigar därmed till 400 preferensaktier, och kvittning av 40 procent av en NOK-Obligation till ett värde om 10 000 NOK berättigar därmed till 388 preferensaktier.

Koncernstruktur

Koncernstruktur och säkerheter



Om TryggHem



Koncernen

- TryggHem-koncernen är en svensk fastighetsutvecklingsgrupp och är även ägare till Smallville-strukturen genom TryggHem Projekt 1 AB och TryggHem Holding AB.
- Koncernen grundades 2014 av Mikael Rosenberg och Lars Kristiansson, Mikael och Lars har lett fastighetsbolag tillsammans sedan 2009
- Affärsidén är att utveckla nya samt renovera existerande bostäder, utveckla samhällsfastigheter samt förvalta hyresrätter

Projekt och erfarenhet

- ✓ Ca. 500 bostäder utvecklade och färdigställda
- ✓ 10 års historik*
- ✓ 14 anställda
- ✓ Ca. 750 projekterade byggrätter
- ✓ Aktiva i 12 kommuner

Styrelse och ledning



Mikael Rosenberg
VD och styrelseledamot

- Äger 50 % av TryggHem-koncernen
- Lång erfarenhet inom fastighetsutveckling, förvaltning och mäklari
- Mikael har även grundat börsoperatören GXG Global Exchange Group AB



Marcus Lindahl
CFO

- CFO sedan 2016
- Marcus är tidigare revisor med + 15 års erfarenhet från Deloitte



Anti Avsan
Styrelseordförande i TP1 AB och Smallville

- Anti startade som polis och har sedan tagit en juridikexamen och arbetat som domare i Stockholms Tingsrätt
- Tidigare riksdagsledamot 2006 – 2018 (M) samt ordförande i det kommunala fastighetsbolaget HUGE Fastigheter AB



Lars Kristiansson
Styrelsemedlem i TP1 AB och Smallville

- Äger 50 % av TryggHem-koncernen
- Lars grundade BIK Fastigheter 1989 och har över 30 års erfarenhet från fastighetsbranschen

*Sedan Lars och Mikael började arbeta tillsammans 2009

Bakgrund

Som framgår av **Ekerö kommuns planbeskrivning** har diskussioner om utveckling av Träkvista torg förekommit under många år. Redan 2009 gav Kommunstyrelsen uppdrag om framtagande av förslag till detaljplan för området vid och kring Träkvista torg.

Det har tidigare inte funnits någon betydande efterfrågan på lokaler, inte heller tillräckliga ekonomiska förutsättningar för att kunna utveckla torgmiljön. Under senare år har förutsättningarna förändrats. Genom inflyttning av nya kommuninvånare och utbyggnad av bostäder, framförallt i Sandudden, har **underlaget för en satsning på torget stärkts**.

Nytt uppdragsbeslut fattades av Kommunstyrelsen under 2017 i samband med samrådsbeslutet för detaljplanen. I kommunens planbeskrivning står vidare att:

*fortsatt planarbete aktualiserats med hänvisning till att det bolag (**TryggHem Bostads AB**) som förvärvat ett flertal fastigheter, inkluderande själva centrumfastigheten, **vill ta ett helhetsgrepp om miljön. Tillsammans med kommunen vill bolaget skapa förutsättningar för ett mer levande torg med ett gott handels-/serviceutbud samt för ett naturnära och varierat boende.***

Syftet med detaljplanen är att utveckla Träkvista torg med omgivning till ett lokalt centrum – en självklar mötesplats med livsmedelshandel, bostäder samt utökade lokaler för mindre butiker intill en attraktiv, tillgänglig och trygg torgmiljö. I detaljplanen möjliggörs även för byggande av vårdboende.



Ekerö Träkvista



Trygghem Bostads AB
En ny generation bostadsbyggare

Gestaltning

Av kommunens **gestaltningsprogram** från 2019 framgår att **Träkvista torg** en av Ekerös **viktiga noder**. Ambitionen är att göra Träkvista torg med omgivning till ett levande lokalt centrum med både handel och bostäder.

Träkvista får i den nya utformningen en småstadskaraktär, där det nya torget blir områdets självklara mittpunkt med livsmedelshandel och lokaler för mindre butiker och restauranger. Runt torget byggs bostäder, vårdcentral och vårdboende.

Bostadsbebyggelsens utformning:

Kring Träkvista dominerar idag småhusbebyggelse i form av friliggande villor, kedjehus och radhus. Bebyggelsen är småskalig och varierande. **Den föreslagna bostadsbebyggelsen** är gestaltad som ett antal mindre huskroppar av varierande storlek och med ett varierat taklandskap. Huskropparnas variation i skala och fasadmaterial **harmoniserar med den kringliggande bebyggelsen**.

”Torghuset”

Vid torget föreslås en större byggnad om fyra våningar och ett indraget terrassplan som kontrasterar med den småskaliga bostadsbebyggelsen och ger torget karaktär. **Byggnaden ska inrymma handel och vårdboende**. Handelsytorna finns i entréplanet och går in under en upphöjd gård. Vårdboendet disponerar de övre våningarna samt den upphöjda gården.



Ekerö Träkvista

Om Projektet

TryggHem bedömer, likt kommunen, att marknadsförutsättningarna är goda med hänvisning till den **växande befolkningen samt att det finns en latent brist på bostäder**. Det finns också en flexibilitet i projektet för att kunna möta en förändrad efterfrågan. **Avsikten är att bygga bostadsrätter och stadsradhus, men delar av projektet kan göras om till hyresrätter för vilka det finns en stor efterfrågan.**

Bolaget har i december 2019 ingått en stor affär inom projektet då man tecknat avtal om ett **Joint venture med fastighetsfonden Altura** som är en del av NREP. Avtalet omfattar ett vårdboende som **utgör ca 1/3 av de blivande byggrätterna** och Altura kommer också att finansiera byggnationen, vilket kraftigt minskar finansieringsrisken i rådande marknadsläge.

Avsikten är att ingå liknande partnerskap för de resterande byggrätterna och det pågår nu långt framskridna diskussioner med en potentiell partner. Sammanvägt bedömer Bolaget upplägget som optimalt då det **markant minskar riskerna** samtidigt som det ger en god avkastning.

Ambitionen är att skapa ett mer levande torg och i hus beklädda med vackra, varierade fasader kommer det att erbjudas ett hundratal naturnära och varierade boenden i moderna lägenheter samt ett förbättrat kommersiellt utbud, totalt omfattande ca 22 000 kvm BTA.

Detaljplaneprocessen är i sin slutfas då Granskningsfasen har passerats. Beslut om antagande av detaljplanen väntas under hösten 2020.



Ekerö Träkvista

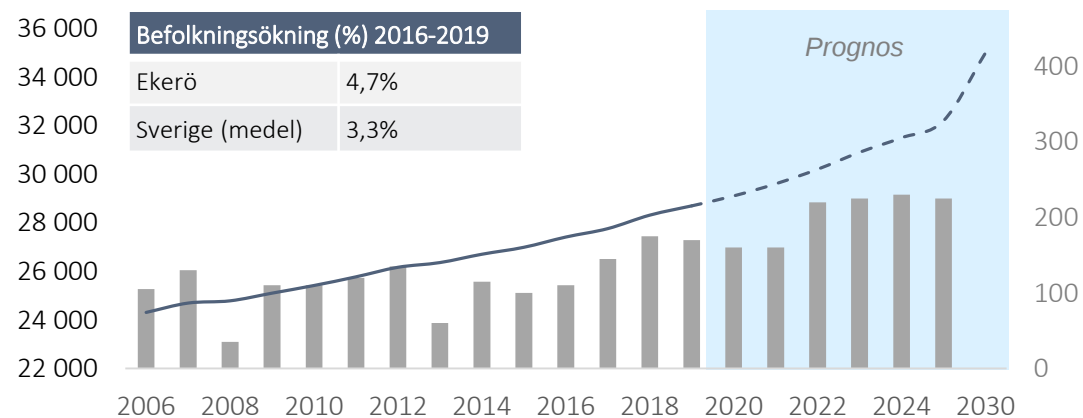
Marknad

Ekerö är en kommun endast någon mil och mindre än en timmes resa från Stockholm city. Kommunen är primärt en bostadsort och kan stoltsera med en hög befolkningstillväxt, god ekonomi, låg arbetslöshet och en ung befolkning med hög medianinkomst. Ekerö placerar sig även bland topp tio kommuner gällande lägsta arbetslöshet, högst median inkomst och högst skatteintäkter.

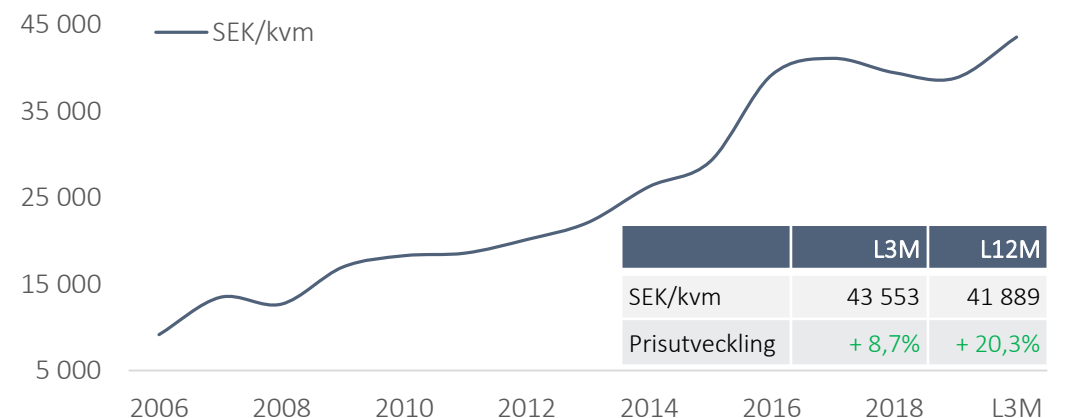
- Invånarantalet bedöms öka till 35 000 år 2030. En **ökning med 22%**.
- Baserat på nuvarande prognoser från kommunen, finns ett växande behov av bostäder på Ekerö med ca. **160-230 nya bostäder** per år.



Invånarantal och bedömt behov av nya bostäder, Ekerö



Bostadspriser i Ekerö



Not: L3M (Last three months), L12M (Last twelve months)

Källa: SCB, Svensk Mäklarstatistik, Ekonomifakta, Ekerö kommun: "Befolkningsutveckling i Ekerö kommun 2001-2025"

Kassaflöde



Trygghem Bostads AB

En ny generation bostadsbyggare

Återbetalning

- Efter försäljningen av Täby-projektet har Bolaget ca. SEK 58m i kassan, varav Bolaget avser amortera på nuvarande obligationer med SEK 40m.
- Bolaget avser vidare att amortera på kvarvarande obligationer så fort likviditet finns tillgänglig från befintliga projekt.
- Inflöden om SEK 8m och SEK 7m väntas under Q1 2021 och Q2 2021 från återbetalning av lån avseende projekt i Bygdegården och Kummelnäs.
- Vid tillträdet till aktierna under Ekerö-projektet för vårdboende estimerar Bolaget att köpeskillingen för aktierna kommer uppgå till ca SEK 40m och därefter kommer ca SEK 25m, i form av tilläggsköpeskillingar och vinst från joint venture-bolaget, att inflyta.*
- I samma tidsintervall väntas Altura erlægga en köpeskillning om SEK 4,5m avseende LSS-boendet. Därefter SEK 3,5m i form av vinstdelning.**
- Vid godkännande av ny detaljplan avser Bolaget sälja 50% av bostadsprojektet till en JV-partner för SEK 45m. Resterande nettokassaflöden om SEK 119,5m förväntas från bostadsprojektet under perioden 2021-2023.***
- Vid sidan av Ekerö-projektet äger Bolaget 49% av Smallville AB. Bolaget förväntar sig att inom 3 år upparbeta signifikanta värden i Smallville vilka kan användas för att inlösa preferensaktierna.****

Likviditetsprognos

Period	Q3 20	Q4 20	Q1 21	Q2 21	Q3 21	Q4 21	Q1 22	Q2 22	Q3 22	Q4 22	Q1 23	Q2 23	Q3 23	Q4 23
Projekt														
Projektleddning + overhead	-2 000	-1 500	-1 500	-1 500	-700	-300	-300	-300	-300	-300	-300	-300	-300	-300
Ekerö projektkostnader	-1 250	-750												
Moms Täby					-17 000									
Ekerö vård Altura				40 000								25 000		
Ekerö LSS Altura				4 500								3 500		
Ekerö Bostäder				45 000						41 500		39 000		39 000
Bygdegården / Kummelnäs			8 000	7 000										
Förvärv Ekerö, Träkvista 1:114			-4 900											
Förvärv Ekerö, Träkvistatomten AB				-11 250										
Förvärv Ekerö, Kommunmark				-10 000										
Finansiering														
Omstruktureringskostnader	-8 000	-4 000												
Inlösen obligationer	-40 000			-10 000						-30 000		-70 000		
Räntor 10,5%				-20 431	-2 625	-2 625	-2 625	-2 625	-2 625	-2 363	-1 838	-1 838		
Återbetalning, SEB fastighetslån				-12 300										
Smallville														60 000
Inlösen preferensaktier														-100 000
Periodens kassaflöde	-51 250	-6 250	1 600	31 019	-20 325	-2 925	-2 925	-2 925	-2 925	8 838	-2 138	-4 638	-300	-1 300
Ingående balans	58 000	6 750	500	2 100	33 119	12 794	9 869	6 944	4 019	1 094	9 931	7 794	3 156	2 956
Utgående balans	6 750	500	2 100	33 119	12 794	9 869	6 944	4 019	1 094	9 931	7 794	3 156	2 856	1 556

*Vänligen se även "Risker relaterade till intäkter från överlåtelse av ett projekt på Ekerö" i riskfaktorerna nedan.

**Avseende LSS-boendet har Bolaget ett LOI med Altura (ej bindande, och överlåtelseavtal ännu ej ingått). Vänligen se även "Risker relaterade till intäkter från planerade försäljningar" i riskfaktorerna nedan.

***Beloppen är baserade på diskussioner som, för närvarande, förs med potentiell joint venture-partner. Vänligen se även "Risker relaterade till intäkter från planerade försäljningar" i riskfaktorerna nedan.

****Beloppet baseras på Bolagets antagande.

Röstningsinformation



Kvorum och majoritet

- För att det Skriftliga Förfarandet ska vara beslutsfört måste 20% av det Justerade Nominella Beloppet ha avgett svar.
- Om beslutsförhet inte uppnås kommer ett andra Skriftligt Förfarande initieras utan kvorum-krav.
- Godkännande av förslaget kräver bifall från två tredjedelar (2/3) av det Justerade Nominella Beloppet.

Tidsplan och omröstning

- Agenten ska ha mottagit rösterna med post, bud eller e-post på adresserna senast kl 12:00 den 14 augusti 2020.
- Adresser för röstning:
 - E-post:*
trustee@intertrustgroup.com
 - Post:*
Intertrust (Sweden) AB
Attn: Beatrice Gustafsson, P.O. Box 16285, 103 25 Stockholm
 - Bud:*
Intertrust (Sweden) AB
Attn: Beatrice Gustafsson, Sveavägen 9, 10th floor, 111 57 Stockholm

Kontakt

Agenten: Intertrust (Sweden) AB

- Beatrice Gustafsson
- Tel: +46 70 141 10 82
- E-post: trustee@intertrustgroup.com

Emittenten: TryggHem Projekt 1 AB (publ)

- Mikael Rosenberg, VD
- Tel: +46 8 23 52 00
- E-post: info@trygghem.se

Riskfaktorer



Dessa riskfaktorer har tagits fram i samband med det planerade skriftliga förfarandet (det "**Skriftliga Förfarandet**") för vissa föreslagna ändringar och eftergifter ("**Förslaget**") avseende obligationsvillkoren ("**Obligationsvillkoren**") för seniora säkerställda obligationer med ISIN SE0008294169 och NO0010764277 uppgående till 200 000 000 SEK och 50 000 000 NOK ("**Obligationerna**") emitterade av TryggHem Projekt 1 AB (publ) ("**Emittenten**"). Emittenten hänvisas tillsammans med dess direkta och indirekt ägda dotterbolag (TryggHem Träkvista Holding AB, Enträda AB, TryggHem Träkvista Fastighets AB, TryggHem Ekerö 1 AB, TryggHem Ekerö 3 AB, TryggHem Fastighetsutveckling AB, Träkvistatomten AB, för vilket Emittenten ingått förvärsavtal för men ännu inte tillträtt, och joint venture-bolaget NSF IV CareReal Stockholm 1 AB, samt intressebolaget Smallville AB (publ)) till som "**Koncernen**". Koncernen äger och utvecklar fastigheterna Ekerö Träkvista 1:51, Ekerö Träkvista 1:81, Ekerö Träkvista 1:208, Ekerö Träkvista 1:275, Ekerö Träkvista 2:23, Ekerö Träkvista 2:116 och Ekerö Träkvista 27:1 samt fastigheterna Ekerö Träkvista 1:114 och Ekerö Träkvista 2:22 för vilka Koncernen ingått förvärsavtal men ännu inte tillträtt ("**Fastigheterna**").

En investering i Obligationerna omfattar vissa inneboende risker och Förslaget, om det antas och implementeras, innefattar ytterligare risker, bland annat hänförliga till Preferensaktierna (såsom definierat nedan), och om någon av dessa risker eller osäkerhetsfaktorer materialiseras kan det innebära (i) en väsentlig negativ påverkan på Emittentens verksamhet, verksamhetsresultat och finansiella ställning vilket kan negativt påverka Emittentens möjlighet att fullfölja sina skyldigheter och åtaganden inklusive möjligheten att (A) betala ränta och återbetalning av kapitalbeloppet under Obligationsvillkoren och (B) lösa in Preferensaktierna (såsom definierat nedan), och (ii) att obligationsinnehavarnas ställning och möjlighet till återbetalning av Obligationerna och inlösen av Preferensaktierna (såsom definierat nedan) försämrats.

I det här avsnittet presenteras ett antal riskfaktorer: (i) risker hänförliga till Koncernen, (ii) risker hänförliga till Obligationerna och (iii) risker hänförliga till de preferensaktier som Emittenten avser ge ut i samband med den föreslagna kvittningsemissionen varigenom obligationsinnehavarna föreslås kvitta del av Obligationerna mot nya preferensaktier i Emittenten ("**Preferensaktierna**"). Det kan även finnas andra risker som inte diskuteras i detta avsnitt, som inte är kända ännu eller som ännu inte bedöms vara väsentliga som också kan negativt påverka Emittentens framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning och därmed även Emittentens möjlighet att (i) fullgöra sina åtaganden under Obligationerna och (ii) inlösa Preferensaktierna. Dessa riskfaktorer är inte framställda i prioritetsordning.

Obligationsinnehavarna bör noga överväga den information som presenteras i detta avsnitt och göra en självständig bedömning innan de röstar för Förslaget i det Skriftliga Förfarandet.

Risker hänförliga till Koncernen

Risker relaterade till intäkter från överlåtelse av ett projekt på Ekerö

Projektet på fastigheten Ekerö Träkvista 1:51, på vilken byggnad för vårdboende och kommersiella lokaler planeras att uppföras, är tänkt att överlätas i två steg i enlighet med två ingångna överlåtelseavtal. Projektet på Ekerö drivs i ett *joint venture*-bolag som ägs till 40 procent av Emittenten. Emittenten är i stor utsträckning beroende av intäkterna från dessa överlåtelser för att kunna återbetala Obligationerna och lösa in Preferensaktierna.

Emittenten estimerar att intäkterna från dessa transaktioner kommer uppgå till totalt cirka 65 000 000 SEK, varav cirka 40 000 000 SEK förväntas inflyta under Q2 2021, och cirka 25 000 000 SEK förväntas inflyta under Q2 2023. Beloppet om 25 000 000 SEK förutsätter att Emittentens *joint venture*-bolag köper ut Emittenten ur *joint venture*-bolaget under Q2 2023. För det fall Emittenten inte blir utköpt under Q2 2023 estimeras istället cirka 22 500 000 SEK inflyta under Q2 2023 och resterande belopp om cirka 2 500 000 SEK förväntas inflyta vid ett senare tillfälle. Dessa beräkningar bygger på ett rad antaganden som ännu inte är uppfyllda och som är förenade med risker.

Överlåtelseavtalen är bland annat villkorade av att detaljplanen för området antagits och vunnit laga kraft, att exploateringsavtal har ingåtts, att Lantmäteriet fattat beslut om fastighetsreglering som vunnit laga kraft, att slutbesked för byggnaden utfärdats, att hyresavtal avseende livsmedelsbutik ingåtts och att hyresgäst för äldreboendet tillträtt lokalen. Om dessa villkor inte uppfylls kommer Emittenten att erhålla lägre intäkter än förväntat, eller inga intäkter alls.

En del av de estimerade intäkterna från överlåtelsen av projektet på Ekerö avser så kallade "tilläggsköpeskillingar" som ska beräknas baserat på framtida, ännu okända resultat för projektet. Bestämmelserna om tilläggsköpeskillingar är inte i alla delar tydliga i avtalen och parter kan komma att ha olika uppfattningar om beloppen när dessa ska beräknas i framtiden. Det föreligger en risk att tilläggsköpeskillingarna uppgår till ett lägre belopp än förväntat eller att sådana tilläggsköpeskillingar inte betalas ut för det fall projektet inte genomförs i enlighet med vad som överenskommits i överlåtelseavtalen. Vidare kan tvister uppkomma i frågan kring beräkningen av tilläggsköpeskillingar.

Riskfaktorer (forts.)

Om någon av ovan beskrivna risker skulle materialiseras, kan det ha en väsentlig negativ inverkan på Emittentens verksamhet, resultat och finansiella ställning, vilket negativt kan påverka Emittentens möjlighet att betala tillbaka Obligationerna och lösa in Preferensaktierna.

Risker relaterade till intäkter från planerade försäljningar

Emittenten har ingått ett *Letter of Intent* med en potentiell *joint venture*-partner, där syftet är att Emittenten ska överlåta ett projektbolag och indirekt en ännu inte bildad fastighet till *joint venture*-bolaget, för att parterna sedan gemensamt ska utveckla ett LSS-boende inom den aktuella fastigheten. Därefter ska projektbolaget överlåtas och vinsten i *joint venture*-bolaget ska delas mellan parterna. Emittenten estimerar att intäkterna från den ovan beskrivna affären ska uppgå till totalt cirka 8 000 000 SEK, varav cirka 4 500 000 SEK förväntas inflyta under Q2 2021 och cirka 3 500 000 SEK förväntas inflyta under Q2 2023.

Vidare för Emittenten diskussioner, för närvarande, med en ytterligare potentiell *joint venture*-partner, där syftet är att Emittenten ska överlåta ett projektbolag och indirekt en fastighet till *joint venture*-bolaget, för att parterna sedan gemensamt ska utveckla bostäder inom de relevanta fastigheterna. Därefter ska projektbolaget överlåtas och vinsten i *joint venture*-bolaget ska delas mellan parterna. Emittenten estimerar att intäkterna från den ovan beskrivna affären ska uppgå till totalt cirka 164 500 000 SEK, varav cirka 45 000 000 SEK förväntas inflyta under Q2 2021, cirka 41 500 000 SEK förväntas inflyta under Q4 2022, cirka 39 000 000 SEK förväntas inflyta under Q2 2023 och cirka 39 000 000 SEK förväntas inflyta under Q4 2023.

De ovan angivna beloppen som förväntas inflyta är avhängiga flera faktorer, såsom att detaljplan som tillåter de planerade projekten antas och vinner laga kraft, att avtal med *joint venture*-partners ingås på förväntade villkor och att projekten genomförs i enlighet med planen. Eftersom projekten ännu inte påbörjats och inga bindande avtal ännu ingåtts, föreligger en risk att omständigheter inträffar som föranleder att de estimerade beloppen inte inflyter, vilket kan ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning, vilket kan negativt påverka Emittentens möjlighet att betala tillbaka Obligationerna och lösa in Preferensaktierna.

Risker relaterade till materialisering av värdet av aktierna i Smallville AB

I kassaflödesprognosen har Emittenten åsatt sitt aktieinnehav i Smallville AB ett framtida värde om cirka 50 000 000 SEK. Värdet, som baserat på en rad antaganden och som inte är underbyggt av någon extern värdering, är tänkt att realiseras antingen genom en vinstutdelning från Smallville AB (efter att Smallville AB har återbetalt sin obligation) eller genom att Emittentens andelar i Smallville AB överlåts.

Det finns en betydande risk för att värdet inte materialiseras på grund av, bland annat, negativ inverkan på marknaden med anledning av Coronaviruspandemin ("**Covid-19**"), brist på kapital och/eller svårigheter att refinansiera Smallville AB:s obligation, förseningar i Smallville AB:s projekt eller ökade kostnader för dessa projekt. Om värdet inte materialiseras kan det ha en väsentligt negativ inverkan på Emittentens verksamhet, resultat och finansiella ställning, vilket kan negativt påverka Emittentens möjlighet att betala tillbaka Obligationerna och lösa in Preferensaktierna.

Risker relaterade till upprättande av kontrollbalansräkning samt återställande av eget kapital

En kontrollbalansräkning upprättades av Emittenten den 31 maj 2020 enligt vilken det framgick att Emittentens eget kapital underskred hälften av det registrerade aktiekapitalet. Styrelsen hänsköt, till följd av detta, frågan om likvidation till bolagsstämman. Den 23 juni 2020 beslutade bolagsstämman att Emittenten inte ska träda i likvidation, med resultatet att Emittentens verksamhet ska bedrivas vidare. Aktiebolagslagen föreskriver emellertid under sådana förhållanden att en ny bolagsstämma ska hållas inom åtta månader från den första kontrollstämman vid vilken aktieägarna på nytt ska pröva frågan om Emittenten ska likvideras. Inför den nya bolagsstämman ska styrelsen i Emittenten upprätta en ny kontrollbalansräkning och låta Emittentens revisor granska den nya kontrollbalansräkningen. Om den nya kontrollbalansräkningen inte utvisar att Emittentens eget kapital har återställts och uppgår till minst det registrerade aktiekapitalet är bolagsstämman skyldig att fatta beslut om, och styrelsen ansöka om, likvidation av Emittenten. Genomförande av kvittningsemissionen, varigenom obligationsinnehavarna föreslås kvitta del av Obligationerna mot Preferensaktier, är nödvändig för att återställa Emittentens eget kapital. Skulle Emittenten inte lyckas med att återställa eget kapital till minst det registrerade aktiekapitalet inom den angivna tidsfristen skulle Emittenten ha mycket begränsade möjligheter att återbetala Obligationerna.

Riskfaktorer (forts.)

Risker relaterade till åtaganden under aktieöverlåtelseavtal avseende projektet i Täby

Emittenten har ingått ett aktieöverlåtelseavtal avseende försäljning av aktierna i bolagen Täby Port AB samt Gemensamma Projekt i Täby AB och indirekt fastigheterna Täby Tibble 10:8 och Täby Tibble 10:9, under vilket Emittenten har utestående åtaganden som kan komma att aktualiseras. Exempelvis har Emittenten åtagit sig att, för det fall att exploateringskostnaderna under ingånget exploateringsavtal överstiger 42 500 000 SEK, ersätta köparen med 70 procent av de överstigande kostnaderna. Vidare har Emittenten åtagit sig att hålla köparen skadeslös för alla skada, förlust och/eller kostnad som kan uppstå i förhållande till ett bolag, som ägdes av Täby Port AB och överläts till Emittenten innan köparen tillträdde aktierna i Täby Port AB. Vidare ska Emittenten fullt ut ansvara för eventuella kostnader som kan komma att åsamkas något av de överlåtna bolagen med anledning av entreprenadavtal som gäller för projektet inom fastigheterna Täby Tibble 10:8 och Täby Tibble 10:9. Med anledning av den tidigare verksamheten inom dessa fastigheter, innefattande plantskola med växthus, finns det behov av miljösanering. Under aktieöverlåtelseavtalet har Emittenten åtagit sig att stå för 50 procent av kostnader för sanering som behöver utföras på de aktuella fastigheterna för att de ska uppnå nivån för s.k. känslig markanvändning. Emittenten uppskattar Emittentens kostnad för detta till ett belopp om cirka 1 000 000-2 000 000 SEK. Kostnader som kan komma att uppstå i förhållande till åtagandena under aktieöverlåtelseavtalet skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Emittentens verksamhet, resultat och finansiella ställning, vilket kan negativt påverka Emittentens möjlighet att betala tillbaka Obligationerna och lösa in Preferensaktierna.

Risker relaterade till projekt i Kummelnäs och Trångsund

Emittenten har lämnat två lån om totalt cirka 12 500 000 SEK till Reservplan C AB och Kummelnäs Bostadsutveckling AB för utveckling deras projekt på Kummelnästerassen och Bygdegården. Lånen förfaller till betalning den 30 juni 2021. I reverserna anges att om låntagarna inte kan återbetala lånen till fullo, ska återbetalning till dess långivare, TryggHem Projekt 1 samt ett annat bolag, ske *pro rata* i förhållande till total skuld. Emittenten har estimerat att ett belopp om cirka 8 000 000 SEK kommer inflyta under Q1 2021 och cirka 7 000 000 SEK kommer inflyta under Q2 2021, vilket avser återbetalning av reverserna inklusive upplupen ränta.

Det föreligger en risk att projekten som Reservplan C AB och Kummelnäs Bostadsutveckling AB utvecklar blir försenade eller inte kan färdigställas vilket kan leda till att lånen inte kommer kunna återbetalas, helt eller delvis. För det fall denna risk materialiseras kan det ha en väsentlig negativ inverkan på Emittentens verksamhet, resultat och finansiella ställning, vilket kan negativt påverka Emittentens möjlighet att betala tillbaka Obligationerna och lösa in Preferensaktierna.

Riskfaktorer (forts.)

Risker relaterade till rörlig köpeskilling

I aktieöverlåtelseavtalet ingånget av Emittenten, avseende förvärv av bolaget Träkvistatomten AB, och indirekt Fastigheten Ekerö Träkvista 2:22, ska köpeskillingen beräknas baserat på kvadratmeter boarea och kvadratmeter lokalarea som medges under detaljplanen, vilken ännu inte har antagits. Parterna har enats om en minimiköpeskilling om 12 500 000 SEK exklusive målbolagets eget kapital per tillträdesdagen. Med hänsyn till att detaljplanen ännu inte antagits och det därför inte går att fastställa köpeskillingen, finns en risk att köpeskillingen överstiger det beräknade beloppet, vilket kan ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning, vilket kan negativt påverka Emittentens möjlighet att betala tillbaka Obligationerna och lösa in Preferensaktierna.

Risker relaterade till projekt

Emittentens verksamhet omfattar till stor del fastighetsutvecklingsprojekt, inklusive nybyggnation och konvertering av befintliga byggnader. Det är således en förutsättning för Emittentens verksamhet att sådana projekt kan genomföras med ekonomisk lönsamhet. De aktuella projekten på Fastigheterna är i tidiga skeden. Fastighetsprojekt i tidiga skeden är alltid föremål för beaktansvärda risker, och realisation av förväntade värden är beroende av ett lyckat genomförande av projekten. Fastighetsutvecklingsprojekt innebär risker avseende antagande av detaljplan, erhållande av bygglov och andra nödvändiga tillstånd, upphandling av entreprenad, avvisning av nuvarande hyresgäster, vidareförsäljning, färdigställande av byggnation och förvärv av fastigheter. Det finns en risk att projekten avbryts, fördröjas eller försenas, vilket kan innebära mindre intäkter än vad som uppskattats av Emittenten. Om någon av dessa risker skulle materialiseras, kan det ha en väsentlig negativ inverkan på Emittentens verksamhet, resultat och finansiella ställning, vilket negativt kan påverka Emittentens möjlighet att betala tillbaka Obligationerna och lösa in Preferensaktierna.

Risker relaterade till detaljplan, bygglov, tillstånd, beslut och exploateringsavtal

För att Emittenten ska kunna använda och utveckla Fastigheterna på avsett sätt krävs olika tillstånd, beslut och avtal, innefattande detaljplan, bygglov och exploateringsavtal. Varken detaljplan eller bygglov har ännu erhållits för de planerade projekten. Emittentens bedömning är att Covid-19 försenat den pågående detaljplaneprocessen. Det finns en risk att Emittenten i framtiden inte beviljas de tillstånd, erhåller beslut eller kan ingå de avtal som krävs för att bedriva och utveckla Fastigheterna enligt plan. Om detaljplan och/eller bygglov försenas, inte erhålls på de villkor som förväntats, överklagas och därmed fördröjs, eller om beslutspraxis och den politiska viljan förändras i framtiden, kan projekten på Fastigheterna drabbas av förseningar och tillkommande kostnader. Vidare föreligger en risk att projekten på Fastigheterna inte kan genomföras. Om någon av dessa risker skulle materialiseras, kan det ha en väsentlig negativ inverkan på Emittentens verksamhet, resultat och finansiella ställning, vilket kan negativt påverka Emittentens möjlighet att betala tillbaka Obligationerna och lösa in Preferensaktierna.

Riskfaktorer (forts.)

Risker relaterade till intäkter från Fastigheterna

Framtida intäkter från Fastigheterna beror bland annat på det framtida marknadsvärdet av Fastigheterna, Koncernens förmåga att fullborda de planerade projekten och försäljningarna av projekten på Fastigheterna, vilket generellt påverkas av förhållanden i den allmänna ekonomin, så som tillväxt i bruttonationalprodukten, sysselsättningsgrad, inflation och förändringar i räntenivåer. Både Fastigheternas värde och Koncernens möjlighet att ingå överlåtelseavtal med köpare av projekt och hyresavtal med hyresgäster kan också påverkas av konkurrensen från andra fastighetsägare, eller potentiella köparens uppfattning av Fastigheternas attraktivitet, bekvämlighet och säkerhet. Om Koncernen drabbas av minskade inkomster eller att Fastigheternas marknadsvärde minskar, kan det ha en väsentlig negativ effekt på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning, vilket kan negativt påverka Emittentens möjlighet att betala tillbaka Obligationerna och lösa in Preferensaktierna.

Risker relaterade till värderingar av Fastigheterna

Det värde som i fastighetsvärderingarna åsatts Fastigheterna Ekerö Träkvista 2:22 och Ekerö Träkvista 27:1, samt fastigheter ägda av Ekerö kommun som kommer ingå i ett potentiellt framtida projekt avseende bostäder, är endast ett indikerat värde av den framtida bebyggelsen på de relevanta fastigheterna, där bland annat förväntade byggkostnader och kända risker kopplade till projektet har beaktats. För att uppnå det indikerade värdet krävs bland annat att samtliga tillstånd erhållits och att byggnationerna på dessa fastigheter färdigställs enligt den kostnadskalkyl som använts för att ta fram bygggrättsvärderingen samt i övrigt att inga andra hinder eller avvikelser uppstår under byggnationernas gång och att samtliga lägenheter sålts och betalats. Värdet på dessa fastigheter utgör därför inte ett marknadsvärde per dagen för värderingen eftersom inte byggnationen är färdigställd och följaktligen kommer det indikerade värdet inte att realiseras om projekten inte slutförts. Om det estimerade värdet av de relevanta fastigheterna inte uppnås kan det ha en väsentlig negativ effekt på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning, vilket kan negativt påverka Emittentens möjlighet att betala tillbaka Obligationerna och lösa in Preferensaktierna.

Risker relaterade till marknaden och efterfrågan på projekt

Koncernen genererar kassaflöde främst genom försäljning av projekt. Om Koncernen inte framgångsrikt lyckas utveckla och sedan sälja projekt kan Koncernens verksamhet påverkas negativt. Viljan och förmågan att betala för projekten beror bland annat på hur väl de ifrågavarande projekten motsvarar efterfrågan på marknaden, aktiviteten på fastighetsmarknaden, den allmänna prisutvecklingen på bostäder och lokaler, demografiska faktorer, löneutvecklingen, avkastning på sparande och investeringar, 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. Om kunders vilja eller förmåga att betala för de av Koncernen utvecklade projekten minskar, skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning, vilket kan negativt påverka Emittentens möjlighet att betala tillbaka Obligationerna och lösa in Preferensaktierna.

Risker relaterade till utbrottet av COVID-19

Utbrottet av COVID-19 har för närvarande en väsentligt negativ effekt på världsekonomin. Utbrottet av COVID-19 har inneburit en utbredd hälsokris som i sin tur innebär en utdragen volatilitet på den internationella marknaden och/eller en global lågkonjunktur till följd av störningar i rese- och detaljhandelsbranschen, turism och leverantörskedjor. Utbrottet påverkade den globala börshandeln så att den väsentligt förlorade värde, särskilt under våren 2020, vilket kan påverka Koncernens kunders finansiella ställning och därmed efterfrågan på Koncernens erbjudande av bostäder och dessa kunders förmåga att ingå avtal med Koncernen, vilket skulle ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning, vilket kan negativt påverka Emittentens förmåga att återbetala Obligationerna.

Riskfaktorer (forts.)

Risker relaterade till betalning i efterskott

Försäljningsavtal avseende projekt ingås ofta i ett tidigt skede i projektutvecklingen. Köparen betalar normalt hela eller delar av köpeskillingen när den slutliga besiktningen av det relevanta byggprojektet har blivit godkänd och långsiktig finansiering har upptagits. Genom en affärsmodell där full betalning erhålls först när projekten är färdigställda exponeras Emittenten mot dels en kreditrisk gentemot köparen och dels en risk att projektet av någon anledning inte färdigställs som planerat, vilket kan ha en väsentlig negativ inverkan på Emittentens verksamhet, resultat och finansiella ställning, vilket kan negativt påverka Emittentens möjlighet att betala tillbaka Obligationerna och lösa in Preferensaktierna.

Risker relaterade till naturvårdsbestämmelser

Enligt fastighetsregister föreligger naturvårdsbestämmelser rörande grundvattenskydd för samtliga Fastigheter och på fastigheten Ekerö Träkvista 2:22 som avses förvärvas föreligger även ett trädfällningsförbud. Naturvårdsbestämmelserna kan innebära begränsningar i möjligheterna att fritt utveckla Fastigheterna framöver vilket kan påverka värdet av Fastigheterna, vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Emittentens verksamhet, resultat och finansiella ställning, vilket kan negativt påverka Emittentens möjlighet att betala tillbaka Obligationerna och lösa in Preferensaktierna.

Risker relaterade till förorening och miljöskador

Koncernen genomför inte alltid en miljöundersökning i samband med förvärv av fastigheter, vilket ökar risken för miljöansvar.

På Fastigheten Ekerö Träkvista 1:275 finns en bensinstation inom ett område med misstänkt markförorening. Enligt översiktlig miljöteknisk markundersökning upprättad 2018 kan det inte uteslutas att vissa risker avseende hälsa och miljö kan förekomma. På grund av att verksamheten med drivmedelsförsäljning på Fastigheten fortfarande är i drift kunde provtagning av vissa ytor inte genomföras vid undersökningen. Detta för att skydda cisterner och tillhörande ledningar, vilket är de största riskområdena vad gäller föroreningar. Eftersom markanvändningen planeras att ändras från drivmedelsförsäljning och bilverkstad till boende och detaljhandel kommer nivån för föroreningar ändras från mindre känslig markanvändning till känslig markanvändning, vilket innebär andra riktvärden för mängden föroreningar som får förekomma i marken och kan således leda till krav på sanering. I rapporten från den miljötekniska markundersökningen framgår att föroreningssituationen bör utredas vidare.

Enligt gällande miljölagstiftning och principen att förorenaren betalar är verksamhetsutövare som orsakat eller bidragit till föroreningar och miljöskador primärt ansvarig för miljösanering av aktuell fastighet. Kan inte verksamhetsutövaren hållas ansvarig för sådan skada och efterföljande sanering kan den som har förvärvat fastigheten och som vid förvärvet borde ha upptäckt föroreningarna, i sin tur hållas ansvarig för miljösaneringen och därtill hänförliga kostnader. Detta innebär att krav under vissa förutsättningar kan riktas mot Emittenten för marksanering och efterbehandling avseende förekomst av eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten i syfte att ställa den relevanta Fastigheten, eller andra Fastigheter för det fall att föroreningar upptäcks, till sådant skick som erfordras.

Vidare, om särskilda miljörisker skulle upptäckas finns det en risk att relevanta projekt måste avbrytas eller blir mer kostsamma och därmed generar lägre vinst än beräknat. Sammantaget skulle detta kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Emittentens verksamhet, resultat och finansiella ställning, vilket kan negativt påverka Emittentens möjlighet att betala tillbaka Obligationerna och lösa in Preferensaktierna.

Riskfaktorer (forts.)

Risker relaterade till avhysning av nuvarande hyresgäster

Bolag inom Koncernen planerar att säga upp hyresavtalen med samtliga nuvarande lokalhyresgästerna inom relevanta Fastigheter för att kunna utveckla Fastigheterna inom ramen för ett av de planerade projekten. Enligt svensk hyreslagstiftning har en hyresgäst rätt till kompensation från hyresvärden för skadan som uppkommer till följd av att hyresvärden säger upp hyresavtalet, även om det upphör vid utgången av den avtalade perioden, med undantag för de fall där hyresgästen frånsagt sig sin rätt till sådan kompensation. Denna rätt till kompensation kallas hyresgästens "indirekta besittningsskydd". De aktuella hyresavtalen saknar i de allra flesta fall avstående från besittningsskydd. Om hyresgästerna är ovilliga att flytta från lokalerna vid uppsägning av de relevanta hyresavtalen kan hyresgästerna vara berättigade till ersättning. I sådana fall ska lokalhyresgästen inom två månader efter beskedet om uppsägningen göra tvisten gällande vid Hyresnämnden. Om Hyresnämnden fastställer att hyresgästen har rätt till kompensation, är hyresvärden alltid skyldig att betala kompensation till hyresgästen motsvarande minst en årshyra. Om hyresgästen har lidit skada som inte täcks av denna kompensation till följd av upphörande av hyresavtalet, måste hyresvärden också, i rimlig utsträckning, ersätta hyresgästen för denna skada. Därmed finns en risk att hyresgästerna gör anspråk på kompensation för upphörande av de respektive hyresavtalen. Detta kan försvåra avhysning av de nuvarande hyresgästerna, vilket kan utgöra ett hinder som försvårar möjligheterna att slutföra projektet i enlighet med tidplan, eller riskerar att skapa förseningar i projektet som kan leda till ytterligare kostnader. Om kostnader uppstår i samband med uppsägning av hyresavtal, kan det ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning, vilket kan negativt påverka Emittentens möjlighet att betala tillbaka Obligationerna och lösa in Preferensaktierna.

Risker relaterade till insolvens i dotterbolag

Vid händelse av insolvens, likvidation eller liknande händelser i något av Emittentens dotterbolag skulle samtliga fordringshavare till sådana dotterbolag ha företräde till betalning ur dotterbolagets tillgångar innan Emittenten i egenskap av aktieägare skulle äga rätt till några betalningar. Det finns därmed en risk att Emittenten och dess tillgångar inte skulle vara skyddade från åtgärder från dotterbolagens fordringsägare, varken under konkurslagstiftning, avtal eller i övrigt, vilket kan ha en negativ inverkan på Emittentens verksamhet, resultat och finansiella ställning vilket i sin tur kan negativt påverka Emittentens möjlighet att återbetala Obligationerna.

Risker relaterade till försäkringar

Det råder en osäkerhet avseende huruvida ett fullgott försäkringsskydd finns för samtliga Fastigheter. Även om Emittenten skulle ha säkerställt ett för sin verksamhet fullgott försäkringsskydd, kan risken inte uteslutas att Koncernen i framtiden inte förmår att behålla sådant försäkringsskydd på godtagbara villkor. Om Koncernen är oförmögen att behålla försäkringsskyddet, eller om framtida försäkringskrav överstiger eller faller utanför Koncernens försäkringsskydd, eller om Koncernens villkor för oförsäkrade kostnader inte är av tillräcklig omfattning för att täcka de slutliga kostnaderna, kan det ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat, vilket kan negativt påverka Emittentens möjlighet att betala tillbaka Obligationerna och lösa in Preferensaktierna.

Risker relaterade till valutan

Koncernens valuta är svenska kronor ("SEK"). Även om Koncernens intäkter och kostnader primärt är nominerade i SEK, kan Koncernen ha kostnader som inte är nominerade i SEK. Koncernen kan följaktligen utsättas för ogynnsamma förändringar i valutakurser, som negativt kan påverka Koncernens verksamhet, ställning och resultat, vilket kan negativt påverka Emittentens möjlighet att betala tillbaka Obligationerna och lösa in Preferensaktierna.

Riskfaktorer (forts.)

Risker relaterade till rättsliga tvister

Koncernen är inte inblandad i några pågående legala tvister. Däremot kan det komma att uppstå tvist med Dagab Inköp & Logistik AB, med anledning av att ett dotterbolag till Emittenten, bolaget Täby Torn Kommersiellt AB, den 7 juli 2017 ingick ett hyreskontrakt med hyresgästen Dagab Inköp & Logistik AB avseende lokal för dagligvaruhandel i en tilltänkt, men vid tidpunkten inte uppförd, byggnad på fastigheterna Täby Tibble 10:8 och Täby Tibble 10:9. Fastigheterna Täby Tibble 10:8 och Täby Tibble 10:9 har sedan överlåtits till ett annat bolag, men hyresavtalet överläts inte i samband med sådan överlåtelse. Om Dagab Inköp & Logistik AB inte får tillträda lokalerna som förväntat senast den 31 december 2023, finns en risk att tvist uppstår. Tvister är inte ovanliga i den bransch där Koncernen är verksam och kan uppstå med köpare, säljare eller andra parter i olika projekt, och kan aktualiseras avseende miljöansvar. Tvister kan vara tidskrävande och medföra kostnader, vars omfattning sällan kan förutses. Tvister eller rättsliga krav kan i framtiden riktas mot Koncernen, vilket kan ha en väsentligt negativ inverkan på Emittentens verksamhet, resultat och finansiella ställning, vilket kan negativt påverka Emittentens möjlighet att betala tillbaka Obligationerna och lösa in Preferensaktierna.

Risker relaterade till nyckelpersoner

Emittenten är beroende av särskilda nyckelpersoners färdigheter, erfarenheter och omfattande kunskap om Emittenten och om branschen. Det är därför viktigt för Emittenten och dess fortsatta verksamhet att Emittenten lyckas behålla, och även vid behov rekrytera, nyckelpersoner. Om nyckelpersoner lämnar Emittenten, eller om Emittenten inte lyckas rekrytera framtida nyckelpersoner, skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Emittentens verksamhet, resultat och finansiella ställning, vilket kan negativt påverka Emittentens möjlighet att betala tillbaka Obligationerna och lösa in Preferensaktierna.

Risker relaterade till negativ publicitet

Negativ publicitet eller tillkännagivanden relaterade till Koncernen kan, oavsett om den är berättigad, försämra varumärkets värde och ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning, vilket kan negativt påverka Emittentens möjlighet att betala tillbaka Obligationerna och lösa in Preferensaktierna.

Risker relaterade till tekniska aspekter

Investeringar i fastigheter, fastighetsutveckling och fastighetsförvaltning innebär alltid en teknisk risk, inklusive, men inte begränsat till, konstruktionsfel, dolda fel och skador (inklusive sådana som orsakats av brand eller naturkatastrofer) samt föroreningar. Denna typ av tekniska problem kan resultera i betydande oförutsedda kostnader hänförliga till Fastigheterna. Om det i framtiden uppstår tekniska problem i Fastigheterna kan detta leda till förseningar av projekt och ökade kostnader, vilket kan få en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning, vilket kan negativt påverka Emittentens möjlighet att betala tillbaka Obligationerna och lösa in Preferensaktierna.

Risker relaterade till aktieägare med betydande inflytande

För närvarande äger Moderbolaget samtliga utestående aktier i Emittenten. Emittenten kommer, om förslaget röstas igenom, ha två aktieslag emitterade, stamaktier och Preferensaktier. Antalet stamaktier kommer att uppgå till 50 000 000 stycken och antalet Preferensaktier kommer att uppgå till 9 940 000 stycken. Moderbolaget kommer efter den partiella konverteringen av Obligationerna till Preferensaktier, om Förslaget röstas igenom, fortsatt att äga en betydande del av aktierna i Emittenten genom ägande av stamaktier, vilket innebär att Moderbolaget kommer att utöva ett betydande inflytande över Emittenten, och besluten som kräver godkännande av Emittentens aktieägare, och Preferensaktieägare kommer att ha begränsat, eller inget, inflytande över utgången i de ärenden som hänskjuts till aktieägarna för godkännande på bolagsstämman. Moderbolagets intressen kan skilja sig från eller strida mot preferensaktieägares och/eller obligationsinnehavares intressen. Det finns en risk att sådana intressekonflikter kan ha en negativ inverkan på Emittentens verksamhet, resultat, finansiella ställning och framtidsutsikter, vilket kan negativt påverka Emittentens möjlighet att betala tillbaka Obligationerna och lösa in Preferensaktierna.

Riskfaktorer (forts.)

Risker utanför ramen för granskningen

Den legala granskningen som utförts i samband med det Skriftliga Förfarandet har endast varit av verifierande natur och har därför varit begränsad till ett antal dokument avseende vissa specifika aspekter av Fastigheterna, Emittenten och Koncernen. Det bör noteras att Moderbolaget samt vissa dotterbolag inte har granskats i samband med den legala granskningen. Det kan inte uteslutas att riskfaktorerna som presenteras här eller omfattningen av den verifierande legala granskningen inte adresserar alla specifika krav eller intressen som obligationsinnehavare kan ha. Ingen legal granskning överhuvudtaget har genomförts avseende något annat bolag inom Koncernen. Det bör noteras att Emittenten äger tillgångar och förpliktelser, vilka inte har granskats, och som tillsammans skulle kunna påverka det finansiella resultatet för Koncernen i dess helhet och Emittentens förmåga att uppfylla sina åtaganden under Obligationerna samt att lösa in Preferensaktierna. Vidare finns ingen garanti att all dokumentation och information som hade varit relevant för den legala granskningen har tillhandahållits. Sådan dokumentationen skulle kunna innehålla dolda risker, förpliktelser eller åtaganden. Om risker relaterade till aspekter utanför ramen för granskningen eller dokument som inte erhållits skulle materialiseras skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning, vilket kan negativt påverka Emittentens möjlighet att betala tillbaka Obligationerna och lösa in Preferensaktierna.

Risker hänförliga till Obligationerna

Kreditrisk

En investering i Obligationerna innebär en kreditrisk gentemot Emittenten. Betalningar till obligationsinnehavarna under Obligationsvillkoren är därför beroende av Emittentens förmåga att infria sina betalningsåtaganden, vilket i sin tur i stor utsträckning är beroende av utvecklingen av Koncernens verksamhet, resultat och dess finansiella ställning. Emittentens verksamhet, resultat och finansiella ställning påverkas av ett flertal riskfaktorer av vilka ett antal har omnämnts ovan. En ökad kreditrisk kan medföra att marknaden prissätter Obligationerna med en högre riskpremie vilket skulle påverka Obligationernas värde negativt. En annan aspekt av kreditrisken är att en försämrad finansiell ställning medför en risk att Emittentens kreditvärdighet minskar och att Emittentens möjligheter till finansiering försämras när Obligationerna förfaller till betalning.

Refinansieringsrisk

Det föreligger en risk för att Emittenten kan komma att behöva refinansiera all eller delar av dess utestående skuld, inklusive Obligationerna, för att fortsätta bedriva Koncernens verksamhet vidare. Emittentens möjligheter att framgångsrikt refinansiera sin skuld är beroende av bland annat rådande villkor på kapitalmarknaderna och dess finansiella ställning vid en sådan given tidpunkt. Även om kapitalmarknaderna är öppna, finns en risk att Emittenten inte kommer att ha tillgång till finansiering på konkurrenskraftiga villkor eller över huvud taget. Om Emittenten inte har möjlighet att refinansiera sin skuld på konkurrenskraftiga grunder eller alls, kan detta medföra en väsentlig negativ effekt på Emittentens verksamhet, finansiella ställning, resultat och på obligationsinnehavarnas möjlighet att få betalning under Obligationerna.

Förmåga att agera i enlighet med Obligationsvillkoren

Emittenten är förpliktad att efterleva Obligationsvillkoren genom att, bland annat, betala ränta på Obligationerna. Händelser bortom Koncernens kontroll, inkluderat förändringar av de ekonomiska och affärsmässiga förhållanden under vilka Koncernen bedriver sin verksamhet, kan påverka Koncernens förmåga att agera i enlighet med, till exempel, åtagandena som framgår av Obligationsvillkoren. Ett brott mot Obligationsvillkoren skulle kunna utgöra uppsägningsgrund enligt Obligationsvillkoren, vilket skulle kunna leda till en acceleration av Obligationerna, vilket i sin tur skulle kunna resultera i att Emittenten måste återbetala obligationsinnehavarna. Det är möjligt att Emittenten inte kommer att ha tillräckligt kapital vid tidpunkten för återbetalning för att kunna genomföra den begärda återbetalningen av Obligationerna.

Riskfaktorer (forts.)

Likviditetsrisk och andrahandsmarknad

Obligationerna avnoterades från Nasdaq First North Bond Market den 11 maj 2020. Emittenten avser inte att ansöka om upptagande till handel av Obligationerna på nytt. Detta kan medföra försämrad likviditet i Obligationerna så att det kan vara svårt eller omöjligt att avyttra Obligationerna (över huvud taget eller till acceptabla villkor). Brist på likviditet kan resultera i att obligationsinnehavarna inte kan sälja sina Obligationer när så önskas eller till en prisnivå som möjliggör avkastning i förhållande till liknande investeringar med en aktiv och fungerande andrahandsmarknad.

Marknadsvärdet på Obligationerna kan variera kraftigt

Det finns en risk att marknadsvärdet på Obligationerna blir föremål för väsentliga fluktuationer på grund av bland annat verkliga eller förväntade förändringar av Koncernens och dess konkurrenters resultat, turbulens på finansmarknaderna, negativ utveckling i verksamheten, regulatoriska förändringar på de områden Koncernen bedriver verksamhet eller verkliga eller förväntade försäljningar av ett stort antal Obligationer. De globala finansmarknaderna har genomgått stora pris- och volymfluktuationer under de senaste åren. Om detta skulle repeteras i framtiden, finns en risk att detta kommer att ha en negativ effekt på marknadsvärdet på Obligationerna oavsett Koncernens resultat, finansiella ställning eller utsikter.

Förmåga att återbetala skulder

Emittentens förmåga att återbetala skulder under Obligationerna kommer, exempelvis, bero på Koncernens framtida finansiella och affärsmässiga prestation, som kommer att påverkas av rådande ekonomiska villkor och finansiella, affärsmässiga, regulatoriska och andra faktorer, av vilka vissa ligger bortom Koncernens kontroll. Om Koncernens intäkter från dess verksamhet inte är tillräckliga för att återbetala sin dåvarande eller framtida skuld, kommer Koncernen tvingas till att exempelvis minska eller fördröja sin affärsverksamhet, förvärv, eller investeringar i anläggningstillgångar, sälja av sina tillgångar, rekonstruera eller refinansiera dess skulder eller söka resa ytterligare eget kapital. Det finns en risk att Koncernen inte kommer att förmå att använda sig av dessa åtgärder på tillfredsställande villkor, eller överhuvudtaget. Detta skulle ha en negativ effekt på Koncernens verksamhet, intäkter, resultat och finansiella ställning.

Värdet av transaktionssäkerheten kan vara begränsat

Som säkerhet för Obligationerna har bland annat samtliga stamaktier i Emittenten pantsatts. Med anledning av att Emittenten enbart är ett holdingbolag, är värdet på aktierna i Emittenten i hög grad beroende av värdet på dotterbolagen. Värdet på dotterbolagens aktier kan i sin tur påverkas negativt om projektutvecklingen inte är framgångsrik. Vidare har vissa av dotterbolagens tillgångar ställts som säkerhet för krediter till förmån för externa finansörer såsom pantbrev i olika fastigheter som ägs av dotterbolagen. Om dessa säkerheter skulle tas i anspråk av sådana externa finansörer kommer dotterbolagens tillgångsmassa att minska, vilket skulle påverka värdet av dotterbolagen negativt och följaktligen värdet av aktierna i Emittenten negativt. Emittenten är dessutom strukturellt efterställd i förhållande till dotterbolagens borgenärer för det fall att dotterbolagen skulle försättas i konkurs eller likvidation.

I samband med att Emittenten omvandlas till ett avstämningsbolag och att aktierna i Emittenten ansluts till Euroclear Sweden AB kommer den befintliga aktiepanten avseende samtliga aktier i Emittenten ersättas med en pant över det konto som Moderbolaget kommer inneha stamaktierna i Emittenten på. Det föreligger dock en risk för att utbytet av aktiepanten mot kontopanten kan äventyra det sakrättsliga värdet av panten, exempelvis om kontopanten på grund av bytet skulle bli föremål för återvinning i händelse av Emittentens konkurs. Skulle denna risk materialiseras skulle detta ha en negativ inverkan på värdet av transaktionssäkerheterna och, i slutändan, obligationsinnehavarnas möjligheter att få betalning vid en pantrealisation.

Riskfaktorer (forts.)

Risker relaterade till verkställande av transaktionssäkerheterna

Även om Emittentens förpliktelser gentemot obligationsinnehavarna säkerställs av förstahandspant över samtliga stamaktier i Emittenten samt en moderbolagsgaranti ställd av Moderbolaget, är det inte säkert att intäkterna från en tvångsförsäljning eller andra verkställande åtgärder av de säkerställda tillgångarna kommer att vara tillräckliga för att täcka det belopp som obligationsinnehavarna har rätt till.

Obligationsinnehavarna är representerade av Intertrust (Sweden) AB såsom säkerhetsagent ("**Agenten**" eller "**Säkerhetsagenten**") i alla ärenden som relaterar till transaktionssäkerheten. Det finns en risk att Säkerhetsagenten, eller den som Säkerhetsagenten utser i sitt ställe, inte uppfyller sina åtaganden när det kommer till fullbordan, upprätthållande, verkställande av eller andra nödvändiga åtgärder i relation till transaktionssäkerheten.

Varje obligationsinnehavare bör beakta risken att den beviljade säkerheten för Obligationerna kan visa sig ineffektiv i förhållande till någon av Emittentens skyldigheter att fullända, upprätthålla, verkställa eller vidta andra nödvändiga åtgärder i förhållande till transaktionssäkerheterna.

Säkerhetsagenten har rätt att ingå avtal med medlemmar i Koncernen eller tredje part och får även vidta andra åtgärder som är nödvändiga för att upprätthålla, släppa och verkställa transaktionssäkerheten eller för att bland annat fastställa obligationsinnehavarnas rätt till säkerhet.

Säkerhet över tillgångar utställda till tredje part

Under vissa begränsade omständigheter får Koncernen från tid till annan ådra sig ytterligare finansiell skuld och ställa ytterligare säkerhet för sådan skuld, exempelvis för framtida byggnadskreditiv upptagna av Koncernen. Om säkerhet ställs till förmån för en tredje part som beviljar ett lån, såsom säkerhet över fastighetsinteckningar ställda till förmån för tredje part som beviljar byggnadskreditiv, kommer obligationsinnehavarna vid en eventuell konkurs, rekonstruktion eller likvidation att vara efterställda en sådan tredje part ifråga om rätt till betalning ur de tillgångar som har ställts som säkerhet till en sådan tredje part. Om någon sådan tredje part realiserar sådan säkerhet på grund av ett avtalsbrott enligt finansieringsdokumentationen som något bolag i Koncernen har ingått med sådan tredje part så skulle det kunna ha en väsentlig negativ effekt på Koncernens tillgångar, verksamhet och, i slutändan, obligationsinnehavarnas möjlighet att få betalning.

Emittenten är beroende av sina dotterbolag

Med anledning av att Emittenten enbart är ett holdingbolag, avser en betydande del av Koncernens tillgångar och intäkter Emittentens direkta och indirekta dotterbolag. Emittenten är således beroende av att erhålla tillräckliga intäkter och kassaflöde avseende dotterbolagens verksamheter. Följaktligen är Emittenten beroende av dotterbolagens tillgänglighet av kassaflöde och deras juridiska möjligheter att göra utdelningar samt andra betalningar till Emittenten. Dotterbolagen är juridiskt frångående Emittenten och har ingen skyldighet att göra betalningar till Emittenten för några vinster genererade från deras verksamhet. Dotterbolagens förmåga att göra betalningar till Emittenten är begränsade av bland annat tillgängligheten av medel, företagsbestämmelser och juridiska restriktioner (exempelvis begränsningar avseende värdeöverföringar). Skulle Emittenten inte erhålla tillräckliga intäkter från dess dotterbolag föreligger en risk att obligationsinnehavarnas möjlighet att erhålla räntebetalningar enligt Obligationsvillkoren och att Koncernens finansiella ställning kan påverkas negativt.

Risikfaktorer (forts.)

Valutarisk

Obligationerna är denominerade och betalas i SEK och NOK. Om obligationsinnehavare mäter sin avkastning i en annan valuta än SEK eller NOK (såsom tillämpligt) kommer en investering i Obligationerna att medföra valutarelaterade risker till följd av, bland annat, möjliga betydande ändringar i värdet av SEK eller NOK (såsom tillämpligt) i förhållande till valutan som obligationsinnehavare mäter avkastningen på sina investeringar i. Detta kan orsaka en minskning av Obligationernas effektiva avkastning under den angivna räntan för Obligationerna och kan leda till en förlust för obligationsinnehavare när avkastningen på Obligationerna räknas om till valutan som obligationsinnehavare mäter avkastningen på deras investeringar i. Som ett resultat finns det en risk att obligationsinnehavare kan erhålla mindre ränta eller kapital än vad som förväntats, eller ingen ränta eller kapital.

Säljoption

Enligt Obligationsvillkoren är Obligationerna föremål för förtida betalning enligt varje obligationsinnehavares option (säljoption) vid en händelse eller en serie av händelser som föranleder att Moderbolaget, genom en eller flera transaktioner, upphör att, direkt eller indirekt, äga och kontrollera 100 % av kapitalet och rösterna avseende stamaktierna i Emittenten. Det föreligger dock en risk att Emittenten inte kommer att ha tillräckligt med medel vid tidpunkten för en sådan förtida återbetalning för att kunna genomföra den begärda förtida återbetalningen av Obligationerna, vilket skulle kunna påverka Emittenten negativt, exempelvis genom att orsaka insolvens eller orsaka att en uppsägningsgrund i Obligationsvillkoren aktualiseras, och således negativt påverka alla obligationsinnehavare och inte enbart de som väljer att utnyttja sin säljoption.

Risker relaterade till förtida återbetalning av obligationerna

Enligt Obligationsvillkoren har Emittenten betingat sig möjligheten att helt eller delvis återbetala utestående Obligationer innan den slutliga återbetalningsdagen. Om Obligationerna blir föremål för förtida återbetalning innan den slutliga återbetalningsdagen, kommer obligationsinnehavarna att ha rätt till ett förtida återbetalningsbelopp (inklusive premie). Det föreligger en risk att Obligationernas marknadsvärde är högre än det förtida återbetalningsbeloppet och att det inte är möjligt för obligationsinnehavarna att återinvestera sådana medel till en effektiv räntesats som är lika hög som räntesatsen för Obligationerna och att de enbart kan återinvestera sådana medel till en betydligt lägre räntesats.

Inga åtgärder gentemot Emittenten och obligationsinnehavarnas representation

I enlighet med Obligationsvillkoren, representerar Agenten samtliga obligationsinnehavare i samtliga frågor som rör Obligationerna och obligationsinnehavarna är förhindrade att vidta egna rättsliga åtgärder mot Emittenten. Detta innebär att enskilda obligationsinnehavare inte har rätt att vidta rättsliga åtgärder mot Emittenten som exempelvis att kräva återbetalning fram till dess att en nödvändig majoritet av obligationsinnehavare beslutat om att vidta sådana åtgärder. Det är en risk att en enskild obligationsinnehavare, i särskilda situationer, skulle kunna föra talan mot Emittenten (i strid med Obligationsvillkoren) vilket negativt skulle kunna påverka möjligheten att verkställa obligationsinnehavarnas rättigheter eller andra åtgärder mot Emittenten.

För att ge Agenten behörighet att föra obligationsinnehavares talan i domstol kan det krävas att obligationsinnehavarna och/eller deras företrädare utfärdar en skriftlig fullmakt för detta syfte. Om Agenten inte lyckas samla in fullmakter från samtliga obligationsinnehavare kan det negativt påverka möjligheten att föra talan mot Emittenten. Enligt Obligationsvillkoren har agenten rätt att fatta beslut och vidta åtgärder som binder alla obligationsinnehavare. Följaktligen finns det en risk att Agentens handlande i sådana fall påverkar obligationsinnehavarnas rättigheter på ett sätt som är oönskat för vissa innehavare.

Riskfaktorer (forts.)

Obligationsinnehavarnas rättigheter beror på Agentens åtgärder och finansiella ställning

Genom att teckna sig för, eller anta ett erbjudande om, en Obligation, kommer varje innehavare av en Obligation att acceptera utnämningen av Agenten, som är Intertrust (Sweden) AB på den första emissionsdagen, att agera å deras vägnar och att utföra administrativa funktioner relaterade till Obligationerna. Agenten skall, bland annat, ha rätten att representera obligationsinnehavarna i alla domstols och administrativa processer rörande Obligationerna. Rättigheterna och skyldigheterna för Agenten som obligationsinnehavarnas representant kommer dock att vara föremål för bestämmelserna i Obligationsvillkoren, och det finns ingen specifik lagstiftning eller marknadspraxis i Sverige (under vilka Obligationsvillkoren regleras) som skulle reglera Agentens presterande av dess skyldigheter relaterade till Obligationerna. Det föreligger en risk att Agentens misslyckande att utföra sina skyldigheter på korrekt sätt eller över huvud taget kommer att negativt påverka genomdrivandet av obligationsinnehavarnas rättigheter.

Agenten kan ersättas av en efterträdande Agent i enlighet med Obligationsvillkoren. Generellt, har den efterträdande Agenten samma rättigheter och skyldigheter som den frånträdande Agenten. Det kan vara svårt att hitta en efterträdande Agent på kommersiellt godtagbara villkor eller att över huvud taget hitta en sådan Agent. Det föreligger dessutom en risk för att den efterträdande Agenten inte skulle fullgöra sina skyldigheter under de dokument som har angetts ovan eller att insolvensförfaranden skulle initieras gentemot den.

En materialisering av någon av de risker som har nämnts ovan kan ha en negativ effekt på genomdrivandet av obligationsinnehavarnas rättigheter och obligationsinnehavarnas rätt att erhålla betalning under Obligationerna.

Obligationsinnehavarmöten och skriftliga förfaranden

Obligationsvillkoren innehåller bestämmelser avseende obligationsinnehavarmöten och skriftliga förfaranden som kan hållas i syfte att avgöra frågor som rör obligationsinnehavarnas intressen. Obligationsvillkoren tillåter angivna majoriteter att binda alla obligationsinnehavare, inklusive obligationsinnehavare som inte har deltagit och röstat vid det aktuella mötet eller skriftliga förfarandet (såsom tillämpligt) eller som har röstat på annat vis än krävd majoritet, till beslut som är fattade vid ett i behörig ordning sammankallat och genomfört obligationsinnehavarmöte eller skriftligt förfarande (såsom tillämpligt). Följaktligen finns det en risk att majoritetens handlande i sådana fall kommer att påverka innehavarnas rättigheter på ett sätt som är oönskat för vissa obligationsinnehavare.

Risker relaterade till clearing och avveckling i Euroclear Sweden AB:s respektive Verdipapirscentralen ASA:s kontobaserade system

Obligationerna har anslutits till Euroclear Sweden AB:s respektive Verdipapirscentralen ASA:s kontobaserade system (såsom tillämpligt) varför inga fysiska värdepapper har getts ut. Clearing och utbetalning vid handel med Obligationerna kommer att ske i Euroclear Sweden AB:s respektive Verdipapirscentralen ASA:s kontobaserade system (såsom tillämpligt) liksom utbetalning av ränta och inlösen av kapitalbelopp. Obligationsinnehavare är därför beroende av funktionaliteten av Euroclear Sweden AB:s respektive Verdipapirscentralen ASA:s kontobaserade system (såsom tillämpligt) för clearing, utbetalning, betalning och andra uppgifter eller funktionaliteter avseende Obligationerna som adresseras av Euroclear Sweden AB:s respektive Verdipapirscentralen ASA:s kontobaserade system (såsom tillämpligt) och eventuella problem därav kan ha en negativ inverkan på betalning av ränta och inlösen av kapitalbeloppet under Obligationerna.

Riskfaktorer (forts.)

Risker hänförliga till Preferensaktierna och kvittningsemissionen

Likviditetsrisk

Emittentens aktier kommer inte att tas upp till handel på någon reglerad marknad eller annan handelsplattform. Detta kan innebära svårigheter för aktieägare att avyttra Preferensaktier samt, i den mån denna möjlighet finns, risk att ingen fungerande prissättning för Preferensaktierna finns att tillgå.

Villkor för Preferensaktierna

Preferensaktierna kommer inte att berättiga till någon förutbestämd årlig, löpande utdelning. Skulle bolagsstämman besluta om vinstutdelning ska dock Preferensaktierna äga företräde till sådana medel framför stamaktierna. TryggHem har rätt att lösa in Preferensaktierna efter beslut av styrelsen till en kurs motsvarande den genomsnittliga teckningskursen per Preferensaktie, med avdrag för eventuellt beslutad och utbetald vinstutdelning. Framtida utdelningar och storleken på sådana utdelningar är bland annat beroende av Emittentens framtida verksamhet, framtidsutsikter, resultat, finansiella ställning, utdelningsbara reserver, kassaflöde, rörelsekapitalbehov samt generella finansiella och legala restriktioner. Misslyckas Emittenten med att generera medel i sin verksamhet enligt det föregående finns risk för att Preferensaktierna kommer att få låg eller ingen ersättning från Emittenten i form av utdelning eller inlösenbelopp.

Skatterelaterade risker

Det har inte gjorts någon skattegranskning avseende skattekonsekvenser för enskilda obligationsinnehavare med anledning av den föreslagna kvittningsemissionen varigenom obligationsinnehavarna föreslås kvitta del av Obligationerna mot Preferensaktier.

Obligationsinnehavare som har skattemässig hemvist i Sverige bör generellt anses anskaffat Preferensaktierna till ett anskaffningsvärde motsvarande marknadsvärdet för den del av Obligationerna som konverterats genom kvittningsemissionen. En försäljning av Preferensaktierna kommer att beskattas enligt gällande regler tillämpliga för den relevanta innehavaren. Kvittningsemissionen kan utlösa skattepliktiga valutavinster för obligationsinnehavarna.

Det bör noteras att transaktionen i vissa aspekter är atypisk och därför är svår att generellt bedöma ur skatteperspektiv. Obligationsinnehavare bör därför vara medvetna om att oväntade skatteeffekter, utöver de som exemplifierats ovan, kan uppstå som ett resultat av kvittningsemissionen.

Samtliga obligationsinnehavare uppmanas att anlita egna skatterådgivare för att bedöma de skattemässiga konsekvenser som kvittningsemissionen kan innebära, samt avseende deklaration i förhållande till kvittningsemissionen, med beaktande av de specifika omständigheter som gäller för varje enskild obligationsinnehavare.

Appendix

Avyttrade och färdigställda projekt

Täby Park

Projektet utgjorde portföljens största innehav. Detaljplanen för TryggHems exploatering vann laga kraft i januari 2018 och utvecklingen av Täby Park drevs i samverkan med övriga ankarbyggare inom den nya stadsdelen: TPAB (JM & Skanska), Riksbyggen samt Täby Kommun.

I nordöstra Stockholms blivande högsta byggnad planerades för ett 80-tal bostäder av hög kvalitet, en stor del av dem med uteplatser samt vidsträckt utsikt över Stora Värtan.

Ovanför arkaden planerades även för ca 40 bostäder av varierande storlek, bl.a. ett dussintal spektakulära studiolägenheter med dubbel takhöjd samt takvåningar med generösa terrasser.

I den nya stadsdelen Täby Park avsåg TryggHem skapa två arkitektoniskt attraktiva kvarter med en BTA om drygt 40 000 kvm vid entrén till Täby Park och boulevarden. Här kommer det uppföras ett nytt landmärke, 96 höjdmeter över havet, och kvarter som avses innehålla en blandning av handel, service, kontor och bostäder.

- TryggHem avyttrade i april 2020 byggrätterna på Täby Park till Wallenstam. Byggrätterna överläts genom bolagsaffär till ett överenskommet fastighetsvärde om totalt 185 MSEK.

- TryggHem lämnade följande kommentar i ett pressmeddelande daterat 30 april:

"Vi har utvecklat projektet så långt vi förmått och är glada att lämna över projektet till en erkänd samhällsbyggare som Wallenstam för genomförandefasen, vi är extra nöjda att tillsammans genomföra en transaktion av denna omfattning i detta marknadsläge."

- TryggHem gjorde ett negativ resultat före finanskostnader om 120 MSEK på affären.
- Från det överenskomna fastighetsvärdet om 185 MSEK gjordes avdrag för latent skatt om ca 7,5 MSEK samt markförvärv av Täby kommun om ca 8,5 MSEK. Nettolikvid från försäljningen därmed ca 169 MSEK.

Fastighetsvärde	184,6
Latent skatt	-7,5
Markförvärv (Täby kommun)	-8,5
Nettolikvid	168,6
<i>Kostnader hänförliga till Täby:</i>	
Markförvärv (Bergskristallen 1)	-35,0
Markarbete (NCC)	-12,8
Bottenlån	-20,0
Leverantörsfakturer	-0,9
Arvode rådgivare	-3,7
Nettolikvid från Täbyaffären	96,2*
<i>Övrig kapitalanvändning:</i>	
Räntor obligationslån	-13,0
Leverantörsfakturer	-19,1
Lösen av revers avseende Brf Englamarken	-9,0
Byggnadslån och ränta Brf Englamarken	-7,0
Nettolikviditet (per 30 juni 2020)	48,1

*Tillkommer reservation för moms om ca 17 MSEK, att betala under 2021.

Avyttrade och färdigställda projekt

Aspvik:

Bolaget ingick avtal om att förvärva ett mindre parhusprojekt på Värmdö.

Då det under granskningen av projektet uppdagades försvårande omständigheter transporterades affären vidare till annan part (+/- 0 utfall för Bolaget).

Salem 5:67:

Bolaget förvärvade en förvaltningsfastighet med 22 lägenheter på en stor tomt inom ett etablerat område, med avsikten att riva densamma för att uppföra en större byggnation.

Bolaget erhöll planbesked för detta från kommunen, emellertid så visade det sig efter ytterligare utredningar att rivning av byggnaden nekades.

Bolaget beslutade då att sälja fastigheten vidare (resultat - 2mkr), dock styckades del av tomten av innan och apportionerades in i Smallville AB, varvid nettoresultatet blev +2mkr.

Bro / Brandstationen:

Projektet genomfördes "ax till limpa". Flerfamiljshus med 72 mindre lägenheter.

Projektet slutfört med lyckat resultat, ett fint referensprojekt i kommunen.

Bro / Härnevi:

Villafastighet (granne med Brandstationen) förvärvad med avsikt att riva och driva ny detaljplan. Kommunen beslöt sig för att utvidga planområdet vilket medförde en för lång tidsplan. Projektet sålt till Smallville (+/- 0 utfall för Bolaget).

Gåshaga:

Kommersiell förvaltningsfastighet med mycket bra läge på Lidingö. Förvärvades i ett JV.

Då Bolaget oväntat blev nekat planbesked såldes fastigheten vidare efter mindre än ett år (vinst ca 2mkr).

Stureby/Lyftsaxen :

Joint venture projekt inom ett etablerat område. 14 parhuslägenheter med hög designstandard. Projektet slutfört.

Skokloster 1/ Englamarken:

Parhusprojekt omfattande 44 bostäder. Projektet nyligen slutfört.

Korsängen / Enköping:

Kommersiell förvaltningsfastighet med mycket bra läge i centrala Enköping.

Del av detaljplanen genomförd. Sålades till HSB med en vinst om ca 15 mkr.

Kryddgården/ Enköping:

Nästgranne med Korsängen-fastigheten, som förvärvades i senare läge. Planbesked erhållet. Söld i samma affär till HSB. (+/- 0 utfall för Bolaget).

Båda projekten i Enköping hade varit en mycket bra affär att behålla och utveckla hyresrätter på men Bolagets finansieringskostnad var för dyr för det och då marknadsläget var vikande vågade Bolaget inte riskera att behålla dem.

Projektekonomi (prognos) – Ekerö*

Vårdboende och LSS (Altura)

Intäkter	
Försäljningsintäkt	345 600 000
Totala intäkter	345 600 000
Kostnader	
Förvärv byggrätter	-40 000 000
Byggnation	-231 600 000
Exploateringskostnad	-24 000 000
Totala kostnader	- 295 600 000
Vinst	50 000 000**
Intäkter	
Försäljningsintäkt	28 980 000
Totala intäkter	28 980 000
Kostnader	
Förvärv byggrätter	- 4 500 000
Byggnation	- 15 380 000
Exploateringskostnad	- 2 100 000
Totala kostnader	- 21 980 000
Vinst	7 000 000**

Vårdboende

- BTA: 8 000
- BRA/LOA: 7 200

LSS

- BTA: 700
- BRA/LOA: 630

*Vänligen se "Risker relaterade till intäkter från överlåtelse av ett projekt på Ekerö" och Risker relaterade till intäkter från planerade försäljningar" i riskfaktorerna ovan.

**Varav TryggHem beräknas erhålla 50%

Projektekonomi (prognos) – Ekerö*

Bostäder

Intäkter	
Brf Insatser (BO + LO)	253 680 000
Brf Lån (BO + LO)	77 873 600
Totala intäkter	331 553 600
Kostnader	
Förvärv byggrätter	- 58 500 000
Byggnation	- 150 400 000
Exploateringskostnad	-19 200 000
Garage	- 5 953 600
Totala kostnader	- 234 053 600
Vinst	97 500 000**
Intäkter	
Brf Insatser	144 000 000
Brf Lån	38 984 400
Totala intäkter	182 984 400
Kostnader	
Förvärv byggrätter	- 31 500 000
Byggnation	- 84 937 524
Exploateringskostnad	- 10 800 000
Risk	- 4 246 876
Totala kostnader	- 131 484 400
Vinst	51 500 000**

Kv 1

- BTA: 6 400
- BOA: 5 824
- LOA: 720

Radhus Norr

- BTA: 3 600
- BOA: 3 276
- LOA: 0

*Vänligen se "Risker relaterade till intäkter från planerade försäljningar" i riskfaktorerna ovan.

**Varav TryggHem antas erhålla 50%

Kontrollbalansräkning

TryggHem Projekt 1 AB (publ) 2020-05-31
BALANSRÄKNING (tkr)

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	26 390
Andelar i intresseföretag	24 654
Summa anläggningstillgångar	51 044

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag	61 785
Övriga fordringar	11 892
	73 677

Kassa och bank	46 930
Summa omsättningstillgångar	120 607

SUMMA TILLGÅNGAR	171 651
-------------------------	----------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital	500
	500

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust	11 024
Årets resultat	-95 669
	-84 645

Summa eget kapital	-84 145
---------------------------	----------------

Avsättningar

Övriga avsättningar	539
	539

Kortfristiga skulder

Obligationslån	248 420
Skulder till koncernföretag	3 065
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 772
Summa kortfristiga skulder	255 257

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	171 651
---------------------------------------	----------------