

**Inbjudan till teckning av units bestående av stamaktier och
teckningsoptioner samt upptagande till handel av teckningsoptioner i**

Oscar Properties Holding AB (publ)

Prospektet har godkänts av Finansinspektionen den 2 november 2021 och är giltigt för en tid av tolv månader efter godkännandet förutsatt att Prospektet kompletteras med tillägg när så krävs enligt Prospektsförordningen. Skyldigheten att tillhandahålla tillägg till Prospektet i fall av nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter kommer inte att vara tillämplig när Prospektet inte längre är giltigt.

NOTERA ATT UNITRÄTTERNA KAN HA ETT EKONOMISKT VÄRDE.

För att inte det eventuella värdet av uniträtterna ska gå förlorat måste innehavaren antingen:

- utnyttja erhållna uniträtter och teckna units senast den 18 november 2021, eller
- senast den 16 november 2021 sälja erhållna uniträtter som inte avses utnyttjas för teckning av units.

Observera att aktieägare med förvaltarregistrerade innehav tecknar units genom respektive förvaltare.

DISTRIBUTION AV PROSPEKTET ÄR FÖREMÅL FÖR BEGRÄNSNINGAR I VISSA JURISDIKTIONER, SE VIKTIG INFORMATION.

VIKTIG INFORMATION

Med ”**Oscar Properties**” eller ”**Bolaget**” avses i detta prospekt (”**Prospektet**”) Oscar Properties Holding AB (publ), organisationsnummer 556870-4521 eller den koncernen vari Oscar Properties Holding AB (publ) är moderbolag (”**Koncernen**”) och/eller bolag inom Koncernen, beroende på sammanhanget.

Prospektet har upprättats av Oscar Properties med anledning av (1) nyemissionen av units bestående av stamaktier och teckningsoptioner med företrädesrätt för befintliga aktieägare vilken beslutades av styrelsen den 28 september 2021 och godkändes av extra bolagsstämman den 29 oktober 2021 (”**Företrädesemissionen**” eller ”**Erbjudandet**”), (2) Bolagets beslut att genomföra två riktade nyemissioner av stamaktier till Castellum och Kvalitena i samband med tillträde av två förvärv (de ”**Riktade Nyemissionerna**”), och (3) upptagandet till handel av de teckningsoptioner som emitteras genom och med anledning av Företrädesemissionen på Nasdaq Stockholm. Företrädesemissionen och de Riktade Nyemissionerna benämns gemensamt ”**Nyemissionerna**”:

Prospektet utgör inte en inbjudan att förvärva andra värdepapper än nya stamaktier i Bolaget. Prospektet riktar sig inte till personer som är bosatta eller har en registrerad adress i Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Schweiz, Singapore, Sydafrika eller USA. Prospektet riktar sig inte heller till sådana personer vars deltagande förutsätter ytterligare prospekt eller registrerings- eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. Följaktligen får varken Prospektet, marknadsföringsmaterial eller övrigt till Prospektet hänförligt material, distribueras eller publiceras i någon jurisdiktion om inte detta sker i enlighet med gällande lagar och regler. Envar som kan komma att inneha Prospektet är skyldig att informera sig om och följa nämnda restriktioner, och särskilt att inte publicera eller distribuera Prospektet i strid med tillämpliga lagar och regler. Varje handlande i strid med nämnda restriktioner kan utgöra brott mot tillämplig värdepappersreglering.

Offentliggörande av Prospektet innebär inte att informationen häri är aktuell och uppdaterad vid någon annan tidpunkt än per datumet för Prospektet, att ingen förändring har skett avseende Bolagets verksamhet efter datumet för Prospektet, eller att informationen i Prospektet är korrekt vid något senare datum än per datumet för Prospektet. Vid ny omständighet, sakfel eller förbiseende, som kan påverka bedömningen av stamaktierna som omfattas av Prospektet och som uppmärksammas efter det att Prospektet har godkänts av Finansinspektionen men innan det att anmälningstiden för Erbjudandet löpt ut eller stamaktierna tagits upp till handel på Nasdaq Stockholm, kommer således ett tillägg att offentliggöras enligt bestämmelser i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 (”**Prospektförordningen**”) om tillägg till prospekt.

En investering i värdepapper inbegriper risker, se avsnitt ”*Risikfaktorer*”. När investerare fattar ett investeringsbeslut bör de göra sin egen bedömning huruvida det är lämpligt att investera i aktierna. Inför ett investeringsbeslut bör potentiella investerare anlita sina egna professionella rådgivare samt noga utvärdera och överväga investeringsbeslutet. Under Erbjudandets anmälningsperiod är ingen person behörig att lämna någon annan information eller göra några andra uttalanden än de som finns i Prospektet. Om så ändå sker ska sådan information eller sådana uttalanden inte anses ha godkänts av Bolaget och Bolaget ansvarar inte för sådan information eller sådana uttalanden. Varken offentliggörandet eller distribution av Prospektet, eller några transaktioner som genomförs med anledning av Erbjudandet, ska anses innebära att informationen i Prospektet är korrekt och gällande vid någon annan tidpunkt än per dagen för dess offentliggörande eller att det inte förekommit någon ändring i Bolagets verksamhet efter nämnda dag. Om det sker väsentliga förändringar av informationen i Prospektet kommer sådana förändringar endast att offentliggöras enligt bestämmelserna i Prospektförordningen om tillägg till prospekt.

Förutom när så uttryckligen anges har ingen information i Prospektet granskats eller

reviderats av Bolagets revisor.

Tvist rörande eller med anledning av Erbjudandet och/eller innehållet i Prospektet eller därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras exklusivt enligt svensk lag och av svensk domstol varvid Stockholms tingsrätt ska utgöra första instans.

Prospektet finns tillgängligt på Bolagets webbplats, www.oscarproperties.com, och kommer att finnas tillgängligt på Finansinspektionens webbplats, www.fi.se. Informationen på Bolagets webbplats är inte införlivad i Prospektet och utgör inte en del av Prospektet, såvida denna information inte har införlivats i Prospektet genom hänvisning. För information om vilka handlingar som har införlivats i Prospektet genom hänvisning, se avsnitt ”*Legala frågor och övrig information – Handlingar införlivade genom hänvisning*”.

FRAMTIDSINRIKTADE UTTALANDEN, MARKNADSINFORMATION MED MERA

Prospektet innehåller framtidsinriktade uttalanden som återspeglar Oscar Properties aktuella syn på framtida händelser samt finansiell, operativ och övrig utveckling. Framtidsinriktad information kan urskiljas genom att den inte uteslutande avser historiska eller aktuella sakförhållanden eller genom att den kan innefatta ord såsom ”kan”, ”ska”, ”förväntas”, ”tros”, ”uppskattas”, ”planeras”, ”förbereds”, ”beräknas”, ”har för avsikt att”, ”prognostiseras”, ”försöker” eller ”skulle kunna”, eller negationer av sådana ord och andra variationer därav eller jämförbar terminologi. Dessa framtidsinriktade uttalanden gäller endast per datumet för Prospektet. Oscar Properties gör ingen utfästelse om att offentliggöra uppdateringar eller revideringar av framtidsinriktade uttalanden till följd av ny information, framtida händelser eller dylikt såvida det inte finns en skyldighet härtill enligt lag. Även om Oscar Properties anser att förväntningarna som beskrivs i sådana framtidsinriktade uttalanden är rimliga, finns det ingen garanti för att dessa framtidsinriktade uttalanden förverkligas eller visar sig vara korrekta. Följaktligen bör presumtiva investerare inte lägga otillbörlig vikt vid dessa och andra framtidsinriktade uttalanden.

I avsnittet ”*Risikfaktorer*” finns en beskrivning, dock inte fullständig, av faktorer som kan medföra att faktiskt resultat eller utveckling skiljer sig avsevärt från historisk information eller från framtidsinriktade uttalanden. Prospektet innehåller historisk marknadsinformation och prognoser. Viss information har inhämtats från utomstående källor och Oscar Properties har återgett sådan information korrekt i Prospektet. Även om Bolaget anser dessa källor vara tillförlitliga har ingen oberoende verifiering gjorts, varför riktigheten eller fullständigheten i informationen inte kan garanteras. Marknadsstatistik är till sin natur förenad med osäkerhet och reflekterar inte nödvändigtvis faktiska marknadsförhållanden. Värdet av jämförelser av statistik för olika marknader är begränsat av flera anledningar, bland annat genom att marknaderna definieras olika samt att informationen kan ha insamlats genom användande av olika metoder och med olika antaganden. Viss statistik i Prospektet har sammanställts av Oscar Properties, i vissa fall på basis av olika antaganden. Även om Bolaget anser att sammanställningsmetod och antaganden är rimliga har dessa endast i begränsad omfattning kunnat bekräftas eller verifieras mot oberoende källor. Mot bakgrund härav uppmärksammas läsaren av Prospektet särskilt på att marknadsstatistik som presenteras i Prospektet är förenad med osäkerhet och att ingen garanti kan ges för dess riktighet. Såvitt Bolaget känner till, och kan försäkra genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av de tredje parter varifrån informationen hämtats, har dock inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande. Vissa siffror i Prospektet har varit föremål för avrundning. Detta medför att vissa tabeller inte synes summera korrekt. Detta är fallet till exempel då belopp anges i tusen-, miljon- eller miljardtal och förekommer särskilt i avsnitten ”*Urvald finansiell information*”, och ”*Kapitalstruktur och annan finansiell information*” samt i de årsredovisningar och finansiella rapporter som införlivats genom hänvisning.

INNEHÅLL

SAMMANFATTNING	2
RISKFAKTORER	8
INBJUDAN TILL TECKNING AV STAMAKTIER OCH TECKNINGSOPTIONER (UNITS) I OSCAR PROPERTIES	15
BAKGRUND OCH MOTIV	16
VILLKOR OCH ANVISNINGAR.....	17
SÅ HÄR GÖR DU	20
VILLKOR FÖR TECKNINGSOPTIONER I SAMMANDRAG	21
MARKNADSÖVERSIKT	22
VERKSAMHETSBEKRIVNING.....	26
FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJ	31
INTJÄNINGSFÖRMÅGA	40
VÄRDERINGSINTYG	41
PROFORMAREDOVISNING.....	51
UTVALD FINANSIELL INFORMATION	67
KOMMENTARER TILL DEN FINANSIELLA INFORMATIONEN	72
KAPITALSTRUKTUR OCH ÖVRIG FINANSIELL INFORMATION	75
STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISOR	79
BOLAGSSTYRNING	81
AKTIER, AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN	83
BOLAGSORDNING.....	90
LEGALA FRÅGOR OCH ÖVRIG INFORMATION	95
ORDLISTA	103
BILAGA 1: VILLKOR FÖR TECKNINGSOPTIONER AV SERIE 2021/2024:II I OSCAR PROPERTIES HOLDING AB (PUBL).....	104
ADRESSER	115

Erbjudandet i sammandrag

Företrädesemissionen

Den som på avstämningsdagen den 2 november 2021 är införd i aktieboken som stamaktieägare i Bolaget erhåller en (1) uniträtt för varje innehavd stamaktie i Bolaget. Fem (5) uniträtter berättigar innehavaren att med företrädesrätt teckna en unit bestående av en (1) stamaktie och en (1) teckningsoption.

Teckningskurs i Företrädesemissionen

12,00 kronor per unit.

Preliminär tidplan

Anmälningssperiod i Företrädesemissionen

4 november – 18 november 2021

Handel med uniträtter

4 november – 16 november 2021

Beräknad dag för offentliggörande av utfall i Företrädesemissionen

19 november 2021

Finansiell kalender

Bokslutskommuniké 2021

23 februari 2021

Årsredovisning 2021

31 mars 2022

Delårsrapport januari-mars 2022

29 april 2022

Delårsrapport januari-juni 2022

15 juli 2022

Delårsrapport januari-september 2022

28 oktober 2022

Övrig information

Kortnamn (ticker) på Nasdaq Stockholm

Preferensaktier	OP PREF
Preferensaktier av serie B	OP PREFB
Stamaktier	OP
Teckningsoptioner:	OP TO1
Uniträtter	OP UR
BTU	OP BTU

ISIN

Preferensaktier	SE0016278311
Preferensaktier av serie B	SE0016278329
Stamaktier	SE0016278303
Teckningsoptioner	SE0017083561
Uniträtter	SE0017083447
BTU	SE0017083454

Definitioner och förkortningar i

korthet

För fullständiga definitioner och förkortningar, se avsnittet "Ordlista".

"Erbjudandet"

"Företrädesemissionen"

Avser nyemissionen av units bestående av stamaktier och teckningsoptioner med företrädesrätt för befintliga stamaktieägare

vilken beslutades av styrelsen den 28 september 2021 och godkändes av extra bolagsstämman den 29 oktober 2021.

"Förvärvet"

Avser Bolagets förvärv av en fastighetsportfölj från Castellum med ett underliggande fastighetsvärde om omkring 1 750 miljoner kronor som offentliggjordes den 28 september 2021.

"Gruppen"

Avser Oscar Properties Holding AB (publ), tillsammans med dess dotterföretag samt delägda intresseföretag.

"Koncernen"

Avser den koncern i vilken Bolaget är moderbolag.

"Nyemissionerna"

avser Företrädesemissionen och de Riktade Nyemissionerna gemensamt.

"Oscar Properties" eller "Bolaget"

Avser Oscar Properties Holding AB (publ), organisationsnummer 556870-4521 eller den koncern vari Oscar Properties Holding AB (publ) är moderbolag och/eller bolag inom Koncernen, beroende på sammanhanget.

"Prospektet"

Avser detta prospekt som har upprättats med anledning av Erbjudandet och har godkänts av Finansinspektionen den 2 november 2021.

"Riktade Nyemissionerna"

Avser riktade emissioner av stamaktier till två Castellum och Kvalitena i samband med tillträde av förvärv.

Sammanfattning

Introduktion och varningar

Värdepapperet	Unit bestående av en (1) stamaktie med kortnamn (ticker) OP och ISIN SE0016278303 och en (1) teckningsoption av serie 2021/2024:II med kortnamn (ticker) OP TO1 och ISIN SE0017083561.
Identitet och kontaktuppgifter till emittenten	Bolagets registrerade företagsnamn är Oscar Properties Holding AB (publ) med organisationsnummer 556870-4521 och LEI-beteckning 549300NZI620CFL1TR88. Bolagets adress är Linnégatan 2, Box 5123, 102 43 Stockholm, Sverige och dess telefonnummer är 08-510 607 70.
Datum för godkännande av Prospektet	2 november 2021.
Behörig myndighet	Prospektet har godkänts av Finansinspektionen. Finansinspektionens adress är Brunnsgatan 3, Box 7821, 103 97 Stockholm, Sverige och Finansinspektionens telefonnummer är 08-408 980 00. Finansinspektionens webbplats är www.fi.se .
Varningar	Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till Prospektet. Varje beslut att investera i aktierna bör baseras på en bedömning av Prospektet i dess helhet. Investerare i aktierna kan förlora hela eller delar av det investerade kapitalet. Den som väcker talan vid domstol med anledning av Prospektet kan bli tvungen att svara för kostnaderna för översättning av Prospektet i enlighet med nationell lagstiftning innan de rättsliga förfarandena inleds. Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen om denna är vilseledande, felaktig eller oförenlig med övriga delar av prospektet eller om sammanfattningen inte, tillsammans med andra delar av Prospektet, ger nyckelinformation till ledning för investerare som överväger att investera i aktierna.

Nyckelinformation om emittenten

Vem är emittent av värdepapperen?	
Bolagsform etc.	Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag med LEI-beteckning 549300NZI620CFL1TR88. Dess verksamhet bedrivs enligt svensk rätt. Bolaget bildades och har sin hemvist i Sverige. Bolagets registrerade företagsnamn är Oscar Properties Holding AB (publ) med organisationsnummer 556870-4521, och dess handelsbeteckning är Oscar Properties.
Huvudsaklig verksamhet	Oscar Properties har historiskt haft en attraktiv projektportfölj av bostäder i framförallt Stockholmsregionen. För att kunna realisera det fulla värdet av projektportföljen identifierade Bolaget ett behov av att komplettera utvecklingsverksamheten med ett eget bestånd av förvaltningsfastigheter för att därigenom säkra en för Oscar Properties stabil och förutsägbart intäktskälla. Därför förvärvade Bolaget en väldiversifierad portfölj av förvaltningsfastigheter i december 2020 med stabila kassaflöden. Det nya Oscar Properties, med fokus på att bli ett mer renodlat förvaltnings- och utvecklingsbolag, är inte längre beroende av fluktuerande kassaflöden från utvecklingsverksamheten, och har genom förvärvet av förvaltningsportföljen skapat ett garanterat kassaflöde som stödjer kärnverksamheten och som samtidigt kommer att utgöra en stabil bas för kompletterande förvärv. Genom att kombinera fastighetsförvaltning med värdeskapande utveckling, där framtida utvecklingsprojekt i huvudsak kommer att genomföras i JV-struktur med finansiellt starka partners, ges Oscar Properties möjlighet att i större utsträckning fokusera på sin kärnkompetens; design, marknadsföring och försäljning. Bolagets affärsstrategi kan brytas ned i följande delar: • Utveckla förvaltningsportföljen som garanterar ett kassaflöde som långsiktigt stödjer projektutvecklingsaffären • Löpande göra kompletterande förvärv, såväl inom förvaltning-som projektverksamheten
Större aktieägare	Parkgate AB, vilket är ett helägt bolag till styrelseledamoten och verkställande direktören Oscar Engelbert, innehar per dagen för Prospektet (baserat på uppgifter från Euroclear per den 30 september 2021 och för Bolaget därefter kända ändringar), cirka 11,3 procent av aktierna och cirka 11,3 procent av rösterna i Bolaget. Vidare har per dagen för Prospektet (baserat på uppgifter från Euroclear per den 30 september 2021 och för Bolaget därefter kända ändringar) Avanza Pension cirka 9,4 procent av aktierna och 9,4 procent av rösterna i Bolaget, Kvalitena AB (publ) cirka 7,2 procent av aktierna och 6,2 procent av rösterna i Bolaget, Investment AB Öresund cirka 6,7 procent av aktierna och 6,7 procent av rösterna i Bolaget, Sven-Olof Johansson, genom Compactor Fastigheter AB cirka 5,1 procent av aktierna och 5,1 procent av rösterna i Bolaget och Peter Eriksson Fastighets AB cirka 5,0 procent av aktierna och 5,0

	procent av rösterna i Bolaget.¹ ¹ Reflekterar inte nyemissioner som per dagen för Prospektet inte har registrerats hos Bolagsverket, inkl. de Riktade Nyemissionerna.
Bolagets viktigaste ledande befattningshavare	Oscar Engelbert, verkställande direktör och styrelseledamot.
Revisor	PricewaterhouseCoopers AB, med huvudansvarig revisor Johan Rippe. Kontorsadressen till PricewaterhouseCoopers AB är Torsgatan 21, 113 21 Stockholm och telefonnummer är 010-213 30 00.

Finansiell nyckelinformation för emittenten

Utvald finansiell information	<table><tr><td></td><td></td><td></td><td>Successiv vinstavräk ning</td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td>IFRS 2020-01- 01–</td><td>IFRS 2019-01- 01–</td><td>2018-01- 01–</td><td>IFRS 2021-01-01–</td><td>IFRS 2020-01-01–</td></tr><tr><td></td><td>2020-12-31</td><td>2019-12-31</td><td>2018-12-31</td><td>2021-09-30</td><td>2020-09-30</td></tr><tr><td>Belopp i miljoner kronor (mkr)</td><td>Reviderad</td><td>Reviderad</td><td>Reviderad</td><td>Oreviderad</td><td>Oreviderad</td></tr><tr><td>Totala intäkter</td><td>149,5</td><td>816,1</td><td>1 766,1</td><td>156,1</td><td>143,1</td></tr><tr><td>Rörelseresultat</td><td>-25,8</td><td>-118,9</td><td>-371,9</td><td>262,8</td><td>-34,2</td></tr><tr><td>Nettoresultat</td><td>-70,3</td><td>-226,1</td><td>-492,5</td><td>202,8</td><td>-57,2</td></tr><tr><td>Resultat per stamaktie (kr)¹</td><td>-0,30</td><td>-7,43</td><td>-18,54</td><td>0,07</td><td>-0,30</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td>2020-12-31</td><td>2019-12-31</td><td>2018-12-31</td><td>2021-09-30</td><td>2020-09-30</td></tr><tr><td>Belopp i miljoner kronor (mkr)</td><td>Reviderad</td><td>Reviderad</td><td>Reviderad</td><td>Oreviderad</td><td>Oreviderad</td></tr><tr><td>Summa tillgångar</td><td>3 761,7</td><td>2 958,8</td><td>3 398,6</td><td>5 661,1</td><td>2 214,8</td></tr><tr><td>Summa eget kapital</td><td>1 074,7</td><td>862,4</td><td>1 026,1</td><td>1 702,5</td><td>790,8</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td>2020-01- 01–</td><td>2019-01- 01–</td><td>2018-01- 01–</td><td>2021-01-01–</td><td>2020-01-01–</td></tr><tr><td></td><td>2020-12-31</td><td>2019-12-31</td><td>2018-12-31</td><td>2021-09-30</td><td>2020-09-30</td></tr><tr><td>Belopp i miljoner kronor (mkr)</td><td>Reviderad</td><td>Reviderad</td><td>Reviderad</td><td>Oreviderad</td><td>Oreviderad</td></tr><tr><td>Kassaflöde från den löpande verksamheten</td><td>-36,2</td><td>505,9</td><td>267,5</td><td>80,9</td><td>171,0</td></tr><tr><td>Kassaflöde från investeringsverksamheten</td><td>-1 392,6</td><td>-11,3</td><td>-183,7</td><td>-1 884,7</td><td>57,7</td></tr><tr><td>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</td><td>1 472,3</td><td>-529,9</td><td>-462,0</td><td>1 753,7</td><td>-262,2</td></tr><tr><td colspan="6">Proformaresultaträkning i sammandrag per 1 januari - 31 december 2020</td></tr><tr><td>Belopp i miljoner kronor (mkr)</td><td colspan="5"></td></tr><tr><td>Totala intäkter</td><td colspan="5">555,6</td></tr><tr><td>Rörelseresultat</td><td colspan="5">253,9</td></tr><tr><td>Periodens resultat</td><td colspan="5">-2,6</td></tr><tr><td colspan="6">Proformabalansräkning i sammandrag per 31 december 2020</td></tr><tr><td>Belopp i miljoner kronor (mkr)</td><td colspan="5"></td></tr><tr><td>Förvaltningsfastigheter</td><td colspan="5">6 105,6</td></tr><tr><td>Summa tillgångar</td><td colspan="5">8 567,0</td></tr><tr><td>Summa eget kapital</td><td colspan="5">2 169,3</td></tr></table>				Successiv vinstavräk ning				IFRS 2020-01- 01–	IFRS 2019-01- 01–	2018-01- 01–	IFRS 2021-01-01–	IFRS 2020-01-01–		2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2021-09-30	2020-09-30	Belopp i miljoner kronor (mkr)	Reviderad	Reviderad	Reviderad	Oreviderad	Oreviderad	Totala intäkter	149,5	816,1	1 766,1	156,1	143,1	Rörelseresultat	-25,8	-118,9	-371,9	262,8	-34,2	Nettoresultat	-70,3	-226,1	-492,5	202,8	-57,2	Resultat per stamaktie (kr) ¹	-0,30	-7,43	-18,54	0,07	-0,30								2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2021-09-30	2020-09-30	Belopp i miljoner kronor (mkr)	Reviderad	Reviderad	Reviderad	Oreviderad	Oreviderad	Summa tillgångar	3 761,7	2 958,8	3 398,6	5 661,1	2 214,8	Summa eget kapital	1 074,7	862,4	1 026,1	1 702,5	790,8								2020-01- 01–	2019-01- 01–	2018-01- 01–	2021-01-01–	2020-01-01–		2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2021-09-30	2020-09-30	Belopp i miljoner kronor (mkr)	Reviderad	Reviderad	Reviderad	Oreviderad	Oreviderad	Kassaflöde från den löpande verksamheten	-36,2	505,9	267,5	80,9	171,0	Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 392,6	-11,3	-183,7	-1 884,7	57,7	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 472,3	-529,9	-462,0	1 753,7	-262,2	Proformaresultaträkning i sammandrag per 1 januari - 31 december 2020						Belopp i miljoner kronor (mkr)						Totala intäkter	555,6					Rörelseresultat	253,9					Periodens resultat	-2,6					Proformabalansräkning i sammandrag per 31 december 2020						Belopp i miljoner kronor (mkr)						Förvaltningsfastigheter	6 105,6					Summa tillgångar	8 567,0					Summa eget kapital	2 169,3				
			Successiv vinstavräk ning																																																																																																																																																																																		
	IFRS 2020-01- 01–	IFRS 2019-01- 01–	2018-01- 01–	IFRS 2021-01-01–	IFRS 2020-01-01–																																																																																																																																																																																
	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2021-09-30	2020-09-30																																																																																																																																																																																
Belopp i miljoner kronor (mkr)	Reviderad	Reviderad	Reviderad	Oreviderad	Oreviderad																																																																																																																																																																																
Totala intäkter	149,5	816,1	1 766,1	156,1	143,1																																																																																																																																																																																
Rörelseresultat	-25,8	-118,9	-371,9	262,8	-34,2																																																																																																																																																																																
Nettoresultat	-70,3	-226,1	-492,5	202,8	-57,2																																																																																																																																																																																
Resultat per stamaktie (kr) ¹	-0,30	-7,43	-18,54	0,07	-0,30																																																																																																																																																																																
	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2021-09-30	2020-09-30																																																																																																																																																																																
Belopp i miljoner kronor (mkr)	Reviderad	Reviderad	Reviderad	Oreviderad	Oreviderad																																																																																																																																																																																
Summa tillgångar	3 761,7	2 958,8	3 398,6	5 661,1	2 214,8																																																																																																																																																																																
Summa eget kapital	1 074,7	862,4	1 026,1	1 702,5	790,8																																																																																																																																																																																
	2020-01- 01–	2019-01- 01–	2018-01- 01–	2021-01-01–	2020-01-01–																																																																																																																																																																																
	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2021-09-30	2020-09-30																																																																																																																																																																																
Belopp i miljoner kronor (mkr)	Reviderad	Reviderad	Reviderad	Oreviderad	Oreviderad																																																																																																																																																																																
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-36,2	505,9	267,5	80,9	171,0																																																																																																																																																																																
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 392,6	-11,3	-183,7	-1 884,7	57,7																																																																																																																																																																																
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 472,3	-529,9	-462,0	1 753,7	-262,2																																																																																																																																																																																
Proformaresultaträkning i sammandrag per 1 januari - 31 december 2020																																																																																																																																																																																					
Belopp i miljoner kronor (mkr)																																																																																																																																																																																					
Totala intäkter	555,6																																																																																																																																																																																				
Rörelseresultat	253,9																																																																																																																																																																																				
Periodens resultat	-2,6																																																																																																																																																																																				
Proformabalansräkning i sammandrag per 31 december 2020																																																																																																																																																																																					
Belopp i miljoner kronor (mkr)																																																																																																																																																																																					
Förvaltningsfastigheter	6 105,6																																																																																																																																																																																				
Summa tillgångar	8 567,0																																																																																																																																																																																				
Summa eget kapital	2 169,3																																																																																																																																																																																				
Revisionsanmärkning	I årsredovisningen för 2020 lämnade Bolagets revisor i sin revisionsberättelse för Bolaget en anmärkning om att Bolaget vid flera tillfällen under räkenskapsåret inte betalat avdragen källskatt, debiterad skatt och arbetsgivaravgifter i rätt tid. Mot bakgrund av att styrelsen för Bolaget bedömde att Koncernens fortsatta verksamhet var beroende av att bland annat planerade fastighetsförsäljningar genomfördes, och en förlängning alternativt lösen av obligationslånet om 360 mkr med förfallotidpunkt i augusti 2020, lämnade Bolagets revisor i sin revisionsberättelse över årsredovisningen för 2019 en särskild upplysning om väsentliga osäkerhetsfaktorer avseende antagandet om fortsatt drift. I samband med																																																																																																																																																																																				

¹ Resultat i relation till genomsnittligt antal stamaktier efter utdelning till preferensaktieägarna, samt efter utspädningseffekt.

	avyttringen av dotterbolaget som hade emitterat obligationen, Nackahusen Holding AB, överfördes dock ansvaret för obligationslånet till köparen av dotterbolaget. Under 2018 gjorde styrelsen för Bolaget en liknande bedömning om att Koncernens fortsatta verksamhet var beroende av en förlängning av det obligationslån som ursprungligen förföll i september 2019 eller annan form av finansiering, och på basis av detta lämnade Bolagets revisor i sin revisionsberättelse över årsredovisningen för 2018 en särskild upplysning om väsentliga osäkerhetsfaktorer avseende antagandet om fortsatt drift. Obligationslånet förlängdes till den 3 september 2021 efter att den särskilda upplysningen lämnades och har därefter lösts in med avstämningsdag den 12 juli 2021.
Specifika nyckelrisker för emittenten	
Risker	Hyresmarknaden Koncernens resultat kommer att påverkas negativt om uthyrningsgraden eller hyresnivåer sjunker. Det finns även risk för att Koncernens hyresgäster inte fullgör eller förlänger sina hyresavtal. Ökade vakansnivåer kommer generellt minska Koncernens framtida hyresintäkter. Koncernen är också beroende av att dess hyresgäster betalar sin hyra i tid. För det fall hyresgästerna inte skulle betala sin hyra när den förfaller, eller inte alls, eller annars inte fullgör sina förpliktelser enligt hyresavtalen, kan detta ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens intäkter och värdet på dess fordringar. Likviditetsrisk Likviditetsrisk är risken för att Oscar Properties vid var tidpunkt inte kan infria sina betalningsförpliktelser vid förfallotidpunkten och/eller att kostnaden för att erhålla betalningsmedel ökar avsevärt. Oscar Properties har per datumet för Prospektet likvida medel om cirka 7,4 mkr och ett rörelsekapitalunderskott om cirka 52 mkr (exklusive det rörelsekapitalbehov som är hänförligt till tillträde i Förvärvet av fastighetsportföljen av Castellum). För det fall Koncernen inte kan möta sina betalningsåtaganden finns det en risk att någon av Koncernens borgenärer vidtar åtgärder för att försätta Oscar Properties i konkurs och/eller att Oscar Properties anses bryta mot villkoren i väsentliga avtal ingångna av Koncernen, med följd att dessa avtal sägs upp, varvid ett ohanterbart rörelsekapitalunderskott sannolikt kommer att uppstå i Koncernen. Finansieringsrisk Oscar Properties verksamhet, särskilt vad gäller förvärv och utveckling av fastigheter, finansieras till stor del genom lån från externa långivare och räntekostnader är en betydande kostnadspost för Gruppen. Det finns en risk att Oscar Properties inte kan erhålla finansiering genom lån eller eget kapital för förvärv eller utveckling, förlängning eller utökning av befintlig finansiering eller refinansiering av tidigare erhållen finansiering, eller bara kan erhålla sådan finansiering på oförmånliga villkor. Finansiella åtaganden En del av Oscar Properties finansieringsvillkor inbegriper finansiella åtaganden, vilka bland annat innefattar bestämmelser kring att soliditeten i Koncernen ska uppgå till viss nivå (minst 25 procent). Om Gruppen skulle bryta mot något eller några av dess åtaganden i låneavtalen skulle det kunna leda till att lånet eller lånen, och även andra låneavtal såsom Bolagets obligationslån, vilka även innehåller så kallade cross default-bestämmelser (dvs. en uppsägningsgrund på grund av att en uppsägningsgrund enligt ett annat kreditavtal eller finansiellt åtagande föreligger), sägs upp till omedelbar betalning eller att ianspråk tas av relevant kreditinstitut. Möjligheten för Gruppen att få avsättning för Bostäder För den del av Oscar Properties verksamhet som är hänförlig till försäljning av bostadsfastigheter, har såväl viljan som förmågan att betala för Bostäder en avgörande betydelse för Oscar Properties resultat och finansiella ställning. Viljan att betala för Bostäder beror bland annat på hur väl en given Bostad motsvarar efterfrågan på marknaden, aktiviteten på bostadsmarknaden, den allmänna prisutvecklingen på Bostäder samt demografiska faktorer. Betalningsviljan påverkas också av bland annat tillgången till och kostnaden för alternativa boendeformer. Förmågan att betala för Bostäder påverkas av bland annat löneutveckling, sysselsättning, 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. Projektrisker En del av Oscar Properties verksamhet omfattar fastighetsutvecklingsprojekt, inklusive nybyggnation och konvertering av befintliga byggnader. Det är således en förutsättning för Oscar Properties verksamhet att Oscar Properties löpande tillförs och erhåller finansiering för sådana projekt, samt att projekten kan genomföras med ekonomisk lönsamhet inom utsatt tid eller utan väsentliga förseningar. I Oscar Properties fastighetsverksamhet, som hänför sig till Koncernens numera utvecklade entreprenadverksamhet, men där det finns kvarliggande åtaganden avseende slutförda och pågående projekt, förekommer tekniska risker, såsom risk för konstruktionsfel, risk att byggnaden inte på ett byggnads- eller konstruktionstekniskt tillfredsställande sätt kan konverteras till Bostäder, dolda fel eller brister, skador samt föroreningar. Makroekonomiska faktorer Oscar Properties verksamhet är särskilt exponerad mot makroekonomiska faktorer i form av allmänna räntenivåer, lokala obalanser i relationen mellan utbud och efterfrågan på bostäder och bostadsköparens tillgång till finansiering för bostadsköp, samt väsentligt exponerad mot efterfrågan på den aktuella hyresmarknaden med effekt på vakans- och hyresnivåer, särskilt i förhållande till kommersiella lokaler. Bolaget bedömer att sannolikheten för att flera makroekonomiska faktorer som kan ha en hög väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning kommer att inträffa är låg, men att sannolikheten för att vissa makroekonomiska faktorer kommer att inträffa är hög. De negativa effekterna beror på den aktuella makroekonomiska faktorn och dess svårighetsgrad.

	Förvärvs-, försäljnings- och andra transaktionsrelaterade risker Inom ramen för Oscar Properties verksamhet genomförs flera fastighetstransaktioner, vilka är förenade med osäkerhet och risker. Vid förvärv av fastigheter föreligger exempelvis osäkerhet beträffande hantering av hyresgäster, oförutsedda kostnader för miljösanering, ombyggnad och hantering av tekniska problem, myndighetsbeslut samt uppkomsten av tvister relaterade till förvärvet eller fastighetens skick. Vid avyttring av fastigheter till bostadsrättsföreningar föreligger osäkerhet kring exempelvis pris och möjligheten att få avsättning för samtliga Bostäder samt att olika krav kan riktas mot Gruppen med anledning av avyttringar eller skicket på bostadsrättsföreningens fastighet. Beroende av lagar, tillstånd och beslut Oscar Properties verksamhet regleras och påverkas av ett stort antal olika lagar och regelverk såväl som olika processer och beslut relaterade till dessa regelverk, som har stor inverkan på Oscar Properties verksamhet. För att Oscar Properties fastigheter ska kunna användas och utvecklas som avsett krävs vidare olika tillstånd och beslut. Det finns en risk att Oscar Properties inte beviljas de tillstånd eller erhåller de beslut som krävs för att bedriva och utveckla verksamheten på ett önskvärt sätt. Tvister Oscar Properties är, och kan komma att bli, inblandat i tvister eller krav, exempelvis avseende entreprenader. Sådana tvister kan vara tidskrävande och medföra kostnader vars storlek inte alltid kan förutses. Tvister skulle därmed kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet och i förlängningen resultat och finansiella ställning. Under de senaste åren har det uppkommit, och i massmedia rapporterats om, tvister rörande giltigheten av förhandsavtal mellan bostadsrättsköpare och bostadsrättsföreningar. Sådana avtal är bindande enligt bostadsrättslagen (1991:614), men bostadsrättsköparna har gjort gällande att tidsangivelserna avseende tidpunkterna för upplåtelse och/eller tillträde i förhandsavtalen är för vaga och därför yrkat att avtalen är ogiltiga. Flera domar senaste året har tydliggjort kraven på tidsangivelser i förhandsavtal avseende upplåtelsestidpunkt. Samtliga förhandsavtal som framöver ingås inom ramen för Koncernens fastighetsutveckling kommer att upprättas i enlighet med dessa vägledande domar.
--	--

Nyckelinformation om värdepapperen

Värdepapperens viktigaste egenskaper	
Värdepapper erbjuds /tas upp till handel	Stamaktier (ISIN: SE0016278303) och teckningsoptioner (ISIN: SE0017083561) i Oscar Properties Holding AB (publ).
Denominering	Stamaktierna och teckningsoptionerna är denominerade i kronor.
Totalt antal aktier	Oscar Properties Holding AB:s (publ) registrerade aktiekapital uppgick per datumet för Prospektet till 627 342 416,175375 kronor fördelat på 85 679 930 aktier, varav 85 632 550 stamaktier, 44 688 preferensaktier och 2 692 preferensaktier av serie B. Bolaget har vid tidpunkten för Prospektet inte gett ut några stamaktier av serie B eller stamaktier av serie B2. Samtliga aktier är fullt betalda. Per dagen för Prospektet har varje aktie ett registrerat kvotvärde om 7,321929606797937 kronor.
Rättigheter som sammanhänger med värdepapperen	Varje teckningsoption ger rätt att teckna en stamaktie i Bolaget. Stamaktier har ett röstvärde om en röst per aktie. Stamaktier av serie B, stamaktier av serie B2, preferensaktier och preferensaktier av serie B har ett röstvärde om en tiondel (1/10) röst per aktie. Vid bolagsstämma får varje röstberättigad rösta för fulla antalet ägda och företrädda aktier utan begränsningar i rösträtten. Preferensaktier respektive preferensaktier av serie B har företräde till utdelning upp till ett årligt belopp om 1 000 kronor per preferensaktie respektive 1 750 kronor eller, vid förhöjd utdelning, 2 500 kronor per preferensaktie av serie B före utdelning till stamaktier, stamaktier av serie B och stamaktier av serie B2 sker, varvid samtliga stamaktieslag har lika rätt till utdelning. Beslut om vinstutdelning fattas av bolagsstämman. Rätt till utdelning tillkommer den som på den av bolagsstämman fastställda avstämningsdagen för utdelningen är registrerad som innehavare av aktier i den av Euroclear förda aktieboken. Vid Oscar Properties Holding AB:s (publ) upplösning har stamaktier, stamaktier av serie B, stamaktier av serie B2, preferensaktier och preferensaktier av serie B rätt till bolagets behållna tillgångar enligt följande: (1) I första hand ska preferensaktier jämsides med preferensaktier av serie B erhålla ett belopp (i) per preferensaktie uppgående till 15 000 kronor, plus eventuell upplupen utdelning och eventuellt inestående belopp och (ii) per preferensaktie av serie B uppgående till 25 000 kronor, plus eventuell upplupen utdelning och eventuellt inestående belopp. Preferensaktierna och preferensaktierna av serie B ska i övrigt inte medföra rätt till någon skiftesandel. (2) I andra hand, i den mån det efter utskiftning enligt punkt (1) ovan återstår medel att skifta ut, ska stamaktier av serie B2 erhålla ett belopp per stamaktie av serie B2 uppgående till teckningskursen i den först registrerade nyemissionen av stamaktier av serie B2 som riktats till innehavare av preferensaktier eller preferensaktier av serie B, innan utskiftning sker till övriga stamaktieägare. (3) I tredje hand, i den mån det efter utskiftning enligt punkt (2) ovan återstår medel att skifta ut, ska dessa fördelas lika mellan stamaktier, stamaktier av serie B och stamaktier av serie B2. Beslutar Bolaget att genom kontant- eller kvittningsemission ge ut nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler har aktieägarna som huvudregel företrädesrätt till teckning i förhållande till det antal aktier de äger sedan tidigare.

	Bolagsordningen innehåller dock inga bestämmelser som begränsar Bolagets möjlighet att i enlighet med aktiebolagslagen emittera nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.
Utdelningspolicy	Under den nuvarande intensiva expansionsfasen kommer överskott de närmaste åren att återinvesteras i ytterligare förvärv och utveckling av fastigheterna. Oscar Properties har som långsiktigt mål att återuppta utdelningar. Enligt villkoren för den obligation som Bolaget emitterade den 5 juli 2021 (ISIN SE0016275143) får Bolaget inte lämna aktieutdelning så länge som obligationen är utestående.
Var kommer värdepapperen att handlas?	
Upptagande till handel	Bolagets stamaktier är sedan tidigare upptagna till handel på Nasdaq Stockholm. Efter att Bolagsverket har registrerat de nya aktierna kommer även de nyemitterade stamaktierna att handlas på Nasdaq Stockholm. Teckningsoptionerna avses tas upp till handel på Nasdaq Stockholm efter att de har registrerats av Bolagsverket. Bolagets preferensaktier och preferensaktier av serie B är sedan tidigare upptagna till handel på Nasdaq Stockholm. Bolaget har inte gett ut några stamaktier av serie B eller stamaktier av serie B2.
Vilka nyckelrisker är specifika för värdepapperen?	
Risker	Framtida utdelning är beroende av ett flertal faktorer Med undantag för aktieägarminoritetens rätt att begära utdelning enligt aktiebolagslagen kan aktieägare, om bolagsstämman inte beslutar om utdelning, inte ställa krav avseende aktieutdelning. Därutöver får Bolaget enligt villkoren för Bolagets obligationslån inte lämna aktieutdelning före obligationens förfall i juli 2024. Eventuell utdelning eller inlösen dessförinnan förutsätter att Bolaget kan erhålla ett godkännande från obligationsinnehavarna, eller, i förekommande fall, en så kallad waiver från agenten avseende utdelningsbegränsningen. Om sådana godkännanden eller waivers inte erhålls är Bolaget kontraktuellt förhindrat att lämna utdelning fram till obligationslånets förfall i juli 2024. Det kan heller inte uteslutas att framtida finansieringsarrangemang kan innehålla motsvarande eller andra begränsningar avseende beslut om utdelning i Bolaget. Mot bakgrund härav kan utdelning på såväl Stamaktier som Preferensaktier komma att helt eller delvis utebli. Om bolagsstämman beslutar om utdelning har Preferensaktier företrädesrätt framför Stamaktierna till årlig utdelning uppgående till i bolagsordningen angivna belopp. Påverkan på aktiekursen Bolaget kan, med iakttagande av bolagsordningens restriktioner i detta avseende, fritt ge ut aktier. Därtill kan dess ägare sälja eller på annat sätt överlåta aktier. Nyemissioner, inklusive Företrädesemissionen och de Riktade Nyemissionerna, försäljningar eller andra överlåtelser av ett betydande antal aktier, eller förväntningar om att sådana nyemissioner, försäljningar eller andra överlåtelser kan komma att ske, skulle kunna medföra väsentlig negativ påverkan på stamaktiernas marknadsvärde. Genom Företrädesemissionen och de Riktade Nyemissionerna kan omfattande förändringar av antalet aktier i Bolaget komma att ske och nya aktieägare kan tillkomma i Bolaget. Det är inte säkert att tillkommande stamaktieägare avser att behålla erhållna stamaktier. Vidare står det aktieägare fritt att sälja nya stamaktier i Bolaget efter att stamaktierna har emitterats. Skulle betydande försäljning av stamaktier ske kan det komma att påverka marknadsvärdet på stamaktierna negativt. Icke-säkerställda tecknings- och garantiåtagandena Bolagets verkställande direktör Oscar Engelberts helägd bolag Parkgate AB ("Parkgate"), Investment AB Öresund samt Kvalitena AB (publ) har åtagit sig att teckna sin företrädesrätt i Företrädesemissionen, motsvarande sammanlagt cirka 57 miljoner kronor. Teckningsåtagandena berättigar inte till någon ersättning. Härutöver har Parkgate, Compactor Fastigheter AB, Kvalitena AB (publ) och Modelio Equity AB (publ) har lämnat garantiåtaganden med sedvanliga villkor för teckning av units i Företrädesemissionen om sammanlagt cirka 148,2 miljoner kronor, motsvarande 100 procent av den del av Företrädesemissionen som inte täcks av teckningsåtaganden. Till garanterna utgår ersättning som betalas ut i form av maximalt cirka 8,3 miljoner teckningsoptioner i Bolaget, vilket med marknadsvärdet då garantiåtagandena ingicks motsvarade cirka sju (7) procent av det garanterade beloppet (beräknat med användande av Black & Scholes-värderingsmodell). De gjorda åtagandena är inte säkerställda. Följaktligen finns risk att en eller flera av nämnda parter inte kommer att uppfylla sitt respektive tecknings- och garantiåtagande samt att Bolaget och dess aktieägare (inklusive Parkgate) ej heller kan påkalla och framtvunga uppfyllande av tecknings- och garantiåtagande.

Nyckelinformation om upptagandet till handel

På vilka villkor och enligt vilken tidsplan kan jag investera i detta värdepapper?

Erbjudandets former och villkor	Företrädesemissionen I Företrädesemissionen erbjuds befintliga stamaktieägare att med företrädesrätt teckna units i Bolaget. Den som på avstämningsdagen den 2 november 2021 är införd i aktieboken som aktieägare i Bolaget erhåller en (1) uniträtt för varje innehavd stamaktie i Bolaget. Fem (5) uniträtter berättigar innehavaren att med företrädesrätt teckna en (1) unit.
---------------------------------	---

	Anmälningssperiod i Företrädesemissionen 4 november – 18 november 2021. Styrelsen äger rätt att förlänga anmälningssperioden. Teckningskurs i Företrädesemissionen Units i Företrädesemissionen emitteras till en kurs motsvarande 12,00 kronor per unit. Upptagande till handel Bolagets stamaktier är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm. Efter att Bolagsverket registrerat de nya stamaktierna kommer även de stamaktier som ges ut i Erbjudandet att handlas på Nasdaq Stockholm. Efter att Bolagsverket registrerat teckningsoptionerna som ges ut i Erbjudandet kommer även dessa att tas upp till handel på Nasdaq Stockholm.
Utspänningseffekt	Genom Företrädesemissionen kommer Bolaget att tillföras cirka 205,5 miljoner kronor före avdrag för emissionskostnader, vilka beräknas uppgå till cirka 12,5 miljoner kronor. Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna hänförliga till units (exklusive garantiersättning) kommer ytterligare cirka 274 miljoner kronor att tillföras Bolaget. Företrädesemissionen kommer, vid full teckning och fullt utnyttjande av teckningsoptionerna hänförliga till units (dvs. exklusive garantiersättningen), att öka Bolagets aktiekapital med cirka 250 798 201 kr till cirka 878 140 617 kr och antalet aktier i Bolaget kommer att öka med 34 253 020 till 119 932 950. Aktieägare som väljer att inte delta i Företrädesemissionen kommer få sin ägarandel utspädd med cirka 28,6 procent vid full teckning och fullt utnyttjande av teckningsoptionerna hänförliga till units i Företrädesemissionen (dvs. exklusive garantiersättningen). Genom försäljning av uniträtter kan stamaktieägare som inte deltar i Företrädesemissionen bli ekonomiskt kompenserade. Vid full teckning i de Riktade Nyemissionerna kommer Bolagets aktiekapital att öka med cirka 213 556 275 kr till cirka 840 898 691 kr och antalet aktier i Bolaget kommer att öka med 29 166 666 till 114 846 596. Vid full teckning och fullt utnyttjande av teckningsoptionerna i både Företrädesemissionen och de Riktade Nyemissionerna kommer Bolagets aktiekapital därmed att uppgå till 1 091 696 893 kr och antalet aktier att öka med 63 419 686 till 149 099 616. Under samma förutsättningar kommer aktieägare som väljer att inte delta i Företrädesemissionen få sin ägarandel utspädd med cirka 42,5 procent genom Företrädesemissionen och de Riktade Nyemissionerna. Utspänningen av ägarandel till följd av de Riktade Nyemissionerna enbart uppgår till cirka 25,4 procent.
Emissionskostnader	Oscar Properties kostnader hänförliga till Erbjudandet beräknas uppgå till omkring 12,5 mkr. Bolaget ålägger inte investeraren några kostnader i samband med Erbjudandet.
Varför upprättas Prospektet?	
Skälen till Erbjudandet och de Riktade Nyemissionerna	Bakgrund och finansieringsplan Bolagets bedömning är att Bolaget inte har tillräckligt med rörelsekapital för att täcka de aktuella behoven under de kommande tolv månaderna från och med dagen för Prospektet. Syftet med Företrädesemissionen är främst att delfinansiera förvärvet från Castellum som omfattar en fastighetsportfölj till ett värde om cirka 1 750 miljoner kronor. Förvärvsavtalet ingick den 28 september 2021 och tillträde förväntas ske senast i början av december 2021. De Riktade Nyemissionerna genomförs i samband med tillträdena av de förvärv som offentliggjordes den 22 april 2021 respektive den 28 september 2021 avseende förvärv av fastighetsportföljer från Kvalitena respektive Castellum. Tecknings- och garantiåtaganden Bolagets verkställande direktör Oscar Engelberts helägda bolag Parkgate AB ("Parkgate"), Investment AB Öresund samt Kvalitena AB (publ) har åtagit sig att teckna sin företrädesrätt i Företrädesemissionen, motsvarande sammanlagt cirka 57 miljoner kronor. Teckningsåtagandena berättigar inte till någon ersättning. Härutöver har Parkgate, Compactor Fastigheter AB, Kvalitena AB (publ) och Modelio Equity AB (publ) har lämnat garantiåtaganden med sedvanliga villkor för teckning av units i Företrädesemissionen om sammanlagt 148,2 miljoner kronor, motsvarande 100 procent av den del av Företrädesemissionen som inte täcks av teckningsåtaganden. Till garanterna utgår ersättning som betalas ut i form av maximalt 8,3 miljoner teckningsoptioner i Bolaget, vilket med marknadsvärdet då garantiåtagandena ingicks motsvarade cirka sju (7) procent av det garanterade beloppet (beräknat med användande av Black & Scholes-värderingsmodell). Marknadsvärdet på teckningsoptionerna kommer att fastställas när Företrädesemissionen har slutförts. Den slutliga garantiersättningen, i form av teckningsoptionerna, kommer aldrig att överstiga ett marknadsvärde vid utbetalningstillfället motsvarande mer än tio (10) procent av det garanterade beloppet. Väsentliga intressekonflikter ABG och DNB är finansiella rådgivare i samband med Erbjudandet och har tillhandahållit Bolaget rådgivning i samband med struktureringen och planeringen av Erbjudandet. ABG och DNB har erhållit ersättning för utförda tjänster till Bolaget. ABG och DNB har utfört och kan också i framtiden komma att utföra olika finansiella rådgivningstjänster för Bolaget och dess närstående, för vilka ABG och DNB har erhållit och kan förväntas komma att erhålla, arvoden och andra ersättningar. Därutöver kommer DNB tillhandahålla Bolaget finansiering för att genomföra Förvärvet, innebärande att DNB har ett intresse av Företrädesemissionen genomförs.
Emissionslikvid	Företrädesemissionen kommer att tillföra Bolaget högst cirka 205,5 miljoner kronor före avdrag för emissionskostnader, vilka beräknas uppgå till 12,5 miljoner kronor. Emissionslikviden efter avdrag för emissionskostnader kommer att användas för att delfinansiera förvärvet av Castellum.

Riskfaktorer

En investering i stamaktier i Bolaget är förknippad med risker. Nedan anges risker som kan få betydelse för Oscar Properties, Koncernens och Gruppens verksamhet och framtida utveckling. Riskfaktorer som anges nedan bedöms vara väsentliga för Oscar Properties. Oscar Properties har därvid bedömt riskfaktorernas väsentlighet på grundval av sannolikheten för deras förekomst och den förväntade omfattningen på negativa effekter. Redogörelsen är baserad på information som är tillgänglig per dagen för Prospektet. De riskfaktorer som för närvarande bedöms mest väsentliga presenteras först i varje kategori medan riskfaktorerna därefter presenteras utan särskild rangordning.

Värdet på en investering i Oscar Properties kan komma att påverkas väsentligt om någon av de nedan angivna riskfaktorerna förverkligas. Investerare uppmanas därför att inför ett investeringsbeslut anlita sina egna professionella rådgivare samt noga utvärdera och överväga nedan angivna och andra potentiella riskfaktorer betydelse för Bolagets, Koncernens och Gruppens verksamhet och framtida utveckling. Riskfaktorerna bör beaktas tillsammans med övrig information i Prospektet.

RISKER RELATERADE TILL BOLAGET, BRANSCHEN OCH MARKNADEN

Hyresmarknaden

Per dagen för Prospektet äger Koncernen 70 förvaltningsfastigheter med en uthyrmingsbar area om cirka 386 307 kvadratmeter, ett hyresvärde om cirka 341,4 mkr och ett driftnetto om cirka 291,8 mkr per år. Hyresavtalen har en genomsnittlig kvarvarande hyrestid om 3,7 år.

Koncernens resultat kommer att påverkas negativt om uthyrmingsgrad eller hyresnivåer sjunker. Hyresintäkterna från de tre största kontrakterade hyresgästerna i Koncernens fastighetsportfölj under 2021 motsvarar cirka 26,4 procent av Koncernens totala kontrakterade hyresintäkter på årsbasis. Säljaren av Valerum har lämnat en driftnettogaranti att det årliga driftnettot ska uppgå till minst 81,8 mkr, vilket resulterar i en hyresgaranti om 12,4 mkr baserat på hyresvärde, vakanser och fastighetskostnader vid tidpunkten för förvärvet. Driftnettogarantin gäller i tre år och löper fram till 31 december 2023. Förvärvet från Castellum innefattar en hyresgaranti om omkring 14 mkr per år avseende vakanta lokaler från tillträdesdagen till och med den 1 november 2023. Även Kvalitena AB har lämnat en driftnettogaranti att det årliga driftnettot ska uppgå till minst 54,3 mkr, vilket resulterar i en hyresgaranti om 6,4 mkr baserat på hyresvärde, vakanser och fastighetskostnader vid tidpunkten för förvärvet. Driftnettogarantin gäller till och med 29 oktober 2026.

Det finns risk för att Koncernens hyresgäster inte fullgör eller förlänger sina hyresavtal. Ökade vakansnivåer kommer generellt minska Koncernens framtida hyresintäkter. Om Oscar Properties misslyckas med att upprätthålla en tillräcklig uthyrmingsgrad i nya projekt eller om vakanserna ökar i de fastigheter som Koncernen redan tillträtt, och Koncernen misslyckas med att ersätta sådana vakanser, bedömer Bolaget att den potentiellt negativa inverkan kan komma att bli hög. Bolaget bedömer att sannolikheten för att denna risk kommer inträffa är låg. Sannolikheten ökar betydligt vid en väsentlig försämring av den makroekonomiska utvecklingen.

Koncernen är också beroende av att dess hyresgäster betalar sin hyra i tid. För det fall hyresgästerna inte skulle betala sin hyra när den förfaller, eller inte alls, eller annars inte fullgör sina förpliktelser enligt hyresavtalen, kan detta ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens intäkter och värdet på dess fordringar. Bolaget anser att sannolikheten för att risken kommer att inträffa är måttlig, men att sannolikheten ökar betydligt i fall av en väsentlig försämring av den makroekonomiska utvecklingen. Om riskerna skulle inträffa bedömer Bolaget att den potentiella negativa följden är hög.

Möjligheten att få avsättning för Bostäder

För den del av Oscar Properties verksamhet som är hänförlig till försäljning av bostadsfastigheter, har såväl viljan som förmågan att betala för Bostäder en avgörande betydelse för Bolagets resultat och finansiella ställning. Viljan att betala för Bostäder beror bland annat på hur väl en given Bostad motsvarar efterfrågan på marknaden, aktiviteten på bostadsmarknaden, den allmänna prisutvecklingen på Bostäder samt demografiska faktorer, såsom inflyttning till Storstockholmsområdet. Vidare påverkas betalningsviljan av bland annat tillgången till och kostnaden för alternativa boendeformer.

Förmågan att betala för Bostäder påverkas bland annat av löneutveckling, sysselsättning, 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 de lagstadgade, eller av bankerna tillämpade, reglerna för maximal belåning och amortering. Från och med 2018 gäller skärpta amorteringskrav för bostadslån.

Mot bakgrund av den stora störningen i ekonomin med anledning av spridningen av Covid-19 beslutade staten att införa undantag från amorteringsskyldigheten. Fram till och med den 31 augusti 2021 hade banker möjlighet att ge alla nya och befintliga bolånetagare undantag från kravet på amortering. Undantaget upphörde efter den 31 augusti 2021. Rätteläget specifika inverkan på bostadsköparens betalningsförmåga är stor och svårbedömd. Om bostadsköparens vilja eller förmåga att betala för Bostäder i de projekt som Bolaget producerar minskar, till exempel om ytterligare regeländringar införs som syftar till att minska hushållens totala belåning, om räntenivåerna stiger och/eller bostadsköparens tillgång till finansiering för bostadsköp annars minskar kan det komma att ha en hög väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet och resultat genom att i förlängningen minska efterfrågan på Gruppens produkter och möjligheten att få avsättning för Bostäder till de priser som Oscar Properties prognosticerat. Risken för att någon av dessa faktorer, som påverkar möjligheten att få avsättning för Oscar Properties projekt, inträffar bedöms som hög. Risken för att flera faktorer samverkar och påverkar möjligheten att få avsättning för Oscar Properties projekt bedöms som måttlig.

Projektrisker

En del av Oscar Properties verksamhet omfattar fastighetsutvecklingsprojekt, inklusive nybyggnation och konvertering av befintliga byggnader. Det är således en förutsättning för Bolagets verksamhet att sådana projekt kan genomföras med ekonomisk lönsamhet.

Möjligheten att genomföra fastighetsutvecklingsprojekt med ekonomisk lönsamhet utan väsentliga förseningar, är bland annat beroende av att Oscar Properties kan upprätthålla en god tids- och kostnadskontroll i projekten, bibehålla och rekrytera nödvändig kompetens inom projektledning, ekonomi, design, arkitektur och försäljning, erhålla nödvändiga tillstånd och myndighetsbeslut samt upphandla entreprenader för projektens genomförande på acceptabla villkor. Under senare år har ett antal av Bolagets projekt drabbats av förseningar och fördringar vilket har inneburit en väsentlig negativ påverkan på Koncernens resultat och finansiella ställning, och det finns en risk att Bolagets planerade och framtida projekt på motsvarande sätt drabbas av förseningar och fördringar på grund av brister i tids- och kostnadskontroll.

Vidare har Oscar Properties verksamhet ett visst behov av löpande tillförsel och finansiering av nya projekt till för Bolaget acceptabla villkor. Oscar Properties är i vissa projekt bundet av ingångna exploateringsavtal med kommuner, under vilka Oscar Properties har åtagit sig att genomföra vissa åtgärder inom vissa tidsramar. Åtaganden i projekten föreligger oberoende av huruvida Oscar Properties har förmåga att finansiera dem. Om Oscar Properties inte kan uppfylla sina åtaganden på grund av utebliven finansiering eller av andra skäl kan Bolaget bli skyldigt att erlagga viten eller skadestånd. Bolaget är även exponerat mot risker avseende

utlåning till bostadsrättsföreningar som konsolideras i Koncernen, om totalt 201,2 mkr per den 30 september 2021.

I den del av Oscar Properties fastighetsverksamhet som hänförs sig till Koncernens numera avvecklade entreprenadverksamhet, men där det finns kvarliggande åtaganden avseende slutförda och pågående projekt, förekommer tekniska risker, såsom risk för konstruktionsfel, risk att byggnaden inte på ett byggnads- eller konstruktionstekniskt tillfredsställande sätt kan konverteras till Bostäder, dolda fel eller brister, skador samt föroreningar. Oscar Properties ambition att skapa exklusiva, designade, kreativa och moderna projekt kan bidra till ökade tekniska risker och utmaningar – såsom exempelvis är fallet vid byggandet av ovanligt höga bostadshus såsom Innovationen och Helix. Om tekniska problem uppstår kan de medföra förseningar eller ökade kostnader för nyproduktion, konvertering och förvaltning av Bolagets fastigheter.

För det fall en eller flera av ovanstående faktorer skulle utvecklas negativt eller om någon av de ovan beskrivna riskerna skulle realiseras skulle fastighetsutvecklingsprojekten kunna fördröjas och försenas, vilket mot bakgrund av att fastighetsutvecklingsprojekt är en del av verksamheten, skulle kunna ha en hög väsentlig negativ inverkan på Koncernens resultat och finansiella ställning med följdverkningar för Koncernens övriga verksamhet. Risken för att en eller flera av ovanstående risker inträffar bedöms som måttlig.

Konkurrens

Bolagets framtida konkurrensmöjligheter är bland annat beroende av Bolagets förmåga att förutse framtida marknadsförändringar, vilket kan leda till kostnadsökningar eller kräva prissänkningar eller förändringar i Bolagets affärsmodell. Vidare är Koncernen verksam på en marknad där många av Oscar Properties konkurrenter har större finansiella resurser än Koncernen. Ökad konkurrens på marknaden kan minska efterfrågan hos kunderna och försvåra en framgångsrik försäljning av Koncernens nybyggda och omvandlade bostäder och påverka hyresnivåer samt hyresvakanser avseende förvaltningsfastigheter, med lägre intäkter som följd, vilket sammantaget skulle kunna ha en hög väsentlig negativ inverkan på Koncernens resultat. Risken bedöms som måttlig för att en eller flera av dessa faktorer inträffar.

Förvärvs-, försäljnings- och andra transaktionsrelaterade risker

Inom ramen för Oscar Properties verksamhet genomförs flera fastighetstransaktioner, vilka är förenade med osäkerhet och risker. Vid förvärv av fastigheter föreligger exempelvis osäkerhet beträffande hantering av hyresgäster, oförutsedda kostnader för miljösanering, ombyggnad och hantering av tekniska problem, myndighetsbeslut samt uppkomsten av tvister relaterade till förvärvet eller fastighetens skick.

Vid avyttring av fastigheter till bostadsrättsföreningar föreligger osäkerhet kring exempelvis pris och möjligheten att få avsättning för samtliga Bostäder (se riskfaktor *”Möjligheten att få avsättning för Bostäder”*), samt avseende att olika krav hänförliga till slutförda och pågående projekt kopplade till Koncernens numera avvecklade entreprenadverksamhet kan riktas mot Gruppen med anledning av avyttringar eller skicket på bostadsrättsföreningens fastighet. Den tidsperiod under vilken en bostadsrättsförening respektive bostadsrättsinnehavare kan framställa sådana krav mot Oscar Properties uppgår normalt sett till två år men kan även vara längre. Gruppen gör även från tid till annan åtaganden gentemot bostadsrättsföreningar. Dessa åtaganden består vanligtvis i att ersätta föreningen för avgifter för osålda Bostäder från och med föreningens tillträde och att förvärva lägenheter som ännu inte har sålts efter en viss tidpunkt, normalt två år efter färdigställandet. I förekommande fall garanterar även Gruppen att bostadsrättsföreningen erhåller intäkter från lokaler i enlighet med bostadsrättsföreningens ekonomiska plan under en tvåårsperiod från tillträdet. Vid tidpunkten för Prospektet har Oscar Properties sådana utestående åtaganden till ett uppskattat belopp om cirka 260 mkr. Av dessa åtaganden är det endast Gruppens åtagande om att i förekommande fall garantera föreningens intäkter från lokaler i enlighet med föreningens ekonomiska plan samt åtagandet om att

ersätta föreningen för avgifter för osålda Bostäder från och med föreningens tillträde, normalt i två år, som är kassaflödespåverkande. Vid tidpunkten för Prospektet uppgår det uppskattade beloppet för dessa två åtaganden till cirka 8 mkr.

Osäkerheter kring fastighetstransaktioner och om Bolaget inte kan få avsättning till ett fördelaktigt pris eller om krav riktas mot Bolaget med anledning av ovan beskrivna åtaganden, kan leda till fördröjningar av projekt och ökade kostnader eller oförutsedda kostnader, fastigheterna transaktionerna eller Bostäderna. Fördröjningar och ytterligare kostnader kan påverka lönsamheten av Gruppens projekt negativt och kan innebära att Gruppens ursprungliga kalkylerade avkastning för projekt inte uppnås, vilket mot bakgrund av Gruppens höga transaktionsaktivitet, skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på såväl Gruppen verksamhet som resultat och finansiella ställning. Risken bedöms som måttlig för att någon eller flera av de transaktionsrelaterade riskerna ovan förverkligas.

Makroekonomiska och regionala faktorer

Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, regional-ekonomisk utveckling, sysselsättning, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt och struktur, inflation och räntenivåer. Bolagets verksamhet avseende förvaltningsfastigheter är spridd i landet. Av Bolagets förvaltningsfastigheter är 59 procent i termer av fastighetsvärde hänförligt till södra Sverige. Den del av Bolagets verksamhet som omfattar fastighetsutvecklingsprojekt är främst hänförligt till Storstockholmsområdet. Den negativa effekten av dessa makroekonomiska faktorer varierar, men Oscar Properties är särskilt exponerat mot faktorer i form av allmänna räntenivåer, lokala obalanser mellan utbud och efterfrågan på Bostäder och bostadsköparens tillgång till finansiering, samt, väsentligt exponerat mot efterfrågan på den aktuella hyresmarknaden med effekt på vakans- och hyresnivåer, särskilt i förhållande till kommersiella lokaler. Minskad efterfrågan på hyresmarknaden kan innebära svårigheter att hitta hyresgäster och i förlängningen minskade intäkter för Koncernen (se riskfaktor *”Hyresmarknaden”*).

Inflationsförväntningar påverkar räntenivåer (se vidare under riskfaktor *”Ränterisk”*). Förväntade och faktiska förändringar av räntenivåer och inflation kan påverka avkastningskrav på fastigheter och följaktligen marknadsvärdet på Koncernens fastigheter, vilket kan medföra flera földeffekter (se vidare riskfaktor *”Fastigheters värdeförändring”*). Dessutom kan en negativ utveckling på fastighetsmarknaden under tiden för ett projekts genomförande leda till att Koncernens lönsamhet från projektutveckling reduceras och kan leda till förluster eller att fastigheter inte kan avyttras eller endast kan avyttras på mindre förmånliga villkor, vilket i sin tur kan resultera i ett minskat fastighetsvärde och minskad avkastning.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att flera makroekonomiska faktorer som kan ha en hög väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning kommer att inträffa är låg, men att sannolikheten för att vissa makroekonomiska faktorer kommer att inträffa är hög. De negativa effekterna beror på den aktuella makroekonomiska faktorn och dess svårighetsgrad. Den potentiella negativa effekten av ökade marknadsräntor (se under riskfaktor *”Ränterisk”*) eller försämrad tillgång till finansiering (se under riskfaktor *”Finansieringsrisk”*) anses exempelvis vara måttlig, medan den negativa effekten av enbart demografiska förändringar anses vara låg.

Oscar Properties är beroende av ett gott samarbete med övriga delägare i intresseföretag

Bolaget har sedan starten genomfört projekt tillsammans med andra parter genom så kallade *joint ventures*, där projekten ägs tillsammans i intresseföretag. Bolaget är beroende av ett gott samarbete med delägare i sådana intresseföretag för såväl nuvarande som framtida projekts genomförande och resultat. Om samarbeten inte kan inledas, eller utvecklas ofördelaktigt, kan det leda till att Bolagets projekt försenas, inte kan finansieras eller

genomföras som planerat, eller endast kan genomföras med försämrade lönsamhet eller förlust. Om något eller flera samarbeten inte längre utvecklas i en positiv riktning skulle det kunna leda till tvister och att intresseföretagen kan komma att upplösas, varvid dess tillgångar kan behöva realiseras med kort varsel och på ofördelaktiga villkor.

Vidare kan delägarskapet förhindra Oscar Properties från att styra verksamheten i intresseföretagen så som Bolaget önskar eller finner lämpligt, bland annat med avseende på investeringar i eller avyttringar av fastigheter i intresseföretagen. Skulle någon av de ovan beskrivna riskerna realiseras skulle det, med hänsyn till intresseföretagens betydelse för att genomföra fastighetsprojekt, kunna ha en hög väsentlig negativ inverkan på såväl Koncernens verksamhet som resultat och finansiella ställning. Risken för att relationen till delägare i intresseföretagen försämrats på ett sätt som beskrivits ovan bedöms vara måttlig.

Spridningen av Covid-19

Den pågående globala spridningen av Covid-19 har lett till en omfattande nedgång i den allmänna konjunkturen. Bolaget kan påverkas indirekt av pandemin genom utbrottets direkta och indirekta effekt på den makroekonomiska utvecklingen där Bolaget driver projektutveckling samt, innehar förvaltningsfastigheter. I takt med att effekter av utbrottet av Covid-19 realiseras för hyresgäster, kan Bolaget komma att påverkas genom krav på sänkta hyresnivåer och ökade vakansgrader (se riskfaktorn *"Hyresmarknaden"*) samt ökad risk för motparter försämrade betalningsförmåga (se riskfaktorn *"Kreditrisk"*). En ökad finansiell osäkerhet till följd av spridningen av Covid-19 kan också försämra tillgängligheten till finansiering som Bolaget är beroende av för att fullgöra sin affärsmodell (se riskfaktorn *"Finansieringsrisk"*). En ökad finansiell osäkerhet till följd av spridningen av Covid-19 kan också komma att påverka bostadsköparens betalningsförmåga negativt och att den allmänna efterfrågan på nya bostäder mattas av (se riskfaktor *"Möjligheten att få avsättning för Bostäder"*). Vidare kan Bolagets aktiekurs vid fortsatt spridning av Covid-19 förväntas följa en allmän marknadsvolatilitet och bli föremål för extraordinära svängningar, oberoende av Gruppens finansiella utveckling, innebärande att aktierna kan minska i värde. Per dagen för Prospektet har Bolaget inte konstaterat någon väsentlig påverkan på dess verksamhet, resultat och finansiella ställning och kan inte närmare kvantifiera i vilken utsträckning spridningen av Covid-19 kommer att påverka Bolaget framöver. Bolaget bedömer dock att ovan identifierade potentiella risker hänförliga till den fortsatta spridningen av Covid-19 innebär en ökad riskexponering och skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning. Risken bedöms som måttlig för att en eller flera av dessa faktorer inträffar.

Fastigheters värdeförändring

Oscar Properties ägde 51 förvaltningsfastigheter per den 30 september 2021. Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Värdet på fastigheterna påverkas av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika såsom vakansgrad, hyresnivå (se riskfaktor *"Hyresmarknaden"*), driftskostnader och tillåten användning av fastigheten (se riskfaktor *"Fastighetskostnader"*), dels marknadsspecifika såsom direktavkastningskrav (se riskfaktor *"Makroekonomiska och regionala faktorer"*) och räntenivåer (se riskfaktor *"Ränterisk"*). Minskningar i fastighetsvärde kan påverka Bolagets möjlighet att behålla finansiering och erhålla ny finansiering som en del av Bolagets verksamhet (se riskfaktor *"Finansieringsrisk"*). Såväl realiserade som realiserade värdeförändringar, liksom felaktigheter i värderingarna av fastigheterna skulle, mot bakgrund av att Koncernens tillgångar till övervägande del utgörs av förvaltningsfastigheter, kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning. Förvaltningsfastigheterna utgör cirka 69 procent av Bolagets balansomsättning per den 30 september 2021. Bolaget bedömer att sannolikheten för att väsentliga värdeförändringar som kan ha en hög väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning kommer att inträffa är låg, men att sannolikheten för att vissa värdeförändringar kommer att inträffa är hög.

Beroende av nyckelpersoner, otillräcklig intern kontroll och renomméförsämringar

Koncernen och dess verksamhet är beroende av Oscar Properties grundare Oscar Engelbert, tillika styrelseledamot, verkställande direktör och indirekt huvudägare i Bolaget, samt andra ledande befattningshavare och personer med specialistkompetens. Oscar Engelbert och dessa andra nyckelpersoner har lång erfarenhet och kompetens avseende Koncernens verksamhet och har byggt upp affärskritiska relationer med aktörer på fastighetsmarknaden, partners och kreditgivare. Oscar Properties har historiskt haft en hög personalomsättning på nyckelpersoner. Under det senaste året har ett flertal ledande befattningshavare avslutat sina anställningar hos Bolaget. Sådana ändringar utgör en risk för att Gruppens rutiner för bolagsstyrning och intern kontroll inte upprätthålls eller tillämpas korrekt.

Gruppen har en komplicerad concern- och finansieringsstruktur. Om Gruppen inte har implementerat tillräckliga rutiner för bolagsstyrning och interna kontroller, eller sådana rutiner inte tillämpas korrekt, finns risk för att Gruppen inte kan leverera pålitlig finansiell information, följa utvecklingen i Gruppens pågående projekt och effektivt förebygga bedrägerier eller annat olovligt utnyttjande av Gruppen och dess resurser. I ett antal av Gruppens projekt har Gruppen haft problem med bristande kostnadskontroll och Gruppen har inte kunnat möta sina kalkyler för projekten. Bristfällig och ineffektiv bolagsstyrning eller internkontroll samt bedrägeriförsök riktade mot Gruppen kan medföra skada i form av exempelvis felaktiga utgifter.

Vidare är Oscar Properties renommé centralt för dess verksamhet och intjäningsförmåga. Bolagets långsiktiga lönsamhet bygger på att bostadsköpare, delägare i intresseföretag, kreditgivare och andra aktörer på fastighetsmarknaden förknippar Oscar Properties med positiva värden såsom tillförlitlighet och god kvalitet. Om till exempel Oscar Properties, någon av dess ledande befattningshavare eller delägare i intresseföretag vidtar någon åtgärd som står i konflikt med de värden som Oscar Properties representerar, om något av Bolagets fastighetsprojekt inte lever upp till marknadens förväntningar eller om Bolaget annars agerar på ett sätt som väcker eller utsätts för kritik riskerar Bolagets renommé att skadas.

Ineffektiv bolagsstyrning och internkontroll, särskilt med hänsyn till Gruppens komplicerade concern- och finansieringsstruktur, kan medföra att Koncernen drabbas av felaktiga utgifter och kan, liksom korrigeringar av offentliggjord finansiell information och renomméförsämringar, riskera att skada allmänhetens och kapitalmarknadens förtroende för Gruppen, vilket kan leda till väsentligt negativa effekter för Gruppens verksamhet och möjligheter att genomföra projekt samt anskaffa kapital till förmånliga villkor. Misslyckande med att genomföra sina projekt i enlighet med kalkyler, med högre kostnader än förväntat som följd, bedöms kunna leda till måttligt väsentligt negativa effekter för Gruppens resultat och finansiella ställning. Risken för att någon nyckelperson lämnar Koncernen och risken för otillräcklig intern kontroll bedöms vara måttlig. Risken för att renomméförsämringar sker bedöms vara låg.

Fastighetskostnader

Driftkostnaderna för de förvaltningsfastigheter som Koncernen ägde per den 30 september 2021 uppgick till 53,5 mkr på årsbasis, motsvarande 187 kronor per kvadratmeter. Koncernen kommer att ha begränsad kontroll över dessa driftskostnader, vilka huvudsakligen består av kostnader för värme, vatten, fastighetsskötsel och försäkring. I den utsträckning som öknings av sådana kostnader inte är kompenserade i enlighet med villkoren i hyresavtalen, eller genom omförhandling av hyresavtalen, kan det komma att ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens resultat (se vidare under riskfaktor *"Fastigheters värdeförändring"*). Bolaget anser att sannolikheten för en ökning av de relativa driftkostnaderna är låg. Om risken skulle inträffa bedömer Bolaget mot bakgrund av driftkostnadernas storlek att den potentiellt negativa inverkan på resultatet är måttlig.

Underhållskostnader är hänförliga till åtgärder som avser att upprätthålla byggnadernas standard och värde och i tillägg därtill ej förväntade utgifter relaterade till justeringar för hyresgäster. Oförväntade och stora renoveringsbehov av förvaltningsfastigheter kan medföra betydande utgifter för Koncernen. Bolaget anser att sannolikheten för att risken inträffar är låg. Om risken skulle inträffa bedömer Bolaget mot bakgrund av underhållskostnadernas storlek att den negativa inverkan på resultatet är måttlig.

REGULATORISKA OCH LEGALA RISKER

Beroende av lagar, tillstånd och beslut

Oscar Properties verksamhet regleras och påverkas av ett stort antal olika lagar och regelverk såväl som olika processer och beslut relaterade till dessa regelverk, både på politisk nivå och tjänstemannanivå. Bland annat plan- och bygglagen (SFS 2010:900), byggnormer, säkerhetsföreskrifter, regler kring tillåtna byggmaterial, antikvarisk byggnadsklassning och olika former av kulturmärkningar har stor inverkan på Bolagets verksamhet samt kostnader för och möjligheter till att utveckla fastigheterna på önskvärt sätt. Det finns en risk att regelverk kan medföra att Bolaget inte kan använda eller konvertera Gruppens fastigheter på önskvärt sätt.

För att Gruppens fastigheter ska kunna användas och utvecklas så som avsett krävs vidare olika tillstånd och beslut, innefattande bland annat detaljplaner och olika former av fastighetsbildningar, vilka beviljas och ges av bland annat kommuner och myndigheter, och som beslutas både på såväl nationell som lokalpolitisk nivå och på tjänstemannanivå. Det finns en risk att Oscar Properties inte beviljas de tillstånd eller erhåller de beslut som krävs för att bedriva och utveckla verksamheten på ett önskvärt sätt. I september 2020 underkände Mark- och miljööverdomstolen bygglovet för Bolagets dåvarande projekt Biografen Penthouses vid Norra Djurgården till följd av att en intilliggande parkmark inte hade överförts från föreningen till kommunen.

Det är vanligt förekommande att beslut fördröjs och/eller överklagas, och beslutspraxis eller den politiska inriktningen kan i framtiden komma att förändras på ett för Gruppen negativt sätt. Det finns en risk att Koncernen inte beviljas de tillstånd eller beslut som Gruppen behöver för att genomföra och utveckla verksamheten enligt plan och att planerade projekt endast kan genomföras till högre kostnader eller med förseningar, alternativt med en lägre exploateringsgrad än förväntat. Regelverksförändringar, eller Bolagets felaktiga tolkningar av tillämpliga lagar och regler, kan leda till att Bolagets projekt försenas, fördröjs eller inte alls kan genomföras, vilket kan få en hög väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning, resultat och framtidsutsikter. Risken för att någon av de ovan nämnda riskerna inträffar bedöms vara måttlig.

Tvister

Oscar Properties är, och kan komma att bli, inblandat i tvister eller krav, exempelvis avseende entreprenader både gentemot bostadsrättsföreningar och anlitade entreprenörer. Dotterbolaget Oscar Properties Bygg AB har pågående tvister med ett flertal underentreprenörer som enligt Bolagets bedömning inte har levererat enligt ingångna avtal. Sådana tvister kan vara tidskrävande och skulle kunna ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet och i förlängningen finansiella ställning om de faller ut till underentreprenörens fördel. Risken bedöms som låg att en sådan tvist uppstår som kan få en hög väsentlig negativ effekt på Koncernens verksamhet, resultat eller finansiella ställning.

Dotterbolaget Oscar Properties Bygg kan vidare komma att bli inblandat i tvister eller krav avseende fel i entreprenader och garantiåtaganden avseende uppförda bostäder. Sådana tvister kan medföra kostnader vars storlek inte alltid kan förutses och skulle därmed kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet och i förlängningen resultat och finansiella ställning. Risken bedöms som måttlig att en sådan tvist uppstår som kan få

en hög väsentlig negativ effekt på Koncernens verksamhet, resultat eller finansiella ställning.

Under de senaste åren har det uppkommit och i massmedia rapporterats om tvister rörande giltigheten av förhandsavtal mellan bostadsrättsköpare och bostadsrättsföreningar. Sådana avtal är bindande enligt bostadsrättslagen (1991:614), men i tvisterna har bostadsrättsköparna gjort gällande att tidsangivelserna avseende tidpunkterna för upplåtelse och/eller tillträde i förhandsavtalen är för vaga och därför yrkat att avtalen är ogiltiga. Flera domar har kommit senaste året som har tydliggjort kraven på tidsangivelser i förhandsavtal avseende upplåtelsestidpunkt. Samtliga förhandsavtal som framöver ingås inom ramen för Koncernens fastighetsutveckling kommer att upprättas i enlighet med dessa vägledande domar.

Skatteregler

Gruppens verksamhet påverkas av de vid var tid gällande skattereglerna i Sverige. Dessa inkluderar bolagsskatt, fastighets-skatt, mervärdesskatt, regler rörande skattefri avyttring av aktier, övriga statliga och kommunala pålagor samt ränteavdrag och bidrag. Gruppens skattesituation påverkas också av huruvida transaktioner mellan bolag inom Koncernen eller med intresseföretagen, samt mellan Koncernen, intresseföretag och bostadsrättsföreningar, i samband med projekt anses vara marknads-mässigt prissatta. Det finns en risk att Bolagets tolkningar av tillämpliga lagar och regler på skatteområdet, eller att råd från skatterådgivare, är felaktiga, eller att sådana regler kan komma att ändras, eventuellt med retroaktiv verkan. Koncernen kan också, från tid till annan, bli föremål för skattegranskning och skatterevisorer som kan resultera i att Koncernen behöver betala ytterligare skatter, räntor eller avgifter.

Vidare kan framtida förändringar i tillämpliga lagar och regler påverka förutsättningarna för Gruppens verksamhet och resultat. Den 1 januari 2019 trädde nya skatteregler för företagssektorn i kraft. Den ändrade lagstiftningen innebär att bolagsskatten sänks till 20,6 procent i två steg fram till 2021. Den nya lagstiftningen inkluderar även förändrade ränteavdragsbegränsningsregler som, i korthet, begränsar avdragsrätten för ett företags nettoräntekostnader till 30 procent av företagets skattemässiga EBITDA. Den del av räntekostnaderna som inte får dras av får rullas fram till nästföljande år, dock längst sex år. En förenklingsregel har införts för att minska den administrativa bördan, som innebär att en koncern får göra avdrag för upp till 5 mkr i nettoräntekostnader utan att applicera EBITDA-regeln. Räntebegreppet har i detta avseende utvidgats. De nya skattereglerna kan innebära ökad beskattning för fastighetssektorn. Det finns risk för att Oscar Properties räntekostnader under 2021 eller därefter kommer att överstiga 30 procent av skattemässigt EBITDA och att Oscar Properties skattekostnad kommer att öka i och med de nya reglerna. Risken bedöms som låg för att detta kommer att inträffa. Om risken realiserar skulle det med tanke på beloppen kunna få en negativ inverkan på Koncernens resultat och finansiella ställning.

Den 30 mars 2017 presenterade den offentliga utredningen *Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet (SOU 2017:27)* sitt förslag om nya regler vid försäljning av aktier i fastighetsägande bolag. Utredaren har haft som utgångspunkt att försöka jämställa beskattning vid en direktförsäljning av fastigheter med försäljning genom så kallad paketering, varigenom fastigheter säljs indirekt genom överlåtelse av andelar i fastighetsägande bolag, vilket för närvarande i regel inte utlöser någon skyldighet att betala stämpelskatt. I dagsläget är det oklart huruvida förslaget kommer att genomföras. Skulle regler införas som medför ett ökat skatteuttag och/eller begränsningar i möjligheten att paketera fastigheter, vilket påverkar Koncernens metoder för avyttring av fastigheter, kan detta få en hög väsentlig negativ inverkan på Koncernens resultat och finansiella ställning. Risken för att regeln kommer att införas bedöms som måttlig.

Förändrade redovisningsregler och osäkerhet i uppskattningar

Oscar Properties verksamhet påverkas av de redovisningsregler som från tid till annan tillämpas i Sverige, inklusive exempelvis

IFRS och andra internationella redovisningsregler. Det innebär att Koncernens eller dess intresseföretags redovisning, finansiella rapporter och interna kontroll i framtiden kan komma att påverkas av och behöva anpassas till förändrade redovisningsregler eller förändrad tillämpning av sådana redovisningsregler. Exempelvis övergick Koncernen den 1 januari 2019 till att tillämpa IFRS 16 Leasing som innebär förändringar framför allt beträffande leasatagarens värdering av leasingavtal. Efter införande av IFRS 16 har Koncernens rörelseresultat belastats med en avskrivning på nyttjanderätter och finansnettot med en räntekostnad, innebärande att rörelseresultatet har påverkats positivt medan finansnettot har påverkats negativt.

Vidare tillämpar Bolaget från den 1 januari 2020 en ny princip för redovisning av bostadsutvecklingsprojekt genom bostadsrättsföreningar. Redovisningen är anpassad till den bedömning Finansinspektionen har gjort av IFRS 10 Koncernredovisning, innebärande att bostadsrättsföreningar konsolideras i Bolagets räkenskaper. Den ändrade redovisningsprincipen enligt IFRS innebär att projekten redovisas i balansräkningen som pågående arbeten, samt som räntebärande kortfristiga skulder och innebär också att intäkter och således resultat för bostadsutveckling genom bostadsrättsföreningar redovisas vid en viss tidpunkt i samband med att Bolaget uppfyllt sitt prestationsåtagande, till skillnad från tidigare redovisningsprinciper som innebar att intäkterna och kostnaderna redovisades över tid i takt med projektets färdigställandegrad genom en successiv vinstavräkning. Effekten på Bolagets finansiella rapportering av den förändrade redovisningsprincipen är begränsad med något lägre soliditetstal som följd.

Dessa och andra förändringar i redovisningsregler kan medföra osäkerhet kring Gruppens redovisning, finansiella rapportering och interna kontroll samt skulle även kunna påverka Gruppens redovisade resultat, balansräkning och egna kapital, vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning. Risken för att förändrade redovisningsregler påverkar Gruppens redovisade resultat, balansräkning och egna kapital bedöms vara måttlig.

Upprättandet av redovisning i enlighet med IFRS och god redovisningssed kräver att företagsledningen gör antaganden. Redovisade tillgångar och skulder, intäkter och kostnader samt övrig information påverkas av bedömningar och uppskattningar som görs baserat på historisk erfarenhet och förväntningar om framtida händelser som bedöms rimliga. Det faktiska utfallet kan skilja sig från de bedömningar och uppskattningar som görs. Vid Oscar Properties försäljning och förvärv av fastigheter kan olika bedömningar och uppskattningar göras, exempelvis avseende sannolikheten för att detaljplaneändringar görs, att bygglov erhålls eller att tilläggsköpeskillingar utfaller. Detta kan påverka Koncernens resultat och finansiella ställning. Om det skulle visa sig att exempelvis en detaljplaneändring bedömts som sannolik vid förvärv av en fastighet men denna sedan inte genomförs kan det således få en negativ inverkan på Koncernens resultat och finansiella ställning. Bolaget bedömer att sannolikheten för felaktiga uppskattningar och antaganden är låg. Om risken skulle inträffa anser Bolaget att den potentiella negativa inverkan är låg.

Miljörisk och miljökrav

Enligt miljölagstiftningen är utgångspunkten avseende ansvaret för föroreningar och andra miljöskador att verksamhetsutövaren, nuvarande och tidigare, bär ansvaret. Oscar Properties bedriver inte någon tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken (1998:808). Emellertid kan det finnas, eller ha funnits, verksamhetsutövare på de fastigheter som Oscar Properties direkt eller indirekt äger som bedriver eller har bedrivit verksamhet på ett sådant sätt att de anses vara verksamhetsutövare enligt miljöbalken.

Om inte någon verksamhetsutövare kan utföra eller bekosta efterbehandling av en fastighet kan dock den som förvärvat fastigheten bli ansvarig för efterbehandlingen. Det innebär att krav under vissa förutsättningar kan riktas mot Oscar Properties för marksanering eller efterbehandling i syfte att ställa fastighet i sådant skick som erfordras enligt miljöbalken.

Vidare kan tidigare verksamhetsutövare ha utfört efterbehandling av en fastighet på ett godtagbart sätt utifrån den dåvarande användningen. På grund av ändrad användning till bostadsändamål kan dock kraven för Gruppen vara högre. Vidare kan Oscar Properties tänkta användning av fastighet för bostadsändamål innebära att Gruppen kan behöva ta kostnader för efterbehandling och sanering för att kunna använda fastigheten på avsett sätt.

Alla sådana krav skulle mot bakgrund av vanligtvis höga kostnader för marksanering eller efterbehandling kunna ha en negativ inverkan på Koncernens resultat och finansiella ställning. Risken bedöms som låg för att sådana krav riktas mot Oscar Properties.

FINANSIELLA RISKER

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken för att Koncernen vid var tidpunkt inte kan infria sina betalningsförpliktelser vid förfallotidpunkten och/eller att kostnaden för att erhålla betalningsmedel ökar avsevärt. Oscar Properties har per datumet för Prospektet likvida medel om cirka 7,4 mkr och ett rörelsekapitalunderskott om cirka 52 mkr (exklusive det rörelsekapitalbehov som är hänförligt till tillträde i Förvärvet av fastighetsportföljen av Castellum).

För det fall Koncernen i framtiden inte kan möta sina betalningsåtaganden, finns det en risk att någon av Koncernens borgenärer vidtar åtgärder för att försätta Oscar Properties i konkurs och/eller att Oscar Properties anses bryta mot villkoren i väsentliga avtal ingångna av Koncernen, med följd att dessa avtal sägs upp, varvid ett ohanterbart rörelsekapitalunderskott sannolikt kommer att uppstå i Koncernen. En långsiktigt hållbar kapitalstruktur och fortsatt likviditet är en förutsättning för att Bolaget ska kunna fortsätta sin verksamhet och fullfölja sina förpliktelser, på såväl kort som lång sikt. Ett framtida ohanterbart rörelsekapitalunderskott skulle således kunna ha en hög väsentlig negativ inverkan på Koncernens resultat och finansiella ställning och kunna leda till att Bolaget kan komma att avveckla sin verksamhet, inleda företagsrekonstruktion eller försättas i konkurs. Likviditetsrisken bedöms vara låg.

Finansieringsrisk

Oscar Properties verksamhet, i synnerhet förvärv och utveckling av fastigheter, finansieras till stor del genom lån från externa långivare och räntekostnader är en betydande kostnadspost för Gruppen. En del av Gruppens verksamhet utgörs av fastighetsutvecklingsprojekt, vilka kan komma att fördröjas eller drabbas av oförutsedda, eller ökade kostnader. Om Oscar Properties projekt fördröjs eller drabbas av oförutsedda eller ökade kostnader kan det innebära att projekten inte kan slutföras innan därtill kopplade lån förfaller eller att sådana ökade kostnader inte ryms inom beviljade kreditfaciliteter. Eftersom Oscar Properties får betalt för fastighetsutvecklingsprojekt vid dess färdigställande och i samband med tillträden av objekt är Oscar Properties kassaflöden ojämnt fördelade över respektive fastighetsutvecklingsprojekt. Om Oscar Properties inte skulle kunna erhålla finansiering genom lån eller eget kapital för förvärv eller utveckling, förlängning eller utökning av befintlig finansiering eller refinansiering av tidigare erhållen finansiering, eller bara kan erhålla sådan finansiering på oförmånliga villkor, skulle det kunna ha en hög väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet i stort, samt dess resultat och finansiella ställning. Om någon av riskerna realiserats skulle Bolaget kunna tvingas avyttra projekt vid ett tidigare tillfälle än vad Bolaget har planerat. I den mån försäljningar, delvis eller helt, sker i förtid är det inte säkert att bolaget kan realisera de ekonomiska värden eller förhandla sig till de villkor för försäljningen som annars skulle kunna uppnås. Risken för att Oscar Properties inte skulle erhålla finansiering genom lån eller eget kapital bedöms vara låg.

Finansiella åtaganden

Koncernens räntebärande skulder (dvs. exklusive intresseföretag) uppgick per den 30 september 2021 till totalt 3 178,7 mkr, varav 1 737,1 mkr bestod av säkerställda skulder till kreditinstitut. Resterande del utgjordes av obligationslån om 1 239,1 mkr och övriga räntebärande skulder om 202,5 mkr. Upplåningen från

kreditinstitut är uppdelad på huvudsakligen tre olika kreditinstitut. Därutöver har även intresseföretagen tagit upp belåning från kreditinstitut och andra parter. Bolaget har ställt säkerheter och i vissa fall lämnat garantier för lånen.

En del av finansieringsvillkoren inbegriper finansiella åtaganden, vilka bland annat föreskriver att soliditeten i Koncernen ska uppgå till en viss nivå (minst 25 procent). En nedgång på fastighetsmarknaden skulle kunna medföra att Koncernen inte uppfyller villkoren för sina finansiella åtaganden. Vissa finansieringsvillkor innefattar även bestämmelser kring ägandet av de bolag som upptar belåningen.

Bolagets dotterbolag Valerum AB (publ) har den 30 oktober 2020 emitterat ett obligationslån om totalt 710 mkr. Obligationen har en löptid om 2,5 år och löper med en ränta om Stibor 3 månader plus 4,0 procent. Obligationsvillkoren innehåller finansiella åtaganden för Valerumkoncernen inklusive begränsning av den tillåtna belåningsgraden och minsta tillåtna räntetäckningsgrad.

Bolaget har den 5 juli 2021 emitterat ett obligationslån om totalt 550 mkr. Obligationen har en löptid om tre år och löper med en ränta om Stibor 3 månader plus 7,25 procent. Obligationsvillkoren innehåller sedvanliga finansiella åtaganden såsom utdelningsbegränsningar.

Därutöver har Bolagets dotterbolag Goldcup 100804 AB (u.ä.t. HL18 Property Portfolio AB) den 22 oktober 2021 emitterat ett säkerställt obligationslån om totalt 550 miljoner kr. Obligationslånet har en löptid om tre år och löper med en rörlig ränta om Stibor 3 månader plus 4,9 procent. Obligationsvillkoren innehåller finansiella åtaganden för Goldcup 100804 AB inklusive begränsning av den tillåtna belåningsgraden och minsta tillåtna räntetäckningsgrad. Säkerhet i form av bl.a. aktiepant, pantbrev och koncerninterna fordringar har ställts för Goldcup 100804 AB:s förpliktelser enligt obligationsvillkoren och Oscar Properties Holding AB (publ) har även gjort ett borgensåtagande avseende dessa förpliktelser.

Om Gruppen skulle bryta mot något eller några av dess åtaganden i låneavtalen skulle det kunna leda till att lånet eller lånen, och även andra låneavtal, såsom Bolagets obligationslån, vilka även innehåller så kallade cross default-bestämmelser (dvs. en uppsägningsgrund på grund av att en uppsägningsgrund enligt ett annat kreditavtal eller finansiellt åtagande föreligger), sägs upp till omedelbar betalning eller att säkerheter ianspråk tas, vilket skulle kunna ha en hög väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet och finansiella ställning, medföra ökade kostnader och även kunna medföra en minskning av Koncernens tillgängliga tillgångar. Risken för att Gruppen skulle bryta mot något eller några av låneavtalen bedöms vara låg. Risken för att obligationslånen förfaller till omedelbar betalning bedöms vara låg.

Kredit- och motpartsrisk

Gruppen är exponerad mot risken att inte få betalt för de Bostäder eller fastigheter som Koncernen ingått avtal om försäljning av. Köpare av Bostäder producerade av Koncernen kan hamna i ett sådant finansiellt läge att de inte längre löpande fullgör sina förpliktelser i enlighet med ingångna avtal. Det kan vidare inträffa att Oscar Properties inte får betalt för fastigheter som Koncernen ingått avtal om försäljning av till andra bolag eller bostadsrättsföreningar.

Bostadsrättsföreningen till vilken Oscar Properties i ett fastighetsutvecklingsprojekt överlåter fastigheten ingår avtal med kunder avseende förvärv av bostadsrätter. Om sådana avtal inte följs av motparten, eller om rättspraxis på området utvecklas så att motpart befrias från dessa avtal, kan bostadsrättsförening till vilken Oscar Properties överlåter projektfastigheten göra gällande krav mot motparten. Underlåtande av att fullfölja ingånget förhands- eller upplåtelseavtal kan resultera i att bostadsrättsföreningens möjlighet att erlägga betalning för projektfastigheten till Oscar Properties fördröjs, vilket skulle kunna påverka tillgången på likvida medel och medföra ett rörelsekapitalunderskott, vilket kan få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens resultat och finansiella ställning som ökar med antalet motparter som inte kan

fullfölja sina åtaganden. Risken för att motparten inte följer dessa avtal eller befrias helt eller delvis från dessa avtal bedöms vara måttlig.

Förutom indirekta kreditrisker i förhållande till köpare av bostäder producerade av Oscar Properties är Bolaget exponerat mot kreditrisker i förhållande till andra motparter. Framför allt gäller det kreditrisker i förhållande till intresseföretag, för vilka Bolaget ställt säkerheter eller lämnat lån om totalt 175,2 mkr per den 30 september 2021. Sådana intresseföretags möjlighet till återbetalning kan även bero på delägars finansiella ställning. För det fall dessa motparter inte kan uppfylla sina åtaganden gentemot Oscar Properties skulle det kunna medföra ökade kostnader och påverka tillgången till likvida medel, vilket skulle kunna ha en hög väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet och finansiella ställning. Risken för att motparterna inte kan uppfylla sina åtaganden i förhållande till Oscar Properties bedöms vara låg.

Ränterisk

Ränterisk är risken att förändringar i ränteläget påverkar Gruppens räntekostnader, som under perioden januari till och med december 2020 uppgick till 85,3 mkr. Gruppen har upplåning mot olika IBOR plus en marginal, vilket innebär att Gruppen är exponerad mot svängningar på den relevanta IBOR-marknaden. Huvuddelen av Bolagets större krediter är förvärvslån. Därutöver har Bolaget från tid till annan förvärvslån och obligationslån, vilka ofta har en längre löptid. Förändringar av räntor kan leda till förändringar av verkliga värden, förändringar i kassaflöden samt fluktuationer i Bolagets resultat och om ränterisker realiseras skulle det kunna ha en måttlig negativ inverkan på Koncernens resultat och finansiella ställning. Risken bedöms som måttlig för att förändringar i ränteläget kan inträffa som skulle få en negativ inverkan på Koncernen.

Kontrollförändringar

I villkoren för två av Koncernens obligationslån finns bestämmelser som aktualiseras vid förändringar i kontrollen över Bolaget, innebärande att Oscar Properties kan bli skyldigt att, efter begäran av obligationsinnehavare, omedelbart återbetala delar eller hela obligationslånen till en kurs om 101 % av det nominella beloppet vid en kontrollägarförändring i Bolaget. En sådan omedelbar återbetalning skulle kunna ha en hög väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning. Risken för att en kontrollförändring sker bedöms som måttlig.

RISKER RELATERADE TILL ERBJUDANDET OCH BOLAGETS AKTIER

Framtida utdelning är beroende av ett flertal faktorer

Med undantag för aktieägarminoritetens rätt att begära utdelning enligt aktiebolagslagen kan aktieägare, om bolagsstämman inte beslutar om utdelning, inte ställa krav avseende aktieutdelning. Därutöver får Bolaget enligt villkoren för Bolagets obligationslån inte lämna aktieutdelning före obligationens förfall i juli 2024. Eventuell utdelning dessförinnan förutsätter att Bolaget kan erhålla ett godkännande från obligationsinnehavarna, eller, i förekommande fall, en så kallad waiver från agenten avseende utdelningsbegränsningen. Om sådana godkännanden eller waivers inte erhålls är Bolaget kontraktuellt förhindrat att lämna utdelning fram till obligationslånets förfall i juli 2024. Det kan heller inte uteslutas att framtida finansieringsarrangemang kan innehålla motsvarande eller andra begränsningar avseende beslut om utdelning i Bolaget. Mot bakgrund av de beskrivna restriktionerna kan utdelning på såväl Stamaktier som Preferensaktier i Bolaget komma att helt eller delvis utebli. Risken för att så blir fallet bedöms vara hög.

Om bolagsstämman beslutar om utdelning har Preferensaktierna enligt Bolagets bolagsordning företrädesrätt framför Stamaktierna till årlig utdelning uppgående till i bolagsordningen angivna belopp. För det fall bolagsstämman i Oscar Properties beslutar att

inte lämna utdelning eller lämna utdelning som understiger de i bolagsordningen angivna beloppen på årlig utdelning per Preferensaktie ska det belopp som per Preferensaktie ej utbetalats ackumuleras och räknas upp med en årlig räntesats om 10 procent till dess att full upplupen utdelning lämnats. Årsstämmorna 2019, 2020 och 2021 beslutade att inte lämna någon utdelning till Preferensaktier, och Bolaget har åtagit sig att inte lämna någon utdelning före dess att Bolagets utestående obligationslån återbetalats. Det innebär att framtida utdelning till Stamaktier kan komma att helt eller delvis utebli på grund av Preferensaktiers företräde till årlig utdelning eller på grund av att Bolaget har utestående utdelning till Preferensaktierna som förfallit till betalning men ännu inte utbetalats av Bolaget. Risken för att så blir fallet bedöms vara hög.

Likviditetsrisk

Om likviditeten i Bolagets aktier är låg kan detta innebära svårigheter för aktieägare att förändra sitt innehav samt att fluktuationer i stamaktiernas pris kan komma att förstärkas. Likviditetsriskerna kopplade till Bolagets stamaktier bedöms vara hög.

Risker relaterade till uniträtter och BTU

Den som på avstämningsdagen för Företrädesemissionen är registrerad som stamaktieägare i Oscar Properties erhåller uniträtter i relation till sitt befintliga aktieinnehav. Uniträtterna förväntas ha ett ekonomiskt värde som endast kan komma innehavaren till del om denne antingen utnyttjar dem för teckning av nya aktier senast den 18 november 2021 eller säljer dem senast den 16 november 2021. Efter den 18 november 2021 kommer, utan avisering, outnyttjade uniträtter att bokas bort från innehavarens VP-konto, varvid innehavaren går miste om det förväntade ekonomiska värdet för uniträtterna. Både uniträtter och betalda tecknade units (BTU) som, efter erlagd betalning, bokas in på VP-konto tillhörande dem som tecknat nya aktier kommer att vara föremål för tidsbegränsad handel på Nasdaq Stockholm. Handeln i dessa instrument kan komma att vara begränsad, vilket kan medföra problem för enskilda innehavare att avyttra sina uniträtter och/eller BTU. En begränsad likviditet kan också komma att förstärka fluktuationerna i marknadspriset för uniträtter och/eller BTU. Prisbilden för dessa instrument kan därmed vara inkorrekt eller missvisande.

Icke-säkerställda tecknings- och garantiåtagandena

Bolagets verkställande direktör Oscar Engelberts helägda bolag Parkgate AB ("Parkgate"), Investment AB Öresund samt Kvalitena AB (publ) har åtagit sig att teckna sin företrädesrätt i Företrädesemissionen, motsvarande sammanlagt cirka 57 miljoner kronor. Teckningsåtagandena berättigar inte till någon ersättning. Härutöver har Parkgate, Compactor Fastigheter AB, Kvalitena AB (publ) och Modelio Equity AB (publ) har lämnat garantiåtaganden med sedvanliga villkor för teckning av units i Företrädesemissionen om sammanlagt cirka 148,2 miljoner kronor, motsvarande 100 procent av den del av Företrädesemissionen som inte täcks av teckningsåtaganden. Till garantierna utgår ersättning som betalas ut i form av maximalt cirka 8,3 miljoner teckningsoptioner i Bolaget, vilket med marknadsvärdet då garantiåtagandena ingicks motsvarade cirka sju (7) procent av det garanterade beloppet (beräknat med användande av Black & Scholes-värderingsmodell). De gjorda åtagandena är inte säkerställda. Följaktligen finns risk att en eller flera av nämnda parter inte kommer att uppfylla sitt respektive tecknings- och garantiåtagande samt att Bolaget och dess aktieägare (inklusive Parkgate) ej heller kan påkalla och framtvunga uppfyllande av tecknings- och garantiåtagande.

Aktieägare med betydande inflytande

Bolagets verkställande direktör Oscar Engelbert äger indirekt och kontrollerar genom stamaktieinnehav cirka 11,30 procent av aktierna och rösterna i Bolaget. Följaktligen har Oscar Engelbert ett betydande inflytande över Bolaget. Det är möjligt att Oscar Engelberts intressen kan komma att skilja sig från övriga

aktieägars intressen och att detta inflytande kan ha en väsentlig negativ påverkan på aktiernas marknadsvärde. Risken för att Oscar Engelberts intressen kan komma att skilja sig från övriga aktieägars intressen bedöms vara måttlig.

Påverkan på aktiekursen

Oscar Properties stamaktier handlas på Nasdaq Stockholm. Bolaget kan, med iakttagande av bolagsordningens restriktioner i detta avseende, fritt ge ut aktier. Därtill kan dess ägare sälja eller på annat sätt överlåta aktier. Nyemissioner, inklusive Företrädesemissionen och de Riktade Nyemissionerna, försäljningar eller andra överlåtelser av ett betydande antal aktier, eller förväntningar om att sådana nyemissioner, försäljningar eller andra överlåtelser kan komma att ske, skulle kunna medföra väsentlig negativ påverkan på stamaktiernas marknadsvärde. Genom Företrädesemissionen och de Riktade Nyemissionerna kan omfattande förändringar av antalet aktier i Bolaget komma att ske och nya aktieägare kan tillkomma i Bolaget. Det är inte säkert att tillkommande stamaktieägare avser att behålla erhållna stamaktier. Vidare står det aktieägare fritt att sälja nya stamaktier i Bolaget efter att stamaktierna har emitterats. Skulle betydande försäljning av stamaktier ske kan det komma att påverka marknadsvärdet på stamaktierna negativt. Risken för att en nyemission (utöver Företrädesemissionen och de Riktade Nyemissionerna), som påverkar marknadsvärdet på stamaktierna, kommer att ske bedöms vara låg. Risken för att Bolagets större aktieägare, säljer eller på annat sätt överlåter aktier, som påverkar marknadsvärdet på stamaktierna, bedöms vara låg. Risken att tillkommande ägare i Företrädesemissionen och de Riktade Nyemissionerna, säljer eller på annat sätt överlåter aktier, som påverkar marknadsvärdet på stamaktierna, bedöms vara hög.

Stamaktiernas kurs kan vidare bli föremål för betydande fluktuationer, till följd av en förändrad uppfattning på aktiemarknaden avseende aktierna och olika omständigheter och händelser, såsom ändringar i tillämpliga lagar och andra regler som påverkar Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. Aktiemarknader kan från tid till annan uppvisa betydande fluktuationer avseende pris och volym som inte behöver vara relaterade till Bolagets verksamhet eller framtidsutsikter (se avsnitt "Spridningen av Covid-19"). Därutöver kan Bolagets resultat och framtidsutsikter, från tid till annan, komma att vara lägre än förväntningarna från aktiemarknader, analytiker eller investerare. Risken för oförutsägbara och väsentliga fluktuationer avseende aktiekurserna för Bolagets stamaktier bedöms som hög. En eller flera av dessa faktorer kan medföra att priset för stamaktierna faller till en nivå som understiger priset en investerare förvärvat stamaktier på och att en investerare därmed gör en förlust vid framtida avyttring.

Aktieägare i USA eller andra länder utanför Sverige kan eventuellt inte delta i potentiella framtida företrädesemissioner

Om Oscar Properties i framtiden emitterar nya aktier med företrädesrätt för befintliga aktieägare kan aktieägare i vissa länder, liksom i föreliggande Företrädesemission, vara föremål för begränsningar som innebär att de inte kan delta i sådana företrädesemissioner eller att deras deltagande på annat sätt försvåras eller begränsas. Aktieägare i USA kan exempelvis inte utöva sina rättigheter att teckna nya aktier såvida det inte finns registreringshandlingar i enlighet med U.S. Securities Act gällande sådana aktier eller om ett undantag från registreringskravet i U.S. Securities Act är tillämpligt. Aktieägare i andra jurisdiktioner utanför Sverige kan påverkas på liknande sätt. Oscar Properties har ingen skyldighet att lämna in registreringshandlingar enligt U.S. Securities Act eller att söka liknande godkännanden eller relevanta undantag enligt någon annan jurisdiktions lagstiftning än Sveriges, och att göra det i framtiden kan vara förknippat med praktiska svårigheter och kostnader. I den mån Oscar Properties aktieägare i jurisdiktioner utanför Sverige inte kan utöva sina rättigheter att teckna nya aktier i eventuella framtida företrädesemissioner kommer deras proportionella ägande i Oscar Properties att minska.

Inbjudan till teckning av stamaktier och teckningsoptioner (units) i Oscar Properties

Härmed inbjuds stamaktieägarna i Oscar Properties att med företrädesrätt teckna units, bestående av stamaktier och teckningsoptioner, i Oscar Properties i enlighet med villkoren i detta Prospekt.

Styrelsen i Oscar Properties beslutade den 28 september 2021, under förutsättning av efterföljande bolagsstämmas godkännande, att genomföra en nyemission av units, bestående av stamaktier och teckningsoptioner, med företrädesrätt för Bolagets befintliga stamaktieägare. Extra bolagsstämma i Bolaget den 29 oktober 2021 godkände styrelsens beslut. Kapitalanskaffningen genomförs för att delfinansiera Förvärvet av fastighetsportföljen av Castellum. Teckning av units sker under perioden från och med den 4 november 2021 till och med den 18 november 2021, samt i övrigt i enlighet med vad som framgår av avsnittet ”Villkor och anvisningar”.

Befintliga stamaktieägare på avstämningsdagen den 2 november 2021 erbjuds att med företrädesrätt teckna units i Bolaget. Varje innehavd aktie på avstämningsdagen ger en (1) uniträtt. Fem (5) uniträtter berättigar till teckning av en (1) unit i Oscar Properties. Varje unit består av en (1) stamaktie och en (1) teckningsoption med stamaktien som underliggande tillgång. Totalt erbjuds aktieägarna att teckna 17 126 510 units, motsvarande 17 126 510 stamaktier och 17 126 510 teckningsoptioner. Teckningskursen är 12,00 kronor per unit. Priset i Erbjudandet har beslutats av Bolagets styrelse i samråd med Bolagets finansiella rådgivare och är baserat på ett antal faktorer inklusive förhandlingar med befintliga större aktieägare, transaktionens garantier, värdering av börsnoterade fastighetsbolag i allmänhet och rådande marknadsläge.

Parkgate AB, Investment AB Öresund och Kvalitena AB (publ) har åtagit sig att teckna sina respektive pro rata-andelar i Företrädesemissionen, motsvarande cirka 57 mkr. Därtill har Parkgate AB åtagit sig att garantera cirka 38,2 mkr, Compactor Fastigheter AB har åtagit sig att garantera 40 mkr, Kvalitena AB (publ) åtagit sig att garantera 40 mkr och Modelio Equity AB (publ) har åtagit sig att garantera 30 mkr. Därmed är Företrädesemissionen fullt garanterad. Till garantierna utgår ersättning som betalas ut i form av maximalt cirka 8,3 miljoner teckningsoptioner i Bolaget med i huvudsak samma villkor som teckningsoptionerna i Företrädesemissionen, vilket med marknadsvärdet då garantiåtagandena ingicks (beräknat med användande av Black & Scholes-värderingsmodell) motsvarade cirka sju (7) procent av det garanterade beloppet. Marknadsvärdet på teckningsoptionerna kommer att fastställas när Företrädesemissionen har slutförts. Den slutliga garantiersättningen, i form av teckningsoptioner, kommer aldrig att överstiga ett marknadsvärde vid utbetalningstillfället motsvarande mer än tio (10) procent av det garanterade beloppet. För fullständig information om teckningsförbindelser, garantiåtaganden i Företrädesemissionen och garantiersättning, se avsnittet ”Legala frågor och kompletterande information – teckningsåtaganden och emissionsgarantier”.

Genom Företrädesemissionen kommer Bolaget att tillföras cirka 205,5 miljoner kronor före avdrag för emissionskostnader, vilka beräknas uppgå till cirka 12,5 miljoner kronor. Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna hänförliga till units (exklusive garantiersättning) kommer ytterligare cirka 274 miljoner kronor att tillföras Bolaget. Företrädesemissionen kommer, vid full teckning och fullt utnyttjande av teckningsoptionerna hänförliga till units (dvs. exklusive garantiersättningen), att öka Bolagets aktiekapital med cirka 250 798 201 kr till cirka 878 140 617 kr och antalet aktier i Bolaget kommer att öka med 34 253 020 till 119 932 950. Aktieägare som väljer att inte delta i Företrädesemissionen kommer få sin ägarandel utspädd med cirka 28,6 procent vid full teckning och fullt utnyttjande av teckningsoptionerna hänförliga till units i Företrädesemissionen (exklusive ersättning till garantier), baserat på det totala antalet aktier i Oscar Properties efter Företrädesemissionen och fullt utnyttjande av teckningsoptionerna hänförliga till Units. Genom försäljning av uniträtter kan stamaktieägare som inte deltar i Företrädesemissionen bli ekonomiskt kompenserade.

Vid full teckning i de Riktade Nyemissionerna kommer Bolagets aktiekapital att öka med cirka 213 556 275 kr till cirka 840 898 691 kr och antalet aktier i Bolaget kommer att öka med 29 166 666 till 114 846 596. Vid full teckning och fullt utnyttjande av teckningsoptionerna i både Företrädesemissionen och de Riktade Nyemissionerna kommer Bolagets aktiekapital därmed att uppgå till cirka 1 091 696 893 kr och antalet aktier att öka med 63 419 686 till 149 099 616. Under samma förutsättningar kommer aktieägare som väljer att inte delta i Företrädesemissionen få sin ägarandel utspädd med cirka 42,5 procent genom Företrädesemissionen och de Riktade Nyemissionerna. Utspädningen av ägarandel till följd av de Riktade Nyemissionerna enbart uppgår till cirka 25,4 procent.

Stockholm den 2 november 2021

Oscar Properties Holding AB (publ)
Styrelsen

Bakgrund och motiv

Oscar Properties operativa mål inkluderar bland annat att fastighetsvärdet ska överstiga 20 miljarder kronor inom tre år och projektutveckling ska inte överstiga mer än 10 procent av Bolagets balansräkning. Vidare är Bolagets ambition att nå Investment Grade, IG, rating inom tre år. Per den 30 september 2021 uppgick Bolagets förvaltningsfastigheter till 3 921,9 miljoner kronor med en uthyrbar area om cirka 290 000 kvadratmeter.

Den 28 september 2021 offentliggjorde Bolaget ett förvärv av en fastighetsportfölj från Castellum med ett underliggande fastighetsvärde om omkring 1 750 miljoner kronor ("Förvärvet"). Fastighetsportföljen omfattar 115 572 kvadratmeter uthyrbar area fördelat över kontor, lager och handel. Fastigheterna är belägna i Stockholm, Västerås, Norrköping, Helsingborg och Malmö med cirka 90 procent av hyrorna i Stockholms- och Öresundsregionen. Hyresintäkterna och driftnettot i fastighetsportföljen uppgår på årsbasis till 120 respektive 91 miljoner kronor. Därtill har fastighetsportföljen en hyresgaranti om omkring 14 mkr per år avseende vakanta lokaler under två år från tillträde, vilket ger ett driftnetto om omkring 105 mkr. Hyresvärdet på årsbasis uppgår till omkring 147 mkr med en ekonomisk uthyrningsgrad om cirka 82 procent, och följaktligen finns det stor potential till värdeskapande genom att genomföra hyresgäst Anpassningar och nyuthyrning.

För att finansiera Förvärvet avser Bolaget att genomföra en Företrädesemission av units (där en unit innehåller en stamaktie och en teckningsoption av serie 2021/2024:II) om cirka 205,5 mkr och en riktad nyemission av stamaktier till Castellum om upp till 200 mkr. Företrädesemissionen kommer att tillföra Bolaget högst 205,5 miljoner kronor före avdrag för emissionskostnader, vilka beräknas uppgå till 12,5 miljoner kronor. Emissionslikviden efter avdrag för emissionskostnader kommer att användas för att delfinansiera förvärvet av Castellum. Resterande del av Förvärvet avses finansieras genom räntebärande skulder och befintliga medel, där den totala andelen skuld inte kommer att överstiga 70 procent av Förvärvets finansiering.

Parkgate AB, Investment AB Öresund och Kvalitena AB (publ) har åtagit sig att teckna sina pro rata-andelar av Företrädesemissionen, motsvarande cirka 57 mkr. Därutöver har Parkgate AB, Compactor Fastigheter AB, Kvalitena AB (publ) och Modelio Equity AB (publ) åtagit sig att garantera sammanlagt cirka 148,2 mkr av Företrädesemissionen. Företrädesemissionen är därmed fullt garanterad. För garantiåtagandena utgår en ersättning som utgörs av maximalt cirka 8,3 miljoner teckningsoptioner, vilket med marknadsvärdet då garantiåtagandena ingicks motsvarade cirka sju (7) procent av det garanterade beloppet.

Antalet teckningsoptioner i Företrädesemissionen tillsammans med teckningsoptionerna till garantierna som ersättning för deras garantiåtaganden summerar upp till cirka 25,4 miljoner teckningsoptioner med en teckningskurs om 16 kr per aktie som kan utnyttjas till och med den 31 december 2024. Under förutsättning att dessa teckningsoptioner utnyttjas till fullo kommer Bolaget att tillföras ytterligare upp till cirka 406,8 mkr under de kommande tre åren, vilket skulle möjliggöra fortsatt tillväxt i linje med Bolagets operativa mål om ett fastighetsvärde överstigande 20 miljarder kronor inom tre år.

Utöver ovan beskrivna nyemissioner beslutade den extra bolagsstämman den 29 oktober 2021 även om en riktad nyemission om högst 12 500 000 stamaktier till Kvalitena som genomfördes i samband med tillträdet den 1 november 2021 av det förvärv av fastigheter som offentliggjordes den 22 april 2021.

Bolagets bedömning är att Bolaget inte har tillräckligt med rörelsekapital för att täcka de aktuella behoven under de kommande tolv månaderna från och med dagen för Prospektet. Dels förväntas ett underskott i rörelsekapitalet uppstå i samband med tillträde i Förvärvet, vilket förväntas äga rum senast den 1 december 2021. Köpeskillingen i Förvärvet uppgår till cirka 1 750 miljoner kronor, varav cirka 193 mkr avses finansieras genom nettolikviden i Företrädesemissionen, cirka 200 miljoner kronor genom en riktad nyemission av stamaktier till Castellum och resterande del genom skuldfinansiering och befintliga medel. Det är Bolagets bedömning att dessa åtgärder är tillräckliga för att tillgodose det rörelsekapitalbehov som uppstår med anledning av tillträdet i Förvärvet, förutsatt att Företrädesemissionen, som är fullt säkerställd genom tecknings- och garantiåtaganden, blir fulltecknad. Om Företrädesemissionen blir fulltecknad kommer Bolaget att erhålla cirka 193 mkr efter emissionskostnader. Om ingångna tecknings- och garantiåtaganden inte infrias och Företrädesemissionen därmed inte fulltecknas, eller om Bolaget misslyckas med att erhålla skuldfinansiering för delfinansiering av Förvärvet (vilket per dagen för Prospektet inte har överenskommit), kommer Bolaget att behöva undersöka alternativa finansieringsmöjligheter.

Bolaget har per datumet för Prospektet likvida medel om 7,4 miljoner kronor och har, även under förutsättning att det rörelsekapitalbehov som uppstår med anledning av tillträdet i Förvärvet kan tillgodoses genom ovan beskrivna åtgärder, ett rörelsekapitalunderskott om cirka 52 miljoner kronor exklusive rörelsekapitalbehovet hänförligt till Förvärvet från Castellum. De kommande tolv månaderna uppgår Bolagets uppskattade finansiella åtaganden, inklusive redan förfallna skulder, till cirka 709 miljoner kronor exklusive Förvärvet från Castellum. Bortsett från befintliga likvida medel (cirka 7,4 miljoner kronor per dagen för Prospektet) så planerar Bolaget att inbringa ytterligare rörelsekapital om totalt cirka 1 228 miljoner kronor genom följande (delvis icke-överenskomna och icke-säkerställda) åtgärder:

1. Avyttring delar av befintligt bestånd motsvarande cirka 668 miljoner kronor.
2. Förlånga befintliga lån motsvarande cirka 225 miljoner kronor.
3. Egengenererade medel motsvarande cirka 335 miljoner kronor.

För ytterligare information avseende rörelsekapitalet, se avsnittet "Kapitalstruktur och övrig finansiell information – Rörelsekapital".

Styrelsen för Oscar Properties Holding AB (publ) är ansvarig för innehållet i Prospektet. Enligt styrelsens kännedom överensstämmer den information som ges i Prospektet med sakförhållandena och ingen uppgift som skulle kunna påverka dess innebörd har utelämnats.

Stockholm den 2 november 2021
Oscar Properties Holding AB (publ)

Villkor och anvisningar

Detta avsnitt innehåller villkor och anvisningar för deltagande i Företrädesemissionen. För ytterligare information om de nya stamaktierna som emitteras, se avsnittet "Aktiekapital och ägarförhållanden". DNB agerar emissionsinstitut i Företrädesemissionen.

Företrädesrätt och uniträtter

Den som på avstämningsdagen den 2 november 2021 är införd i aktieboken som stamaktieägare i den av Euroclear för Oscar Properties räkning förda aktieboken äger företrädesrätt att teckna units i förhållande till det antal stamaktier innehavaren äger på avstämningsdagen.

Den som på avstämningsdagen är införd i aktieboken som aktieägare i Bolaget erhåller en (1) uniträtt för varje stamaktie i Bolaget. Uniträtterna berättigar innehavaren att med företrädesrätt teckna units, varvid fem (5) uniträtter berättigar till teckning av en (1) unit. Varje unit inkluderar en (1) stamaktie och en (1) teckningsoption av serie 2021/2024:II.

Aktieägare som väljer att inte delta i Företrädesemissionen genom att teckna nya units kommer att bli utspädda med cirka 28,6 procent i förhållande till antalet utestående aktier, förutsatt fullt tecknande i Företrädesemissionen samt fullt utnyttjande av teckningsoptionerna hänförliga till units. Aktieägare har möjlighet att ekonomiskt kompensera sig för denna utspädning genom att sälja sina uniträtter.

Vid full teckning och fullt utnyttjande av teckningsoptionerna i Företrädesemissionen, inklusive teckningsoptioner som utbetalas som ersättning till garantier i Företrädesemissionen, kommer aktieägare som väljer att inte delta i Företrädesemissionen få sin ägarandel utspädd med cirka 33,2 procent genom Företrädesemissionen.

Teckningskurs

Bolagets nya units emitteras till en teckningskurs om 12,00 kronor per unit. Courtage utgår ej.

Avstämningsdag

Avstämningsdag hos Euroclear för fastställande av vilka som äger rätt att erhålla uniträtter i Företrädesemissionen är den 2 november 2021. Stamaktierna i Bolaget handlas inklusive rätt att erhålla uniträtter till och med den 29 oktober 2021. Stamaktierna i Bolaget handlas exklusive rätt att erhålla uniträtter i Företrädesemissionen från och med den 1 november 2021.

Teckningsperiod

Anmälan om teckning av nya units ska ske under tiden från och med den 4 november 2021 till och med den 18 november 2021. Styrelsen för Bolaget äger rätt att förlänga teckningsperioden. En sådan förlängning kommer att offentliggöras via pressmeddelande före anmälningssedelns utgång. Pressmeddelandet kommer att finnas tillgängligt på Bolagets webbplats (www.oscarproperties.com).

En teckning av units med stöd av uniträtter är oåterkallbar och tecknaren kan inte återta eller ändra sådan teckning av units. Efter teckningsperiodens utgång kommer outnyttjade uniträtter bli ogiltiga, bokas bort från aktieägarnas VP-konton och förlora sitt värde.

Emissionsredovisning

Direktregistrerade aktieägare

Förtryckt emissionsredovisning med bifogad bankgiroavi skickas till direktregistrerade aktieägare och företrädare för aktieägare som på avstämningsdagen var registrerade i den av Euroclear förda aktieboken. Av emissionsredovisningen framgår bland annat antal erhållna uniträtter och det antal units som kan tecknas i Erbjudandet. Avi avseende registrering av uniträtter på VP-konto kommer inte att skickas ut.

Förvaltarregistrerade aktieägare

Aktieägare vars innehav på avstämningsdagen är förvaltarregistrerat hos bank eller annan förvaltare erhåller ingen emissionsredovisning från Euroclear Sweden. Anmälan om teckning ska istället ske i enlighet med anvisningar från respektive förvaltare.

Aktieägare bosatta i vissa obehöriga jurisdiktioner

Tilldelning av uniträtter och utgivande av units till personer som är bosatta utanför Sverige kan påverkas av värdepapperslagstiftningen i sådana länder, se vidare avsnittet "Viktig information". Med anledning härav kommer, med vissa eventuella undantag, aktieägare som har sina befintliga aktier direktregistrerade på VP-konton med registrerade adresser i USA, Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Schweiz, Singapore, Sydafrika eller i något annat land där deltagande i Företrädesemissionen skulle förutsätta ytterligare prospekt, registrerings- eller andra åtgärder än vad som följer av svensk rätt eller strida mot regler i sådant land, inte att erhålla några uniträtter eller tillåtas teckna nya units i Företrädesemissionen. De uniträtter som annars skulle ha registrerats för dessa aktieägare kommer att säljas på marknaden och försäljningslikviden, med avdrag för kostnader, kommer att utbetalas till sådana aktieägare. Utbetalning sker till avkastningskontot som är kopplat till aktieägarens VP-konto. Belopp understigande 100 kronor kommer inte att utbetalas.

Handel med uniträtter

Handel med uniträtter äger rum på Nasdaq Stockholm under perioden från och med den 4 november 2021 till och med den 16 november 2021 under beteckningen OP UR. Aktieägare ska vända sig direkt till sin bank eller annan förvaltare med erforderliga tillstånd för att genomföra köp och försäljning av uniträtter. ISIN-koden för uniträtterna är SE0017083447. Uniträtter som förvärvas under ovan nämnda handelsperiod ger, under anmälningssedelns period, samma rätt att teckna units som de uniträtter aktieägare erhåller baserat på sina innehav i Bolaget på avstämningsdagen.

Teckning av units med företrädesrätt

Direktregistrerade aktieägares teckning

Teckning av units i Erbjudandet med stöd av uniträtter sker genom samtidig kontant betalning, antingen genom användande av den förtryckta bankgiroavin eller genom användande av en särskild anmälingssedel enligt något av följande alternativ:

- Den förtryckta bankgiroavin ska användas om samtliga uniträtter enligt emissionsredovisningen från Euroclear ska utnyttjas för teckning. Inga tillägg eller ändringar får göras i den på inbetalningsavin förtryckta texten.
- Anmälingssedeln märkt "Teckning av units med stöd av uniträtter" ska användas om uniträtter har köpts, sålts eller överförs från annat VP-konto, eller av annan anledning ett annat antal uniträtter än det som framgår av den förtryckta emissionsredovisningen ska utnyttjas för teckning. Samtidigt som den ifyllda anmälingssedeln skickas in ska betalning ske för de tecknade units i enlighet med instruktionerna på anmälingssedeln, vilket kan ske på samma sätt som för andra bankgirobetalningar, till exempel via Internetbank, genom girering eller på bankkontor.

Särskild anmälningssedel ska vara DNB tillhanda senast klockan 15.00 svensk tid den 18 november 2021. Eventuell anmälningssedel som sänds med post bör därför avsändas i god tid före sista teckningsdagen. Observera även att betalning bör ske i god tid innan sista dag för betalning för att vara DNB tillhanda senast den 18 november 2021. Endast en anmälningssedel per person eller juridisk person kommer att beaktas. I det fall fler än en anmälningssedel insändes kommer enbart den sist inkomna att beaktas, övriga anmälningssedlar kommer därmed lämnas utan hänseende. Ofullständig eller felaktigt ifylld särskild anmälningssedel kan komma att lämnas utan avseende. Anmälan är bindande.

Ifylld särskild anmälningssedel ska skickas eller lämnas till:

DNB BANK ASA, filial Sverige,

Att: Securities Services & Custody,

105 88 Stockholm,

Sverige

Inskannad via E-post: emissioner@dnb.se

Telefon: 08-473 45 50.

Särskild anmälningssedel finns kan erhållas från Oscar Properties (www.oscarproperties.com) och DNB (www.dnb.se/emission).

Observera att teckning är bindande. Teckning genom anmälan är villkorad av att villkoren för Företrädesemissionen uppfylls.

Betalda tecknade units (BTU)

När betalning för de units som tecknats inkommit till DNB registreras detta hos Euroclear så snart detta kan ske, vilket normalt innebär omkring två bankdagar efter betalning. Därefter erhåller tecknaren en VP-avi med bekräftelse på att inbokning av betalda tecknade units (BTU) skett på tecknarens VP-konto. De nytecknade units bokförs som BTU på VP-konto till dess att registrering av Företrädesemissionen skett hos Bolagsverket. Registrering vid Bolagsverket beräknas ske omkring den 24 november 2021 för units tecknade med stöd av uniträtter. Därefter kommer BTU att bokas om till stamaktier och teckningsoptioner. Någon VP-avi utsänds ej i samband med denna ombokning. Depåkunder hos förvaltare erhåller BTU och information i enlighet med respektive förvaltares rutiner.

Handel i BTU kommer att ske på Nasdaq Stockholm från och med den 4 november 2021 och beräknas pågå till dess att Företrädesemissionen har registrerats vid Bolagsverket, vilket beräknas vara omkring den 29 november 2021. ISIN-koden för BTU är SE0017083454 och handelsbeteckning är OP BTU.

Teckning av units utan företrädesrätt

Direktregistrerade aktieägare

Ansökan om teckning av units utan stöd av uniträtter ska göras på för ändamålet avsedd anmälningssedel, benämnd *Teckning av units utan stöd av uniträtter*". Endast en anmälningssedel per person eller juridisk person kommer att beaktas. I det fall fler än en anmälningssedel insändes kommer enbart den sist inkomna att beaktas, övriga anmälningssedlar kommer därmed lämnas utan hänseende. Ofullständig eller felaktigt ifylld särskild anmälningssedel kan komma att lämnas utan avseende. Anmälan är bindande.

Anmälningssedeln kan erhållas från Oscar Properties (www.oscarproperties.com) och DNB (www.dnb.se/emission). Anmälningssedeln ska vara DNB tillhanda senast den 18 november klockan 15.00 svensk tid.

Förvaltarregistrerade ägare

Anmälan om teckning av units utan stöd av uniträtter ska ske till respektive förvaltare och i enlighet med instruktioner från denne, eller om innehavet är/avses vara registrerat hos flera förvaltare, från envar av dessa.

Teckning från konto som omfattas av specifika regler

Tecknare med konton som omfattas av specifika regler för värdepapperstransaktioner, exempelvis IPS-konto, ISK-konto (investeringssparkonto), eller depå/konto i kapitalförsäkring, ska kontrollera med sina respektive förvaltare om och hur en teckning av units kan göras i Företrädesemissionen.

Tilldelning av units tecknade utan stöd av uniträtter

För det fall samtliga units inte tecknats med stöd av uniträtter ska styrelsen, inom ramen för Företrädesemissionens högsta belopp, besluta om tilldelning av units som tecknats utan stöd av uniträtter. Sådan tilldelning kommer då ske i följande prioriteringsordning:

- **I första hand** ska tilldelning ske till tecknare som tecknat units med stöd av uniträtter, oavsett om de var aktieägare på avstämningsdagen eller inte, och vid överteckning i förhållande till deras teckning med stöd av uniträtter i Företrädesemissionen och, i den mån detta inte kan ske, genom lottnings.
- **I andra hand** ska tilldelning ske till övriga som tecknat units utan stöd av uniträtter och, för det fall dessa inte kan erhålla full tilldelning, ska tilldelning ske i förhållande till det belopp som var och en har tecknat och, om detta inte är möjligt, genom lottnings.
- **I tredje hand** ska tilldelning ske till Oscar Engelbert via Parkgate AB, Compactor Fastigheter AB, Kvalitena AB (publ) och Modelio Equity AB (publ) som har lämnat garantiutfästelser avseende Företrädesemissionen *pro rata* i förhållande till ställda garantiutfästelser.

Besked om eventuell tilldelning av units tecknade utan uniträtter lämnas omkring den 23 november 2021 genom översändande av tilldelningsbesked i form av en avräkningsnota. Betalning ska ske enligt besked på avräkningsnotan, dock senast fem dagar efter utsänd avräkningsnota. Något meddelande lämnas ej till den som inte erhållit tilldelning. Erlägs ej likvid i rätt tid kan tecknade units komma att överlåtas till annan. Skulle försäljningspriset vid sådan överlåtelse komma att understiga priset enligt denna Företrädesemission, kan den som ursprungligen erhållit tilldelning av dessa units komma att få svara för hela eller delar av mellanskillnaden.

Efter att betalning av tecknade och tilldelade units har skett och dessa units har registrerats hos Bolagsverket kommer Euroclear Sweden att sända ut en avi som bekräftar inbokningen av dessa units på tecknarens VP-konto. Registreringen av units tecknade utan stöd av uniträtter förväntas ske hos Bolagsverket omkring den 6 december 2021. Förvaltarregistrerade aktieägare erhåller besked om tilldelning samt betalning i enlighet med respektive förvaltares rutiner.

Leverans av units

Leverans av units kommer att ske när registrering av nyemissionen i samband med Företrädesemissionen har skett hos Bolagsverket. Registreringen hos Bolagsverket beräknas ske omkring den 24 november 2021 för units tecknade med stöd av uniträtter medan registrering hos Bolagsverket beräknas ske omkring den 6 december 2021 för units tecknade utan stöd av uniträtter.

Upptagande till handel av stamaktierna

Oscar Properties stamaktier är sedan tidigare upptagna till handel på Nasdaq Stockholm. Efter att Bolagsverket har registrerat de nya aktierna kommer även de stamaktier som ges ut i Företrädesemissionen att handlas på Nasdaq Stockholm. De nya stamaktierna avses tas upp till handel i samband med omvandlingen från BTU till stamaktier och teckningsoptioner, vilket beräknas ske omkring den 3 december 2021 för units tecknade med uniträtter och den 7 december 2021 för units tecknade utan uniträtter.

Handel i de nya teckningsoptionerna

Teckningsoptionerna avses tas upp till handel i samband med att omvandlingen av BTU till stamaktier och teckningsoptioner sker, vilket beräknas ske omkring 3 december 2021 för units tecknade med uniträtter och omkring den 7 december 2021 för units

tecknade utan uniträtter. Teckningsoptionerna avses tas upp till handel på Nasdaq Stockholm.

Rätt till utdelning på nya aktier

Nya stamaktier medför rätt till utdelning från och med den avstämningsdag för utdelning på Bolagets stamaktier som infaller efter det att stamaktierna registrerats hos Bolagsverket.

Utdelningen ombesörjs av Euroclear eller för förvaltarregistrerade innehav i enlighet med respektive förvaltares rutiner. Rätt till utdelning tillfaller de som på den fastställda avstämningsdagen var registrerade som ägare i den av Euroclear förda aktieboken.

Offentliggörande av utfall i Företrädesemissionen

Teckningsresultatet i Företrädesemissionen kommer att offentliggöras omkring den 19 november 2021 genom ett pressmeddelande från Oscar Properties. Samtliga pressmeddelanden kommer att anledning av Företrädesemissionen kommer att finnas tillgängliga på Oscar Properties webbplats (www.oscarproperties.com).

Viktig information teckning av units

Krav på NID-nummer för fysiska personer

Nationellt ID eller National Client Identifier (NID-nummer) är en global identifieringskod för privatpersoner. Enligt MiFID II har alla fysiska personer från och med den 3 januari 2018 ett NID-nummer och detta nummer behöver anges för att kunna göra en värdepapperstransaktion. Om sådant nummer inte anges kan DNB vara förhindrad att utföra transaktionen åt den fysiska personen i fråga. Om du enbart har svenskt medborgarskap består ditt NID-nummer av beteckningen "SE" följt av ditt personnummer. Har du flera eller något annat än svenskt medborgarskap kan ditt NID-nummer vara någon annan typ av nummer. Tänk på att ta reda på ditt NID-nummer i god tid då numret behöver anges på anmälningssedeln.

Krav på LEI-kod för juridiska personer

Legal Entity Identifier (LEI) är en global identifieringskod för juridiska personer. Enligt MiFID II behöver juridiska personer från och med den 3 januari 2018 ha en LEI-kod för att kunna utföra en värdepapperstransaktion åt den juridiska personen i fråga.

Information om behandling av personuppgifter

Den som tecknar units i Företrädesemissionen kommer att lämna personuppgifter till DNB. Personuppgifter som har lämnats till DNB kommer att behandlas i datasystem i den utsträckning som behövs för att tillhandahålla tjänster och administrera kundarrangemang. Även personuppgifter som inhämtas från annan än den kund som behandlingen avser kan komma att behandlas. Det kan också förekomma att personuppgifter behandlas i datasystem hos företag eller organisationer med vilka DNB samarbetar. Information om behandling av personuppgifter lämnas av DNB, som också tar emot begäran om rättelse av personuppgifter. Adressinformation kan komma att inhämtas av DNB genom en automatisk process hos Euroclear Sweden.

Övrig information

DNB agerar emissionsinstitut i anledning av Företrädesemissionen på uppdrag av Oscar Properties. Att DNB är emissionsinstitut innebär inte att DNB betraktar den som anmält sig för teckning i Erbjudandena som kund hos DNB.

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

Ofullständiga eller felaktigt ifyllda anmälningssedlar kan komma att lämnas utan beaktande. Om teckningslikviden inbetalas för sent, är otillräcklig eller gjort på ett felaktigt sätt kan anmälan om teckning komma att lämnas utan beaktande eller teckning komma att ske med ett lägre belopp. Betald likvid som ej tagits i anspråk kommer i så fall att återbetalas till angivet konto. Om flera anmälningssedlar av samma kategori inges kommer endast den anmälningssedel som senast kommit DNB tillhanda att beaktas. För sent inkommen inbetalning på belopp som understiger 100 kronor återbetalas endast på begäran. Ingen ränta kommer att utbetalas på överskjutande belopp.

Viktig information om beskattning

Skattelagstiftningen i investerarens hemland och i Sverige kan påverka de eventuella intäkter som erhålls från aktier i Oscar Properties. Beskattning av eventuell utdelning, liksom kapitalvinstbeskattning och regler om kapitalförluster vid avyttring av värdepapper beror på varje enskild aktieägares specifika situation. Särskilda skatteregler gäller för vissa typer av skatteskyldiga och vissa typer av investeringsformer. Varje innehavare av aktier bör därför rådfråga en skatterådgivare för att få information om de särskilda konsekvenser som kan uppstå i det enskilda fallet, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska skatteregler och skatteavtal.

Så här gör du

Villkor

För varje befintlig stamaktie i Bolaget får du en (1) uniträtt. Fem (5) uniträtter ger rätt att teckna en (1) ny unit i Bolaget. Varje unit utgörs av:

- En (1) stamaktie i bolaget
- En (1) vederlagsfri teckningsoption av serie 2021/2024:II med lösenpris 16,0 SEK och löptid på tre (3) år

Teckningskurs	12,00 kronor per unit
Avstämningsdag för deltagande i Företrädesemissionen	2 november 2021
Teckningsperiod	4 november 2021 – 18 november 2021
Handel med uniträtter	4 november 2021 – 16 november 2021

TECKNING AV UNITS MED STÖD AV UNITRÄTTER

1. Du tilldelas uniträtter

För varje stamaktie i Bolaget som du innehar den 2 november 2021 erhåller du en (1) uniträtt

1 stamaktie



1 uniträtt

2. Så här utnyttjar du uniträtter

Fem (5) uniträtter ger en (1) ny stamaktie i Bolaget och en (1) teckningsoption

5 uniträtter



1 stamaktie



1 teckningsoption

3. Är du direktregistrerad aktieägare eller har du aktierna hos förvaltare?²

Du har VP-konto (dvs. är direktregistrerad) och bor i Sverige	Om du utnyttjar samtliga uniträtter, använd den utsända förtryckta bankgiroavin från Euroclear Sweden
Du har VP-konto (dvs. är direktregistrerad) och bor utomlands	Om du har köpt, sålt eller överfört uniträtter till/från ditt VP-konto; fyll i den särskilda anmälningssedeln som skickas ut tillsammans med emissionsredovisningen. Den särskilda anmälningssedeln finns även tillgänglig på www.dnb.se/emission och www.oscarproperties.com . Betalning gör i enlighet med instruktionerna på anmälningssedeln
Du har depå (dvs. har en förvaltare)	Se avsnittet "Villkor och anvisningar" samt kontakta DNB vid frågor om teckning
Du har depå (dvs. har en förvaltare)	Om du har dina aktier i Bolaget i en eller flera depåer hos bank eller värdepappersinstitut får du information från din/dina förvaltare om antal uniträtter. Följ de instruktioner du får från din/dina förvaltare.

TECKNING AV UNITS UTAN STÖD AV UNITRÄTTER³

Du har VP-konto	Använd den särskilda anmälningssedeln som finns tillgänglig på www.dnb.se/emission och www.oscarproperties.com .
Du har depå (dvs. har en förvaltare)	Teckning och betalning ska ske genom respektive förvaltare. Följ de instruktioner du får från din/dina förvaltare.

Notera att vissa förvaltare kan ha kortare anmälningstid. Kontrollera instruktionerna från respektive förvaltare.

² Notera att särskilda regler gäller aktieägare bosatta i USA och vissa andra obehöriga jurisdiktioner. Se avsnittet "Villkor och anvisningar – Aktieägare bosatta i vissa obehöriga jurisdiktioner".

³ Eventuell tilldelning kommer att ske i enlighet med vad som anges i avsnittet "Villkor och anvisningar – Tilldelning av Units tecknade utan stöd av uniträtter". Notera att särskilda regler gäller aktieägare bosatta i USA och vissa andra obehöriga jurisdiktioner. Se avsnittet "Villkor och anvisningar – Aktieägare bosatta i vissa obehöriga jurisdiktioner".

Villkor för teckningsoptioner i sammandrag

Varje unit som tecknas i Företrädesemissionen utgörs av en teckningsoption och en stamaktie. Nedan anges villkoren för teckningsoptionerna i sammandrag. För fullständig information, se avsnittet ”*Bilaga 1: Villkor för teckningsoptioner av serie 2021/2024:II i Oscar Properties Holding AB (publ)*”.

Teckningstid

Teckningsoptionerna kan utnyttjas för teckning av en stamaktie i Oscar Properties per innehavd teckningsoption. Anmälan om teckning av aktier kan äga rum när som helst under tiden från och med registrering av teckningsoptionerna vid Bolagsverket, vilket beräknas ske omkring den 3 december 2021 till och med den 31 december 2024. Teckningsoptioner som inte utnyttjas under denna period förfaller och blir därmed värdelösa.

Teckningskurs

Varje teckningsoption medför rätt att under teckningstiden teckna en ny aktie i Oscar Properties för 16,0 kronor.

Teckning genom anmälan med samtidig betalning

Teckningsoptionerna utnyttjas genom att skicka in en korrekt och fullständig särskild anmälningsedel till Bolaget eller Kontoförande institut (såsom definierat i villkoren för teckningsoptionerna) samtidigt som betalning sker enligt anvisning på den särskilda anmälningsedeln. Inlösen av teckningsoptionerna kommer av administrativa skäl att ske en gång per månad, inlösenförfarandet och omvandlingen till aktier kan ta upp till fem dagar och processen kommer att initieras den första bankdagen varje månad under teckningsperioden som löper till och med den 31 december 2024. Anmälningsedeln och teckningslikviden ska vara Bolaget eller Kontoförande institut tillhanda senast den sista bankdagen kl. 15.00 i respektive månad för att behandlas i nästkommande månads hantering. Anmälningsedel som sänds med post bör avsändas i god tid före sista teckningsdag. Notera att den sista anmälningsdagen kommer att infalla den 31 december 2024, efter det datumet förfaller Teckningsoptionerna och blir därmed värdelösa.

Särskild anmälningsedel

Den särskilda anmälningsedeln, som innehåller mer detaljer om inlösenprocessen, kan hämtas från Bolagets hemsida. Observera att anmälan är bindande.

Förvaltarregistrerade teckningsoptioner

Förvaltarregistrerade teckningsoptioner ska utnyttjas enligt de instruktioner som lämnas av respektive förvaltare.

Handel i teckningsoptioner

Bolaget kommer att ansöka om att teckningsoptionerna upptas till handel på Nasdaq Stockholm i samband med slutförandet av Företrädesemissionen. Teckningsoptionerna förväntas bli föremål för handel vid Nasdaq Stockholm omkring den 3 december 2021 givet att handeln beviljas av Nasdaq Stockholm. ISIN-koden för teckningsoptionen är SE0017083561 och kortnamnet kommer att vara OP TO1.

Utdelning

Aktier, som tillkommit på grund av utnyttjande av teckningsoption för teckning av aktie, medför rätt till utdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning, som infaller närmast efter det att de nya aktierna registrerats hos Bolagsverket och införts i den av Euroclear förda aktieboken.

Ändrade förhållanden

Såväl teckningskursen som det antal aktier som varje teckningsoption berättigar till teckning av är föremål för sedvanliga omräkningsvillkor. Dessa innebär i korthet att innehavare av teckningsoptionen ska kompenseras för vissa åtgärder från Bolagets sida, som exempelvis fondemission, nyemission med företrädesrätt för aktieägarna, apport-emission och inlösen av aktier. Vidare kan under vissa förhållanden, till exempel i fall av fusion eller likvidation, en tidigare sista dag för utnyttjande av teckningsoptioner komma att fastställas. För ytterligare information om omräkningsvillkoren, se avsnittet ”*Bilaga 1: Villkor för teckningsoptioner av serie 2021/2024:II i Oscar Properties Holding AB (publ)*”.

Marknadsöversikt

Nedan följer en översiktlig beskrivning av marknaden där Oscar Properties verkar. Bolaget är primärt verksam på fastighetsmarknaden i Sverige med fokus på förvaltningsfastigheter i mellersta och södra delen av landet samt på fastighetsutveckling i Storstockholmsområdet samt i utvalda lägen i andra delar av Sverige. Prospektet innehåller statistik och annan information om marknaden inom vilken Oscar Properties verkar och till viss del kommer informationen från tredje part. Information som kommer från tredje part har återgivits korrekt och såvitt Oscar Properties känner till och kan utröna av information som offentliggjorts av denna tredje part har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande. Vidare anser Bolaget att de externa källorna som angivits är tillförlitliga, men Oscar Properties har inte utfört en oberoende verifiering av dem och kan inte garantera att informationen är korrekt eller fullständig.

OSCAR PROPERTIES MARKNAD

Oscar Properties köper, förvaltar, utvecklar, konverterar och säljer fastigheter i Sverige. Fokus ligger främst inom fastighetsförvaltning i mellersta och södra Sverige, samt på fastighetsutveckling i Storstockholmsområdet och i ett fåtal utvalda lägen i andra delar av Sverige.

Förvaltning av fastigheter

Oscar Properties äger och förvaltar sedan det fjärde kvartalet 2020 en fastighetsportfölj bestående av väldiversifierade fastigheter i ett flertal regionstäder i främst södra och mellersta Sverige. Bolaget har sedan starten av förvaltningsverksamheten fortsatt sin tillväxtresa genom ytterligare förvärv av förvaltningsfastigheter. Totalt äger Bolaget 51 förvaltningsfastigheter per den 30 september 2021, varav omkring 54 procent i termer av fastighetsvärde återfinns i Götaland och 43 procent i Svealand. Fastighetsportföljen består i huvudsak av fastigheter för lager, kontor, dagligvaruhandel, butik och industri.

Fastighetsutveckling

Oscar Properties andra kärnverksamhet är, och har varit sedan starten av Bolaget, utveckling av unika bostadsfastigheter med fokus på Storstockholmsområdet. Bolaget arbetar med såväl nybyggnationer som konvertering av fastigheter och har visat hur det med kunskap och visioner är möjligt att omvandla nedgångna kontor och före detta industrifastigheter till attraktiva bostäder.

Under 2019 presenterades det nybildade bolaget Norrterna i vilket Oscar Properties tillsammans med SBB ska utveckla och bygga kvalitetsbostäder på expansiva orter runt om i Sverige till priser som konkurrerar med hyresrätter. Norrterna ser samtliga kommuner med underskott av bostäder som sin marknad.

MARKNADENS DRIVKRAFTER

Fastighetsmarknaden och förutsättningarna för fastighetsutveckling och förvaltning påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, politiska beslut, tillväxt, sysselsättning, lönenivåer samt räntenivåer. Mot bakgrund av Bolagets verksamhet är Bolaget även särskilt exponerat mot lokala obalanser mellan utbud och efterfrågan på bostäder och bostadsköparens tillgång till finansiering, samt efterfrågan på den aktuella hyresmarknaden med effekt på vakans- och hyresnivåer, särskilt i förhållande till kommersiella lokaler. Oscar Properties bedömer att de viktigaste faktorerna som påverkar Bolagets marknad är:

- Makroekonomisk utveckling
- Hushållens betalningsförmåga
- Befolkningsutvecklingen
- Fastighetsmarknadens utveckling
- Stockholms stadsutveckling
- Bostadspriserna

Makroekonomisk utveckling

Sverige, som är en liten och öppen ekonomi som påverkas starkt av den globala ekonomin, har i stort utvecklats väl de senaste årtiondena. Landets ekonomiska tillväxt är, bortsett från nedgången under Covid-19-pandemin, förhållandevis god och det sker en återhämtning i både produktion och den allmänna efterfrågan sedan pandemins utbrott. Sveriges BNP har i genomsnitt vuxit med mellan 2,1–2,4 procent årligen mellan 1981–2019 och uppgick år 2019 till 5 024 miljarder kronor.⁴ 2020 minskade BNP med 2,8 procent till följd av Covid-19, och BNP prognostiseras öka med 4,4 procent under 2021 och 3,5 procent 2022.⁵ Sveriges regering förväntar sig samtidigt att BNP kommer att öka med cirka 2 procent årligen fram till 2035.⁶

Sverige tillhör fortfarande det övre skiktet gällande BNP per capita globalt och låg 2020 på en sjätteplats i Europa.⁷ Den relativt höga BNP-nivån per capita indikerar att befolkningen har det förhållandevis gott ställt och att befolkningen har en möjlighet att konsumera i en relativt hög utsträckning.

Sverige uppvisade en stark konjunktur med historiskt höga nivåer för sysselsättningsgraden innan Covid-19. Arbetslösheten, som 2019 låg på 6,8 procent har pendlat mellan cirka 6-9 procent sedan 2005.⁸ Covid-19 har haft en negativ påverkan på sysselsättningsgraden i landet det senaste året. Arbetslösheten i Sverige 2020 uppgick till 8,3 procent och den förväntas enligt Konjunkturinstitutet uppgå till cirka 8,8 procent under 2021 och 7,7 procent under 2022. Arbetslösheten förväntas sjunka till cirka 7 procent fram till år 2023 och ligga på de nivåerna framöver, vilket indikerar att sysselsättningsgraden förväntas stabiliseras på en högre nivå än den som uppvisas idag.⁹

Sverige har under ett flertal år haft ett lågt ränteläge som förväntas kvarstå under nästkommande år. Reporäntan har varit på en nivå under 1 procent sedan 2014 och den har även varit negativ under perioden februari 2015 till januari 2020, då den åter höjdes till 0 procent.¹⁰ Vidare har Riksbanken annonserat ett prognostiserat nollränteläge fram till 2024 för att fortsatt stimulera efterfrågan efter Covid-19 och hålla inflationen varaktigt nära 2 procent.¹¹ Den svenska inflationen har sedan 2010 legat mellan -0,1-2,6 procent och 2020 landade inflationen på 0,6 procent medan Riksbankens inflationsmål ligger på 2 procent.¹²

Sveriges regering har vidtagit åtgärder för att stödja ekonomin till följd av Covid-19 och regeringen presenterade i september 2021 ett budgetförslag med fortsatta finanspolitiska stimulanser. Bland annat har regeringen indikerat finanspolitiska stimulanser och reformer till ett värde om drygt 74 miljarder kronor under 2022 och 67 miljarder kronor under 2023.¹³

Vid en analys över olika regioner i landet kan noteras att Stockholm historiskt har haft en starkare ekonomisk tillväxt än

⁴ Statistiska centralbyrån (SCB), BNP från produktionssidan (ENS2010), kalenderkorrigerad och säsongsrensad efter näringsgren SNI 2007. Kvartal 1980K1 - 2020K3.

⁵ Konjunkturinstitutet, BNP – Fasta priser.

⁶ Statens Offentliga Utredningar, *Sveriges ekonomi – utsikter till 2035*, 2019

⁷ Eurostat, GDP per capita, consumption per capita and price level indices

⁸ Statistiska centralbyrån (SCB), Arbetslöshet i Sverige.

⁹ Regeringskansliet, 2021. (<https://www.regeringen.se/artiklar/2021/09/budgeten-for-2022-pa-fem-minuter/>)

¹⁰ Sveriges Riksbank, Sök räntor & valutakurser.

¹¹ Riksbanken, 2021 (<https://www.riksbank.se/sv/press-och-publicerat/nyheter-och-pressemeddelanden/pressmeddelanden/2021/penningpolitiskt-beslut--nollranta-och-vardepapperskop-for--inflation-varaktigt-nara-2-procent/>)

¹² SCB, 2020 (<https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/priser-och-konsumtion/konsumentprisindex/konsumentprisindex-kpi/pong/tabell-och-diagram/konsumentprisindex-kpi/inflation-i-sverige/>)

¹³ Regeringskansliet, 2021. (<https://www.regeringen.se/artiklar/2021/09/budgeten-for-2022-pa-fem-minuter/>)

övriga delar av Sverige.¹⁴ Vidare har de nordiska länderna varit mindre påverkade ekonomiskt sett av Covid-19 jämfört med resten av Europa på grund av starka ekonomiska förutsättningar från start, solida offentliga finanser och välfungerande kapitalmarknader.¹⁵

Hushållens betalningsförmåga

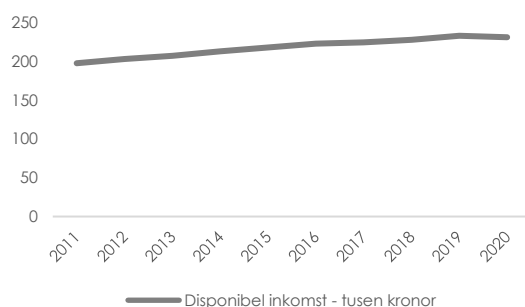
Hushållens förmåga att konsumera och betala boendekostnader påverkas av hushållens disponibla inkomster, vilka i sin tur påverkas av faktorer så som sysselsättningsutveckling, löneutveckling och skatter. Vidare påverkas betalningsförmågan av finansieringskostnaderna, amorteringskrav och hushållens möjligheter att överhuvudtaget erhålla lånefinansiering.

En god konjunktur, historiskt låg räntenivå och goda möjligheter att få lån har sedan 2009 haft en positiv effekt på hushållens betalningsförmåga för boende och konsumtion.

Finansinspektionens regler för amorteringskrav på bostadslån ändrades 2018. Enligt de tidigare amorteringsreglerna som infördes under 2016 har amorteringen på bolån styrts av lånets storlek i förhållande till bostadens värde, men från och med den 1 mars 2018 påverkar även bruttoinkomst hur mycket ett hushåll behöver amortera. Sammantaget har dessa förändringar enligt Bolagets bedömning markant försvårat möjligheten för bostadsköparna att finansiera ett bostadsköp.

Räntelägets specifika inverkan på bostadsköparnas betalningsförmåga, samt konsumtion i stort, är stor och svårbedömd.

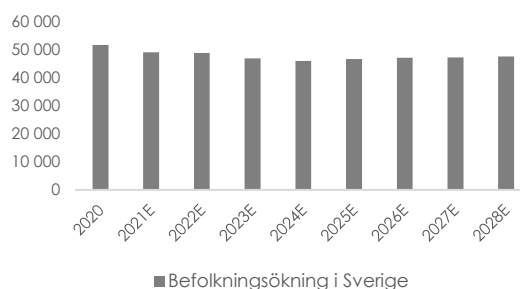
- DISPONIBEL INKOMST PER CAPITA, INFLATIONSJUSTERAD, SVERIGE¹⁶ -



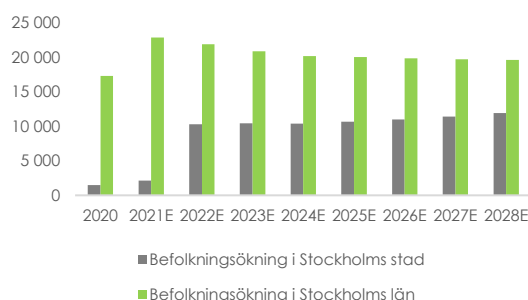
Befolkningsutveckling

Befolkningsstillväxten i regionerna där Oscar Properties är verksamma är en stark drivkraft för såväl hyresnivåer på olika typer av fastigheter som konvertering och nybyggnation av bostäder. Befolkningsstillväxten i Stockholm och Sverige driver efterfrågan på boende och skapar behov av nya bostäder. Trots en minskning i bostadsbyggandet under senare år kan det till följd av befolkningsstillväxten förväntas att bostadsbyggandet kommer att öka på sikt.

- PROGNOTISERAD BEFOLKNINGSÖKNING I SVERIGE¹⁷ -



- PROGNOTISERAD BEFOLKNINGSÖKNING I STOCKHOLM¹⁸ -



Fastighetsmarknaden i Sverige

2019 var ett rekordår för den svenska fastighetsmarknaden, med en transaktionsvolym som ökade med 51 procent till cirka 235 miljarder kronor jämfört med året innan. Antalet affärer var dock på en relativt låg nivå jämfört med de senaste 5 åren, vilket kan tillskrivas att det skedde allt fler större portföljaffärer under året.¹⁹

2020 förväntades vid årets ingång bli ännu ett starkt år drivet av fortsatt låga räntor, den svaga svenska kronan och ett större antal förväntade följdaaffärer och portföljusteringar i kölvattnet av de större fastighetstransaktionerna 2019. 2020 års transaktionsvolym slutade dock på cirka 189 miljarder kronor, vilket är en nedgång med 19 procent från rekordåret 2019, framförallt förklarad av Covid-19. Värt att notera är dock att det är den tredje högsta noteringen någonsin, som uppnås trots utspridningen av Covid-19. Det var framför allt den andra halvan av året som uppvisade höga transaktionsvolym och segmentmässigt stod bostäder och samhällsfastigheter för den största andelen (cirka 55 procent av volymen).²⁰ Under första halvåret 2021 uppgick transaktionsvolymen till cirka 145 miljarder kronor, vilket är 101 procent högre än 2020 och det högsta uppmätta resultatet någonsin under ett halvår.²¹

I tillägg har den överlag starka tillväxten i Sverige, bortsett från perioden sedan Covid-19 bröt ut, i kombination med den pågående urbaniseringen genererat en hög efterfrågan på högkvalitativa lokaler i attraktiva lägen, vilket i sin tur ökat totalavkastningen på fastigheter.²²

Eftersom räntan förväntas förbli på låga nivåer under en överskådlig framtid förväntas fastigheter fortsätta attrahera investerare, och de låga räntorna bedöms även bidra till fortsatt låga direktavkastningskrav på fastighetsmarknaden.²³

¹⁴ SCB, 2020
(https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_NR_NR0105_NR0105A/NR0105ENS2010T01A/#)

¹⁵ Pangea Property Partners, 2021, Pangea property Outlook 2021 - Nordics

¹⁶ Ekonomifakta, Hushållens inkomster. SCB.

¹⁷ Statistiska centralbyrån (SCB), Sveriges Befolkning.

¹⁸ Stockholms stad, Stockholms stads befolkningsprognos 2020-2040 samt Statistiska centralbyrån, befolkningsprognos Stockholms län.

¹⁹ Pangea Property Partners, 2021, Pangea property Outlook 2021 - Nordics

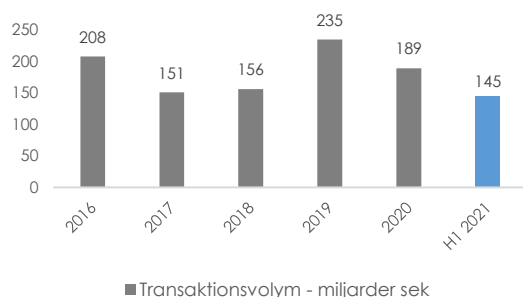
²⁰ Pangea Property Partners, 2021, Pangea property Outlook 2021 - Nordics

²¹ Pangea Property Partners 2021, Nordic property markets at all-time high / ECB växelkurs om 10.13 SEK/EUR.

²² Pangea Property Partners, 2021, Pangea property Outlook 2021 - Nordics

²³ Pangea Property Partners, 2021, Pangea property Outlook 2021 - Nordics

- TRANSAKTIONSVOLYM PÅ FASTIGHETSMARKNADEN I SVERIGE ²⁴ -



Kontorsfastigheter, som utgör en viktig del av Bolagets fastighetsportfölj, har innan Covid-19 pandemin gynnats av det starka makroekonomiska läget i Sverige samt urbaniseringen. Osäkerheten kring kontorsfastigheter ökade dock under 2020 till följd av Covid-19, då en stor andel kontorsanställda började arbeta hemifrån i högre utsträckning. Den totala transaktionsvolymen för kontorsfastigheter minskade till 29 miljarder kronor 2020, en minskning med 47 procent jämfört med 2019. ²⁵ Under 2021 har marknaden för kontorsfastigheter varit fortsatt försiktig, med en transaktionsvolym om 3,7 miljarder kronor under det första kvartalet. ²⁶

Detaljhandel, som också utgör en relativt stor del av Bolagets fastighetsportfölj, genomgår för tillfället ett större skifte drivet av digitaliseringen i samhället. En generell trend är att det sker en lägre konsumtion i fysiska butiker till förmån för online-handel och tjänstekonsumtion, så som restaurangbesök. Butiker med bra lägen har dock visat sig stå emot trenden väl och hyrestillväxten för de butiker som definierats som bra i gatulägen har ökat omkring 5 procent per år 2016-2019. Motsvarande siffror för butiker i köpcentrum är mellan cirka 2-5 procent under samma period. ²⁷ Hyresnivåerna påverkades dock negativt under 2020 drivet av Covid-19. ²⁸

Marknaden för fastigheter inom lager och lättindustri har generellt gynnats de senaste åren på grund av den goda ekonomin och den höga sysselsättningsgraden. Lagerlokaler har även särskilt gynnats av den ökade online-handeln som drivit upp efterfrågan inom segmentet, i synnerhet under Covid-19. ²⁹ Bolaget anser vidare att påverkan av Covid-19 på fastigheter riktade mot lättindustrin varit begränsad i Sverige på grund av mindre restriktioner jämfört med andra länder.

Hotell utgör en mindre andel av Bolagets fastighetsportfölj. Dessa fastigheter har historiskt gynnats av den starka ekonomin, ett ökat resande, globalisering och en generell högre tjänstekonsumtion av till exempel restaurangbesök och hotellövernattningar i sin hemstad. Under perioden 2010-2019 har efterfrågan på den svenska hotellmarknaden ökat, och antalet gästnätter på hotell i Sverige har stigit med cirka 4 procent per år. ³⁰ Efterfrågan på hotellnätter minskade dock drastiskt under 2020 till följd av spridningen av Covid-19. Under 2020 uppgick antal hotellnätter i riket till 22 438 150 vilket kan jämföras med 39 515 192 hotellnätter samma period 2019, motsvarande en minskning på 43 procent. Under första halvåret 2021 uppgick antal hotellnätter till 9 250 079, en minskning med ungefär 6 procent jämfört med 2020, som dock hade starka månader i januari och februari, vilket indikerar en fortsatt negativt påverkad hotellmarknad drivet av Covid-19. ³¹

Efterfrågan på bostäder var fortsatt hög under 2020 och årshyran per kvadratmeter i hela riket ökade med 3,1 procent jämfört med

föregående år. ³² I ett längre perspektiv har efterfrågan varit stadigt ökande, då årshyra per kvadratmeter i hela riket har ökat varje år sedan 1969. ³²

Stockholms stadsutveckling

En parameter för att skapa förutsättningar för en fungerande bostadsmarknad i en växande region är stadsutveckling. Totalt fanns det cirka 484 000 respektive cirka 579 000 bostäder i Stockholms stad respektive Stockholms län (exklusive Stockholms stad) vid årsskiftet 2017. ³³ Under perioden 2019-2030 planeras ett tillskott av 279 300 bostadslägenheter i länet, vilket är en ökning med 26 procent. ³⁴

I Stockholms stad är det främst stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret som ansvarar för planeringen och utvecklingen av stadens byggande. För att möta den ökade efterfrågan planerar Stockholms stad att växa dels genom förtätning, dels genom utbredning av staden. För att underlätta förtätning av staden är ombyggnation genom konvertering av moderna lokaler till bostäder ett naturligt alternativ. ³⁵

Enligt stadsbyggnadskontorets strategi Arkitektur Stockholm ska arkitektur, nytänkande och design premieras i framtida upphandlingar. ³⁶ Stockholms stad har som uttalat mål att främja nyskapande arkitektur av hög kvalitet för att stärka Stockholm i rollen som Sveriges huvudstad.

Bostadspriserna

Såväl viljan som förmågan att betala för bostäder har en avgörande betydelse för Oscar Properties lönsamhet för utvecklingsverksamheten. Enligt Svensk Mäklarstatistik har priserna på bostadsrätter i centrala Stockholm stigit varje år under perioden 2009-2016, med en årlig genomsnittlig ökning om cirka 7,6 procent under samma period. Under år 2017 föll dock priserna på bostäder i Storstockholmsområdet delvis till följd av hårdare amorteringskrav och ett stort utbud av lägenheter till salu. Trots att utbudet under 2018 låg på en hög nivå återhämtade sig marknaden något, vilket resulterade i en ökning om cirka 1 procent på bostadspriserna i centrala Stockholm jämfört med föregående år.

Under 2019 steg priserna med cirka 7 procent i både Stockholms stad och Stockholms län. Efter en nedgång under stora delar av det första halvåret av 2020 började bostadspriserna åter stiga i juli 2020 och ökningen har fortsatt under 2021. Medelpriset för en bostadsrätt i centrala Stockholm uppgick i augusti 2021 till cirka 105 499 kronor per kvadratmeter och i Stockholms län till cirka 63 321 kronor per kvadratmeter. ³⁷ Vidare är det möjligt att den rådande Covid-19-pandemin kan ha en ytterligare påverkan på utbudet och efterfrågan på bostäder framöver, vilket i sin tur kan påverka prisnivåerna.

Övriga marknadsfaktorer

I takt med att stadsbilden och invånarnas preferenser förändras fyller bolag som inom sin verksamhet har möjlighet att bygga om befintliga byggnader för ändrad användning en viktig funktion. Bolagets bedömning är att det nuvarande utbudet av kvarvarande attraktiva fastigheter har minskat, men att det fortfarande finns ett visst utbud av byggnader med intressant arkitektur och läge som kan utgöra framtida intressanta konverteringsobjekt.

Det finns en stor och stadigt ökande efterfrågan på bostäder i Stockholm, främst till följd av en växande befolkning. Ett ökande utbud de senaste åren har långt ifrån tillgodosett behovet och sedan nedgången på bostadsmarknaden inleddes 2016 har nybyggnadstakten minskat dramatiskt. Kommunerna i och omkring storstadsområden har en stor utmaning i att göra ny

²⁴ Pangea Property Partners, 2021, Pangea property Outlook 2021 - Nordics

²⁵ CBRE, Sweden office market Q4 2020 & Q1 2021 - Nordics real estate market snapshot.

²⁶ Cushman & Wakefield, 6 April 2021, En god start på transaktionsåret 2021 under Q1

²⁷ Newsec Property Outlook Autumn, 2019 (definitionen bra inkluderar fastigheter med attraktivt läge med stort upptagningsområde)

²⁸ Newsec Property Outlook Spring, 2021

²⁹ Postnord, 2020, e-barometern december 2020.

³⁰ Statistiska centralbyrån (SCB), 2020, Antal gästnätter på hotell efter region och år.

³¹ Statistiska centralbyrån (SCB), Antal gästnätter efter anläggningstyp och region.

³² Statistiska centralbyrån (SCB), Hyror och den allmänna prisutvecklingen 1970-2020.

³³ Stockholms läns landsting, Stockholms läns demografirapport 2018-2027.

³⁴ Region Stockholm, Kommunernas bostadsbyggnadsplaner 2019-2028/30.

³⁵ Stockholms stad, Översiktsplan för Stockholms stad, 2019 och Stockholms Stad, Arkitektur Stockholm, 25 mars 2014.

³⁶ Stockholms Stad, Arkitektur Stockholm, 25 mars 2014.

³⁷ Svensk Mäklarstatistik, www.maklarstatistik.se, centrala Stockholm och Storstockholm 2021.

byggbar mark tillgänglig samtidigt som allt färre projekt startas på grund av svårigheten att få ekonomi i projekten.

FÖRÄNDRADE MARKNADSFÖRUTSÄTTNINGAR

Bolaget gör bedömningen att marknadsförutsättningarna för fastighetsförvaltare på kort sikt försämrades under 2020 till följd av spridningen av Covid-19, se vidare avsnitt "*Covid-19*" nedan.

Covid-19

Spridningen av Covid-19 har lett till en omfattande nedgång i den allmänna konjunkturen. Spridningen har medfört en minskning av BNP i Sverige med cirka 2,8 procent under 2020 jämfört med 2019, och kan förväntas fortsätta ha en inverkan på marknaderna där Bolaget är verksamt.³⁸ Bolaget påverkas indirekt av pandemin genom utbrottets direkta och indirekta effekter på den makroekonomiska utvecklingen där Bolaget driver projektutveckling samt innehar förvaltningsfastigheter. I och med att även Bolagets hyresgäster påverkas av pandemin kan det få en påverkan på Bolaget genom bland annat krav på sänkta hyresnivåer och ökade vakansgrader. Därtill medför pandemin en ökad finansiell osäkerhet som bland annat för med sig en allmän marknadsvolatilitet. Vidare är det möjligt att den rådande Covid-19-pandemin kan få en påverkan på utbudet och efterfrågan på bostäder framöver, vilken i sin tur kan påverka prisnivåerna på bostadsrätter i Stockholm. Bolaget bedömer att ovan identifierade potentiella risker hänförliga till en fortsatt spridning av Covid-19 innebär en ökad riskexponering.

KONKURRENS

Marknaden för fastighetsförvaltning är fragmenterad och Bolaget har ett stort antal konkurrenter i olika storlekar på marknaden.

Gällande fastighetsutveckling finns ett antal aktörer i Stockholm. Flera av dessa söker aktivt investeringar inom konverteringsbara fastigheter. De flesta söker projekt i storleksordningen upp till 100

miljoner kronor och Bolagets bedömning är att konkurrensen är mer begränsad för fastigheter över 100 miljoner kronor.

Inom nybyggnation av bostäder är konkurrensen mer utbredd eftersom ett stort antal fastighetsutvecklare aktivt söker byggbar mark i Stockholm. Till denna grupp hör de stora byggbolagen med god förvärvskapacitet som exempelvis Besqab, Einar Mattson, JM, NCC, Peab, Skanska och Veidekke. Dessa bolag står för en betydande del av den nyproduktion som sker i Stockholm avseende bostäder. De flesta konkurrenterna bygger även hyresrätter, medan framför allt Besqab, JM och Veidekke är mer renodlat inriktade mot bostadsrätter. Andra aktörer som bygger nya bostadsrätter är HSB och IKANO Fastigheter. Norrternas konkurrenter är framför allt lokala aktörer, men även större aktörer såsom BoKlok. Till förvaltningsdelen hör ett stort antal konkurrenter, bland annat aktörer som Balder, Castellum, Hufvudstaden, Klöver, Sagax, SBB och Wallenstam.

Oscar Properties position

Bolaget identifierar löpande fastigheter och fastighetsportföljer med de rätta förutsättningarna för nyproduktion eller omvandling till bostäder samt förvaltning. Oscar Properties har därmed, baserat på en lång historik av bostadsutveckling och fastighetsmarknaden i stort, en informerad uppfattning om vilka fastigheter och projekt som kan vara attraktiva och är väl förberett när ett förvärvstillfälle uppstår. Merparten av Oscar Properties förvärv sker genom relationer som byggs upp under lång tid.

Oscar Properties utvecklingsverksamhet är främst baserad i Storstockholmsområdet. Bolaget har även projekt i Karlskrona och Sundsvall, samt en fastighetsportfölj med fastigheter i främst mellan och södra Sverige. Bolagets bedömning är att Bolaget har ett starkt varumärke som associeras med Bolagets uttalade ambition att erbjuda attraktiva fastigheter och bostäder i de områden det är verksamt inom. Projekt som Norra Tornen och 79&Park har visat på Bolagets förmåga att bygga bostäder med hög förädlingsgrad avseende arkitektur, design och materialval.

Vid nybyggnation i Stockholm är Bolagets ambition att utveckla boendemiljöer på ett sätt som överensstämmer med såväl stadsbyggnadskontorets som exploateringskontorets plan och vision för Stockholms stad.

³⁸ Konjunkturinstitutet, BNP - Fasta priser.

Verksamhetsbeskrivning

ÖVERSIKT

Oscar Properties har idag två verksamhetsområden, fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling. Bolaget, som grundades av Oscar Engelbert 2004, har historiskt haft ett fokus på utveckling av unika bostäder i framförallt Stockholmregionen, där Bolaget har haft en attraktiv projektportfölj. För att kunna realisera det fulla värdet av projektportföljen identifierade Bolaget ett behov av att komplettera utvecklingsverksamheten med ett eget bestånd av förvaltningsfastigheter för att därigenom säkra en för Oscar Properties stabil och förutsägbart intäktskälla.

Med anledning av ovan förvärvade bolaget under 2020 den väldiversifierade förvaltningsportföljen Valerum och den 30 april 2021 tillträdde ytterligare ett fastighetsbestånd beläget i Helsingborg, Älvsjö och Västberga som bidrog till att skapa ett bolag med stabila kassaflöden från förvaltningsportföljen och en solid finansiell ställning. Under perioden den 1 maj till den 30 september 2021 fortsatte Bolaget sin tillväxtresa genom att tillträda ytterligare fastigheter i bland annat Köping, Linköping, Katrineholm och Falköping, som adderats till det nuvarande beståndet. I tillägg har Bolaget tecknat ett flertal avtal om ytterligare förvärv som har tillträtts eller avses tillträdas senare under 2021, bland annat fastigheterna som förvärvats av Kvalitena och Castellum.

HISTORIK

Bolaget har sedan starten 2004 utvecklats från att vara en bostadsutvecklare med fokus på nytänkande arkitektur, hög kvalitet och stor variation till att även fokusera på stadig fastighetsförvaltning som bidrar med finansiell stabilitet. I sammanställningen nedan ges en översikt över viktiga händelser i Bolagets historia sedan verksamheten grundades.

Sammanställning över viktiga händelser

2004

Verksamheten grundas av Oscar Engelbert.

2006

Projektet Posthornt 2 färdigställs.

2007

Oscar Properties bildar tillsammans med Skandrenting intresseföretaget Oscar Properties AB. Projektet Sturen Större 1 färdigställs.

2008

Projektet Bodbetjänten och Stettin 4 färdigställs.

2009

Projektet Isprinsessan och Luma 4 färdigställs.

2010

Oscar Properties andra intresseföretag, Projektbolaget Oscarsborg AB, bildas med Fabège.

2011

Byggverksamheten³⁹ etableras och Oscar Properties Bygg AB bildas. Projekten Ateljé-huset och Tegelluden färdigställs.

2012

Intresseföretaget Oscar maiN One AB bildas i april mellan Oscar Properties och Niam. Med Wallenstam bildas i september intresseföretaget Tyrjörn 11 Holding 2 AB. Projekten Stråhattsfabriken och Kurland färdigställs.

2013

Emission av preferensaktier av serie A om sammanlagt 150 miljoner kronor och notering på Nasdaq First North Premier. Intresseföretaget Eriksbergs Intressenter AB bildas mellan Oscar Properties och Veidekke. Projekten Läderfabriken och Karlavägen 76 färdigställs.

2014

Emission av stamaktier till ett värde om sammanlagt 109,5 miljoner kronor och notering på Nasdaq First North Premier. Projektet Biografen på Ruddammen färdigställs. Emission genomförs av ett icke säkerställt obligationslån om 350 miljoner kronor inom en ram om 500 miljoner kronor.

2015

Notering av stamaktier på Nasdaq Stockholm. Inlösen av befintliga preferensaktier samt emission av aktier i nytt preferensaktieslag, vilket tillförde Bolaget cirka 268 miljoner kronor före emissionskostnader och sedermera noterades på Nasdaq Stockholm. Oscar Properties emitterade i december 2015 obligationer om 100 miljoner kronor inom Bolagets obligationslån med ett rambelopp om 500 miljoner kronor och totalt emitterat belopp inom rambeloppet uppgår efter den emissionen till 450 miljoner kronor. Projekten Tyresö Trädgårdar och Chokladfabriken färdigställs.

2016

I mars 2016 emitterade Bolaget 400 000 preferensaktier av serie B, vilket tillförde Bolaget cirka 197,6 miljoner kronor före emissionskostnader. Projekten Lyceum och HG7 färdigställs.

2017

Allegro Projekt AB förvärvades, vilket förstärkte Oscar Properties expertis inom projektutveckling och bygglösning. Förvärvet finansierades delvis genom en nyemission om 493 513 stamaktier. Förvaltningsfastigheten Uppfinnaren 1 avyttrades i början av november till FastPartner AB för 934 miljoner kronor. Projektfastigheterna Lybeck 2, Lybeck 3 och Ladugårdsgärdet 1:51 såldes till CapMan för 745,5 miljoner kronor med cirka 20 miljoner kronor i vinst före transaktionskostnader.

2018

Marknadsförsättningarna för bostadsutvecklare i Storstockholmsområdet försämrades kraftigt på grund av bland annat nya och mer omfattande regulatoriska krav som påverkar hushållens betalningsförmåga, vilket påverkade Bolaget genom lägre försäljningsvolym och lägre priser. Bolaget tecknade två nya samarbetsavtal, dels med Convendum AB kring ett nytt koncept för företagsbostäder och dels med SBB beträffande nyproduktion av bostäder i Karlskrona. Oscar Properties bildade ett joint venture med Starwood Capital för utveckling av Primus park på Lilla Essingen. Fastigheten tillträdde den 21 mars 2018. Inflyttning startade i 79&Park i Stockholm. Fastigheten färdigställdes sista kvartalet 2018. Oscar Properties sålde fastigheterna Annedal 23:33 och Grönland 18 för ett underliggande värde om cirka 98 miljoner kronor med positiv resultateffekt. Projekten Industriverket, Bageriet och No.4 färdigställs. Oscar Properties lanserar OP World, en digital plattform i appformat med funktioner och tjänster som ska förbättra boendeupplevelsen.

2019

Oscar Properties inledde arbetet med att skapa en långsiktigt hållbar kapitalstruktur, innefattande bland annat en förlängning av Bolagets utestående obligationslån om 450 miljoner kronor, en företrädesemission om 187 miljoner kronor och ett utbyteserbjudande av preferensaktier till stamaktier. Vidare beslutade Bolaget att inte lämna utdelning till preferensaktier eller stamaktier.

Flera åtgärder vidtogs i syfte att anpassa projektportföljen till rådande marknadsläge. Bland annat beslutade Bolaget att återlämna markanvisningen för projektet Cubrick i Sundbyberg och projekt Umbra i Gustavsberg, samt att inte fullfölja förvärvet av en av de byggrätter som ingick i Nacka Strand, No.7. Vidare nåddes överenskommelse med N&S Industrifastigheter AB om att aktieöverlåtelseavtalet som rör byggrätter i Veddesta ska upphöra att gälla och ett samarbetsavtal avseende projekt Kraus i Solna ingicks. Bolaget inledde en avveckling av byggtreprenadverksamheten i det helägda dotterbolaget Allegro Projekt AB. Oscar Properties och Stockholms stad ingick ett tilläggsavtal avseende projekt Gasklockan. Avtalet innebar att Oscar Properties och

³⁹ Byggbolaget konsoliderades under 2013 i Bolagets koncernredovisning.

Stockholms stad kom överens om att projektet skulle omfatta minst 38 500 kvadratmeter. Enligt ändringsavtalet skulle Oscar Properties tillträda marken för projektet under oktober 2019. Oscar Properties kunde inte tillträda marken i projektet Gasklockan den 31 oktober 2019 som planerat på grund av meningsskiljaktigheter med motparten Stockholms stad. Vidare avyttrade Oscar Properties dotterbolaget Nacka 5 AB:s förvaltningshus i Nacka Strand för 240 miljoner kronor. Bolaget gav samtidigt en hyresgaranti på ett år för en vakant yta med ett maximalt åtagande om 6,6 miljoner kronor. Oscar Properties ingick ett överlåtelseavtal med Slättö Fastpartner II AB om att sälja 50 procent av aktierna i Torsplan Holding AB och därmed indirekt 50 procent av bostadsprojekt Helix (intäkt 100 miljoner kronor). Stockholms tingsrätt meddelade dom i en tvist mellan Bostadsrättsföreningen Stettin 7 – projektet 79&Park på Gärdet i Stockholm – och en köpare som önskat frånträda ett bindande förhandsavtal. Tingsrätten konstaterade att förhandsavtalet var bindande samt att föreningen av tillträdet med två månader inte var ett sådant väsentligt avtalsbrott som ger köparen rätt att häva avtalet.

Under året färdigställdes även projektet Innovationen och Nybrogatan 19. Innovationen är en av de två byggnader som utgör Norra Tornen, och togs fram av den prestigefyllda arkitektbyrån OMA. Projekt Nybrogatan 19 avsåg renovering och uppdatering av en skolbyggnad och en byggnad som tidigare var läroarbostäder från sekelskiftet, där Oscar Properties i material och lösningar har tagit inspiration av husets historia och de då rådande stilidealerna för att skapa ett harmoniskt och samtida boende.

Plania avyttrades till Stenvalvet, med möjlighet för tilläggsköpeskilling.

2020

Under året har projektportföljen anpassats ytterligare genom ett flertal avyttringar. Oscar Properties ingick i mars 2020 avtal om försäljning av tre tomter på Dalarö till en extern köpare för en överenskommen köpeskilling om 5 miljoner kronor, samt för en tilläggsköpeskilling om ytterligare 16 miljoner kronor. Projektet Cykelfabriken i Uppsala avyttrades till Slättö Bostad Holding AB till en köpeskilling om 60 miljoner kronor och en tilläggsköpeskilling baserad på projektets vinst. Nackahusen, inklusive de helägda fastighetsägande dotterbolagen, avyttrades till ett av Genova Property Group och Samhällsbyggnadsbolaget i Norden samägt bolag, med en möjlig tilläggsköpeskilling om 240 miljoner kronor. Köparna övertog ansvaret för Nackahusens utestående obligationslån om 360 miljoner kronor.

Bolaget beslutade under året att ändra redovisningsprinciper avseende konsolidering av bostadsrättsföreningar, innebärande att bostadsrättsföreningar kommer att konsolideras i Oscar Properties räkenskaper från och med den 1 januari 2020 och att omräkningstal kommer att publiceras. Under april beslutade även Finansinspektionen att skriva av ett ärende om hur Oscar Properties har redovisat fastighetsutveckling genom bostadsrättsföreningar.

Efter att Oscar Properties misslyckats med att få till en överenskommelse med Stockholms Stad avseende bostadsprojektet Gasklockan beslutade Bolaget under året att göra nedskrivningar för upparbetade kostnader i projektet om 182 miljoner kronor, samt nedskrivningar om 125 miljoner kronor avseende projektportföljen, vilket gjordes i årsredovisningen för 2019. Efter avbrutna diskussioner med Stockholms Stad lämnade Oscar Properties in en stämningsansökan avseende Gasklockan och stämde Stockholms Stad på 169 miljoner kronor. Stämningsansökan avvisades dock av Stockholms Stad i augusti, och Oscar Properties har därefter lämnat in en ny stämningsansökan med skadeståndsanspråk till tingsrätten.

I september 2020 underkände Mark- och miljööverdomstolen bygglovet för Bolagets projekt Biografen Penthouses vid Norra Djurgården till följd av att en intilliggande parkmark inte hade överförts från föreningen till kommunen. Nytt bygglov som är i överensstämmelse med de krav som ställdes i det beslut som underkände tidigare sökt bygglov kommer att lämnas in.

I oktober 2020 offentliggjorde Oscar Properties avsikten att förvärva en fastighetsportfölj för 1,4 miljarder kronor från Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ). Genom förvärvet utökade Bolaget sin verksamhet från projektutveckling till fastighetsförvaltning och projektutveckling. Bolaget tillträdde den förvärvade portföljen den 30 december 2020. I samband med offentliggörandet av förvärvet av Valerumportföljen offentliggjordes avsikten att konvertera Bolagets utestående preferensaktier till stamaktier. Samma månad vann Norra Tornen det prestigefyllda priset International High Rise Award för världens mest innovativa höghus.

I december 2020 tecknade Oscar Properties avtal om att förvärva fem kommersiella fastigheter och en lagerfastighet för ett totalt värde, tillika mellan parterna överenskommen marknadsvärde, om 1 390 miljoner kronor, villkorade av finansiering.

2021

I januari 2021 erhöll Samterna AB, som ägs till hälften av Oscar Properties och till hälften av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB, bygglov för projekt Skogsglanta i Gullberna Park i Karlskrona. Projektet består av 80 bostäder i Gullberg Park i Karlskrona.

I februari 2021 offentliggjorde Oscar Properties att Bolaget har förvärvat tre byggrätter för produktion av bostäder i centrala Sundsvall samt tecknat avtal om att förvärva en nyproducerad fastighet i Rotebro.

I mars 2021 förvärvade Bolaget fyra fastigheter i Katrineholm, Falköping och Linköping samt så beviljades ett bygglov för en ny butik åt Byggmax i Höganäs kommun.

Den 18 mars 2021 beslutade Bolaget att genomföra en riktad emission om cirka 38 mkr till Investment AB Öresund motsvarande 10 procent av det vid tidpunkten befintliga antalet stamaktier i Bolaget. Efter den riktade emissionen så äger Investment AB Öresund cirka 9 procent av aktierna i Bolaget.

I april 2021 beslutade och genomförde Bolaget en företrädesemission om cirka 150 miljoner kronor som övertecknades kraftigt. Den 22 april tecknade Bolaget avtal om att förvärva fem kommersiella fastigheter i Skåne med ett fastighetsvärde uppgående till 110 miljoner kronor, vilka delvis finansierades av en apportemission till säljaren Sven-Olof Johansson som därmed blir ny aktieägare i Bolaget.

Ytterligare avtal om fastighetsförvärv tecknades den 23 april då 16 kommersiella fastigheter med ett fastighetsvärde uppgående till 930 miljoner kronor signerades. Förvärvens finansierades delvis av en apportemission om 150 miljoner kronor till säljande Kvalitena som således ökar sin ägarandel i Bolaget.

Den 30 april tillträdde Bolaget 6 kommersiella fastigheter i Helsingborg, Älvsjö och Västberga. Under maj månad tecknade Bolaget avtal om att förvärva fyra fastigheter i Köping med ett underliggande fastighetsvärde om 119 miljoner kronor samt tre kommersiella fastigheter i Göteborg, Trollhättan och Nyköping med ett underliggande fastighetsvärde på 77 miljoner kronor. Riktade emissioner om totalt 34,3 miljoner kronor är planerade att delvis täcka dessa signerade förvärv. Oscar Properties tillträder två fastighetsförvärv i Tornby i Linköping för totalt 97,5 miljoner kronor.

Den 9 juni 2021 fastställer Bolagets styrelse nya finansiella mål med fokus på att växa förvaltningsverksamheten och förstärka bolagets finansiella ställning. Den 21 juni utfärdar Bolaget ett icke säkerställt obligationslån på 550 miljoner kronor med ett ramverk upp till 1 000 miljoner kronor som löper till och med juli 2024. Obligationen har en räntesats på STIBOR 3 månader + 7,25 procent och den handlas på Nasdaq Stockholm. Den 28 juni förvärvar bolaget två lager- och industrifastigheter i Värnamo till en köpeskilling om 36,5 miljoner kronor.

Oscar Properties tillträder två fastighetsförvärv för totalt 269 miljoner kronor, dels en portfölj bestående av en fastighet i Katrineholm och en fastighet i Falköping, dels en portfölj bestående av fyra fastigheter i centrala Köping.

Oscar Properties informerar om att förtidslösen av obligation kommer att genomföras den 19 juli 2021 till en kurs om 102 procent av det nominella värdet, inklusive upplupen ränta.

Den 29 juli avyttrade Bolaget sju fastigheter till ett värde om 340 miljoner kronor, vilket minskade andelen hotell, restaurang och sällanköpshandel till förmån för dagligvaruhandel. Samtidigt tillträdde Bolaget två fastigheter till ett värde om 343,5 miljoner kronor.

Oscar Properties genomförde årsstämmans beslut om sammanläggning av samtliga utgivna aktieslag (så kallad omvänd split) innebärande att femtio (50) befintliga aktier blir en (1) ny aktie (ratio 50:1) den 25 augusti.

Den 14 september gick Bolaget vidare med utveckling av sin hyresrättsportfölj i Sundsvall. Bolaget har erhållit bygglov för etapp 1 och planerar produktionsstart under första kvartalet 2022. Den 17 september 2021 tecknade Bolaget avtal om att förvärva en nyproducerad industrifastighet i Lidköping med ett underliggande fastighetsvärde om 27 miljoner kronor och den 28 september offentliggjorde Bolaget Förvärvet och Företrädesemissionen.

Bolaget tillträdde den 30 september förvärvet av de fem kommersiella fastigheter i Skåne som offentliggjordes den 22 april för totalt 100 miljoner kronor, vilka finansieras genom en kombination av lån och en riktad emission till säljaren.

Den 22 oktober emitterade Bolaget en senior, icke säkerställd obligation för 550 miljoner kronor som löper till och med oktober 2024 och har en rörlig ränta på 3 månaders Stibor plus 4,9 procent. Nettolikviden ska gå till att finansiera förvärvet av de 15 fastigheter från Kvalitena samt de tre kommersiella fastigheterna i Göteborg, Trollhättan och Nyköping. Obligationen är tänkt att handlas på Nasdaq Stockholm inom 12 månader från emissionsdatumet.

Något uppdaterade finansiella mål antogs den 27 oktober.

AFFÄRSIDÉ OCH VISION

Affärsidé

Oscar Properties är ett fastighetsbolag med fokus på förvaltning och projektutveckling.

Vision

Oscar Properties vision är att vara det fastighetsbolag i Sverige som är bäst på att skapa värde i sina fastigheter och projekt.

STRATEGI

Övergripande strategi

Bolaget avser kombinera fastighetsförvaltning som bidrar med stabila kassaflöden med värdeskapande förvärv och

utvecklingsprojekt. Framtida utvecklingsprojekt kommer i huvudsak att genomföras i en samriskstruktur med finansiellt starka partners, vilket ger Oscar Properties möjlighet att i större utsträckning fokusera på sin kärnkompetens; design, marknadsföring och försäljning. Samarbeten genom intresseföretag syftar till att bidra till effektivt kapitalutnyttjande, effektiva affärsflöden, begränsa risker och ge skalfördelar. Byggrisken kommer att minimeras genom entreprenadkontrakt med stabila och erfarna leverantörer.

Den nedbrutna affärsstrategin innefattar följande delar:

- Utveckla förvaltningsportföljen som garanterar ett kassaflöde som långsiktigt stödjer projektutvecklingsaffären
- Löpande göra kompletterande förvärv, såväl inom förvaltning-som projektverksamheten

En viktig parameter i Bolagets strategi är att dra nytta av den mångåriga erfarenhet från fastighetsutvecklingsprojekt och fastighetsmarknaden i stort, samt det stora kontaktnätverk som Bolaget besitter. Denna marknadskunskap gör att Bolaget kan utforma särpräglade boenden med utgångspunkt i interiöra och exteriöra designkoncept samt identifiera potentiella förvärv för både utvecklings- och förvaltningsverksamheten.

Fastighetsförvaltning

Strategin för verksamhetsområdet är att fortsätta att expandera via ytterligare förvärv i Sverige. Bolaget kommer att fortsätta investera i olika typer av fastigheter för att bibehålla en hög diversifiering. Det primära investeringskriteriet är att de tilltänkta fastigheterna ska generera stabila kassaflöden och en god avkastning (definierat som driftnetto i relation till fastighetsvärdet) om minst 5,5 procent.

Bostadsutveckling i Storstockholm

Bolaget bedriver fastighetsutveckling genom att köpa, utveckla, konvertera och sälja fastigheter för främst bostadsändamål i Storstockholmsområdet och utvalda lägen i andra områden i Sverige. Genom konvertering av byggnader i vilka verksamheter som exempelvis industri-, kontors- eller skolverksamhet tidigare bedrivits och genom nybyggnation, skapar Oscar Properties moderna och särpräglade bostäder. Gemensamt för bostäder som skapas av Bolaget är de höga kraven på arkitektur, design och nytänkande. Ingen byggnad producerad av Oscar Properties är den andra lik och Oscar Properties strävar alltid efter att skapa boenden anpassade utifrån varje byggnads givna förutsättningar. Även byggnadens gemensamhetsytor omfattas av designkonceptet, med diverse faciliteter och kringsservice så som restaurang- och deliverksamhet för att underlätta vardagen för de boende. Att utveckla ett helhetskoncept på detta sätt bidrar till en ökning av marknadsvärdet på fastigheten.

Bostadsutveckling i tillväxtorter

Bolaget producerar prisvärda bostäder genom initiativet Norrterna.⁴⁰ Norrternas affärsidé är att bygga och sälja bostäder med hög kvalitet i tillväxtorter till ett pris för en bredare målgrupp som konkurrerar med priset för nybyggda hyresrätter. Genom att bygga standardiserade koncept är målsättningen att bostäderna kan byggas kostnadseffektivt samtidigt som kvalitet, funktionalitet och långsiktighet säkerställs.

Nya, kompletterande affärsområden

Oscar Properties starka position på bostadsmarknaden har under lång tid skapat kunskap och möjligheter att gå in i andra segment i fastighetsektorn. Oscar Properties driver en rad utvecklingsprojekt för att kapitalisera på den etablerade positionen och överföra den till nya områden. Vidare arbetar Bolaget med optimering av befintlig projektportfölj där bostadsprojekt omvandlas till exempelvis samhällsfastigheter eller kontor.

Projektportföljen utvärderas ständigt och Koncernen ser kontinuerligt över möjligheter att utveckla sina fastigheter. Första projektet är redan genomfört i form av Plania som omvandlats till skola där Oscar Properties ingått ett 12-årigt hyresavtal med Jensen Education, och fastigheten har sedan sålts till Stenvalvet via forward-funding.

Systematisering och standardisering

Oscar Properties arbetar för att ständigt förbättra kvaliteten i fastighetsportföljen och projekten med bibehållen ambitionsnivå vad gäller höjden på koncept och design. Verksamheten är organiserad för att arbeta i strukturerade processer med tydliga beslutspunkter som skapar förutsättningar för god uppföljning och kontroll. Genom fortsatt systematisering och standardisering kan lönsamheten i fastighetsportföljen och projekten fortsätta att höjas.

Finansiell kontroll och flexibilitet

Oscar Properties fastighetsportfölj genererar stabila kassaflöden och enstaka eller flertalet fastigheter kan vid behov säljas för att generera ytterligare kassaflöden. Oscar Properties finansieringsalternativ inkluderar eget kapital, banklån och marknaden för obligationslån. Bolaget har en etablerad modell för att driva projekt i samarbete med partners vilket bidrar till effektivt kapitalutnyttjande. Kapitaleffektiviteten vid förvärv av mark är relativt hög, då den i regel inte tillträds och betalas förrän detaljplan vinner laga kraft. Förädlade projekt kan säljas innan de färdigställs när detta är mer fördelaktigt.

Beställarkompetens

Oscar Properties är en tydlig och kompetent beställare där erfarenheter från många års uppförande av särpräglade och uppmärksamade projekt samlas. Bolagets expertis inom projektutveckling har förädlats med tiden, och utgör en kärnkompetens och ett konkurrensmedel för bolaget. Utöver detta besitter Bolaget en expertis inom upphandling av externa totalentreprenörer vilket minimerar byggrisken i projekten.

FINANSIELLA MÅL

Den 27 oktober 2021 fastställde bolaget nya finansiella mål som innebär ett ökat fokus på förvaltningsverksamheten där tillväxt och förvärv är i fokus kombinerat med ett förstärkt kassaflöde och finansiell ställning:

Operativa mål

- Fastighetsvärdet ska överstiga 20 miljarder kronor inom en treårsperiod.
- Bolagets tillväxt ska ske genom förvärv och värdehöjande förvaltning samt genom projektutveckling. Projektutveckling ska inte överstiga mer än 10 procent av bolagets balansräkning.
- Ambition om att nå Investment Grade, IG, rating inom 3 år.

Finansiella mål

- Genomsnittlig avkastning på eget kapital om 15 procent per år över en konjunkturcykel.
- Soliditeten ska inte understiga 30 procent och inom tre år uppgå till 40 procent.
- Räntetäckningsgraden, ICR, ska överstiga 1,5 gånger över en konjunkturcykel.

För att uppnå sina mål ska Oscar Properties:

- Fokusera på fastighetsförvärv som genererar stabila kassaflöden
- Fokusera på en effektiv kundorienterad förvaltning
- Fokusera på värdeskapande projektutveckling inom fastighetsbeståndet
- Fokusera på att identifiera utvecklingsbara byggrätter

⁴⁰ För mer information, se avsnittet "Projekt- och fastighetsportfölj – Projektfastigheter – Norrterna".

- Fokusera på att förbättra finansnettot genom att öka bolagets attraktionskraft hos bankerna via en stärkt balansräkning som kommer av ytterligare förvärv av fastigheter med stabila kassaflöden.

UTDELNINGSPOLICY

Under den nuvarande intensiva expansionsfasen kommer överskott de närmaste åren att återinvesteras i ytterligare förvärv och utveckling av fastigheterna. Oscar Properties har som långsiktigt mål att återuppta utdelningar.

Enligt villkoren för den obligation som Bolaget emitterade den 5 juli 2021 (ISIN SE0016275143) får Bolaget inte lämna aktieutdelning så länge som obligationen är utestående.

REGLERVERK

Av Bolagets verksamhet följer att Bolaget är föremål för ett flertal lagar och regler samt processer och beslut, såväl på politisk som tjänstemannanivå. Bland annat följande regelverk och processer påverkar Bolagets verksamhet; miljöbalken (1998:808), plan- och bygglagen, hälso- och miljöregler, hyreslagstiftning, byggnormer, säkerhetsföreskrifter, regler kring byggmaterial, antikvarisk byggnadsklassning och olika kulturmärkningar.

Vidare är Koncernens verksamhet i hög utsträckning beroende av myndighetsbeslut avseende beviljade detaljplaner och bygglov.

Därtill är Bolaget föremål för de regelverk som gäller för alla noterade bolag oavsett verksamhet, däribland aktiebolagsrättsliga och aktiemarknadsrättsliga regler (se avsnittet ”*Bolagsstyrning*”), skatterättsliga regler samt tillämpliga redovisningsprinciper.

MILJÖRISK, MILJÖKRAV OCH HÅLLBARHETSARBETE

Bolaget arbetar aktivt med frågor som rör hållbarhet och socialt ansvar, och frågor som arbetsmiljö, säkerhet, energifrågor och motverkan av korruption är en naturlig del av Bolagets verksamhet. Genom att systematisera och standardisera arbetssätt, metoder och materialval säkerställer Bolaget att fokus läggs på de frågor som gör skillnad.

Bolaget bedriver inte någon tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken. Emellertid kan det finnas, eller ha funnits, hyresgäster på de fastigheter som Bolaget direkt eller indirekt äger som bedriver eller har bedrivit verksamhet på ett sådant sätt att de anses vara verksamhetsutövare enligt miljöbalken. Se vidare avsnittet ”*Risikfaktorer – Miljörisk och miljökrav*”.

MEDARBETARE

Organisationen består av medarbetare med en bred bakgrund och erfarenhet inom förvaltning, design, arkitektur, projektutveckling, upphandling, bostadsförsäljning, ekonomi och finans. Medelantalet anställda i Koncernen uppgick under 2020 till 36 medarbetare, varav 13 män och 23 kvinnor. Vid slutet av räkenskapsåret 2019 uppgick antalet anställda i Koncernen till 52 medarbetare, varav 16 män och 36 kvinnor. Vid slutet av räkenskapsåret 2018 uppgick antalet anställda i Koncernen till 139 medarbetare inklusive konsulter, varav 76 män och 63 kvinnor. Tabellen nedan visar antal medarbetare i Koncernen fördelade på Koncernens bolag och funktionsområden per den 30 september 2021, då Bolaget hade 26 anställda, varav 9 män och 17 kvinnor.

– ANSTÄLLDA I KONCERNEN –

30 september 2021	
Oscar Properties Holding	2
Oscar Properties Förvaltning	
Ledning	1
Ekonomi, HR och IT	10
Transaktion och finans	2
Fastighetsförvaltning	5

Projektutveckling	4
Marknad	1
Reception	1
Totalt antal anställda	26

Oscar Properties har genom långsiktigt och målmedvetet arbete skapat ett starkt varumärke som attraherar personer med gedigen erfarenhet av fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling. Bolaget arbetar aktivt med intern kunskaps- och erfarenhetsåterföring, till exempel från avslutade projekt till nya, för att utveckla och förstärka kunskapen i organisationen. Under de senaste åren har organisationen anpassats efter nya marknadsförutsättningar.

ORGANISATION

Ekonomi, HR och IT

Ekonomifunktionen omfattar Redovisning, HR och IT. Ekonomifunktionen är en stödfunktion till ledning och operativ verksamhet och ansvarar för koncernens HR frågor, att verksamheten har en driftsäker och funktionell IT miljö samt att koncernens redovisning följer gällande lagar och regler med en god intern kontroll.

Transaktion och finans

Oscar Properties löpande verksamhet utgörs till stor del av förvärv av fastigheter och fastighetsägande bolag. Funktionen transaktion och finans arbetar aktivt med att identifiera och utvärdera nya transaktionsmöjligheter och tar tillsammans med övriga funktioner inom Bolaget fram utvärderings- och beslutsunderlag för de affärsmöjligheter som uppkommer. Funktioner arbetar även, tillsammans med ledningen, med att säkerställa den kort- och långsiktiga kapitalförsörjningen kopplad till förvärv.

Fastighetsförvaltning

Fastighetsförvaltning är den funktion inom Bolaget som ansvarar för all förvaltning av Bolagets fastigheter från förvärv till eventuell avyttring. Oscar Properties har anställt en effektiv förvaltningsorganisation som ansvarar för det dagliga underhållet av fastigheterna och tar hand om all kontakt med nuvarande och potentiella hyresgäster.

Projektutveckling

Projektutveckling är den enhet inom Oscar Properties som ansvarar för genomförandet av projekten från förvärv fram till garantitidens utgång, innefattande ansvar för utveckling av detaljplan och bygglov, driva projektering och fungera som en beställare gentemot kontrakterad totalentreprenör under entreprenadtiden. Projektledarna leder den interna projektgruppen, koordinerar de externa konsulter som engageras i projektet och har ansvar för att de uppställda ekonomiska och tidsmässiga målen i projekten kan uppnås.

Legal struktur

För översikt av legal struktur, se avsnittet ”*Legala frågor och övrig information*”.

INTRESSEFÖRETAG

Oscar Properties äger fastigheter och genomför projekt inom konvertering och nybyggnation såväl självständigt som tillsammans med delägare i intresseföretag. Per den 30 september 2021 var Bolaget delägare i 4 intresseföretag, tidigare under året var Bolaget delägare i ytterligare 4 intresseföretag som antingen avyttrats eller konverterats till dotterbolag. Oscar Properties bidrar framför allt med affärsgenerering och projektledning, medan delägarna huvudsakligen bidrar med finansiering och nya projekt.

Oscar Properties bedömer att strukturen med delat ägande i olika konstellationer bidrar till effektivt kapitalutnyttjande och affärsflöden, begränsar risk och ger skalfördelar. Den nära relationen med delägarna, där flertalet äger och förvaltar stora

fastighetsbestånd, ger också Oscar Properties bättre förutsättningar att identifiera nya intressanta projektmöjligheter.

Intresseföretagen finansieras genom kapitaltillskott i form av aktieägartillskott och inlåning från respektive ägare samt extern finansiering från kreditinstitut. De underliggande projektbolagen kan ha ytterligare delägare, vilket innebär att Oscar Properties kapitalandel i specifika projekt kan avvika från kapitalandelen i intresseföretaget.

I koncernredovisningen redovisas samtliga intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden, vilket innebär att resultaträkningen

redovisar Koncernens andel av förändringar i intresseföretagens nettotillgångar och att balansräkningen redovisar endast Koncernens andel av intresseföretagens eget kapital.

I tabellen nedan ges en översikt över Bolagets intresseföretag per den 30 september 2021. För mer information om Bolagets samarbeten i intresseföretag, se avsnittet ”*Legala frågor och övrig information – Väsentliga avtal – Samarbetsavtal beträffande intresseföretag*”.

– ÖVERSIKT INTRESSEFÖRETAG PER DEN 30 SEPTEMBER 2021¹ –

Intresseföretag	Delägare	Kapitalandel	Redovisat värde andelar, mkr
Projektbolaget Oscarsborg AB	Fabege	50%	1,1
Eriksberg Intressenter AB ²	Veidekke	50%	-
Ostam Holding AB	Wallenstam	50%	0,2
Oscar MaiN One AB	NIAM	15% ³	-
SOF-11 Camilla S.är.l	Starwood Capital	30% ⁴	-
Projektbolaget Strået	Ungarco	50% ⁵	-
Samterna	SBB	50% ⁶	12,8
Torsplan Holding AB	Slättö Fastpartner	50% ⁷	298,2
Summa andelar i joint ventures/intresseföretag			312,3

¹ Informationen i tabellen baseras på uppgifter från Bolagets delårsrapport för januari-september 2021, vilken har införlivats i detta Prospekt genom hänvisning. Delårsrapporten har ej varit föremål för granskning av Bolagets revisorer.

² Andelen i Eriksbergs Intressenter AB har avyttrats den 1 september 2021 till NordR Sverige AB.

³ Oscar Properties förvärvade NIAMs andel i Oscar MaiNOne den 19 april 2021 och bolaget blev därmed ett dotterbolag.

⁴ SOF-11 Camilla ägs från den 13 september 2021 till 100 % av Oscar Properties. Starwood Capitals andel är förvärvad.

⁵ Andelen i Projektbolaget Strået har avyttrats den 5 juli 2021 till Ungarco Förvaltning AB.

⁶ Aktiekapitalet fördelar sig på Oscar Properties 50 % och SBB 50 %.

⁷ Aktiekapitalet fördelar sig på Oscar Properties 50 %, Slättö Fastpartner II 50%. Vinstdelningen med Slättö Fastpartner avviker från angiven kapitalandel. Projektet avser Helix.

Fastighets- och projektportfölj

I detta avsnitt redogörs för Gruppens fastighets- och projektportfölj per den 30 september 2021. Informationen i detta avsnitt är, i allt väsentligt, Bolagets aktuella bedömning av fastighets- och projektportföljen. Dessa bedömningar, och det slutgiltiga utfallet av respektive projekt, kan komma att förändras på grund av faktorer såväl inom som utom Bolagets kontroll på grund av till exempel utformning av detaljplaner, myndighetsbeslut och marknadsutvecklingen samt att flera av projekten är i planeringsfas där planen för respektive projekt kan komma att förändras.

Oscar Properties fastighetsbestånd bestod per den 30 september 2021 av 51 fastigheter i regionstäder i primärt södra och mellan Sverige. Det underliggande fastighetsvärdet för portföljen uppgick till 3 922 miljoner kronor och den uthyrbara arean är 289 532 kvadratmeter, vilket är uppskattat att generera ett driftnetto om cirka 233 miljoner kronor per år. Fastighetsportföljen är väldiversifierad och består främst av lokaler av typ lager, kontor, dagligvaruhandel, butik och industri.

Bolaget har sedan den 30 september och fram till och med dagen för Prospektet tillträtt ytterligare ett antal fastigheter från Kvalitena, Trenäs Förvaltning AB och GG Egendomar AB. Dessa har ett totalt fastighetsvärde om 913 miljoner kronor, en uthyrbar area om 96 775 kvadratmeter och ett driftnetto om 59 miljoner kronor. Utöver de redan tillträdna fastigheterna har Bolaget ett antal pågående fastighetsförvärv som har planerat tillträde under den resterande delen av 2021 samt under 2022:

Den 10 februari 2021 avtalade Bolaget om förvärv av ytterligare en fastighet med ett totalt marknadsvärde om 100 miljoner kronor. Förvärvet inkluderar en nyproducerad fastighet i Rotebro med en total uthyrbar area om 4 200 kvadratmeter med ett driftnetto på cirka 5,5 miljoner kronor. Tillträde förväntas ske under fjärde kvartalet 2021.

Den 28 juni 2021 avtalade Bolaget om förvärv av ytterligare två förvaltningsfastigheter med ett totalt marknadsvärde om 36,5 miljoner kronor. Förvärvet inkluderar två lager- och industrifastigheter i Värnamo med ett en total uthyrbar area om 28 500 kvadratmeter med ett driftnetto på cirka 2,3 miljoner kronor per år. Tillträde förväntas ske under fjärde kvartalet 2021.

Den 17 september 2021 avtalade Bolaget om förvärv av ytterligare en förvaltningsfastighet med ett totalt marknadsvärde om 27 miljoner kronor. Förvärvet inkluderar en fastighet i Lidköping med en total uthyrbar area om 2 500 kvadratmeter. Tillträde förväntas ske under första kvartalet 2022.

Den 28 september 2021 avtalade Bolaget om ett förvärv av 16 förvaltningsfastigheter från Castellum med ett totalt marknadsvärde om 1 750 miljoner kronor. Förvärvet inkluderar kommersiella fastigheter i Huddinge, Sollentuna, Västerås, Norrköping, Helsingborg och Malmö med en total uthyrbar area om 115 572 kvadratmeter och ett driftnetto på cirka 105 miljoner kronor per år. Fastigheterna förväntas tillträdas senast i början av december 2021.

Bolagets projektportfölj återfinns i Storstockholmsområdet och i utvalda lägen i andra kommuner i Sverige. Projektportföljen består dels av byggnader, med potential att konverteras till bostäder, dels av fastigheter med befintliga eller planerade byggrätter för nyproduktion och dels av fastigheter med kommersiella utvecklingsmöjligheter.

FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJEN

2019

Under 2019 slutfördes projekten Industriverket, 79&Park, Bageriet och No.4 enligt plan. Flera åtgärder vidtogs i syfte att ytterligare anpassa projektportföljen till rådande marknadsläge. Oscar Properties beslutade att återlämna markanvisningen för projektet Cubrick i Sundbyberg, samt att inte fullfölja förvärvet av en av de byggrätter som ingick i området Nacka Strand, No.7. Bolaget

beslutade även att återlämna markanvisningen för projektet Umbra på Värmdö.

Oscar Properties och N&S Industrifastigheter avslutade aktieövertagelseavtalet som rör byggrätt för bostäder avseende fastigheterna Veddesta 1:21, 2:29 och 2:55 i Södra Veddesta. Istället tecknades ett separat optionsavtal mellan parterna enligt vilket N&S Industrifastigheter driver det fortsatta detaljplanarbetet och utvecklar fastigheterna men Oscar Properties har villkorad rätt att förvärva samtliga aktier i bolaget.

Oscar Properties och Ungarco Förvaltnings AB, SaRot Investment AB och Dalbgro AB tecknade ett tillägg till tidigare avtal gällande projektet Kraus i Solna, innebärande att parterna delar på den framtida projektvinsten i projektet. Vinstdelningen effektueras genom att Oscar Properties i anslutning till undertecknandet av tilläggsavtalet överläter 50 procent av aktierna i bolaget till Ungarco Förvaltnings AB, SaRot Investment AB och Dalbgro AB.

I juli 2019 avyttrade Koncernen 50 procent av aktierna i Torsplan Holding AB till Slättö Fastpartner II AB (ett bolag ägt av Fastpartner AB och Slättö VII). Torsplan Holding AB är det bolag som driver projektet Helix. Parterna äger 50 procent av aktierna i bolaget vardera (vinstdelningen med Slättö avviker från aktieägandet).

Projektet Unité återgick till att vara ett bostadsutvecklingsprojekt på grund av de förbättrade marknadsförutsättningarna. Projektet består av tre byggnader omfattande 42 lägenheter samt 4 stadsradhus. Produktionen återupptogs under det tredje kvartalet 2020 och färdigställdes under det andra kvartalet 2021.

Oscar Properties kunde inte tillträda marken i projektet Gasklockan den 31 oktober 2019 som planerat på grund av meningsskiljaktigheter med motparten Stockholms Stad om att marken inte lever upp till uppsatta miljökrav. Stockholms Stad har hävt avtalet och Oscar Properties har skickat in en stämning till Stockholms tingsrätt med ett skadeståndsanspråk på 169 miljoner kronor samt utebliven projektvinst.

Under 2019 har även Plania avyttrats till Stenvalvet, med möjlighet för tilläggsköpeskilling.

2020

Under 2020 har ett flertal projekt och fastigheter avyttrats. I mars 2020 ingick Oscar Properties avtal om försäljning av tre tomter på Dalarö till en extern köpare för en överenskommen köpeskilling om 5 miljoner kronor, samt för en tilläggsköpeskilling om ytterligare 16 miljoner kronor.

Projektet Cykelfabriken/The Mill i Uppsala avyttrades i juli 2020 till Slättö Bostad Holding AB till en köpeskilling om 60 miljoner kronor plus en tilläggsköpeskilling baserad på projektets vinst. Projektet är fördelat på de två fastigheterna Kvarngärdet 28:6 och 28:7 belägna i centrala Uppsala och utgörs av byggrätter om cirka 8 000 kvadratmeter BTA fördelat över fem våningar.

Nackahusen, inklusive de helägda fastighetsägande dotterbolagen, avyttrades i augusti 2020 till ett av Genova Property Group och Samhällsbyggnadsbolaget i Norden samägt bolag med en möjlig tilläggsköpeskilling om 240 miljoner kronor. I transaktionen avyttrade Oscar Properties fastigheterna Nacka Sicklaön 13:24, 13:139 och 362:1 samt del av Sicklaön 13:78, 13:135 och 13:87. Fastigheterna utgörs av kommersiella lokaler samt byggrätter där kommande detaljplan förväntas medge utveckling av bostäder och lokaler om cirka 39 400 kvadratmeter BTA.

Under det fjärde kvartalet 2020 förvärvade Oscar Properties fastighetsportföljen Valerum. Valerum består av 37 väldiversifierade fastigheter i ett flertal regionstäder i primärt södra Sverige. Förvärvet finansierades genom emission av ett säkerställt obligationslån uppgående till 710 miljoner kronor, ett banklån om 200 miljoner kronor, eget kapital om 271 miljoner kronor samt en säljarrevers 230 miljoner kronor. Det underliggande fastighetsvärdet för portföljen uppgår till 1 430 miljoner kronor.

2021

I maj 2021 tillträdde Bolaget de två förvärv för totalt 1 390 miljoner kronor, dels av en portfölj bestående av fem kommersiella fastigheter i Västberga/Älvsjö för 745 miljoner kronor, dels av en lagerfastighet i Helsingborg för 645 miljoner kronor. Bolaget förvärfvar även fyra fastigheter i Köping med inslag av bostäder från Sterner Stenhus Holding AB med ett underliggande fastighetsvärde om 119 miljoner kronor och en uthyrbar area om 14 000 kvadratmeter.

I juni 2021 tillträdde Bolaget två fastigheter i Linköping med ett underliggande fastighetsvärde om 97,5 miljoner kronor.

I juli 2021 tillträdde Bolaget två förvärv för totalt 269 miljoner kronor, dels en portfölj av en fastighet i Katrineholm och en fastighet i Falköping, dels en portfölj bestående av fyra fastigheter i centrala Köping. Vidare har Bolaget tillträtt två fastigheter till ett värde om 343,5 miljoner kronor och frånträtt sju fastigheter till ett värde om 340 miljoner kronor.

I september 2021 gick Bolaget vidare med utveckling av sin hyresrättsportfölj i Sundsvall, där bolaget har erhållit bygglov för den första etappen av projektet.

Den 22 april 2021 avtalade Bolaget om förvärv av ytterligare fem förvaltningsfastigheter från Compactor Fastigheter AB med ett totalt marknadsvärde om 110 miljoner kronor. Förvärvet inkluderar fastigheter i Lund, Ängelholm och Bjuv med en total uthyrbar area om 6 900 kvadratmeter och fastigheterna tillträdde den 30 september 2021.

Den 23 april 2021 avtalade Bolaget om förvärv av ytterligare 16 förvaltningsfastigheter med ett totalt marknadsvärde om 932,5 miljoner kronor från Kvalitena AB. Förvärvet inkluderar fastigheter i Helsingborg, Skellefteå, Skövde, Sundsvall och Umeå med flera orter med en total uthyrbar area om cirka 100 000 kvadratmeter och ett hyresvärde om 71,8 miljoner kronor per år. Fastighetsportföljen tillträdde den 1 november 2021, förutom fastigheterna i Sundsvall som tillträdde i juli 2021.

Den 19 maj 2021 avtalade Bolaget om förvärv av ytterligare tre förvaltningsfastigheter med ett totalt marknadsvärde om 77 miljoner kronor. Förvärvet inkluderar fastigheter i Göteborg, Trollhättan och Nyköping med ett driftnetto på cirka 4,6 miljoner kronor per år. Säljare till fastigheterna var GG Egendomar och Trenäs Förvaltning och fastigheterna tillträdde den 1 november 2021 respektive den 2 november 2021.

PROJEKTPORTFÖLJ OCH FASTIGHETSBESTÅND

Projekt där Koncernen är delägare redogörs för ytterligare ovan under avsnittet "Verksamhetsöversikt – Intresseföretag". Nedan redovisas fastigheter och projekt i vilka Gruppen hade ett engagemang per den 30 september 2021

– ÖVERSIKT FÖRVALTNINGSPORTFÖLJEN PER DEN 30 SEPTEMBER 2021 –

Oscar Properties förvaltningsportfölj består per den 30 september 2021 av 51 väldiversifierade fastigheter i ett flertal regionstäder i primärt mellan och södra Sverige. Det underliggande fastighetsvärdet för portföljen uppgår till 3 922 miljoner kronor.

Den totala uthyrningsbara arean i förvaltningsportföljen uppgår till 289 532 kvadratmeter, och består i huvudsak av fastigheter för lager, kontor, dagligvaruhandel, butik och industri.

Förvaltningsportföljen har en genomsnittlig avkastning om 5,9 procent, motsvarande ett driftnetto om 233 miljoner kronor per år. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till cirka 91 procent. Största hyresgäster i fastighetsportföljen är Bring Frigo AB, City Gross Sverige AB, Telefonaktiebolaget LM Ericsson och QO Söder. Portföljens genomsnittliga återstående kontraktslängd är 3,7 år, och de genomsnittliga hyresintäkterna uppgår till 854 kronor per kvadratmeter.

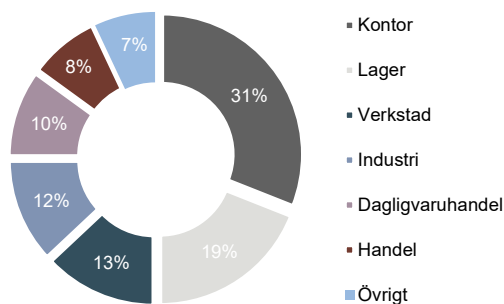
Efter den 30 september 2021 och fram till och med dagen för Prospektet har Bolaget tillträtt ytterligare förvaltningsfastigheter med ett underliggande fastighetsvärde som uppgår till 913 miljoner kronor och en total uthyrningsbar area om 96 775 kvadratmeter. Driftnettot för de tillträdde fastigheterna uppgår till 59 miljoner kronor.

Oscar Properties har i fastighetsportföljen per den 30 september 2021 även identifierat byggrätter om cirka 79 140 kvadratmeter inom befintliga detaljplaner, vilka Bolaget avser att förädla.

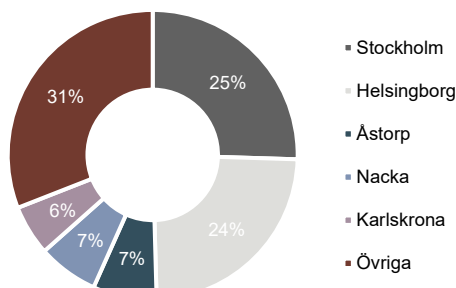
Bolaget genomför en marknadsvärdering på samtliga fastigheter varje kvartal. Under en rullande 12-månadersperiod värderas varje fastighet av en välrenommerad extern värderingsfirma och vid varje kvartal utförs marknadsvärdering internt enligt samma grundprinciper som vid extern värdering, men i en något förenklad form. Externvärderingarna är utförda av Newsec, Savills, Cushman & Wakefield och Baron Advice. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13.



FÖRDELNING LOKALTYP, ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



GEOGRAFISK FÖRDELNING AV FASTIGHETSVÄRDE, ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE per den 30 september 2021



FÖRVALTNINGSPORTFÖLJENS TIO STÖRSTA HYRESGÄSTER PER DEN 30 SEPTEMBER 2021

Hyresgäst	Hyresvärde, mkr	Andel av totalt Hyresvärde	Area, m ²	SEK/m ²
Bring Frigo AB	41,9	15,5%	62 000	677
City Gross Sverige AB	25,3	9,3%	22 463	1 124
Telefonaktiebolaget LM Ericsson	12,7	4,7%	12 297	1 035
QO Söder AB	12,2	4,5%	9 345	1 303
Bergfalk & Co AB	7,3	2,7%	3 885	1 876
Arbetsförmedlingen	6,3	2,3%	4 673	1 352
Sörmlands Printing Solutions AB	5,4	2,0%	16 172	331
Ludus AB	5,2	1,9%	2 263	2 291
Thoren Framtid AB	4,9	1,8%	8 205	603
Coop Sverige Fastigheter AB	4,5	1,7%	3 321	1 360
Totalt 10 största hyresgästerna	125,7	46,4%	144 624	869

URVAL AV FASTIGHETER



Fastighet	Danmark 29	Skeppsbron 3	Midgård 12	Myran 24
Stad	Helsingborg	Karlskrona	Köping	Oskarshamn
Hyresintäkt, mkr	13,9	3,1	4,4	1,4
Urval hyresgäster	Arbetsförmedlingen, Migrationsverket	Handelsbanken, Outpost24, Karlskrona kommun	Kronans Apotek, Lindex, KappAhl	Länsförsäkringar, EY
Antal hyresgäster	35	5	5	7
Kommentar	Stark bas av offentliga hyresgäster där Arbetsförmedlingens nuvarande hyreskontrakt löper från 2010	Framförallt kontor, belägen i centrala Karlskrona	Detaljhandelsfastighet med flera hyresgäster	Bostads- och kontorsfastighet med flera hyresgäster

DETALJERAD ÖVERSIKT AV FASTIGHETSPORTFÖLJEN PER DEN 30 SEPTEMBER 2021

Fastigheter	Kommun	Area, m2	Marknadsvärde, mkr	Driftnetto, mkr	Avkastning
Rausgård 22	Helsingborg	62 000	691,0	41,9	6,1%
Konsumenten 2	Stockholm	19 731	546,1	32,8	6,0%
Hyllinge 1:13	Åstorp	22 463	279,0	25,3	9,1%
Sicklaön 88:1	Nacka	8 077	265,0	0,0	0,0%
Danmark 29	Helsingborg	11 105	254,3	13,9	5,5%
Elektra 25	Stockholm	4 382	150,5	7,5	5,0%
Dikesrenen 19	Stockholm	3 555	142,0	6,5	4,6%
Psilander 60	Karlskrona	14 470	139,0	12,8	9,2%
Skravsätt 1:29	Sundsvall	10 513	97,4	5,8	6,0%
Elektra 26	Stockholm	2 158	95,8	4,5	4,7%
Paradiset 18	Västervik	6 364	89,3	5,7	6,4%
Mejeriet 12	Katrineholm	16 172	85,0	5,4	6,3%
Heimdal 17	Skövde	5 052	76,0	5,6	7,4%
Rovan 1	Ängelholm	3 166	73,2	0,0	0,0%
Skeppsbron 3	Karlskrona	1 935	66,5	3,1	4,7%
Stalaktiten 4	Falköping	5 763	65,0	5,1	7,8%
Elektra 13	Stockholm	2 355	65,0	2,8	4,3%
Gården 2	Linköping	6 786	61,0	4,5	7,4%
Brovakten 4	Nyköping	4 257	48,0	2,1	4,3%
Lejonet 15	Oskarshamn	3 718	48,0	2,8	5,8%
Lejonet 16	Oskarshamn	1 944	47,0	2,7	5,8%
Litografen 7	Eskilstuna	8 360	41,1	3,0	7,3%
Njord 6,7	Köping	5 786	41,0	4,3	10,6%
Midgård 12	Köping	3 589	39,0	4,4	11,3%
Vintergatan 22	Eskilstuna	7 765	38,0	2,6	6,9%
Generalen 7	Linköping	4 794	36,5	2,8	7,7%
Rogberga-Vissmålen 1:9	Jönköping	5 441	26,0	2,5	9,5%
Långsbyn 6:9	Hedemora	4 357	24,5	1,6	6,6%
Västerås 9	Västervik	2 033	23,7	0,7	2,9%
Bjuv 8:7 & Alegården 4	Bjuv	3 006	23,5	1,6	6,8%
Myran 24	Oskarshamn	1 503	22,3	1,4	6,4%
Alstrum 6:3	Karlstad	3 347	22,0	1,6	7,4%
Elefanten 29	Oskarshamn	1 987	21,0	1,3	6,3%
Vägboden 1	Köping	3 170	21,0	2,0	9,6%
Frej 1	Oskarshamn	1 283	19,0	1,5	7,6%
Midgård 14	Köping	1 505	18,0	1,2	6,9%
Björnänge 6:3	Söderhamn	3 576	14,8	1,6	11,0%
Skeppsbron 2	Karlskrona	400	14,5	1,1	7,4%
Direktören 9	Nässjö	1 200	10,5	1,2	11,8%
Biet 16	Oskarshamn	837	10,0	0,8	7,9%
Städet 16	Flen	1 799	10,0	1,0	9,6%
Lejonet 11	Oskarshamn	801	9,0	0,9	9,5%
Västanvik 1:690	Torsby	395	8,7	0,0	0,0%
Älgen 1	Hedemora	1 632	8,3	1,2	14,2%
Ratten 9	Oskarshamn	1 132	6,8	0,6	8,5%
Sörby 1:169	Hagfors	278	5,8	0,0	0,0%
Fagotten 6	Lund	323	5,6	0,0	0,0%
Bryggaren 14	Oskarshamn	882	5,5	0,2	4,5%
Svalan 11-15	Oskarshamn	1 676	4,1	0,3	6,8%
Klostret 3	Lund	411	4,1	0,4	9,6%
Vesta 12	Oskarshamn	300	3,7	0,2	4,1%
Total		289 532	3 922	232,9	5,9%

ÖVERSIKT AV BYGGRÄTTER I FASTIGHTSPORTFÖLJEN PER DEN 30 SEPTEMBER 2021

Oscar Properties har identifierat ett flertal byggrätter i fastighetsportföljen, utspridda över 26 fastigheter i 14 kommuner, vilka Bolaget planerar att förädla med kassaflöden från befintliga fastigheter.

Fastighet	Kommun	BTA, kvadratmeter
Litografen 7	Eskilstuna	12 200
Dikesrenen 19	Stockholm	8 109
Vintergatan 22	Eskilstuna	8 000
Elektra 25	Stockholm	6 127
Elektra 26	Stockholm	4 688
Städet 16	Flen	4 570
Alstrum 6:3	Karlstad	4 150
Konsumenten 2	Stockholm	3 559
Ratten 9	Oskarshamn	3 540
Elektra 13	Stockholm	3 137
Paradiset 18	Västervik	2 650
Långsbyn 6:9	Hedemora	2 500
Danmark 29	Helsingborg	2 250
Västerås 9	Västervik	2 000
Sörby 1:169	Hagfors	1 700
Direktören 9	Nässjö	1 250
Lejonet 16	Oskarshamn	1 200
Björnmånge 6:3	Söderhamn	1 100
Psilander 60	Karlskrona	1 000
Vesta 12	Oskarshamn	980
Svalan 11 och 15	Oskarshamn	975
Älgen 1	Hedemora	900
Rogberga-Vissmålen 1:9	Jönköping	900
Bryggaren 14	Oskarshamn	750
Elefanten 29	Oskarshamn	745
Västanvik 1:690	Torsby	160

– ÖVERSIKT PROJEKTPORTFÖLJEN PER DEN 30 SEPTEMBER 2021 –

Informationen om respektive projekt nedan är i allt väsentligt Bolagets bedömning av respektive projekt i dess helhet per den 30 september 2021. Dessa bedömningar och det slutliga utfallet av respektive projekt kan komma att förändras på grund av faktorer såväl inom som utom Bolagets kontroll på grund av till exempel utformning av detaljplaner, myndighetsbeslut och marknadsutvecklingen. Vidare är flera av projekten i planeringsfas och planen för respektive projekt kan komma att förändras. Tidplanen för respektive projekt är också föremål för förändringar.

ÖVERSIKT PROJEKTPORTFÖLJEN PER DEN 30 SEPTEMBER 2021

Oscar Properties projektportfölj är i huvudsak beläget i Stockholmsregionen. I tillägg har Bolaget projektbestånd i Karlskrona och Sundsvall.

Oscar Properties bedriver för närvarande ett projekt i egen regi, Norrterna Sundsvall, samtidigt som Bolaget bedriver och finansierar två projekt inom ramen för joint ventures, Primus Park Essingen Stockholm och Samterna Karlskrona.

NORRTERNA, SUNDSVALL

Norrterna har förvärvat byggrätter avseende 3 fastigheter på Norra Kajen, centralt i Sundsvall och omfattar totalt 200 lägenheter. Första kvarteret som omfattar 31 planerade hyresrätter med en planerad produktionsstart under första kvartalet 2022. Inflyttning beräknas starta under det fjärde kvartalet 2022.

PRIMUS PARK

Bolaget har under det tredje kvartalet 2021 ingått avsiktsförklaring om att avyttra projekt Primus, se vidare avsnitt "Legala frågor och övrig information – Väsentliga avtal".

SAMTERNA, KARLSKRONA

Första projektet, Skogsglantan, är beläget i Gullberna Park i Karlskrona och omfattar totalt 80 lägenheter fördelat på 5 hus. Planerad produktionsstart för etapp 1 är första kvartalet 2022. I den norra delen av Gullberna Park uppförs Norrternas andra projekt Skogsbacken om ca 90 lägenheter där två punkthus ska byggas intill befintlig gata vilket minimerar ingreppen i parkområdet.

IDENTIFIERING AV BYGGGRÄTTER

Oscar Properties identifierar succesivt möjliga byggrätter inom ramen för fastighetsbeståndet i affärsområdet Förvaltningsfastigheter och kommer att utveckla projekt löpande. Byggrätterna fördelar sig inom segmenten kontor, bostäder och industri/lager och Bolaget har för avsikt att utveckla byggrätterna löpande.



Norra Kajen, Sundsvall.



Gullberna Park, Karlskrona.

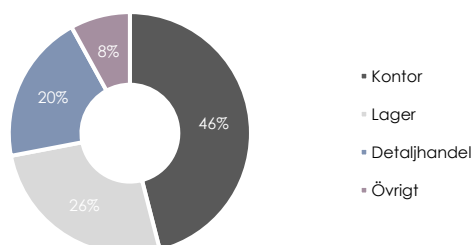
Översikt av fastighetsportföljen i Förvärvet från Castellum

16 FASTIGHETER BELÄGNA I STORSTADSREGIONER MED EN TOTAL YTA OM 115 572 KVADRATMETER

Fastigheterna i portföljen är utspridda över sex kommuner i södra och mellersta Sverige och omfattar totalt 115 572 kvadratmeter främst fördelade på de olika lokaltyperna kontor, lager, parti- och detaljhandel. Majoriteten av fastigheterna är belägna i Stockholm- och Öresundsregionerna som tillsammans står för ungefär 88 procent av hyresintäkterna. Fastighetsportföljens totala hyresintäkter uppgår till ungefär 120 miljoner kronor med en ekonomisk uthymlingsgrad om 82 procent. Kundbasen uppgår till ungefär 200 stycken unika hyresgäster varav de sex största hyresgästerna genererar ungefär 26 procent av hyresintäkterna. Majoriteten av fastigheterna uppfördes mellan 1980 och 2000.

Före genomförande av tillträde i Förvärvet, vilket förväntas äga rum senast i början av december 2021, ägs fastigheterna av Castellum. Fastigheterna i portföljen är enligt Bolaget belägna i attraktiva kluster i antingen väletablerade grossistområden eller varuhus-, logistik- och lättindustriområden. Detta bidrar till en attraktiv geografisk fördelning, som även passar in väl i Oscar Properties befintliga fastighetsbestånd, vilket enligt Bolaget kommer bidra till en kostnadseffektiv fastighetsförvaltning. Vidare anser Bolaget att fastighetsportföljen innehåller ett fint bestånd av fastigheter med hög teknisk standard sett till byggnadernas år. Estimerade vakansintäkter uppgår till ungefär 27 mkr och baseras på Bolagets bedömning. I tillägg finns ytterligare värdeskapande möjligheter genom exempelvis omförhandling av nuvarande hyreskontrakt, omplacering av vissa tillgångar samt konvertering av outnyttjade lokaler, vilket enligt Bolaget bidrar till en stor utvecklingspotential för beståndet.

DEN FÖRVÄRVADE FASTIGHETSPORTFÖLJENFÖRDELNING AV LOKALTYP, ANDEL AV TOTAL UTHYRBAR AREA



DETALJERAD ÖVERSIKT AV DEN FÖRVÄRVADE FASTIGHETSPORTFÖLJEN PER DAGEN FÖR PROSPEKTET

Kommun	Fastigheter	Area m2	Andel av portföljarea	Hyresintäkter, mkr	Andel av totala hyresintäkter
Huddinge	4	9 822	9%	16.2	14%
Sollentuna	3	17 529	15%	26.0	22%
Västerås	1	8 864	8%	7.5	6%
Norrköping	1	19 458	17%	6.4	5%
Helsingborg	5	44 359	38%	44.8	37%
Malmö	2	15 540	13%	19.5	16%
Total	16	115 572	100%	120.4	100%

Hyresintäkterna i ovan tabell refererar till förväntat drifnetto framöver på en årlig basis och det är baserat på de hyresavtal som är ingångna per dagen för Prospektet. För detaljerad finansiell historik för respektive förvärvat bolag hänvisas läsaren till respektive bolags årsredovisning, som, i den mån sådan finns tillgänglig, är införlivade via hänvisning i detta Prospekt, se närmare i avsnittet "Legala frågor och övrig information – Handlingar införlivade genom hänvisning". Dessa bolag är: BRO Ekstubben AB, Castellum Västerås Jordlinan 2 AB, Fastighets AB Briggen i Västra Hamnen AB, Fastighets AB Briggen Grusgången AB och Castellum Norrköping Proppen 2 AB.

Fastighet	Kommun	Besittningsrätt	Hyresintäkter, mkr	Uthyrningsgrad %	WAULT, år
Altartorpet 22	Huddinge	Arrende	5.4	100%	3.1
Altartorpet 23	Huddinge	Arrende	6.9	92%	1.5
Arrendatorn 15	Huddinge	Äganderätt	2.1	100%	1.3
Arrendatorn 16	Huddinge	Äganderätt	1.9	85%	2.7
Ekplantan 4	Sollentuna	Äganderätt	16.0	89%	7.9
Ekstubben 21, 23	Sollentuna	Äganderätt	7.7	77%	1.7
Ekstubben 25	Sollentuna	Äganderätt	2.3	100%	1.1
Jordlinan 2	Västerås	Äganderätt	7.5	97%	3.2
Proppen 2	Norrköping	Äganderätt	6.4	63%	1.6
Snärskogen 1	Helsingborg	Äganderätt	10.6	88%	2.8
Grusgången 2	Helsingborg	Äganderätt	1.7	61%	1.8
Kroksabeln 18	Helsingborg	Äganderätt	3.7	86%	2.0
Pilbågen 6	Helsingborg	Äganderätt	14.3	83%	2.2
Kavalleristen 9	Helsingborg	Äganderätt	14.5	74%	1.8
Revolversvarven 12	Malmö	Äganderätt	7.3	63%	6.1
Fullriggaren 4	Malmö	Äganderätt	12.2	82%	1.6
Total			120.4	82%	3.1

URVAL AV FASTIGHETER I DEN FÖRVÄRVADE FASTIGHETSPORTFÖLJEN FRÅN CASTELLUM



Revolversvarven 12



Altartorpet 22



Jordlinan 2



Kvalleristen 9



Kroksabeln 18



Ekstubbarna 21, 23 och 25

Intjäningsförmåga

Intjäningsförmåga Bolagets förvaltningsportfölj

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga för Bolagets förvaltningsportfölj per den 30 september 2021 samt inklusive Förvärvet. Det bör noteras att intjäningsförmågan per den 30 september 2021 endast avser Bolagets nuvarande förvaltningsportfölj, vilken består av 51 fastigheter, se avsnitt "Detaljerad översikt av fastighetsportföljen" för specifikation av fastigheter. Intjäningsförmågan avser endast fastighetsportföljen och är således inte en intjäningsförmåga för hela Oscar Properties då intjäningsförmågan inte inkluderar intäkter från projektutveckling.

Intjäningsförmågan är inte en prognos utan endast att betrakta som en teoretisk ögonblicksbild och presenteras endast för illustrationsändamål. Den bedömda, aktuella intjäningsförmågan innefattar inte en bedömning av den framtida utvecklingen av hyror, vakansgrad, driftskostnader, räntor eller andra faktorer. Förvaltningsportföljens resultat kommer även att påverkas av värdeförändringar i fastighetsbeståndet samt av eventuella framtida förvärv och avyttringar av fastigheter och investeringar i utveckling. Det finns faktorer i intjäningsförmågan som ligger utanför Bolagets direkta kontroll, så som exempelvis hyresgästernas förmåga att betala hyror och utveckling på räntemarknaden. Intjäningsförmågan ska läsas tillsammans med övrig information i prospektet. Intjäningsförmågan har sammanställts i enlighet med Bolagets redovisningsprinciper. Information om intjäningsförmågan har inte granskats av Bolagets revisorer. Följande information har utgjort underlag för intjäningsförmågan:

- Hyresvärde på årsbasis baseras på kontrakterade hyresintäkter och bedömd marknadshyra för vakanta lokaler vid tidpunkten för förvärvet.
- Vakanser avser bedömd marknadshyra för vakanta lokaler vid tidpunkten för förvärvet.
- Hyresgaranti per 30 september 2021 avser främst att säljaren av Valerum fastighetsportfölj har lämnat en driftnettogaranti att det årliga driftnettot ska uppgå till minst 81.8 miljoner kronor, vilket resulterade i en hyresgaranti om 19.0 miljoner kronor baserat på hyresvärde, vakanser och fastighetskostnader vid tidpunkten för förvärvet. Driftnettogarantin gäller i 3 år och löper fram till den 31 december 2023. Bolaget har avyttrat 7 av fastigheterna i Valerums fastighetsportfölj, varför hyresgarantin minskat i relation till dessa försäljningar.
- Förvärvet innehåller en hyresgaranti om 14 miljoner kronor.
- Fastighetskostnader baseras på annualiserade kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt vid tidpunkten för förvärvet.
- Förvaltningsorganisation avser annualiserade kostnader för förvärvsportföljens förvaltningsorganisation bestående av fem heltidsanställda vid tidpunkten för förvärvet, vilka fortsatt kommer att vara anställda i förvärvsportföljen.
- Räntekostnader baseras på nuvarande räntevillkor för banklån och obligationslån i förvärvsportföljen.

Miljoner kronor	Intjäningsförmåga – Intjäningsförmåga per 30 september 2021
Hyresvärde	275,8
Vakanser	(18,3)
Hyresgaranti	9,4
Hyresintäkter	266,9
Fastighetskostnader	(53,5)
Fastighetsadministration	(11,7)
Driftnetto	201,8
Central administration	(35,4)
Finansnetto	(162,9)
Förvaltningsresultat	3,5

Bolagets förvaltningsportfölj efter Förvärvet

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga för Bolagets förvaltningsportfölj vid tidpunkten för Prospektet och efter Förvärvet av de 16 fastigheterna från Castellum. Se avsnittet "Översikt av fastighetsportföljen i Förvärvet från Castellum" för specifikation av de 16 fastigheterna.

Miljoner kronor	Intjäningsförmåga – Inklusive Förvärvet från Castellum
Hyresvärde	422,8
Vakanser	(45,3)
Hyresgaranti	23,4
Hyresintäkter	400,9
Fastighetskostnader	(82,5)
Fastighetsadministration	(11,7)
Driftnetto	306,7
Central administration	(35,9)
Finansnetto	(201,1)
Förvaltningsresultat	69,7

Värderingsintyg

Nedanstående värderingsuttalanden avseende Bolagets fastigheter har utfärdats på uppdrag av Bolaget. Värderingsuttalandena har lämnats av oberoende sakkunniga värderingsinstitut och har samtyckt till att respektive värderingsutlåtande tagits in i Prospektet. Informationen i nedanstående värderingsutlåtanden har återgivits exakt och inga uppgifter har utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktigt eller missvisande. Det har inte skett några väsentliga förändringar efter det att respektive värderingsutlåtande utfärdats.



Regeringsgatan 48
111 56 STOCKHOLM

Telefon: 08 545 858 90
Fax: 08 545 858 91
www.savills.se

Sammanfattning av värdering

På uppdrag av Oscar Properties, genom Fanny Algstedt har Savills Sweden AB (Savills) genomfört en marknadsvärdering av 21 värderingsobjekt för Oscar Properties lokaliserade i Oskarshamn, Västervik, Torsby, Hagfors, Bjur, Lund, Ängelholm, Åstorp och Sundsvall kommun. Värderingarna genomförs enligt RICS och IVCS:s rekommendationer och rapporteras i enlighet med paragraf 128-130 i ESMA:s uppdatering av CESR:s rekommendationer. Besiktningar har genomförts för 19 av de 21 fastigheterna där besiktningsdatum för de individuella fastigheterna redovisas i tabell nedan. Värdetidpunkt är 31 december 2020, 1 april 2021 samt 31 april 2021, där värdetidpunkt för de individuella fastigheterna redovisas i tabell nedan.

Värdebedömningen grundar sig som huvudmetod på kassaflödesanalys innebärande att fastigheternas värden baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under en kalkylperiod om tio år. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån bland annat analys av:

- Nuvarande och historiska hyror samt kostnader
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastigheternas förutsättningar och position i respektive marknadssegment
- Befintliga gällande hyreskontraktsvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drift- och underhållskostnader likartade fastigheter jämfört med de aktuella fastigheternas
- Investerings- och underhållsplaner

Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden och ett restvärde vid kalkylperiodens slut har sedan diskonterats med bedömd kalkylränta. De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar efter avstämning mot genomförda och diskuterade transaktioner, Savills tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar samt verkar och summan av nuvärdet av driftnetton samt restvärde kan därmed tas som ett uttryck för marknadsvärdet.

På begäran får vi härmed bekräfta att enligt de bedömningar som gjorts av Savills Sweden utgör marknadsvärdet av de per angivna datum nedan av oss värderade 20 objekten för Oscar Properties avrundat 756 640 000 kronor.

Stockholm den 1 oktober 2021
Savills Sweden

Lena Sylvén
Av Samhällsbyggarna auktoriserad värderare

Hedda von Heideken
Värderare

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



SAMHÄLLSBYGGARNA

MATERIAL VALUATION UNCERTAINTY

The outbreak of COVID-19, declared by the World Health Organisation as a "Global Pandemic" on the 11th March 2020, has and continues to impact many aspects of daily life and the global economy – with some real estate markets having experienced lower levels of transactional activity and liquidity. Travel, movement and operational restrictions have been implemented by many countries. In some cases, "lockdowns" have been applied to varying degrees in response to further "waves" of COVID-19; although these may imply a new stage of the crisis, they are not unprecedented in the same way as the initial impact. The pandemic and the measures taken to tackle COVID-19 continue to affect economies and real estate markets globally.

In respect of retail and hotel segment, as at the valuation date we continue to be faced with an unprecedented set of circumstances caused by COVID-19 and an absence of relevant/sufficient market evidence on which to base our judgements. Our valuation of for Oscar Properties the properties Oskarshamn Ratten 9, Oskarshamn Lejonet 15, Oskarshamn Lejonet 16, Oskarshamn Biet 16, Oskarshamn Lejonet 11, Bjuv Bjuv 8:7 & Alegården 4, Lund Klostret 3, Lund Fagotten 6, Ängelholm Rovän 1, Åstorp Hyllinge 1:13, are therefore reported as being subject to 'material valuation uncertainty' as set out in VPS 3 and VPGA 10 of the RICS Valuation – Global Standards. Consequently, in respect of these valuations less certainty – and a higher degree of caution – should be attached to our valuation than would normally be the case.

For the avoidance of doubt this explanatory note, including the 'material valuation uncertainty' declaration, does not mean that the valuation cannot be relied upon. Rather, this explanatory note has been included to ensure transparency and to provide further insight as to the market context under which the valuation opinion was prepared. In recognition of the potential for market conditions to move rapidly in response to changes in the control or future spread of COVID-19 we highlight the importance of the valuation date.

Fastighet	Kommun	Area kvm	Användning	Marknadsvärde Tkr	Marknadsvärde kr/kvm	Värdetidpunkt	Besiktigad
Svalan 11, 15	Oskarshamn	1 676	Kontor, Lager	7 810	4 660	2020-12-31	Q2 2018
Bryggaren 14	Oskarshamn	882	Lager	5 490	6 224	2020-12-31	Q2 2018
Ratten 9	Oskarshamn	1 132	Butik	5 640	4 982	2020-12-31	Q2 2018
Lejonet 15	Oskarshamn	3 718	Kontor, Butik	53 500	14 389	2020-12-31	Q2 2018
Lejonet 16	Oskarshamn	1 977	Kontor, Butik	48 600	24 583	2020-12-31	Q2 2018
Frej 1	Oskarshamn	1 283	Bostäder, Butik	18 800	14 653	2020-12-31	Q2 2018
Biet 16	Oskarshamn	837	Bostäder, Kontor, Butik	9 600	11 470	2020-12-31	Q2 2018
Lejonet 11	Oskarshamn	801	Bostäder, Butik	8 600	10 737	2020-12-31	Q2 2018
Myran 24	Oskarshamn	1 503	Bostäder, Kontor	22 600	15 037	2020-12-31	Q2 2018
Vesta 12	Oskarshamn	300	Kontor	3 700	12 333	2020-12-31	Q2 2018
Elefanten 29	Oskarshamn	1 987	Kontor, Hotell	23 800	11 978	2020-12-31	Q2 2018
Västerås 9	Västervik	2 033	Butik	21 700	10 674	2020-12-31	Q2 2018
Paradiset 18	Västervik	6 184	Restaurang	79 400	12 840	2020-12-31	Q2 2018
Västanvik 1:690	Torsby	395	Vårdboende	8 700	22 025	2020-12-31	-
Sörby 1:169	Hagfors	287	Vårdboende	5 800	20 209	2020-12-31	-
Bjuv 8:7 & Alegården 4	Bjuv	3 006	Butik	24 000	7 984	2021-05-01	Q2 2021
Klostret 3	Lund	411	Butik	4 000	9 732	2021-05-01	Q2 2021
Fagotten 6	Lund	323	Butik	5 500	17 028	2021-05-01	Q2 2021
Rovan 1	Ängelholm	3 166	Butik	73 000	23 057	2021-05-01	Q2 2021
Skravsätt 1:29	Sundsvall	5 825	Skola	97 400	16 721	2021-05-31	Q2 2021
Hyllinge 1:13	Åstorp	22 956	Butik	229 000	9 976	2021-04-01	Q2 2021
Summa		60 682		756 640			

Stockholm den 1 oktober 2021
Savills Sweden

Förenklat värdeutlåtande

På uppdrag av Oscar Properties AB, genom Fanny Algstedt, har Baron Advice AB utfört marknadsvärdering av fastigheten Nacka Sicklaön 88:1.

Värdebedömningen har utförts med en så kallad kassaflödesanalys, femtonårig. Antaganden för det framtida kassaflödet har gjorts baserat på analyser och bedömningar av bl.a. följande:

- Nuvarande utgående hyror (hyreslista)
- Ortens samt närområdets framtida utveckling
- Fastighetens förutsättningar och position i respektive marknadssegment
- Bedömd marknadshyra
- Drift- och underhållskostnader (total driftkostnad erhållen av uppdragsgivaren)

Fastigheten inspekterades 2021-10-06. Värdebedömningen är utförd utifrån uppgifter som erhållits från uppdragsgivaren. Det åsatta värdet förutsätter att de erhållna uppgifterna är korrekta. För uppdraget gäller i övrigt bilagan "Allmänna villkor för värdering".

Fastigheten är bebyggd med en handel-/industribyggnad och hyrs vid värdetidpunkten ut till ett antal hyresgäster. Majoriteten av hyresgästerna har verksamheter inom bilförsäljning-/verkstad. För de vakanta ytorna pågår, enligt uppgift från uppdragsgivaren, långtgående förhandlingar med ny hyresgäst för hela ytan. Enligt uppgift från uppdragsgivaren belastas inte fastighetsägaren av några anpassningskostnader för dessa ytor. För de vakanta p-platserna håller uppdragsgivaren, enligt uppgift, på att ställa om hyresavtalen till kortare mer flexibla avtal med hänsyn till planer om tillbyggnation. Därav den högre vakansen jämfört med tidigare. Vidare pågår omförhandlingar för en del av de större befintliga hyresgästerna. Se bifogad hyreslista för mer info.

För värderingsobjektets område har Nacka kommun planer på konvertering till bostäder. Värderingsobjektet ingår i delområde Plania norra i detaljplaneprogrammet för Planiaområdet. Ett start-PM har tagits fram för värderingsobjektet inkl. angränsande kommunal mark. Enligt start-PM så förutsätts befintlig byggnad att rivas för att göra plats för ny tät bebyggelse av flerbostadshus. Enligt tidigare utförda utredningar från kommunen om framtida möjlig byggrätt för värderingsobjektet så uppgick den till ca 35 000 m² BTA bostäder och 4 000 m² lokaler. Denna utredning inkluderade dock även kommunens angränsande markyta. Vid tidigare utförd värdering (2016) erhöles uppgiften från uppdragsgivaren om ca 25 000 m² möjlig framtida BTA enbart inom värderingsobjektet. Baserat på detta, framtaget detaljplaneprogram från kommunen och Start-PM så bedöms detta som ett rimligt antagande inför denna värdering.

Enligt samma start-PM planeras detaljplanen att antas under kvartal 4 2020. Med hänsyn till att det vid värdetidpunkten inte finns något detaljplaneförslag framtaget för värderingsobjektet så bedöms det dock högst osäkert när en detaljplan kan komma att antas. Uppdragsgivarens planer är nämligen att behålla befintlig byggnad och bygga till två våningsplan kommersiella ytor ovanpå befintlig byggnad.

Oavsett vad Nacka kommun och uppdragsgivaren kommer överens om gällande värderingsobjektets framtida utformning och vilken tidplanen är så bedöms värderingsobjektet ha ett betydande förväntningsvärde för bostäder i framtiden. Värderingen baseras därmed på befintligt kassaflöde men det åsatta direktavkastningskravet är bedömt med hänsyn till detta förväntningsvärde. Bedömt marknadsvärde är också baserat på uppdragsgivarens planerade scenario att befintlig byggnation och dess kassaflöde behålls och att ett mervärde finns för framtida möjlig tillbyggnation av mer kommersiella ytor. Oavsett scenario så bedöms ett direktavkastningskrav för beräkning av restvärdet om 5,0 % som rimligt med hänsyn till de aktuella förväntningsvärdena för värderingsobjektet och området i stort. Det initiala direktavkastningskravet är lågt vilket beror på en hög vakans vid värdetidpunkten samt hyresnivåer under bedömd marknadsmässig nivå.

Med tanke på att värdet presenteras med ett förenklat utlåtande uppfyller marknadsvärderingen inte de allmänna rekommendationer som tagits fram för värdering av Svenska bankföreningen och Samhällsbyggarna. Däremot följer själva värderingsmetodiken dessa instansers rekommendationer.

Baserat på erhållen information och förutsättningarna ovan bedöms att marknadsvärdet för fastigheten uppgår till:

265 000 000 KRONOR
(TVÅHUNDRASEXTIOFEMMILJONER KRONOR)

Bedömt värdeintervall
240 000 000 kr – 290 000 000 kr

Se bifogad kassaflödeskalkyl för nyckeltal.

2021-10-08

BaRon Advice AB



Markus Backlund
AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING

I detta utlåtande har marknadsvärdet för fastigheten Generalen 7 i Linköping kommun bedömts via en analys av förväntade framtida betalningsströmmar, en så kallad kassaflödesanalys, som stämts av med en ortsprisanalys.

Marknadsvärde

VÄRDEBEDÖMNING	
Kalkylresultat	34 927 508 SEK
Avrundning	72 492 SEK
Bedömt marknadsvärde	35 000 000 SEK

Vid en fastighetsöverlåtelse uppstår transaktionskostnader som till exempel stämpelskatt. Avkastningskrav med mera i kassaflödesanalysen har bedömts på sådant sätt att något avdrag för stämpelskatt från kalkylresultatet inte ska göras.

Med stöd av ovan redovisade analyser bedöms marknadsvärdet av Generalen 7 uppgå till **35 000 000 kr** vid värdetidpunkten 2021-04-01. Kring det bedömda marknadsvärdet bör äsättas ett intervall om $\pm 2\,500\,000$ kronor, markerande den osäkerhet all fastighetsvärdering är behäftad med.

Nyckeltal

NYCKELTAL		
Direktavkastning, år 1	(DN år 1/MV)	5,58 %
Direktavkastning, initialt	(DN initialt/MV)	5,11 %
Exit yield		6,20 %
Normaliserad direktavkastning*	(DN)/(MV+inv)	5,95 %
Värde per m ² area	(MV/area)	7 155 SEK/m ²
Värde per taxeringskrona	(MV/T)	2,11
Bruttokapitaliseringsfaktor	(MV/hyra)	12,1

*) Normaliserat DN / (MV +/- under och överhyra + investeringar).

För att visa värdeförändringen vid ändrade antaganden har en känslighetsanalys genomförts med avseende på kalkylränta och direktavkastningskrav. Resultatet framgår nedan.

KÄNSLIGHETSANALYS		
Förändring av	Kalkylresultat förändras med (tkr)	Kalkylresultat förändras med (%)
Kalkylräntan +0,5 %	-1 160	-3,3
Kalkylräntan -0,5 %	1 213	3,5
Direktavk.krav +0,5 %	-1 472	-4,2
Direktavk.krav -0,5 %	1 730	5,0

Stockholm 2021-03-15

Cushman & Wakefield Sweden AB



Carl Axelsson
Fastighetsvärderare



Sören Arfwidsson, MRICS
Av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

UTLÅTANDE AVSEENDE VÄRDEBEDÖMNING PER 2020-12-31, 2021-02-01, 2021-02-26, 2021-03-16, 2021-05-24, 2021-05-25, 2021-06-08 och 2021-08-01

Av Oscar Properties har Newsec fått i uppdrag att bedöma marknadsvärdet av totalt 44 fastigheter belägna i 25 olika kommuner i Sverige (se bilagd fastighetsförteckning). Newsec har utfört värdebedömningen med värdetidpunkt 2020-12-31, 2021-02-01, 2021-02-26, 2021-03-16, 2021-05-24, 2021-05-25, 2021-06-08 och 2021-08-01 (se bilagd fastighetsförteckning). Värderingarna har syftat till att bedöma fastigheternas marknadsvärde.

Samtliga fastigheter innehas med äganderätt förutom Stockholm Dikesrenen 19, Stockholm Elektra 13, Stockholm Elektra 25, Stockholm Elektra 26 och Stockholm Konsumenten 2 som innehas med tomträtt. Besiktning av fastigheterna har skett av Newsec motsvarande ett värde av 3 189 700 TSEK. Total uthyrningsbar yta uppgår till 300 346 kvm, varav 6 049 kvm utgörs av bostäder och 294 297 kvm utgörs av kommersiella lokaler. Fastigheterna är belägna i 25 olika kommuner runtom i landet. Ca 77 % av värdet är hänförligt till regionstäder/residensstäder och ca 27 % av värdet är hänförligt till små eller medelstora kommuner. Fastigheterna innehåller främst kontors- och lager/industrilokaler men det förekommer även hotell, vård, butiker, restauranger samt bostäder.

Värderingarna har utförts i enlighet med IVS och RICS värderingsstandard (upplaga 2017 Global). Enligt överenskomna instruktioner har värderingarna delvis utförts med begränsad information vilket i flertalet fall betyder att besiktning inte har skett. Värdebedömningen förutsätter att fastigheterna har normal standard och är normalt underhållna.

Definitioner och värdebegrepp är i enlighet med International Valuation Standards 2017 (IVS 2017), fastställda av International Valuation Standard Council (IVCS). Marknadsvärdet definieras som det bedömda priset till vilken en tillgång skulle säljas för vid värdetidpunkten, mellan en villig köpare och villig säljare utan intressegemenskap, där båda agerar välinformerade och utan tvång, samt efter normal marknadsföring.

Värderingarna har utförts av värderare kvalificerade för uppdraget som har agerat som externa värderare. Vi anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningarna.

Värdebedömningarna har i huvudsakligen utförts med kassaflödeskalkyler där framtida kassaflöden och restvärden nuvärdesberäknats.

Marknadsvärdet för de 44 fastigheterna i Sverige har per 2020-12-31, 2021-02-01, 2021-02-26, 2021-03-16, 2021-05-24, 2021-05-25, 2021-06-08 och 2021-08-01 totalt bedömts till:

3 282 800 000 SEK

(Tre Miljarder Två Hundra Åttiotvå Miljoner Åtta Hundra Tusen SEK)

Stockholm 2021-10-13

Newsec Advice AB



Fredrik Karlsson, MRICS

Av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA



Linus Åhs

Av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilaga 1
Bilaga 2

Fastighetsförteckning
Allmänna villkor för värdeutlåtande

Fastighetsförteckning

Fastighet	Kommun	Värdetidpunkt
Kronhjorten 8	Trollhättan	2021-08-01
Kärna 94:5	Göteborg	2021-08-01
Tömmen 2	Nyköping	2021-08-01
Mejeriet 12	Katrineholm	2021-03-16
Midgård 12	Köping	2021-05-24
Midgård 14	Köping	2021-05-24
Njord 6 & 7	Köping	2021-05-25
Vågboden 1	Köping	2021-05-24
Rausgård 22	Helsingborg	2021-02-01
Dikesrenen 19	Stockholm	2021-02-26
Elektra 13	Stockholm	2021-02-26
Elektra 25	Stockholm	2021-02-26
Elektra 26	Stockholm	2021-02-26
Konsumenten 2	Stockholm	2021-02-26
Litografen 7	Eskilstuna	2020-12-31
Vintergatan 22	Eskilstuna	2020-12-31
Stådet 16	Flen	2020-12-31
Långsbyn 6:9	Hedemora	2020-12-31
Älgen 1	Hedemora	2020-12-31
Danmark 29	Helsingborg	2020-12-31
Rogberga-Vissmålen 1:9	Jönköping	2020-12-31
Psilander 60	Karlskrona	2020-12-31
Skeppsbron 2	Karlskrona	2020-12-31
Skeppsbron 3	Karlskrona	2020-12-31
Alstrum 6:3	Karlstad	2020-12-31
Brovakten 4	Nyköping	2020-12-31
Direktören 9	Nässjö	2020-12-31
Heimdal 17	Skövde	2020-12-31
Björnmånge 6:3	Söderhamn	2020-12-31
Formen 6	Umeå	2021-06-08
Främmerhömäs 2:49	Örnsköldsvik	2021-06-08
Gripen 1	Arboga	2021-05-31
Karossen 3	Skellefteå	2021-06-08
Mejeriet 7	Katrineholm	2021-06-08
Sigtuna 10:2	Gnesta	2021-06-08
Singeln 22	Umeå	2021-06-08
Stenkyrka Stenstugu 1:27	Gotland	2021-06-08
Storheden 1:14	Luleå	2021-06-08
Stävlö 9:1	Kalmar	2021-06-08
Sutaren 14	Helsingborg	2021-06-08
Tälja 1:26	Flen	2021-06-08
Tryckeriet 3	Katrineholm	2021-06-08
Vidar 1	Skövde	2021-06-08
Öresund 2	Tingsryd	2021-06-08

9 SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING

Med förutsättningar och villkor som är preciserade i detta värderingsutlåtande bedöms marknadsvärdet för Falköping Stalaktiten 4, vid angiven värdetidpunkt, uppgå till:

70 000 000 KRONOR

(SJUTTIOMILJONER KRONOR)

Bedömt värdeintervall

65 000 000 kr – 75 000 000 kr

Det bör observeras att marknadsvärdet ej kan beräknas utan enbart bedömas. Vid en enskild försäljning av värderingsobjektet, kan priset hamna över eller under det bedömda marknadsvärdet enligt ovan, beroende på de speciella förhållanden som råder vid försäljningen.

NYCKELTAL

Initial direktavkastning	6,5%	Marknadsvärde, kr/m ²	12 146
Direktavkastningskrav, restvärde	6,0%	Aktuellt driftnetto, tkr	4 553
Kalkylränta	8,1%	Aktuell hyra, kr/m ²	884

2021-03-26

BaRon Advice AB



Markus Backlund

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING

I detta utlåtande har marknadsvärdet för fastigheten Gården 2 i Linköping kommun bedömts via en analys av förväntade framtida betalningsströmmar, en så kallad kassaflödesanalys, som stämts av med en ortsprisanalys.

Marknadsvärde

VÄRDEBEDÖMNING	
Kalkylresultat	61 825 292 SEK
Värde byggrätt	875 000 SEK
Avrundning	200 292 SEK
Bedömt marknadsvärde	62 500 000 SEK

Vid en fastighetsöverlåtelse uppstår transaktionskostnader som till exempel stämpelskatt. Avkastningskrav med mera i kassaflödesanalysen har bedömts på sådant sätt att något avdrag för stämpelskatt från kalkylresultatet inte ska göras.

Med stöd av ovan redovisade analyser bedöms marknadsvärdet av Gården 2 uppgå till **62 500 000 kr** vid värdetidpunkten 2021-04-01. Kring det bedömda marknadsvärdet bör åsättas ett intervall om $\pm 4\,500\,000$ kronor, markerande den osäkerhet all fastighetsvärdering är behäftad med.

Nyckeltal

NYCKELTAL		
Direktavkastning, år 1	(DN år 1/MV)	5,30 %
Direktavkastning, initialt	(DN initialt/MV)	4,86 %
Exit yield		6,35 %
Normaliserad direktavkastning*	(DN)/(MV+inv)	5,91 %
Värde per m ² area	(MV/area)	9 295 SEK/m ²
Värde per taxeringskrona	(MV/T)	2,31
Bruttokapitaliseringsfaktor	(MV/hyra)	13,3

*) Normaliserat DN / (MV +/- under och överhyra + investeringar).

För att visa värdeförändringen vid ändrade antaganden har en känslighetsanalys genomförts med avseende på kalkylränta och direktavkastningskrav. Resultatet framgår nedan.

KÄNSLIGHETSANALYS		
Förändring av	Kalkylresultat förändras med (tkr)	Kalkylresultat förändras med (%)
Kalkylräntan +0,5 %	-2 031	-3,3
Kalkylräntan -0,5 %	2 124	3,4
Direktavk.krav +0,5 %	-2 468	-4,0
Direktavk.krav -0,5 %	2 889	4,7

Stockholm 2021-03-15

Cushman & Wakefield Sweden AB



Carl Axelsson
Fastighetsvärderare



Sören Arfwidsson, MRICS
Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

Proformaredovisning

BAKGRUND

Den 28 september 2021 tecknade Oscar Properties avtal med Castellum AB (publ) om att förvärva en fastighetsportfölj för ca 1 750 mkr. Förvärvet delfinansieras genom Företrädesemissionen om cirka 205,5 miljoner kronor och en riktad nyemission av stamaktier till Castellum om cirka 200 mkr. Resterande del av förvärvet avses finansieras genom räntebärande skulder och befintliga medel. Fastighetsportföljen omfattar cirka 115 572 kvadratmeter uthyrbar area fördelat över främst kontor, lager och handel. Fastigheterna är belägna i Stockholm, Västerås, Norrköping, Helsingborg och Malmö med omkring 90 procent av hyrorna i Stockholms- och Öresundsregionen. Hyresintäkterna och driftnettot i fastighetsportföljen uppgår på årsbasis till omkring 120 respektive 91 mkr. Därtill har fastighetsportföljen en hyresgaranti om omkring 14 mkr per år avseende vakanta lokaler under två år från tillträde, vilket ger ett driftnetto om omkring 105 mkr. Hyresvärdet på årsbasis uppgår till omkring 147 mkr med en ekonomisk uthyrningsgrad om cirka 82 procent. Tillträde förväntas ske senast i början av december 2021.

Den 17 september 2021 tecknade Bolaget avtal om att förvärva en nyproducerad industrifastighet i Lidköping. Vid tillträde av fastigheten sker en riktad emission till säljaren om 5 miljoner kronor. Emissionskursen är fastställd till 14 kronor per stamaktie. Underliggande fastighetsvärde uppgår preliminärt till 27 miljoner kronor vilket motsvarar en direktavkastning om 6 procent. Fastigheten kommer vid tillträde vara fullt uthyrd till två hyresgäster och kommer att omfatta cirka 2 500 kvadratmeter uthyrbar area. Hyresavtalen har en gemensam WAULT på 5 år. Tillträde planeras ske första kvartalet 2022 när byggnaden är färdigställd.

Den 21 juli 2021 tecknade Oscar Properties avtal med Fastator om att förvärva två kommersiella fastigheter belägna i Hyllinge och Sundsvall. Köpeskillingen baseras på ett fastighetsvärde om 343,5 miljoner kronor. Fastigheternas gemensamma årliga driftnetto uppgår till cirka 27,3 miljoner kronor och den genomsnittliga avtalstiden är 3,5 år. Tillträde skedde den 26 juli 2021. Samtidigt avyttrades sju fastigheter i Höganäs och Motala med ett fastighetsvärde om 340 miljoner kronor.

Den 19 maj 2021 tecknade Oscar Properties avtal med G.G Egendomar AB och Trenäs Förvaltning AB om att förvärva tre kommersiella fastigheter belägna i Göteborg, Trollhättan och Nyköping. Förvärven är villkorade av finansiering och finansieras delvis genom en riktad emission om cirka 19 mkr. Köpeskillingen baseras på ett fastighetsvärde om 77 miljoner kronor. Fastigheternas gemensamma årliga driftnetto uppgår till cirka 4,6 miljoner kronor och den genomsnittliga avtalstiden är 13 år. Förvärvet från G.G Egendomar AB tillträdde den 1 november 2021. Förvärvet från Trenäs Förvaltning AB tillträdde den 2 november 2021. Emissionskursen fastställdes i samband med tillträdena.

Den 12 maj 2021 tecknade Oscar Properties avtal med Stenhus Köping Förvaltning AB om att förvärva fyra fastigheter i Köping med inslag av bostäder. Förvärven finansieras genom en riktad emission om 15 miljoner kronor. Emissionskursen fastställs i samband med tillträdet. Driftnettot uppgår till cirka 7,8 miljoner kronor med ett underliggande fastighetsvärde om drygt 119 miljoner kronor. De fyra fastigheterna är belägna i centrala Köping och inrymmer tillsammans en uthyrbar area om 14 000 kvadratmeter. Tillträde skedde i maj 2021.

Den 23 april 2021 tecknade Oscar Properties avtal med Kvalitena AB (publ) om att förvärva 16 fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 930 miljoner kronor med ett årligt driftnetto uppgående till cirka 60 miljoner kronor. Förvärven finansieras genom en apportemission om 150 miljoner kronor och till resterande del genom eget kapital och sedvanlig bankfinansiering.

Förvärvet är villkorat av finansiering. Transaktionen gäller 16 fastigheter i Helsingborg, Skellefteå, Skövde, Sundsvall och Umeå med flera orter som tillsammans inrymmer en uthyrningsbar area om cirka 100 000 kvadratmeter. De tre största hyresgästerna står för 45 procent av hyresintäkterna och avtalen för dessa har en genomsnittlig löptid på 10,8 år. Totalt uppgår hyresvärdet till cirka 70 miljoner kronor årligen och merparten av hyresavtalen är så kallade triple net. Tillträde skedde den 1 november 2021.

Den 22 april 2021 tecknade Oscar Properties avtal om att förvärva fem fastigheter i Skåne av Sven-Olof Johanssons bolag Compactor fastigheter AB, (publ). Fastigheterna har ett underliggande fastighetsvärde på totalt 110 miljoner kronor och transaktionen finansieras genom en apportemission av aktier om 55 miljoner kronor. Efter affären kommer Sven-Olof Johansson, via bolag, äga cirka 5 procent i Oscar Properties. Fastigheterna är belägna i Lund, Ängelholm och Bjuv och bland hyresgästerna finns Coop och ICA. Genomsnittlig avtalslängd för fastigheterna är motsvarande 4,1 år och den totala uthyrbara arean uppgår till 6 900 kvadratmeter. Fastigheterna tillträdde den 30 september 2021.

Den 15 mars 2021 tecknade Oscar Properties avtal med Duseborg AB och Atlas Industrier AB om att förvärva två kommersiella fastigheter i industriområdet Tornby i Linköping. Köpeskillingen baseras på ett överenskommet fastighetsvärde om 97,5 miljoner kronor före avdrag för latent skatt. Fastigheternas gemensamma driftnetto uppgår till 6,1 miljoner kronor. Fastigheterna inrymmer kontor, lager och industri fördelat på en uthyrbar area om cirka 10 000 kvadratmeter. Lokaler är uthyrda till ett flertal olika hyresgäster och fastigheterna bedöms ha en stor utvecklingspotential. Förvärven är villkorade av finansiering och finansieras delvis genom en riktad emission om 15 miljoner kronor. Emissionskursen fastställdes i samband med tillträdet. Förvärvet tillträdde 1 juni 2021.

Den 9 mars 2021 tecknade Oscar Properties avtal med Maelir Fastigheter AB om att förvärva två fastigheter i Katrineholm och Falköping. Förvärven finansieras genom en riktad emission om 25 miljoner kronor. Emissionskursen fastställs i samband med tillträdet. Driftnettot uppgår till cirka 10 miljoner kronor med ett underliggande fastighetsvärde om drygt 150 miljoner kronor. Fastigheterna är fullt uthyrda till en, respektive två, hyresgäster, och inrymmer tillsammans en uthyrbar area om 22 000 kvadratmeter. Hyresavtalen är ”double- och triple net”, med en genomsnittlig avtalslängd på motsvarande 3,3 år. Tillträde skedde i juli 2021.

Den 10 februari 2021 tecknade Oscar Properties avtal med Rotebroledens Industrihus Holding AB om att förvärva en nyproducerad fastighet i Rotebro, norr om Stockholm med fastighetsbeteckning Järfälla Sollentuna Häradsallmänning 1:28. Fastigheten kommer vid tillträde vara fullt uthyrd och omfattar 4 200 kvadratmeter uthyrbar area. Underliggande fastighetsvärde uppgår preliminärt till 100 miljoner. Vid tillträde till fastigheten sker en riktad emission till säljaren om 15 miljoner kronor. Emissionskursen fastställs i samband med tillträde. Tillträde förväntas ske under fjärde kvartalet 2021.

Den 9 december 2020 tecknade Oscar Properties ett avtal med Peter Eriksson Fastighets AB om att förvärva fem kommersiella fastigheter i Västberga/Älvsjö för 745 miljoner kronor. Fastigheterna har en uthyrningsbar area om 33 491 kvadratmeter, som i huvudsak består av kontor, handel, lätt industri och lager. Samma datum tecknades ett avtal med Kvalitena om att förvärva en lagerfastighet i Helsingborg för 645 miljoner kronor. Fastigheten har en uthyrningsbar area om 62 000 kvadratmeter. Förvärvet tillträdde den 30 april 2021. Förvärvet av fastighetsportföljerna var villkorat av att Oscar Properties erhöll nödvändig finansiering för att genomföra förvärven. Bolaget

finansierade förvärven genom en kombination av vederlagsaktier, lån och eget kapital. Mer specifikt finansierades förvärven genom banklån om ca 973 mkr, säljarrevers om ca 158 mkr samt eget kapital fördelat på vederlagsaktier om ca 117 mkr och företrädesemission om cirka 142 mkr.

Den 13 oktober 2020 ingick Oscar Properties ett avtal med Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) om att förvärva Valerum Fastighetsportfölj för 1,4 mdkr. Moderbolaget i koncernen för fastighetsportföljen är Valerum Fastighets AB. Fastighetsportföljen består av 37 fastigheter med en uthymingsbar area om 137.502 kvadratmeter som i huvudsak består av kontor, handel, lätt industri och lager, hotell samt bostäder. Ca 70 procent av fastighetsvärdet relateras till fastigheter belägna i Helsingborg, Karlskrona, Oskarshamn, Höganäs och Motala. Tillträdet för förvärven var den 30 december 2020 och Valerum ingår således

in Oscar Properties konsoliderade balansräkning per den 31 december 2020.

Förvärvet av Valerum finansierades av ett senioert säkerställt obligationslån om 710 mkr, banklån om 201 mkr, säljarrevers om 230 mkr och eget kapital i form av en företrädesemission om ca 326 mkr.

Förvärven bedöms ha en betydande påverkan på Oscar Properties framtida resultat och finansiella ställning och en proformaredovisning har därför upprättats.

Proformaredovisningen har granskats av bolagets revisor, se avsnittet ”– Revisorsrapport avseende proformaredovisning” nedan.

SYFTET MED PROFORMAREDOVISNINGEN

Syftet med proformaredovisningen är att presentera en översiktlig illustration avseende hur förvärven och finansieringen av bolagen i nedanstående tabell:

Förvärvat bolag	Säljare	Portfölj
Ekstrubben AB	Castellum AB	Storstockholm, Helsingborg mfl
Castellum Norrköping Proppen 2 AB	Castellum AB	Storstockholm, Helsingborg mfl
Castellum Västerås Jordlinan 2 AB	Castellum AB	Storstockholm, Helsingborg mfl
Fastighets AB Briggen Västra Hamnen	Castellum AB	Storstockholm, Helsingborg mfl
Fastighets AB Briggen Grusgången	Castellum AB	Storstockholm, Helsingborg mfl
Chilid Industrifastigheter AB	Chilid Holding i Sverige AB	Lidköping
NIAM Core Plus Hyllinge AB	Fastator	Valerum
Skravsätt Fastighets AB	Fastator	Valerum
BK Hället AB	GG Egendomar AB	Göteborg/Trollhättan/Nyköping
BK Trollhättan AB	GG Egendomar AB	Göteborg/Trollhättan/Nyköping
Kärrakulla Fastighets AB	Trenäs Förvaltning AB	Göteborg/Trollhättan/Nyköping
Köping Midgård AB	Stenhus Köping Förvaltning AB	Köping
Köping Midgård 14 AB	Stenhus Köping Förvaltning AB	Köping
Stenhus Köping Njord AB	Stenhus Köping Förvaltning AB	Köping
Fastighets AB Lerum	Kvalitena AB	Umeå, Ömsköldsvik, Skellefteå mfl
Fastighetsaktiebolaget Tingsryd Ö2	Kvalitena AB	Umeå, Ömsköldsvik, Skellefteå mfl
Högmossen Fastigheter AB	Kvalitena AB	Umeå, Ömsköldsvik, Skellefteå mfl
Kvalitena Sutaren 14 AB	Kvalitena AB	Umeå, Ömsköldsvik, Skellefteå mfl
NF Fastigheter AB	Kvalitena AB	Umeå, Ömsköldsvik, Skellefteå mfl
Sigtuna 10:2 AB	Kvalitena AB	Umeå, Ömsköldsvik, Skellefteå mfl
GD Fastigheter I AB	Kvalitena AB	Umeå, Ömsköldsvik, Skellefteå mfl
GD Fastigheter II AB	Kvalitena AB	Umeå, Ömsköldsvik, Skellefteå mfl
Skövde Vidare 1 AB	Kvalitena AB	Umeå, Ömsköldsvik, Skellefteå mfl
Sveavälvat Flen AB	Kvalitena AB	Umeå, Ömsköldsvik, Skellefteå mfl
Fastighets AB Rován i Ängelholm AB	Compactor Fastigheter AB	Skåne
Fastighets AB Klostret 3 i Lund AB	Compactor Fastigheter AB	Skåne
Fastighets AB Fagotten 6 i Lund AB	Compactor Fastigheter AB	Skåne
Fastighets AB Bjuv 8:7 AB	Compactor Fastigheter AB	Skåne
Goldcup 27186 AB (Gården 2)	Duseborg AB	Linköping
Goldcup 27187 AB (Generalen 7)	Atlas Industrier AB	Linköping
Katrineholm Mejeriet 12 AB	Mejeriet 12	Katrineholm/Falköping
BW Stalaktiten 4 AB	Stalaktiten 4	Katrineholm/Falköping
Rotebroledens Industrihus AB	Rotebroledens Industrihus Holding aB	Rotebro
Kvalitena Kyskåpet AB	Kvalitena AB	Helsingborg
Fastighets AB Silvervagnen	Peter Eriksson Fastigheter AB	Västberga/Älvsjö
Jaypi Fastigheter AB	Peter Eriksson Fastigheter AB	Västberga/Älvsjö
Fastighets AB Vretenborgsvägen 5	Peter Eriksson Fastigheter AB	Västberga/Älvsjö
Fastighets AB E13	Peter Eriksson Fastigheter AB	Västberga/Älvsjö
Valerum Fastighets AB	SBB	Valerum

samt hur försäljningen av bolagen i nedanstående tabell

Avyttrat bolag	Köpare	Portfölj
Valerum Basaren AB	AB Fastator	Valerum
Valerum Turism AB	AB Fastator	Valerum
Valerum Höganäs 4 AB	Företagsparken Norden Holding AB	Valerum
Valerum Högnäs 12 AB	Företagsparken Norden Holding AB	Valerum
Valerum Fastighets 20 AB	Företagsparken Norden Holding AB	Valerum

skulle kunna ha påverkat Oscar Properties:

- Konsoliderade resultaträkning för räkenskapsåret 1 januari till 31 december 2020 som om förvärvstransaktionerna för samtliga trettioåttio bolag samt försäljningstransaktionerna för samtliga fem bolag genomförts och tillträtts/frånträtts per den 1 januari 2020.
- Konsoliderade balansräkning per den 31 december 2020 som om förvärven från Castellum, Fastator G.G Egendomar, Trenäs Förvaltning AB, Stenhus Köping Förvaltning AB, Kvalitena AB, Compactor Fastigheter AB, Duseborg AB, Atlas Industrier AB, Maelir Fastigheter AB, Rotebroledens Industrihus Holding AB, Peter Eriksson Fastighets AB och Kvalitena samt försäljningen till Fastator hade genomförts och tillträtts respektive frånträtts per den 31 december 2020. Valerum tillträdde per den 30 december 2020 och ingår i Oscar Properties konsoliderade balansräkning per den 31 december 2020.

Proformaredovisningen presenteras enbart för illustrationsändamål och illustrerar en hypotetisk situation och beskriver inte Bolagets verkliga resultat eller finansiella ställning. Syftet med proformaredovisningen är endast att informera och belysa fakta och inte att visa Bolagets resultat eller finansiella ställning vid någon specifik framtida tidpunkt. Följaktligen bör potentiella investerare inte fästa otillbörlig vikt vid proformaredovisningen.

GRUNDER OCH ANTAGANDEN FÖR PROFORMAREDOVISNINGEN

Underlag

Proformaresultaträkningen för perioden 1 januari – 31 december 2020 och balansräkningen per 31 december 2020 är baserad på Oscar Properties reviderade finansiella rapporter för perioden 1 januari – 31 december 2020.

Finansiell information för samma period för Chilik Industrifastigheter AB, Niam Core Plus Hyllinge AB, Skravsätt Fastighets AB, BK Hället AB, BK Trollhättan AB, Köping Midgård AB, Köping Midgård 14 AB, Stenhus Köping Njord AB, Fastighets AB Lerum, Fastighetsaktiebolaget Tingsryd Ö2, Högmossen Fastigheter AB, Kvalitena Sutaren 14 AB, Skövde Vidare 1 AB, Sveavalvet Flen AB, Kvalitena Kylskåpet AB, Fastighets AB Silvervagnen, Jaypi Fastigheter AB, Fastighets AB Vretenborgsvägen 5 och Fastighets AB E13 baseras på bolagens oreviderade interna rapporter för perioden 1 januari – 31 december 2020.

Kärrakulla Fastighets AB och Rotebroledens Industrihus AB har brutet räkenskapsår och till proformaredovisningen har bolagets interna finansiella rapporter för perioden 1 januari – 31 december 2020 använts.

Castellum Proppen 2 AB, Castellum Jordlinan 2 AB, NF Fastigheter AB, Sigtuna 10:2 AB, GD Fastigheter 1 AB, GD Fastigheter II AB, Fastighets AB Rován i Ängelholm AB, Fastighets AB Klostret 3 i Lund AB, Fastighets AB Fagotten 6 i Lund AB, Fastighets AB Bjuv 8:7 AB, Goldcup 27186 AB (Gården 2), Goldcup 27187 AB (Generalen 7) är nybildade bolag där fastigheterna säljs in i bolagen i samband med tillträdet. För upprättande av proformaresultaträkning har säljarens uppgifter om fastigheternas hyresintäkter och kostnader 2020 använts och för proformabalansräkningen har fastighetens bedömda införsäljningsvärde per 31 december 2020. Fastighetens införsäljningsvärde antas utgöra skuld till säljare.

Bro Ekstrubben AB, Fastighets AB Briggen Västra Hamnen och Fastighets AB Briggen Grusgången är ett bolag med befintligt ägande av fastigheter där ytterligare fastigheter säljs in i bolagen i samband med tillträdet. För upprättande av proformaresultaträkning har bolagets rapporter kompletterats med säljarens uppgifter om de insälda fastigheternas hyresintäkter och kostnader 2020 använts och för proformabalansräkningen har fastigheternas bedömda införsäljningsvärde per 2020-12-31 använts. Fastighetens införsäljningsvärde antas utgöra skuld till säljare.

Valerum ingår i Oscar Properties konsoliderade balans- och resultaträkning från den 30 december 2020. Perioden 1 januari – 31 december 2020 baseras på oreviderade interna finansiella rapporter för Valerum och har inkluderats i proformaresultaträkningen.

Oscar Properties finansiella rapporter har reviderats och granskas av Ernst & Young AB.

Redovisningsprinciper

Oscar Properties tillämpade redovisningsprinciper är International Financial Reporting Standards utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) såsom de fastställts av Europeiska unionen ("IFRS"), vilket även tillämpats av Valerum i interna finansiella rapporter som ligger till grund för proformaresultaträkningen.

Bro Ekstrubben AB, Fastighets AB Briggen Grusgången, Fastighets AB Briggen i Västra Hamnen, Niam Core Plus Hyllinge AB, Fastighets AB Lerum, Fastighetsaktiebolaget Tingsryd Ö2, Kylskåpet AB:s, Högmossen Fastigheter AB, Kvalitena Sutaren 14 AB, Skravsätt Fastighets AB, Sveavalvet Flen AB, finansiella rapporter som ligger till grund för proformaredovisningen är upprättade i enlighet med RFR 2.

För Fastighets AB Silvervagnen, Jaypi Fastigheter AB, Fastighets AB Vretenborgsvägen 5 samt Fastighets AB E13 är de finansiella rapporterna upprättade i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

I Chilik Industrifastigheter AB, BK Hället AB, BK Trollhättan AB, Kärrakulla Fastighets AB, Köping Midgård AB, Stenhus Köping Midgård 14 AB, Stenhus Köping Njord AB, Skövde Vidar 1 AB och Rotebroledens Industrihus AB är de finansiella rapporterna upprättade i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Castellum Norrköping Proppen 2 AB, Castellum Västerås Jordlinan 2 AB, NF Fastigheter AB, Sigtuna 10:2 AB, GD Fastigheter 1 AB, GD Fastigheter II AB, Fastighets AB Rován i Ängelholm AB, Fastighets AB Klostret 3 i Lund AB, Fastighets AB Fagotten 6 i Lund AB, Fastighets AB Bjuv 8:7 AB, Goldcup 27186 AB (Gården 2), Goldcup 27187 AB (Generalen 7), är nybildade bolag och de finansiella rapporterna är upprättade i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Proformaredovisningen har upprättats i enlighet med Oscar Properties redovisningsprinciper såsom de beskrivs i årsredovisningen för räkenskapsåret 2020 som ingår i prospektet.

Uppställningsform

Uppställningsformerna för bolagens finansiella rapporter har justerats för att överensstämma med Oscar Properties uppställningsform i den mån det har varit möjligt. En fördelning av bolagen i tabellen på föregående sida i den nya koncernens resultat- och balansräkning kommer att anpassas ytterligare i framtida finansiella rapporter för koncernen. Då Oscar Properties innan förvärvet av förvaltningsportföljen Valerum Fastighets AB som tillträdde i slutet av 2020 i huvudsak var en fastighetsutvecklare tillkommer det poster i den nya koncernens resultat- och balansräkning. Eftersom proformaredovisningen presenteras i miljoner kronor har siffror i proformaredovisningen och notupplysningar i vissa fall avrundats, varför tabeller och summeringar inte alltid summerar korrekt.

Rörelse- vs. tillgångsförvärv

Transaktionerna har vid tidpunkten för upprättande av proformaredovisningen klassificerats som tillgångsförvärv enligt IFRS 3 *Rörelseförvärv*. ”Koncentrationstest”, så som beskrivet i IFRS 3, har tillämpats på samtliga transaktioner. Koncentrationstestet anses uppfyllt då det verkliga värdet på de förvärvade bruttotillgångarna i allt väsentligt är koncentrerat till en identifierbar tillgång eller grupp av liknande tillgångar, förvaltningsfastigheter.

PROFORMAJUSTERINGAR

Proformajusteringsarna beskrivs nedan samt i noterna till proformaredovisningen. Generella synergier eller kostnader för integration har inte inkluderats i proformaredovisningen.

Skatteeffekt har beaktats på samtliga justeringar som ej antagits vara icke-avdragsgilla i proformaredovisningen. En uppskattad skattesats 21,4 % har använts för justeringar hänförliga till Förvärven. Faktisk skattesats för transaktionerna kan skilja sig från den uppskattade skattesatsen som används i proformaredovisningen

Justeringar av redovisningsprinciper

Följande skillnader i redovisningsprinciper har identifierats mellan Oscar Properties och bolagen. Inga skillnader i tillämpningen av redovisningsprinciper har identifierats för Valerum.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas i Bolagen, med undantag av Valerum, till historiska anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Förvaltningsfastigheter har i enlighet med Oscar Properties principer redovisats till verkligt värde, vilket överensstämmer med anskaffningsvärdet vid förvärven av bolagen. Justeringen är redovisad som en del av förvärvsrelaterade justeringar i proformaredovisningen. Avskrivningar på förvaltningsfastigheter som gjorts i respektive bolag har återlagts som en proformajusterings.

Leasingavtal - leasetagare

Inga leasingavtal av väsentlig karaktär har identifierats i Bolagen förutom sex avtal som avser tomtträtter i bolagen Silvervagnen, Jaypi (2 st), Fastighets AB E13 och Bro Ekstrubben AB. Oscar Properties redovisar leasingavtal i enlighet med IFRS 16 vilket innebär att samtliga leasingavtal (med undantag för korttidsleasingavtal och leasingavtal av lågt värde) redovisas i balansräkningen. Både nyttjanderättstillgångar och leasingkulder hänförliga till tomtträttsavtal värderas enligt IFRS 16 till ett initialt belopp. Eftersom skulden anses vara evig amorteras den inte, utan leasingbetalningarna redovisas i sin helhet som räntekostnader. Således är leasingkuldens värde oförändrat till nästa omförhandling av avgälden. Efter den initiala värderingen enligt IFRS 16 värderar koncernen nyttjanderättstillgångar hänförliga till tomtträttsavtal till verkligt värde om dessa klassificeras som förvaltningsfastigheter i enlighet med IAS 40. Leasingkulden omvärderas om tomtträttsavgälden förändras och motsvarande justering görs av nyttjanderättstillgången.

För att anpassa redovisningen av leasingavtal till Oscar Properties principer ersätts hyreskostnaden i resultaträkningen av räntekostnader. I balansräkningen redovisas leasingavtalen i form av nyttjanderättstillgångar och leasingkulder.

Bokslutsdispositioner

I Bro Ekstrubben AB, Fastighets AB Briggen i Västra Hamnen AB, Fastighets AB Briggen Grusgången, Niam Core Plus Hyllinge AB, Valerum Basaren AB, Valerum Turism AB, Valerum Höganäs 4 AB, Valerum Höganäs 12 AB, Valerum Fastighets 20 AB, Köping Midgård AB, Stenhus Köping Midgård 14 AB, Stenhus Köping Njord AB, Fastighets AB Lerum, Kvalitena Sutaren 14 AB, Sveavalvet Flen AB, BK Hållet AB, BK Trollhättan AB, Fastighets AB Silvervagnen, Jaypi Fastigheter AB, Fastighets AB Vretenborgsvägen 5, Fastighets

AB E13, Kvalitena Kylskåpet AB och Valerum Fastighets AB har bokslutsdispositioner uppgående till minus 50,1 mkr redovisats. I proformaresultaträkningen elimineras dessa bokslutsdispositioner då de inte hade redovisats i koncernredovisningen för Oscar Properties.

Preliminär förvärvsanalys

Preliminär förvärvsanalys avser förvärven i tabellen ovan under avsnittet ”– Syftet med proformaredovisningen.” Överenskommet fastighetsvärde i förvärven uppgår till cirka 4 957 mkr. För upprättandet av denna proformaredovisning har Oscar Properties gjort en preliminär förvärvsanalys av tillgångar och skulder som bedöms lösas på tillträdesdagen. Den preliminära förvärvsanalysen har baserats på det överenskomna fastighetsvärdet och Bolagens balansräkningar per årsboks slutet 2020. Vid upprättande av den slutgiltiga förvärvsanalysen kommer samtliga identifierbara tillgångar och skulder värderas till verkligt värde baserat på tidpunkten för tillträde. Den slutliga förvärvsanalysen kommer att upprättas samt offentliggöras, som en del av Oscar Properties finansiella rapportering, inom ett år från förvärvstidpunkten.

Transaktionskostnader

Transaktionskostnader som uppkommer i samband med att förvärven genomförs, uppskattas till 30 mkr och utgörs i sin helhet av kostnader för de företrädesemissioner som genomförts under 2021, inklusive Företrädesemissionen. Kostnaderna reducerar emissionsbeloppet som redovisas i eget kapital. Skatteeffekten beräknas till 21,4 %. Kostnaderna är av engångskaraktär och är inte återkommande.

Samtliga transaktionskostnader avseende förvärvet av Valerum avser emissionskostnader, vilka inte har påverkat proformaresultaträkningen.

Finansiering

Oscar Properties finansierar förvärven av Bolagen i enlighet med nedanstående tabeller. Kostnader och intäkter från befintlig finansiering har i proformaresultaträkningen ersatts med kostnader för förvärvsrelaterad finansiering.

Storstockholm, Helsingborg mfl

Förvärven från Castellum AB avseende Bro Ekstrubben AB, Castellum Norrköping Proppen 2 AB, Castellum Västerås Jordlinan 2 AB, Fastighets AB Briggen i Västra Hamnen och Fastighets AB Briggen Grusgången har förhandlats och avtalats som en enhet. Finansieringsrelaterade justeringar till dessa förvärv redovisas därför gemensamt för samtliga fem förvärvade bolag. I samband med förvärven ersätts befintlig finansiering. Finansiering relaterat till förvärvet av utgörs av:

Typ av finansiering	Belopp, mkr
Vederlagsaktier	200
Ny upplåning	1 227
Säljarrevers	-
Företrädesemission	200
Kontant	126
Summa	1753

I samband med förvärvet har befintlig finansiering i form av skuld till säljaren om 596 mkr lösts av Bolaget. I proforma-resultaträkningen elimineras de finansiella kostnaderna i bolagen uppgående till 9 mkr, samtidigt som nya räntekostnader uppstår hänförliga till finansieringen av förvärvet i form av banklån (45 mkr).

Lidköping

Finansiering relaterat till förvärvet från Chilid Industrihus Holding AB avseende Chilid Industrihus AB utgörs av:

Typ av finansiering	Belopp, mkr
Vederlagsaktier	5
Ny upplåning	19
Säljarrevers	-
Kontant	3

Summa	27
--------------	-----------

I samband med förvärvet har befintlig finansiering i form av skuld till säljaren om 0,6 mkr lösts av Bolaget. I proformaresultaträkningen har nya räntekostnader som uppstår hänförliga till finansieringen av förvärvet i form av banklån lagts till. (0,7 mkr).

Sundsvall och Hyllinge

Förvärven från Fastator avseende Skravsätt Fastighets AB och Niam Core Plus Hyllinge AB har förhandlats och avtalats som en enhet. Finansieringsrelaterade justeringar till dessa förvärv redovisas därför gemensamt för samtliga två förvärvade bolag. I samband med förvärven ersätts befintlig finansiering. Finansiering relaterat till förvärvet av utgörs av:

Typ av finansiering	Belopp, mkr
Vederlagsaktier	-
Ny upplåning	-
Säljarrevers	322
Kontant	21
Summa	344

I samband med förvärvet har befintlig finansiering i form av banklån om 112 mkr och skuld till säljaren om 56 mkr lösts av Bolaget. I proformaresultaträkningen elimineras de finansiella kostnaderna i bolagen uppgående till 9 mkr.

Göteborg/Trollhättan/Nyköping

Förvärven från GG Egendomar AB och Trenäs Förvaltning AB avseende BK Hället AB, BK Trollhättan AB och Kärrakulla Fastighets AB har förhandlats och avtalats som en enhet. Finansieringsrelaterade justeringar till dessa förvärv redovisas därför gemensamt för samtliga fyra förvärvade bolag. I samband med förvärven ersätts befintlig finansiering. Finansiering relaterat till förvärvet av utgörs av:

Typ av finansiering	Belopp, mkr
Vederlagsaktier	19
Ny upplåning	54
Säljarrevers	-
Kontant	4
Summa	77

I samband med förvärvet har befintlig finansiering i form av banklån om 31 mkr och skuld till säljaren om 7 mkr lösts av Bolaget. I proformaresultaträkningen elimineras de finansiella kostnaderna i bolagen uppgående till 1 mkr, samtidigt som nya räntekostnader uppstår hänförliga till finansieringen av förvärvet i form av banklån (2 mkr).

Köping

Finansiering relaterat till förvärven från Stenhus Köping Förvaltning AB avseende Köping Midgård AB, Köping Midgård 14 AB och Stenhus Köping Njord AB utgörs av:

Typ av finansiering	Belopp, mkr
Vederlagsaktier	15
Ny upplåning	83
Säljarrevers	-
Kontant	21
Summa	119

I samband med förvärvet har befintlig finansiering i form av banklån om 53 mkr och fordran på säljaren om 11 mkr reglerats av Bolaget. I proformaresultaträkningen elimineras de finansiella kostnaderna uppgående till 1,4 mkr, samtidigt som nya räntekostnader uppstår hänförliga till finansieringen av förvärvet i form av banklån (3,0 mkr).

Umeå, Örnsköldsvik, Skellefteå mfl

Finansiering relaterat till förvärvet av förvärven från Kvalitena AB avseende Fastighets AB Lerum, Fastighetsaktiebolaget Tingsryd Ö2, Högmossen Fastigheter AB, Kvalitena Sutaren 14 AB, NYAB 1, NYAB 2, NYAB 3, NYAB 4, Skövde Vidar 1 AB, Sveavalvet Flen AB, utgörs av:

Typ av finansiering	Belopp, mkr
Vederlagsaktier	150
Ny upplåning	585
Säljarrevers	100
Kontant	1
Summa	836

I samband med förvärvet har befintlig finansiering i form av banklån om 222 mkr, skuld till säljaren om 92 mkr samt fordran på säljaren om 64 mkr reglerats av Bolaget. I proformaresultaträkningen elimineras de finansiella intäkterna uppgående till 0,2 mkr samt kostnaderna uppgående till 10 mkr, samtidigt som nya räntekostnader uppstår hänförliga till finansieringen av förvärvet i form av obligationslån (26,9 mkr), banklån (2,5 mkr) samt säljarrevers (7,0 mkr).

Skåne

Finansiering relaterat till förvärvet av förvärven från Compactor Fastigheter AB avseende Fastighets AB Rován 1 i Ängelholm AB, Fastighets AB Klostret 3 i Lund AB, Fastighets AB Fagotten 6 i Lund AB och Fastighets AB Bjuv 8:7 AB utgörs av:

Typ av finansiering	Belopp, mkr
Vederlagsaktier	53
Ny upplåning	77
Säljarrevers	-
Kontant	-
Summa	130

I samband med förvärvet har befintlig finansiering i form av skuld till säljaren om 65 mkr lösts av Bolaget. I proformaresultaträkningen fanns inga finansiella kostnader, nya räntekostnader uppstår hänförliga till finansieringen av förvärvet i form av banklån (2,8 mkr).

Linköping

Finansiering relaterat till förvärven från Duseborg AB och Atlas Industrier AB avseende Goldcup 27186 AB och Goldcup 27187 AB utgörs av:

Typ av finansiering	Belopp, mkr
Vederlagsaktier	23
Ny upplåning	59
Säljarrevers	15
Kontant	0
Summa	97

I samband med förvärvet har befintlig finansiering i form av skuld till säljaren om 11 mkr lösts av Bolaget. I proformaresultaträkningen fanns inga finansiella kostnader, nya räntekostnader uppstår hänförliga till finansieringen av förvärvet i form av banklån (1,9 mkr) samt säljrevers (1,5 mkr).

Katrineholm/Falköping

Finansiering relaterat till förvärvet från Maelir Fastigheter AB avseende Katrineholm Mejeriet 12 AB och BW Stalaktiten 4 AB utgörs av:

Typ av finansiering	Belopp, mkr
Vederlagsaktier	25
Ny upplåning	105
Säljarrevers	15
Kontant	5
Summa	150

I samband med förvärvet har befintlig finansiering i form av banklån om 54 mkr och fordran på säljaren om 26 mkr reglerats av Bolaget. I proformaresultaträkningen elimineras de finansiella intäkterna uppgående till 0,9 mkr samt finansiella kostnaderna uppgående till 1,9 mkr, samtidigt som nya räntekostnader uppstår hänförliga till finansieringen av förvärvet i form av banklån (3,8 mkr) samt säljrevers (0,9 mkr).

Rotebro

Finansiering relaterat till förvärvet från Rotebroledens Industrihus Holding AB avseende Rotebroledens Industrihus utgörs av:

Typ av finansiering	Belopp, mkr
Vederlagsaktier	15
Ny upplåning	70
Säljarrevers	-
Kontant	15
Summa	100

I samband med förvärvet har befintlig finansiering i form av banklån om 20,0 mkr och skuld till säljaren om 15,2 mkr lösts av Bolaget. I proformaresultaträkningen elimineras de finansiella kostnaderna uppgående till 0,3 mkr, samtidigt som nya räntekostnader uppstår hänförliga till finansieringen av förvärvet i form av banklån (2,6 mkr).

Helsingborg

Finansiering relaterat till förvärvet av Kvalitena Kylskåpet AB utgörs av:

Typ av finansiering	Belopp, mkr
Vederlagsaktier	77
Ny upplåning	452
Säljarrevers	58
Företrädesemission	58
Summa	645

I samband med förvärvet har befintlig finansiering i form av banklån om 348 mkr och skuld till säljaren om 15 mkr lösts av Bolaget. I proformaresultaträkningen elimineras de finansiella kostnaderna i Kvalitena Kylskåpet uppgående till 9,6 mkr, samtidigt som nya räntekostnader uppstår hänförliga till finansieringen av förvärvet i form av banklån (16,5 mkr) samt säljrevers (4,6 mkr). I bolaget finns omedelbart före förvärvet

periodiserade låneutgifter hänförliga till tidigare banklån som kostnadsförs i samband med refinansieringen uppgående till 0,2 mkr.

Älvsjö/Västberga

Förvärven från Peter Eriksson Fastighets AB som omfattar Fastighets AB Silvervagnen, Jaypi Fastigheter AB, Fastighets AB Vretenborgsvägen 5 och Fastighets AB E13 har förhandlats och avtalats som en enhet. Finansieringsrelaterade justeringar till dessa förvärv (PEFAB-förvärven) redovisas därför gemensamt för samtliga fyra förvärvade bolag. I samband med förvärven ersätts befintlig finansiering.

Finansiering relaterat till PEFAB-förvärven utgörs av:

Typ av finansiering	Belopp, mkr
Vederlagsaktier	40
Ny upplåning	521
Säljarrevers	100
Företrädesemission	75
Kontant	9
Summa	745

I samband med förvärvet har befintlig finansiering i form av banklån om 377 mkr lösts av Bolaget, medan PEFAB-bolagens fordran på säljaren om 156 mkr reglerats av säljaren.

I proformaresultaträkningen elimineras de finansiella intäkterna i PEFAB uppgående till 7,1 mkr som är hänförliga till fordringar hos säljaren. Vidare elimineras de finansiella kostnaderna i PEFAB uppgående till 7,7 mkr samtidigt som nya räntekostnader uppstår hänförliga till finansieringen av förvärvet i form av räntekostnader för nyupptagna banklån (19,1 mkr) samt säljrevers (6,0 mkr).

Valerum

Finansieringen av förvärvet av Valerum omfattas av Oscar Properties konsoliderade balansräkning per 31 december 2020. I proformaresultaträkningen elimineras de finansiella intäkterna i Valerum uppgående till 54,4 mkr som är hänförliga till fordringar hos säljaren. Vidare elimineras de finansiella kostnaderna i Valerum uppgående till 111,9 mkr, samtidigt som nya räntekostnader uppstår hänförliga till finansieringen av förvärvet i form av ett obligationslån (28,4 mkr), banklån (5,4 mkr) samt säljreverser (13,4 mkr).

PROFORMARESLUTATRÄKNING 1 JANUARI 2020 – 31 DECEMBER 2020

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Oscar Properties Holding AB	Tillträdde och signerade förvärv	Proforma-justeringar	Not	Proforma
Försäljning av varor och tjänster	133,2	0,0			133,2
Hysesintäkter	16,3	401,3			417,6
Övriga intäkter	-	4,9			4,9
Nettoomsättning	149,5	406,1	0,0		555,6
Produktionskostnader	-221,2	0,0			-221,2
Fastighetskostnader	-8,8	-156,1	1,5	A	-163,4
Summa rörelsekostnader	-230,0	-156,1	1,5		-384,6
Bruttoresultat	-80,5	250,1	1,5		171,0
Central administration	-48,2	0,0			-48,2
Av- och nedskrivningar	-	-103,5	103,4	B	-0,1
Resultat av projektfastighetsförsäljningar	58,7	0,0			58,7
Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures	7,5	0,0			7,5
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	36,7	-8,7	36,9	C	65,0
Rörelseresultat	-25,8	137,9	141,8		253,9
Försäljning/avyttring fastigheter	0,0	8,1			8,1
Resultat före finansiella poster	-25,8	146,0	141,8		262,0
Finansiella intäkter	42,5	62,9	-62,0	D	43,4
Finansiella kostnader	-85,3	-147,2	-49,2	A,D	-281,7
Resultat från finansiella poster	-42,8	-84,3	-111,2		-238,3
Resultat före skatt	-68,6	61,7	30,6		23,7
Bokslutsdispositioner	0,0	-49,2	49,2	E	0,0
Inkomstskatt	-1,6	-7,6	-17,1	F	-26,7
Periodens resultat	-70,3	4,9	62,6		-2,6

Noter till proformaresultaträkning

A – Tomträttsavtal

PEFAB

I de förvärvade bolagen Bro Ekstrubben AB, Fastighets AB Silvervagnen, Jaypi Fastigheter AB samt Fastighets AB E13 återfinns tomträttsavtal. Oscar Properties tillämpar IFRS 16 före redovisning av leasingavtal och klassificerar leasingavtal som eviga leasingavtal. Då avtalen är eviga är ingen del av avgälden amortering på skuld, utan hela beloppet klassificeras som räntekostnad. I proformaresultaträkningen görs följaktligen en omklassificering från fastighetskostnader till räntekostnader uppgående till 1,5 mkr. Justeringen väntas ha en kontinuerlig inverkan på bolaget.

B – Avskrivningar

I följande bolag redovisas förvaltningsfastigheter enligt anskaffningsvärdemetoden vilket innebär att fastigheterna skrivs av. Oscar Properties värderar förvaltningsfastigheter till verkligt värde vilket innebär att avskrivning ej sker. I proformaresultaträkningen reverseras således redovisade avskrivningar enligt tabell nedan:

Bolag	Belopp mkr
Bro Ekstrubben AB	0,1

Fastighets AB Briggen i Västra Hamnen	3,4
Fastighets AB Briggen Grusgången	0,1
Fastighets AB Skravsätt	0,7
Niam Core Plus Hyllinge AB	60,5
Rotebroledens Industrihus AB	0,0
BK Hället AB	0,4
BK Trollhättan AB	0,5
Kärrakulla Fastighets AB	0,2
Fastighetsbolaget Rován 1 i Ängelholm AB	0,4
Fastighetsbolaget Klostret 3 i Lund AB	0,1
Fastighetsbolaget Fagotten 6 i Lund AB	0,0
Fastighetsbolaget Bjuv 8:7 AB	0,2
Köping Midgård AB	0,6
Stenhus Köping Midgård 14 AB	0,2
Stenhus Köping Njord AB	1,3
Fastighets AB Lerum	0,3
Fastighets AB Tingsryd Ö2	1,0
Högmossen Fastigheter AB	1,9
Kvalitena Sutaren 14 AB	5,5
NF Fastigheter AB	2,9
Skravsätt Fastighets AB	0,7
Skövde Vidar 1	2,3
Sveavalvet Flen AB	0,7
Katrineholm Mejeriet 12 AB	1,1
BW Stalaktiten 4 AB	1,6
Goldcup 27187 AB (Generalen 7)	0,2

Kvalitena Kylskåpet AB	8,0
PEFAB bolagen	13,4

Justeringen bedöms ha en kontinuerlig inverkan på bolaget.

C – Värdeförändringar fastigheter

Storstockholm, Helsingborg mfl

I proformaresultaträkningen redovisas värdeförändring fastigheter (14,0 mkr) hänförlig till hyresgaranti definierad enligt förvärsavtalet.

Umeå, Örnsköldsvik, Skellefteå mfl

I proformaresultaträkningen redovisas värdeförändring fastigheter (22,9 mkr) hänförlig till driftnettogaranti definierad enligt förvärsavtalet.

D – Refinansiering

Storstockholm, Helsingborg mfl

I enlighet med förvärsavtalet åtar sig Oscar Properties att tillse att bolagen återbetalar sina skulder, såväl externa som till närstående vilket innebär att finansieringsstrukturen kommer förändras som en följd av förvärvet.

I proformaresultaträkningen elimineras de finansiella intäkterna i bolagen uppgående till 0,5 mkr och de finansiella kostnaderna i bolagen uppgående till 9 mkr, samtidigt som nya räntekostnader uppstår hänförliga till finansieringen av förvärvet i form av banklån (45 mkr). De nya räntekostnaderna väntas ha en kontinuerlig inverkan på bolaget.

Lidköping

I enlighet med förvärsavtalet åtar sig Oscar Properties att tillse att bolaget återbetalar sina skulder, såväl externa som till närstående vilket innebär att finansieringsstrukturen kommer förändras som en följd av förvärvet.

I proformaresultaträkningen uppstår nya räntekostnader hänförliga till finansieringen av förvärvet i form av banklån (0,7 mkr). De nya räntekostnaderna väntas ha en kontinuerlig inverkan på bolaget.

Sundsvall och Hyllinge

I enlighet med förvärsavtalet åtar sig Oscar Properties att tillse att bolagen återbetalar sina skulder, såväl externa som till närstående vilket innebär att finansieringsstrukturen kommer förändras som en följd av förvärvet.

I proformaresultaträkningen elimineras de finansiella intäkterna med 0,7 mkr och de finansiella kostnaderna i bolagen uppgående till 9 mkr.

Göteborg/Trollhättan/Nyköping

I enlighet med förvärsavtalet åtar sig Oscar Properties att tillse att bolagen återbetalar sina skulder, såväl externa som till närstående vilket innebär att finansieringsstrukturen kommer förändras som en följd av förvärvet.

I proformaresultaträkningen elimineras de finansiella kostnaderna i bolagen uppgående till 1 mkr, samtidigt som nya räntekostnader uppstår hänförliga till finansieringen av förvärvet i form av banklån (2 mkr). De nya räntekostnaderna väntas ha en kontinuerlig inverkan på bolaget.

Köping

I enlighet med förvärsavtalet åtar sig Oscar Properties att tillse att bolagen återbetalar sina skulder, såväl externa som till närstående vilket innebär att finansieringsstrukturen kommer förändras som en följd av förvärvet.

I proformaresultaträkningen elimineras de finansiella kostnaderna uppgående till 1,4 mkr, samtidigt som nya räntekostnader uppstår hänförliga till finansieringen av förvärvet i form av banklån (3,0

mkr). De nya räntekostnaderna väntas ha en kontinuerlig inverkan på bolaget.

Umeå, Örnsköldsvik, Skellefteå mfl

I enlighet med förvärsavtalet åtar sig Oscar Properties att tillse att bolagen återbetalar sina skulder, såväl externa som till närstående. På motsvarande sätt åtar sig de tidigare ägarna att reglera skulder som de har till bolagen inför förvärvet vilket innebär att finansieringsstrukturen kommer förändras som en följd av förvärvet.

I proformaresultaträkningen elimineras de finansiella intäkterna uppgående till 0,2 mkr och de finansiella kostnaderna uppgående till 10,0 mkr, samtidigt som nya räntekostnader uppstår hänförliga till finansieringen av förvärvet i form av obligationslån (26,9 mkr) banklån (2,5 mkr) samt säljarrevers (7 mkr). De nya räntekostnaderna väntas ha en kontinuerlig inverkan på bolaget.

Skåne

I enlighet med förvärsavtalet åtar sig Oscar Properties att tillse att bolagen återbetalar sina skulder, såväl externa som till närstående vilket innebär att finansieringsstrukturen kommer förändras som en följd av förvärvet.

I proformaresultaträkningen elimineras de finansiella kostnaderna uppgående till 0 mkr, samtidigt som nya räntekostnader uppstår hänförliga till finansieringen av förvärvet i form av banklån (2,8 mkr). De nya räntekostnaderna väntas ha en kontinuerlig inverkan på bolaget.

Linköping

I enlighet med förvärsavtalet åtar sig Oscar Properties att tillse att bolagen återbetalar sina skulder, såväl externa som till närstående vilket innebär att finansieringsstrukturen kommer förändras som en följd av förvärvet.

I proformaresultaträkningen fanns inga finansiella kostnader, nya räntekostnader uppstår hänförliga till finansieringen av förvärvet i form av banklån (1,9 mkr) samt säljrevers (1,5 mkr). De nya räntekostnaderna väntas ha en kontinuerlig inverkan på bolaget.

Katrineholm/Falköping

I enlighet med förvärsavtalet åtar sig Oscar Properties att tillse att bolagen återbetalar sina skulder, såväl externa som till närstående. På motsvarande sätt åtar sig de tidigare ägarna att reglera skulder som de har till bolagen inför förvärvet. vilket innebär att finansieringsstrukturen kommer förändras som en följd av förvärvet.

I proformaresultaträkningen elimineras de finansiella intäkterna uppgående till 0,9 mkr samt de finansiella kostnaderna uppgående till 1,9 mkr, samtidigt som nya räntekostnader uppstår hänförliga till finansieringen av förvärvet i form av banklån (3,8 mkr) samt säljrevers (0,9 mkr). De nya räntekostnaderna väntas ha en kontinuerlig inverkan på bolaget.

Rotebro

I enlighet med förvärsavtalet åtar sig Oscar Properties att tillse att bolaget återbetalar sina skulder, såväl externa som till närstående vilket innebär att finansieringsstrukturen kommer förändras som en följd av förvärvet.

I proformaresultaträkningen elimineras de finansiella kostnaderna uppgående till 0,3 mkr, samtidigt som nya räntekostnader uppstår hänförliga till finansieringen av förvärvet i form av banklån (2,6 mkr). De nya räntekostnaderna väntas ha en kontinuerlig inverkan på bolaget.

Helsingborg

I enlighet med förvärsavtalet åtar sig Oscar Properties att tillse att Kvalitena Kylskåpet återbetalar sina skulder, såväl externa som till närstående vilket innebär att finansieringsstrukturen kommer förändras som en följd av förvärvet.

I proformaresultaträkningen elimineras de finansiella kostnaderna i Kvalitena Kylskåpet uppgående till 9,6 mkr, samtidigt som nya

räntekostnader uppstår hänförliga till finansieringen av förvärvet i form av banklån (16,5 mkr) samt säljrevers (4,6 mkr). De nya räntekostnaderna väntas ha en kontinuerlig inverkan på bolaget. I bolaget finns omedelbart före förvärvet periodiserade låneutgifter hänförliga till tidigare banklån som kostnadsförs i samband med refinansieringen uppgående till 0,2 mkr.

Älvsjö/Västberga

Som del av förvärven avtalas det om att Oscar Properties ska tillse att bolagens tidigare lån ska lösas. På motsvarande sätt åtar sig de tidigare ägarna att reglera skulder som de har till bolagen inför förvärvet. Som ett led i refinansieringen upptas nya banklån i bolagen.

I proformaresultaträkningen elimineras de finansiella intäkterna i PEFAB uppgående till 7,1 mkr som är hänförliga till fordringar hos säljaren. Vidare elimineras de finansiella kostnaderna i PEFAB uppgående till 7,0 mkr samtidigt som nya räntekostnader uppstår hänförliga till finansieringen av förvärvet i form av räntekostnader för nyupptagna banklån (19,1 mkr) samt säljrevers (6,0 mkr). De nya räntekostnaderna väntas ha en kontinuerlig inverkan på bolaget.

Valerum

I enlighet med förvärvsavtalet åtar sig Oscar Properties att tillse att Valerum Fastighets AB återbetalar sina skulder, såväl externa som till närstående. Som en följd av förvärvet kommer således finansieringsstrukturen i bolaget förändras där nya lån upptas.

I proformaresultaträkningen elimineras de finansiella intäkterna i Valerum uppgående till 54,4 mkr som är hänförliga till fordringar hos säljaren. Vidare elimineras de finansiella kostnaderna i Valerum uppgående till 111,9 mkr, samtidigt som nya räntekostnader uppstår hänförliga till finansieringen av förvärvet i form av ett obligationslån (28,4 mkr), banklån (5,4 mkr) samt säljreverser (13,4 mkr). De nya räntekostnaderna väntas ha en kontinuerlig inverkan på bolaget.

E – Bokslutsdispositioner

Storstockholm, Helsingborg mfl

I bolagen har bokslutsdispositioner uppgående till minus 0,2 mkr redovisats. I proformaresultaträkningen elimineras dessa bokslutsdispositioner då de inte hade redovisats i koncernredovisningen för Oscar Properties.

Sundsvall och Hyllinge

I bolagen har bokslutsdispositioner uppgående till minus 0,8 mkr redovisats. I proformaresultaträkningen elimineras dessa bokslutsdispositioner då de inte hade redovisats i koncernredovisningen för Oscar Properties.

Köping

I bolagen har bokslutsdispositioner uppgående till minus 4,3 mkr redovisats. I proformaresultaträkningen elimineras dessa bokslutsdispositioner då de inte hade redovisats i koncernredovisningen för Oscar Properties.

Umeå, Örnsköldsvik, Skellefteå mfl

I bolagen har bokslutsdispositioner uppgående till 2,5 mkr redovisats. I proformaresultaträkningen elimineras dessa bokslutsdispositioner då de inte hade redovisats i koncernredovisningen för Oscar Properties.

Göteborg/Nyköping

I bolagen har bokslutsdispositioner uppgående till minus 1,0 mkr redovisats. I proformaresultaträkningen elimineras dessa bokslutsdispositioner då de inte hade redovisats i koncernredovisningen för Oscar Properties.

Helsingborg

I Kvalitena kylskåpet AB har bokslutsdispositioner uppgående till minus 31,5 mkr redovisats. I proformaresultaträkningen elimineras dessa bokslutsdispositioner då de inte hade redovisats i koncernredovisningen för Oscar Properties.

Älvsjö/Västberga

I bolagen har bokslutsdispositioner uppgående till minus 15,0 mkr redovisats. I proformaresultaträkningen elimineras dessa bokslutsdispositioner då de inte hade redovisats i koncernredovisningen för Oscar Properties.

Valerum

I bolagen har bokslutsdispositioner uppgående till 1,1 mkr redovisats. I proformaresultaträkningen elimineras dessa bokslutsdispositioner då de inte hade redovisats i koncernredovisningen för Oscar Properties.

F – Skatt

En skattesats om 21,4% belastar samtliga proformajusteringar vilket innebär att den totala skatten för perioden ökar med 17,1 mkr.

PROFORMABALANSRÄKNING PER DEN 31 DECEMBER 2020

Mkr	Oscar Properties Holding AB	Avyttringar	Tillträdda och signerade förvärv	Proforma- justeringar	Not	Proforma
Immateriella tillgångar	19,3		0,0			19,3
Förvaltningsfastigheter	1 429,7	-308,2	2310,3	2673,8	A	6105,6
Övriga materiella anläggningstillgångar	44,7	-0,4	0,4			44,7
Andelar i intresseföretag/ joint ventures	317,7		0,0			317,7
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	237,5		0,0			237,5
Uppskjuten skattefordran			1,7			1,7
Nyttjanderättstillgång	18,0		0,0	49,1	B	67,1
Övriga finansiella anläggningstillgångar	234,6	-60,0	421,1	-359,4	C	236,2
Summa anläggningstillgångar	2 301,5	-368,7	2733,4	2363,5		7029,8
Projektfastigheter	968,9		0,0			968,9
Andelar i brf	7,5		0,0			7,5
Kundfordringar	70,1	-0,4	14,8			84,5
Aktuell skattefordran	10,2		0,0	6,4	C, D	16,6
Övriga kortfristiga fordringar	208,9	-0,5	64,4	-58,5	C	214,3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	84,6	-0,2	2,7	36,9		124,0
Likvida medel	109,9	-32,6	31,6	12,4	A, C, D	121,4
Summa omsättningstillgångar	1 460,1	-33,7	113,5	-2,7		1537,2
SUMMA TILLGÅNGAR	3 761,6	-402,4	2847,0	2360,8		8567,0
Eget kapital	1 074,7	-14,2	407,9	700,9	A, C, D	2169,3
Skulder till kreditinstitut	199,1		584,2	2117,9	C	2901,2
Obligationslån	967,0		0,0	550,0		1517,0
Långfristig leasingskuld	10,4		0,0	49,1	B	59,5
Övrig räntebärande skuld	100,0		26,0	247,1	C	373,1
Långfristiga skulder hos intresseföretag	5,0		0,0			5,0
Övriga långfristiga skulder	51,1	-361,8	354,4	21,7	C	65,4
Uppskjuten skatt	2,7		40,3	-40,3	A	2,7
Summa långfristiga skulder	1 335,3	-361,8	1005,0	2945,4		4923,9
Skulder till kreditinstitut	606,2		485,4	-485,9	C	605,7
Obligationslån	0,0		0,0			0,0
Kortfristig leasingskuld	6,1		0,0			6,1
Leverantörsskulder	64,4	-0,1	7,8			72,1
Skatteskuld	27,5	-1,6	6,9			32,8
Övriga räntebärande kortfristiga skulder	149,0		0,0	15		164,0
Övriga kortfristiga skulder till intresseföretag	276,3		0,0			276,3
Övriga kortfristiga skulder	86,6	-21,2	841,9	-814,6	C	92,8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	135,4	-3,3	90,5			222,6
Moms	0,0	-0,2	1,7			1,5
Summa kortfristiga skulder	1 351,6	-26,4	1434,2	-1285,5		1473,8
SKULDER OCH EGET KAPITAL	3 761,6	-402,4	2847,0	2360,8		8567,0

Noter till proformabalansräkning

A – Förvärv

Samtliga förvärv har klassificerats som tillgångsförvärv vilket innebär att anskaffningskostnaden fördelas på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten.

Storstockholm, Helsingborg mfl

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna i bolagen har fastställts till 1753,0 mkr. I proformabalansräkningen redovisas således en ökning av fastighetsvärdet med 1103,5 mkr vilket utgör mellanskillnaden mellan fastighetens verkliga värde och dess bokförda värde. Vid tillgångsförvärv redovisas inte någon uppskjuten skatt i enlighet med IFRS varvid den tidigare uppskjutna skatten som redovisats i bolaget, uppgående till 0 mkr, elimineras i proformabalansräkningen.

Köpeskillingen för förvärvet beräknas uppgå till 1074,2 mkr. Av den totala köpeskillingen erläggs 874,2 mkr kontant, resterande del betalas genom vederlagsaktier (se not C). I proformabalansräkningen elimineras det egna kapitalet i bolaget som del av konsolideringen uppgående till 20,3 mkr.

Lidköping

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna i bolagen har fastställts till 27,6 mkr. I proformabalansräkningen redovisas således en ökning av fastighetsvärdet med 26,0 mkr vilket utgör mellanskillnaden mellan fastighetens verkliga värde och dess bokförda värde. Vid tillgångsförvärv redovisas inte någon uppskjuten skatt i enlighet med IFRS varvid den tidigare uppskjutna skatten som redovisats i bolaget, uppgående 0 mkr, elimineras i proformabalansräkningen.

Köpeskillingen för förvärvet beräknas uppgå till 26,4 mkr. Av den totala köpeskillingen erläggs 21,4 mkr kontant, resterande del betalas genom vederlagsaktier (se not C). I proformabalansräkningen elimineras det egna kapitalet i bolaget som del av konsolideringen uppgående till 0,0 mkr.

Sundsvall och Hyllinge

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna i bolagen har fastställts till 343,5 mkr. I proformabalansräkningen redovisas således en ökning av fastighetsvärdet med 163,2 mkr vilket utgör mellanskillnaden mellan fastighetens verkliga värde och dess bokförda värde. Vid tillgångsförvärv redovisas inte någon uppskjuten skatt i enlighet med IFRS varvid den tidigare uppskjutna skatten som redovisats i bolaget, uppgående till 0 mkr, elimineras i proformabalansräkningen.

Köpeskillingen för förvärvet beräknas uppgå till 172,7 mkr. Den totala köpeskillingen erläggs genom säljarvers (se not C). I proformabalansräkningen elimineras det egna kapitalet i bolaget som del av konsolideringen uppgående till 9,4 mkr.

Göteborg/Trollhättan/Nyköping

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna i bolagen har fastställts till 77,0 mkr. I proformabalansräkningen redovisas således en ökning av fastighetsvärdet med 42,0 mkr vilket utgör mellanskillnaden mellan fastighetens verkliga värde och dess bokförda värde. Vid tillgångsförvärv redovisas inte någon uppskjuten skatt i enlighet med IFRS varvid den tidigare uppskjutna skatten som redovisats i bolaget, uppgående till 0 mkr, elimineras i proformabalansräkningen.

Köpeskillingen för förvärvet beräknas uppgå till 42,5 mkr. Av den totala köpeskillingen erläggs 23,0 mkr kontant, resterande del betalas genom vederlagsaktier (se not C). I proformabalansräkningen elimineras det egna kapitalet i bolaget som del av konsolideringen uppgående till 0,3 mkr.

Köping

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna i bolagen har fastställts till 119,0 mkr. I proformabalansräkningen redovisas således en ökning av fastighetsvärdet med 33,0 mkr vilket utgör

mellanskillnaden mellan fastighetens verkliga värde och dess bokförda värde. Vid tillgångsförvärv redovisas inte någon uppskjuten skatt i enlighet med IFRS varvid den tidigare uppskjutna skatten som redovisats i bolaget, uppgående till 0 mkr, elimineras i proformabalansräkningen.

Köpeskillingen för förvärvet beräknas uppgå till 79,4 mkr. Av den totala köpeskillingen erläggs 64,4 mkr kontant, resterande del betalas genom vederlagsaktier (se not C). I proformabalansräkningen elimineras det egna kapitalet i bolaget som del av konsolideringen uppgående till 46,4 mkr.

Umeå Örnsköldsvik Skellefteå mfl

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna i bolagen har fastställts till 836,0 mkr. I proformabalansräkningen redovisas således en ökning av fastighetsvärdet med 476,3 mkr vilket utgör mellanskillnaden mellan fastighetens verkliga värde och dess bokförda värde. Vid tillgångsförvärv redovisas inte någon uppskjuten skatt i enlighet med IFRS varvid den tidigare uppskjutna skatten som redovisats i bolaget, uppgående till 12,7 mkr, elimineras i proformabalansräkningen.

Köpeskillingen för förvärvet beräknas uppgå till 539,3 mkr. Av den totala köpeskillingen erläggs 289,3 mkr kontant, resterande del betalas genom vederlagsaktier och säljersvers (se not C). I proformabalansräkningen elimineras det egna kapitalet i bolaget som del av konsolideringen uppgående till 93,4 mkr.

Skåne

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna i bolagen har fastställts till 110 mkr. I proformabalansräkningen redovisas således en ökning av fastighetsvärdet med 71,6 mkr vilket utgör mellanskillnaden mellan fastighetens verkliga värde och dess bokförda värde. Vid tillgångsförvärv redovisas inte någon uppskjuten skatt i enlighet med IFRS varvid den tidigare uppskjutna skatten som redovisats i bolaget, uppgående till 0 mkr, elimineras i proformabalansräkningen.

Köpeskillingen för förvärvet beräknas uppgå till 71,7 mkr. Av den totala köpeskillingen erläggs 19,2 mkr kontant, resterande del betalas genom vederlagsaktier (se not C). I proformabalansräkningen elimineras det egna kapitalet i bolaget som del av konsolideringen uppgående till 0,1 mkr.

Linköping

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna i bolagen har fastställts till 97,5 mkr. I proformabalansräkningen redovisas således en ökning av fastighetsvärdet med 84,3 mkr vilket utgör mellanskillnaden mellan fastighetens verkliga värde och dess bokförda värde. Vid tillgångsförvärv redovisas inte någon uppskjuten skatt i enlighet med IFRS varvid den tidigare uppskjutna skatten som redovisats i bolaget, uppgående till 0 mkr, elimineras i proformabalansräkningen.

Köpeskillingen för förvärvet beräknas uppgå till 81,9 mkr. Av den totala köpeskillingen erläggs 43,9 mkr kontant, resterande del betalas genom vederlagsaktier och säljersvers (se not C). I proformabalansräkningen elimineras det egna kapitalet i bolaget som del av konsolideringen uppgående till 0,1 mkr.

Katrineholm/Falköping

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna i bolagen har fastställts till 150 mkr. I proformabalansräkningen redovisas således en ökning av fastighetsvärdet med 92,9 mkr vilket utgör mellanskillnaden mellan fastighetens verkliga värde och dess bokförda värde. Vid tillgångsförvärv redovisas inte någon uppskjuten skatt i enlighet med IFRS varvid den tidigare uppskjutna skatten som redovisats i bolaget, uppgående till 0 mkr, elimineras i proformabalansräkningen.

Köpeskillingen för förvärvet beräknas uppgå till 120,1 mkr. Av den totala köpeskillingen erläggs 80,1 mkr kontant, resterande del betalas genom vederlagsaktier och säljersvers (se not C). I proformabalansräkningen elimineras det egna kapitalet i bolaget som del av konsolideringen uppgående till 27,3 mkr.

Rotebro

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna i bolagen har fastställts till 100,0 mkr. I proformabalansräkningen redovisas således en ökning av fastighetsvärdet med 67,7 mkr vilket utgör mellanskillnaden mellan fastighetens verkliga värde och dess bokförda värde. Vid tillgångsförvärv redovisas inte någon uppskjuten skatt i enlighet med IFRS varvid den tidigare uppskjutna skatten som redovisats i bolaget, uppgående 0 mkr, elimineras i proformabalansräkningen.

Köpeskillingen för förvärvet beräknas uppgå till 64,4 mkr. Av den totala köpeskillingen erläggs 49,4 mkr kontant, resterande del betalas genom vederlagsaktier (se not C). I proformabalansräkningen elimineras det egna kapitalet i bolaget som del av konsolideringen uppgående till 0,4 mkr.

Helsingborg

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna i bolaget har fastställts till 645,0 mkr. I proformabalansräkningen redovisas således en ökning av fastighetsvärdet med 156,6 mkr vilket utgör mellanskillnaden mellan fastighetens verkliga värde och dess bokförda värde. Vid tillgångsförvärv redovisas inte någon uppskjuten skatt i enlighet med IFRS varvid den tidigare uppskjutna skatten som redovisats i bolaget, uppgående till 0,6 mkr, elimineras i proformabalansräkningen.

Köpeskillingen för förvärvet beräknas uppgå till 259,1 mkr. Av den totala köpeskillingen erläggs 123,6 mkr kontant, resterande del betalas genom vederlagsaktier och säljrevers (se not C). I proformabalansräkningen elimineras det egna kapitalet i bolaget som del av konsolideringen uppgående till 101, mkr.

Älvsjö/Västberga

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna har fastställts till 745,0 mkr. I proformabalansräkningen redovisas således en ökning av fastighetsvärdet med 375,2 mkr vilket utgör mellanskillnaden mellan fastighetens verkliga värde och dess bokförda värde. Vid tillgångsförvärv redovisas inte någon uppskjuten skatt i enlighet med IFRS varvid den tidigare uppskjutna skatten som redovisats i bolaget, uppgående till 27,0 mkr, elimineras i proformabalansräkningen.

Köpeskillingen för förvärvet beräknas uppgå till 502,0 mkr. Av den totala köpeskillingen erläggs 362,0 mkr kontant, resterande del betalas genom vederlagsaktier och säljrevers (se not C). I proformabalansräkningen elimineras det egna kapitalet i bolaget som del av konsolideringen uppgående till 99,8 mkr.

B – Tomträtter

I de förvärvade bolagen Bro Ekstrubben AB, Fastighets AB Silvervagnen, Jaypi Fastigheter AB samt Fastighets AB E13 återfinns tomträttsavtal. Oscar Properties tillämpar IFRS 16 för redovisning av leasingavtal och klassificerar leasingavtal för tomträtter som eviga leasingavtal. I proformabalansräkningen redovisas långfristiga leasingskulder och nyttjanderättstillgångar (förvaltningsfastigheter) uppgående till 49,1 mkr.

C – Finansiering av förvärv

Storstockholm, Helsingborg mfl

I enlighet med förvärvsavtalet åtar sig Oscar Properties att tillse att bolagen återbetalar sina skulder, såväl externa som till närstående. På motsvarande sätt åtar sig säljaren att återbetala sina skulder som de har till bolaget vilket innebär att finansieringsstrukturen kommer förändras som en följd av förvärvet. I proformabalansräkningen redovisas således en återbetalning av skulder till kreditinstitut uppgående till 0 mkr samt återbetalning av övriga kortfristiga skulder avseende närstående uppgående till 798,3 mkr. I proformabalansräkningen redovisas säljarens återbetalning av sina skulder till bolagen, uppgående till 202,7 mkr, som en minskning av övriga omsättningstillgångar. Ny lånefinansiering i form av banklån (1227,0 mkr) ersätter den tidigare finansieringen. Återstående belopp av den nya finansieringen ökar kassan med 631,4 mkr.

Som del av köpeskillingen emitteras vederlagsaktier till ett belopp om 200,0 mkr.

Lidköping

I enlighet med förvärvsavtalet åtar sig Oscar Properties att tillse att bolagen återbetalar sina skulder, såväl externa som till närstående. På motsvarande sätt åtar sig säljaren att återbetala sina skulder som de har till bolaget vilket innebär att finansieringsstrukturen kommer förändras som en följd av förvärvet. I proformabalansräkningen redovisas således en återbetalning av övriga kortfristiga skulder avseende närstående uppgående till 0,6 mkr. Ny lånefinansiering i form av banklån (18,7 mkr) ersätter den tidigare finansieringen. Återstående belopp av den nya finansieringen ökar kassan med 18,1 mkr.

Som del av köpeskillingen emitteras vederlagsaktier till ett belopp om 5 mkr.

Sundsvall och Hyllinge

I enlighet med förvärvsavtalet åtar sig Oscar Properties att tillse att bolagen återbetalar sina skulder, såväl externa som till närstående. På motsvarande sätt åtar sig säljaren att återbetala sina skulder som de har till bolaget vilket innebär att finansieringsstrukturen kommer förändras som en följd av förvärvet. I proformabalansräkningen redovisas således en återbetalning av skulder till kreditinstitut uppgående till 112,4 mkr samt återbetalning av övriga kortfristiga skulder avseende närstående uppgående till 77,5 mkr. I proformabalansräkningen redovisas säljarens återbetalning av sina skulder till bolagen, uppgående till 21,6 mkr, som en minskning av övriga omsättningstillgångar. Ny lånefinansiering i form av säljarrevers (322,0 mkr) ersätter den tidigare finansieringen. Återstående belopp av den nya finansieringen ökar kassan med 153,7 mkr.

Göteborg/Trollhättan/Nyköping

I enlighet med förvärvsavtalet åtar sig Oscar Properties att tillse att bolagen återbetalar sina skulder, såväl externa som till närstående. På motsvarande sätt åtar sig säljaren att återbetala sina skulder som de har till bolaget vilket innebär att finansieringsstrukturen kommer förändras som en följd av förvärvet. I proformabalansräkningen redovisas således en återbetalning av skulder till kreditinstitut uppgående till 31,2 mkr samt återbetalning av övriga kortfristiga skulder avseende närstående uppgående till 8,3 mkr. I proformabalansräkningen redovisas säljarens återbetalning av sina skulder till bolagen, uppgående till 1,4 mkr, som en minskning av övriga omsättningstillgångar. Ny lånefinansiering i form av banklån (53,9 mkr) ersätter den tidigare finansieringen. Återstående belopp av den nya finansieringen ökar kassan med 15,8 mkr.

Som del av köpeskillingen emitteras vederlagsaktier till ett belopp om 19,2 mkr.

Köping

I enlighet med förvärvsavtalet åtar sig Oscar Properties att tillse att bolagen återbetalar sina skulder, såväl externa som till närstående. På motsvarande sätt åtar sig säljaren att återbetala sina skulder som de har till bolaget vilket innebär att finansieringsstrukturen kommer förändras som en följd av förvärvet. I proformabalansräkningen redovisas således en återbetalning av skulder till kreditinstitut uppgående till 53,3 mkr samt återbetalning av övriga kortfristiga skulder avseende närstående uppgående till 8,7 mkr. I proformabalansräkningen redovisas säljarens återbetalning av sina skulder till bolagen, uppgående till 20,2 mkr, som en minskning av övriga omsättningstillgångar. Ny lånefinansiering i form av banklån (83,3 mkr) ersätter den tidigare finansieringen. Återstående belopp av den nya finansieringen ökar kassan med 41,4 mkr.

Som del av köpeskillingen emitteras vederlagsaktier till ett belopp om 15 mkr.

Umeå, Örnsköldsvik, Skellefteå mfl

I enlighet med förvärvsavtalet åtar sig Oscar Properties att tillse att bolagen återbetalar sina skulder, såväl externa som till

närstående. På motsvarande sätt åtar sig säljaren att återbetala sina skulder som de har till bolaget vilket innebär att finansieringsstrukturen kommer förändras som en följd av förvärvet. I proformabalansräkningen redovisas således en återbetalning av skulder till kreditinstitut uppgående till 221,7 mkr samt återbetalning av övriga kortfristiga skulder avseende närstående uppgående till 92,0 mkr. I proformabalansräkningen redovisas säljarens återbetalning av sina skulder till bolagen, uppgående till 63,9 mkr, som en minskning av övriga omsättningstillgångar. Ny lånefinansiering i form av obligationslån (550,0 mkr), banklån (35,2 mkr) och säljarrevers (100,0 mkr) ersätter den tidigare finansieringen. Återstående belopp av den nya finansieringen ökar kassan med 435,4 mkr.

Som del av köpeskillingen emitteras vederlagsaktier till ett belopp om 150,0 mkr.

Skåne

I enlighet med förvärvsavtalet åtar sig Oscar Properties att tillse att bolagen återbetalar sina skulder, såväl externa som till närstående. På motsvarande sätt åtar sig säljaren att återbetala sina skulder som de har till bolaget vilket innebär att finansieringsstrukturen kommer förändras som en följd av förvärvet. I proformabalansräkningen redovisas således en återbetalning av skulder till kreditinstitut uppgående till 0 mkr samt återbetalning av övriga kortfristiga skulder avseende närstående uppgående till 36,8 mkr. Ny lånefinansiering i form av banklån (77,0 mkr) ersätter den tidigare finansieringen. Återstående belopp av den nya finansieringen ökar kassan med 40,2 mkr.

Som del av köpeskillingen emitteras vederlagsaktier till ett belopp om 52,5 mkr.

Linköping

I enlighet med förvärvsavtalet åtar sig Oscar Properties att tillse att bolagen återbetalar sina skulder, såväl externa som till närstående. På motsvarande sätt åtar sig säljaren att återbetala sina skulder som de har till bolaget vilket innebär att finansieringsstrukturen kommer förändras som en följd av förvärvet. I proformabalansräkningen redovisas således en återbetalning av skulder till kreditinstitut uppgående till 0 mkr samt återbetalning av övriga kortfristiga skulder avseende närstående uppgående till 11,3 mkr. Ny lånefinansiering i form av banklån (58,5 mkr) och säljarrevers (15 mkr) ersätter den tidigare finansieringen. Återstående belopp av den nya finansieringen ökar kassan med 47,2 mkr.

Som del av köpeskillingen emitteras vederlagsaktier till ett belopp om 23 mkr.

Katrineholm/Falköping

I enlighet med förvärvsavtalet åtar sig Oscar Properties att tillse att bolagen återbetalar sina skulder, såväl externa som till närstående. På motsvarande sätt åtar sig säljaren att återbetala sina skulder som de har till bolaget vilket innebär att finansieringsstrukturen kommer förändras som en följd av förvärvet. I proformabalansräkningen redovisas således en återbetalning av skulder till kreditinstitut uppgående till 54,1 mkr. I proformabalansräkningen redovisas säljarens återbetalning av sina skulder till bolagen, uppgående till 26,3 mkr, som en minskning av övriga omsättningstillgångar. Ny lånefinansiering i form av banklån (105,0 mkr) och säljarrevers (15,0 mkr) ersätter den tidigare finansieringen. Återstående belopp av den nya finansieringen ökar kassan med 92,3 mkr.

Som del av köpeskillingen emitteras vederlagsaktier till ett belopp om 25 mkr.

Rotebro

I enlighet med förvärvsavtalet åtar sig Oscar Properties att tillse att bolagen återbetalar sina skulder, såväl externa som till närstående. På motsvarande sätt åtar sig säljaren att återbetala sina skulder som de har till bolaget vilket innebär att finansieringsstrukturen kommer förändras som en följd av förvärvet. I proformabalansräkningen redovisas således en

återbetalning av skulder till kreditinstitut uppgående till 20,0 mkr. samt återbetalning av övriga kortfristiga skulder avseende närstående uppgående till 15,2 mkr. Ny lånefinansiering i form av banklån (70,0 mkr) ersätter den tidigare finansieringen. Återstående belopp av den nya finansieringen ökar kassan med 34,8 mkr.

Som del av köpeskillingen emitteras vederlagsaktier till ett belopp om 15 mkr.

Helsingborg

I enlighet med förvärvsavtalet åtar sig Oscar Properties att tillse att Kvalitena Kylskåpet återbetalar sina skulder, såväl externa som till närstående vilket innebär att finansieringsstrukturen kommer förändras som en följd av förvärvet. I proformabalansräkningen redovisas således en återbetalning av skulder till kreditinstitut uppgående till 348,0 mkr samt återbetalning av övriga kortfristiga skulder avseende närstående uppgående till 14,6 mkr. Ny lånefinansiering i form av banklån (451,5 mkr) och säljarrevers (58,1 mkr) ersätter den tidigare finansieringen. Återstående belopp av den nya finansieringen ökar kassan med 146,9 mkr.

I bolaget finns omedelbart före förvärvet periodiserade låneutgifter hänförliga till tidigare banklån. I proformabalansräkningen elimineras dessa, uppgående till 0,2 mkr, från övriga långfristiga skulder mot eget kapital.

Som del av köpeskillingen emitteras vederlagsaktier till ett belopp om 77,4 mkr.

Älvsjö/Västberga

I enlighet med förvärvsavtalet åtar sig Oscar Properties att tillse att PEFAB återbetalar sina skulder. På motsvarande sätt åtar sig säljaren att återbetala sina skulder som de har till bolaget vilka ska användas för att amortera på det externa banklånet. Således kommer finansieringsstrukturen förändras som en följd av förvärvet. I proformabalansräkningen redovisas således säljarens återbetalning av sina skulder till bolagen, uppgående till 31,0 mkr, som en minskning av övriga omsättningstillgångar samt skulder till kreditinstitut. Därefter återbetalas återstående skuldfinansiering, uppgående till 224,1 mkr av köparen. Ny lånefinansiering i form av banklån (521,5 mkr) och säljarrevers (100,0 mkr) ersätter den tidigare finansieringen. Återstående belopp av den nya finansieringen ökar kassan med 397,4 mkr.

Som del av köpeskillingen emitteras vederlagsaktier till ett belopp om 40,0 mkr.

D – Upplupna intäkter

Storstockholm, Helsingborg mfl

I proformabalansräkningen redovisas upplupen hyresgaranti (14,0 mkr) hänförlig till förvärvsavtalet.

Umeå, Örnsköldsvik, Skellefteå mfl

I proformabalansräkningen redovisas upplupen driftnettogaranti (22,9 mkr) hänförlig till förvärvsavtalet.

E – Emission

Förvärven av Kvalitena Kylskåpet samt PEFAB bolagen var villkorade av att Oscar Properties hade fattat beslut om att nyemittera det antal stamaktier som krävs för att finansiera förvärven. Oscar Properties genomförde emissionen och tillfördes 150,4 mkr i samband med företrädesemissionen vilket ökar eget kapital och kassan. I samband med emissionen uppstod emissionskostnader uppgående till ca 17,5 mkr. Emissionskostnaderna reducerar kassan (17,5 mkr), reducerar eget kapital med netto efter skatt (13,8 mkr) och redovisas som en aktuell skattefordran (3,7 mkr).

Förvärvet av fastighetsportföljen Storstockholm, Helsingborg mfl från Castellum är villkorad av att Oscar Properties fattar beslut om att nyemittera det antal stamaktier som krävs för att finansiera förvärvet. Oscar Properties förväntas tillföras 206 mkr i samband med Företrädesemissionen vilket ökar eget kapital och kassan. I

samband med emissionen förväntar sig Oscar Properties emissionskostnader uppgående till 12,5 mkr. Emissionskostnaderna reducerar kassan (12,5 mkr), reducerar

eget kapital med netto efter skatt (9,8 mkr) och redovisas som en aktuell skattefordran (2,7 mkr).

Nyckeltal per den 31 december 2020

	Oscar Properties	Proforma
Soliditet, %	29%	25%
Belåningsgrad, %	54%	65%
Långsiktigt substansvärde, mkr	1 077	2 172

	Definition	Förklaring
Nyckeltal ej definierade enligt IFRS		
Soliditet, %	Eget kapital i relation till balansomslutning vid periodens utgång.	Nyckeltalet används för att belysa Oscar Properties finansiella stabilitet.
Belåningsgrad, %	Räntebärande skulder i relation till balansomslutning vid periodens utgång.	Nyckeltalet visar Oscar Properties finansiella risk.
Långsiktigt substansvärde, mkr	Eget kapital med återläggning av uppskjuten skatt.	Relevant för att visa Oscar Properties eget kapital justerat för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid (uppskjuten skatt).

Avstämningstabeller nyckeltal per den 31 december 2020

Siffrorna är avrundade medan beräkningar inte är avrundade, varför det kan se ut som att tabellerna inte summerar korrekt.

Oscar Properties - soliditet		Proforma - Belåningsgrad	
(A) Eget kapital, mkr	1 075	(A) Långfristiga skulder till kreditinstitut, mkr	2 901
(B) Balansomslutning, mkr	3 762	(B) Kortfristiga skulder till kreditinstitut, mkr	606
Soliditet (A/B), %	29%	(C) Långfristiga obligationslån, mkr	1 517
		(D) Kortfristiga obligationslån, mkr	0
		(E) Övrig räntebärande skuld, mkr	373
		(F) Övriga räntebärande kortfristiga skulder, mkr	164
		(G) Balansomslutning, mkr	8 567
		Belåningsgrad ((A+B+C+D+E+F)/G), %	65%
Proforma - soliditet		Oscar Properties - långsiktigt substansvärde	
(A) Eget kapital, mkr	2 169	(A) Eget kapital	1 075
(B) Balansomslutning, mkr	8 567	(B) Uppskjuten skatt	3
Soliditet (A/B), %	25%	Långsiktigt substansvärde (A+B)	1 077
Oscar Properties - Belåningsgrad		Proforma - långsiktigt substansvärde	
(A) Långfristiga skulder till kreditinstitut, mkr	199	(A) Eget kapital	2 169
(B) Kortfristiga skulder till kreditinstitut, mkr	606	(B) Uppskjuten skatt	3
(C) Långfristiga obligationslån, mkr	967	Långsiktigt substansvärde (A+B)	2 172
(D) Kortfristiga obligationslån, mkr	0		
(E) Övrig räntebärande skuld, mkr	100		
(F) Övriga räntebärande kortfristiga skulder, mkr	149		
(G) Balansomslutning, mkr	3 762		
Belåningsgrad ((A+B+C+D+E+F)/G), %	54%		



Oberoende revisors bestyrkanderapport om sammanställning av finansiell proformainformation i ett prospekt

Till styrelsen i Oscar Properties Holding AB, 556870-4521 ("Bolaget")

Rapport om sammanställning av finansiell proformainformation i ett prospekt

Vi har slutfört vårt bestyrkandeuppdrag att rapportera om styrelsens sammanställning av finansiell proformainformation för Oscar Properties Holding AB. Den finansiella proformainformationen består av proformabalansräkningen per den 31 december 2020, proformaresultaträkningen för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2020 och tillhörande noter som återfinns på sidorna 51-64 i det prospekt som är utfärdat av bolaget. De tillämpliga kriterierna som är grunden utifrån vilken styrelsen har sammanställt den finansiella proformainformationen är angivna i den delegerade förordningen (EU) 2019/980 och beskrivs på sidorna 53-56.

Den finansiella proformainformationen har sammanställts av styrelsen för att illustrera effekten av de förvärv som beskrivs på sidorna 52-53 på bolagets finansiella ställning per den 31 december 2020 som om förvärven hade ägt rum den 31 december 2020. Därutöver har den finansiella proformainformationen sammanställts av styrelsen för att illustrera effekten av förvärven på bolagets finansiella resultat för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2020 som om förvärven hade ägt rum den 1 januari 2020.

Som del av processen har information om bolagets finansiella ställning och finansiella resultat hämtats av styrelsen från bolagets finansiella rapporter för räkenskapsåret som slutade den 31 december 2020, om vilka en revisors rapport har publicerats. Därutöver har finansiell information hämtats av styrelsen från de förvärvade bolagens finansiella rapporter för räkenskapsåret som slutade den 31 december 2020, för vilka inga revisorsrapporter har publicerats.

Styrelsens ansvar för den finansiella proformainformationen

Styrelsen är ansvarig för sammanställningen av den finansiella proformainformationen i enlighet med kraven i den delegerade förordningen (EU) 2019/980.

Vårt oberoende och vår kvalitetskontroll

Vi har följt krav på oberoende och andra yrkesetiska krav i Sverige, som bygger på grundläggande principer om hederlighet, objektivitet, professionell kompetens och vederbörlig omsorg, sekretess och professionellt uppträdande.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss huruvida den finansiella proformainformationen, i alla väsentliga avseenden, har sammanställts korrekt av styrelsen i enlighet med den delegerade förordningen (EU) 2019/980, på de angivna grunderna samt att dessa grunder överensstämmer med bolagets redovisningsprinciper.



Vi har utfört uppdraget enligt International Standard on Assurance Engagements ISAE 3420 "Bestyrkandeuppdrag att rapportera om sammanställning av finansiell proformainformation i ett prospekt", som har utfärdats av International Auditing and Assurance Standards Board. Standarden kräver att revisorn planerar och utför åtgärder i syfte att skaffa sig rimlig säkerhet om huruvida styrelsen har sammanställt, i alla väsentliga avseenden, den finansiella proformainformationen i enlighet med den delegerade förordningen.

För detta uppdrags syfte, är vi inte ansvariga för att uppdatera eller på nytt lämna rapporter eller lämna uttalanden om någon historisk information som har använts vid sammanställningen av den finansiella proformainformationen, inte heller har vi under uppdragets gång utfört någon revision eller översiktlig granskning av den finansiella information som har använts vid sammanställningen av den finansiella proformainformationen.

Syftet med finansiell proformainformation i ett prospekt är enbart att illustrera effekten av en betydelsefull händelse eller transaktion på bolagets ojusterade finansiella information som om händelsen hade inträffat eller transaktionen hade genomförts vid en tidigare tidpunkt som har valts i illustrativt syfte. Därmed kan vi inte bestyrka att det faktiska utfallet för händelsen eller transaktionerna hade blivit som den har presenterats.

Ett bestyrkandeuppdrag, där uttalandet lämnas med rimlig säkerhet, att rapportera om huruvida den finansiella proformainformationen har sammanställts, i alla väsentliga avseenden, med grund i de tillämpliga kriterierna, innefattar att utföra åtgärder för att bedöma om de tillämpliga kriterier som används av styrelsen i sammanställningen av den finansiella proformainformationen ger en rimlig grund för att presentera de betydande effekter som är direkt hänförliga till händelsen eller transaktionen, samt att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis för att:

- Proformajusteringarna har sammanställts korrekt på de angivna grunderna.
- Den finansiella proformainformationen avspeglar den korrekta tillämpningen av dessa justeringar på den ojusterade finansiella informationen.
- De angivna grunderna överensstämmer med bolagets redovisningsprinciper.

De valda åtgärderna beror på revisorns bedömning, med beaktande av hans eller hennes förståelse av karaktären på bolaget, händelsen eller transaktionen för vilken den finansiella proformainformationen har sammanställts, och andra relevanta uppdragsförhållanden.

Uppdraget innefattar även att utvärdera den övergripande presentationen av den finansiella proformainformationen.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalande

Enligt vår uppfattning har den finansiella proformainformationen sammanställts, i alla väsentliga avseenden, enligt de grunder som anges på s. 53-56 och dessa grunder överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Stockholm den 2 november 2021
PricewaterhouseCoopers AB

Johan Rippe
Auktoriserad revisor

Utvald finansiell information

Nedanstående finansiella information är ett sammandrag av Oscar Properties finansiella ställning och resultat. Uppgifterna avseende perioderna januari – september 2021 och januari – september 2020 har hämtats från Oscar Properties delårsrapport för januari-september 2021 med jämförelseinformation för motsvarande period 2020. Delårsrapporten för perioden januari-september 2021 har inte reviderats, men har granskats översiktligt av bolagets revisor PwC. Uppgifterna avseende 2020 och 2019 har hämtats från Oscar Properties årsredovisning för 2020 med jämförelseinformation för 2019, vilken har upprättats i enlighet med IFRS och reviderats av Bolagets revisor. Uppgifterna avseende 2018 har hämtats från Oscar Properties årsredovisning för 2018. Årsredovisningen för 2018 är upprättad i enlighet med IFRS och har reviderats av Bolagets revisor.

Prospektet innehåller därutöver vissa nyckeltal som inte har beräknats enligt IFRS. Dessa finansiella nyckeltal har inte granskats eller reviderats av Bolagets revisorer. Bolagets uppfattning är att dessa nyckeltal i stor utsträckning används av vissa investerare, värdepappersanalytiker och andra intressenter som kompletterande mått på resultatutveckling och finansiell ställning. Bolagets nyckeltal som inte har beräknats enligt IFRS är inte nödvändigtvis jämförbara med liknande mått som presenteras av andra bolag och har vissa begränsningar som analysverktyg. De bör därför inte betraktas separat från, eller som ett substitut för, Bolagets finansiella information som har upprättats enligt IFRS. Den finansiella informationen bör läsas i anslutning till avsnitten "Riskfaktorer", "Kommentar till den finansiella informationen" och "Kapitalstruktur och övrig finansiell information" samt Bolagets koncernräkenskaper med tillhörande noter samt Oscar Properties koncernredovisningar för året 2018, 2019 och 2020 som införlivats i Prospektet genom hänvisning (se närmare i avsnittet "handlingar införlivade genom hänvisning"). Koncernens historiska resultat indikerar inte nödvändigtvis det resultat som kan förväntas i framtiden.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Redovisningsprincip för bostadsutvecklingsprojekt genom bostadsrättsföreningar	IFRS 10				Successiv vinst-avräkning
	2021-01-01 2021-09-30	2020-01-01 2020-09-30	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Belopp i miljoner kronor (mkr)	Oreviderad	Oreviderad	Reviderad	Reviderad	Reviderad
Försäljning av varor och tjänster	20,9	130,5	133,2	788,8	1 731,9
Hyresintäkter	135,2	12,6	16,3	27,3	34,2
Nettoomsättning	156,1	143,1	149,5	816,1	1 766,1
Produktionskostnader	-26,8	-197,8	-221,2	-954,6	-2 030,6
Fastighetskostnader	-60,2	-7,8	-8,8	-12,0	-10,6
Summa rörelsekostnader	-87,0	-205,6	-230,0	-966,6	-2 041,2
Bruttoresultat	69,1	-62,5	-80,5	-150,5	-275,1
Central administration	-41,1	-41,4	-48,2	-94,1	-89,0
Förvärvskostnader	-22,6	-	-	-	-
Nedskrivning av projektfastighet Gasklockan	-	-	-	-182,5	-
Resultat av projektfastighetsförsäljningar	-	-	58,7	312,3	-2,6
Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures	11,4	10,8	7,5	-4,1	-0,2
Värdetförändring fastigheter	245,9	58,9	36,7	-	-5,0
Rörelseresultat	262,8	-34,2	-25,8	-118,9	-371,9
Finansiella intäkter	6,8	30,3	42,5	15,0	48,5
Finansiella kostnader	-128,8	-53,1	-85,3	-116,8	-168,7
Resultat från finansiella poster	-122,0	-22,8	-42,8	-101,8	-120,2
Resultat före skatt	140,8	-57,0	-68,6	-220,7	-492,1
Inkomstskatt	62,0	-0,2	-1,6	-5,4	-0,4
Periodens resultat	202,8	-57,2	-70,3	-226,1	-492,5

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Redovisningsprincip för bostadsutvecklingsprojekt genom bostadsrättsföreningar	IFRS 10				Successiv vinst-avräkning
	2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Belopp i miljoner kronor (mkr)	Oreviderad	Oreviderad	Reviderad	Reviderad	Reviderad
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Immateriella tillgångar	16,6	28,4	19,3	28,4	66,4
Förvaltningsfastigheter	3 921,9	-	1 429,7	-	20,9
Övriga materiella anläggningstillgångar	36,7	45,9	44,7	45,6	45,0
Andelar i intresseföretag/joint ventures	312,3	310,0	317,7	315,6	30,6
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	-	244,1	237,5	221,5	213,0
Nyttjanderättstillgång	47,0	20,2	18,0	26,8	-
Uppskjuten skattefordran	144,9	-	-	-	-
Övriga finansiella anläggningstillgångar	495,1	225,3	234,6	183,9	490,4
Summa anläggningstillgångar	4 974,5	873,9	2 301,5	821,7	866,3
Omsättningstillgångar					
Projektfastigheter	176,2	897,2	968,9	1 786,8	1 279,4
Andelar i bostadsrättsföreningar	10,0	-	7,5	37,0	-
Upparbetad ej fakturerad intäkt	-	-	-	-	557,6
Likvida medel	59,8	32,9	109,9	66,4	101,7
Kundfordringar	-	-	70,1	6,5	37,0
Aktuella skattefordringar	-	-	10,2	9,2	10,8
Övriga kortfristiga fordringar	-	-	208,9	51,9	387,7
Övriga omsättningstillgångar	440,6	410,8	-	-	-
Fordringar på joint ventures/intresseföretag	-	-	-	-	0,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-	-	84,6	179,2	158,1
Summa omsättningstillgångar	686,6	1 340,9	1 460,1	2 137,1	2 532,3
SUMMA TILLGÅNGAR	5 661,1	2 214,8	3 761,6	2 958,8	3 398,6
EGET KAPITAL					
Aktiekapital	620,7	266,8	284,4	266,8	61,5
Övrigt tillskjutet kapital	633,2	221,9	525,3	253,1	229,6
Upparbetat resultat inklusive årets resultat	448,6	302,0	265,0	342,5	735,0
Summa eget kapital	1 702,5	790,8	1 074,7	862,4	1 026,1
SKULDER					
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	1 374,1	-	199,1	3,0	35,3
Obligationslån	1 239,1	-	967,0	311,3	497,2
Långfristig leasingskuld	43,3	11,4	10,4	16,0	-
Övriga räntebärande långfristiga skulder	101,3	-	100,0	19,0	76,0
Långfristiga skulder intresseföretag	-	-	5,0	-	-
Övriga långfristiga skulder	43,7	65,2	51,1	347,8	94,0
Uppskjutna skatteskulder	80,8	1,3	2,7	1,6	9,9
Summa långfristiga skulder	2 882,3	77,9	1 335,2	698,7	712,4
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	363,0	571,9	606,2	525,6	576,2
Obligationslån	-	279,7	-	357,2	529,7
Kortfristig leasingskuld	4,0	7,3	6,1	8,6	-
Övriga räntebärande kortfristiga skulder	101,2	19,0	149,0	6,0	-
Leverantörsskulder	-	-	64,4	144,6	136,1
Aktuella skatteskulder	-	-	27,5	10,3	4,4
Övriga kortfristiga skulder till intressebolag	-	-	276,3	23,1	-
Övriga kortfristiga skulder	608,1	468,2	86,6	69,2	245,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	-	135,4	253,0	168,0
Summa kortfristiga skulder	1 076,3	1 346,1	1 351,7	1 397,7	1 660,1
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	5 661,1	2 241,8	3 761,6	2 958,8	3 398,6

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Redovisningsprincip för bostadsutvecklingsprojekt genom bostadsrättsföreningar	IFRS 10				Successiv vinst- avräkning
	2021-01-01	2020-01-01	2020-01-01	2019-01-01	2018-01-01
	2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Belopp i miljoner kronor (mkr)	Oreviderad	Oreviderad	Reviderad	Reviderad	Reviderad
Kassaflöde från den löpande verksamheten					
Rörelseresultat	262,8	-34,2	-25,8	-118,9	-372,0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet ^{A)}	-222,3	4,8	-27,9	-269,9	87,0
Erhållen ränta	0,1	-	-	7,1	16,2
Erlagd ränta	-67,2	-48,1	-63,8	-110,7	-142,3
Betald skatt	-2,6	-0,5	-0,1	-0,7	1,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-29,2	-78,0	-117,6	-493,1	-409,9
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>					
Ökning/minskning projektfastigheter	-	379,9	189,9	-347,3	-182,9
Förändring av övrigt rörelsekapital	110,1	-130,9	-108,5	1 346,3	860,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	80,9	171,0	-36,2	505,9	267,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten					
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-1 873,1	-	-1 374,5	-	-
Försäljning av projektfastigheter	-	59,0	-	-	-
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-2,0	-	-	-	-
Förvärv av verksamheter	-	-	-	-	-40,9
Förändring i andelar och utlåning till intresseföretag/joint venture	-9,6	1,3	-18,1	-11,3	-142,9
Förändring övriga finansiella anläggningstillgångar	-	-	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 884,7	57,7	-1 392,6	-11,3	-183,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten					
Nyemission	402,1	-	325,8	185,8	-
Upptagna lån	1 954,0	90,0	1 601,4	64,4	166,5
Amortering av lån	-602,4	-342,6	-445,3	-760,8	-581,9
Utdelning till moderföretagets aktieägare	-	-	-	-	-29,5
Ränta på egetkapitalinstrument	-	-9,6	-9,6	-19,3	-19,2
Återköp egetkapitalinstrument	-	-	-	-	2,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 753,7	-262,2	1 472,3	-529,9	-462,0
Periodens kassaflöde	-50,1	-33,5	43,5	-35,3	-378,2
Likvida medel vid periodens början	109,9	66,4	66,4	101,7	479,9
Likvida medel vid periodens slut	59,8	32,9	109,9	66,4	101,7
A) Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet					
Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures	-11,4	-1,5	-7,5	4,1	0,2
Nedskrivningar, avskrivningar mm	20,8	-	7,5	-207,6	-
Upparbetad ej fakturerad intäkt	-	-	-	-	69,5
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	-232,1	-	-36,7	-	-10,6
Övrigt	0,4	6,3	8,8	-66,4	27,9
Summa	-222,3	4,8	-27,9	-269,9	87,0

NYCKELTAL

Oscar Properties presenterar vissa finansiella mått som inte definieras av IFRS, så kallade alternativa nyckeltal. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och Bolagets ledning, då de möjliggör utvärdering av trender och Bolagets prestation. Eftersom inte alla bolag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS.

Redovisningsprincip för bostadsutvecklingsprojekt genom bostadsrättsföreningar	IFRS 10				Successiv vinstavräkning
	2021-01-01 2021-09-30	2020-01-01 2020-09-30	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Nyckeltal	Oreviderad	Oreviderad	Reviderad	Reviderad	Reviderad
Nettoomsättning, mkr	156,1	143,1	149,5	816,1	1 766,1
Rörelseresultat, mkr	262,8	-34,2	-25,8	-118,9	-371,9
Periodens resultat, mkr	202,8	-57,2	-70,3	-226,1	-492,5
Förvaltningsfastigheter, mkr	3 921,9	-	1 429,7	-	20,9
Balansomslutning, mkr	5 661,1	2 214,8	3 761,6	2 958,8	3 398,6
Eget kapital, mkr	1 702,5	790,8	1 074,7	862,4	1 026,1
Substansvärde per aktie, kronor	20,32	-	-	-	-
Soliditet, %	30%	36%	29%	29%	30%
Resultat per stamaktie, kronor	0,07	-0,30	-0,30	-7,43	-18,54
Totalt antal utestående aktier, miljoner	80,7	192,9	241,4	192,9	30,9
Genomsnittligt antal stamaktier, miljoner	2 769,0	190,5	239,1	30,4	28,6
Totalt antal utestående BTA, miljoner	-	-	1 714,8	-	-

FINANSIELLA DEFINITIONER

Nyckeltal	Definition
Nettoomsättning, mkr	Försäljning av varor och tjänster samt hyresintäkter under perioden.
Rörelseresultat, mkr	Resultat efter rörelsekostnader, central administration, resultat av projektfastighetsförsäljningar, andelar i intresseföretag/joint ventures och värdeförändring förvaltningsfastigheter.
Periodens resultat, mkr	Periodens totalresultat, netto efter skatt.
Förvaltningsfastigheter, mkr	Avser fastigheter med befintliga kassaflöden och utgörs av såväl kommersiella lokaler som bostäder.
Balansomslutning, mkr	Summan av alla tillgångar respektive summan av alla skulder och eget kapital.
Eget kapital, mkr	Eget kapital vid periodens slut.
Substansvärde per aktie, kronor	Redovisat eget kapital justerat för värdet på derivat, goodwill samt uppskjuten skatt, i förhållande till antalet utestående stamaktier per balansdagen. Mått som visar långsiktigt substansvärde.
Soliditet, %	Eget kapital i relation till balansomslutning vid periodens utgång.
Resultat per stamaktie, kronor	Resultat i relation till genomsnittligt antal stamaktier efter utdelning till preferensaktieägarna.

AVSTÄMNINGSTABELLER

Redovisningsprincip för bostadsutvecklingsprojekt genom bostadsrättsföreningar	IFRS 10				Successiv vinstavräkning
	2021-01-01	2020-01-01	2020-01-01	2019-01-01	2018-01-01
	2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
	Oreviderad	Oreviderad	Reviderad	Reviderad	Reviderad
Soliditet					
Eget kapital, mkr	1 702,5	790,8	1 074,7	862,4	1 026,1
Balansomslutning, mkr	5 661,1	2 214,8	3 761,6	2 958,8	3 398,6
Soliditet, %	30%	36%	29%	29%	30%
Substansvärde per aktie					
Eget kapital, mkr	1 702,5	-	-	-	-
Derivat, mkr	-	-	-	-	-
Goodwill, mkr	-	-	-	-	-
Uppskjuten skatt, mkr	80,8	-	-	-	-
Uppskjuten skattefordran, mkr	-144,9	-	-	-	-
Antal stamaktier per balansdagen, miljoner	80,6	-	-	-	-
Substansvärde per aktie, kronor	20,32	-	-	-	-

Kommentarer till den finansiella informationen

Nedanstående kommentarer till den finansiella utvecklingen baseras på den historiska finansiella informationen för räkenskapsåren 2020, 2019 samt 2018 samt delårsperioderna januari till september 2021 och 2020. Informationen nedan skall läsas tillsammans med avsnittet "Urvald finansiell information".

JÄMFÖRELSE MELLAN PERIODEN JANUARI-SEPTEMBER 2021 OCH JANUARI-SEPTEMBER 2020

Nettoomsättning

Koncernens nettoomsättning uppgick under perioden till 156,1 mkr (143,1) och är hänförlig till hyresintäkter 135,2 mkr (12,6) och upparbetade intäkter inom projektverksamheten samt fakturerade entreprenader till delägda projekt om totalt 20,9 mkr (130,5).

Hyresintäkterna uppgick till 135,2 mkr (12,6). Försäljning av varor och tjänster 20,9 mkr (130,5) är främst hänförliga till projektfastigheter. Dessa fastigheter har förvärvats för framtida utvecklingsprojekt, men har i dagsläget hyresgäster. Fastigheterna kommer att omvandlas till utvecklingsprojekt när detaljplaner har fastställts.

Rörelsekostnader

Koncernens rörelsekostnader uppgick under perioden till -87,0 mkr (-205,6). Rörelsekostnaderna är hänförliga till förvaltningsfastigheterna med -60,2 mkr (-7,8) och bostadsutvecklingsprojekten med -26,8 mkr (-197,8),

Fastighetskostnaderna -60,2 mkr (-7,8) består i huvudsak av taxebundna kostnader, fastighetsskötsel, reparationer och underhåll av fastigheterna. Kostnaderna är normalt sett lägre under det andra och tredje kvartalet i jämförelse med det första och det fjärde kvartalet.

Övriga poster i rörelseresultatet

Kostnader för central administration uppgick under perioden till -41,1 mkr (-41,4) och består i huvudsak av kostnader för koncerngemensamma funktioner, samt externa kostnader för bolagsgemensamma åtaganden. Förvärvskostnader uppgick under perioden till -22,6 mkr (-) och avser kostnader, såväl interna som externa, för den intensiva förvärvsaktiviteten som genomförts under perioden. Kostnaderna är relaterade till den omvandling mot fastighetsförvaltning som genomförs och som inte hör till den löpande verksamheten inom fastighetsförvaltning eller projektutveckling.

Resultat från andelar i joint venture/intresseföretag uppgick under perioden till 11,4 mkr (10,8), se not 4 sid 27.

Värdeförändring fastigheter uppgick under perioden till 245,9 mkr (58,9) och är i huvudsak hänförligt till värden på identifierade byggrätter i ett antal fastigheter vid fastighetsvärderingen.

Rörelseresultat

Koncernens rörelseresultat uppgick till 262,8 mkr (-34,2).

Finansiella intäkter och kostnader

Koncernens finansiella intäkter uppgick under perioden till 6,8 mkr (30,3). De finansiella intäkterna är främst hänförliga till intresseföretag.

Koncernens finansiella kostnader uppgick under perioden till -128,8 mkr (-53,1). De finansiella kostnaderna är främst hänförliga till räntekostnader till kreditinstitut och obligationsinnehavare. Dessa räntekostnader har ökat till följd av upptagna lån i samband med fastighetsförvärv.

Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgick till 62,0 mkr (-0,2) och består av aktuell skatt om -5,9 mkr (-0,2) och uppskjuten skatt om 67,9 mkr (-). Den uppskjutna skatten avser dels temporära skillnader

mellan skattemässigt värde och verkligt värde på förvaltningsfastigheter, som under perioden redovisats med -77,0 mkr, dels att fordran avseende befintliga underskottsavdrag under perioden redovisats med 144,9 mkr.

Den förändring mot fastighetsförvaltningsbolag som Oscar Properties verksamhet genomgår genom de förvärv och avyttringar som genomförts, innebär att de ansamlade förlusterna i koncernen om sammanlagt cirka 1,5 mdkr kommer att kunna utnyttjas mot framtida vinster. Totalt motsvarar underskottsavdragen ett värde om cirka 300 mkr. Dessa underskottsavdrag började redovisas från och med 2021 och redovisas som en tillgång i takt med att förvaltningsportföljen växer och förlustavdragen bedöms kunna utnyttjas. Under perioden redovisas ett värde om 144,9 mkr.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 202,8 mkr (-57,2).

Kassaflöde

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 80,9 mkr (171,0). Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet uppgick till -222,3 mkr (4,8), vilket framförallt består av värdeförändringar förvaltningsfastigheter som uppgick till -232,1 mkr (-).

Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -1 884,7 mkr (57,7) och hänför sig främst till förändring avseende förvärv av förvaltningsfastigheter.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 1 753,7 mkr (-262,2) och är framförallt hänförligt till nyemissioner och upptagna lån i samband med fastighetsförvärv.

Totalt uppgick periodens kassaflöde till -50,1 mkr (-33,5). Likvida medel uppgick vid periodens slut till 59,8 mkr (32,9).

Balansräkning

Förvaltningsfastigheter uppgick till 3 921,9 mkr (-) och avser förutom den fastighetsportfölj, Valerum, som tillträdades den 30 december 2020, de förvärv som tillträtts under året, Helsingborg, Älvsjö/Västberg, Linköping och Köping. Projektfastigheten Bakaxeln i Nacka har under det första kvartalet klassats om till förvaltningsfastighet. Övriga finansiella anläggningstillgångar uppgick till 495,1 mkr (225,3) och avser väsentligen fordringar avseende tilläggsköpeskillningar för Nacka Kvarngärdet och Primus Park.

Totala tillgångar uppgick till 5 661,1 mkr (2 214,8).

Projektfastigheter uppgick till 176,2 mkr (897,2) och avser förvärvade fastigheter för framtida bostadsutvecklingsprojekt. Likvida medel uppgick den 30 september 2021 till 59,8 mkr (32,9).

Räntebärande skulder uppgick per den 30 september 2021 till 3 178,7 mkr (870,6). Skulder till kreditinstitut utgjorde 1 737,1 mkr (571,9), obligationslån utgjorde 1 239,1 mkr (279,7) samt övriga räntebärande skulder 202,5 mkr (19,0), se not 6 på sid 28.

JÄMFÖRELSE MELLAN RÄKENSKAPSÅREN 2020 OCH 2019

Intäkter

Koncernens nettoomsättning uppgick under perioden till 149,5 mkr (816,1) och är främst hänförliga till försäljning av varor och tjänster om totalt 133,2 mkr (788,8).

Hyresintäkterna uppgick till 16,3 mkr (27,3) och är främst hänförliga till projektfastigheterna Nackahusen och Bakaxeln. Nackahusen avyttrades under perioden. Bakaxeln förvärvades för framtida utvecklingsprojekt för skola och bostäder, men har i dagsläget hyresgäster.

Minskningen av nettoomsättningen under 2020 jämfört med 2019 uppgick till 666,6 mkr och är främst hänförligt till att det under 2019 gjordes fler projektavslut som avräknades enligt färdigställandemetoden.

Rörelsekostnader

Koncernens rörelsekostnader uppgick under perioden till -230,0 mkr (-966,6). Rörelsekostnaderna är främst hänförliga till bostadsutvecklingsprojektet.

Fastighetskostnaderna uppgick till -8,8 mkr (-12,0), som i huvudsak består av fastighetsskötsel, reparationer och underhåll av projektfastigheter.

Minskningen av kostnaderna under 2020 jämfört med 2019 uppgick till 736,6 mkr och är framförallt hänförligt till färre projektavslut under 2020.

Övriga poster i rörelseresultatet

Kostnader för central administration uppgick under perioden till -48,2 mkr (-94,1) och består i huvudsak av kostnader för koncerngemensamma funktioner, samt externa kostnader för bolagsgemensamma åtaganden.

Resultat från andelar i joint venture/intresseföretag uppgick under perioden till 7,5 mkr (-4,1).

Resultat av projektfastighetsförsäljningar uppgick under perioden till 58,7 mkr (312,3) och är hänförlig till köpeskilling i samband med försäljningen av fastigheten Nacka Sicklaön 118:2 och försäljningen av fastigheten Uppsala Kvarngärdet 28:6 och 28:7.

Under perioden har värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter påverkat resultatet med 36,7 mkr (-).

Rörelseresultat

Koncernens rörelseresultat uppgick till -25,8 mkr (-118,9).

Finansiella intäkter och kostnader

Koncernens finansiella intäkter uppgick under perioden till 42,5 mkr (15,0). De finansiella intäkterna är främst hänförliga till förvärv av egna obligationer.

Koncernens finansiella kostnader uppgick under perioden till -85,3 mkr (-116,8).

Inkomstskatt

Redovisad skatt för perioden uppgick till -1,6 mkr (-5,4) och består av aktuell skatt om -0,1 mkr (-0,7) och uppskjuten skatt om -1,5 mkr (-4,7).

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till -70,3 mkr (-226,1).

Kassaflöde

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -36,2 mkr (505,9) och inkluderar förändringar i koncernens projektfastigheter.

Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -1 392,6 mkr (-11,3) och hänför sig främst till förvärv av förvaltningsfastigheter.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 1 472,3 mkr (-529,9) och är framförallt hänförligt till upptagande av nya lån och amortering av gamla lån.

Totalt uppgick periodens kassaflöde till 43,5 mkr (-35,3). Likvida medel uppgick vid periodens slut till 109,9 mkr (66,4).

Balansräkning

Balansomslutningen uppgick till 3 761,6 mkr (2 958,8).

Immateriella tillgångar uppgick den 31 december till 19,3 mkr (28,4). Övriga finansiella anläggningstillgångar uppgick till 234,6 mkr (183,9).

Projektfastigheter uppgick till 968,9 mkr (1 786,8) och utgjordes av förvärvade fastigheter för framtida bostadsutvecklingsprojekt.

Skulder till kreditinstitut utgjorde 805,3 mkr (528,6), obligationslån utgjorde 967,0 mkr (668,5) samt övriga räntebärande skulder 249,0 mkr (25,0).

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens slut till 1 074,7 mkr (862,4), och soliditeten till 29 procent (29). Aktiekapitalet uppgick per 31 december till 284,4 mkr (266,8).

JÄMFÖRELSE MELLAN RÄKENSKAPSÅREN 2019 OCH 2018

Nedan beskrivning av jämförelsen mellan 2018 och 2019 relaterar till Oscar Properties tidigare redovisningsprincip med successiv vinstavräkning för att vara jämförbar mellan åren. Notera att siffrorna som presenteras i tabeller över finansiell information i prospektet för 2019 visar siffror med den nya redovisningsprincipen (IFRS 10), varför presenterade siffror för 2019 i nedan text inte överensstämmer med dessa.

Intäkter

Koncernens nettoomsättning uppgick under perioden till 888,1 mkr (1 766,1) och är främst hänförlig till upparbetade intäkter inom projektverksamheten samt fakturerade entreprenader till delägda projekt om totalt 862,7 mkr (1 731,9). Upparbetade intäkter redovisas enligt principen för successiv vinstavräkning. Projektintäkterna avser framförallt projekten No.4, Innovationen, Helix och 79&Park.

Hyresintäkterna uppgick till 25,4 mkr (34,2) och är främst hänförliga till projektfastigheterna Nackahusen och Bakaxeln. Dessa fastigheter har förvärvats för framtida bostadsutvecklingsprojekt men har i dagsläget hyresgäster. Fastigheterna kommer att omvandlas till bostadsutvecklingsprojekt när detaljplaner har fastställts.

Minskningen av nettoomsättningen under räkenskapsåret 2019 jämfört med 2018 uppgick till 878,0 mkr och är främst hänförlig till en lägre färdigställandegrad av Bolagets projekt.

Kostnader

Koncernens rörelsekostnader uppgick under perioden till 1 024,9 mkr (2 041,2) och är främst hänförliga till bostadsutvecklingsprojektet.

Fastighetskostnaderna uppgick till 11,6 mkr (10,6), som i huvudsak består av fastighetsskötsel, reparationer och underhåll av projektfastigheter.

Minskningen av kostnaderna under räkenskapsåret 2019 jämfört med 2018 uppgick till 1 016,3 mkr och är främst hänförlig till en lägre färdigställandegrad av Bolagets projekt.

Värdeförändringar

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 0,0 mkr (-5,0).

Intresseföretag/Joint ventures

Resultat från andelar i joint ventures/intresseföretag uppgick till -4,1 mkr (-0,2).

Rörelseresultat

Koncernens rörelseresultat för perioden uppgick till -211,1 mkr (-371,9).

Resultatet har belastats av nedskrivning av projektet Gasklockan med -182,5 mkr vilket gjordes av försiktighetsskäl, se sida 22-23 i Koncernens årsredovisning för 2019, samt av nedskrivningar av immateriella tillgångar uppgående till -37,4 (-1,0). Dessa immateriella tillgångar uppkom vid förvärvet av Allegro Projekt AB, vilken avvecklades under året.

Resultat av projektfastighetsförsäljningar uppgick under perioden till 206,4 mkr (-2,6). Detta resultat är i huvudsak hänförligt till avyttringen av dotterbolaget Nacka 5 AB:s förvaltningshus i Nacka Strand, samt försäljningen av 50 procent av bostadsprojekt Helix till Fastpartner AB och Slättö VII, genom bildandet av ett joint venture. Under det fjärde kvartalet redovisas en vinst om 7,2 mkr från försäljningen av Plania.

Kostnader för central administration uppgick under perioden till -94,1 mkr (-89,0) och består i huvudsak av kostnader för koncerngemensamma funktioner, avgångsvederlag vid omstrukturering av verksamheten, samt externa kostnader för bolagsgemensamma åtaganden.

Förändringen av rörelseresultatet för räkenskapsåret 2019 jämfört med 2018 uppgår till 160,8 mkr. Bolaget hade dock både under 2019 och 2018 ett negativt rörelseresultat. Det lägre rörelseresultatet under 2018 är främst hänförligt till högre produktionskostnader.

Finansiella intäkter och kostnader

Koncernens finansiella intäkter uppgick under perioden till 23,7 mkr (48,5) och avser i huvudsak räntintäkter på fordringar på bostadsrättsföreningar.

Koncernens finansiella kostnader uppgick under perioden till -116,8 mkr (-168,7).

Inkomstskatt

Redovisad skatt för perioden uppgick till -5,4 mkr (-0,4) och består av aktuell skatt om -0,7 mkr (-0,8) och uppskjuten skatt om -4,7 mkr (0,4).

Årets resultat

Periodens resultat uppgick till -309,6 mkr (-492,5).

Kassaflöde

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 270,9 mkr (267,5) och inkluderar förändringar i Koncernens projektfastigheter.

Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med 222,2 mkr (-183,7) och hänför sig främst till försäljning av dotterbolaget Nacka 5 AB.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -529,9 mkr (-462,0) och är framförallt hänförligt till amortering av lån.

Totalt uppgick periodens kassaflöde till -36,8 mkr (-378,2). Likvida medel uppgick vid periodens slut till 64,9 mkr (101,7).

Balansräkning

Balansomslutningen per den 31 december 2019 uppgick till 2 554,6 mkr (3 398,6). Eget kapital uppgick till 883,0 mkr (1 026,1) och soliditeten till 35 procent (30).

Projektfastigheter uppgick till 873,1 mkr (1 279,4) och utgjordes av förvärvade fastigheter för framtida bostadsutvecklingsprojekt. Upparbetade ej fakturerade intäkter uppgick till 247,8 mkr (557,6) och bestod av pågående entreprenaduppdrag för bostadsrättsföreningar. Likvida medel uppgick per 31 december till 64,9 mkr (101,7).

Långfristiga skulder uppgick till 438,4 mkr (712,4) vilket innebär en minskning på 274 mkr.

Kortfristiga skulder uppgick till 1 233,2 mkr (1 660,1) vilket motsvarar en minskning med 426,9 mkr vilken i huvudsak kan förklaras av att lån har amorterats samt omklassificeringar.

Kapitalstruktur och övrig finansiell information

Tabellerna i detta avsnitt bör läsas tillsammans med avsnittet "Utvald finansiell information".

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Nedan redovisas Oscar Properties eget kapital och skulder per den 30 september 2021.

Eget kapital och skuldsättning, mkr	30 september 2021
Summa kortfristiga räntebärande skulder	464,2
Mot borgen	-
Mot säkerhet ¹	464,2
Blancokrediter	-
Summa långfristiga räntebärande skulder	2 714,5
Mot borgen	-
Mot säkerhet	2 176,3
Blancokrediter	538,1
Summa eget kapital	1 702,5
Aktiekapital	620,7
Reservfond	-
Övrigt tillskjutet kapital	633,2
Balanserat resultat	245,8
Periodens resultat	202,8
Total kapitalisering	4 881,1

¹ Säkerhet ställd i form av fastighetsinteckningar, reversfordringar och pant i aktier i dotterbolag

BETYDANDE FÖRÄNDRINGAR SEDAN DEN 30 SEPTEMBER 2021

Den 14 oktober 2021 offentliggjorde Oscar Properties att Bolaget har nått en överenskommelse med Starwood Capital om att köpa ut Starwood Capital ur det gemensamt ägda projektet Primus och har även ingått en avsiktsförklaring att sälja samtliga byggrätter i projektet vidare. Köpeskillingen för byggrätterna förväntas uppgå till 1 380 mkr, varav 30 mkr är villkorade av att en viss boarea uppnås i projektet. Nettoköpeskillingen till Bolaget från affären förväntas uppgå till 260 mkr (varav 30 mkr är villkorade enligt ovan).

Bolagets dotterbolag Goldcup 100804 AB (u.ä.t. HL18 Property Portfolio AB) har den 22 oktober 2021 emitterat ett säkerställt obligationslån om totalt 550 miljoner kr. Obligationslånet har en löptid om tre år och löper med en rörlig ränta om Stibor 3 månader plus 4,9 procent. Obligationsvillkoren innehåller finansiella åtaganden för Goldcup 100804 AB inklusive begränsning av den tillåtna belåningsgraden och minsta tillåtna räntetäckningsgrad.

NETTOSKULDSÄTTNING

Nettoskuldsättningen i tabellen reflekterar Koncernens skulder per den 30 september 2021.

Nettoskuldsättning, mkr	30 september 2021
(A) Kassa	-
(B) Likvida medel	59,8
(C) Lätt realiserbara värdepapper	-
(D) Summa likviditet (A) + (B) + (C)	59,8
(E) Kortfristiga fordringar	440,6
(F) Kortfristiga banklån	363,0
(G) Emitterade obligationer	-
(H) Andra kortfristiga skulder	713,3
(I) Summa kortfristiga skulder (F) + (G) + (H)	1 076,3
(J) Netto kortfristig skuldsättning (I) – (E) – (D)	575,9
(K) Långfristiga banklån	1 374,1
(L) Emitterade obligationer	1 239,1
(M) Andra långfristiga skulder	269,1
(N) Långfristig skuldsättning (K) + (L) + (M)	2 882,3
(O) Nettoskuldsättning (J) + (N)	3 458,2

Säkerhet i form av bl.a. aktiepant, pantbrev och koncerninterna fordringar har ställts för Goldcup 100804 AB:s förpliktelser enligt obligationsvillkoren och Oscar Properties Holding AB (publ) har även gjort ett borgensåtagande avseende dessa förpliktelser.

Per dagen för detta Prospekt har inga övriga väsentliga förändringar av Bolagets finansiella resultat eller finansiella ställning skett sedan den 30 september 2021 utöver vad som har redogjorts ovan.

VÄSENTLIGA TRENDER

Utöver det som beskrivs i detta avsnitt och avsnitten "Riskfaktorer", "Marknadsöversikt" och "Legala frågor och övrig information" finns det per dagen för detta Prospekt inte några för Bolaget kända tendenser, trender, osäkerhetsfaktorer eller andra krav, åtaganden eller händelser som kan förväntas ha en väsentlig inverkan på Oscar Properties affärsutsikter under innevarande räkenskapsår.

INVESTERINGAR

Investeringar är en naturlig del av Oscar Properties verksamhet och sker kontinuerligt i pågående projekt. I tabellen nedan sammanfattas Koncernens sammanlagda projektinvesteringar för räkenskapsåren 2020, 2019 samt 2018. Investeringarna utgörs av fastighets- och markförvärv samt ny-, till- och ombyggnad i befintliga samt nya fastigheter.

Beloppen i tabellen nedan avser nettoinvesteringar och inkluderar således utbetalningar från intresseföretag.

De investeringar i och utlåning till intresseföretag som gjordes till ett belopp om cirka 142,9 mkr under 2018 avser nettot av utlåning till SOF-11 Camilla om 210 mkr för tillträde av fastigheten Primus 1, samt erhållen utdelning om 67 mkr från Oscar maiN One för Industriverket.

Under 2019 gjordes investeringar relaterade till projekt Primus uppgående till cirka 11 mkr. Under 2020 gjordes investeringar i förvaltningsfastigheter i form av förvärvet av Valerumportföljen. Under perioden januari-september 2021 uppgick investeringarna till 1 884,7 mkr.

– INVESTERINGAR –

Mkr	2021	2020	2019	2018
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-1 873,1	-1 374,5	–	–
Investeringar i och utlåning till intresseföretag	-9,6	-18,1	-11,3	-142,9
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-2,0	–	–	-40,9

Pågående och beslutade investeringar

Gruppen har per dagen för Prospektet pågående och beslutade investeringar till ett belopp uppgående till 1 844 mkr. Utöver ovan har Gruppen per dagen för Prospektet inga beslutade väsentliga investeringar under de kommande tolv månaderna.

RÖRELSEKAPITAL

Bolagets bedömning är att Bolaget inte har tillräckligt med rörelsekapital för att täcka de aktuella behoven under de kommande tolv månaderna från och med dagen för Prospektet. Dels förväntas ett underskott i rörelsekapitalet uppstå i samband med tillträde i Förvärvet, vilket förväntas äga rum senast den 1 december 2021. Köpeskillingen i Förvärvet uppgår till cirka 1 750 miljoner kronor, varav cirka 193 mkr avses finansieras genom nettolikviden i Företrädesemissionen, cirka 200 miljoner kronor genom en riktad nyemission av stamaktier till Castellum och resterande del genom skuldfinansiering och befintliga medel. Det är Bolagets bedömning att dessa åtgärder är tillräckliga för att tillgodose det rörelsekapitalbehov som uppstår med anledning av tillträdet i Förvärvet, förutsatt att Företrädesemissionen, som är fullt säkerställd genom tecknings- och garantiåtaganden, blir fulltecknad. Om Företrädesemissionen blir fulltecknad kommer Bolaget att erhålla cirka 193 mkr efter emissionskostnader. Om ingångna tecknings- och garantiåtaganden inte infrias och Företrädesemissionen därmed inte fulltecknas, eller om Bolaget misslyckas med att erhålla skuldfinansiering för delfinansiering av Förvärvet (vilket per dagen för Prospektet inte har överenskommit), kommer Bolaget att behöva undersöka alternativa finansieringsmöjligheter.

Bolaget har per datumet för Prospektet likvida medel om 7,4 miljoner kronor och har, även under förutsättning att det rörelsekapitalbehov som uppstår med anledning av tillträdet i Förvärvet kan tillgodoses genom ovan beskrivna åtgärder, ett rörelsekapitalunderskott om cirka 52 miljoner kronor exklusive rörelsekapitalbehovet hänförligt till Förvärvet från Castellum. De kommande tolv månaderna uppgår Bolagets uppskattade finansiella åtaganden, inklusive redan förfallna skulder, till cirka

709 miljoner kronor exklusive Förvärvet från Castellum. Bortsett från befintliga likvida medel (cirka 7,4 miljoner kronor per dagen för Prospektet) så planerar Bolaget att inbringa ytterligare rörelsekapital om totalt cirka 1 228 miljoner kronor genom följande (delvis icke-överenskomna och icke-säkerställda) åtgärder:

4. Avyttring delar av befintligt bestånd motsvarande cirka 668 miljoner kronor.
5. Förlånga befintliga lån motsvarande cirka 225 miljoner kronor.
6. Egengenererade medel motsvarande cirka 335 miljoner kronor.

Skulle Oscar Properties inte, i tillräckligt hög utsträckning, erhålla medel för att finansiera Koncernens rörelsekapitalbehov i enlighet med vad som framkommer ovan kommer Oscar Properties att behöva söka alternativ finansiering. Exempel på alternativ finansiering kan vara ytterligare kapitalanskaffningar i form av aktiekapital, avyttringar eller medinvesteringar i befintliga projekt alternativt upptagande av skuld. Misslyckas dessa åtgärder kan det leda till förseningar i Oscar Properties verksamhet, obestämt uppskjutande av planerade åtgärder och/eller att Oscar Properties misslyckas med att uppfylla sina åtaganden, vilket i slutändan skulle kunna leda till att Bolaget måste upphöra med sin verksamhet.

Därutöver har Bolaget lämnat vissa finansiella åtaganden i sina finansieringsavtal, bland annat att vid var tid ha en soliditet om minst 25 procent. För det fall Oscar Properties skulle komma att bryta emot något finansiellt åtagande enligt ingångna låneavtal, så kan Oscar Properties utestående obligationer och andra krediter komma att förfalla till omedelbar betalning till följd av bestämmelser om s.k. cross default, varvid ett ej hanterbart rörelsekapitalunderskott sannolikt kommer att uppstå. Eftersom Oscar Properties saknar möjlighet att göra sådana återbetalningar, vid krav på accelererad och omedelbar återbetalning av lån, så skulle det kunna leda till att Bolaget måste upphöra med sin verksamhet.

ANMÄRKAN I REVISIONSBERÄTTELSEN ÖVER ÅRSREDOVISNINGEN FÖR 2020

Vid flera tillfällen under räkenskapsåret har avdragen källskatt, debiterad skatt och arbetsgivaravgifter inte betalats i rätt tid av moderbolaget.

SÄRSKILD UPPLYSNING I REVISIONSBERÄTTELSEN ÖVER ÅRSREDOVISNINGEN FÖR 2019

Bolagets revisor lämnade i sin revisionsberättelse över årsredovisningen för 2019 en särskild upplysning om väsentliga osäkerhetsfaktorer avseende antagandet om fortsatt drift. Den särskilda upplysningen återges nedan i sin helhet:

”Vi vill fästa uppmärksamheten på den information som lämnas i förvaltningsberättelsen och not 1 under avsnittet *Fortsatt drift, verksamhetens art, omfattning och risker* av vilka det framgår att Koncernens fortsatta verksamhet är beroende av att planerade fastighetsförsäljningar genomförs samt att förlängning eller lösen av räntebärande skulder om 688 Mkr som förfaller under 2020 sker. Skulle inte de åtgärder som styrelsen planerar att genomföra kunna genomföras finns en väsentlig osäkerhetsfaktor som kan leda till betydande tvivel om företagets förmåga att fortsätta verksamheten. Vårt uttalande är inte modifierat i detta avseende.”

Avsnittet *Fortsatt drift, verksamhetens art, omfattning och risker* i förvaltningsberättelsen och not 1 i årsredovisningen för 2019 lyder:

”Styrelsens bedömning är att storleken på det egna kapitalet måste bibehållas i syfte att bolaget skall kunna fortsätta sin verksamhet och därmed kan förväntas att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt. Att skapa en långsiktigt hållbar kapitalstruktur är en förutsättning för fortsatt verksamhet samt medför att bolaget såväl som Koncernen kan förväntas fullgöra sina förpliktelser på såväl kort som lång sikt.

Frigörande av likviditet är en förutsättning för att bolaget ska kunna fullfölja sina förpliktelser under 2020 och framåt. Dessa förpliktelser inkluderar genomförande av nystartade projekt, avslutande av projekt i slutfasen, den löpande driften i allmänhet, lösen av sedan tidigare förfallna leverantörsskulder och även lösen av låneförfall. Totala räntebärande skulder med förfallotidpunkt under 2020 uppgick per 31 december till 688 mkr. Bland de åtgärder som planeras för att kunna uppfylla dessa förpliktelser finns en förlängning alternativt lösen av det obligationslån om 360 mkr med förfallotidpunkt i augusti 2020. Övriga räntebärande skulderna vilka förfaller under 2020 förväntas förlängas alternativt lösas i samband med färdigställande av projekt eller genom tillkommande likvid från fastighetsförsäljningar. Dessutom avser bolaget att inbringa tillkommande likviditet genom försäljning av fastigheter och projekt. Framtida projekt kan också komma att drivas i samarbete med en ytterligare part för att på så sätt möjliggöra genomförande av projekten. För att kunna genomföra dessa framtida försäljningar och samarbeten och eventuella förlängningar eller refinansieringslösningar av låneskulderna krävs att bolaget och motparter kommer överens om villkoren för de aktuella projekten och att avtal träffas.

Skulle de åtgärder som beskrivs inte falla väl ut och inte kunna genomföras kan det innebära att det föreligger en väsentlig osäkerhetsfaktor som kan leda till betydande tvivel om företagets förmåga att fortsätta verksamheten. Styrelsens bedömning är att det är sannolikt att dessa åtgärder kommer att kunna genomföras och att fortsatt likviditet kan erhållas. Företagets finansiella rapporter har upprättats enligt antagande om fortsatt drift.”

Ansaret för obligationslånet om 360 mkr med förfallotidpunkt i augusti 2020 överfördes till köparen vid avyttringen av det dotterbolag som emitterade obligationslånet, Nackahusen Holding AB, efter att den särskilda upplysningen lämnades.

SÄRSKILD UPPLYSNING I REVISIONSBERÄTTELSEN ÖVER ÅRSREDOVISNINGEN FÖR 2018

Bolagets revisor lämnade i sin revisionsberättelse över årsredovisningen för 2018 en särskild upplysning om väsentliga osäkerhetsfaktorer avseende antagandet om fortsatt drift. Den särskilda upplysningen återges nedan i sin helhet:

”Vi vill fästa uppmärksamheten på den information som lämnas i förvaltningsberättelsen och not 1 under avsnittet ”Verksamhetens art, omfattning och risker” av vilka det framgår att Koncernens fortsatta verksamhet är beroende av förlängningen av det obligationslån som förfaller i september 2019 eller annan form av finansiering. Skulle inte medel erhållas i den omfattning som styrelsen förväntar sig kan detta innebära en betydande risk för bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Vårt uttalande är inte modifierat i detta avseende.”

Avsnittet ”Verksamhetens art, omfattning och risker” i förvaltningsberättelsen och not 1 i årsredovisningen för 2018 lyder:

”Styrelsens bedömning är att storleken på det egna kapitalet måste bibehållas i syfte att bolaget skall kunna fortsätta sin verksamhet och därmed kan förväntas att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt.

Att skapa en långsiktigt hållbar kapitalstruktur är en förutsättning för fortsatt verksamhet samt medför att bolaget såväl som Koncernen kan förväntas fullgöra sina förpliktelser på såväl kort som lång sikt. I syfte att uppnå en hållbar kapitalstruktur pågår förhandlingar avseende förlängning av obligationslån om 450 mkr och vidare genomförs en översyn av Koncernens förvaltningsfastigheter i syfte att möjliggöra en reducerad kapitalbindning och att frigöra likviditet.

Skulle de åtgärder som beskrivs inte falla väl ut kan det innebära att förutsättningarna för fortsatt drift inte finns. Styrelsens bedömning är att det är sannolikt att dessa åtgärder kommer att kunna genomföras och att fortsatt likviditet kan erhållas. Företagets finansiella rapporter har upprättats enligt antagande om fortsatt drift.”

Obligationslånet förlängdes till den 3 september 2021 efter att den särskilda upplysningen lämnades och har därefter lösts in med avstämningsdag den 12 juli 2021.

ÅTAGANDE MOT BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

I samband med att en ekonomisk plan upprättas ställer Koncernen vissa garantier mot bostadsrättsföreningen som förvärvar fastigheten. Dessa garantier är vanligtvis:

- Att erlagga månadsavgifter till föreningen för osålda lägenheter från och med föreningens tillträde.
- Att erlagga ett belopp motsvarande lokalhyra för ej uthyrd lokal i enlighet med ekonomisk plan under en tvåårsperiod från tillträdet.
- Att förvärva lägenheter som ännu inte sålts vid en viss tidpunkt, vilket normalt är 24 månader efter färdigställande.
- Att kostnader för föreningens förvärv av fastigheten inte överstiger beloppet som anges i intygsgiven ekonomisk plan.

FINANSPOLICY AND FINANSIELL RISKHANTERING

Oscar Properties är genom sin verksamhet exponerat för olika slag av finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i räntenivåer, valutakurser och refinansieringsmöjligheter. Hanteringen av Koncernens finansiella risker utförs, på uppdrag av Bolagets verkställande direktör och styrelse, av finansavdelningen vars uppgift är att identifiera och i största möjliga utsträckning minimera dessa riskers resultatpåverkan. All finansiell risk ska rapporteras och analyseras av Bolagets finansavdelning. Detta ska ske enligt Bolagets gällande rutiner, vilka verkar för att begränsa Bolagets finansiella risker.

För information om Bolagets finanspolicy, principer för riskhantering, löptidsanalys (inklusive ränta), förfallostruktur, kapitalbindning, redovisat värde och verkligt värde för finansiella instrument, samt klassificering av finansiella instrument, se Bolagets koncernräkenskaper för 2020 med tillhörande noter, särskilt not 29, vilka har införlivats genom hänvisning i Prospektet.

SÄSONGSVARIATIONER

Oscar Properties verksamhet och rörelsekapitalbehov kännetecknas inte av säsongsvariationer.

SAMMANFATTNING AV VIKTIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

Nedan ges en sammanfattning av två enligt Bolagets bedömning viktiga redovisningsprinciper i Koncernen. För ytterligare information om Koncernens redovisningsprinciper, se Bolagets koncernräkenskaper för 2020 med tillhörande noter vilka har införlivats genom hänvisning i Prospektet.

Intresseföretag

Oscar Properties koncernredovisning upprättas i enlighet med IFRS med tillämpning av kapitalandelsmetoden, vilket innebär att andelarna i intresseföretag redovisas till anskaffningsvärde vid anskaffningstidpunkten och justeras därefter med Koncernens andel av förändringen i intresseföretagets nettotillgångar. Koncernens bokförda värde på aktierna i intresseföretaget motsvaras av Koncernens andel av eget kapital samt eventuella restvärden på koncernmässiga över- och undervärden. Vid en förlust i ett intresseföretag kan denna ej överstiga Koncernens bokförda värde på andelarna utan en påtagen förpliktelse från Koncernen. Orealiserade vinster på transaktioner mellan Koncernen och dessa bolag elimineras motsvarande Koncernens innehav. Orealiserade förluster elimineras eller resulterar i nedskrivning av dessa andelar. Redovisningsprinciperna i respektive ägt joint venture och/eller intresseföretag justeras för att motsvara Koncernens redovisningsprinciper.

Bostadsutveckling genom bostadsrättsföreningar

Oscar Properties tillämpar från den 1 januari 2020 en ny princip för redovisning av bostadsutvecklingsprojekt genom bostadsrättsföreningar. Redovisningen är anpassad till den bedömning Finansinspektionen gjort av IFRS 10 Koncernredovisning. Bostadsrättsföreningarna konsolideras till den tidpunkt då huvuddelen av bostadsrättsinnehavarna tillträtt sina lägenheter och ny styrelse utsetts av de nya medlemmarna.

Det innebär att Oscar Properties redovisar projekten i balansräkningen som pågående arbeten inom tillgångsposten projekt och exploateringsfastigheter, samt som räntebärande kortfristiga skulder. Den ändrade redovisningsprincipen enligt IFRS innebär också att intäkter och således resultat för bostadsutveckling genom bostadsrättsföreningar redovisas vid en viss tidpunkt i samband med att Oscar Properties uppfyllt sitt prestationsåtagande. I och med ändringen redovisar Oscar Properties samtliga egenutvecklade bostadsprojekt enligt färdigställandemetoden.

Enligt tidigare redovisningsprinciper konsoliderade Oscar Properties inte bostadsrättsföreningar från den tidpunkt då avtal tecknats avseende marköverlåtelse och totalentreprenad. Intäkter och kostnader redovisades istället över tid i takt med projektets färdigställandegrad genom en successiv vinstavräkning.

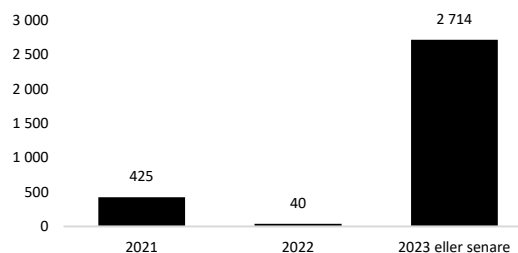
RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Koncernens räntebärande skulder uppgick per den 30 september 2021 till 3 178,7 mkr. Den genomsnittliga räntan för de totala räntebärande skulderna uppgick per den 30 september 2021 till 4,3 procent. Skulder till kreditinstitut utgjorde 1 737,1 mkr med en genomsnittlig ränta på 3,5 procent, obligationslån utgjorde 1 239,1 mkr med en genomsnittlig ränta på 5,4 procent samt övriga räntebärande skulder utgjorde 202,5 mkr med en genomsnittlig ränta på 4,5 procent. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 4 år. Huvuddelen av de räntebärande skulderna löper med rörlig ränta (Stibor 3 månader).

Av Koncernens totala räntebärande skulder om 3 178,7 mkr per den 30 september 2021 förfaller 465 mkr under den kommande tolv månadersperioden.

– FÖRFALLOSTRUKTUR (MKR) –

Koncernens räntebärande skulder per den 30 september 2021



STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Koncernen hade per den 30 september 2021 ställt säkerhet för räntebärande skulder genom pant i fastighetsinteckningar, pantsatta reserver, aktier i dotterbolag och likvida medel om totalt 6 536,6 mkr, varav 4 258,0 mkr utgjordes av pant i aktier i dotterbolag och 2 229,5 mkr av pant i fastighetsinteckningar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER DEN 30 SEPTEMBER 2021

Oscar Properties har uppdaterat det operativa målet att fastighetsvärdet ska överstiga 20 miljarder inom en 3-årsperiod, från tidigare 10 miljarder inom en 3-årsperiod.

Utöver vad som framgår ovan samt av avsnittet ”– Betydande förändringar sedan den 30 september 2021” ovan har inga väsentliga händelser inträffat efter den 30 september 2021 fram till dagen för Prospektets offentliggörande.

Styrelse, ledande befattningshavare och revisor

STYRELSE

Enligt Oscar Properties bolagsordning ska Bolagets styrelse bestå av lägst tre och högst tio ledamöter, med upp till tio suppleanter. Bolagets styrelse består för närvarande av fem ledamöter, inklusive ordföranden. Uppdraget för samtliga ledamöter löper till slutet av nästkommande årsstämma.

I tabellen nedan förtecknas styrelseledamöterna med uppgift om födelseår, år för inval i styrelsen, utbildning och erfarenhet, pågående och tidigare uppdrag sedan fem år, aktieinnehav i Bolaget och oberoende i förhållande till Bolaget, bolagsledningen och Bolagets större aktieägare. Uppdrag inom Gruppen anges inte och i förekommande fall anges samtliga uppdrag inom andra koncerner tillsammans. Aktieinnehav i Bolaget avser innehav per dagen för Prospektet och omfattar eget, direkt och indirekt innehav, samt närståendes innehav.

På årsstämman den 18 maj 2021 beslutades om nyval av Douglas Roos och omval av Oscar Engelbert, Peter Norman, Therese Agerberth och Ulf Nilsson till styrelseledamöter. Peter Norman omvaldes till styrelseordförande.

Peter Norman

Född 1958 • Styrelseordförande sedan 2019 • Utbildning och erfarenhet: Examen i nationalekonomi vid Stockholms universitet. Tidigare finansmarknadsminister i Sveriges regering, VD för Sjunde AP-fonden och Alfred Berg Asset Management samt direktör på Sveriges Riksbank. • Pågående uppdrag: Styrelseordförande i Stadsfinans AB, Transportstyrelsen, Nasdaq Nordic Oy, Entropics Asset Management AB och Kungliga Musikhögskolan samt styrelseledamot i Peter Norman finanskonsult AB. • Uppdrag de senaste fem åren: Styrelseordförande i Svenska Taxiförbundets Service Aktiebolag, Pepins Group AB (publ) och COIN Investment Consulting Group AB samt styrelseledamot i Swedbank AB (publ). • Aktieinnehav i Bolaget: 4 231 stamaktier.

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

Oscar Engelbert

Född 1976 • Styrelseledamot och verkställande direktör, sedan 2011 • Utbildning och erfarenhet: Entreprenör och grundare av Oscar Properties. • Pågående uppdrag: Styrelseordförande i Aktiebolaget Heribert Engelbert, styrelseledamot i Parkgate AB, styrelsesuppleant i Hammarby Sjöstad Fastighets AB. • Uppdrag de senaste fem åren: Styrelseordförande i Elar AB. • Aktieinnehav i Bolaget: 9 675 516 stamaktier, genom bolag, samt 450 000 teckningsoptioner.

Ej oberoende i förhållande till Bolaget, bolagsledningen och Bolagets större aktieägare.

Therese Agerberth

Född 1973 • Styrelseledamot sedan 2019 • Utbildning och erfarenhet: Civilekonom från Stockholms universitet. Tidigare Managing Director för Evan Evans Tours inom the Travel Corporation (Storbritannien), och General Manager för Student.com i EMEA (Storbritannien). • Pågående uppdrag: Global Director of Business Development för Secret Escapes. • Uppdrag de senaste fem åren: Managing Director för Evan Evans Tours inom the Travel Corporation (Storbritannien). • Aktieinnehav i Bolaget: –

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

Ulf Nilsson

Född 1958 • Styrelseledamot sedan 2019 • Utbildning och erfarenhet: Jur. kand. från Uppsala universitet. Tidigare VD för Hembla AB (publ) (f.d. D. Carnegie & Co AB (publ)). • Pågående uppdrag: Styrelseledamot i Sigfride Fastigheter AB och Krylbohus AB. • Uppdrag de senaste fem åren: Styrelseledamot och verkställande direktör i Hembla AB (publ) (f.d. D. Carnegie & Co AB (publ)), styrelseledamot i Amasten Fastighets AB (publ), Trinitas Fastigheter AB (publ), Hammarby Bandy AB, Kungsleden AB (publ) och ledamot i överstyrelsen för Stockholms Brandkontor. • Aktieinnehav i Bolaget: 366 000 stamaktier.

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

Douglas Roos

Född 1968 • Styrelseledamot sedan 2021 • Utbildning och erfarenhet: Jur. kand. från Stockholm universitet. • Pågående uppdrag: Styrelseordförande i VO2 Cap Holding (publ) och 24 Media Network AB, styrelseledamot i Investment AB Öresund. • Uppdrag de senaste fem åren: Arbetande ordförande i Nyheter24-Gruppen. • Aktieinnehav i Bolaget: 374 000 stamaktier.

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

LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Oscar Properties ledning består för tillfället av två personer vilka förtecknas i tabellen nedan med uppgift om utbildning och erfarenhet, pågående och tidigare uppdrag sedan fem år samt aktieinnehav i Bolaget. Uppdrag inom Gruppen anges inte och i förekommande fall anges samtliga uppdrag inom andra koncerner tillsammans. Aktieinnehav i Bolaget avser innehav per dagen för Prospektet och omfattar eget, direkt och indirekt innehav, samt närståendes innehav.

Oscar Engelbert

Verkställande direktör, se under avsnitt ”Styrelse” ovan.

Per-Axel Sundström

CFO sedan 2019 • Född 1956 • Utbildning och erfarenhet: Civilekonom, Uppsala universitet. Tidigare CFO i bland annat Hembla AB (publ) (tidigare D. Carnegie & Co AB (publ)), International Marine Group AB, Industri AB Karlsvik och Investment AB Karlsvik, ekonomichef i European Drug Testing Service AB och Permascand Laser AB • Pågående uppdrag: Styrelseledamot i PAX Consulting AB, KEPRI Aktiebolag, Foret Aktiebolag, Bostadsrättsföreningen Röda Lacket och Bostadsrättsföreningen Formannen 13 & 14 • Uppdrag de senaste fem åren: – • Aktieinnehav i Bolaget: 330 000 stamaktier samt 225 000 teckningsoptioner.

ÖVRIG INFORMATION OM STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Samtliga Bolagets styrelseledamöter och ledande befattningshavare kan nås via Bolagets adress, Oscar Properties Holding AB (publ), Box 5123, SE-102 43, Stockholm. Ingen av Oscar Properties styrelseledamöter eller ledande befattningshavare har under de senaste fem åren (i) dömts i bedrägerirelaterade mål, (ii) försatts i konkurs eller varit styrelseledamöter eller befattningshavare i bolag som försatts i konkurs eller likvidation eller i vilket ett konkursförfarande inletts eller varit i stånd att inledas⁴¹, (iii) varit föremål för anklagelser eller sanktioner från myndigheter eller offentligrättsligt reglerade yrkessammanslutningar eller (iv) ålagts näringsförbud.

Inga familjeband föreligger mellan Bolagets styrelseledamöter och ledande befattningshavare. Det föreligger inte heller några intressekonflikter eller risk för sådana, varvid styrelseledamöters och ledande befattningshavares privata intressen skulle stå i strid med Bolagets intressen. Det föreligger inga begränsningar för styrelsens ledamöter att avyttra sina aktier i Bolaget. Det föreligger inga överenskommelser mellan Bolaget och större aktieägare, kunder, leverantörer eller andra parter, enligt vilka någon styrelseledamot valts in i styrelsen eller ledande befattningshavare tillsatts som ledande befattningshavare.

Styrelseledamöterna Oscar Engelbert och Ulf Nilsson har intressen i andra fastighetsbolag, vilka direkt eller indirekt är aktiva aktörer på den svenska fastighetsmarknaden. Det kan uppkomma situationer där de kan ha intressen som skiljer sig från Oscar Properties intressen. För en beskrivning över Oscar Engelberts och Ulf Nilssons pågående uppdrag per dagen för Prospektet, se avsnittet ”Styrelse” ovan.

Ersättningar och förmåner till styrelse och ledande befattningshavare för räkenskapsåret 2020

(tkr)	Arvode/ lön	Varav tantiem ²	Förmåner	Pension	Summa
Peter Norman, ordförande	550	-	-	-	550
Therese Agerberth, styrelseledamot	275	-	-	-	275
Oscar Engelbert, styrelseledamot och VD	-	-	-	-	-
Ulf Nilsson, styrelseledamot	250	-	-	-	250
Övriga ledande befattningshavare ¹	4 146	-	132	699	4 977
Totalt	5 221	-³	132	699	6 025

1) Sju personer vid ingången av räkenskapsåret 2020, tre personer vid utgången av räkenskapsåret 2020.

2) Illustrerar hur stor del av totalbeloppet för arvode/lön, angivet i kolumnen ”Arvode/Lön”, som utgörs av tantiem. Tantiem, som anges inom parentes, ingår således i totalbeloppet för arvode/lön som anges i nämnda kolumn.

3) Avser rörlig ersättning som införjätts under 2019 men som utbetalats under 2020.

Löner och ersättningar

Bolagets ledande befattningshavare inklusive styrelseledamöter uppbär under 2020 sammanlagt 5 353 000 kronor i lön, andra ersättningar och förmåner exklusive pension. Bolagets verkställande direktör Oscar Engelbert har arbetat utan lön och rörlig ersättning under räkenskapsåret 2020.

Ledande befattningshavare är berättigade till rörlig lön. Den rörliga lönen ska baseras på utfallet av ett antal resultatparametrar så kallade KPI:er (Key Performance Indicators), vilka ska definieras av styrelsen. Respektive KPI ska ges en viktning av total rörlig lön beroende på hur viktigt respektive KPI anses vara för Bolaget. Målen kan inkludera finansiella mål, operativa mål samt mål för medarbetar- eller kundnöjdhet. Utbetalning av del av den rörliga lönen ska vara villkorad av att de underliggande målen har uppnåtts på ett långsiktigt hållbart sätt. Under 2020 uppfylldes inte dessa resultatparametrar och ingen rörlig ersättning utgick således till de ledande befattningshavarna.

Rörlig lön, som inte ska överstiga 50 procent av den fasta lönen, ska regleras i individuella överenskommelser med de anställda som ska upprättas kalenderårsvis. Verkställande direktören är inte berättigad till någon rörlig lön.

Ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna har något avtal som berättigar till ersättning vid upphörande av uppdraget.

Pensioner

Bolaget har inte ingått något avtal avseende pensionsavsättningar med styrelseledamöterna men samtliga erhåller allmän pension via arbetsgivaravgiften på utbetald ersättning. Den verkställande direktören har ett premiebestämt pensionsavtal där premien uppgår till 30 procent av den fasta ersättningen. Pensionsåldern för verkställande direktör är ej avtalsreglerad. Övriga ledande befattningshavare omfattas av avgiftsbaserad ITP med 65 års pensionsålder. Premien är baserad på 4,5 procent på lönedelar upp till 7,5 inkomstbasbelopp och 30 procent på de lönedelar som överstiger 7,5 inkomstbasbelopp.

För 2020 gjordes pensionsavsättningar till styrelseledamöter och ledande befattningshavare med 699 000 kronor.

REVISOR

Vid årsstämman den 18 maj 2021 nyvaldes revisionsbolaget PricewaterhouseCoopers AB till revisor med den auktoriserade revisorn Johan Rippe utsedd till huvudansvarig revisor. Johan Rippe är medlem i FAR. Dessförinnan var revisionsbolaget Ernst & Young AB Bolagets revisor. Ernst & Young AB valdes till Bolagets revisor på årsstämman den 20 april 2016. Huvudansvarig för revisionen var den auktoriserade revisorn Ingemar Rindstig och från och med den 18 december 2020 Oskar Wall, båda är medlemmar i FAR.

⁴¹ Bolaget meddelade den 24 april 2020 att Bolagets hyresvärd, Humlegården, efter en överenskommelse mellan parterna dragit tillbaka sin konkursansökan avseende Bolagets dotterbolag Oscar Properties Förvaltning AB.

Bolagsstyrning

BOLAGSSTYRNING

Styrelse, ledning och kontroll av Oscar Properties fördelas mellan aktieägarna, styrelsen, den verkställande direktören och övriga personer i ledningen. Styrningen utgår från aktiebolagslagen, bolagsordningen, Nasdaq Stockholms regelverk, Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden") samt interna regler och föreskrifter. Koden gäller för alla svenska bolag vars aktier är noterade på en reglerad marknad i Sverige och ska tillämpas fullt ut i samband med den första årsstämma som hålls året efter noteringen. Bolaget behöver inte följa alla regler i Koden då Koden i sig själv medger möjlighet till avvikelser från reglerna, under förutsättning att sådana eventuella avvikelser och den valda alternativa lösningen beskrivs och orsakerna härför förklaras i bolagsstyrningsrapporten (enligt den så kallade "följ eller förklara-principen"). Bolaget har tillämpat Koden sedan stamaktierna noterades på Nasdaq Stockholm. Bolagets bolagsstyrningsrapport för 2020 ingår i årsredovisningen för 2020 och innehåller inga avvikelser från Koden.

VALBEREDNING

Valberedningen utses enligt följande principer, vilka antogs på årsstämman 2016 och som gäller till dess bolagsstämman beslutar att andra principer för valberedningens utseende ska gälla.

Styrelsens ordförande kontakter de tre största aktieägarna baserat på Euroclears förteckning över registrerade aktieägare per sista bankdagen i augusti varje år. De tre största aktieägarna ska erbjudas möjlighet att utse varsin representant att, jämte ordföranden, utgöra valberedningen för tiden tills dess en ny valberedning har utsetts. Om någon av dessa aktieägare väljer att avstå från sin rätt att utse en representant övergår rätten till den aktieägare som, efter dessa aktieägare, har det största aktieägandet. Ordförande i valberedningen ska, om inte ledamöterna enas om annat, vara den ledamot som röstmässigt representerar den största aktieägaren.

Per dagen för Prospektet har valberedningen inför årsstämman 2022 inte utsetts.

BOLAGSSTÄMMA

Bolagsstämman är Bolagets högsta beslutande organ. Årsstämma hålls årligen inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. På årsstämman läggs balans- och resultaträkning samt koncernbalans- och koncernresultaträkning fram och beslut fattas om bland annat disposition av Bolagets resultat, fastställande av balans- och resultaträkningarna respektive koncernbalans- och koncernresultaträkningarna, val av och arvode till styrelseledamöter och revisor samt övriga ärenden som ankommer på årsstämman enligt lag. Kallelse till årsstämma och extra bolagsstämma ska ske i enlighet med bolagsordningen, se vidare avsnitt "Bolagsordning".

STYRELSEN OCH STYRELSENS ARBETE

Styrelsens övergripande uppgift är att för ägarnas räkning förvalta Bolagets angelägenheter och att ansvara för Bolagets organisation. Styrelsens arbete leds av styrelseordföranden. Styrelsen ska årligen hålla konstituerande sammanträde efter årsstämman. Därutöver ska styrelsen sammanträda minst fyra gånger per år. Vid det konstituerande styrelsemötet ska bland annat styrelsens ordförande utses, Bolagets firmateckning fastställas samt styrelsens arbetsordning, instruktionen för verkställande direktören och instruktionen för den ekonomiska rapporteringen gås igenom och fastställas. På Bolagets styrelsemöten behandlas bland annat Bolagets finansiella situation samt framsteg i förhandlingar och frågeställningar i intresseföretag. Utvecklingsstadier av Bolagets projekt diskuteras vid behov. Bolagets revisor närvarar och rapporterar vid styrelsemöten vid behov. Styrelsen är beslutförför när mer än hälften av ledamöterna är närvarande. För närvarande består Oscar Properties styrelse av fem ledamöter, se avsnitt "Styrelse, ledande befattningshavare och revisor – Styrelse".

STYRELSENS UTSKOTT

Revisionsutskottet

Revisionsutskottet inrättades vid det konstituerande styrelsemötet den 28 april 2017 och har sedan den 30 juni 2020 bestått av Peter Norman (ordförande) och Therese Agerberth (styrelseledamot). Oscar Engelbert har deltagit i sin roll som verkställande direktör.

Revisionsutskottet har fått i uppgift av styrelsen att:

- Övervaka Bolagets finansiella rapportering;
- Med avseende på den finansiella rapporteringen övervaka effektiviteten i Bolagets interna kontroll, internrevision och riskhantering;
- Hålla sig informerat om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen;
- Granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet och därvid särskilt uppmärksamma om revisorn tillhandahåller Bolaget andra tjänster än revisionstjänster; och
- Biträda vid upprättandet av förslag till bolagsstämmans beslut om revisorsval.

Ersättningsutskottet

Ersättningsutskottet inrättades vid det konstituerande styrelsemötet den 28 april 2017 och har sedan den 30 juni 2020 bestått av Peter Norman och Ulf Nilsson.

Ersättningsutskottet har fått i uppgift av styrelsen att:

- Bereda styrelsens beslut i frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor;
- Följa och utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar för bolagsledningen; och
- Följa och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som årsstämman fattat beslut om samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i Bolaget.

Vid biträdande av styrelsen och vid fullgörande av arbetsuppgifterna ovan har ersättningsutskottet särskilt instruerats att följa Kodens bestämmelser om rörliga ersättningar och incitamentsprogram.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Oscar Properties verkställande direktör ansvarar för Bolagets löpande förvaltning i enlighet med reglerna i aktiebolagslagen samt de instruktioner för verkställande direktören och för den ekonomiska rapporteringen som styrelsen har fastställt. Verkställande direktören har enligt instruktionen ansvar för Bolagets bokföring och medelsförvaltning. Vidare ska den verkställande direktören upprätta delegationsföreskrifter för olika befattningshavare i Bolaget samt anställa, entlediga och fastställa villkor för Bolagets personal. Samtliga beslut om ersättningar och anställningsvillkor för Bolagets övriga personal fastställs av verkställande direktören.

REVISION

Revisor ska granska Oscar Properties årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Revisor i Oscar Properties är sedan årsstämman den 18 maj 2021 det registrerade revisionsbolaget PricewaterhouseCoopers AB. Huvudansvarig revisor är Johan Rippe, auktoriserad revisor och medlem av FAR (för ytterligare information se avsnitt "Styrelse, ledande befattningshavare och revisor").

INTERN KONTROLL

Styrelsen ansvarar enligt aktiebolagslagen för den interna kontrollen och styrningen av Bolaget. För att behålla och utveckla en väl fungerande kontrollmiljö har styrelsen fastställt ett antal grundläggande dokument av betydelse för den finansiella rapporteringen. Däribland ingår styrelsens arbetsordning och instruktionerna för verkställande direktören och för den ekonomiska rapporteringen. Därutöver förutsätter en fungerande kontrollmiljö en utvecklad struktur med löpande översyn. Ansvaret för det dagliga arbetet med att upprätthålla kontrollmiljön åvilar primärt den verkställande direktören. Verkställande direktören rapporterar regelbundet till styrelsen. Verkställande direktören framlägger vid varje styrelsemöte som hålls i samband med kvartalsbokslut en finansiell rapport över verksamheten.

Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden

ALLMÄNT

Oscar Properties aktier har emitterats enligt svensk lag och är registrerade i ett avstämningsregister enligt lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. Registret förs av Euroclear, som också för Bolagets aktiebok. Bolagets aktier är denominerade i kronor. Bolagets stamaktier, preferensaktier och preferensaktier av serie B är föremål för handel på Nasdaq Stockholm.

Samtliga aktier i Bolaget är emitterade och fullt inbetalda. Bolaget innehar 27 378 egna preferensaktier och 1 676 egna preferensaktier av serie B. Bolagsordningen innehåller inga bestämmelser som inskränker rätten att fritt överlåta aktierna.

Oscar Properties är inte och har inte varit föremål för ett offentligt uppköpserbjudande eller dylikt under det innevarande eller föregående räkenskapsåret. Aktierna är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningsskyldighet. Enligt lag (2006:451) om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden får ett bolag endast efter beslut av bolagsstämman vidta åtgärder som är ägnade att försämra förutsättningarna för ett erbjudandes lämnande eller genomförande, om styrelsen eller verkställande direktören har grundad anledning att anta att erbjudandet är nära förestående.

De rättigheter som är förknippade med aktierna kan endast förändras av bolagsstämman i enlighet med aktiebolagslagen.

AKTIER OCH AKTIEKAPITAL PER DAGEN FÖR DEN SENASTE BALANSRÄKNINGEN

Enligt Bolagets registrerade bolagsordning per dagen för den senaste balansräkningen den 30 september 2021 ska Bolagets aktiekapital uppgå till lägst 280 000 000 kronor och högst 1 120 000 000 kronor uppdelat på lägst 31 000 000 och högst 124 000 000 aktier.

Vid den extra bolagsstämman den 29 oktober 2021 beslutades att ändra bolagsordningens gränser för aktier och aktiekapital till lägst 80 000 000 och högst 320 000 000 aktier samt lägst 500 000 000 kronor och högst 2 000 000 000 kronor i aktiekapital.

Bolaget kan enligt bolagsordningen ge ut aktier av fem aktieslag: stamaktier, stamaktier av serie B, stamaktier av serie B2, preferensaktier och preferensaktier av serie B. Av dessa finns vid tidpunkten för Prospektet totalt 85 632 550 stamaktier (ISIN: SE0016278303), 44 688 preferensaktier (ISIN: SE0016278311) och 2 692 preferensaktier av serie B utgivna (ISIN: SE0016278329). Inga stamaktier av serie B eller stamaktier av serie B2 har getts ut per den 30 september 2021. Per den 30 september 2021 innehade Bolaget 27 378 preferensaktier och 1 676 preferensaktier av serie B. Genom de Riktade Nyemissionerna samt under Erbjudandet ger Bolaget ut högst 29 166 666 stamaktier (ISIN: SE0016278303), se avsnittet ”Förändringar i kapitalstrukturen i samband med Nyemissionerna” nedan.

Per dagen för Prospektet uppgår det registrerade aktiekapitalet i Oscar Properties till 627 342 416,175375 kronor fördelat på totalt 85 679 930 aktier.

VILLKOR I SAMMANDRAG FÖR PREFERENSAKTIER OCH STAMAKTIER

	Preferensaktie	Preferensaktie av serie B	Stamaktie
Utdelning ⁴² :	Företräde, jämsides med preferensaktier av serie B, framför stamaktier, stamaktier av serie B och stamaktier av serie B2 till utdelning om 1 000 kronor per år (under förutsättning av bolagsstämmas beslut därom).	Företräde, jämsides med preferensaktier, framför stamaktier, stamaktier av serie B och stamaktier av serie B2 till utdelning om 1 750 kronor per år (under förutsättning av bolagsstämmas beslut). Utdelningen kan med bolagsstämmas godkännande höjas till 2 500 kronor efter förslag därom av styrelsen.	Utdelning till stamaktier beslutas av bolagsstämman från år till år.
Kvartalsvis utbetalning:	Ja, 250 kronor per kvartal.	Ja, 437,5 kronor per kvartal.	Nej.
Vad händer om bolagsstämman ej beslutar om utdelning?	Årlig ränta om 10 procent på ej utbetalad utdelning.	Årlig ränta om 10 procent på ej utbetalad utdelning.	Ej tillämpligt.
Rätt för Bolaget att lösa in aktien:	Ja, bolagsstämman kan besluta om inlösen för ett lösenbelopp om 17 500 kr per aktie.	Ja, bolagsstämman kan besluta om inlösen för ett lösenbelopp om 27 500 kr per aktie.	Nej.
Rätt för aktieägare att lösa in aktien:	Nej.	Ja, aktieägare kan årligen påkalla inlösen för ett lösenbelopp om 25 000 kr per aktie.	Nej.
Rösträtt:	En tiondels (1/10) röst per aktie.	En tiondels (1/10) röst per aktie.	En röst per aktie.
Omvandlingsförbehåll:	Nej.	Nej.	Förutsatt att stamaktier av serie B redan utgivits kan en stamaktie omvandlas (konverteras) till stamaktie av serie B efter en skriftlig begäran från en aktieägare till styrelsen. Inga stamaktier av serie B är utgivna.
Likvidationspreferens:	Likvidationspreferens upp till 15 000 kronor (plus upplupen och obetald utdelning) per aktie jämsides preferensaktier av serie B, framför stamaktier, stamaktier av serie B och B2.	Likvidationspreferens upp till 25 000 kronor (plus upplupen och obetald utdelning) per aktie jämsides preferensaktier, framför stamaktier, stamaktier av serie B och stamaktier av serie B2.	Nej.
Notering:	Nasdaq Stockholm.	Nasdaq Stockholm.	Nasdaq Stockholm
Övrigt:	Villkoren regleras i detalj i Oscar Properties bolagsordning, se avsnittet ”Bolagsordning”.		

⁴² Enligt villkoren för Bolagets utestående obligationslån (ISIN: SE0016275143) är Bolaget förhindrat att lämna utdelning fram till obligationslånets förfall i juli 2024.

Förändringar i aktier och aktiekapital i samband med Nyemissionerna

Företrädesemissionen kommer, vid full teckning och fullt utnyttjande av teckningsoptionerna hänförliga till units, att öka Bolagets aktiekapital med cirka 250 798 201 kr till cirka 878 140 617 kr och antalet aktier i Bolaget kommer att öka med 34 253 020 till 119 932 950. Aktieägare som väljer att inte delta i Företrädesemissionen kommer få sin ägarandel utspädd med cirka 28,6 procent vid full teckning och fullt utnyttjande av teckningsoptionerna hänförliga till units i Företrädesemissionen. Vid full teckning i de Riktade Nyemissionerna kommer Bolagets aktiekapital att öka med cirka 215 556 275 kr till cirka 840 898 691 kr och antalet aktier i Bolaget kommer att öka med 29 166 666 till

114 846 596. Vid full teckning och fullt utnyttjande av teckningsoptionerna i både Företrädesemissionen och de Riktade Nyemissionerna kommer Bolagets aktiekapital därmed att uppgå till cirka 1 091 696 893 kr och antalet aktier att öka med 63 419 686 till 149 099 616. Under samma förutsättningar kommer aktieägare som väljer att inte delta i Företrädesemissionen få sin ägarandel utspädd med cirka 42,5 procent genom Företrädesemissionen och de Riktade Nyemissionerna. Utspädningen av ägarandel till följd av de Riktade Nyemissionerna enbart uppgår till cirka 25,4 procent.

Omfattning av utspädningseffekten för respektive aktieslag redovisas i tabellen nedan.⁴³

Antagande: 100 % teckning i Nyemissionerna och full utnyttjande av teckningsoptionerna hänförliga till units i Företrädesemissionen								
	Före Nyemissionerna				Efter Nyemissionerna			
Aktieslag	Antal aktier	Andel aktier	Antal röster	Andel röster	Antal aktier	Andel aktier	Antal röster	Andel röster
Ursprungliga stamaktier	85 632 550	100 %	85 632 550	100 %	85 632 550	57,4%	85 632 550	57,5%
Nya stamaktier	–	–	–	–	63 419 686	42,5%	63 419 686	42,5%
Preferensaktier (exklusive återköpta aktier)	17 310	0,0 %	1 731	0,0 %	17 310	0,0 %	1 731	0,0 %
Preferensaktier av serie B (exklusive återköpta aktier)	1 016	0,0 %	102	0,0 %	1 016	0,0 %	101,6	0,0 %
Stamaktier av serie B	–	–	–	–	–	–	–	–
Stamaktier av serie B2	–	–	–	–	–	–	–	–
Totalt	85 650 876	100 %	85 634 383	100 %	149 070 562	100 %	149 054 069	100 %

Av tabellen nedan framgår nettotillgångsvärde/substansvärde (Eng. *net asset value*) per aktie före respektive efter Nyemissionerna baserat på eget kapital per den 30 september 2021 och det högsta antal stamaktier som kan emitterats i Nyemissionerna.

	Före Nyemissionerna (per den 30 september 2021)	Efter Nyemissionerna
Eget kapital, mkr	1 703	2 182 ¹
Antal aktier	85 650 876 (exklusive återköpta aktier)	149 070 562
Eget kapital per aktie, SEK	19,9	14,6

¹ Avser Koncernens eget kapital per den 30 september 2021 före avdrag för emissionskostnader.

Företrädesemissionen

Den extra bolagsstämman den 29 oktober 2021 beslutade att godkänna styrelsens beslut från den 28 september 2021 om nyemission av units bestående av stamaktier och teckningsoptioner med företrädesrätt för Bolagets stamaktieägare. Om Företrädesemissionen fulltecknas kommer Bolaget att emittera högst 17 126 510 nya stamaktier och Bolagets aktiekapital kommer, efter registrering av de stamaktier som emitteras i Företrädesemissionen hos Bolagsverket, att öka med högst cirka 125 399 100,6 kronor. Teckningskursen i Företrädesemissionen är 12,00 kronor per unit. Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna

hänförliga till units i Företrädesemissionen kommer antalet stamaktier i Bolaget att öka med ytterligare 17 126 510 och Bolagets aktiekapital att öka med cirka 125 399 100,6 kronor.

De Riktade Nyemissionerna

Extra bolagsstämman den 29 oktober beslutade om två riktade nyemissioner av stamaktier till Kvalitena respektive Castellum. Skälet till avvikelserna från aktieägarnas företrädesrätt är de förvärvsavtal Bolaget träffat med Kvalitena respektive Castellum om förvärv av fastighetsportföljer och att Bolaget i samband därmed åtagit sig att till säljarna erlagga betalning delvis i form av nyemitterade stamaktier i Bolaget. Genom de Riktade Nyemissionerna kan Bolaget komma att emittera högst 29 166 666 nya stamaktier och Bolagets aktiekapital kommer, efter registrering av de Riktade Nyemissionerna hos Bolagsverket, att öka med högst cirka 213 556 275,3 kronor. Teckningskursen i de Riktade Nyemissionerna är 12,00 kronor per stamaktie.

VISSA RÄTTIGHETER FÖRENADE MED AKTIERNA

Rösträtt vid bolagsstämma

Varje stamaktie berättigar innehavaren till en (1) röst vid bolagsstämma. Varje stamaktie av serie B, stamaktie av serie B2, preferensaktie och preferensaktie av serie B berättigar innehavaren till en tiondel (1/10) röst vid bolagsstämma. Vid bolagsstämma får

⁴³ Exklusive preferensaktier och preferensaktier av serie B som innehas av Bolaget, vilka inte berättigar till utdelning eller kan företrädas vid bolagsstämma.

varje röstberättigad rösta för fulla antalet ägda och företrädda aktier utan begränsningar i rösträtten.

Företrädesrätt till nya aktier

Beslutar Bolaget att genom kontant- eller kvittningsemission ge ut nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler har aktieägarna som huvudregel företrädesrätt till teckning i förhållande till det antal aktier de äger sedan tidigare. Se närmare avsnittet ”*Bolagsordning*”. Bolagsordningen innehåller dock inga bestämmelser som begränsar Bolagets möjlighet att i enlighet med aktiebolagslagen emittera nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Rätt till utdelning

Stamaktier, stamaktier av serie B och stamaktier av serie B2 har lika rätt till utdelning. Preferensaktier och preferensaktier av serie B har emellertid företrädesrätt framför stamaktierna, stamaktierna av serie B och stamaktierna av serie B2 till utdelning enligt nedan.

Preferensaktier medför jämsides med preferensaktier av serie B, företrädesrätt framför stamaktier, stamaktier av serie B och stamaktier av serie B2 till årlig utdelning om (i) 1 000 kronor per preferensaktie med kvartalsvisa utbetalningar om 250 kronor per preferensaktie, och (ii) årlig utdelning om 1 750 kronor per preferensaktie av serie B med kvartalsvisa utbetalningar om 437,5 kronor per preferensaktie av serie B. Enligt bolagsordningen har styrelsen dessutom möjlighet att under ett år föreslå en högre utdelning på preferensaktier av serie B, dock högst totalt 2 500 kronor per år. Utdelning förutsätter bland annat beslut av bolagsstämman samt att Bolaget har utdelningsbara medel. Lämnas ingen utdelning till preferensaktier och preferensaktier av serie B ska ej utbetald utdelning ackumuleras och räknas upp med ett belopp om 10 procent årligen till dess att utdelning sker, så kallat ”**Innestående Belopp**”. Se vidare avsnittet ”– *Ytterligare information om utdelning*” nedan.

Preferensaktier och preferensaktier av serie B medför i övrigt inte någon rätt till utdelning. Någon utdelning per stamaktie, stamaktie av serie B och stamaktie av serie B2 får inte lämnas förrän full utdelning per preferensaktie av serie B, inklusive Innestående Belopp, verkställts.

Rätt till överskott vid likvidation

Vid Bolagets upplösning har stamaktier, stamaktier av serie B, stamaktier av serie B2, preferensaktier och preferensaktier av serie B rätt till Bolagets behållna tillgångar enligt följande:

- (1) I första hand ska preferensaktier jämsides med preferensaktier av serie B erhålla ett belopp (i) per preferensaktie uppgående till 15 000 kronor, plus eventuell upplupen utdelning och eventuellt innestående belopp och (ii) per preferensaktie av serie B uppgående till 25 000 kronor, plus eventuell upplupen utdelning och eventuellt innestående belopp. Preferensaktierna och preferensaktierna av serie B ska i övrigt inte medföra rätt till någon skiftesandel.
- (2) I andra hand, i den mån det efter utskiftning enligt punkt (1) ovan återstår medel att skifta ut, ska stamaktier av serie B2 erhålla ett belopp per stamaktie av serie B2 uppgående till teckningskursen i den först registrerade nyemissionen av stamaktier av serie B2 som riktats till innehavare av preferensaktier eller preferensaktier av serie B, innan utskiftning sker till övriga stamaktieägare.
- (3) I tredje hand, i den mån det efter utskiftning enligt punkt (2) ovan återstår medel att skifta ut, ska dessa fördelas lika mellan stamaktier, stamaktier av serie B och stamaktier av serie B2.

För ytterligare information, se avsnittet ”*Bolagsordning*”.

Inlösen av preferensaktier och preferensaktier av serie B

Innehavarna av preferensaktier av serie B kan årligen begära att Bolaget löser in preferensaktierna mot en inlösenlikvid om 25 000 kronor per aktie, med tillägg för eventuell upplupen utdelning samt eventuellt innestående belopp. Anmälan om inlösen kan årligen ske under perioden 1–31 mars på blankett tillhandahållen av Bolaget och avstämningsdag för inlösen är den 1 juli varje år. Inlösen efter anmälan av aktieägare förutsätter att styrelsen beslutar om inlösen, vilket den ska göra med beaktande av de krav som ställs i aktiebolagslagen (inklusive med beaktande av bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt, till exempel åtaganden enligt obligationsvillkor).

Styrelsen meddelade den 2 april 2019 att den, mot bakgrund av försiktighetsprincipen, inte ser förutsättningar för att besluta om inlösen av preferensaktier av serie B, som anmälts för inlösen under anmälningsperioden den 1–31 mars 2019. Enligt bolagsordningen gäller att om en aktie har anmälts för inlösen, men inlösen inte kan ske med avstämningsdag den 1 juli, ska styrelsen besluta om inlösen av aktien i fråga så snart som möjligt därefter. Under perioden från det datum då utbetalning av inlösenlikviden för övriga inlösta aktier skett (eller borde ha skett om inga aktier som anmälts för inlösen blivit inlösta) till dess inlösen och betalning av inlösenlikviden sker ska inlösenlikviden räknas upp med ett belopp motsvarande en årlig räntesats om tio (10) procent. Inlösenlikviden ska i dessa fall reduceras med ett belopp motsvarande den utdelning som betalats ut till innehavaren av aktien (för mer information, se avsnittet ”*Bolagsordning*”) eller borde ha betalats under perioden från det att inlösen borde ha skett till det att inlösen sker. Per den 30 september 2021 uppgår den uppräknade inlösenlikviden på preferensaktier av serie B som är anmälda för inlösen till cirka 23 mkr.

På begäran av Bolaget och efter beslut av bolagsstämman kan preferensaktier och preferensaktier av serie B dessutom lösas in, helt eller delvis, mot en inlösenlikvid om (i) 17 500 kronor per preferensaktie, med tillägg för eventuell upplupen utdelning samt eventuellt Innestående Belopp, och (ii) 27 500 kronor per preferensaktie av serie B, med tillägg för eventuell upplupen utdelning samt eventuellt Innestående Belopp.

Omvandling av stamaktier

Förutsatt att stamaktier av serie B har utgivits kan stamaktier omvandlas till stamaktier av serie B efter begäran av aktieägaren.

YTTERLIGARE INFORMATION OM UTDELNING

Beslut om vinstutdelning fattas av bolagsstämman och utbetalas genom Euroclears försorg. Av bolagsstämman beslutad utdelning tillkommer den som på den av bolagsstämman fastställda avstämningsdagen för utdelningen är registrerad som innehavare av aktier i den av Euroclear förda aktieboken.

Avstämningsdagen för rätten att erhålla utdelning får inte infalla senare än dagen före nästa årsstämma. För Bolagets preferensaktier och preferensaktier av serie B är avstämningsdagar för utdelning den 5 februari, 5 maj, 5 augusti och 5 november varje år.⁴⁴ Om någon aktieägare inte kan nås genom Euroclear kvarstår aktieägarens fordran på utdelningsbeloppet mot Bolaget och begränsas endast genom regler för preskription. Vid preskription tillfaller utdelningsbeloppet Bolaget. Det föreligger inga restriktioner för utdelning eller särskilda förfaranden för aktieägare bosatta utanför Sverige och utbetalning sker via Euroclear på samma sätt som för aktieägare bosatta i Sverige. För ytterligare information se avsnittet ”*Viktig information om beskattning*”.

Årsstämman 2017 beslutade att lämna utdelning om 20 kronor per preferensaktie, 35 kronor per preferensaktie av serie B och 1,50 kronor per stamaktie för räkenskapsåret 2016. Årsstämman 2018 beslutade att lämna utdelning om 20 kronor per preferensaktie och

⁴⁴ För det fall sådan dag inte är bankdag ska avstämningsdagen vara närmast föregående bankdag.

50 kronor per preferensaktie av serie B för räkenskapsåret 2017. Ingen kontantutdelning lämnades till stamaktierna för räkenskapsåret 2017. Årsstämman 2019, årsstämman 2020 och årsstämman 2021 beslutade att ingen utdelning för preferensaktier, preferensaktier av serie B eller stamaktier lämnas för räkenskapsåret 2018, räkenskapsåret 2019 respektive räkenskapsåret 2020. Enligt bolagsordningen medför detta att preferensaktier och preferensaktier av serie B, i tillägg till framtida preferensutdelning, har rätt att erhålla ett belopp, jämnt fördelat på varje preferensaktie respektive preferensaktie av serie B, som motsvarar det som enligt bolagsordning skulle ha delats ut genom beslut på årsstämman 2019–2021 innan utdelning på stamaktier, stamaktier av serie B eller stamaktier av serie B2 lämnas. Detta belopp ska även räknas upp med en årlig räntesats om 10 procent. Per den 30 september 2021 uppgår detta belopp till cirka 39 mkr. Som framgår av avsnittet ”*Legala frågor och övrig information – Väsentliga avtal – Finansieringsarrangemang – Obligationslån emitterat av Oscar Properties Holding AB (publ)*” är Bolaget under villkoren för dess utestående obligationslån förhindrat att lämna aktieutdelning fram till obligationslånets förfall i juli 2024.

BEMYNDIGANDE AVSEENDE NYEMISSION

Den extra bolagsstämman den 29 oktober 2021 beslutade om att lämna ett bemyndigande till styrelsen att besluta om emission, med eller utan företrädesrätt för aktieägarna, att betalas kontant, med apportegendom eller genom kvittning, av (1) nya stamaktier, eller teckningsoptioner eller konvertibler avseende sådana aktier, innebärande en ökning eller potentiell ökning av antalet röster i bolaget med högst tjugotvå (20) procent baserat på det totala antalet röster i bolaget efter tidpunkten för genomförande av Erbjudandet och de Riktade Nyemissionerna (innefattande fullt utnyttjande av de teckningsoptioner som emitteras i samband med Erbjudandet), och av (2) nya stamaktier av serie B, eller teckningsoptioner eller konvertibler avseende sådana aktier, innebärande en ökning eller potentiell ökning av antalet röster i bolaget med högst en (1) procent baserat på det totala antalet röster i bolaget efter tidpunkten för genomförande av Erbjudandet och de Riktade Nyemissionerna (innefattande fullt utnyttjande av de teckningsoptioner som emitteras i samband med Erbjudandet).

BEMYNDIGANDE AVSEENDE EMISSION AV TECKNINGSOPTIONER

Den extra bolagsstämman den 29 oktober 2021 beslutade om att lämna ett bemyndigande till styrelsen att besluta om riktad emission av teckningsoptioner till de som har garanterat Företrädesemissionen. Högst 6 160 000 teckningsoptioner kan emitteras på samma villkor som de teckningsoptioner som emitteras i Erbjudandet. Se vidare avsnittet ”*Legala frågor och övrig information – Teckningsåtaganden och emissionsgarantier*”.

BEMYNDIGANDE AVSEENDE EMISSION AV UNITS

Årsstämman den 18 maj 2021 beslutade om att lämna ett bemyndigande till styrelsen att under tiden fram till nästa årsstämma, fatta besluta om emission av så kallade units, att betalas kontant, bestående av efterställda hybridobligationer samt teckningsoptioner till befintliga aktieägare med företrädesrätt. Teckningsoptionerna ska ge rätt att teckna stamaktier i Bolaget.

BEMYNDIGANDE AVSEENDE ÖVERLÅTELSE AV EGNA AKTIER

Årsstämman den 18 maj 2021 beslutade om att lämna ett

bemyndigande till styrelsen, att utnyttjas vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästa årsstämma, att besluta om överlåtelse av egna preferensaktier och/eller preferensaktier av serie B som bolaget innehar vid tidpunkten för styrelsens beslut. Överlåtelse av aktier får ske genom handel på Nasdaq Stockholm eller annan reglerad marknadsplats till ett pris som motsvarar börskursen för preferensaktie i bolaget av det slag som överläts. Betalning för överlåtna aktier ska erläggas kontant, genom apport eller kvittning av fordran mot bolaget eller på villkor enligt 2 kap. 5 § aktiebolagslagen.

TECKNINGSOPTIONER, KONVERTIBLER OCH INCITAMENTSPROGRAM

Incitamentsprogram

Årsstämman den 18 maj 2021 beslutade om emission av högst 3 000 000 teckningsoptioner till ledande befattningshavare och anställda i Bolaget. Teckningsoptionerna berättigar till nyteckning av stamaktier i Bolaget. Teckningsrätten till teckningsoptionerna ska med avvikelse från aktieägares företrädesrätt tillkomma verkställande direktören (upp till 450 000 teckningsoptioner), övriga ledande befattningshavare (upp till 225 000 teckningsoptioner vardera) och övriga anställda (upp till 60 000 teckningsoptioner vardera). Totalt erbjöds 2 645 000 teckningsoptioner till en teckningskurs om 1,25 kronor per teckningsoption. Teckningsoptionerna får utnyttjas för teckning av stamaktier från och med den 1 januari 2024 till och med den 30 juni 2024 till en teckningskurs som uppgår till 130 procent av den volymvägda genomsnittliga stängningskursen för Bolagets stamaktie 10 handelsdagar under perioden från och med den 18 maj 2021, emellertid inte lägre än aktiens kvotvärde.

Teckningsoptioner till Parkgate AB

Den extra bolagsstämman den 29 oktober 2021 beslutade om riktad emission av högst 3 000 000 teckningsoptioner till Parkgate AB i egenskap av garant av Företrädesemissionen. Teckningsoptionerna emitteras till en kurs om 1,25 kronor per teckningsoption. Teckningsoptionerna berättigar till nyteckning av stamaktier i Bolaget. Villkoren för teckningsoptionerna är de samma som för de teckningsoptioner som emitteras i samband med Erbjudandet. Skälen till avvikelserna från aktieägarnas företrädesrätt var att emissionen ska kunna ske för att erlagga garantiersättning i form av teckningsoptioner till Parkgate för Parkgates garantiåtagande avseende Företrädesemissionen, se vidare avsnittet ”*Legala frågor och övrig information – Teckningsåtaganden och emissionsgarantier*”.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Såvitt styrelsen för Oscar Properties känner till föreligger inte några aktieägaravtal eller andra överenskommelser mellan några av Oscar Properties aktieägare som syftar till gemensamt inflytande över Bolaget. Såvitt styrelsen för Oscar Properties känner till finns det inga överenskommelser eller motsvarande avtal som kan komma att leda till att kontrollen över Bolaget förändras. Parkgate AB äger cirka 11,3 procent av aktierna och rösterna i Bolaget per dagen för Prospektet. Parkgate AB är helägt av Oscar Properties grundare, styrelseledamot och verkställande direktör Oscar Engelbert. Nedan presenteras de största aktieägarna per dagen för Prospektet.

Oscar Properties, största ägare, 30 september 2021¹

Ägare	Antal aktier			Andel	
	Stamaktier	Preferensaktier	Preferensaktier av serie B	Innehav (%)	Röster (%)
Oscar Engelbert, genom bolag	9 676 516	0	0	11,3%	11,3%
Avanza Pension	8 060 718	2 041	7	9,4%	9,4%
Kvalitena AB	6 126 443	0	0	7,2%	7,2%
Investment AB Öresund	5 752 907	0	0	6,7%	6,7%
Sven Olof Johansson ²	4 375 000	0	0	5,1%	5,1%
Peter Eriksson Fastighets AB	4 303 388	0	0	5,0%	5,0%
Övriga	47 337 578	42 647	2 685	55,3%	55,3%
Summa	85 632 550	44 688	2 692	100,0%	100,0%

¹ Informationen om aktieägarstruktur är baserad på uppgifter från Euroclear per den 30 september 2021 och för Bolaget därefter kända ändringar fram till dagen för godkännande av Prospektet. Tabellen reflekterar inte nyemissioner som per dagen för Prospektet inte har registrerats hos Bolagsverket, inkl. de Riktade Nyemissionerna.

² Genom Compactor Fastigheter AB.

AKTIEKAPITALET UTVECKLING

Nedanstående tabell visar förändringen av aktiekapitalet och antalet aktier i Oscar Properties sedan 2016 (fram till och med dagen för Prospektet) och de förändringar i aktiekapitalet och antalet aktier som kommer att genomföras i samband med Erbjudandet och de Riktade Nyemissionerna.

Tidpunkt	Transaktion	Ändring av antalet aktier	Totalt antal aktier	Ändring av aktiekapitalet, kronor	Totalt aktiekapital, kronor	Kvotvärde, kronor
April 2016	Emission av preferensaktier av serie B ¹⁾	314 000	28 069 983 stamaktier 1 200 000 preferensaktier 314 000 preferensaktier av serie B	628 000	59 167 966	2
April 2016	Emission av preferensaktier av serie B ¹⁾	86 000	28 069 983 stamaktier 1 200 000 preferensaktier 400 000 preferensaktier av serie B	172 000	59 339 966	2
Maj 2016	Emission av preferensaktier av serie B ²⁾	50 000	28 069 983 stamaktier 1 200 000 preferensaktier 450 000 preferensaktier av serie B	100 000	59 439 966	2
Maj 2016	Fondemission av preferensaktier	140 349	28 069 983 stamaktier 1 340 349 preferensaktier 450 000 preferensaktier av serie B	280 698	59 720 664	2
Februari 2017	Kvittningsemission av stamaktier ³⁾	493 513	28 563 496 stamaktier 1 340 349 preferensaktier 450 000 preferensaktier av serie B	987 026	60 707 690	2
Maj 2017	Fondemission av preferensaktier	142 817	28 563 496 stamaktier 1 483 166 preferensaktier 450 000 preferensaktier av serie B	285 634	60 993 324	2
Juni 2017	Inlösen av preferensaktier av serie B	-42 072	28 563 496 stamaktier 1 483 166 preferensaktier 407 928 preferensaktier av serie B	-84 144	60 909 180	2
Maj 2018	Fondemission av preferensaktier	571 269	28 563 496 stamaktier 2 054 435 preferensaktier 407 928 preferensaktier av serie B	1 142 538	62 051 718	2
Juni 2018	Kvittningsemission av preferensaktier ⁴⁾	180 000	28 563 496 stamaktier 2 234 435 preferensaktier 407 928 preferensaktier av serie B	360 000	62 411 718	2
Juni 2018	Inlösen av preferensaktier av serie B	-273 327	28 563 496 stamaktier 2 234 435 preferensaktier 134 601 preferensaktier av serie B	-546 654	61 865 064	2
November 2019	Nyemission av stamaktier till vissa innehavare av bolagets obligationer ⁵⁾	4 859 790	33 423 286 stamaktier 2 234 435 preferensaktier 134 601 preferensaktier av serie B	9 719 580	71 584 644	2
December 2019	Minskning av aktiekapitalet utan indragning av aktier för	N/A	33 423 286 stamaktier 2 234 435 preferensaktier 134 601 preferensaktier av serie B	-35 792 322	35 792 322	1

	avsättning till fritt eget kapital ⁶⁾					
December 2019	Nyemission av stamaktier till innehavare av preferensaktier ⁷⁾	31 321 675	64 744 961 stamaktier 2 234 435 preferensaktier 134 601 preferensaktier av serie B	31 321 675	67 113 997	1
December 2019	Nyemission av stamaktier till innehavare av stamaktier ⁸⁾	125 783 864	190 528 825 stamaktier 2 234 435 preferensaktier 134 601 preferensaktier av serie B	125 783 864	192 897 861	1
December 2019	Fondemission utan utgivning av nya aktier	N/A	190 528 825 stamaktier 2 234 435 preferensaktier 134 601 preferensaktier av serie B	75 932 532	268 830 393	1,394
December 2020	Minskning av aktiekapitalet utan indragning av aktier för avsättning till fritt eget kapital ⁹⁾	N/A	190 528 825 stamaktier 2 234 435 preferensaktier 134 601 preferensaktier av serie B	-266 901 414,4	1 928 978,6	0,01
December 2020	Nyemission av stamaktier till innehavare av preferensaktier ¹⁰⁾	48 544 515	239 073 340 stamaktier 2 234 435 preferensaktier 134 601 preferensaktier av serie B	485 445,2	2 414 423,8	0,01
December 2020	Nyemission av stamaktier till innehavare av stamaktier ¹¹⁾	1 714 759 425	1 953 832 765 stamaktier 2 234 435 preferensaktier 134 601 preferensaktier av serie B	17 147 594,3	19 562 018	0,01
December 2020	Fondemission utan utgivning av nya aktier	N/A	1 953 832 765 stamaktier 2 234 435 preferensaktier 134 601 preferensaktier av serie B	266 901 414,4	286 463 432,4	0,146
Mars 2021	Riktad nyemission av stamaktier ¹²⁾	195 383 277	2 149 216 042 stamaktier 2 234 435 preferensaktier 134 601 preferensaktier av serie B	28 611 651,5	315 075 083,9	0,146
Mars/April 2021	Nyemission av stamaktier till innehavare av stamaktier ¹³⁾	1 074 608 021	3 223 824 063 stamaktier 2 234 435 preferensaktier 134 601 preferensaktier av serie B	157 364 082,8	472 439 166,7	0,146
April 2021	Kvittningsemission av stamaktier ¹⁴⁾	631 522 322	3 855 346 385 stamaktier 2 234 435 preferensaktier 134 601 preferensaktier av serie B	92 479 238	564 918 404,7	0,146
Juli 2021	Kvittningsemission av stamaktier ¹⁵⁾	65 174 250	3 920 520 635 stamaktier 2 234 435 preferensaktier 134 601 preferensaktier av serie B	9 544 025,4	574 462 430,1	0,146
Juli 2021	Kvittningsemission av stamaktier ¹⁶⁾	70 270 100	3 990 790 735 stamaktier 2 234 435 preferensaktier 134 601 preferensaktier av serie B	10 290 254,5	584 752 684,6	0,146
Juli 2021	Kvittningsemission av stamaktier ¹⁷⁾	40 200 750	4 030 991 485 stamaktier 2 234 435 preferensaktier 134 601 preferensaktier av serie B	5 886 941,2	590 639 625,8	0,146
Augusti 2021	Verkställande av sammanläggning av aktier (50:1)		80 619 829 stamaktier 44 688 preferensaktier 2 692 preferensaktier av serie B		590 639 625,8	7,322
September 2021	Kvittningsemission av stamaktier ¹⁸⁾	4 375 000	84 994 829 stamaktier 44 688 preferensaktier 2 692 preferensaktier av serie B	32 033 442,0	622 673 067,9	7,322
Oktober 2021	Kvittningsemission av stamaktier ¹⁹⁾	276 515	85 271 344 stamaktier 44 688 preferensaktier 2 692 preferensaktier av serie B	2 024 623,4	624 697 691,3	7,322
Oktober 2021	Kvittningsemission av stamaktier ²⁰⁾	58 525	85 329 869 stamaktier 44 688 preferensaktier 2 692 preferensaktier av serie B	428 515,9	625 126 207,2	7,322
Oktober 2021	Kvittningsemission av stamaktier ²¹⁾	302 681	85 632 550 stamaktier 44 688 preferensaktier 2 692 preferensaktier av serie B	2 216 209,0	627 342 416,2	7,322
Oktober 2021	Nyemission av stamaktier till innehavare av stamaktier ²²⁾	17 126 510	102 759 060 stamaktier 44 688 preferensaktier	125 399 100,6	752 741 516,8	7,322

			2 692 preferensaktier av serie B			
November 2021	Kvittningsemission av stamaktier ²³⁾	1 507 438	104 266 498 stamaktier 44 688 preferensaktier 2 692 preferensaktier av serie B	11 037 354,9	763 778 871,7	7,322
November 2021	Kvittningsemission av stamaktier ²⁴⁾	12 500 000	116 766 498 stamaktier 44 688 preferensaktier 2 692 preferensaktier av serie B	91 524 120,1	855 302 991,8	7,322
December 2021 (indikativ tidpunkt)	Kvittningsemission av stamaktier ²⁵⁾	16 666 666	133 433 164 stamaktier 44 688 preferensaktier 2 692 preferensaktier av serie B	122 032 155,2	977 335 147,0	7,322

¹⁾ Till en teckningskurs om 500 kr. Till en mindre grupp institutionella investerare som hade förbundit sig att teckna preferensaktier av serie B för cirka 150 mkr, dvs. cirka tre fjärdedelar av den totala emissionsvolymen, lämnades en rabatt om 1,5 procent på teckningskursen, vilket innebar att dessa investerare tecknade preferensaktier av serie B till teckningskursen 492 kr och 50 öre.

²⁾ Till en teckningskurs om 500 kr. Syftet med emissionen var att uppfylla kravet på ägarspridning inför en notering av preferensaktierna av serie B på Nasdaq Stockholm.

³⁾ Kvittningsemissionen genomfördes i samband med förvärvet av Allegro Projekt AB i syfte att möjliggöra att förvärvet delvis betalades med stamaktier i Bolaget. Teckningskursen i emissionen uppgick till 70,92 kr, motsvarande den volymviktade genomsnittliga betalkursen för stamaktierna under de 10 handelsdagar som föregick emissionsbeslutet.

⁴⁾ Kvittningsemissionen innebar en reglering av Skandrenting AB:s fordran på Bolaget och skedde till en teckningskurs om 187,50 kr, motsvarande preferensaktiens stängningskurs på Nasdaq Stockholm den 14 juni 2018.

⁵⁾ Obligationer motsvarande 26 000 000 kronor konverterades till stamaktier, obligationskonverteringen skedde till en teckningskurs om 5,35 kronor per stamaktie.

⁶⁾ Minskningen, som genomfördes i samband med emissionerna som skedde i december samma år, skedde i syfte att minska aktiernas kvotvärde för att underlätta emissionerna som därefter skedde till Bolagets preferensaktieägare och stamaktieägare.

⁷⁾ Nyemissionen var en del av ett utbyteserbjudande varigenom ägare av preferensaktier erbjöds att frivilligt byta ut sina preferensaktier till nyemitterade stamaktier, varvid varje preferensaktie gav 25 nya stamaktier och varje preferensaktie av serie B gav 50 nya stamaktier. Stamaktierna emitterades till en kurs motsvarande 3 kronor per stamaktie.

⁸⁾ Företrädesemissionen gav stamaktieägare företrädesrätt att teckna fem (5) nya stamaktier per en (1) befintlig stamaktie för en teckningskurs om 1,49 kronor per stamaktie.

⁹⁾ Minskningen, som genomfördes i samband med emissionerna som skedde i december samma år, skedde i syfte att minska aktiernas kvotvärde för att underlätta emissionerna som därefter skedde till Bolagets preferensaktieägare och stamaktieägare.

¹⁰⁾ Nyemissionen var en del av ett utbyteserbjudande varigenom ägare av preferensaktier erbjöds att frivilligt byta ut sina preferensaktier till nyemitterade stamaktier, varvid varje preferensaktie gav 139 nya stamaktier och varje preferensaktie av serie B gav 667 nya stamaktier. Stamaktierna emitterades till en kurs motsvarande 0,18 kronor per stamaktie.

¹¹⁾ Företrädesemissionen gav stamaktieägare företrädesrätt att teckna nio (9) nya stamaktier per en (1) befintlig stamaktie för en teckningskurs om 0,19 kronor per stamaktie.

¹²⁾ Riktad nyemission av stamaktier till Investment AB Öresund. Aktierna emitterades till en kurs om 0,1941 kronor per stamaktie.

¹³⁾ Företrädesemissionen gav stamaktieägare företrädesrätt att teckna en (1) ny stamaktie per två (2) befintliga stamaktier för en teckningskurs om 0,14 kronor per stamaktie.

¹⁴⁾ Kvittningsemissionen genomfördes i samband med tillträdet av flera fastighetsportföljer. Teckningskursen i emissionen var 18,59 öre per aktie.

¹⁵⁾ Riktad nyemissioner till säljare till kurser om 0,3529 kr per stamaktie (säljaren och långgivaren till fastigheterna i Linköping).

¹⁶⁾ Riktad nyemissioner till säljare till kurser om 0,35577 kr per stamaktie (säljaren till fastigheterna i Falköping och Katrineholm).

¹⁷⁾ Riktad nyemissioner till säljare till kurser om 0,373127119 kr per stamaktie (säljaren till fastigheterna i Köping).

¹⁸⁾ Riktad nyemission till säljare till kurs om 12,00 kr per stamaktie (säljaren till fastigheter i Skåne).

¹⁹⁾ Riktad nyemission till leverantör till kurs om 14,1041 kr per stamaktie.

²⁰⁾ Riktad nyemission till leverantör till kurs om 14,24 kr per stamaktie.

²¹⁾ Riktad nyemission till leverantör till kurs om 14,21 kr per stamaktie.

²²⁾ Företrädesemissionen ger stamaktieägare företrädesrätt att teckna en (1) unit, bestående av en ny stamaktie och en teckningsoption, per fem (5) befintliga stamaktier för en teckningskurs om 12,00 kronor per unit.

²³⁾ Riktad nyemission till Trenäs Förvaltning och GG Egendomar till kurs om 12,77 kr per stamaktie (säljarna till fastigheter i Göteborg, Trollhättan och Nyköping).

²⁴⁾ Riktad nyemission till Kvalitena till kurs om 12,00 kr (säljaren till 16 fastigheter i bl.a. Helsingborg, Skellefteå, Sundsvall och Umeå).

²⁵⁾ Riktad nyemission till Castellum till kurs om 12,00 kr (säljaren i Förvärvet).

Bolagsordning

Bolagsordning för Oscar Properties Holding AB (publ) (org.nr 556870-4521)

Antagen på extra bolagsstämma 29 oktober 2021.

1 Firma

Bolagets företagsnamn är Oscar Properties Holding AB (publ).

2 Säte

Styrelsen ska ha sitt säte i Stockholm.

3 Verksamhetsföremål

Bolaget ska ha till föremål för sin verksamhet att, direkt eller indirekt, äga och förvalta lös egendom samt att förvärva, äga, förvalta, utveckla och försälja fastigheter och att bedriva därmed förenlig verksamhet.

4 Aktiekapital

Aktiekapitalet ska uppgå till lägst 500 000 000 kronor och till högst 2 000 000 000 kronor.

5 Aktier

- 5.1. Antalet aktier i bolaget ska uppgå till lägst 80 000 000 och till högst 320 000 000. Bolagets aktier ska kunna ges ut i fem serier, stamaktier, stamaktier av serie B, stamaktier av serie B2, preferensaktier och preferensaktier av serie B. Varje stamaktie ska medföra en (1) röst, varje stamaktie av serie B ska medföra en tiondels (1/10) röst, varje stamaktie av serie B2 ska medföra en tiondels (1/10) röst, varje preferensaktie ska medföra en tiondels (1/10) röst och varje preferensaktie av serie B ska medföra en tiondels (1/10) röst. Aktier av varje aktieslag kan ges ut till ett antal motsvarande hela aktiekapitalet.
 - 5.2. Vid nyemission av stamaktier, stamaktier av serie B, stamaktier av serie B2, preferensaktier och preferensaktier av serie B som inte sker mot betalning med apportegendom, ska ägare av stamaktier, stamaktier av serie B, stamaktier av serie B2, preferensaktier och preferensaktier av serie B ha företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier de förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt ska erbjudas samtliga aktieägare (subsidiär företrädesrätt). Om inte hela antalet aktier som tecknas på grund av subsidiär företrädesrätt kan ges ut, ska aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier de förut äger, oavsett huruvida deras aktier är stamaktier, stamaktier av serie B, stamaktier av serie B2, preferensaktier eller preferensaktier av serie B, och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning.
 - 5.3. Vid nyemission av endast stamaktier, stamaktier av serie B, stamaktier av serie B2, preferensaktier eller preferensaktier av serie B som inte sker mot betalning med apportegendom, ska ägare av aktier av det slag som ges ut ha företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier av samma slag de förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt ska erbjudas samtliga aktieägare (subsidiär företrädesrätt). Om inte hela antalet aktier som tecknas på grund av subsidiär företrädesrätt kan ges ut, ska aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier de förut äger, oavsett huruvida deras aktier är stamaktier, stamaktier av serie B, stamaktier av serie B2, preferensaktier eller preferensaktier av serie B, och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning.
 - 5.4. Vid emission av teckningsoptioner eller konvertibler som inte sker mot betalning med apportegendom, ska ägare av stamaktier, stamaktier av serie B, stamaktier av serie B2, preferensaktier och preferensaktier av serie B ha företrädesrätt att teckna teckningsoptioner, som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av optionsrätten, respektive företrädesrätt att teckna konvertibler som om emissionen gällde de aktier som konvertiblerna kan komma att bytas mot.
 - 5.5. Vad som ovan sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om emission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.
 - 5.6. Ökning av aktiekapitalet genom fondemission med utgivande av nya aktier får endast ske genom utgivande av nya stamaktier, stamaktier av serie B, stamaktier av serie B2, preferensaktier och/eller preferensaktier av serie B. Därvid gäller att endast stamaktieägarna, ägare av stamaktier av serie B och ägare av stamaktier av serie B2 har företrädesrätt till de nya aktierna. Fondaktierna fördelas mellan stamaktieägarna i förhållande till det antal aktier de förut äger. Vad som nu sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.
- ### 6 Vinstutdelning
- 6.1. Beslutar bolagsstämman om vinstutdelning ska preferensaktierna jämsides med preferensaktierna av serie B medföra företrädesrätt framför stamaktierna, stamaktierna av serie B och stamaktierna av serie B2 till årlig utdelning enligt nedan. Preferensaktierna och preferensaktierna av serie B ska i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning.

Preferensaktier

- 6.2. Företråde till utdelning per preferensaktie ("**Preferensutdelning**") ska från och med det första utbetalningstillfället närmast efter det att preferensaktierna registrerades hos Bolagsverket till dess att preferensaktierna blir inlösta, uppgå till 250 kronor per kvartal, dock högst 1 000 kronor per år med avstämningsdagar enligt nedan.
- 6.3. Utbetalning av utdelning på preferensaktier ska ske kvartalsvis i kronor. Avstämningsdagar ska vara 5 februari, 5 maj, 5 augusti och 5 november. För det fall sådan dag ej är bankdag, d.v.s. dag som inte är lördag, söndag eller allmän helgdag eller dag som vid betalning av skuldebrev är likställd med allmän helgdag, t.ex. midsommarafton, julafton samt nyårsafton ("**bankdag**"), ska avstämningsdagen vara närmast föregående bankdag. Utbetalning av utdelning ska ske tredje bankdagen efter avstämningsdagen.

Preferensaktier av serie B

- 6.4. Företråde till utdelning per preferensaktie av serie B ("**Preferensutdelning B**") ska från och med det första utbetalningstillfället närmast efter det att preferensaktierna av serie B registrerades hos Bolagsverket till dess att preferensaktierna av serie B blir inlösta, uppgå till 437,5 kronor per kvartal, dock högst 1 750 kronor per år med avstämningsdagar enligt nedan ("**Normal preferensutdelning B**"). Preferensutdelning B kan, efter förslag från styrelsen och med bolagsstämans godkännande, uppgå till ett högre belopp, dock högst 2 500 kronor per år ("**Förhöjd preferensutdelning B**").
- 6.5. Utbetalning av utdelning på preferensaktier av serie B ska ske kvartalsvis i kronor. Avstämningsdagar ska vara 5 februari, 5 maj, 5 augusti och 5 november. För det fall sådan dag ej är bankdag ska avstämningsdagen vara närmast föregående bankdag. Utbetalning av utdelning ska ske tredje bankdagen efter avstämningsdagen.

Samtliga preferensaktier

- 6.6. Om ingen utdelning lämnats på preferensaktier eller preferensaktier av serie B i anslutning till en avstämningsdag i enlighet med stycke 6.2–6.5 ovan, eller om endast utdelning understigande Preferensutdelningen eller Preferensutdelning B lämnats, ska preferensaktierna och preferensaktierna av serie B, förutsatt att bolagsstämman beslutar om vinstutdelning, medföra rätt att i tillägg till framtida Preferensutdelning respektive Preferensutdelning B erhålla ett belopp, jämnt fördelat på varje preferensaktie respektive preferensaktie av serie B, motsvarande skillnaden mellan vad som skulle ha betalats ut och utbetalat belopp ("**Innestående Belopp**") innan utdelning på stamaktierna lämnas. Innestående Belopp, ska räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om tio (10) procent, varvid uppräknings ska ske med början från den kvartalsvisa tidpunkt då utbetalning av del av utdelningen skett (eller borde ha skett, i det fall det ej skett någon utdelning alls). Till undvikande av tvivel ska ett Innestående Belopp beräknas för preferensaktierna och ett Innestående Belopp för preferensaktierna av serie B. För det fall utdelning understigande Preferensutdelning och Preferensutdelning B lämnas ska varje preferensaktie respektive preferensaktie av serie B erhålla samma procentuella andel (pro rata) av den utdelning som skulle lämnats enligt villkoren för respektive preferensaktieslag.
- 6.7. För det fall antalet preferensaktier och/eller preferensaktier av serie B ändras genom sammanläggning, uppdelning eller liknande bolagshändelse ska de belopp som preferensaktien respektive preferensaktien av serie B berättigar till enligt punkt 6-8 i denna bolagsordning omräknas för att återspegla förändringen.

7 Inlösen

Preferensaktier

- 7.1. Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan ske genom inlösen av ett visst antal eller samtliga preferensaktier efter beslut av bolagsstämman. När minskningsbeslut fattas ska ett belopp motsvarande minskningsbeloppet avsättas till reservfonden om härför erforderliga medel finns tillgängliga.
- 7.2. Fördelningen av preferensaktier som ska lösas in ska ske pro rata i förhållande till det antal preferensaktier som varje preferensaktieägare äger vid tidpunkten för bolagsstämans beslut om inlösen. Om fördelningen enligt ovan inte går jämnt ut ska styrelsen besluta om fördelningen av överskjutande preferensaktier som ska lösas in. Om beslutet biträds av samtliga preferensaktieägare kan dock bolagsstämman besluta vilka preferensaktier som ska inlösas.
- 7.3. Lösenbeloppet avseende preferensaktier ska vara ett belopp, jämt fördelat på varje inlöst preferensaktie, om 17 500 kronor per preferensaktie ("**Lösenbeloppet**") plus eventuell upplupen del av Preferensutdelningen, samt därtill eventuellt Innestående Belopp avseende preferensaktier.

Med "**upplupen del av Preferensutdelning**" avses upplupen utdelning för perioden som börjar med (men exklusive) den senaste avstämningsdagen för beräkning av Innestående Belopp till och med (och inkluderande) dagen för utbetalning av Lösenbeloppet. Antalet dagar ska beräknas utifrån det faktiska antalet dagar i förhållande till 90 dagar.

- 7.4. Ägare av preferensaktier som anmälts för inlösen ska vara skyldig att inom tre månader från erhållande av skriftlig underrättelse om bolagsstämans beslut om inlösen motta lösenbeloppet för preferensaktien eller, där Bolagsverkets eller rättens tillstånd till

minskningen erfordras, efter erhållande av underrättelse att beslut om sådant tillstånd har vunnit laga kraft.

Preferensaktier av serie B – Inlösen på begäran av aktieägare

- 7.5. Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan ske genom inlösen av preferensaktier av serie B efter anmälan av ägare till preferensaktie av serie B. Ägare till preferensaktie av serie B får, från och med år 2017, under perioden 1–31 mars varje år anmäla till styrelsen att den önskar inlösa preferensaktier av serie B. Sådant anmälan ska göras skriftligen på blankett tillhandahållen av bolaget, varvid ska anges hur många preferensaktier av serie B som önskas inlösas. Anmälan är oåterkallelig.
- 7.6. Sedan styrelsen mottagit anmälningar om inlösen av preferensaktier av serie B och prövat att dessa inkommit i rätt tid, samt att inlösen kan ske med hänsyn till (i) bolagets senaste fastställda balansräkning, med beaktande av ändringar i det bundna egna kapitalet som har skett efter balansdagen, (ii) att det framstår som försvarligt med hänsyn till de krav som uppställs i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen (inklusive med beaktande av eventuella utestående obligationsvillkor), (iii) gränserna för bolagets aktiekapital, och (iv) övriga villkor enligt bolagsordningen (inklusive eventuellt Innestående Belopp på övriga preferensaktier), ska styrelsen besluta om minskningen samt vidta erforderliga åtgärder för att inlösen sker med avstämningsdag för indragning av aktier den 1 juli. För det fall sådan dag ej är bankdag ska avstämningsdagen vara närmast föregående bankdag. För det fall någon av omständigheterna enligt (i)–(iv) ovan motiverar inlösen av ett lägre antal preferensaktier av serie B än vad det inkommit anmälningar för ska styrelsen besluta att inlösa det högsta antal preferensaktier av serie B som kan ske med hänsyn till omständigheterna enligt (i)–(iv) ovan. Styrelsen ska i dessa fall besluta att inlösa eventuella återstående preferensaktier av serie B som anmälts för inlösen så snart det kan ske med hänsyn till omständigheterna enligt (i)–(iv) ovan.
- 7.7. När minskningsbeslutet fattas ska ett belopp motsvarande minskningsbeloppet avsättas till reservfonden om härför erforderliga medel finns tillgängliga.
- 7.8. För det fall fler preferensaktier av serie B anmäls för inlösen än vad som kan inlösas enligt punkten 7.6 ovan ska fördelning av vilka aktier som löses in ske pro rata i förhållande till det antal preferensaktier av serie B som varje ägare anmält för inlösen vid anmälningens utgång den 31 mars. Om fördelningen enligt ovan inte går jämnt ut ska fördelningen ske genom lottning.
- 7.9. Lösenbeloppet avseende preferensaktier av serie B ska vara 25 000 kronor jämt fördelat på varje inlöst preferensaktie av serie B ("**Lösenbelopp B**") plus eventuell upplupen del av Preferensutdelning B, samt därtill eventuellt Innestående Belopp avseende preferensaktier av serie B. Med "**upplupen del av Preferensutdelning B**" avses upplupen Normal preferensutdelning B för perioden som börjar med (men exklusive) den senaste avstämningsdagen för beräkning av Innestående Belopp till och med (och inkluderande) dagen för utbetalning av Lösenbelopp B. Antalet dagar ska beräknas utifrån det faktiska antalet dagar i förhållande till 90 dagar. För det fall preferensaktier av serie B, som anmälts för inlösen, erhållit Förhöjd preferensutdelning B enligt punkten 6.4 ovan ska Lösenbelopp B reduceras med ett belopp motsvarande differensen mellan den Förhöjda preferensutdelningen B som aktieägaren erhållit och den Normala preferensutdelningen B enligt punkten 6.4 ovan.
- 7.10. Om ingen inlösen och betalning sker avseende preferensaktier av serie B som anmälts för inlösen ("**Inlösenaktier**"), i anslutning till en avstämningsdag för inlösen i enlighet med punkten 7.6 ovan, eller om endast ett lägre antal Inlösenaktier än vad styrelsen beslutat om har inlösts, ska inlösenlikviden för Inlösenaktierna räknas upp med ett belopp motsvarande en årlig räntesats om tio (10) procent, varvid uppräknings ska ske från den tidpunkt då utbetalning av inlösenlikviden för övriga inlösta Inlösenaktier skett (eller borde ha skett i enlighet med punkten 7.6 ovan, i det fall det ej skett någon inlösen alls) till dess inlösen och betalning av inlösenlikviden sker. Inlösenlikviden för Inlösenaktierna ska i dessa fall reduceras med ett belopp motsvarande den Normala- och, i tillämpliga fall, Förhöjda preferensutdelning B som innehavarna av Inlösenaktier erhållit eller borde ha erhållit under perioden från det att inlösen borde ha skett till dess inlösen sker.

Preferensaktier av serie B – Inlösen på begäran av bolaget

- 7.11. Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan ske genom inlösen av ett visst antal eller samtliga preferensaktier av serie B efter beslut av bolagsstämma. När minskningsbeslut fattas ska ett belopp motsvarande minskningsbeloppet avsättas till reservfonden om härför erforderliga medel finns tillgängliga.
- 7.12. Fördelningen av preferensaktier av serie B som ska lösas in ska ske pro rata i förhållande till det antal preferensaktier av serie B som varje ägare innehar vid tidpunkten för bolagsstämmans beslut om inlösen. Om fördelningen enligt ovan inte går jämnt ut ska styrelsen fastställa vilka preferensaktier av serie B som ska lösas in genom lottning. Om beslutet biträds av samtliga ägare av preferensaktier av serie B kan dock bolagsstämman besluta vilka preferensaktier av serie B som ska inlösas.
- 7.13. Lösenbeloppet avseende preferensaktier av serie B ska i dessa fall vara 27 500 kronor jämt fördelat på varje inlöst preferensaktie av serie B ("**Lösenbelopp C**") plus eventuell upplupen del av Preferensutdelning B, samt därtill eventuellt Innestående Belopp avseende preferensaktier av serie B.
- 7.14. Ägare av preferensaktier av serie B som anmälts för, eller annars är föremål för, inlösen ska vara skyldig att inom tre månader från

erhållande av skriftlig underrättelse om styrelsens beslut om inlösen motta lösenbeloppet för preferensaktien av serie B eller, där Bolagsverkets eller rättens tillstånd till minskningen erfordras, efter erhållande av underrättelse att beslut om sådant tillstånd har vunnit laga kraft.

8 Bolagets upplösning

8.1 Vid bolagets upplösning har stamaktier, stamaktier av serie B, stamaktier av serie B2, preferensaktier och preferensaktier av serie B rätt till bolagets behållna tillgångar enligt följande:

- (1) I första hand ska preferensaktier jämsides med preferensaktier av serie B, i enlighet med principerna i punkten 6.6 ovan, erhålla ett belopp (i) per preferensaktie uppgående till 15 000 kronor, plus eventuell upplupen del av Preferensutdelningen samt därtill eventuellt Innestående Belopp och (ii) per preferensaktie av serie B uppgående till 25 000 kronor, plus eventuell upplupen del av Preferensutdelning B samt därtill eventuellt Innestående Belopp. Preferensaktierna och preferensaktierna av serie B ska i övrigt inte medföra rätt till någon skiftesandel.
- (2) I andra hand, i den mån det efter utskiftning enligt punkt (1) ovan återstår medel att skifta ut, ska stamaktier av serie B2 erhålla ett belopp per stamaktie av serie B2 uppgående till teckningskursen i den först registrerade nyemissionen av stamaktier av serie B2 som riktats till innehavare av preferensaktier eller preferensaktier av serie B, innan utskiftning sker till övriga stamaktieägare.
- (3) I tredje hand, i den mån det efter utskiftning enligt punkt (2) ovan återstår medel att skifta ut, ska dessa fördelas lika mellan stamaktier, stamaktier av serie B och stamaktier av serie B2.

8.2 För det fall antalet stamaktier av serie B2 ändras genom sammanläggning, uppdelning eller liknande bolagshändelse ska det belopp som stamaktien av serie B2 berättigar till enligt punkt 8.1 i denna bolagsordning omräknas för att återspegla förändringen.

9 Omvandling

Stamaktie ska kunna omvandlas (konverteras) till stamaktie av serie B, förutsatt att stamaktier av serie B redan utgivits, på följande sätt. Aktieägare har rätt att hos styrelsen skriftligen begära att stamaktie omvandlas till stamaktie av serie B, varvid ska anges hur många stamaktier som önskas omvandlade. Styrelsen ska genast anmäla omvandling för registrering hos Bolagsverket. Omvandlingen är verkställd när registrering skett och omvandlingen antecknats i avstämningsregistret.

10 Styrelse

Styrelsen ska, till den del den utses av bolagsstämman, bestå av lägst tre (3) och högst tio (10) styrelseledamöter med högst tio (10) styrelsesuppleanter.

11 Revisor

Bolaget ska ha lägst en (1) och högst två (2) revisorer med eller utan revisorssuppleanter. Till revisor samt, i förekommande fall, revisorssuppleant ska utses auktoriserad revisor eller registrerat revisionsbolag.

12 Kallelse till bolagsstämma

- 12.1. Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Samtidigt som kallelse sker ska bolaget genom annonsering i Dagens Nyheter upplysa om att kallelse har skett.
- 12.2. Kallelse till ordinarie bolagsstämma och till extra bolagsstämma där fråga om ändring av bolagsordningen kommer att behandlas ska utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman. Kallelse till annan extra bolagsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast tre veckor före stämman.

13 Anmälan om deltagande i bolagsstämma

- 13.1. Aktieägare som vill delta i förhandlingarna vid bolagsstämma ska göra anmälan till bolaget senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Denna dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före bolagsstämman. Om en aktieägare vill ha med sig biträden vid bolagsstämman ska antalet biträden (högst två) anges i anmälan.
- 13.2. Den som inte är aktieägare i bolaget ska ha rätt att på de villkor som styrelsen bestämmer närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid bolagsstämma.
- 13.3. Styrelsen får samla in fullmakter enligt det förfarande som anges i 7 kap. 4 § andra stycket aktiebolagslagen.
- 13.4. Styrelsen får införa en bolagsstämma besluta att aktieägarna skall kunna utöva sin röst per post före bolagsstämman enligt det förfarande som anges i 7 kap. 4 a § aktiebolagslagen.

14 Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår ska vara kalenderår.

15 Avstämningsbolag

Bolagets aktier ska vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument.

Legala frågor och övrig information

ALLMÄNT

Bolagets företagsnamn är Oscar Properties Holding AB (publ) och Bolagets organisationsnummer är 556870-4521. Bolagets LEI-beteckning är 549300NZI620CFL1TR88. ISIN-koden för Bolagets stamaktier är SE0016278303. Bolaget är ett publikt aktiebolag med säte i Stockholm som använder handelsbeteckningen Oscar Properties. Bolaget bildades i Sverige den 17 oktober 2011, registrerades vid Bolagsverket den 11 november 2011 och dess bestånd är inte tidsbegränsat. Bolagets associationsform regleras av och dess aktier har utgivits enligt aktiebolagslagen (2005:551). Bolagets adress är Oscar Properties Holding AB (publ), Box 5123, SE-102 43, Stockholm och dess webbplats är <https://oscarproperties.com/>.

Information på Bolagets webbplats ingår inte i Prospektet och har inte granskats eller godkänts av Finansinspektionen. Hyperlänkar i Prospektet utgör inte en del av Prospektet och informationen på dessa webbplatser har inte granskats eller godkänts av Finansinspektionen.

KONCERNSTRUKTUR

Dotterbolag	Org.nr	Kapital- och röstandel (%)
Oscar Properties 30 AB	559154-9968	100
Stettin Holding AB	559027-5359	100
Uppfinnaren 1 AB (publ)	666998-2936	100
Skurusundsbyggen Holding AB	556968-9135	100
Bakaxeln Holding AB	559069-3304	100
AlpFast AB	556642-1284	100
Oscar Properties Bostadsrätter AB	556998-2944	100
Oscar Properties 37 AB	559209-4162	100
Oscar Properties Invest AB	556702-1612	100
Oscar Properties Bygg Holding AB	556825-9252	100
Allegro Projekt AB	556870-7763	100
Oscar Properties Bygg AB	556824-7984	100
Oscar Properties Förvaltning AB	556769-1117	100
Semperin AB	556720-4465	100
Oscar Properties Utveckling AB	559066-8462	100
Oscar Properties 25 AB	559120-3855	100
Oscar P Management AB	556900-9250	100
Nacka 369:32 Topco AB	556959-1364	100
Nacka 369:32 Holding AB	556959-1356	100
Nacka 369:32 AB	556959-1349	100
Amenities AB	559106-8639	100
Oscar Properties Strået 1 Holding AB	559066-8439	100
Oscar Properties One Holding AB	559067-4544	100
Oscar Main One AB	556887-9372	100
OPSW AB	559154-9976	100
Oscar Properties 29 AB	559120-3780	100
Norrterna AB	559172-9016	100
Norrterna Holding 1 AB	559288-2947	100
Oscar Properties 33 AB	559174-6325	100
Oscar Properties AB	556734-7777	100
Oscar Properties Holding 2 AB	556840-9691	100
Fastigheten ST7 Holding AB	556981-8650	100
Oscar Properties 3 AB	556973-5789	100
Valerum Holding AB	559274-6985	100
Valerum AB (publ)	559264-5385	100
Valerum Fastighets AB	559172-3084	100
OP Skrävsätt Fastighets AB	559132-6680	100
OP Hyllinge AB	556659-5442	100
Valerum Fastighets 2 AB	559172-3118	100
Dalklockan 3 KB	969676-4332	100
Norrbäcken Fastigheter KB	969676-4498	100
Valerum Fastighets 3 AB	559173-3100	100
Valerum Blinkarp AB	559105-7913	100
Valerum Fastighets 4 AB	559172-2979	100
Valerum Fastighets Propco 1 AB	559166-0567	100
Valerum Anis AB	556777-8047	100
Valerum Fastighets 5 AB	559172-2961	100
Valerum Heimdal AB	556650-6399	100

Valerum Tedäts AB	556751-8500	100
Valerum Brovakten AB	556946-4265	100
Valerum Psilander AB	559115-3142	100
Valerum Fastighets 7 AB	559178-6198	100
Valerum Fastighets 8 AB	559178-6206	100
Valerum Vesta AB	559178-6172	100
Valerum Fastighets 9 AB	559178-6214	100
Valerum Frej AB	559178-6180	100
Valerum Oskarshamn 16 AB	559179-2816	100
Valerum Oskarshamn 165 16 AB	556874-4741	100
Valerum Elefanten AB	559178-6123	100
Valerum Fastighets 10 AB	559178-6115	100
Valerum Västerås AB	559178-6115	100
Valerum Västervik 18 AB	559178-6149	100
Valerum Söderhamn AB	556716-4099	100
Valerum Nässjö AB	556067-5760	100
Valerum Danmarkshuset AB	556742-3438	100
Valerum Fastighets 17 AB	559230-1005	100
Valerum 68 AB	559129-5612	100
Valerum Huskvarna AB	559082-8439	100
Valerum Älgen AB	559196-6055	100
Valerum Vintergatan 22 AB	559091-9329	100
Valerum Litografen 7 AB	559091-9337	100
Valerum Fastighets 11 AB	559114-8563	100
Valerum Fastighets 12 AB	559115-3357	100
Valerum Fastighets 21 AB	559230-0940	100
HG 7 Holding AB	556940-2596	100
HL18 Property Portfolio AB	559337-2559	100
Oscarp 16 MID AB	559334-4012	100
OP Älrväst Holding AB	559309-6844	100
OP Västberga MID AB	559309-6877	100
OP Älvsjö MID AB	559309-6869	100
Fastighets AB Silvervagnen	556717-6838	100
Fastighets AB E13	556827-5183	100
Jaypi Fastigheter AB	556478-8510	100
Fastighets AB Vretensborgsvägen 5	556827-5274	100
OP Kylskåpet 1 AB	559309-6927	100
OP Rausgård 22 AB	559309-6935	100
Kvalitena Kylskåpet AB	559145-1785	100
OP Generalen 7 AB	559307-3785	100
OP Generalen 7 Fastighets AB	559307-7000	100
OP Gården 2 AB	559307-3793	100
OP Gården 2 Fastighets AB	559307-6994	100
OP Svarta Mejeriet 12 AB	559307-3819	100
Katrineholm Mejeriet 12 AB	559049-5262	100
OP Svarta Stalaktiten 4 AB	559307-3801	100
BW Stalaktiten 4 AB	556696-6239	100
Oscarp Köping Mid AB	559316-1309	100
Köping Midgård AB	559055-4423	100
Stenhus Köping Njord AB	556918-2677	100
Stenhus Köping Midgård 14 AB	559037-5035	100
HS Rován 1 AB	559313-2631	100
Fastighetsbolaget Bjuv 8:7 i Bjuv AB	559313-2664	100
HS Fagotten 6 AB	559313-2656	100
HS Klostret 3 AB	559313-2649	100

Moderbolag i Koncernen är Oscar Properties Holding AB (publ), som har huvudkontor och säte i Stockholm, Sverige. I tabellen över koncernstrukturen listas Oscar Properties innehav i väsentliga dotterbolag per datumet för Prospektet. Strukturen utvisar såväl dotterföretag genom vilka Bolaget äger fastigheter som dotterföretag genom vilka Oscar Properties driver annan verksamhet. En översikt över intresseföretag i vilka Bolaget är delägare finns i avsnittet ”*Verksamhetsbeskrivning – Intresseföretag*”.

Samtliga väsentliga dotterbolag är bildade i Sverige.

VÄSENTLIGA AVTAL

Aktieöverlåtelseavtal med PEFAB och Kvalitena avseende Fastighetsportföljerna

Avtalen med PEFAB

Den 9 december 2020 tecknade Oscar Properties två aktieöverlåtelseavtal, villkorat av finansiering, med PEFAB avseende förvärv av fem kommersiella fastigheter i Västberga/Älvsjö för 745 miljoner kronor. Det ena aktieöverlåtelseavtalet avsåg förvärv av aktierna i Fastighets AB Silvervagnen, som äger tomträtten till fastigheten Stockholm Konsumenten 2, och det andra aktieöverlåtelseavtalet avsåg förvärv av aktierna i bolagen Fastighets AB E13, Jaypi Fastigheter AB och Fastighets AB Vretensborgsvägen 5, som äger tomträtterna till fastigheterna Stockholm Elektra 25, Stockholm Elektra 26, Stockholm Elektra 13 och Stockholm Dikesrenen 19. Båda aktieöverlåtelseavtalen var villkorade av att parterna samma dag ingick det andra aktieöverlåtelseavtalet. Enligt båda avtalen skulle den definitiva köpeskillingen uppgå till ett belopp motsvarande 100 procent av de köpta bolagens beskattade egna kapital enligt en balansräkning eller aggregerad balansräkning som upprättas så snart om möjligt efter respektive tillträde vilket möjliggjorde en justering av den preliminära köpeskillingen. Därutöver möjliggjorde avtalen att tillägg respektive avdrag kan göras med de eventuella belopp som i tillträdesbalansräkningarna är upptagna som uppskjuten skatteskuld hänförliga till temporära skillnader mellan tomträtternas bokförda värde och deras skattemässiga värde (i vilket fall tillägg ska göras), eller som i tillträdesbalansräkningarna är upptagna som uppskjutna skattefordringar hänförliga antingen till temporära skillnader mellan tomträtternas bokförda värde och deras skattemässiga värde eller till underskottsavdrag (i vilket fall avdrag ska göras).

Avtalet med Kvalitena

Den 9 december 2020 tecknade Oscar Properties ett aktieöverlåtelseavtal, villkorat av finansiering, med Kvalitena Kylskåpet Holding AB, dotterbolag till Kvalitena, avseende förvärv av en lagerfastighet i Helsingborg för 645 miljoner kronor. Förvärvet bestod av aktier i Kvalitena Kylskåpet AB som äger tomträtten till fastigheten Helsingborg Rausgård 22. Enligt avtalet skulle den definitiva köpeskillingen uppgå till ett belopp motsvarande 100 procent av det köpta bolagets beskattade egna kapital och obeskattade reserver i form av överavskrivningar på bolagets fastighet samt 79,4 procent av bolagets övriga obeskattade reserver, allt enligt en balansräkning som upprättas så snart om möjligt efter tillträdet vilket möjliggjorde en justering av den preliminära köpeskillingen. Därutöver möjliggjorde avtalet att tillägg respektive avdrag kan göras med de eventuella belopp som i tillträdesbalansräkningen är upptagna som uppskjuten skatteskuld eller uppskjuten skattefordring och som är hänförliga till temporära skillnader mellan fastighetens bokförda värde och dess skattemässiga värde. Avdrag med 7,5 mkr kunde göras till följd av att det förelåg en skillnad mellan fastighetens överenskomna marknadsvärde och dess skattemässiga värde.

Fastighetsportföljerna består av en total uthyrningsbar area om 95 491 kvadratmeter och förvärven beräknas ge ett totalt årligt driftnetto om cirka 83 miljoner kronor. Bolaget tillträdde samtliga ovan nämnda fastigheter den 30 april 2021. Finansieringen av förvärven bestod av en kombination av lån och eget kapital, inklusive den under april genomförda företrädesemissionen samt en kvittningsemission till säljarna vilken genomfördes i samband med tillträdet.

Aktieöverlåtelseavtal med SBB avseende Valerum

Den 13 oktober 2020 ingick Oscar Properties ett överlåtelseavtal, villkorat av finansiering, med SBB om att förvärva samtliga aktier i fastighetsportföljen Valerum, bestående av 37 förvaltningsfastigheter, med en uthyrningsbar area om 133 231 kvadratmeter och av Bolaget identifierade byggrätter om 82 000 kvadratmeter inom befintliga detaljplaner. Hyresvärdet uppgår till 126,9 miljoner med ett driftnetto om 81,8 mkr. Den totala köpeskillingen uppgick till cirka 1,4 miljarder kronor. Förvärvet

var villkorat av att Oscar Properties erhöll nödvändig skuldfinansiering och tillfördes nytt eget kapital. För att tillföra nytt eget kapital genomförde Bolaget en företrädesemission i december 2020. Som en del av finansieringen av förvärvet emitterade Bolaget också, via dotterbolag, ett obligationslån om 710 mkr. Förvärvet finansierades av emissionslikviden och obligationslånet, tillsammans med ett banklån, samt övrig räntebärande skuld. Bolaget tillträdde Valerum den 30 december 2020.

Avtal avseende byggrätter i Sundsvall

Den 9 februari 2021 ingick Bolaget ett avtal uppgående till ett värde om cirka 74 mkr avseende förvärv av tre byggrätter för produktion av bostäder i Norra Kajen i centrala Sundsvall. Bostäderna kommer att byggas med blandad upplåtelseform. Förvärvet innefattar byggrätterna Kv.8, Kv.11 samt Kv.13. Den gällande detaljplanen för byggrätterna förväntas medge uppförande av omkring 200 bostäder om sammanlagt 21 133 ljus bruttoarea och kommer att utvecklas av Oscar Properties dotterbolag Norrterna AB. Köpeskillingen uppgår till 3 500 kr per ljus bruttoarea, där betalning för respektive byggrätt ska erläggas under första kvartalet 2022, respektive första kvartalet 2023, samt tredje kvartalet 2024.

Avtal avseende fastighet i Rotebro

Den 10 februari 2021 ingick Bolaget ett avtal om att förvärva en nyproducerad fastighet i Rotebro, norr om Stockholm med fastighetsbeteckning Järfälla Sollentuna Häradsallmänning 1:28. Fastigheten kommer vid tillträde vara fullt uthyrd och omfattar 4 200 kvadratmeter uthyrbar area. Underliggande fastighetsvärde uppgår preliminärt till 100 miljoner kronor. Hyresavtalet löper på sju år och är ett s.k. triple-net avtal. Tillträde förväntas ske under fjärde kvartalet 2021 och i samband med tillträdet kommer Bolaget att genomföra en riktad emission till säljaren om 15 mkr.

Avtal avseende fastigheter i Katrineholm och Falköping

Den 9 mars 2021 tecknade Oscar Properties, genom dotterbolaget Mejeriet Holding AB, ett överlåtelseavtal med Maelir Fastigheter Holding AB, org.nr 556611-3097 avseende köp av fastigheterna Falköping Stalaktiten 4 och Katrineholm Mejeriet 12. Tillträde skedde den 1 juli 2021. Den slutliga köpeskillingen uppgick till 150 mkr. Finansieringen av förvärvet bestod av en kombination av lån och eget kapital samt en kvittningsemission till säljaren vilken genomfördes i samband med tillträdet.

Avtal avseende fastigheter i Linköping

Den 12 mars 2021 tecknade Oscar Properties ett överlåtelseavtal med Duseborg Aktiebolag, org.nr 556256-9094 och Atlas Industrier Aktiebolag, org. nr 556055-2050 avseende köp av fastigheterna Linköping Gården 2 och Linköping Generalen 7. Köpet var enligt avtalet villkorat av att Bolaget senast den 23 april 2021 erhåller erforderlig finansiering. Tillträde skedde den 1 juli 2021. Den slutliga köpeskillingen uppgick till 97,5 mkr. Finansieringen av förvärvet bestod av en kombination av lån och eget kapital samt en kvittningsemission till säljaren vilken genomfördes i samband med tillträdet.

Avtal avseende fastigheter i Skåne

Den 21 april 2021 tecknade Oscar Properties ett överlåtelseavtal med Compactor Fastighet AB, org.nr 556323-4284 ("Säljaren") avseende köp av fastigheterna Ängelholm Rovän 1, Bjuv 8:7 och Bjuv Alegården 4, Lund Fagotten 6 och Lund Klostret 3. Köpeskillingen ska utgöra summan av bolagens sammanlagda egna kapital enligt tillträdesboks slutet, plus det mellan parterna överenskomna fastighetsvärdet om 110 000 000 kronor minus fastigheternas bokförda värde per tillträdesdagen enligt tillträdesboks slutet (innefattande värdet av bolagens samtliga anläggningstillgångar samt stämpelskatt). Tillträde skedde den 30 september 2021. Den slutliga köpeskillingen uppgick till 110 mkr. Finansieringen av förvärvet bestod av en kombination av lån och eget kapital samt en kvittningsemission till säljaren vilken genomfördes i samband med tillträdet.

Avtal med Kvalitena avseende 16 fastigheter

Den 22 april 2021 tecknade Oscar Properties ett överlåtelseavtal med Kvalitena avseende köp av fastigheterna Formen 6, Främmerhörnas 2:49, Gripen 1, Karossen 3, Mejeriet 7, Sigtuna 10:2, Singeln 22, Skravsätt 1:29, Stenkyrka Stenstugu 1:27, Storheden 1:14, Stävlö 9:1, Sutaren 14, Talja 1:26, Tryckeriet 3, Vidar 1, Öresund 2. Tillträde skedde den 1 november 2021. Den slutliga köpeskillingen uppgick till 836 mkr. Finansieringen av förvärvet bestod av en kombination av lån och eget kapital samt en kvittningsemission till säljaren vilken genomfördes i samband med tillträdet. Enligt avtalet har säljaren lämnat driftnettogaranti för samtliga fastigheter, förutom fastigheten Sundsvall Skravsätt 1:29, om att driftnettot uppgår till lägst 54 340 000 kronor per år under en period om fem år räknat från tillträdet.

Avtal avseende fastigheter i Nyköping och Trollhättan

Den 19 maj 2021 tecknade Oscar Properties ett överlåtelseavtal med G.G. Egendomar AB, org.nr 559051-4666 avseende köp av fastigheterna Nyköping Tömmen 2 och Trollhättan Kronhjorten 8. Tillträde skedde den 1 november 2021. Den slutliga köpeskillingen uppgick till 57 mkr. Finansieringen av förvärvet bestod av en kombination av lån och eget kapital samt en kvittningsemission till säljaren vilken genomfördes i samband med tillträdet.

Avtal avseende fastigheter i Köping

Den 19 maj 2021 tecknade Oscar Properties ett överlåtelseavtal med Stenhus Köping Förvaltning AB, org.nr 559059-3850 ("Säljaren") avseende köp av fastigheterna Köping Midgård 12, Köping Midgård 14, Köping Njord 6, Köping Njord 7 och Köping Vågboden 1. Tillträde skedde den 1 juli 2021. Den slutliga köpeskillingen uppgick till 119 mkr. Finansieringen av förvärvet bestod av en kombination av lån och eget kapital samt en kvittningsemission till säljaren vilken genomfördes i samband med tillträdet.

Avtal avseende fastighet i Göteborg

Den 19 maj 2021 tecknade Oscar Properties ett överlåtelseavtal med Trenäs Förvaltning AB, org.nr 556660-1141 avseende köp av fastigheten Göteborg Kärra 94:5. Tillträde skedde den 2 november 2021. Den slutliga köpeskillingen uppgick till 23 mkr. Finansieringen av förvärvet bestod av en kombination av lån och eget kapital samt en kvittningsemission till säljaren vilken genomfördes i samband med tillträdet.

Avtal med Castellum

Den 28 september 2021 tecknade Oscar Properties överlåtelseavtal med Castellum avseende förvärv av en fastighetsportfölj vilken omfattar cirka 115 572 kvadratmeter uthyrbar area fördelat över främst kontor, lager och handel. Fastigheterna är belägna i Stockholm, Västerås, Norrköping, Helsingborg och Malmö. Hyresintäkterna och driftnettot i fastighetsportföljen uppgår på årsbasis till omkring 120 respektive 91 mkr. Därtill har fastighetsportföljen en hyresgaranti om omkring 14 mkr per år avseende vakanta lokaler under två år från tillträde, vilket ger ett driftnetto om omkring 105 mkr. Hyresvärdet på årsbasis uppgår till omkring 147 mkr med en ekonomisk uthyrningsgrad om cirka 82 procent. Tillträde förväntas ske senast i början av december 2021. Den slutliga köpeskillingen förväntas uppgå till omkring 1 750 mkr. Finansieringen av förvärvet förväntas bestå av en kombination av lån och eget kapital samt en kvittningsemission till Castellum om cirka 200 miljoner kronor, enligt emissionsbeslut fattat av den extra bolagsstämman den 29 oktober 2021, vilken genomförs i samband med tillträdet.

Avtal avseende projektet Primus

Bolaget har tidigare bildat ett intresseföretag tillsammans med Starwood Capital med syftet att utveckla kvarteret Primus på Lilla Essingen. Bolaget har ingått en överenskommelse om att köpa ut Starwood Capital från det gemensamt ägda projektet. Bolaget har vidare ingått en avsiktsförklaring om att sälja byggrätterna i projektet vidare. Köpeskillingen för byggrätterna förväntas uppgå till 1 380 mkr, varav 30 mkr är villkorade av att en viss BOA (boarea) uppnås i projektet. Nettoköpeskillingen till Bolaget från

affären förväntas uppgå till 260 mkr (varav 30 mkr är villkorad enligt ovan), vilket innebär att Bolaget får tillbaka hela sitt investerade kapital i projektet Primus. Överlåtelsen förväntas genomföras och köpeskillingen erhållas (exklusive den villkorade delen) under november månad 2021.

Exploateringsavtal

I samband med fastighetsförvärv genom markanvisning ingår Koncernen vanligtvis ett exploateringsavtal med den berörda kommunen avseende pris och villkor för tillträde, samt fördelning av ansvar och kostnader och andra områdesspecifika krav, överenskommelser och åtaganden (exempelvis avseende färdigställandetidpunkt). Vanligtvis är exploateringsavtal också villkorade av relevanta politiska beslut samt att detaljplan för området trätt i kraft inom viss tid. Exploateringsavtal är vanligtvis vitessanktionerade.

Bolag inom Gruppen har utestående exploateringsavtal i förhållande till projekten Primus, No.4, Unité samt Innovationen och Helix.

Samarbetsavtal beträffande intresseföretag

Allmänt om samarbetsavtal beträffande intresseföretag

Oscar Properties Invest AB är delägare i intresseföretag tillsammans med Fabege, Wallenstam och Veidekke. Därutöver är Norrterna AB är delägare i ett intresseföretag tillsammans med SBB och Oscar Properties 37 AB är delägare i ett intresseföretag tillsammans med Slättö. Intresseföretagen genomför fastighetsprojekt. Oscar Properties Invest AB och Norrterna AB träffar regelmässigt avtal med delägarna till intresseföretagen rörande förvaltningen av intresseföretagen och utvecklingen av de projekt som drivs inom intresseföretagen. Dessa avtal är ingångna på för branschen sedvanliga villkor.

Samarbete med Slättö Fastpartner II AB (färdigställt projekt)

I juli 2019 avyttrade Koncernen 50 procent av aktierna i Torsplan Holding AB till Slättö Fastpartner II AB (ett bolag ägt av Fastpartner AB och Slättö VII). Torsplan Holding AB är det bolag som ägde projektbolaget Torsplan Fastighets AB vilket ägde fastigheten Stockholm Helix 1. Parterna äger 50 procent av aktierna i Torsplan Holding AB vardera (vinstdelningen med Slättö avviker från aktieägandet). Torsplan Holding AB har överlåtit Torsplan Fastighets AB till Bostadsrättsföreningen Helix i utbyte mot en revers.

Samarbete med SBB (pågående projekt)

Koncernbolaget Norrterna AB:s samarbete med SBB (genom Fastighetsutveckling AB IB 84 AB) sker i Samterna Utvecklings AB, ett bolag med säte i Stockholm vars verksamhetsområde är fastighetsutveckling. Norrterna AB och Samhallsbyggnadsbolaget i Norden äger 50 procent vardera av aktierna och rösterna i Samterna Utvecklings AB. Inom ramen för samarbetet utvecklas bostäder i projekten Skogsbacken och Skogsläntan i Gullberna Park i Karlskrona. Den 19 januari 2021 meddelade Bolaget att parterna erhållit bygglov för projekt Skogslänta i Gullberna Park i Karlskrona. Samverkan i intresseföretaget regleras genom ett aktieägaravtal. I aktieägaravtalet finns bland annat bestämmelser som anger att det krävs enighet för att bolagsstämman ska kunna fatta vissa viktigare beslut. Det finns även bestämmelser om hur situationer då det råder oenighet mellan aktieägarna ska lösas. Aktieägaravtalet innehåller vidare bestämmelser om hembudsförbehåll och förköpsförbehåll vilka begränsar parternas möjligheter att överlåta aktierna i intresseföretaget. Därutöver finns i aktieägaravtalet en bestämmelse som anger att en part har rätt att lösa in motpartens aktier i intresseföretaget till 75 procent av aktiernas marknadsvärde om motparten bryter mot en väsentlig bestämmelse i aktieägaravtalet.

Samarbete med Fabege (färdigställt projekt)

Oscar Properties Invest AB:s samarbete med Fabege (genom Fabege Holding Solna AB) sker i Projektbolaget Oscarsborg AB, ett bolag med säte i Stockholm vars verksamhetsområde är fastighetsutveckling. Inom ramen för samarbetet utvecklades

projektet Sicklaön och Guldvisken. Projektbolaget Oscarsborg AB ägs till lika delar av Oscar Properties Invest AB och Fabege Holding Solna AB. Samverkan i intresseföretaget regleras genom ett aktieägaravtal.

Samarbete med Wallenstam (färdigställt projekt)

Oscar Properties Invest AB:s samarbete med Wallenstam (genom Wallenstam Fastighets AB 23) sker i Ostam Holding AB, ett bolag med säte i Göteborg vars verksamhetsområde är fastighetsutveckling och som utvecklat projektet Tyresö Trädgårdar. Ostam Holding AB ägs till lika delar av Oscar Properties Invest AB och Wallenstam Fastighets AB 23. Samverkan i intresseföretaget regleras genom ett aktieägaravtal.

Samarbete med Veidekke (nedlagt projekt)

Oscar Properties Invest AB:s samarbete med Veidekke (genom Veidekke Bostad AB) sker i Eriksberg Intressenter AB, ett bolag med säte i Stockholm vars verksamhetsområde är fastighetsutveckling och som utvecklade projektet Karl Staaf. Markanvisningen för detta projekt löpte ut 2015 och projektet är sedan dess nedlagt. Eriksberg Intressenter AB ägs till lika delar av Oscar Properties Invest AB och Veidekke Bostad AB. Samverkan i intresseföretaget regleras genom ett aktieägaravtal.

FINANSIERINGSARRANGEMANG

Allmänt om Koncernens finansieringsarrangemang

Koncernbolagen är parter till finansieringsavtal med huvudsakligen nordiska banker (DNB, SBAB och diverse sparbanker). Avtalen är ingångna på sedvanliga villkor och en del av avtalen löper med finansiella åtaganden. Avtalen innehåller även bestämmelser om förtida uppsägningsrätt för bankerna. Även intresseföretagen har ingått olika finansieringsavtal med banker och andra långivare. Koncernen har lämnat borgensåtaganden och ställt pant till långivarna. Största delen av Koncernens finansiering består emellertid av obligationslån, vilka beskrivs närmare nedan. Därutöver ingår bostadsrättsföreningarna till vilka Oscar Properties överlåter projektfastigheter regelmässigt finansieringsavtal för att finansiera förvärven, för vilka Bolaget agerar borgensman och Koncernbolag eller intressebolag ställer säkerhet.

Flera av Koncernens finansieringsarrangemang innehåller finansiella åtaganden för Koncernen. De finansiella åtagandena föreskriver bland annat att Koncernens soliditet alltid måste överskrida 25 procent. Vidare innehåller de flesta av låneavtalen, däribland Bolagets obligationslån, så kallade cross default-bestämmelser. Dessa innebär att om en uppsägningsgrund föreligger enligt ett låneavtal, exempelvis på grund av utebliven betalning överstigande ett visst belopp eller brott mot ett finansiellt åtagande, medför cross default-bestämmelsen att andra låneavtal under vissa förutsättningar kan sägas upp till omedelbar betalning.

Obligationslån emitterat av Oscar Properties Holding AB (publ)

Bolaget gav den 5 juli 2021 ut ett obligationslån (ISIN: SE0016275143) om 550 mkr med möjlighet att emittera ytterligare 450 mkr. Obligationen har en löptid om tre år och löper med en ränta om Stibor 3 månader plus 7,25 procent. Obligationsvillkoren innehåller sedvanliga finansiella åtaganden. Bolaget får inte lämna någon utdelning eller besluta om andra utbetalningar eller värdeöverföringar förrän obligationslånet förfaller i juli 2024, se vidare under riskfaktor ”Framtida utdelning är beroende av ett flertal faktorer”. Per dagen för Prospektet uppgår nettobeloppet för obligationslånet till 550 mkr. Obligationsvillkoren innehåller även bestämmelser som aktualiseras vid en kontrollägarförändring i Bolaget, innebärande att Bolaget vid sådan ägarförändring, efter begäran av obligationsinnehavare, kan bli skyldigt att omedelbart återbetala hela eller delar av obligationslånet till en kurs om 101 % av det nominella beloppet.

Obligationslån emitterat av dotterbolaget Valerum AB (publ)

Bolagets dotterbolag Valerum AB (publ) har den 30 oktober 2020 emitterat ett obligationslån (ISIN: SE0015192190) om totalt 710 miljoner. Obligationslånet har en löptid om 2,5 år och löper med en ränta om Stibor 3 månader plus 4,0 procent.

Obligationsvillkoren innehåller finansiella åtaganden för Valerumkoncernen inklusive begränsning av den tillåtna belåningsgraden och minsta tillåtna räntetäckningsgrad. Enligt villkoren i Obligationslånet skulle Obligationslånet förfalla till omedelbar återbetalning till 101 procent av nominellt belopp om förvärvet av Valerum ej genomfördes inom 90 dagar från emissionsdagen, förvärvet av Valerum genomfördes den 30 december 2020.

Förlagslån emitterat av Uppfinnaren 1 AB (publ)

Koncernbolaget Uppfinnaren 1 AB (publ) (”Uppfinnaren”) upptog i juli 2015 ett förlagslån om ett nominellt belopp om 175 mkr (vilket är noterat vid Nasdaq First North Growth Market) vars villkor senare har ändrats genom ett skriftligt förfarande i december 2017. Uppfinnaren äger samtliga aktier i Skurusundsbyggen Holding AB i vilket projektet Skurusundet utvecklas. Bostadsrättsföreningen har övertagit fastigheterna för projektet i utbyte mot revers till Oscar Properties. Enligt villkoren för förlagslånet har Uppfinnaren rätt att från och med den 7 juli 2020 lösa in hela förlagslånet (s.k. call option). Om Uppfinnaren inte utnyttjar denna call option inom tolv månader har Koncernen en skyldighet att föreslå och rösta för en kvittningsemission i Uppfinnaren under perioden 7 juli 2021 – 7 oktober 2021, varigenom innehavarna av förlagslånet kan kvitta sin fordran under förlagslånet mot erhållande av aktier i Uppfinnaren motsvarande sammanlagt 75 procent av aktiekapitalet. Bolaget har åtagit sig att tillskjuta medel om 25 mkr till Uppfinnaren före sådan kvittningsemission. Bolaget har vidare gått i borgen för Uppfinnarens åtaganden enligt förlagslånet och har även åtagit sig att tillskjuta kapital till Uppfinnaren om upp till 35 mkr om marknadsvärdet på fastigheterna i projekt Skurusundet understiger 175 mkr. Under perioden 7 juli 2021 – 7 oktober 2021 har Bolaget även en skyldighet att förvärva aktierna i Skurusundsbyggen Holding AB efter begäran härom av en kvalificerad majoritet av innehavarna av förlagslånet. Den 1 oktober 2021 träffade Uppfinnaren en överenskommelse med 62 procent av obligationsinnehavarna om att ändra obligationsvillkoren på så sätt att upplupen ränta efterskänks och att obligationsinnehavarna betalas 25 mkr senast den 31 december 2021 samt 110 mkr senast den 1 juni 2022. Den 8 oktober 2021 initierade Uppfinnaren ett skriftligt förfarande i syfte att få innehavarnas godkännande att ändra villkoren för Obligationerna. Sista dag för röstning i det skriftliga förfarandet är den 3 november 2021. Dock kan det skriftliga förfarandet upphöra i förtid innan röstningsperioden upphört om erforderlig röstningsmajoritet uppnås dessförinnan.

Obligationslån emitterat av Goldcup 100804 AB (u.ä.t. HL18 Property Portfolio AB)

Bolagets dotterbolag Goldcup 100804 AB (u.ä.t. HL18 Property Portfolio AB) har den 22 oktober 2021 emitterat ett säkerställt obligationslån (ISIN: SE0017082779) om totalt 550 miljoner kr. Obligationslånet har en löptid om tre år och löper med en rörlig ränta om Stibor 3 månader plus 4,9 procent. Obligationsvillkoren innehåller finansiella åtaganden för Goldcup 100804 AB inklusive begränsning av den tillåtna belåningsgraden och minsta tillåtna räntetäckningsgrad. Säkerhet i form av bl.a. aktiepant, pantbrev och koncerninterna fordringar har ställts för Goldcup 100804 AB:s förpliktelser enligt obligationsvillkoren och Oscar Properties Holding AB (publ) har även gjort ett borgensåtagande avseende dessa förpliktelser. Obligationsvillkoren innehåller även bestämmelser som aktualiseras vid en kontrollägarförändring i Bolaget, innebärande att Goldcup 100804 AB vid sådan ägarförändring, efter begäran av obligationsinnehavare, kan bli skyldigt att omedelbart återbetala hela eller delar av obligationslånet till en kurs om 101 % av det nominella beloppet.

TECKNINGSÅTAGANDEN OCH EMISSIONSGARANTIER

Teckningsåtaganden

Parkgate AB (Bolagets verkställande direktör Oscar Engelberts helägda bolag), Investment AB Öresund och Kvalitena AB (publ), som tillsammans representerar cirka 25,2 procent av det totala

antalet aktier och röster i Bolaget per dagen för Prospektet⁴⁵, har åtagit sig att teckna sina respektive pro rata-andelar i Företrädesemissionen, motsvarande sammanlagt cirka 57 miljoner kronor. Ingen ersättning utgår för teckningsåtagandena.

Emissionsgarantier

Parkgate AB, Compactor Fastigheter AB, Kvalitena AB (publ) och Modelio Equity AB (publ) har lämnat garantiåtaganden med sedvanliga villkor för teckning av units i Företrädesemissionen om sammanlagt cirka 148 miljoner kronor, motsvarande 100 procent av den del av Företrädesemissionen som inte täcks av teckningsåtagandena. Därmed är Företrädesemissionen till fullo täckt av tecknings- och garantiåtagandena. Till garanterna utgår ersättning som betalas ut i form av maximalt 8,3 miljoner teckningsoptioner i Bolaget, vilket med marknadsvärdet då garantiåtagandena ingicks motsvarade cirka sju (7) procent av det garanterade beloppet (beräknat med användande av Black & Scholes-värderingsmodell) ("Garantioptionerna"). Garantioptionerna ges ut på i huvudsak samma villkor som

teckningsoptionerna i Företrädesemissionen. Marknadsvärdet på Garantioptionerna kommer att fastställas när Företrädesemissionen har slutförts, varpå garantiersättningen i form av Garantioptionerna kommer att utbetalas. För det fall marknadsvärdet av Garantioptionerna vid utbetalningstillfället överstiger ett belopp motsvarande 10 procent av det garanterade beloppet, ska antalet Garantioptioner reduceras tills marknadsvärdet på Garantioptionerna inte längre överstiger ett belopp motsvarande 10 procent av det garanterade beloppet. För det fall marknadsvärdet på Garantioptionerna vid utbetalningstillfället understiger ett belopp motsvarande 4 procent av det garanterade beloppet, har garanterna utöver Garantioptionerna rätt till ett kontant belopp i sådan utsträckning att marknadsvärdet på Garantioptionerna tillsammans med det kontanta beloppet uppgår till ett belopp motsvarande 4 procent av det garanterade beloppet. Eventuell reducering av antalet Garantioptioner eller fördelning av kontant belopp (såsom tillämpligt) ska ske *pro rata* mellan garanterna.⁴⁶

Namn	Kontorsadress	Teckningsåtagande (MSEK)	Garantiåtagande (MSEK)	Totalt åtagande (MSEK)
Parkgate AB	Box 5123 102 43 Stockholm	23,2	38,2	61,4
Investment AB Öresund	Norrländsgatan 15, 6 tr. 111 43 Stockholm	13,8	–	13,8
Kvalitena AB (publ)	Strandvägen 5A, 5tr 114 51 Stockholm	20,3	40,0	60,3
Compactor Fastigheter AB	Box 55625 102 14 Stockholm	–	40,0	40,0
Modelio Equity AB (publ)	Ingmar Bergmans Gata 2 114 34 Stockholm	–	30,0	30,0
Totalt		57,3	148,2	205,5

RÄTTSLIGA FÖRFARANDEN

Allmänt

Oscar Properties är från tid till annan involverat i tvister hänförliga till den löpande verksamheten. Sådana tvister kan röra bland annat indrivning av fordringar, garantiåtaganden avseende bostäder, fullföljande av köpeavtal rörande bostäder eller fel i entreprenader. Bolagets bedömning är att dessa tvister utgör en naturlig del av den löpande verksamheten och sedda var för sig bedöms tvisterna inte vara av väsentlig natur, men för det fall Bolaget skulle förlora samtliga eller ett flertal av de tvister som det från tid till annan är involverat i kan det ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets finansiella ställning, resultat och verksamhet.

Bolaget har förfallna leverantörsskulder hos Kronofogden uppgående till totalt cirka 1,7 mkr per den 30 september 2021, vilket inkluderar av Bolaget bestridda krav om cirka 1,3 mkr. Samtliga leverantörsskulder avser ärenden där Kronofogden inlett granskning och skickat betalningsföreläggande till Bolaget, men inte fattat beslut och fastställt skulden. Majoriteten av dessa leverantörsskulder har Bolaget bestridit.

Tvister med bostadsrättsföreningar

Bolaget har meddelats att tre bostadsrättsföreningar kan komma att ställa krav mot Bolaget i anledning av anmärkningar och fel i utförda entreprenadarbeten. Bolaget bedömer att kostnaderna för att åtgärda dessa anmärkningar och fel uppgår till maximalt 50 mkr. Bolaget har i sin tur en regressrätt för dessa krav gentemot

underentreprenörer och har därför framställt krav om åtgärdande mot underentreprenörerna. Inga rättsliga förfaranden har inletts per dagen för Prospektet och inte heller har några formella ersättningsanspråk riktats av dessa bostadsrättsföreningar mot Bolaget, men skulle så ske finns en risk att Bolaget inte erhåller full ersättning från underentreprenörerna. I en sådan situation skulle Bolaget kunna komma att, utan möjlighet till kostnadstäckning, behöva ersätta bostadsrättsföreningarna för det fall de framställer krav mot Bolaget. För det fall ersättningsanspråken inte täcks av garantiförsäkringar, skulle dessa kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets finansiella ställning, resultat och verksamhet.

Gasklockan

Oscar Properties skulle ha tillträtt marken i projektet Gasklockan den 31 oktober 2019. Då marken inte levde upp till uppsatta miljökvalitetskrav tillträdde Oscar Properties inte marken i projektet Gasklockan den 31 oktober 2019 som planerat. Stockholms stad har hävt avtalet, men kontakt har tagits med Stockholms stad i syfte att finna en acceptabel lösning, för att Bolaget ska kunna fullfölja projektet, vilket har varit Bolagets avsikt under hela tiden. Bolaget anser att hävningen saknar grund och utgör ett väsentligt avtalsbrott som föranleder skadeståndsskyldighet för Stockholms stad, förutsatt att avtalet är giltigt, då staden inte har genomfört fastighetsbildning inom föreskriven tidsfrist. Efter upprepade försök att få till en överenskommelse med Stockholms stad konstaterar Bolaget att någon sådan ambition inte finns hos staden. Bolagets bedömning på grundval av extern legal rådgivning är att Bolaget har rätt till

⁴⁵ Exklusive nyemissioner av aktier som inte har registrerats hos Bolagsverket per dagen för Prospektet.

⁴⁶ Parkgate AB, som med anledning av reglerna om s.k. Leo-emissioner i 16 kap. aktiebolagslagen inte kan tilldelas Garantioptioner enligt emissionsbeslut av styrelsen med stöd av bemyndigande från den extra

bolagsstämman den 29 oktober 2021, tilldelas Garantioptioner enligt ett separat emissionsbeslut fattat av samma bolagsstämma. Eventuell reducering av de Garantioptioner som tillkommer Parkgate AB eller fördelning av kontant belopp (såsom tillämpligt) kommer att ske under samma förutsättningar och på samma villkor som gäller för övriga garantier.

skadestånd från Stockholms stad för nedlagda kostnader. Bolaget har lämnat in en stämningsansökan avseende projektet Gasklockan mot Stockholms stad på 169 mkr som dock har avvisats av tingsrätten då ansökan har lämnats in gemensamt av två Koncernbolag. I korthet anser domstolen att de båda Koncernbolagen inte kan lida skada gemensamt. Detta strider enligt bedömning från extern legal rådgivning mot domstolars bedömning tidigare i liknande mål. Även om hovrätten sannolikt skulle ändra beslutet har Bolaget efter på grundval av extern legal rådgivning beslutat att stämma på nytt sedan avvisningsbeslutet vunnit laga kraft. En ny stämningsansökan har lämnats in till Stockholms tingsrätt genom att ett Koncernbolag tar över båda parter skadeståndskrav mot Stockholms stad. Per dagen för Prospektet uppgår skadeståndskravet till cirka en miljard kr.

Övriga förfaranden

Utöver vad som anges ovan är Bolaget inte, och har inte varit, part i några rättsliga förfaranden, myndighetsförfaranden eller skiljeförfaranden under de senaste tolv månaderna som var för sig har haft eller skulle kunna få betydande effekter på Bolagets finansiella ställning eller lönsamhet, och har heller inte informerats om anspråk som kan leda till att Bolaget blir part i sådan process eller skiljeförfarande.

FÖRSÄKRINGSSITUATION

Bolagets styrelse anser att Oscar Properties har ett försäkringsskydd som överensstämmer med branschstandard och täcker de risker som uppstår i verksamheten. Koncernen har bland annat ansvarsförsäkring, entreprenadförsäkring, fullvärdesförsäkring och bygg- och färdigställandegaranti.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Under 2018, 2019 och 2020 uppgick nettoomsättning till intresseföretag till 0 mkr. Inga inköp har gjorts från intresseföretag under 2018, 2019 eller 2020. Bolaget har inte genomfört några närståendetransaktioner under räkenskapsåren 2018 – 2020 och under räkenskapsåret 2021 fram till och med dagen för Prospektet.

Bolaget har ingått ett teckningsåtagande och garantiåtagande med Parkgate AB, som är Bolagets största aktieägare, se mer information i avsnittet ”*Teckningsåtaganden och emissionsgarantier*” ovan. Styrelseledamoten och verkställande direktören Oscar Engelbert är ägare till Parkgate AB.

Ett hyreskontrakt har ingåtts mellan Koncernbolaget Oscar Properties Förvaltning AB och ett bolag kopplat till Oscar Engelberts fru, Giovanna Engelbert, avseende en mindre lokal som angränsar till Bolagets huvudkontor på Linnégatan 2 i Stockholm. Hyreskontraktet upprättades i april 2020 och upphörde den 30 september 2020. Lokalen hyrdes ut på samma villkor som de villkor Bolaget hyr av Humlegården för.

För information om ersättning till styrelsen och ledande befattningshavare, se avsnittet ”*Styrelse, ledande befattningshavare och revisor – Övrig information om styrelse och ledande befattningshavare*”.

MÖJLIGA INTRESSEKONFLIKTER

ABG och DNB är finansiella rådgivare i samband med Erbjudandet och har tillhandahållit Bolaget rådgivning i samband med struktureringen och planeringen av Erbjudandet. ABG och DNB har erhållit ersättning för utförda tjänster till Bolaget. ABG och DNB har utfört och kan också i framtiden komma att utföra olika finansiella rådgivningstjänster för Bolaget och dess närstående, för vilka ABG och DNB har erhållit och kan förväntas komma att erhålla, arvoden och andra ersättningar. Därutöver kommer DNB tillhandahålla Bolaget finansiering för att genomföra Förvärvet, innebärande att DNB har ett intresse av Företrädesmissionen genomförs.

EMISSIONSKOSTNADER

Oscar Properties kostnader hänförliga till Erbjudandet och de Riktade Nyemissionerna beräknas uppgå till omkring 12,5 mkr.

PROSPEKTETS GODKÄNNANDE

Prospektet har godkänts av Finansinspektionen som behörig myndighet enligt förordning (EU) 2017/1129 (prospektförordningen). Finansinspektionen godkänner Prospektet enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i förordning (EI) 2017/1129. Detta godkännande bör inte betraktas som något slags stöd för den emittent eller kvaliteten på de värdepapper som avses i Prospektet. Investerares bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i dessa värdepapper.

HANDLINGAR INFÖRLIVADE GENOM HÄNVISNING

Utvalda delar av följande handlingar, vilka tidigare har publicerats, är i sin helhet införlivade i Prospektet och utgör därmed en del av Prospektet:

- resultaträkningen på sidan 16, balansräkningen på sidan 20, Koncernens rapport över förändringar i eget kapital på sidan 22, kassaflödesanalysen på sidan 23, och noterna på sidorna 26-28 i Bolagets delårsrapport för perioden 1 januari – 30 september 2021;
- resultaträkningen på sidan 52, balansräkningen på sidan 54, Koncernens rapport över förändringar i eget kapital på sidan 56, kassaflödesanalysen på sidan 57 och noterna på sidorna 63-91 samt revisionsberättelsen på sidorna 94-97 i Bolagets årsredovisning för 2020;
- resultaträkningen på sidan 66, balansräkningen på sidan 67, Koncernens rapport över förändringar i eget kapital på sidan 64, kassaflödesanalysen på sidan 65, noterna på sidorna 71-95 samt revisionsberättelsen på sidorna 98-101 i Bolagets årsredovisning för 2019;
- resultaträkningen på sidan 68, balansräkningen på sidan 70, Koncernens rapport över förändringar i eget kapital på sidan 72, kassaflödesanalysen på sidan 73, noterna på sidorna 79-103 samt revisionsberättelsen på sidorna 106-109 i Bolagets årsredovisning för 2018;
- resultaträkningen på sidan 17, balansräkningen på sidan 18, koncernens rapport över förändringar i eget kapital på sidan 6, kassaflödesanalysen på sidan 20, noterna på sidorna 21-27 samt revisionsberättelsen på sidorna 30-31 i Valerums årsredovisning för 2019⁴⁷;
- resultaträkningen på sidan 3, balansräkningen på sidan 4-5, rapport över förändringar i eget kapital på sidan 2, noterna på sidorna 6-11 samt revisionsberättelsen på sidorna 12-13 i Fastighets AB Silvervagnen:s årsredovisning för 2019;
- resultaträkningen på sidan 4, balansräkningen på sidan 5-6, rapport över förändringar i eget kapital på sidan 7, kassaflödesanalysen på sidan 8, noterna på sidorna 9-18 samt revisionsberättelsen på sidorna 19-21 i Kvalitena Kylskåpet AB:s årsredovisning för 2019;
- resultaträkningen på sidan 3, balansräkningen på sidan 4-5, rapport över förändringar i eget kapital på sidan 2, noterna på sidorna 6-11 samt revisionsberättelsen på sidorna 12-13 i Fastighets AB E13:s årsredovisning för 2019;
- resultaträkningen på sidan 3, balansräkningen på sidan 4-5, rapport över förändringar i eget kapital på sidan 2, noterna på sidorna 6-11 samt revisionsberättelsen på sidorna 12-13 i Fastighets AB Vretenborgsvägen 5:s årsredovisning för 2019;

⁴⁷ Bolaget Valrum har endast årsredovisning från räkenskapsåret 2019 tillgängligt varför ingen årsredovisning från 2020 införlivas genom hänvisning.

- resultaträkningen på sidan 3, balansräkningen på sidan 4-5, rapport över förändringar i eget kapital på sidan 2, noterna på sidorna 6-11 samt revisionsberättelsen på sidorna 12-13 i Jaypi Fastighets AB:s årsredovisning för 2019;
- resultaträkningen på sidan 3, balansräkningen på sidan 4-5, rapport över förändringar i eget kapital på sidan 2, noterna på sidorna 6-11 samt revisionsberättelsen på sidorna 12-13 i Fastighets AB Silvervagnen:s årsredovisning för 2018;
- resultaträkningen på sidan 4, balansräkningen på sidan 5-6, rapport över förändringar i eget kapital på sidan 7, kassaflödesanalysen på sidan 8, noterna på sidorna 9-17 samt revisionsberättelsen på sidorna 18-20 i Kvalitena Kylskåpet AB:s årsredovisning för 2018;
- resultaträkningen på sidan 4, balansräkningen på sidan 5-6, rapport över förändringar i eget kapital på sidan 7, noterna på sidorna 8-17 samt revisionsberättelsen på sidorna 18-19 i Fastighets AB Silvervagnen:s årsredovisning för 2017;
- resultaträkningen på sidan 7, balansräkningen på sidan 8-9, rapport över förändringar i eget kapital på sidan 2, kassaflödesanalysen på sidan 10, noterna på sidorna 11-22 samt revisionsberättelsen på sidorna 24-25 i Norrfordon Holding Aktiebolags årsredovisning för 2019;
- resultaträkningen på sidan 4, balansräkningen på sidan 5-6, rapport över förändringar i eget kapital på sidan 7, kassaflödesanalysen på sidan 8, noterna på sidorna 9-17 samt revisionsberättelsen på sidorna 18-20 i Fastighets AB Lerums årsredovisning för 2019;
- resultaträkningen på sidan 4, balansräkningen på sidan 5-6, rapport över förändringar i eget kapital på sidan 7, kassaflödesanalysen på sidan 8, noterna på sidorna 9-19 samt revisionsberättelsen på sidorna 20-22 i Högmossen Fastigheter AB:s årsredovisning för 2019;
- resultaträkningen på sidan 3, balansräkningen på sidan 4-5 och noterna på sidorna 6-7 i Skravsätt Fastighets AB:s årsredovisning för 2019;
- resultaträkningen på sidan 4, balansräkningen på sidan 5-6, rapport över förändringar i eget kapital på sidan 7, kassaflödesanalysen på sidan 8, noterna på sidorna 9-20 samt revisionsberättelsen på sidorna 21-23 i Kvalitena Sutaren 14 AB:s årsredovisning för 2019;
- resultaträkningen på sidan 4, balansräkningen på sidan 5-6, rapport över förändringar i eget kapital på sidan 7, kassaflödesanalysen på sidan 8, noterna på sidorna 9-17 samt revisionsberättelsen på sidorna 18-20 i Sveavalvet Flen AB:s årsredovisning för 2019;
- resultaträkningen på sidan 4, balansräkningen på sidan 5-6, noterna på sidorna 7-9 samt revisionsberättelsen på sidorna 10-11 i Skövde Vidar 1 AB:s årsredovisning för 2019;
- resultaträkningen på sidan 4, balansräkningen på sidan 5-6, rapport över förändringar i eget kapital på sidan 7, kassaflödesanalysen på sidan 8, noterna på sidorna 9-17 samt revisionsberättelsen på sidorna 18-20 i Fastighetsaktiebolaget Tingsryd ö2:s årsredovisning för 2019;
- resultaträkningen på sidan 3, balansräkningen på sidorna 4-5, rapport över förändringar i eget kapital på sidan 6, kassaflödesanalysen på sidan 7, noterna på sidorna 8-16 samt revisionsberättelsen på sidorna 17-18 i Fastighets AB Briggen Grusgången för 2020;
- resultaträkningen på sidan 3, balansräkningen på sidorna 4-5, rapport över förändringar i eget kapital på sidan 6, kassaflödesanalysen på sidan 7, noterna på sidorna 8-16 samt revisionsberättelsen på sidorna 17-18 i Fastighets AB Briggen Västar Hamnen för 2020.

Handlingarna som är införlivade genom hänvisning ska läsas tillsammans med övrig information i Prospektet. De delar som inte införlivats är inte relevanta eller motsvaras av information som

återges på annan plats i Prospektet. Förutom Oscar Properties reviderade årsredovisningar för räkenskapsåren 2018, 2019 och 2020 vilka samtliga har upprättats enligt IFRS, har ingen information i Prospektet granskats eller reviderats av Bolagets revisorer.

TILLGÄNGLIGA HANDLINGAR

Bolagets uppdaterade bolagsordning, stiftelseurkund, handlingar införlivade genom hänvisning och annan av Oscar Properties offentliggjord information som hänvisas till i Prospektet finns under hela Prospektets giltighetstid att tillgå i elektronisk form på Bolagets webbplats.

Följande handlingar införlivade genom hänvisning finns tillgängliga på följande webbadresser.

- Information från Bolagets delårsrapport för perioden 1 januari – 30 september 2021:
<https://storage.mfn.se/59067075-967f-4fc3-8b6e-fa85953544f4/oscar-properties-holding-kvartalsrapport-q3-20211028-final2.pdf>
- Information från Bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2020:
<https://mb.cision.com/Main/7077/3314890/1393263.pdf>
- Information från Bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2019:
<https://mb.cision.com/Main/7077/3123356/1256198.pdf>
- Information från Bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2018
<https://mb.cision.com/Main/7077/2786758/1024550.pdf>
- Information från Valerums årsredovisning för räkenskapsåret 2019:
<https://www.opphase2.se/app/uploads/2021/03/Valerum-Årsredovisning-2019-4129-4379-2428.pdf>
- Information från Fastighets AB Silvervagnens årsredovisning för 2019:
<https://www.opphase2.se/app/uploads/2021/03/Fastighets-AB-Silvervagnen-Årsredovisning-2019.pdf>
- Information från Fastighets AB Silvervagnens årsredovisning för 2018:
<https://www.opphase2.se/app/uploads/2021/03/Fastighets-AB-Silvervagnen-Årsredovisning-2018.pdf>
- Information från Fastighets AB Silvervagnens årsredovisning för 2017:
<https://www.opphase2.se/app/uploads/2021/03/Fastighets-AB-Silvervagnen-Årsredovisning-2017.pdf>
- Information från Kvalitena Kylskåpet AB:s årsredovisning för 2019:
<https://www.opphase2.se/app/uploads/2021/03/Kvalitena-Kylskåpet-AB-Årsredovisning-2019.pdf>
- Information från Kvalitena Kylskåpet AB:s årsredovisning för 2018:
<https://www.opphase2.se/app/uploads/2021/03/Kvalitena-Kylskåpet-AB-Årsredovisning-2018.pdf>
- Information från Fastighets AB E13:s årsredovisning för 2019:
<https://www.opphase2.se/app/uploads/2021/03/Fastighets-AB-E13-Årsredovisning-2019.pdf>
- Information från Fastighets AB Vretenborgsvägen 5:s årsredovisning för 2019:
<https://www.opphase2.se/app/uploads/2021/03/Fastighets-AB-Vretenborgsvägen-5-Årsredovisning-2019.pdf>
- Information från Jaypi Fastigheter AB:s årsredovisning för 2019;
<https://www.opphase2.se/app/uploads/2021/03/Jaypi-Fastigheter-AB-Årsredovisning-2019.pdf>
- Information från Norrfordon Holding Aktiebolags årsredovisning för 2019;
https://storage.googleapis.com/corporate-sites-ldc-op-prod/Norrfordon_Holding_Aktiebolag_Arsredovisning_2019_0b24b28137/Norrfordon_Holding_Aktiebolag_Arsredovisning_2019_0b24b28137.pdf
- Information från Fastighets AB Lerums årsredovisning för 2019;

- https://storage.googleapis.com/corporate-sites-ldc-op-prod/Fastighets_AB_Lerum_Arsredovisning_2019_9c12ab9451/Fastighets_AB_Lerum_Arsredovisning_2019_9c12ab9451.pdf
Information från Högmossen Fastigheter AB:s årsredovisning för 2019;
https://storage.googleapis.com/corporate-sites-ldc-op-prod/Hoegmossen_Fastigheter_AB_Arsredovisning_2019_770c581d80/Hoegmossen_Fastigheter_AB_Arsredovisning_2019_770c581d80.pdf
- Information från Skravsätt Fastighets AB:s årsredovisning för 2019;
https://storage.googleapis.com/corporate-sites-ldc-op-prod/Skravsatt_Fastighets_AB_Arsredovisning_2019_7d19231743/Skravsatt_Fastighets_AB_Arsredovisning_2019_7d19231743.pdf
 - Information från Kvalitena Sutaren 14 AB:s årsredovisning för 2019;
https://storage.googleapis.com/corporate-sites-ldc-op-prod/Kvalitena_Sutaren_14_AB_Arsredovisning_2019_0432c5896c/Kvalitena_Sutaren_14_AB_Arsredovisning_2019_0432c5896c.pdf
 - Information från Sveavalvet Flen AB:s årsredovisning för 2019;
https://storage.googleapis.com/corporate-sites-ldc-op-prod/Sveavalvet_Flen_AB_Arsredovisning_2019_e11c933817/Sveavalvet_Flen_AB_Arsredovisning_2019_e11c933817.pdf
 - Information från Skövde Vidar 1 AB:s årsredovisning för 2019;
https://storage.googleapis.com/corporate-sites-ldc-op-prod/Skoevde_Vidar_1_AB_Arsredovisning_2019_5ad8ed3979/Skoevde_Vidar_1_AB_Arsredovisning_2019_5ad8ed3979.pdf
 - Information från Fastighetsaktiebolaget Tingsryd ö2:s årsredovisning för 2019;
https://storage.googleapis.com/corporate-sites-ldc-op-prod/Fastighetsaktiebolaget_Tingsryd_Oe2_Arsredovisning_2019_b3e5e08185/Fastighetsaktiebolaget_Tingsryd_Oe2_Arsredovisning_2019_b3e5e08185.pdf
 - Information från Fastighets AB Briggen Grusgångens årsredovisning för 2020;
https://storage.googleapis.com/corporate-sites-ldc-op-prod/Fastighets_AB_Briggen_Grusgangen_Arsredovisning_2020_12_31_16e70d3fdb/Fastighets_AB_Briggen_Grusgangen_Arsredovisning_2020_12_31_16e70d3fdb.pdf
 - Information från Fastighets AB Briggen Västra Hamnens årsredovisning för 2020;
https://storage.googleapis.com/corporate-sites-ldc-op-prod/Fastighets_AB_Briggen_Vaestra_Hammen_Arsredovisning_2020_1d4e914e46/Fastighets_AB_Briggen_Vaestra_Hammen_Arsredovisning_2020_1d4e914e46.pdf

Ordlista

De definitioner och förkortningar som anges i detta avsnitt används regelbundet i Prospektet.

Bostäder

Avser, beroende på sammanhanget, framför allt bostadsrätter.

Castellum

Avser Castellum AB (publ), organisationsnummer 556475-5550.

Erbjudandet

Avser nyemissionen av units bestående av stamaktier och teckningsoptioner med företrädesrätt för befintliga stamaktieägare vilken beslutades av styrelsen den 28 september 2021 och godkändes av extra bolagsstämman den 29 oktober 2021.

Euroclear

Avser Euroclear Sweden AB.

Fabege

Avser den koncern i vilken Fabege AB (publ) är moderbolag.

Fastighetsportföljerna

Avser Fastighets AB Silvervagnen, Fastighets AB E13, Jaypi Fastigheter AB, Fastighets AB Vretenborgsvägen 5 och Kvalitena Kylskåpet AB som äger tomträtterna till fastigheterna Stockholm Konsumenten 2, Stockholm Elektra 25, Stockholm Elektra 26, Stockholm Elektra 13, Stockholm Dikesrenen 19 och Helsingborg Rausgård 22.

Förvärvet

Avser Bolagets förvärv av en fastighetsportfölj från Castellum med ett underliggande fastighetsvärde om omkring 1 750 miljoner kronor som offentliggjordes den 28 september 2021.

Företrädesemissionen

Se ”Erbjudandet” ovan.

Gruppen

Avser Oscar Properties Holding AB (publ), tillsammans med dess dotterföretag samt delägda intresseföretag.

Intresseföretag eller intresseföretag

Avser de delägda bolag i vilka Koncernen har lägst 20 procent av rösterna eller på ett eller annat sätt har ett betydande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen. Se även avsnitten ”*Verksamhetsbeskrivning – Intresseföretag*” och ”*Legala frågor och övrig information – Väsentliga avtal*”.

Koncernen

Avser den koncern i vilken Bolaget är moderbolag.

kr eller kronor

Avser svenska kronor om inget annat anges, ”tkr” avser tusen svenska kronor, ”mkr” avser miljoner svenska kronor och ”mdkr” avser miljarder svenska kronor.

Kvalitena

Avser Kvalitena AB (publ), organisationsnummer 556527-3314.

kvm

Avser kvadratmeter.

Niam

Avser bolag som förvaltas av en koncern där Niam V Luxembourg SARL är moderbolag.

Nyemissionerna

avser Företrädesemissionen och de Riktade Nyemissionerna gemensamt.

Obligationen

Avser obligationer med ISIN SE0016275143 emitterade inom ramen för Bolagets utestående obligationslån med ett nominellt belopp om 550 mkr.

Oscar Properties eller Bolaget

Avser Oscar Properties Holding AB (publ), organisationsnummer 556870-4521 eller den koncern vari Oscar Properties Holding AB (publ) är moderbolag och/eller bolag inom Koncernen, beroende på sammanhanget.

PEFAB

Avser Peter Eriksson Fastighets AB, organisationsnummer 556530-7880.

Preferensaktier

Avser gemensamt preferensaktier och preferensaktier av serie B i Oscar Properties.

Prospektet

Avser detta prospekt som har upprättats med anledning av Erbjudandet och har godkänts av Finansinspektionen den 2 november 2021.

Projektfastigheter

Den del av koncernens fastighetsinnehav som benämns projektfastigheter redovisas som varulager då avsikten är att sälja fastigheterna efter färdigställande. Projektfastigheter avser dels fastigheter som konverteras till bostadsfastigheter för upplåtande till bostadsrättsföreningar alternativt fastigheter som nyuppförs för samma ändamål. Projektfastigheter värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. I anskaffningsvärdet för projektfastigheter ingår utgifter för markanskaffning och projektering/fastighetsutveckling samt utgifter för ny-, till och/eller ombyggnation. Utgifter för lånekostnader aktiveras i pågående projekt. Nettoförsäljningsvärdet är det uppskattade försäljningsvärdet i den löpande verksamheten efter avdrag för uppskattade kostnader för färdigställande och för att åstadkomma en försäljning.

Pågående nyproduktion

Avser Bolagets pågående nyproduktionsprojekt. Ett projekt anses påbörjat när detaljplan vunnit laga kraft samt mark- och bygglov beviljats.

Riktade Nyemissionerna

Avser riktade emissioner av stamaktier till Castellum och Kvalitena i samband med tillträde av förvärv.

SBB eller Samhällsbyggnadsbolaget

Avser den koncern i vilken Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) är moderbolag.

Stamaktier

avser gemensamt stamaktier, stamaktier av serie B och stamaktier av serie B2 i Oscar Properties.

Starwood Capital

Avser bolag som förvaltas av en koncern där Starwood Capital Group är moderbolag.

Valerum

Avser fastighetsportföljen Valerum Fastighets AB.

Veidekke

Avser den koncern i vilken Veidekke Sverige AB är moderbolag.

Wallenstam

Avser den koncern i vilken Wallenstam AB (publ) är moderbolag.

Bilaga 1: Villkor för teckningsoptioner av serie 2021/2024:II i Oscar Properties Holding AB (publ)

VILLKOR FÖR TECKNINGSOPTIONER AV SERIE 2021/2024:II AVSEENDE NYTECKNING AV AKTIER I OSCAR PROPERTIES HOLDING AB

§ 1 Definitioner

I föreliggande villkor ska följande benämningar ha den innebörd som angivits nedan.

"Aktie"	stamaktier i Bolaget;
"Avstämningskonto"	konto vid Euroclear för registrering av sådana finansiella instrument som anges i lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument;
"Bankdag"	dag som i Sverige inte är söndag eller annan allmän helgdag eller som beträffande betalning av skuldebrev inte är likställd med allmän helgdag i Sverige;
"Bolaget"	Oscar Properties Holding AB, org.nr 556870-4521;
"Euroclear"	Euroclear Sweden AB;
"Innehavare"	innehavare av Teckningsoption;
"Marknadsplats"	Nasdaq Stockholm eller annan liknande reglerad eller oreglerad marknad;
"Teckning"	teckning av Aktier som sker med stöd av Teckningsoption;
"Teckningskurs"	den kurs till vilken Teckning av ny Aktie kan ske; och
"Teckningsoption"	rätt att teckna Aktie mot kontant betalning.

§ 2 Teckningsoptioner

Det sammanlagda antalet Teckningsoptioner uppgår till totalt högst 26 286 510 (17 126 510 + 6 160 000 + 3 000 000).

Teckningsoptionerna ska registreras av Euroclear i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument varför inga fysiska teckningsoptionsbevis kommer att utges. Teckningsoptionerna ska registreras för Innehavares räkning på konto i Bolagets avstämningsregister.

§ 3 Rätt att teckna nya Aktier

Innehavaren ska ha rätt att under perioden från och med tidpunkten för registrering vid Bolagsverket av emissionsbeslutet till och med den 31 december 2024, eller till och med den tidigare eller senare dag som kan följa av § 8 nedan, för varje Teckningsoption teckna en ny Aktie. Teckningskursen är 16 kronor per Aktie. Omräkning av Teckningskurs liksom av det antal nya Aktier som varje Teckningsoption berättigar till Teckning av, kan äga rum i de fall som framgår av § 8 nedan.

Bolaget ska vara skyldigt att om Innehavare så påkallar under ovan angiven tid, emittera det antal Aktier som avses med anmälan om Teckning.

Överkurs ska tillföras den fria överkursfonden.

§ 4 Teckning av Aktier

Anmälan om Teckning sker genom skriftlig anmälan till Bolaget, eller till kontoförande institut anvisat av Bolaget, varvid Innehavaren, på fastställd och av Bolaget eller kontoförande institut tillhandahållen anmälningssedel, ska ange det antal Aktier som önskas tecknas. Vederbörligen ifylld och undertecknad anmälningssedel ska tillställas Bolaget eller kontoförande institut på den adress som anges i anmälningssedeln så att den kommer Bolaget eller kontoförande institut till handa inom den period Teckning enligt § 3 ovan får påkallas. Anmälan om Teckning är bindande och kan inte återkallas.

Har Bolaget eller kontoförande institut inte mottagit Innehavarens skriftliga anmälan om Teckning inom den tid som anges i § 3 ovan, upphör rätten till Teckning.

§ 5 Betalning

Vid Teckning ska betalning samtidigt erläggas kontant för det antal Aktier som Teckningen avser.

§ 6 Införande i aktiebok m.m.

Efter Teckning och betalning verkställs tilldelning av Aktier genom att de nya Aktierna upptas som interimssaktier i den av Euroclear förda aktieboken. Sedan registrering skett hos Bolagsverket blir registreringen av de nya Aktierna i Bolagets aktiebok, slutgiltig. Som framgår av § 8 nedan, senareläggs i vissa fall tidpunkten för sådan slutgiltig registrering på Avstämningskonto.

§ 7 Rätt till vinstutdelning

Aktie, som utgivits efter Teckning, medför rätt till vinstutdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning, som infaller närmast efter det att de nya Aktierna registrerats hos Bolagsverket och införts i den av Euroclear förda aktieboken.

§ 8 Omräkning av Teckningskurs m.m.

Genomför Bolaget någon av nedan angivna åtgärder gäller, beträffande den rätt som tillkommer Innehavare, vad som följer enligt nedan.

Inte i något fall ska dock omräkning enligt bestämmelserna i denna § 8 kunna leda till att Teckningskursen understiger kvotvärdet på Bolagets Aktier.

A. Fondemission

Genomför Bolaget en fondemission ska Teckning – där Teckning görs på sådan tid, att den inte kan verkställas senast tre veckor före bolagsstämma, som beslutar om emissionen – verkställas först sedan stämman beslutat om denna. Aktier, som tillkommit på grund av Teckning verkställd efter emissionsbeslutet, registreras interimistiskt på Avstämningskonto, vilket innebär att de inte har rätt att delta i emissionen. Slutlig registrering på Avstämningskonto sker först efter avstämningsdagen för emissionen.

Vid Teckning som verkställs efter beslutet om fondemission tillämpas en omräknad Teckningskurs liksom en omräkning av det antal Aktier som varje Teckningsoption berättigar till Teckning av.

Omräkningarna utförs av Bolaget enligt följande formel:

$$\text{omräknad Teckningskurs} = \frac{\text{föregående Teckningskurs} \times \text{antalet Aktier före fondemissionen}}{\text{antalet Aktier efter fondemissionen}}$$

$$\frac{\text{omräknat antal Aktier som varje Teckningsoption ger rätt att teckna}}{\text{antalet Aktier före fondemissionen}} = \text{föregående antal Aktier, som varje Teckningsoption ger rätt att teckna} \times \text{antalet Aktier efter fondemissionen}$$

Enligt ovan omräknad Teckningskurs och omräknat antal Aktier fastställs snarast möjligt efter bolagsstämmans beslut om fondemission men tillämpas i förekommande fall först efter avstämningsdagen för emissionen.

B. Sammanläggning eller uppdelning (split)

Vid sammanläggning eller uppdelning (split) av Bolagets befintliga Aktier har bestämmelserna i punkt A motsvarande tillämpning, varvid i förekommande fall som avstämningsdag ska anses den dag då sammanläggning respektive uppdelning, på Bolagets begäran, sker hos Euroclear.

C. Nyemission av Aktier

Vid nyemission med företrädesrätt för aktieägarna att teckna nya Aktier mot kontant betalning eller mot betalning genom kvittning ska följande gälla beträffande rätten att delta i emissionen på grund av Aktie som tillkommit på grund av Teckning med utnyttjande av Teckningsoption:

1. Beslutas emissionen av Bolagets styrelse under förutsättning av bolagsstämmans godkännande eller med stöd av bolagsstämmans bemyndigande, ska i emissionsbeslutet och, i förekommande fall, i underrättelsen enligt 13 kap 12 § aktiebolagslagen till aktieägarna, anges den senaste dag då Teckning ska vara verkställd för att Aktie, som tillkommit genom Teckning, ska medföra rätt att delta i emissionen.
2. Beslutas emissionen av bolagsstämman, ska Teckning – där anmälan om Teckning görs på sådan tid, att Teckningen inte kan verkställas senast tre veckor före den bolagsstämma som beslutar om emissionen – verkställas först sedan Bolaget verkställt omräkning. Aktie, som tillkommit på grund av sådan Teckning, upptas interimistiskt på Avstämningskonto, vilket innebär att de inte har rätt att delta i emissionen. Slutlig registrering på Avstämningskonto sker först efter avstämningsdagen för emissionen.

Vid Teckning som verkställts på sådan tid att rätt till deltagande i nyemissionen inte uppkommer tillämpas en omräknad Teckningskurs liksom en omräkning av det antal Aktier som varje Teckningsoption berättigar till Teckning av.

Omräkningen utförs av Bolaget enligt följande formel:

$$\text{omräknad Teckningskurs} = \frac{\text{föregående Teckningskurs} \times \text{Aktiens genomsnittliga betalkurs under den i emissionsbeslutet fastställda teckningstiden (Aktiens genomsnittskurs)}}{\text{Aktiens genomsnittskurs ökad med det på grundval därav framräknade teoretiska värdet på teckningsrätten}}$$

$$\frac{\text{omräknat antal Aktier som varje Teckningsoption ger rätt att teckna}}{\text{antalet Aktier före fondemissionen}} = \text{föregående antal Aktier, som varje Teckningsoption ger rätt att teckna} \times \text{Aktiens genomsnittskurs ökad med det på grundval därav framräknade teoretiska värdet på teckningsrätten}$$

Aktiens genomsnittskurs

Aktiens genomsnittskurs ska anses motsvara genomsnittet av det för varje handelsdag under teckningstiden framräknade medeltalet av den under dagen noterade högsta och lägsta betalkursen enligt Marknadsplatsens officiella kurslista. I avsaknad av notering av betalkurs ska i stället den som slutkurs noterade köpkursen ingå i beräkningen. Dag utan notering av vare sig betalkurs eller köpkurs ska inte ingå i beräkningen.

Det teoretiska värdet på teckningsrätten beräknas enligt följande formel:

$$\text{teckningsrättens värde} = \frac{\text{det antal nya Aktier som högst kan komma att utges enligt emissionsbeslutet} \times \text{Aktiens genomsnittskurs} - \text{teckningskursen för den nya Aktien}}{\text{antalet Aktier före emissionsbeslutet}}$$

Uppstår härvid ett negativt värde, ska det teoretiska värdet på teckningsrätten bestämmas till noll.

Enligt ovan omräknad Teckningskurs och omräknat antal Aktier som belöper på varje Teckningsoption ska fastställas av Bolaget två Bankdagar efter teckningstidens utgång och tillämpas vid Teckning som verkställs därefter.

Om Bolagets Aktier inte är föremål för notering eller handel på Marknadsplats ska en omräknad Teckningskurs och omräknat antal Aktier fastställas enligt denna punkt C. Härvid ska istället för vad som anges beträffande Aktiens genomsnittskurs, värdet på Aktien bestämmas av en oberoende värderingsman utsedd av Bolaget.

Under tiden till dess att omräknad Teckningskurs och omräknat antal Aktier som varje Teckningsoption berättigar till Teckning av fastställts, verkställs Teckning endast preliminärt, varvid det antal Aktier, som varje Teckningsoption före omräkning berättigar till Teckning av, upptas interimistiskt på Avstämningskonto. Dessutom noteras särskilt att varje Teckningsoption efter omräkningar kan berättiga till ytterligare Aktier enligt § 3 ovan. Slutlig registrering på Avstämningskontot sker sedan omräkningarna fastställts.

D. Emission av konvertibler eller teckningsoptioner

Vid emission av konvertibler eller teckningsoptioner med företrädesrätt för aktieägarna och mot kontant betalning eller mot betalning genom kvittning eller, såvitt gäller teckningsoptioner, utan betalning, har bestämmelserna i punkt C första stycket 1 och 2 om rätten att delta i nyemission på grund av Aktie som tillkommit genom Teckning motsvarande tillämpning.

Vid Teckning som verkställs i sådan tid att rätt till deltagande i emissionen inte uppkommer tillämpas en omräknad Teckningskurs och ett omräknat antal Aktier som belöper på varje Teckningsoption.

Omräkningen utförs av Bolaget enligt följande formel:

$$\text{omräknad Teckningskurs} = \frac{\text{föregående Teckningskurs} \times \text{Aktiens genomsnittliga betalkurs under den i emissionsbeslutet fastställda teckningstiden (Aktiens genomsnittskurs)}}{\text{Aktiens genomsnittskurs ökad med teckningsrättens värde}}$$

$$\text{omräknat antal Aktier} = \text{föregående antal Aktier som varje Teckningsoption ger rätt att}$$

Aktiens genomsnittskurs beräknas i enlighet med punkt C ovan.

Enligt ovan omräknad Teckningskurs och omräknat antal Aktier som belöper på varje Teckningsoption ska fastställas av Bolaget två Bankdagar efter teckningstidens utgång och tillämpas vid Teckning som verkställs därefter.

Om Bolagets Aktier inte är föremål för notering eller handel på Marknadsplats ska en omräknad Teckningskurs och omräknat antal Aktier fastställas enligt denna punkt D. Härvid ska istället för vad som anges beträffande Aktiens genomsnittskurs, värdet på Aktien bestämmas av en oberoende värderingsman utsedd av Bolaget.

Vid Teckning som sker under tiden fram till dess att omräknad Teckningskurs och omräknat antal Aktier som belöper på varje Teckningsoption fastställs, ska bestämmelsen i punkt C sista stycket ovan äga motsvarande tillämpning.

Vid ett erbjudande till aktieägarna i annat fall än som avses i punkt A-D att av Bolaget förvärva värdepapper eller rättighet av något slag, ska vid Teckning som påkallas på sådan tid, att därigenom erhållen Aktie inte medför rätt att delta i erbjudandet, tillämpas en omräknad Teckningskurs och ett omräknat antal Aktier som varje Teckningsoption ger rätt att teckna. Detsamma gäller om Bolaget beslutar att enligt nämnda principer till aktieägarna dela ut värdepapper eller rättigheter utan vederlag.

Omräkningarna ska utföras av Bolaget enligt följande formel:

$$\frac{\text{omräknat antal Aktier som varje Teckningsoption ger rätt att teckna}}{\text{Aktiens genomsnittskurs}} = \frac{\text{föregående antal Aktier som varje Teckningsoption ger rätt att teckna} \times \text{Aktiens genomsnittskurs ökad med inköpsrättens värde}}{\text{Aktiens genomsnittskurs}}$$

Aktiens genomsnittskurs beräknas i enlighet med punkt C ovan.

Om aktieägarna erhållit inköpsrätter och handel med dessa ägt rum, ska värdet av rätten att delta i erbjudandet anses motsvara inköpsrättens värde. Värdet på inköpsrätten ska så långt möjligt fastställas med ledning av den marknadsvärdesförändring avseende Bolagets Aktier som kan bedömas ha uppkommit till följd av erbjudandet.

Om aktieägarna inte erhållit inköpsrätter eller handel med inköpsrätter annars inte ägt rum, ska omräkningen av Teckningskursen ske med tillämpning så långt möjligt av de principer som anges

ovan, varvid värdet av rätten att delta i erbjudandet så långt möjligt fastställas med ledning av den marknadsvärdesförändring avseende Bolagets Aktier som kan bedömas ha uppkommit till följd av erbjudandet.

Den omräknade Teckningskursen fastställs av Bolaget snarast möjligt efter erbjudandetidens utgång och tillämpas vid Teckning som verkställs sedan den omräknade kursen fastställts.

Om Bolagets Aktier inte är föremål för notering eller handel på Marknadsplats ska en omräknad Teckningskurs och omräknat antal Aktier fastställas. Härvid ska istället för vad som anges beträffande Aktiens genomsnittskurs, värdet på Aktien bestämmas av en oberoende värderingsman utsedd av Bolaget.

Vid Teckning som sker under tiden fram till dess att omräknad Teckningskurs och omräknat antal Aktier som belöper på varje Teckningsoption fastställts, ska bestämmelsen i punkt C sista stycket ovan äga motsvarande tillämpning.

F. Nyemission eller emission av konvertibler eller teckningsoptioner

Vid nyemission av aktier eller emission av konvertibler eller teckningsoptioner med företrädesrätt för aktieägarna och mot kontant betalning eller mot betalning genom kvittning eller, såvitt gäller teckningsoptioner, utan betalning, får Bolaget besluta att ge samtliga Innehavare samma företrädesrätt som enligt beslutet tillkommer aktieägarna. Därvid ska varje Innehavare, utan hinder av att Teckning på grund av Teckningsoption inte har verkställts, anses vara ägare till det antal Aktier som Innehavaren skulle ha erhållit, om Teckning verkställts efter den Teckningskurs som gällde och det antal Aktier som belöpte på varje Teckningsoption vid tidpunkten för beslutet om emission.

Vid ett sådant riktat erbjudande till aktieägarna som avses i punkt E ovan, ska föregående stycke ha motsvarande tillämpning. Det antal Aktier som Innehavaren ska anses vara ägare till ska därvid fastställas efter den Teckningskurs som gällde och det antal Aktier som belöpte på varje Teckningsoption vid tidpunkten för beslutet om erbjudande.

Om Bolaget skulle besluta att ge Innehavarna företrädesrätt i enlighet med bestämmelserna i punkt F, ska någon omräkning enligt punkt C, D eller E av Teckningskursen inte äga rum.

G. Kontant utdelning till aktieägarna

Vid kontant utdelning till aktieägarna, som innebär att dessa erhåller utdelning som tillsammans med andra under samma räkenskapsår utbetalda utdelningar överstiger 30 procent av de befintliga Aktiernas genomsnittskurs under en period om 25 handelsdagar närmast före den dag då styrelsen för Bolaget offentliggör sin avsikt att till bolagsstämman lämna förslag om sådan utdelning, ska vid Teckning som påkallas på sådan tid att Aktie som erhålls när Teckningen verkställs inte medför rätt till utdelningen tillämpas en omräknad Teckningskurs och ett omräknat antal Aktier som belöper på varje Teckningsoption. Omräkningen ska baseras på den del av den sammanlagda utdelningen som överstiger 30 procent av Aktiernas genomsnittskurs under ovan nämnd period (extraordinär utdelning).

Omräkningen utförs av Bolaget enligt följande formel:

$$\text{omräknad Teckningskurs} = \frac{\text{föregående Teckningskurs} \times \text{Aktiens genomsnittliga betalkurs under en period om 25 handelsdagar räknat fr.o.m. den dag då Aktien noteras utan rätt till extraordinär utdelning (Aktiens genomsnittskurs)}}{\text{Aktiens genomsnittskurs ökad med den extraordinära utdelning som utbetalas per Aktie}}$$

$$\frac{\text{omräknat antal Aktier som varje Teckningsoption ger rätt att teckna}}{\text{Aktiens genomsnittskurs}} = \text{föregående antal Aktier, som varje Teckningsoption ger rätt att teckna x Aktiens genomsnittskurs ökad med den extraordinära utdelning som utbetalas per Aktie}$$

Aktiens genomsnittskurs beräknas i enlighet med punkt C ovan.

Den omräknade Teckningskursen och det omräknade antalet Aktier som belöper på varje Teckningsoption fastställs av Bolaget två Bankdagar efter utgången av den ovan angivna perioden om 25 handelsdagar och tillämpas vid Teckning som verkställs därefter.

Om Bolagets Aktier inte är föremål för notering eller handel på Marknadsplats och det beslutas om kontant utdelning till aktieägarna innebär att dessa erhåller utdelning som, tillsammans med andra under samma räkenskapsår utbetalda utdelningar, överstiger 30 procent av Bolagets värde, ska, vid anmälan om Teckning som sker på sådan tid, att därigenom erhållen Aktie inte medför rätt till erhållande av sådan utdelning, tillämpas en omräknad Teckningskurs och ett omräknat antal Aktier enligt denna punkt G. Härvid ska Bolagets värde per aktie ersätta Aktiens genomsnittskurs i formeln. Bolagets värde per aktie ska bestämmas av en oberoende värderingsman utsedd av Bolaget. Omräkningen ska således baseras på den del av den sammanlagda utdelningen som överstiger 30 procent av Bolagets värde enligt ovan (extraordinär utdelning).

Vid Teckning som verkställs under tiden till dess att omräknad Teckningskurs och omräknat antal Aktier som varje Teckningsoption berättigar till Teckning av fastställts, ska bestämmelserna i punkt C, sista stycket ovan, äga motsvarande tillämpning.

H. Minskning av aktiekapitalet med återbetalning till aktieägarna

Vid minskning av aktiekapitalet med återbetalning till aktieägarna, tillämpas en omräknad Teckningskurs och ett omräknat antal Aktier som belöper på varje Teckningsoption.

Omräkningen utförs av Bolaget enligt följande formel:

$$\frac{\text{omräknad Teckningskurs}}{\text{omräknat antal Aktier som varje Teckningsoption ger rätt att teckna}} = \frac{\text{föregående Teckningskurs x Aktiens genomsnittliga betalkurs under en period om 25 handelsdagar räknat fr.o.m. den dag då Aktien noteras utan rätt till återbetalning (Aktiens genomsnittskurs)}}{\text{Aktiens genomsnittskurs ökad med det belopp som återbetalas per Aktie}}$$

Aktiens genomsnittskurs beräknas i enlighet med punkt C ovan.

Vid omräkning enligt ovan och där minskningen sker genom inlösen av Aktier ska i stället för det faktiska belopp som återbetalas per Aktie ett beräknat återbetalningsbelopp användas enligt följande:

$$\text{beräknat} = \text{det faktiska belopp som återbetalas per inlöst Aktie minskat med}$$

återbetalningsbelopp per
Aktie

Aktiens genomsnittliga betalkurs under en period om 25
handelsdagar närmast före den dag då Aktien noteras utan rätt till
deltagande i nedsättningen (Aktiens genomsnittskurs)

det antal Aktier i Bolaget som ligger till grund för inlösen av en Aktie
minskat med talet 1

Aktiens genomsnittskurs beräknas i enlighet med punkt C ovan.

Den omräknade Teckningskursen och det omräknade antalet Aktier som belöper på varje
Teckningsoption fastställs av Bolaget två Bankdagar efter utgången av den angivna perioden om 25
handelsdagar och tillämpas vid Teckning som verkställs därefter.

Vid Teckning som verkställs under tiden till dess att omräknad Teckningskurs och omräknat antal
Aktier varje Teckningsoption berättigar till Teckning av fastställt, ska bestämmelserna i punkt C, sista
stycket ovan, äga motsvarande tillämpning.

Om Bolagets Aktier inte är föremål för notering eller handel på Marknadsplats ska en omräknad
Teckningskurs och omräknat antal Aktier fastställas. Härvid ska istället för vad som anges beträffande
Aktiens genomsnittskurs, värdet på Aktien bestämmas av en oberoende värderingsman utsedd av
Bolaget.

Om Bolagets aktiekapital skulle minskas genom inlösen av Aktier med återbetalning till aktieägarna,
vilken minskning inte är obligatorisk, eller om Bolaget – utan att fråga är om minskning av aktiekapital
– skulle genomföra återköp av egna Aktier men där, enligt Bolagets bedömning, åtgärden med hänsyn
till dess tekniska utformning och ekonomiska effekter, är att jämställa med minskning som är
obligatorisk, ska omräkning av Teckningskursen och antal Aktier som varje Teckningsoption berättigar
till Teckning av ske med tillämpning så långt möjligt av de principer som anges ovan.

I. Ändamålsenlig omräkning

Genomför Bolaget åtgärd som avses i punkt A-E, G, H eller M och skulle enligt Bolagets styrelses
bedömning tillämpningen av de föreskrivna omräkningsformlerna med hänsyn till åtgärdens tekniska
utformning eller av annat skäl inte kunna ske eller leda till att den ekonomiska kompensation som
Innehavarna erhåller i förhållande till aktieägarna inte är skälig, ska styrelsen genomföra omräkningen
av Teckningskursen och det omräknade antalet Aktier som belöper på varje Teckningsoption på det
sätt styrelsen finner ändamålsenligt för att få ett skäligt resultat.

J. Avrundning

För fastställande av omräknad Teckningskurs ska Teckningskursen avrundas till två decimaler.

K. Likvidation

Vid likvidation enligt 25 kap aktiebolagslagen får Teckning inte vidare verkställas. Det gäller oavsett
likvidationsgrunden och oberoende av om beslutet att Bolaget ska träda i likvidation vunnit laga kraft
eller inte.

Samtidigt som kallelse till bolagsstämma sker och innan bolagsstämma tar ställning till fråga om
Bolaget ska träda i frivillig likvidation enligt 25 kap 1 § aktiebolagslagen ska Innehavarna genom
meddelande enligt § 9 nedan underrättas om saken. I meddelandet ska tas in en erinran om att
Teckning inte får verkställas sedan bolagsstämman fattat beslut om likvidation.

Skulle Bolaget lämna meddelande om att det överväger att frivilligt träda i likvidation, ska Innehavare –
oavsett vad som sägs i § 3 om tidigaste tidpunkt för påkallande av Teckning – ha rätt att göra anmälan
om Teckning av Aktier med utnyttjande av Teckningsoptionen från den dag då meddelandet lämnats.

Det gäller dock bara om Teckning kan verkställas senast på tionde kalenderdagen före den bolagsstämma vid vilken frågan om Bolagets likvidation ska behandlas.

L. Fusion

Skulle bolagsstämman godkänna fusionsplan, enligt 23 kap 15 § aktiebolagslagen, varigenom Bolaget ska uppgå i annat bolag, får påkallande av Teckning därefter inte ske.

Senast två månader innan Bolaget tar slutlig ställning till fråga om fusion enligt ovan, ska Innehavarna genom meddelande enligt § 9 nedan underrättas om fusionsavsikten. I meddelandet ska en redogörelse lämnas för det huvudsakliga innehållet i den avsedda fusionsplanen samt ska Innehavarna erinras om att Teckning inte får ske, sedan slutligt beslut fattats om fusion i enlighet med vad som angivits i föregående stycke.

Skulle Bolaget lämna meddelande om avsedd fusion enligt ovan, ska Innehavare äga rätt att påkalla Teckning från den dag då meddelandet lämnats om fusionsavsikten, förutsatt att Teckning kan verkställas senast tre veckor före den bolagsstämma, vid vilken fusionsplanen, varigenom Bolaget ska uppgå i annat bolag, ska godkännas.

Upprättar Bolagets styrelse en fusionsplan enligt 23 kap 28 § aktiebolagslagen, varigenom Bolaget ska uppgå i annat bolag, ska följande gälla.

Äger ett svenskt moderbolag samtliga Aktier i Bolaget, och offentliggör Bolagets styrelse sin avsikt att upprätta en fusionsplan enligt i föregående stycke angivet lagrum, ska Bolaget, för det fall att sista dag för påkallande av Teckning enligt § 3 ovan infaller efter sådant offentliggörande, fastställa en ny sista dag för påkallande av Teckning (Slutdagen). Slutdagen ska infalla inom två månader från offentliggörandet.

M. Delning

Om bolagsstämman skulle godkänna en delningsplan enligt 24 kap 17 § aktiebolagslagen varigenom Bolaget ska delas genom att en del av Bolagets tillgångar och skulder övertas av ett eller flera aktiebolag mot vederlag till aktieägarna i Bolaget, tillämpas en omräknad Teckningskurs och ett omräknat antal Aktier som varje Teckningsoption ger rätt att teckna, enligt principerna för extraordinär utdelning i punkt G ovan. Omräkningen ska baseras på vederlaget till aktieägarna i Bolaget.

Om samtliga Bolagets tillgångar och skulder övertas av ett eller flera andra aktiebolag mot vederlag till aktieägarna i Bolaget ska bestämmelserna om likvidation enligt punkt K ovan äga motsvarande tillämpning, innebärande bl.a. att rätten att begära Teckning upphör samtidigt med registreringen enligt 24 kap 27 § aktiebolagslagen och att underrättelse till Innehavaren ska ske senast två månader innan delningsplanen underställs bolagsstämman.

N. Tvångsinlösen

Äger ett svenskt moderbolag, självt eller tillsammans med dotterföretag, mer än 90 procent av Aktierna i Bolaget, och offentliggör moderbolaget sin avsikt att påkalla tvångsinlösen, ska vad som i sista stycket punkt L sågs om Slutdag äga motsvarande tillämpning.

Om offentliggörandet skett i enlighet med vad som anges ovan i denna punkt, ska Innehavare äga rätt att göra sådant påkallande fram till och med Slutdagen. Bolaget ska senast fem veckor före Slutdagen genom meddelande enligt § 9 nedan erinra Innehavarna om denna rätt samt att påkallande av Teckning inte får ske efter Slutdagen.

Har majoritetsägaren enligt 22 kap 6 § aktiebolagslagen begärt att en tvist om inlösen ska avgöras av skiljemän, får Teckningsoptionen inte utnyttjas för Teckning förrän inlösentvisten har avgjorts genom en dom eller ett beslut som har vunnit laga kraft. Om den tid inom vilken Teckning får ske löper ut

dessförinnan eller inom tre månader därefter, har Innehavaren ändå rätt att utnyttja Teckningsoptionen under tre månader efter det att avgörandet vann laga kraft.

O. Upphörd eller förfallen likvidation, fusion eller delning

Oavsett vad som sagts under punkt K, L och M om att Teckning inte får verkställas efter beslut om likvidation eller godkännande av fusionsplan eller delningsplan, ska rätten till Teckning åter inträda om likvidationen upphör eller frågan om fusion eller delning förfaller.

P. Konkurs eller företagsrekonstruktion

Vid Bolagets konkurs får Teckning med utnyttjande av Teckningsoption inte ske. Om konkursbeslutet hävs av högre rätt, återinträder rätten till Teckning.

Vid företagsrekonstruktion får Teckning med utnyttjande av Teckningsoption ske. Vid behov får Bolaget inhämta samtycke från rekonstruktören innan Teckningen genomförs.

Q. Byte av redovisningsvaluta

Genomför Bolaget byte av redovisningsvaluta, innebärande att Bolagets aktiekapital ska vara bestämt i annan valuta än svenska kronor, ska Teckningskursen omräknas till samma valuta som aktiekapitalet är bestämt i. Sådan valutaomräkning ska ske med tillämpning av den växelkurs som använts för omräkning av aktiekapitalet vid valutabytet.

Enligt ovan omräknad Teckningskurs fastställs av Bolaget och ska tillämpas vid Teckning som verkställs från och med den dag som bytet av redovisningsvaluta får verkan.

§ 9 Meddelanden

Meddelanden rörande Teckningsoptionerna ska skriftligen genom brev eller e-post tillställas varje Innehavare under adress som är känd för Bolaget.

§ 10 Ändring av villkor

Bolagets styrelse har rätt att för Innehavarnas räkning besluta om ändring av dessa villkor i den mån lagstiftning, domstolsavgörande, Euroclears eller myndighets beslut gör det nödvändigt att ändra villkoren eller om det i övrigt – enligt styrelsens bedömning – av praktiska skäl är ändamålsenligt eller nödvändigt att ändra villkoren och Innehavarnas rättigheter inte i något hänseende försämrats.

§ 11 Sekretess

Bolaget, kontoförande institut eller Euroclear får inte obehörigen till tredje man lämna uppgift om Innehavare. Bolaget äger rätt att i förekommande fall få följande uppgifter från Euroclear om Innehavares konto i Bolagets avstämningsregister:

- (i) Innehavarens namn, personnummer eller annat identifikationsnummer samt postadress;
- (ii) antal Teckningsoptioner.

§ 12 Tillämplig lag

Svensk lag gäller för dessa Teckningsoptioner och därmed sammanhängande rättsfrågor. Talan i anledning av dessa villkor ska väckas vid den tingsrätt där Bolagets styrelse har sitt säte eller vid sådant annat forum vars behörighet skriftligen accepteras av Bolaget.

§ 13 Ansvarsbegränsning

Ifråga om de åtgärder som enligt dessa villkor ankommer på Bolaget, kontoförande institut och/eller Euroclear gäller – beträffande Euroclear med beaktande av bestämmelserna i lagen (1998:1479) om

värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument – att ansvarighet inte kan göras gällande för skada, som beror av svenskt eller utländskt lagbud, svensk eller utländsk myndighetsåtgärd, krigshändelse, strejk, blockad, bojkott, lockout eller annan liknande omständighet. Förbehållet ifråga om strejk, blockad, bojkott och lockout gäller även om Bolaget, kontoförande institut eller Euroclear vidtar eller är föremål för sådan konfliktåtgärd.

Inte heller är Bolaget, kontoförande institut och/eller Euroclear skyldigt att i andra fall ersätta skada som uppkommer, om Bolaget, eller i förekommande fall kontoförande institut eller Euroclear, varit normalt aktsamt. Bolaget, kontoförande institut och Euroclear är inte i något fall ansvarigt för indirekt skada.

Föreligger hinder för Bolaget, kontoförande institut och/eller Euroclear att vidta åtgärd enligt dessa villkor på grund av omständighet som anges i första stycket, får åtgärden skjutas upp till dess hindret har upphört.

Adresser

OSCAR PROPERTIES HOLDING AB (PUBL)

08-510 607 70
Linnégatan 2
Box 5123
102 43 Stockholm

BOLAGETS REVISOR

PricewaterhouseCoopers AB
Torsgatan 21
113 21 Stockholm

FINANSIELLA RÅDGIVARE

ABG Sundal Collier AB
Regeringsgatan 25
111 53 Stockholm

DNB Bank ASA, filial Sverige
Regeringsgatan 59
111 56 Stockholm

EMISSIONSINSTITUT

DNB Bank ASA, filial Sverige

LEGAL RÅDGIVARE

KANTER Advokatbyrå KB
Engelbrektsgatan 3
Box 1435
111 84 Stockholm

CENTRAL

VÄRDEPAPPERSFÖRVARARE

Euroclear Sweden AB
Klarabergsviadukten 63
Box 191
101 23 Stockholm