

**Erbjudande till innehavare av preferensaktier och inbjudan till
teckning av stamaktier i
Oscar Properties Holding AB (publ)**

Prospektet har godkänts av Finansinspektionen den 19 november 2020 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 TECKNINGSRÄTTERNA KAN HA ETT EKONOMISKT VÄRDE.

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

- utnyttja erhållna teckningsrätter och teckna nya stamaktier senast den 14 december 2020, eller
- senast den 10 december 2020 sälja erhållna teckningsrätter som inte avses utnyttjas för teckning av nya aktier.

Observera att aktieägare med förvaltarregistrerade innehav tecknar nya aktier 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 (i) erbjudandet till innehavare av preferensaktier och preferensaktier av serie B (gemensamt ”**Preferensaktier**”) att i återköpserbjudanden försälja Preferensaktier i Oscar Properties till Bolaget mot betalning i försäljningsfordran och att teckna nya stamaktier i Oscar Properties i en nyemission med betalning genom kvittning av försäljningsfordran vilken beslutades vid extra bolagsstämma den 16 november 2020 (”**Utbyteserbjudandet**”), och (ii) nyemissionen av stamaktier med företrädesrätt för befintliga aktieägare vilken beslutades vid extra bolagsstämma den 16 november 2020 (”**Företrädesemissionen**”) och tillsammans med Utbyteserbjudandet, ”**Erbjudandena**”).

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 Erbjudandena 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 ”*Risikofaktorer*”. 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 Erbjudandenas anmälningstid 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 Erbjudandena, 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 Erbjudandena 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*”.

FRAMTIDSIKRIKTADE 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 ”*Risikofaktorer*” 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 ”*Utvärd finansuell information*”, och ”*Kapitalstruktur och annan finansiell information*” samt i de årsredovisningar och finansiella rapporter som införlivats genom hänvisning.

INNEHÅLL

SAMMANFATTNING.....	2
RISKFaktorER.....	9
ERBJUDANDE TILL INNEHAVARE AV PREFERENSAKTIER OCH INBJUDAN TILL TECKNING AV STAMAKTIER I OSCAR PROPERTIES	18
BAKGRUND OCH MOTIV	19
VILLKOR OCH ANVISNINGAR	20
MARKNADSÖVERSIKT.....	24
VERKSAMHETSBEskRIVNING	27
PROJEKT- OCH FASTIGHETSPOrtFÖLJ	33
DET NYA OSCAR PROPERTIES	37
PROFORMAREDOVISNING	43
UTVALD FINANSIELL INFORMATION	52
KOMMENTARER TILL DEN FINANSIELLA INFORMATIONEN	57
KAPITALSTRUKTUR OCH ÖVRIG FINANSIELL INFORMATION	60
STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISOR.....	65
BOLAGSSTYRNING	67
AKTIER, AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN	69
BOLAGSORDNING	76
LEGALA FRÅGOR OCH ÖVRIG INFORMATION.....	80
ORDLISTA.....	85
ADRESSER	86

Erbjudandena i sammandrag

Utbyteserbjudandet

Innehavare av preferensaktier och preferensaktier av serie B i Oscar Properties erbjuds försälja sina preferensaktier och preferensaktier av serie B till Bolaget mot betalning i form av försäljningsfordran samt inbjuds teckna stamaktier mot betalning genom kvittning av försäljningsfordran, varvid varje preferensaktie ger 139 nya stamaktier och varje preferensaktie av serie B ger 667 nya stamaktier. Utbyteserbjudandet är villkorat av en anslutningsgrad om 50 procent av utestående preferensaktier respektive preferensaktier av serie B. Bolagets styrelse äger rätt att efterge villkoret.

Företrädesemissionen

Bolagets stamaktieägare erbjuds att teckna nya stamaktier i Bolaget med företrädesrätt. Företrädesemissionen är villkorad av Utbyteserbjudandets genomförande. Den som på avstämningsdagen den 27 november 2020 är införd i aktieboken som stamaktieägare i Bolaget erhåller nio (9) teckningsrätter för varje innehavd stamaktie i Bolaget. Teckningsrätterna berättigar innehavaren att med företrädesrätt teckna stamaktier, varvid en (1) teckningsrätt berättigar till teckning av en (1) stamaktie.

Teckningskurs i Företrädesemissionen

0,19 kronor per stamaktie.

Preliminär tidplan

Anmälningstid i Utbyteserbjudandet

20 november – 27 november 2020

Anmälningstid i Företrädesemissionen

30 november – 14 december 2020

Handel med teckningsrätter

30 november – 10 december 2020

Beräknad dag för offentliggörande av utfall i Utbyteserbjudandet

27 november 2020

Beräknad dag för offentliggörande av utfall i Företrädesemissionen

15 december 2020

Finansiell kalender

Bokslutskommuniké 2020

19 februari 2021

Delårsrapport januari-mars 2021

6 maj 2021

Delårsrapport januari-juni 2021

16 juli 2021

Delårsrapport januari-september 2021

11 november 2021

Bokslutskommuniké 2021

23 februari 2022

Övrig information

Kortnamn (ticker) på Nasdaq Stockholm

Preferensaktier	OP PREF
Preferensaktier av serie B	OP PREFB
Stamaktier	OP
Teckningsrätter	OP TR
BTA	OP BTA

ISIN

Preferensaktier	SE0006992335
Preferensaktier av serie B	SE0008041248
Stamaktier	SE0005095601
Teckningsrätter	SE0015222047
BTA	SE0015222054

Definitioner och förkortningar i korthet

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

”Gruppen”

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

”Intresseföretag” eller ”Intresseföretagen”

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.

”Koncernen”

Avser den koncern i vilken Bolaget är moderbolag.

”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.

”Preferensaktier”

Avser gemensamt preferensaktier och preferensaktier av serie B i Oscar Properties.

”Prospektet”

Avser detta prospekt som har upprättats med anledning av Erbjudandena och har godkänts av Finansinspektionen den 19 november 2020.

”SBB”

Avser Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ).

”Stamaktier”

Avser gemensamt stamaktier, stamaktier av serie B och stamaktier av serie B2 i Bolaget.

”Valerum”

Avser fastighetsportföljen Valerum Fastighets AB.

Sammanfattning

Introduktion och varningar

Värdepapperet	Stamaktie med kortnamn (ticker) OP och ISIN SE0005095601.
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	19 november 2020.
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. Investering 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 investering 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 köper, utvecklar och säljer fastigheter för främst bostadsändamål i Storstockholmsområdet och utvalda lägen i andra områden i Sverige samt bedriver, inom ramen för fastighetsutveckling, förvaltning av kommersiella hyresfastigheter. Genom konvertering av byggnader i vilka verksamheter som exempelvis industri-, kontors- eller skolverksamhet tidigare bedrivits, skapar Oscar Properties moderna och särpräglade bostäder. Oscar Properties skapar även Bostäder genom nybyggnation. Gemensamt för bostäder som skapas genom såväl konvertering som nybyggnation 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.
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 2020 och för Bolaget därefter kända ändringar), cirka 15 procent av aktierna och innehar därmed cirka 15,1 procent av rösterna i Bolaget. Per samma datum innehade Fjärde AP-fonden cirka 8,7 procent av aktierna och 8,8 procent av rösterna i Bolaget, Penser Yield innehade cirka 8,5 procent av aktierna och 8,6 procent av rösterna i bolaget, SEB Life International innehade cirka 6,6 procent av aktierna och 6,7 procent av rösterna i Bolaget och Kaiser Cars AB innehade cirka 5,5 procent av aktierna och 5,6 procent av rösterna i Bolaget.
Bolagets viktigaste ledande befattningshavare	Oscar Engelbert, verkställande direktör och styrelseledamot.
Revisor	Ernst & Young Aktiebolag, med huvudansvarig revisor Ingemar Rindstig. Kontorsadressen till Ernst & Young Aktiebolag är Jakobsbergsgatan 24, 111 44 Stockholm och telefonnummer är 08 520 590 00.

Finansiell nyckelinformation för emittenten

Utvald finansiell information

Koncernens resultaträkning i sammandrag

	2019-01-01– 2019-12-31	2018-01-01– 2018-12-31	2017-01-01– 2017-12-31	2020-01-01– 2020-09-30	2019-01-01– 2019-09-30
Belopp i miljoner kronor (mkr)	Reviderad	Reviderad	Reviderad	Oreviderad	Oreviderad
Totala intäkter	888,1	1 766,1	2 788,3	143,2	785,7
Rörelseresultat	-211,1	-371,9	532,1	-34,1	102,3
Nettoresultat	-309,6	-492,5	350,5	-57,2	23,7
Resultat per stamaktie ¹⁾ (kr)	-0,70	-18,54	11,28	-0,30	0,83

¹⁾ Resultat i relation till genomsnittligt antal stamaktier efter utdelning till preferensaktieägarna. Utspädnings effekter förekommer ej.

Koncernens balansräkning i sammandrag

	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2020-09-30	2019-09-30
Belopp i miljoner kronor (mkr)	Reviderad	Reviderad	Reviderad	Oreviderad	Oreviderad
Summa tillgångar	2 554,6	3 398,6	4 611,5	2 214,7	3 268,9
Summa eget kapital	883,0	1 026,1	1 554,1	790,8	930,4

Koncernens kassaflöde i sammandrag

	2019-01-01– 2019-12-31	2018-01-01– 2018-12-31	2017-01-01– 2017-12-31	2020-01-01– 2020-09-30	2019-01-01– 2019-09-30
Belopp i miljoner kronor (mkr)	Reviderad	Reviderad	Reviderad	Oreviderad	Oreviderad
Kassaflöde från den löpande verksamheten	270,9	267,5	-952,7	177,1	-88,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	222,2	-183,7	405,8	57,7	311,3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-529,9	-462,0	781,1	-267,0	-254,2

Proformaresultaträkning i sammandrag per 1 januari - 31 december 2019

	Oscar Properties	Valerum	Proforma- justeringar	Proforma
Belopp i miljoner kronor (mkr)				
Totala intäkter	816,1	101,7	35,8	953,6
Rörelseresultat	-118,9	92,0	35,8	8,9
Periodens resultat	-226,1	32,4	28,7	-164,8

Proformabalansräkning i sammandrag per 31 december 2019

	Oscar Properties	Valerum	Proforma- justeringar	Proforma
Belopp i miljoner kronor (mkr)				
Förvaltningsfastigheter	-	1 576,0	-164,9	1 411,2
Summa tillgångar	2 958,8	1 659,2	-177,6	4 440,5
Summa eget kapital	862,4	31,9	269,9	1 164,3

Revisionsanmärkning

I delårsrapporten för perioden januari-september 2020 fäste Bolagets revisor i sin granskningsrapport uppmärksamhet på att styrelsen gjorde bedömningen att koncernens fortsatta verksamhet var beroende av att den planerade nyemissionen av stamaktier genomförs och att finansiering av förvärvet av Valerumkoncernen erhålls samt att de projekt som är pågående fullföljs som planerat.

Mot bakgrund av att styrelsen för Bolaget bedömde att Koncernens fortsatta verksamhet var beroende av bland annat att 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 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.

Specifika nyckelrisker för emittenten

Risker

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 knappt 22 mkr och ett rörelsekapitalunderskott om cirka 38 mkr, vilket innebär att Oscar Properties inte kan möta sina betalningsåtaganden. Eftersom Koncernen inte kan möta sina betalningsåtaganden, finns det en väsentlig 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 rörelsekapitalsunderskott 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.

Möjligheten för Gruppen att få avsättning för Bostäder

För den del av Oscar Properties verksamhet som är hänförlig till försäljning av fastigheter, har såväl viljan som förmågan i 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 bl.a. 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.

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) och att Koncernen vid varje kvartal ska inneha likvida medel uppgående till visst belopp (minst 30 mkr). 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.

Risker relaterade till förvärvet av Valerum

Oscar Properties har ingått ett avtal med SBB avseende förvärv av fastighetsportföljen Valerum. Köpeskillingen uppgår till cirka 1,4 miljarder kronor. Förvärvet är villkorat av att Bolaget erhåller tillräcklig finansiering för att genomföra förvärvet. För att delvis finansiera förvärvet emitterade Bolaget den 30 oktober 2020 ett obligationslån om 710 mkr med en löptid om 2,5 år och som löper med en rörlig ränta om Stibor 3 månader plus 4,0 procent. Obligationslånet och emissionslikviden från Företrädesemissionen, samt till viss del lånefinansiering, och övrig räntebärande skuld, ska tillsammans finansiera förvärvet. Företrädesemissionen är villkorat av Utbyteserbjudandets genomförande. För det fall Utbyteserbjudandet inte fullföljs, eller Företrädesemissionen inte blir fulltecknad, finns en risk att Bolaget inte erhåller tillräcklig finansiering för att fullfölja förvärvet. Det finns vidare en risk att Bolaget blir skyldig att återbetala obligationslånet med upplupen ränta.

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 efter genomförande av förvärvet av Valerum, 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.

Borgensåtagande mot bostadsrättsföreningar

Oscar Properties är borgensman för de finansieringsarrangemang som bostadsrättsföreningar ingår för att finansiera sina förvärv av bostadsutvecklingsprojekt från Oscar Properties. Till säkerhet för den finansiering bostadsrättsföreningarna tar upp lämnas också säkerhet i fastigheter. Dessa borgensåtaganden uppgick per den 30 september 2020 till totalt 1 008 mkr varav 123 mkr även konsolideras i Koncerns balansräkning som en skuldpost. Det finns en risk att föreningarnas avtalade intäkter uteblir eller att bostadsrättsföreningarna av andra orsaker inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden enligt de kreditavtal som ingåtts med banker och att Oscar Properties genom borgensåtagandena blir betalningsansvarig.

Förvärvs-, försäljnings- och andra transaktionsrelaterade risker

Inom ramen för Oscar Properties verksamhet genomförs flera fastighetstransaktioner. Alla sådana transaktioner 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

	<p>samtliga Bostäder samt att olika krav kan riktas mot Gruppen med anledning av avyttringar eller skicket på bostadsrättsföreningens fastighet.</p> <p>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.</p> <p>Twister 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 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. Per dagen för Prospektet finns det 3 redan ingångna förhandsavtal som skulle kunna riskera att bli föremål för tvist men där tidsangivelserna för upplåtelsestidpunkt är uppfyllda med bakgrund av de vägledande domarna.</p>
--	--

Nyckelinformation om värdepapparen

Värdepapperens viktigaste egenskaper	
Värdepapper erbjuds /tas upp till handel	Stamaktier (ISIN: SE0005095601) i Oscar Properties Holding AB (publ).
Denominering	Stamaktierna är denominerade i kronor.
Totalt antal aktier	Oscar Properties Holding AB:s (publ) registrerade aktiekapital uppgick per datumet för Prospektet till 268 830 393 kronor fördelat på 192 897 861 aktier, varav 190 528 825 stamaktier, 2 234 435 preferensaktier och 134 601 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 cirka 1,394 kronor.
Rättigheter som sammanhänger med värdepapparen	<p>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 tiondels (1/10) röst per aktie. Vid bolagsstämma får varje röstberättigad rösta för fulla antalet ägda och företrädda aktier utan begränsningar i rösträtten.</p> <p>Preferensaktier respektive preferensaktier av serie B har företräde till utdelning upp till ett årligt belopp om 20 kronor per preferensaktie respektive 35 kronor eller, vid förhöjd utdelning, 50 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.</p> <p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> I första hand ska preferensaktier jämsides med preferensaktier av serie B erhålla ett belopp (i) per preferensaktie uppgående till trehundra (300) kronor, plus eventuell upplupen utdelning och eventuellt inestående belopp och (ii) per preferensaktie av serie B uppgående till femhundra (500) kronor, plus eventuell upplupen utdelning och eventuellt inestående belopp. Preferensaktierna och preferensaktierna av serie B ska i övrigt inte medföra rätt till någon skiftesandel. 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 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. <p>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.</p>
Utdelningspolicy	Långsiktigt ska Bolaget lämna hälften av Bolagets nettoresultat i sammanlagd utdelning på Stam- och Preferensaktier. Eftersom Oscar Properties under de närmaste åren kommer att prioritera tillväxt, kapitalstruktur och likviditet kan utdelningen på Stamaktierna komma att bli låg eller helt utebli. Preferensaktierna medför företrädesrätt framför

	stamaktierna enligt gällande bestämmelser i bolagsordningen. Bolaget har som en del av förlängningen och villkorsändringen av Bolagets utestående obligationslån om ett utestående belopp om 279,7 mkr (ISIN SE0005936390) åtagit sig att inte lämna aktieutdelning förrän obligationslånet förfall i september 2023.
--	---

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 stamaktier som ges ut i Erbjudandena att handlas på Nasdaq Stockholm. 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	<p>Risker relaterade till låga anslutningsgrader i Erbjudandena</p> <p>Genomförandet av Företrädesemissionen är villkorad av genomförandet av Utbyteserbjudandet. Om Utbyteserbjudandet inte når upp till tillräcklig anslutningsgrad och styrelsen väljer att efterge villkoret avseende anslutningsgrad, så genomförs ändå Utbyteserbjudandet och följaktligen också Företrädesemissionen. En låg anslutningsgrad i Utbyteserbjudandet kan medföra att Bolaget inte uppnår en full anslutningsgrad i Företrädesemissionen och/eller inte uppnår en hållbar likviditets- och kapitalstruktur. Även för det fall Utbyteserbjudandet når upp till tillräcklig anslutningsgrad och genomförs, så att också Företrädesemissionen genomförs, så kan anslutningsgraden i Företrädesemissionen bli lägre än fulltecknad. Om Företrädesemissionen inte fulltecknas, kan det innebära att Bolaget inte tillförs det egna kapital som fordras för att kunna fullgöra sina åtaganden. Bolagets bedömning är att det fordras cirka 280 mkr i emissionslikvid (före avdrag för kvittningskomponent och emissionskostnader) från Företrädesemissionen för att Bolaget ska erhålla nödvändig rörelsekapitalfinansiering avseende förvärvet av Valerum samt för övrigt rörelsekapital. Om anslutningsgraderna är för låga i Utbyteserbjudandet och/eller Företrädesemissionen skulle det ha en hög väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet.</p> <p>Apportreservering av preferensaktier som anmäls i Utbyteserbjudandet med följd att de inte kan överlätas</p> <p>Innehavare av preferensaktier och preferensaktier av serie B som accepterar att försälja sina preferensaktier och preferensaktier av serie B till Bolaget mot betalning i form av försäljningsfordran samt inbjuds teckna stamaktier mot betalning genom kvittning av försäljningsfordran i Utbyteserbjudandet, kommer under tiden från det att anmälan mottas till dess att styrelsen konstaterar att villkoren för fullföljande av Utbyteserbjudandet uppfyllts och beslutar att fullfölja det att få sina anmälda aktier apportreserverade. Denna period kan komma att bli lång. Under den tid som preferensaktierna respektive preferensaktierna av serie B är apportreserverade kan de inte överlätas.</p> <p>Framtida utdelning till stamaktier är beroende av ett flertal faktorer</p> <p>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 Obligationförlängningen inte lämna aktieutdelning (eller inlösen av preferensaktier av serie B) före Obligationens förfall i september 2023. 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 obligationslånet förfall i september 2023. 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.</p> <p>Påverkan på aktiekursen</p> <p>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 emissionerna i Erbjudandena, 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 Erbjudandena 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.</p>
--------	---

Nyckelinformation om erbjudandena av värdepapper och upptagandet till handel

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

Erbjudandenas former och villkor	Utbyteserbjudandet Utbyteserbjudandet är ett erbjudande om nyteckning av stamaktier i Oscar Properties Holding AB (publ) som riktas till (i) innehavare av preferensaktier, där betalning erläggs genom användande av försäljningsfordran från återköp av preferensaktier, varvid varje preferensaktie räcker till betalning av 139 nyemitterade stamaktier, och (ii) innehavare av preferensaktier av serie B, där betalning erläggs genom användande av försäljningsfordran från bolagets återköp av preferensaktier av serie B, varvid varje preferensaktie av serie B räcker till betalning av 667
----------------------------------	--

	<p>nyemitterade stamaktier. Den del av försäljningsfordran som inte räcker till betalning av tecknad hel stamaktie efterges av aktietecknaren utan kompensation. Teckningskursen i de till innehavare av preferensaktier och preferensaktier av serie B riktade nyemissionerna uppgår till 0,18 kronor, vilket innebär att 139 respektive 667 nyemitterade stamaktier erhålls för varje preferensaktie respektive preferensaktie av serie B som återköps.</p> <p>Företrädesemissionen I Företrädesemissionen erbjuds befintliga stamaktieägare att med företrädesrätt teckna nya stamaktier i bolaget. Den som på avstämningsdagen den 27 november 2020 är införd i aktieboken som aktieägare i Bolaget erhåller nio (9) teckningsrätter för varje innehavd stamaktie i Bolaget. Teckningsrätterna berättigar innehavaren att med företrädesrätt teckna stamaktier, varvid en (1) teckningsrätt berättigar till teckning av en (1) stamaktie.</p> <p>Anmälningstid i Utbyteserbjudandet 20 – 27 november 2020. Styrelsen äger rätt att förlänga anmälningstiden.</p> <p>Anmälningstid i Företrädesemissionen 30 november – 14 december 2020. Styrelsen äger rätt att förlänga anmälningstiden.</p> <p>Teckningskurs i Företrädesemissionen Stamaktierna i Företrädesemissionen emitteras till en kurs motsvarande 0,19 kronor per aktie.</p> <p>Villkor för fullföljande av Utbyteserbjudandet Utbyteserbjudandets fullföljande är villkorat av (i) att preferensaktier motsvarande minst 50 procent av samtliga utestående preferensaktier i bolaget anmäls för försäljning till Bolaget och att innehavarna av dessa preferensaktier tecknar sig för stamaktier i Utbyteserbjudandet, och (ii) att preferensaktier av serie B motsvarande minst 50 procent av samtliga utestående preferensaktier av serie B i Bolaget anmäls för försäljning till Bolaget och att innehavarna av dessa preferensaktier av serie B tecknar sig för stamaktier i Utbyteserbjudandet. Bolagets styrelse äger rätt att besluta att genomföra Utbyteserbjudandet även vid lägre anslutningsgrader.</p> <p>Villkor för fullföljande av Företrädesemissionen Företrädesemissionen är villkorad av Utbyteserbjudandets genomförande.</p> <p>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 Erbjudandena att handlas på Nasdaq Stockholm.</p>
Utspädningseffekt	Genom Erbjudandena (vid antagande om 100 procent teckning i Utbyteserbjudandet och 100 procent teckning i Företrädesemissionen) kommer antalet aktier att öka med högst 1 917 472 475 stamaktier och antalet röster att öka med högst 1 917 472 475 röster, vilket motsvarar en utspädning om cirka 91 procent av aktiekapitalet och cirka 91 procent av rösterna i bolaget.
Emissionskostnader	Oscar Properties kostnader hänförliga till Erbjudandena beräknas uppgå till omkring 32,5 mkr. Bolaget ålägger inte investeraren några kostnader i samband med Erbjudandena.
Varför upprättas Prospektet?	
Skälen till Erbjudandena	<p>Bakgrund och finansieringsplan För att kunna realisera det fulla värdet av projektportföljen av bostäder och samhällsfastigheter i Stockholmsregionen har styrelsen i Bolaget identifierat ett behov av att komplettera den nuvarande utvecklingsverksamheten med ett eget bestånd av förvaltningsfastigheter för att därigenom säkra en för Bolaget stabil och förutsägbar intäktskälla. Den 13 oktober 2020 offentliggjorde Oscar Properties att Bolaget ingått avtal om att förvärva en fastighetsportfölj av SBB för en köpeskilling om cirka 1,4 miljarder kronor. Bolagets bedömning är att förvärvet från SBB, tillsammans med den tillhörande kapitaliseringen av Bolaget, skapar ett Oscar Properties med en solid finansiell ställning och stabila kassaflöden från förvaltningsfastigheter. Bolaget förväntas efter förvärvet uppnå ett positivt kassaflöde utan att vara beroende av fluktuerande kassaflöden från utvecklingsverksamheten. Förvärvet är villkorat av att extra bolagsstämma beslutar att genomföra Företrädesemissionen, samt att Oscar Properties erhåller tillräcklig finansiering för att genomföra förvärvet. Som en del av finansieringen av förvärvet har styrelsen i Oscar Properties beslutat att genomföra Företrädesemissionen.</p> <p>Vidare avser Bolaget framöver att kombinera fastighetsförvaltning med värdeskapande utveckling. I den fastighetsportfölj som Bolaget förvärvar från SBB har Bolaget identifierat cirka 82 000 kvadratmeter byggrätter inom befintliga detaljplaner som möjliggör utveckling av både bostäder och kommersiella fastigheter. Framtida utvecklingsprojekt kommer i huvudsak att genomföras i JV-strukturer med finansiellt starka partners, vilket ger Oscar Properties möjlighet att i större utsträckning fokusera på sin kärnkompetens; design, marknadsföring och försäljning. Byggrisken kommer att minimeras genom entreprenadkontrakt med finansiellt stabila leverantörer. Därutöver ska bostadutvecklaren Norrterna, som utvecklar och bygger kvalitetsbostäder på expansiva orter runtom i Sverige till priser som konkurrerar med nybyggda hyresrätter, fortsätta att expandera.</p> <p>Mot ovanstående bakgrund samt för att skapa en långsiktig hållbar kapitalstruktur har Bolaget beslutat att erbjuda innehavare av Preferensaktier att byta till stamaktier i Utbyteserbjudandet i enlighet med villkoren i Prospektet. Företrädesemissionen är villkorad av att Utbyteserbjudandet genomförs.</p> <p>De kommande tolv månaderna uppgår Oscar Properties uppskattade rörelsekapitalsbehov, inklusive finansiella åtaganden och förfallna leverantörsskulder, till drygt 745 mkr. Utöver Företrädesemissionen om cirka 325,8 mkr (varav cirka 43,3 mkr, efter avdrag för transaktionskostnader, kommer tillföras Bolaget i form av rörelsekapital) planerar Bolaget att inbringa ytterligare rörelsekapital om drygt 500 mkr. Detta skall ske dels genom avyttring av delar av befintligt bestånd (308 mkr), avyttring av osålda bostadsrätter (11 mkr) samt genom vinstdelning och återbetalning</p>

	<p>av investerat kapital i pågående projekt (180 mkr). Utöver ovanstående åtgärder planerar Bolaget att förlänga befintliga lån om cirka 360 mkr som förfaller under året för att ytterligare minska rörelsekapitalbehovet de närmsta tolv månaderna. Merparten av detta belopp är hänförligt till ett utestående obligationslån om 279,7 mkr per 30 september 2020, där förlängningen om två år accepterades på obligationsinnehavarmöte den 2 november 2020.</p> <p>Tecknings- och garantiåtaganden</p> <p>Bolagets verkställande direktör Oscar Engelberts helägda bolag Parkgate AB har åtagit sig att teckna sin pro-rata andel om cirka 49 mkr i Företrädesemissionen. Teckningsåtaganden berättigar inte till någon ersättning. Härutöver har, Oscar Engelbert, via Parkgate AB åtagit sig att garantera ytterligare cirka 30 mkr, SBB åtagit sig att garantera 50 mkr och åtta externa investerare lämnat garantiåtaganden för ytterligare totalt 131 mkr. Samtliga garantiåtagandena är daterade den 12 oktober 2020 och villkorade av att Företrädesemissionen tecknas och garanteras till 80 procent av emissionsvolym.</p> <p>Väsentliga intressekonflikter</p> <p>ABG är finansiell rådgivare i samband med Erbjudandena och har tillhandahållit Bolaget rådgivning i samband med struktureringen och planeringen av Erbjudandena. ABG har erhållit ersättning för utförda tjänster till Bolaget. ABG har utfört och kan också i framtiden komma att utföra olika finansiella rådgivningstjänster för Bolaget och dess närstående, för vilka ABG har erhållit och kan förväntas komma att erhålla, arvoden och andra ersättningar. Bolaget har vidare ingått ett förvärvsavtal med SBB avseende Valerum som är villkorat av att Oscar Properties erhåller nödvändig skuldfinansiering och tillförs nytt eget kapital. För att tillföra nytt eget kapital genomför Bolaget Företrädesemissionen. SBB har åtagit sig att garantera 50 mkr, motsvarande cirka 15 procent av Företrädesemissionen och har således ett intresse av att Företrädesemissionen genomförs.</p>
Emissionslikvid	<p>Företrädesemissionen kommer att tillföra Bolaget högst cirka 325,8 mkr före avdrag för emissionskostnader, vilka beräknas uppgå till 32,5 mkr. Emissionslikviden efter avdrag från emissionskostnader kommer att allokeras enligt följande prioritetsordning; i) omkring 250,0 mkr till delbetalning av förvärvslikvid för 100 procent av aktierna i Valerum, och ii) omkring 43,3 mkr kommer allokeras till allmänna verksamhetsändamål.</p>

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 riskfaktorerens 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

Möjligheten att få avsättning för Bostäder

För den del av Oscar Properties verksamhet som är hänförlig till försäljning av fastigheter, 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 framförallt 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. De skärpta amorteringskraven innebär kortfattat att vid lån för att finansiera en bostad ska banken ta hänsyn till om låntagaren lånar till mer än 50 procent av bostadens värde; om så är fallet måste lånet amorteras med 2 procent årligen ned till 70 procent och därefter 1 procent årligen ned till 50 procent av bostadens värde. Lånar låntagaren mer än 4,5 gånger sin årsinkomst innan skatt så måste låntagaren amortera ytterligare 1 procentenhet till dess att skulden underskrider 4,5 gånger låntagarens årsinkomst innan skatt. Detta får påtaglig effekt på förmågan att betala för Bostäder framförallt i Storstockholmsområdet, eftersom priserna där är på en sådan nivå att potentiella köpare av Bostäder ofta tangerar reglerna för maximal belåning och amortering.

Mot bakgrund av den stora störningen i ekonomin med anledning av spridningen av Covid-19 har staten beslutat att införa undantag från amorteringsskyldigheten. Fram till och med den 31 augusti 2021 har banker möjlighet att ge alla nya och befintliga bolånetagare undantag från kravet på amortering. Ränteläget 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, t.ex. 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 så skulle det kunna 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.

Risker relaterade till förvärvet av Valerum

Oscar Properties har ingått ett avtal med SBB avseende förvärv av samtliga aktier i fastighetsportföljen Valerum. Den totala köpeskillingen i förvärvet, tillika det överenskomna fastighetsvärdet, uppgår till cirka 1,4 miljarder kronor. Förvärvet

av Valerum är villkorat av att Bolaget erhåller tillräcklig finansiering för att genomföra förvärvet. För att delvis finansiera förvärvet emitterade Bolaget den 30 oktober 2020 ett obligationslån om 710 mkr och den extra bolagstämman beslutade den 16 november 2020 att genomföra Företrädesemissionen. Obligationslånet tillsammans med emissionslikviden från Företrädesemissionen, banklån, samt övrig räntebärande skuld, ska finansiera förvärvet av Valerum. Företrädesemissionen är villkorad av Utbyteserbjudandets genomförande. För det fall Utbyteserbjudandet inte fullföljs, eller Företrädesemissionen inte blir fulltecknad, finns en risk att Bolaget inte erhåller tillräcklig finansiering för att fullfölja förvärvet. Det finns vidare en risk att Bolaget blir skyldig att återbetala obligationslånet med upplupen ränta. Om inte tillräckligt kapital erhålls från Företrädesemissionen måste Bolaget söka andra alternativ för finansiering som kan vara väsentligt mer kostsamma eller som överhuvudtaget inte kan genomföras på kommersiellt godtagbara villkor.

Förvärvet genomförs som en del i att uppnå en långsiktigt hållbar kapitalstruktur och uppnå en solid finansiell ställning med stabila kassaflöden från förvaltningsfastigheter. I det fall någon av ovanstående risker skulle inträffa riskerar Bolaget att inte kunna genomföra förvärvet, vilket kan få en hög väsentlig negativ inverkan på Koncernens finansiella ställning och resultat. Risken för att någon av ovanstående risker inträffar bedöms som måttlig.

Projektrisker

En del av Oscar Properties verksamhet omfattar fastighetsutvecklingsprojekt, inklusive nybyggnation och konvertering av befintliga byggnader. Det är 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 fördröjningar vilket har inneburit en väsentlig negativ inverkan på Koncernens resultat och finansiella ställning, och det finns en risk att Bolagets planerade och framtida projekt på motsvarande sätt drabbas av förseningar och fördröjningar på grund av brister i tids- och kostnadskontroll.

Vidare är Oscar Properties verksamhet beroende 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 erlägga viten eller skadestånd. Bolaget är även exponerat mot risker avseende utlåning till bostadsrättsföreningar som konsolideras i Koncernen, om totalt cirka 252 mkr per den 30 september 2020.

I den del av Oscar Properties fastighetsverksamhet som hänför 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.

Om en eller flera av ovanstående faktorer skulle utvecklas negativt eller om någon av de ovan beskrivna riskerna skulle realiseras skulle fastighetsutvecklingsprojekten kunna 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.

Borgensåtaganden mot bostadsrättsföreningar

Oscar Properties är borgensman för de finansieringsarrangemang som bostadsrättsföreningar ingår för att finansiera sina förvärv av bostadsutvecklingsprojekt från Oscar Properties. Till säkerhet för den finansiering bostadsrättsföreningarna tar upp lämnas också säkerhet i fastigheter. För det fall bostadsrättsföreningarna inte skulle kunna återbetala sina lån äger finansierarna rätt att påkalla borgensåtaganden ställda av Oscar Properties. Dessa borgensåtaganden uppgick per den 30 september 2020 till totalt 1 008 mkr varav 123 mkr även konsolideras i Koncerns balansräkning som en skuldpost. Det finns en risk att föreningarnas avtalade intäkter uteblir eller att bostadsrättsföreningarna av andra orsaker inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden enligt de kreditavtal som ingåtts med banker och att Oscar Properties genom borgensåtagandena blir betalningsansvarig. Om ovanstående risker förverkligas, och Oscar Properties borgensåtaganden infrias, skulle det med hänsyn till de höga beloppen, kunna få en hög väsentlig negativ inverkan på Koncernens resultat och finansiella ställning. Risken för att bostadsrättsföreningarna inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden och att Oscar Properties genom borgensåtagandet blir betalningsskyldigt bedöms som måttlig.

Förvärvs-, försäljnings- och andra transaktionsrelaterade risker

Inom ramen för Oscar Properties verksamhet genomförs flera fastighetstransaktioner. Sådana transaktioner 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 slutfösta 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 602 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 10,9 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, produktionsstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt och struktur, inflation och räntenivåer. Bolaget har för närvarande den största andelen av sin verksamhet i Storstockholmsområdet. Efter genomförande av förvärvet av fastighetsportföljen Valerum, bestående av förvaltningsfastigheter belägna bland annat i Helsingborg, Karlskrona, Oskarshamn, Höganäs och Motala, kommer Bolagets verksamhet vara spridd i landet med 70 procent av förvaltningsfastigheterna i termer av fastighetsvärde hänförligt till Södra Sverige. 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 efter genomförande av förvärvet av Valerum, väsentligt exponerad 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 följd effekter (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 försämrad 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 försämras 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. Spridningen har under andra kvartalet medfört en minskning av BNP i Sverige med ca 8,2 procent jämfört med motsvarande period under 2019 och kan förväntas fortsätta få en inverkan på marknaderna där Bolaget är verksam. Bolaget kan påverkas indirekt av pandemin genom utbrottets direkta och indirekta effekt på den makroekonomiska utvecklingen där Bolaget driver projektutveckling samt, efter genomförande av förvärvet av Valerum, kommer att inneha förvaltningsfastigheter. I takt med att effekter av utbrottet av Covid-19 realiseras för hyresgäster, kan Bolaget efter genomförandet av förvärvet av Valerum komma att påverkas genom krav på sänkta hyresnivåer och ökade vakansgrader (se riskfaktor ”*Hyresmarknaden*”) samt ökad risk för motparters försämrade betalningsförmåga (se riskfaktor ”*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 riskfaktor ”*Finansieringsrisk*”). En ökad finansiell osäkerhet till följd av spridningen 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.

Hyresmarknaden

Genom förvärvet av fastighetsportföljen Valerum avser Oscar Properties att expandera sin verksamhet med fokus på förvaltningsfastigheter. Per tillträdesdagen av fastighetsportföljen Valerum kommer Koncernen att äga 37 förvaltningsfastigheter med en uthyrningsbar area om 133 231 kvadratmeter, ett hyresvärde om 126,9 mkr och ett driftnetto om 81,8 mkr per år. Hyresavtalen har en genomsnittlig uppsägningstid på mellan 9-12 månader och har en genomsnittlig kvarvarande hyrestid om 2,6 år. Koncernens resultat kommer att påverkas negativt om uthyrningsgrad eller hyresnivåer sjunker. Hyresintäkterna från de tre största kontrakterade hyresgästerna i Valerumportföljen under 2019 kommer efter genomförande av förvärvet att motsvara cirka 17 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.

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 uthyrningsgrad i nya projekt eller om vakanserna ökar efter tillträdet av Valerum, 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.

Fastigheters värdeförändring

Genom förvärvet av fastighetsportföljen Valerum kommer Oscar Properties att äga 37 förvaltningsfastigheter. 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 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 orealiserade värdeförändringar, liksom felaktigheter i värderingarna av fastigheterna skulle, mot bakgrund av att Koncernens tillgångar efter genomförande av förvärvet av Valerum till övervägande del utgörs av förvaltningsfastigheter, kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning. Förvaltningsfastigheterna utgör 39 procent av tillgångarna i förhållande till Bolagets balansräkning per den 30 september 2020. 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 av 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. Bolagets årsredovisning för 2019 avviker från lämnad bokslutskommuniké för 2019. Justeringar i årsredovisningen har gjorts avseende ytterligare nedskrivningar och reservation av upparbetade kostnader i projektet Gasklockan.

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, så riskerar Bolagets renommé att skadas. Oscar Properties bedömer att ett nyligt exempel på en renomméförsämrande händelse är den försenade publiceringen av årsredovisningen för 2019 som kommunicerades den 27 april 2020 och som därefter blev uppskjuten ytterligare och offentliggjordes den 29 maj 2020.

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 37 förvaltningsfastigheter som Oscar Properties kommer förvärva från SBB uppgick under räkenskapsåret 2019 till 37 815 000 kronor, motsvarande 284 kronor per kvadratmeter. Koncernen kommer att ha begränsad kontroll över dessa driftkostnader, vilka huvudsakligen består av kostnader för värme, vatten, fastighetsskötsel och försäkring. I den utsträckning som ökningar 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. Underhållskostnader för förvaltningsfastigheterna som ingår i fastighetsportföljen Valerum uppgick under räkenskapsåret 2019 till 6 590 000 kronor, motsvarande 50 kronor per kvadratmeter. 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 på 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 lokal politisk 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 bygglov för Bolagets projekt Biografen Penthouses vid Norra Djurgården till följd av att en intilliggande parkmark inte hade överförts från föreningen till kommunen.

Det är vanligt 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 ovannämnda riskerna inträffar bedöms vara måttlig.

Twister

Oscar Properties är, och kan komma att bli, inblandat i tvister eller krav, exempelvis avseende entreprenader både gentemot bostadsrättsföreningar och anlitade underentreprenörer. 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 upplåtelsepunkt. Samtliga förhandsavtal som framöver ingås inom ramen för Koncernens fastighetsutveckling kommer att upprättas i enlighet med dessa vägledande domar. Per dagen för Prospektet finns det 3 redan ingångna förhandsavtal som skulle kunna riskera att bli föremål för tvist men där tidsangivelserna för upplåtelsepunkt är uppfyllda med bakgrund av de vägledande domarna. Om en domstol i en sådan tvist ändock skulle komma till slutsatsen att denna typ av förhandsavtal är ogiltiga skulle detta, mot bakgrund av de förskottbetalningar om totalt 3,4 mkr som har gjorts till Bolaget avseende de 3 bostadsrätterna som motsvarar ett totalt lägenhetsvärde på 33,8 mkr, kunna ha en negativ inverkan på Koncernens resultat och finansiella ställning. Risken för att tvist med anledning av förhandsavtal uppkommer bedöms vara måttlig.

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 2020 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. Om regler införs som medför ett ökat skatteuttag och/eller begränsningar i möjligheten att paketera 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 rapportering 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 kommer Koncernens rörelseresultat att belastas med en avskrivning på nyttjanderätter och finansnettot med en räntekostnad, innebärande att rörelseresultatet kommer att påverkas positivt medan finansnettot kommer att påverkas 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 tänka 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 förfalltidpunkten och/eller att kostnaden för att erhålla betalningsmedel ökar avsevärt. Oscar Properties har per datumet för Prospektet likvida medel om cirka 22 mkr och ett rörelsekapitalunderskott om cirka 38 mkr, vilket innebär att Koncernen inte kan möta sina betalningsåtaganden.

Eftersom Koncernen inte kan möta sina betalningsåtaganden, finns det en väsentlig 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. Skapande av en långsiktig hållbar kapitalstruktur och frigörandet av likviditet är en förutsättning för fortsatt verksamhet och möjligheten för Bolaget att kunna fullfölja sina förpliktelser, på såväl kort som lång sikt. Ett ohanterbart rörelsekapitalunderskott skulle således ha en hög väsentlig negativ inverkan på Koncernens resultat och finansiella ställning och kunna leda till att Bolaget kan komma att avveckla sin verksamhet, inledda företagsrekonstruktion eller försättas i konkurs. Likviditetsrisken bedöms vara hög.

Finansieringsrisk

Oscar Properties verksamhet, särskilt avseende förvärv och utveckling av fastigheter, finansieras till stor del genom lån från externa långivare och räntekostnader är en betydande kostnadspost för Gruppen. En stor del av Koncernens och Intresseföretagens 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 och under Bolagets rådande ekonomiska situation 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 hög.

Finansiella åtaganden

Koncernens räntebärande skulder (dvs. exklusive intresseföretag) uppgick per den 30 september 2020 till totalt 870,6 mkr, varav 571,9 mkr bestod av säkerställda skulder till kreditinstitut. Resterande del utgjordes av obligationslån om 279,7 mkr och övriga långfristiga räntebärande skulder om 19 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) och att Koncernen vid varje kvartal ska inneha likvida medel uppgående till visst belopp (minst 30 mkr). 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.

Bolaget har emitterat ett obligationslån om totalt 450 mkr som ursprungligen förföll till betalning den 3 september 2019, men som i maj 2019 genom ett skriftligt förfarande förlängdes till september 2021. Även vissa andra ändringar i villkoren för obligationslånet vidtog. I december 2019 amorterade Bolaget 112,5 mkr på obligationen som en del av villkorsändringen. Bolaget och obligationsinnehavarna har den 2 november 2020 kommit överens om ytterligare villkorsändringar av obligationen, innebärande bland annat förlängning av slutligt förfalldatum till den 3 september 2023, att räntan sänks till Stibor 3 månader plus 5,5 procent. Vidare får bolagets dotterbolag, Valerum AB (publ) ta upp kortare marknadslån för att finansiera Bolagets förvärv av Valerum, och därtill har återlösenpriset för obligationerna ändrats till 102 procent av det nominella beloppet till och med den 3 september 2021, med efterföljande årsvis höjning om 2 procent, till maximalt 106 procent det sista förlängningsåret. Villkorsändringarna är villkorade av att förvärvet av Valerum genomförs innan den 31 december 2020.

Bolagets dotterbolag Valerum AB (publ) har även den 30 oktober 2020 emitterat ett obligationslån om totalt 710 miljoner. 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. Obligationen förfaller till omedelbar återbetalning till 101 procent av nominellt belopp om förvärvet av Valerum ej är genomfört inom 90 dagar från emissionsdagen.

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 ianspråkats, 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 hög. Risken för att obligationslånen förfaller till omedelbar betalning bedöms vara måttlig.

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 överläter 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 överläter projektfastigheten göra gällande krav mot motparten. Underlåtande av att fullfölja ingånget förhands- eller upplåtelseavtal kan få till följd 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 cirka 277 mkr per den 30 september 2020. Sådana intresseföretags möjlighet till återbetalning kan även bero på delägars finansiella ställning. Om 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 september 2020 uppgick till cirka 53 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 och byggnadskreditiv som typiskt löper under en byggnadsperiod om 18–36 månader, för att därefter avvecklas. 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 realiserar 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 vissa av Oscar Properties samarbetsavtal avseende intresseföretag finns bestämmelser som aktualiseras vid förändringar i kontrollen över Bolaget. Vid sådana förändringar kan vissa rättigheter för motparten, eller skyldigheter för Koncernen inträda som bland annat kan komma att påverka Koncernens fortsatta ägande av fastigheter. Exempelvis innehåller Koncernens samarbetsavtal med Starwood Capital rörande projektet Primus bland annat bestämmelser om ägarskifte som innebär att om någon part överstiger 50 procent av aktierna eller rösterna i Bolaget, eller om befintlig ägares andel av rösterna i Bolaget understiger 30 procent, ska Starwood Capital ha rätt att köpa ut Koncernen från SOF-11 Camilla S.Å R.L. mot marknadsvärde med avdrag för en rabatt om 20 procent. Om bestämmelser om kontrollförändringar i samarbetsavtalen aktualiseras skulle Koncernens ägande av fastigheter skulle komma att förändras och Bolaget skulle kunna tvingas att avyttra fastigheter till oförmånliga priser, vilket skulle

kunna ha en måttlig väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning. Risken för att en kontrollförändring sker bedöms som måttlig.

RISKER RELATERADE TILL ERBJUDANDENA OCH BOLAGETS AKTIER

Risker relaterade till låga anslutningsgrader i Erbjudandena

Genomförandet av Företrädesemissionen är villkorat av genomförandet av Utbyteserbjudandet. Om Utbyteserbjudandet inte når upp till tillräcklig anslutningsgrad och styrelsen då väljer att efterge villkoret avseende anslutningsgrad, så genomförs ändå Utbyteserbjudandet och följaktligen också Företrädesemissionen. Det kan inte uteslutas att styrelsen efterger villkoret avseende viss anslutningsgrad även vid en låg anslutningsgrad i Utbyteserbjudandet. En sådan låg anslutningsgrad i Utbyteserbjudandet kan då medföra att Bolaget inte uppnår en full anslutningsgrad i Företrädesemissionen och/eller inte uppnår en hållbar likviditets- och kapitalstruktur. Även för det fall Utbyteserbjudandet når upp till tillräcklig anslutningsgrad och genomförs, så att också Företrädesemissionen genomförs, så kan anslutningsgraden i Företrädesemissionen bli lägre än fullteknad. Om Företrädesemissionen inte fullteknas kan det innebära att Bolaget inte tillförs det egna kapital som fordras för att Bolaget ska kunna fullgöra sina åtaganden. Bolagets bedömning är att det fordras cirka 280 mkr i emissionslikvid (före avdrag för kvittningskomponent och emissionskostnader) från Företrädesemissionen för att Bolaget ska erhålla nödvändig finansiering avseende förvärvet av Valerum samt för övrigt rörelsekapitalbehov. Om anslutningsgraderna är för låga i Utbyteserbjudandet och/eller Företrädesemissionen skulle det ha en hög väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet. Riskerna för låga anslutningsgrader i Utbyteserbjudandet och/eller Företrädesemissionen bedöms som måttliga.

Apporteservering av Preferensaktier som anmäls i Utbyteserbjudandet med följd att de inte kan överlåtas

Innehavare av preferensaktier och preferensaktier av serie B som accepterar Utbyteserbjudandet kommer under tiden från det att anmälan mottas till dess att styrelsen konstaterar att villkoren för fullföljande av Utbyteserbjudandet uppfyllts och beslutar att fullfölja det att få sina anmälda aktier apportreserverade, och denna period kan komma att bli lång. Under den tid som preferensaktierna respektive preferensaktierna av serie B är apportreserverade kan de inte överlåtas. Innehavare av preferensaktier eller preferensaktier av serie B som accepterar Utbyteserbjudandet riskerar därmed att göra en förlust vid en negativ kursutveckling och har mycket begränsade möjligheter att skydda sig mot en sådan förlust.

Framtida utdelning till stamaktier 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 Obligationsförlängningen inte lämna aktieutdelning (eller inlösen av preferensaktier av serie B) före Obligationens förfall i september 2023. 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 obligationslänets förfall i september 2023. 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 utdelningen 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. Årsstämman den 30 juni 2020 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.

Stamaktier har sämre likvidationspreferens än Preferensaktier

Preferensaktierna har likvidationspreferens framför stamaktierna. Likvidationspreferensen innebär att Preferensaktierna vid Bolagets upplösning har företrädesrätt framför stamaktier att ur Bolagets behållna tillgångar erhålla ett belopp uppgående till 300 kronor per preferensaktie och 500 kronor per preferensaktie av serie B. Detta innebär att deltagare i Utbyteserbjudandet efter Utbyteserbjudandets fullbordan erhåller en annan likvidationspreferens, än den deras Preferensaktier har per dagen för Prospektet.

Likviditetsrisk

Bolagets stamaktier samt Preferensaktier är per dagen för Prospektet observationsnoterade, och om Nasdaq Stockholm inte beslutar att ta bort observationsnoteringen från stamaktierna före fullföljandet av Erbjudandena kommer även nyemitterade stamaktier således att vara observationsnoterade, vilket kan ha en negativ påverkan på likviditeten i aktierna. Om likviditeten är låg kan detta innebära svårigheter för aktieägare att förändra sitt innehav samt att fluktuationer i stamaktierna pris kan komma att förstärkas. Likviditetsriskerna kopplade till Bolagets stamaktier bedöms vara hög.

Risker relaterade till teckningsrätter och BTA

Den som på avstämningsdagen för Företrädesemissionen är registrerad som stamaktieägare i Oscar Properties erhåller teckningsrätter i relation till sitt befintliga aktieinnehav. Teckningsrätterna förväntas ha ett ekonomiskt värde som endast kan komma innehavaren till del om denne antingen utnyttjar dem för teckning av nya aktier senast den 14 december 2020 eller säljer dem senast den 10 december 2020. Efter den 14 december 2020 kommer, utan avisering, utnyttjade teckningsrätter att bokas bort från innehavarens VP-konto, varvid innehavaren går miste om det förväntade ekonomiska värdet för teckningsrätterna. Både teckningsrätter och betalda tecknade aktier (BTA) 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 teckningsrätter och/eller BTA. En begränsad likviditet kan också komma att förstärka fluktuationerna i marknadspriset för teckningsrätter och/eller BTA. Prisen för dessa instrument kan därmed vara inkorrekt eller missvisande.

Genomförandet av Företrädesemissionen är villkorat av genomförandet av Utbyteserbjudandet. Om Utbyteserbjudandet inte når upp till tillräcklig anslutningsgrad och om styrelsen väljer att inte efterge kravet på anslutningsgrad kommer beslutet om Företrädesemissionen att förfalla och inkomna teckningsanmälningar att makuleras. Om så sker kommer det även föra med sig att samtliga teckningsrätter förfaller och blir värdelösa utan rätt till ersättning för innehavaren. Vidare ska i sådant fall erlagd betalning för BTA i Företrädesemissionen återbetalas till innehavare av BTA. Fordran på sådan återbetalning är oprioriterad.

Icke-säkerställda tecknings- och garantiåtagandena

Bolagets verkställande direktör Oscar Engelberts helägda bolag Parkgate AB ("Parkgate") har åtagit sig att teckna sin företrädesrätt och därmed teckna stamaktier för cirka 49 mkr i Företrädesemissionen. Parkgates åtaganden berättigar inte till någon ersättning. Härutöver har, Oscar Engelbert, via Parkgate AB åtagit sig att garantera ytterligare cirka 30 mkr, SBB åtagit sig att garantera 50 mkr och ett antal externa investerare lämnat garantiåtaganden för ytterligare totalt 131 mkr. Garantiåtagandena är villkorade av att Företrädesemissionen tecknas och garanteras till 80 procent av emissionsvolym. För de garantiåtaganden som har gjorts av de externa investerarna ska Bolaget erlagga ersättning om 10 procent av garanterat belopp. Parkgates och investerarnas åtaganden är inte säkerställda och berättigar inte respektive tecknare till någon ersättning. Följaktligen finns risk att en eller flera av nämnda parter inte kommer att uppfylla sitt respektive teckningsåtagande samt att Bolaget och dess aktieägare (inklusive Parkgate) ej heller kan påkalla och framtvunga uppfyllande av teckningsåtagande.

Aktieägare med betydande inflytande

Bolagets verkställande direktör Oscar Engelbert äger indirekt och kontrollerar genom stamaktieinnehav cirka 15 procent av aktierna (motsvarande cirka 15,1 procent av 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 aktieägares 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 aktieägares 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 emissionerna i Erbjudandena, 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 Erbjudandena 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 Erbjudandena), som påverkar marknadsvärdet på stamaktierna, kommer att ske bedöms vara låg. Risken för att Bolagets ägare, inklusive tillkommande ägare i Erbjudandena, 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 på stamaktierna i Erbjudandena och att en investerare som tecknat stamaktier i Erbjudandena 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 innebar att de inte kan delta i sådana företrädesemissioner eller att deras deltagande på annat sätt försväras 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. Per den 30 september 2020 hade Bolaget 1,46 procent av sina aktieägare boende i övriga Norden, 0,70 procent boende i övriga Europa och 0,15 procent boende i övriga världen inklusive USA. 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.

Erbjudande till innehavare av Preferensaktier och inbjudan till teckning av stamaktier i Oscar Properties

Vid extra bolagsstämma den 16 november 2020, beslutades att erbjuda innehavare av preferensaktier (ISIN: SE0006992335) och preferensaktier av serie B (ISIN: SE0008041248) att i återköpserbjudande försälja preferensaktier respektive preferensaktier av serie B till Bolaget mot betalning i form av en försäljningsfordran och att teckna nya stamaktier i Bolaget i en nyemission och då använda försäljningsfordran för att betala för tecknade aktier ("Utbyteserbjudandet"). Vid samma bolagsstämma, beslutades att genomföra nyemission av stamaktier med företrädesrätt för befintliga aktieägare ("Företrädesemissionen"). Teckning av stamaktier i Utbyteserbjudandet sker under perioden från och med den 20 november 2020 till och med den 27 november 2020 och teckning av stamaktier i Företrädesemissionen sker under perioden från och med den 30 november 2020 till och med den 14 december 2020, samt i övrigt i enlighet med vad som framgår av avsnittet "Villkor och anvisningar". Styrelsen äger rätt att förlänga anmälningstiderna.

UTBYTESERBJUDANDET

Utbyteserbjudandet är ett erbjudande om nyteckning av stamaktier i Bolaget som riktas till (i) innehavare av preferensaktier, där betalning erläggs genom användande av försäljningsfordran från återköp av preferensaktier, varvid varje preferensaktie räcker till betalning av 139 nyemitterade stamaktier, och (ii) innehavare av preferensaktier av serie B, där betalning erläggs genom användande av försäljningsfordran från återköp av preferensaktier av serie B, varvid varje preferensaktie av serie B räcker till betalning av 667 nyemitterade stamaktier. Den del av försäljningsfordran som inte räcker till betalning av tecknad hel stamaktie efterges av aktietecknaren utan kompensation. Teckningskursen i de till innehavare av preferensaktier och preferensaktier av serie B riktade nyemissionerna uppgår till 0,18 kronor, vilket innebär att 139 respektive 667 nyemitterade stamaktier erhålls för varje preferensaktie respektive preferensaktie av serie B som återköps.

Utbyteserbjudandets fullföljande är villkorat av (i) att preferensaktier motsvarande minst 50 procent av samtliga utestående preferensaktier i Bolaget anmäls för försäljning till Bolaget och att innehavarna av dessa preferensaktier tecknar sig för stamaktier i Utbyteserbjudandet, och (ii) att preferensaktier av serie B motsvarande minst 50 procent av samtliga utestående preferensaktier av serie B i Bolaget anmäls för försäljning till Bolaget och att innehavarna av dessa preferensaktier av serie B tecknar sig för stamaktier i Utbyteserbjudandet. Bolagets styrelse äger rätt att besluta att fullfölja Utbyteserbjudandet även vid lägre anslutningsgrad.

De nyemitterade stamaktierna i Utbyteserbjudandet ska i enlighet med ovan betalas genom kvittning av aktietecknarens fordran på Bolaget. Bolaget kommer således inte att tillföras några kontanta medel genom Utbyteserbjudandet, men ett genomförande av Utbyteserbjudandet innebär en ökning av Bolagets aktiekapital. Genom Utbyteserbjudandet kommer Bolaget att emittera högst 202 713 050 stamaktier och Bolagets aktiekapital kommer att ökas med högst 2 027 130,50 kronor.

FÖRETRÄDESEMISSIONEN

I Företrädesemissionen erbjuds befintliga stamaktieägare att med företrädesrätt teckna nya stamaktier i Bolaget. Den som på avstämmningsdagen den 27 november 2020 är införd i aktieboken som aktieägare i Bolaget erhåller nio (9) teckningsrätter för varje innehavd stamaktie i Bolaget. Teckningsrätterna berättigar innehavaren att med företrädesrätt teckna stamaktier, varvid en (1) teckningsrätt berättigar till teckning av en (1) stamaktie. Teckningskursen är 0,19 kronor per ny stamaktie.

Företrädesemissionen är villkorad av att villkoren för Utbyteserbjudandet uppnås eller efterges av Bolagets styrelse.

Företrädesemissionen kommer att tillföra Bolaget högst cirka 325,8 mkr före avdrag för emissionskostnader, vilka beräknas uppgå till 32,5 mkr. Emissionslikviden efter avdrag från emissionskostnader kommer att allokeras enligt följande prioritetsordning: i) omkring 250 mkr till delbetalning av förvärvslikvid för 100 procent av aktierna i Valerum, och ii) omkring 43,3 mkr kommer allokeras till allmänna verksamhetsändamål.

Teckningsåtagande och garantier

I samband med Företrädesemissionen har Oscar Engelberts helägda bolag Parkgate AB åtagit sig att teckna stamaktier för cirka 49 mkr, motsvarande dess pro rata-andel av Företrädesemissionen. Vidare har Parkgate AB lämnat garantiåtagande om ytterligare cirka 30 mkr. SBB har lämnat garantiåtagande om cirka 50 mkr. Därutöver har Bolaget erhållit garantiåtaganden om 131 mkr från ett garantikonstium bestående av 8 externa investerare. För fullständig information om teckningsförbindelser och garantiåtaganden i Företrädesemissionen, se avsnittet "Legala frågor och kompletterande information – Teckningsåtaganden och emissionsgaranter".

Härmed inbjuds innehavare av preferensaktier och preferensaktier av serie B att teckna stamaktier i Utbyteserbjudandet samt stamaktieägarna i Oscar Properties att med företrädesrätt teckna nya aktier i Oscar Properties i enlighet med villkoren i Prospektet.

Stockholm den 19 november 2020
Oscar Properties Holding AB (publ)
Styrelsen

Bakgrund och motiv

Oscar Properties har en attraktiv projektportfölj av bostäder och samhällsfastigheter i Stockholmsregionen. För att kunna realisera det fulla värdet av projektportföljen har styrelsen i Bolaget identifierat ett behov av att komplettera den nuvarande utvecklingsverksamheten med ett eget bestånd av förvaltningsfastigheter för att därigenom säkra en för Bolaget stabil och förutsägbar intäktskälla. Den 13 oktober 2020 offentliggjorde Oscar Properties att Bolaget ingått avtal om att förvärva en fastighetsportfölj av SBB för en köpeskilling om cirka 1,4 miljarder kronor. Bolagets bedömning är att förvärvet från SBB, tillsammans med den tillhörande kapitaliseringen av Bolaget, skapar ett Oscar Properties med en solid finansiell ställning och stabila kassaflöden från förvaltningsfastigheter. Fastighetsportföljen har hyresintäkter om cirka 122 mkr och ett driftnetto om cirka 82 mkr, inklusive hyresgarantier. Bolaget förväntas efter förvärvet uppnå ett positivt kassaflöde utan att vara beroende av fluktuerande kassaflöden från utvecklingsverksamheten.

Förvärvet är villkorat av att extra bolagsstämma beslutar att genomföra Företrädesemissionen, samt att Oscar Properties erhåller tillräcklig finansiering för att genomföra förvärvet. Som en del av finansieringen av förvärvet har styrelsen i Oscar Properties beslutat att genomföra Företrädesemissionen om cirka 325,8 mkr före emissionskostnader, vilken är garanterad till 80 procent genom teckningsförbindelser och garantier från Oscar Engelbert via Parkgate AB och garantier från SBB samt av ett garantikonstium bestående av externa investerare. Emissionslikviden kommer att användas för att delfinansiera förvärvet samt för rörelsekapital. Företrädesemissionen kommer att tillföra Bolaget högst cirka 325,8 mkr före avdrag för emissionskostnader, vilka beräknas uppgå till 32,5 mkr. Emissionslikviden efter avdrag för emissionskostnader kommer att allokeras enligt följande prioritetsordning: (i) omkring 250,0 mkr till delbetalning av förvärvslikvid och (ii) omkring 43,3 mkr kommer att allokeras till allmänna verksamhetsändamål.

Den 16 november beslöt extra bolagsstämma att godkänna Företrädesemissionen. Resterande del av köpeskillingen har finansierats genom upptagande av ett obligationslån om 710 mkr, som emitterades den 30 oktober 2020, samt en kombination av banklån, övrig räntebärande skuld och eget kapital.

Vidare avser Bolaget framöver att kombinera fastighetsförvaltning med värdeskapande utveckling. I den fastighetsportfölj som Bolaget förvärvat från SBB har Bolaget identifierat cirka 82 000 kvadratmeter byggrätter inom befintliga detaljplaner som möjliggör utveckling av både bostäder och kommersiella fastigheter. Framtida utvecklingsprojekt kommer i huvudsak att genomföras i JV-strukturer med finansiellt starka partners, vilket ger Oscar Properties möjlighet att i större utsträckning fokusera på sin kärnkompetens; design, marknadsföring och försäljning. Byggrisken kommer att minimeras genom entreprenadkontrakt med finansiellt stabila leverantörer. Därutöver ska bostadutvecklaren Norrterna, som utvecklar och bygger kvalitetsbostäder på expansiva orter runtom i Sverige till priser som konkurrerar med nybyggda hyresrätter, fortsätta att expandera.

Bolaget har per datumet för Prospektet likvida medel om 22 mkr och ett rörelsekapitalunderskott om cirka 38 mkr. De kommande tolv månaderna uppgår Oscar Properties uppskattade rörelsekapitalsbehov, inklusive finansiella åtaganden och förfallna leverantörsskulder, till drygt 745 mkr. Utöver Företrädesemissionen om cirka 325,8 mkr (varav cirka 43,3 mkr, efter avdrag för emissionskostnader, kommer tillföras Bolaget i form av rörelsekapital) planerar Bolaget att inbringa ytterligare rörelsekapital om drygt 500 mkr. Detta skall ske dels genom avyttring av delar av befintligt bestånd (308 mkr), avyttring av osålda bostadsrätter (11 mkr) samt genom vinstdelning och återbetalning av investerat kapital i pågående projekt (180 mkr). Utöver ovanstående åtgärder planerar Bolaget att förlänga befintliga lån om cirka 360 mkr som förfaller under året för att ytterligare minska rörelsekapitalbehovet de närmsta tolv månaderna. Merparten av detta belopp är hänförligt till ett utestående obligationslån om 279,7 mkr per 30 september 2020, där förlängningen om två år beslutades den 2 november 2020.

Skulle Oscar Properties inte, i tillräckligt hög utsträckning, erhålla medel för att finansiera Koncernens rörelsekapitalbehov i enlighet med vad som framkommer ovan, exempelvis genom att Företrädesemissionen inte fulltecknas, 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.

Mot ovanstående bakgrund samt för att skapa en långsiktigt hållbar kapitalstruktur har Bolaget beslutat att erbjuda innehavare av Preferensaktier att byta till stamaktier i Utbyteserbjudandet i enlighet med villkoren i Prospektet. Företrädesemissionen är villkorat av att Utbyteserbjudandet genomförs. Vid 100 procent acceptgrad i Utbyteserbjudandet och vid en teckningsgrad om 100 procent i Företrädesemissionen skulle tidigare preferensaktieägarna äga cirka 9,6 procent av totalt kapital och totalt antal röster i Bolaget. Vidare skulle en acceptansgrad om 100 procent i Utbyteserbjudandet minska rätten till årlig utdelning med cirka 25 mkr. En hög acceptansgrad i Utbyteserbjudandet bedöms positivt påverka Bolagets möjligheter att finansiera verksamheten, inklusive framtida utvecklingsprojekt. Bolaget bedömer vidare att finansieringsmöjligheterna på kapitalmarknaden är begränsade som en följd av den nuvarande kapitalstrukturen med ett stort antal utestående Preferensaktier, vilket innebär att en hög acceptansgrad i Utbyteserbjudandet kommer ha långsiktigt positiv påverkan på Bolaget.

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 19 november 2020
Oscar Properties Holding AB (publ)

Villkor och anvisningar

DNB är emissionsinstitut i Utbyteserbjudandet och Företrädesemissionen.

VILLKOR OCH ANVISNINGAR FÖR UTBYTESERBJUDANDET

I Utbyteserbjudandet erbjuds innehavare av preferensaktier (ISIN: SE0006992335) och preferensaktier av serie B (ISIN: SE0008041248) att i återköpserbjudande försälja preferensaktier respektive preferensaktier av serie B till Bolaget och att teckna nya stamaktier i Bolaget i en nyemission och då använda försäljningsfordran för att betala för tecknade stamaktier.

Återköpsbeloppen i återköpserbjudandena är 25 kronor per preferensaktie respektive 125 kronor per preferensaktie av serie B och betalning erläggs i form av försäljningsfordran. Deltagande i återköpserbjudandena förutsätter att innehavare av preferensaktier och preferensaktier av serie B samtidigt med anmälan om försäljning av sina aktier tecknar stamaktier till en teckningskurs om 0,18 kronor per stamaktie för en total teckningslikvid motsvarande återköpsbeloppet för samtliga preferensaktier och preferensaktier av serie B som anmälan om försäljning avser. Betalning av tecknade stamaktier sker genom kvittning av försäljningsfordran.

Genom deltagande i Utbyteserbjudandet erhålls 139 nya stamaktier i Bolaget för varje preferensaktie som anmälan om försäljning avser respektive 667 nya stamaktier i Bolaget för varje preferensaktie av serie B som anmälan om försäljning avser. Om försäljningsfordran inte räcker till betalning av en hel stamaktie i Utbyteserbjudandet bortfaller överstigande belopp utan kompensation.

Villkor för fullföljande av Utbyteserbjudandet

Utbyteserbjudandets fullföljande är villkorat av (i) att preferensaktier motsvarande minst 50 procent av samtliga utestående preferensaktier i Bolaget anmäls för försäljning till Bolaget och att innehavarna av dessa preferensaktier tecknar sig för stamaktier i Utbyteserbjudandet, och (ii) att preferensaktier av serie B motsvarande minst 50 procent av samtliga utestående preferensaktier av serie B i Bolaget anmäls för försäljning till Bolaget och att innehavarna av dessa preferensaktier av serie B tecknar sig för stamaktier i Utbyteserbjudandet.

Bolagets styrelse äger rätt att besluta att fullfölja Utbyteserbjudandet även vid lägre anslutningsgrad.

Teckningskurs

Stamaktierna i Utbyteserbjudandet emitteras till en kurs motsvarande 0,18 kronor per stamaktie.

Courtaget utgår ej.

Anmälningssperiod

Anmälningssperioden för Utbyteserbjudandet börjar löpa den 20 november 2020. Utbyteserbjudandet kan accepteras senast klockan 10.00 (svensk tid) den 27 november 2020. Anmälan om accept av Utbyteserbjudandet är bindande.

Styrelsen för Bolaget förbehåller sig rätten att förlänga anmälningssperioden för Utbyteserbjudandet. Sådan förlängning av anmälningssperioden kommer att offentliggöras via pressmeddelande före anmälningssperiodens utgång.

Anmälan om försäljning, teckning och betalning genom kvittning i Utbyteserbjudandet

Innehavare av preferensaktier och/eller preferensaktier av serie B i Bolaget, vars innehav av preferensaktier och/eller preferensaktier av serie B är direktregistrerade hos Euroclear och som önskar acceptera Utbyteserbjudandet ska under anmälningssperioden

underteckna och lämna in korrekt ifylld anmälningssedel enligt fastställt formulär till DNB.

Förtryckt anmälningssedel distribueras till samtliga innehavare av preferensaktier och preferensaktier av serie B som är direktregistrerade hos Euroclear per utsökningsdagen den 17 november 2020. VP-konto och aktuellt innehav framgår av den förtryckta anmälningssedeln. Innehavare bör själva kontrollera att de förtryckta uppgifterna på anmälningssedeln är korrekta.

Blank anmälningssedel samt prospekt kan erhållas från Oscar Properties (www.oscarproperties.com) och ABG (www.abgsc.com). Prospektet finns även tillgängligt på DNB:s webbplats www.dnb.se/emission.

Ifylld anmälningssedel ska vara DNB tillhanda, såvitt avser Utbyteserbjudandet, senast den 27 november 2020 klockan 10.00 (svensk tid) på nedanstående adress:

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.

Det är inte tillåtet att ge in fler än en anmälningssedel av respektive typ. Om flera anmälningar lämnas in kan endast den först mottagna anmälan komma att beaktas. För sent inkommen anmälan liksom ofullständigt eller felaktigt ifylld anmälan kan komma att lämnas utan avseende. Inga tillägg eller ändringar får göras i förtryckt text.

Observera att formell försäljning, teckning och betalning genom kvittning i aktiebolagslagens mening görs på särskild teckningslista av DNB, enligt i anmälningssedeln intagen fullmakt, först sent styrelsen meddelat DNB att beslut om tilldelning har fattats.

Förvaltarregistrerade innehav

Innehavare av preferensaktier och/eller preferensaktier av serie B som vars innehav av preferensaktier, och/eller preferensaktier av serie B är förvaltarregistrerade hos bank eller annan förvaltare ska lämna anmälan om teckning och betalning genom kvittning av försäljningsfordran via sin förvaltare i enlighet med instruktioner från förvaltaren.

Pantsatta innehav

För det fall preferensaktier eller preferensaktier av serie B är pantsatta måste såväl ägaren som panthavare underteckna anmälningssedeln och bekräfta att panträtten upphör då Utbyteserbjudandet fullföljs. Panträtten måste således vara avregistrerad i VPC-systemet avseende berörda preferensaktier eller preferensaktier av serie B när innehavarens fordran mot Bolaget kvittas mot stamaktier i Bolaget.

Bekräftelse av accept

Efter att korrekt och fullständigt ifylld anmälningssedel har mottagits och registrerats av DNB kommer preferensaktier och/eller preferensaktier av serie B att överföras till ett för varje direktregistrerad ägare nyöppnat, spärrat VP-konto (så kallat apportkonto) i ägarens namn. I samband därmed erhåller innehavare av preferensaktier och/eller preferensaktier av serie B en VP-avi från Euroclear som utvisar antalet preferensaktier och/eller preferensaktier av serie B som utbökats från det ursprungliga VP-kontot. Om innehavet är förvaltarregistrerat sker redovisning genom respektive förvaltare.

Betalning

Som betalning för nyemitterade stamaktier inom ramen för Utbyteserbjudandet ska kvittning ske mot aktietecknarens försäljningsfordran motsvarande återköpsbeloppet för samtliga preferensaktier och/eller preferensaktier av serie B som anmälan om försäljning till Bolaget i Utbyteserbjudandet avser. Varje preferensaktie som omfattas av anmälan om försäljning räcker till betalning av 139 nyemitterade stamaktier och varje preferensaktie av serie B som omfattas av anmälan om försäljning räcker till betalning av 667 nyemitterade stamaktier. Endast hela stamaktier kommer att ges ut till innehavare av preferensaktier och innehavare av preferensaktier av serie B som accepterar Utbyteserbjudandet. Om försäljningsfordran inte räcker till betalning av en hel stamaktie i Utbyteserbjudandet bortfaller överstigande belopp utan kompensation.

Tilldelning

Tilldelningen av stamaktier i Utbyteserbjudandet motsvarar återköpsbeloppet för samtliga preferensaktier och/eller preferensaktier av serie B som anmälan om försäljning till Bolaget i Utbyteserbjudandet avser.

Leverans av aktier

Leverans av stamaktier kommer att ske när registrering av nyemissionen i samband med Utbyteserbjudandet har skett hos Bolagsverket, vilket ej kan ske före det att villkoren för Utbyteserbjudandet uppfylls eller efterges av Bolagets styrelse. Efter att kvittning mot försäljningsfordran för återköpta Preferensaktier har registrerats som betalning för de nyemitterade stamaktierna hos Bolagsverket för tecknade stamaktier i Utbyteserbjudandet kommer Euroclear att sända ut en avi som bekräftar på att stamaktier har bokats in på aktietecknarens VP-konto. Stamaktierna beräknas levereras omkring den 21 december 2020.

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 utfallet av Utbyteserbjudandet

Utfallet av Utbyteserbjudandet beräknas offentliggöras genom pressmeddelande omkring den 27 november 2020. Samtliga pressmeddelanden med anledning av Utbyteserbjudandet kommer att finnas tillgängliga på Oscar Properties webbplats (www.oscarproperties.com).

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 Utbyteserbjudandet att handlas på Nasdaq Stockholm.

VILLKOR OCH ANVISNINGAR FÖR FÖRETRÄDESEMISSIONEN

I syfte att inte försämra situationen för deltagare i Utbyteserbjudandet för det fall Bolaget inte kan genomföra Företrädesemissionen, så är Utbyteserbjudandet villkorat av (i) att preferensaktier motsvarande minst 50 procent av samtliga utestående preferensaktier i Bolaget anmäls för försäljning till Bolaget och att innehavarna av dessa preferensaktier tecknar sig för stamaktier i Utbyteserbjudandet, och (ii) att preferensaktier av serie B motsvarande minst 50 procent av samtliga utestående

preferensaktier av serie B i Bolaget anmäls för försäljning till Bolaget och att innehavarna av dessa preferensaktier av serie B tecknar sig för stamaktier i Utbyteserbjudandet.

För det fall villkoren för Företrädesemissionen inte uppfylls eller efterges av Bolagets styrelse kommer beslutet om Företrädesemissionen att förfalla vilket för Företrädesemissionen innebär att inkomna anmälningar om teckning av stamaktier (samt samtliga teckningsrätter makuleras). Pressmeddelande om detta kommer i sådant fall att offentliggöras av Bolaget.

Företrädesrätt och teckningsrätter

Den som på avstämningsdagen den 27 november 2020 är införd i aktieboken som stamaktieägare i den av Euroclear för Oscar Properties räkning förda aktieboken äger företrädesrätt att teckna nya stamaktier i förhållande till det antal stamaktier innehavaren äger på avstämningsdagen.

Den som på avstämningsdagen den 27 november 2020 är införd i aktieboken som aktieägare i Bolaget erhåller nio (9) teckningsrätter för varje innehavd stamaktie i Bolaget. Teckningsrätterna berättigar innehavaren att med företrädesrätt teckna stamaktier, varvid en (1) teckningsrätt berättigar till teckning av en (1) stamaktie.

Aktieägare som väljer att inte delta i Företrädesemissionen genom att teckna nya stamaktier kommer att bli utspädda med cirka 91 procent i förhållande till antalet utestående aktier.¹

Teckningskurs

De nya stamaktierna emitteras till en teckningskurs om 0,19 kronor per aktie. Courtage utgår ej.

Avstämningsdag

Avstämningsdag hos Euroclear för fastställande av vilka som äger rätt att erhålla teckningsrätter i Företrädesemissionen är den 27 november 2020. Stamaktierna i Bolaget handlas inklusive rätt att erhålla teckningsrätter till och med den 25 november 2020. Stamaktierna i Bolaget handlas exklusivt rätt att erhålla teckningsrätter i Företrädesemissionen från och med den 26 november 2020.

Anmälningstid

Anmälan om teckning av nya stamaktier med stöd av teckningsrätter ska ske under tiden från och med den 30 november 2020 till och med den 14 december 2020. Under denna period kan också anmälan om teckning av nya stamaktier göras utan stöd av teckningsrätter. Styrelsen för Bolaget äger rätt att förlänga anmälningstiden för Företrädesemissionen. Sådant förlängning av anmälningstiden kommer att offentliggöras via pressmeddelande före anmälningstidens utgång. Pressmeddelandet kommer att finnas tillgängligt på Bolagets webbplats (www.oscarproperties.com).

Teckning med stöd av teckningsrätter

Direktregistrerade aktieägare

Emissionsredovisning

Förtryckt emissionsredovisning med vidhängande 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 teckningsrätter och det hela antal aktier som kan tecknas i Erbjudandet. Avi avseende registrering av teckningsrätter på VP-konto kommer inte att skickas ut.

¹ Beräknat på basis av det högsta antalet stamaktier som kan tillkomma genom Utbyteserbjudandet och genom Företrädesemissionen i förhållande till det maximala antalet utestående stamaktier i Bolaget efter Utbyteserbjudandet och Företrädesemissionen.

Direktregistrerade aktieägares teckning

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

- Den förtryckta bankgiroavin ska användas om samtliga teckningsrätter enligt emissionsredovisningen från Euroclear ska utnyttjas.
- Anmälningssedeln märkt "Särskild anmälningsedel" ska användas om teckningsrätter har köpts, sålts eller överförts från annat VP-konto, eller av annan anledning ett annat antal teckningsrätter än det som framgår av den förtryckta emissionsredovisningen ska utnyttjas för teckning av nya aktier. Samtidigt som den ifyllda anmälningssedeln skickas in ska betalning ske för de tecknade aktierna, vilket kan ske på samma sätt som för andra bankgirobetalningar, till exempel via Internetbank, genom girering eller på bankkontor.

Särskild anmälningsedel ska vara DNB tillhanda senast kl 15.00 den 14 december 2020. Eventuell anmälningsedel som sänds med post bör därför avsändas i god tid före sista teckningsdagen. Endast en anmälningsedel per person eller juridisk person kommer att beaktas. I det fall fler än en anmälningsedel insändes kommer enbart den sist inkomna att beaktas. Ofullständig eller felaktigt ifylld särskild anmälningsedel kan komma att lämnas utan avseende. Anmälan är bindande

Ifylld särskild anmälningsedel 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 anmälningsedel finns kan erhållas från Oscar Properties (www.oscarproperties.com) och ABG (www.abgsc.com). Särskild anmälningsedel finns även tillgänglig på DNB:s webbplats www.dnb.se/emission.

I de fall fler än en anmälningsedel insändes kommer enbart den först erhållna att beaktas. Övriga anmälningsredor kan därmed lämnas utan hänsesende. Observera att teckning är bindande. Teckning genom anmälan är villkorad av att villkoren för Företrädesemissionen uppfylls.

Aktieägare bosatta i vissa obehöriga jurisdiktioner

Tilldelning av teckningsrätter och utgivande av nya stamaktier 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, stamaktieägare som har sina befintliga aktier direktregistrerade på VP-konton med registrerade adresser i USA, Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Schweiz, Singapore, Sydafrika, Sydkorea 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 teckningsrätter eller tillåtas teckna nya stamaktier i Företrädesemissionen.

Handel med teckningsrätter

Handel med teckningsrätter äger rum på Nasdaq Stockholm under perioden från och med den 30 november 2020 till och med den 10 december 2020. Aktieägare ska vända sig direkt till sin bank eller annan förvaltare med erforderliga tillstånd för att genomföra köp och försäljning av teckningsrätter. Teckningsrätter som förvärvas under ovan nämnda handelsperiod ger, under anmälningsperioden, samma rätt att teckna nya stamaktier som de teckningsrätter aktieägare erhåller baserat på sina innehav i Bolaget på avstämningsdagen. ISIN-koden för teckningsrätterna är SE0015222047.

Betalda tecknade aktier (BTA)

När betalning för de nytecknade stamaktierna inkommit till DNB, och förutsatt att villkoren för Företrädesemissionen (dvs. Utbyteserbjudandets genomförande) uppfylls, registreras detta hos Euroclear så snart detta kan ske. Därefter erhåller tecknaren en VP-avi med bekräftelse på att inbokning av Betalda Tecknade Aktier (BTA) skett på tecknarens VP-konto. De nytecknade aktierna bokförs som BTA på VP-konto till dess att de nyemitterade aktierna har blivit registrerade vid Bolagsverket. Registrering vid Bolagsverket beräknas ske omkring 21 december 2020 för aktier tecknade med stöd av teckningsrätter. Därefter kommer BTA att bokas om till stamaktier. Någon VP-avi utsänds ej i samband med denna ombokning. Depåkunder hos förvaltare erhåller BTA och information i enlighet med respektive förvaltares rutiner. Handel i BTA kommer att ske på Nasdaq Stockholm från och med den 30 november och beräknas pågå till dess att Företrädesemissionen har registrerats vid Bolagsverket. ISIN-koden för BTA är SE0015222054.

Teckning av nya stamaktier utan stöd av teckningsrätter

Viktig information vid teckning av stamaktier utan stöd av teckningsrätter (dvs. utan företrädesrätt)

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 har enbart svenskt medborgarskap består ditt NID-nummer av beteckningen "SE" följt av ditt personnummer. Har du flera eller något annat än svenskt medborgarskap kan ditt NID-nummer vara någon annan typ av nummer. 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.

Direktregistrerade aktieägare och övriga

Ansökan om teckning av nya stamaktier utan stöd av teckningsrätter ska göras på för ändamålet avsedd anmälningsedel, benämnd "Teckning utan stöd av teckningsrätter". Det är tillåtet att ge in fler än en anmälningsedel, varvid dock endast den senast daterade anmälningssedeln kommer att beaktas. Anmälningssedeln kan erhållas från Oscar Properties (www.oscarproperties.com) och ABG (www.abgsc.com). Anmälningssedeln för teckning utan stöd av teckningsresurser finns även tillgänglig på DNB:s webbplats för prospekt www.dnb.se/emission. Anmälningssedeln ska vara DNB tillhanda senast den 14 december 2020 klockan 15:00 (svensk tid).

Förvaltarregistrerade ägare och övriga

Anmälan om teckning av nya stamaktier utan stöd av teckningsrätter 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.

Tilldelning av nya stamaktier utan stöd av teckningsrätter

För det fall inte samtliga stamaktier tecknats med stöd av teckningsrätter ska styrelsen, inom ramen för Företrädesemissionen högsta belopp, besluta om tilldelning av stamaktier som tecknats utan stöd av teckningsrätter. Sådan tilldelning ska i första hand ske till tecknare som tecknat stamaktier med stöd av teckningsrätter, oavsett om de var aktieägare på avstämningsdagen eller inte, och vid överteckning i förhållande till deras teckning med stöd av teckningsrätter i Företrädesemissionen och, i den mån detta inte kan ske, genom lotning. I andra hand ska

tilldelning ske till annan som tecknat aktier i Företrädesemissionen utan stöd av teckningsrätter och, för det fall dessa inte kan erhålla full tilldelning, tilldelning ske i förhållande till det antal aktier som var och en har tecknat och, om detta inte är möjligt, genom lottnings.

Besked om eventuell tilldelning av aktier tecknade utan företrädesrätt lämnas genom översändande av tilldelningsbesked i form av en avräkningsnota, förutsatt att Emissionsvillkoret blir uppfyllt. Betalning ska ske enligt besked på avräkningsnota, dock senast tre dagar efter utsänd avräkningsnota. Något meddelande lämnas ej till den som inte erhållit tilldelning. Erläggs ej likvid i rätt tid kan tecknade stamaktier komma att överlätas till annan. Skulle försäljningspriset vid sådan överlåtelse komma att understiga priset enligt denna Företrädesemission, kan den som ursprungligen erhållit tilldelning av dessa aktier komma att få svara för hela eller delar av mellanskillnaden.

Leverans av aktier

Leverans av stamaktier kommer att ske när registrering av nyemissionen i samband med Företrädesemissionen har skett hos Bolagsverket. Registreringen hos Bolagsverket beräknas ske omkring den 21 december 2020 för aktier tecknade med stöd av teckningsrätter. Registrering hos Bolagsverket beräknas ske omkring den 30 december 2020 för aktier tecknade utan stöd av teckningsrätter.

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 15 december 2020 genom ett pressmeddelande från Oscar Properties. Samtliga pressmeddelanden med anledning av Företrädesemissionen

kommer att finnas tillgängliga på Oscar Properties webbplats (www.oscarproperties.com).

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.

ÖVRIG INFORMATION

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

Ofullständiga eller felaktigt ifyllda anmälningseddlar kan komma att lämnas utan beaktande. Om teckningslikviden inbetalas för sent, är otillräcklig eller på felaktigt sätt kan anmälan om teckning komma att lämnas utan beaktande eller teckning komma att ske med ett lägre belopp. Betald likvid som ej tagits i anspråk kommer i så fall att återbetalas till angivet konto. Om flera anmälningseddlar av samma kategori inges kommer endast den anmälningsedel 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.

Marknadsöversikt

Nedan följer en översiktlig beskrivning av marknaden där Oscar Properties är verksam. Oscar Properties är primärt verksam på bostadsmarknaden 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.

MARKNADEN

Oscar Properties köper, utvecklar och säljer fastigheter främst inom Storstockholmsområdet. Bolaget är verksam inom nyproduktion och konvertering samt i begränsad mån inom förvaltning av fastigheter.

Under det andra kvartalet 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. I de första projekten som lanserats av Norrterna ska bolaget utveckla 191 bostäder i Karlskrona. Byggstarten för de lanserade projekten är planerade till 2020 och 2022. Norrterna ser samtliga kommuner med underskott av bostäder som sin marknad.

Konvertering till bostäder

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. Oscar Properties visade tidigt hur man med kunskap och visioner kan omvandla nedgångna kontor och före detta industrifastigheter till attraktiva bostäder. 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.

Nybyggnation av bostäder

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

DRIVKRAFTER

Marknaden för konvertering samt nybyggnation påverkas av ett antal faktorer. Oscar Properties bedömer att de viktigaste av dessa faktorer är:

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

Makroekonomisk utveckling

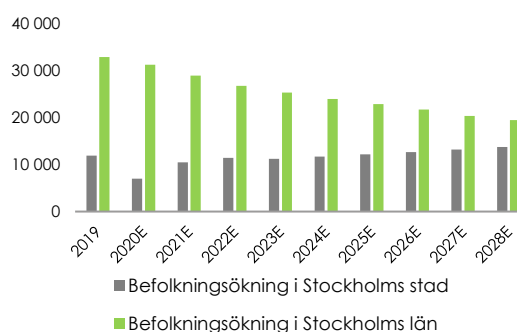
Fastighetsmarknaden och förutsättningarna för fastighetsutveckling påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, politiska beslut, tillväxt, sysselsättning, lönenivåer samt räntenivåer. Fastighetssektorns tillväxt sker mot bakgrund av såväl förbättrad omvärldskonjunktur som en stark underliggande svensk ekonomi. Bolaget har för närvarande den största andelen av sin verksamhet i

Storstockholmsområdet. Efter genomförande av förvärvet av fastighetsportföljen Valerum kommer Bolagets verksamhet vara spridd i landet med 70 procent av förvaltningsfastigheterna i termer av fastighetsvärde hänförligt till Södra Sverige. Stockholm har historiskt sett haft en starkare ekonomisk tillväxt än övriga delar av Sverige. Mot bakgrund av Bolagets verksamhet är Bolaget särskilt exponerat mot makroekonomiska faktorer som allmänna räntenivåer, lokala obalanser mellan utbud och efterfrågan på Bostäder och bostadsköparens tillgång till finansiering, samt efter genomförande av förvärvet av Valerum, väsentligt exponerad mot efterfrågan på den aktuella hyresmarknaden med effekt på vakans- och hyresnivåer, särskilt i förhållande till kommersiella lokaler. Därutöver har den fortsatta spridningen av Covid-19 haft en fortsatt negativ påverkan på den allmänna makroekonomiska utvecklingen, se vidare under avsnitt "Covid-19" nedan.

Befolkningsutveckling

Befolkningstillväxten i regionen är en stark drivkraft för såväl konvertering som nybyggnation av bostäder. Befolkningstillväxten i Stockholm driver efterfrågan på boende och skapar behov av nya bostäder. Trots en minskning i bostadsbyggandet under senare år kan det till följd av befolkningstillväxten förväntas att bostadsbyggandet kommer att öka på sikt.

- PROGNOTISERAD BEFOLKNINGSÖKNING² -



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 2017.³ År 2027 väntas bostadsbeståndet (exkluderat rivna bostäder) uppgå till ca 558 000 respektive cirka 766 000 bostäder i Stockholms stad respektive Stockholms län (exklusive Stockholms stad).⁴

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

² Stockholms stad, Stockholms stads befolkningsprognos 2020-2040 samt Statistiska centralbyrån, befolkningsprognos Stockholms län.

³ Stockholms läns landsting, Stockholms läns demografirapport 2018-2027.

⁴ Stockholms läns landsting, prognos i Demografisk rapport 2015:8, bilagan Bostadsbyggnadsplaner 2015-2024/50.

förtätning av staden är ombyggnation genom konvertering av omoderna lokaler till bostäder ett naturligt alternativ.⁵

Enligt stadsbyggnadskontorets strategi Arkitektur Stockholm ska arkitektur, nytänkande och design premieras i framtida upphandlingar.² Stockholms stad har som uttalat mål att främja nyskapande arkitektur av hög kvalitet för att stärka Stockholm i rollen som Sveriges huvudstad.

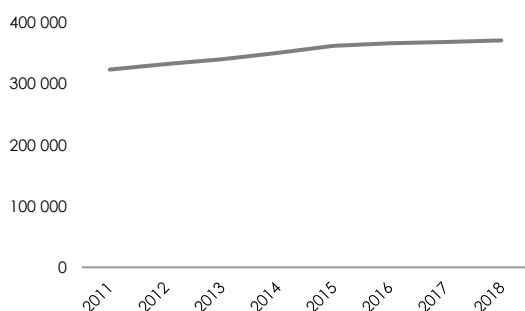
Hushållens betalningsförmåga

Hushållens förmåga att betala boendekostnader påverkas av hushållens disponibla inkomster, vilka påverkas av sådant som sysselsättningsutveckling, löneutveckling och skatter. Vidare påverkas betalningsförmågan av finansieringskostnaderna 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.

Från och med den 1 mars 2018 gäller ytterligare regler från Finansinspektionen för amorteringskrav på bostadslån. Enligt de tidigare amorteringsreglerna som infördes under 2016 har amorteringen på bolån styrts av lånets storlek i förhållande till bostadens värde. De ytterligare regler som gäller från och med den 1 mars 2018 påverkar även bruttointkomst 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 är stor och svårbedömd.

- DISPONIBEL INKOMST, SAMTLIGA HUSHÅLL,
SVERIGE⁶ -



Bostadspriserna

Såväl viljan som förmågan att betala för Bostäder har en avgörande betydelse för Oscar Properties lönsamhet. Enligt Svensk Mäklarstatistik har priserna på bostadsrätter i centrala Stockholm stigit varje år under perioden 2009-2016, med en ökning om i snitt cirka 7,6 procent per år under ifrågavarande period. Under år 2017 föll priserna kraftigt 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 ca 1 procent på bostadspriserna i centrala Stockholm men i Storstockholm var boendeprierna oförändrade i jämförelse med priserna under 2017. Under 2019 fortsatte bostadspriserna att återhämta sig innebärande att priserna steg med ca 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. Medelpriset för en bostadsrätt i centrala

Stockholm uppgick i oktober 2020 till ca 96 633 kronor per kvadratmeter och i Stockholms län till cirka 62 194 kronor per kvadratmeter.⁷ 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 på bostadsrätter i Stockholm.

Norrternas marknad

Norrterna har för avsikt att bygga och sälja prisvärda bostadsrätter för en bred kundgrupp runt om i Sverige. Norrterna ska utveckla mark som ligger i expansiva kommuner där förutsättningarna för ett bestående värde i Norrternas bostadsrätter kan säkras. Områdena där Norrterna etablerar sig ska kunna erbjuda en kvalitativ boendemiljö och ha en attraktionskraft över lång tid.

FÖRÄNDRADE MARKNADSFÖRUTSÄTTNINGAR

Sammantaget är Bolagets bedömning att marknadsförutsättningarna för bostadsutvecklare i Storstockholmsområdet kraftigt försämrades under hösten 2017, vilket påverkade Bolaget genom lägre försäljningsvolym och lägre priser. År 2018 präglades av nya och mer omfattande regulatoriska krav som påverkade hushållens betalningsförmåga. Gällande amorteringskrav, reavinstskatt vid byte av bostad och bankernas självpåtagna krav på bostadsköparnas betalningsförmåga har gjort det väsentligt svårare för bostadsköpare att finansiera ett bostadsköp. Därtill har spridningen av Covid-19 under 2020 haft en väsentlig påverkan på marknaden, se vidare avsnitt "Covid-19" nedan.

Covid-19

Spridningen av Covid-19 har lett till en omfattande nedgång i den allmänna konjunkturen. Spridningen har under andra kvartalet medfört en minskning av BNP i Sverige med ca 8,2 procent jämfört med motsvarande period under 2019, och kan förväntas fortsätta ha en inverkan på marknaderna där Bolaget är verksamt. Bolaget påverkas indirekt av pandemin genom utbrottets direkta och indirekta effekter på den makroekonomiska utvecklingen där Bolaget driver projektutveckling samt, efter genomförande av förvärvet av Valerum, kommer att inneha förvaltningsfastigheter. I och med att även Bolagets hyresgäster påverkas av pandemin kan det få en påverkan på Bolaget genom bl.a. krav på sänkta hyresnivåer och ökade vakansgrader. Därtill medför pandemin en ökad finansiell osäkerhet som bl.a. 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 den fortsatta spridningen av Covid-19 innebär en ökad riskexponering.

KONKURRENS

Ett antal aktörer i Stockholm är verksamma inom fastighetsutveckling. Flera av dessa söker aktivt investeringar inom konverteringsbara fastigheter. De flesta söker projekt i storleksordningen upp till 100 mkr och Bolagets bedömning är att konkurrensen är mer begränsad för fastigheter över 100 mkr.

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 JM, Peab, NCC, Skanska, Besqab, Veidekke och Einar Mattson. 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 JM, Veidekke och Besqab är mer renodlat inriktade mot bostadsrätter. Andra aktörer som bygger nya bostadsrätter är IKANO Fastigheter och HSB. Norrternas konkurrenter är framför allt lokala aktörer, men även större aktörer såsom BoKlok.

⁵ Stockholms stad, Översiktsplan för Stockholms stad, 2019 och Stockholms Stad, Arkitektur Stockholm, 25 mars 2014.

² Stockholms Stad, Arkitektur Stockholm, 25 mars 2014.

⁶ Statistiska centralbyrån (SCB), Disponibel inkomst för hushåll efter hushållstyp 2011-2018, medianvärde.

⁷ Svensk Mäklarstatistik, www.maklarstatistik.se, centrala Stockholm och Storstockholm 2020.

Oscar Properties position

Oscar Properties verksamhet är främst baserad i Storstockholmsområdet. Bolaget har även projekt i Uppsala och Karlskrona. Bolagets bedömning är att Bolaget har ett starkt varumärke som associeras med Bolagets uttalade ambition att erbjuda de mest attraktiva bostäderna 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.

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

Verksamhetsbeskrivning

Oscar Properties köper, utvecklar och säljer fastigheter med attraktiva lägen främst i Storstockholmsområdet med den långsiktiga strategin att vara aktiv inom både konvertering och nyproduktion. Konvertering och nybyggnation omfattar fastigheter där byggnation har påbörjats samt fastigheter där beslut att påbörja byggnation har fattats. Koncernen driver projekten i egen regi eller genom delägda intresseföretag.

VERKSAMHETSBESEKRVNING

Oscar Properties köper, utvecklar och säljer fastigheter för främst bostadsändamål i Storstockholmsområdet och utvalda lägen i andra områden i Sverige samt bedriver, inom ramen för fastighetsutveckling, förvaltning av kommersiella hyresfastigheter. Genom konvertering av byggnader i vilka verksamheter som exempelvis industri-, kontors- eller skolverksamhet tidigare bedrivits, skapar Oscar Properties moderna och särpräglade bostäder. Oscar Properties skapar även Bostäder genom nybyggnation. Gemensamt för bostäder som skapas genom såväl konvertering som nybyggnation 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 för att underlätta vardagen för de boende. Oscar Properties projekt 79&Park prisades nyligen i världens största arkitekturtävling A+ Awards då projektet vann två priser inom sin kategori. Efterfrågan på de Bostäder som producerats sedan verksamheten startades har varit god, såväl under perioder med en svagare som under perioder med en starkare bostadsmarknad.

Projektportföljen utvärderas ständigt där koncernen tittar på att omvandla bostadsprojekt till samhällsfastigheter (vård, skola), kontor och företagsbostäder. Första projektet är redan genomfört i form av Plania som omvandlats till skola där man ingått ett 12-årigt hyresavtal med Jensen Education, och fastigheten har sedan sålts till Stenvalvet via forward-funding.

Affärsmodell

Gruppen har sedan 2004 producerat och sålt bostäder till bostadsrättsföreningar i främst Storstockholmsområdet. Samarbeten genom intresseföretag syftar till att bidra till effektivt kapitalutnyttjande, effektiva affärsflöden, begränsa risker och ge skalfördelar.

Förståelse för människors drömboende

Oscar Properties har genom mångårig erfarenhet av fastighetsutvecklingsprojekt i Storstockholmsområdet en förståelse för hur människor vill leva och bo, vilket gör att Bolaget kan utforma särpräglade boenden med utgångspunkt i interiöra och exteriöra designkoncept. Oscar Properties lägger stor vikt vid att även utveckla kringtjänster och service för de boende i fastigheterna, såsom restaurangverksamhet, deliverksamhet eller annan serviceverksamhet. Att utveckla ett helhetskoncept på detta sätt bidrar till en ökning av marknadsvärdet på fastigheten.

ÖVERGRIPANDE STRATEGI OCH VISION

Affärsidé

Att med konst, design och arkitektur som grundstenar skapa de mest attraktiva bostäderna på marknaden.

Strategi

Bostadsutveckling i Storstockholm

Oscar Properties har etablerat en stark position som utvecklare av attraktiva bostäder i Stockholms innerstad samt utvalda lägen i Storstockholmsområdet. Strategin är att alltid ha den bästa och mest attraktiva produkten i varje läge med hänsyn till lägets

förutsättningar. Trots lägre aktivitet på bostadsmarknaden är den underliggande efterfrågan på bostäder fortsatt hög till följd av befolkningstillväxt, inflyttning, förtätning och utbredning av regionen. Oscar Properties erbjudande svarar upp mot ett stort intresse för hem som avviker från normen med god arkitektur, design och kvalitet.

Nya, kompletterande affärsområden

Oscar Properties starka position på bostadsmarknaden har länge skapat ett intresse i andra segment av fastighetssektorn. Oscar Properties driver en rad utvecklingsprojekt för att kapitalisera på den etablerade positionen och överföra den till nya områden. Bland annat utvecklar Bolaget prisvärda bostäder genom initiativet Norrterna.⁸ 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.

Vidare arbetar Bolaget med optimering av befintlig projektportfölj där bostadsprojekt omvandlas till exempelvis samhällsfastigheter eller kontor.

Systematisering och standardisering

Oscar Properties arbetar för att ständigt förbättra kvaliteten i 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 projekten fortsätta att höjas.

Finansiell kontroll och flexibilitet

Oscar Properties finansieringsalternativ inkluderar eget kapital, banklån och marknaden för obligationslån. Bolagets tillgång till upptagande av ny finansiering är för tillfället begränsad och bedöms vara så till dess att Bolaget har fått en ny kapitalstruktur på plats. Bolaget har en etablerad modell för att driva projekt i samarbete med partners. Kapitaleffektiviteten vid förvärv av mark är relativt hög, då den normalt inte tillträds och betalas förrän detaljplan vinner laga kraft. Förädlade projekt kan säljas innan de färdigställts när detta är mer fördelaktigt.

Beställarkompetens

Oscar Properties är en tydlig och kompetent beställare där erfarenheter från många års uppförande av särpräglade och uppmärksammade 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.

Vision

Genom nytänkande och engagemang, strävar vi ständigt efter att alltid ha den bästa och mest åtråvärda produkten.

Kundvision

Att skapa boendepplevelser i världsklass för kunder genom livet.

⁸ För mer information, se avsnittet "Projekt- och fastighetsportfölj – Projektfastigheter – Norrterna".

FINANSIELLA MÅL

Genomsnittlig projektmarginal ska uppgå till lägst 15 procent

Bolagets investeringskalkyler har som krav att uppvisa en genomsnittlig projektmarginal om minst 15 procent.

Effektivt kapitalutnyttjande och riskspridning

Ett grundläggande mål för Bolaget är att alla projekt ska drivas i separata projektbolag varigenom risken avses reduceras för att eventuella problem i enskilda projekt sprids till andra projekt.

Koncernens soliditet ska uppgå till lägst 30 procent

Oscar Properties kan dock tillåta att soliditeten understiger 30 procent med beaktande av framtidsutsikterna på medellång sikt och verksamhetens aktuella riskprofil i övrigt. Per den 30 september 2020 uppgick soliditeten i Koncernen till cirka 36 procent.

UTDELNINGSPOLICY

Långsiktigt ska Bolaget lämna hälften av Bolagets nettoresultat i sammanlagd utdelning på Stam- och Preferensaktier. Eftersom Oscar Properties under de närmaste åren kommer att prioritera tillväxt, kapitalstruktur och likviditet kan utdelningen på Stamaktierna komma att bli låg eller helt utebli. Preferensaktierna medför företrädesrätt framför stamaktierna enligt gällande bestämmelser i bolagsordningen.

Bolaget har som en del av Obligationsförlängningen åtagit sig att inte lämna aktieutdelning förrän obligationslånets förfall i september 2023.

HISTORIK

Verksamheten startades 2004 av Oscar Engelbert som identifierade en efterfrågan för nytänkande arkitektur, hög kvalitet och större variation i Stockholms bostadsutbud. Visionen var att förena moderna internationella influenser med fastigheters lägen och byggnaders historiska värden och därigenom skapa moderna Bostäder som var så unika och attraktiva att människor skulle söka sig till en byggnad producerad av Oscar Properties vid valet av nytt boende. Modern design och arkitektur har sedan dess varit kärnan i verksamheten. Med djup förståelse för hur människor vill leva och bo har särpräglade boenden utvecklats med utgångspunkt i interiöra och exteriöra designkoncept med förankring i byggnaders historiska ursprung, funktion och arkitektoniska värden.

I sammanställningen nedan ges en översikt över viktiga händelser i Bolagets historia sedan verksamheten grundades år 2004.

Sammanställning över viktiga händelser

2004

Verksamheten grundas av Oscar Engelbert.

2006

Projektet Posthornet 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 Fabege.

2011

Byggverksamheten⁹ etableras och Oscar Properties Bygg AB bildas. Projekten Ateljéhuset och Tegelluden färdigställs.

2012

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

2013

Emission av preferensaktier av serie A om sammanlagt 150 mkr 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 mkr och notering på Nasdaq First North Premier. Projektet Biografen på Ruddammen färdigställs. Emission genomförs av ett icke säkerställt obligationslån om 350 mkr inom en ram om 500 mkr.

2015

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

2016

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

2017

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

2018

Marknadsförutsättningarna 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 Conventum 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 ca 98 mkr med positiv resultat effekt. Projekten Industriverket, Bageriet och No.4 färdigställs. Oscar Properties lanserar OP World, en digital plattform i appformat med funktioner och tjänster som ska förbättra boendepplevelsen.

2019

Oscar Properties inledde arbetet med att skapa en långsiktig hållbar kapitalstruktur, innefattande bland annat en förlängning av Bolagets utestående obligationslån om 450 mkr, en företrädesemission om 187 mkr 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, No7. 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 byggentreprenadverksamheten i det helägda dotterbolaget Allegro Projekt AB. Oscar Properties och Stockholms stad ingick ett tilläggsavtal avseende projekt Gasklockan. Avtalet innebar att Oscar Properties och Stockholms stad kom överens om att projektet skulle omfatta minst 38 500 kvm. 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

⁹ Byggbolaget konsoliderades under 2013 i Bolagets koncernredovisning.

avyttrade Oscar Properties dotterbolaget Nacka 5 AB:s förvaltningshus i Nacka Strand för 240 mkr. Bolaget gav samtidigt en hyresgaranti på ett år för en vakant yta med ett maximalt åtagande om 6,6 mkr. 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 mkr). 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 förseningen av tillträdet med två månader inte var ett sådant väsentligt avtalsbrott som ger köparen rätt att häva avtalet.

Under året färdigställdes även projekten Innovationen och Nybrogatan 19. Innovationen är en av de två byggnader som utgör Norra Tornen, och togs fram av den prestigefyllda arkitektbyrån OMA. Projektet 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 mkr, samt för en tilläggsköpeskilling om ytterligare 16 mkr. Projektet Cykelfabriken i Uppsala avyttrades till Slättö Bostad Holding AB till en köpeskilling om 60 mkr plus en tilläggsköpeskilling baserad på projektets vinst. Nackahuset, inklusive de helägda fastighetsägande dotterbolagen, avyttrades till ett av Genova Property Group och Samhällsbyggnadsbolaget i Norden samägt bolag, med en möjlig tilläggsköpeskilling om 240 mkr. Köparna övertog ansvaret för Nackahusens utestående obligationslån om 360 mkr.

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 mkr, samt nedskrivningar om 125 mkr avseende projektportföljen, vilket gjordes i årsredovisningen för 2019. Efter avbrutna diskussioner med Stockholms Stad lämnade Oscar Properties in en stämningansökan avseende Gasklockan och stämde Stockholms Stad på 169 mkr. Stämningansökan avvisades dock av Stockholms Stad i augusti, och Oscar Properties har därefter lämnat in en ny stämningansökan 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 vann Norra Tornen det prestigefyllda priset International High Rise Award för världens mest innovativa höghus.

REGELVERK

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.

Koncernens verksamhet är vidare 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 OCH MILJÖKRAV

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 "Riskfaktorer – Miljörisk och miljökrav".

GENOMFÖRDA PROJEKT

Totalt har Oscar Properties genomfört 26 bostadsrättsprojekt sedan Bolagets bildande 2004. Efterfrågan på Bostäder producerade av Oscar Properties har varit stor, även under perioder med en svagare bostadsmarknad. Den goda efterfrågan på de bostäder som Gruppen producerat återspeglas i försäljningspriset där bostäderna har sålts till genomsnittspriser överstigande rådande genomsnittspris på bostadsrättsmarknaden inom respektive stadsdel. Utöver det har Koncernen haft intäkter från försäljning av förvaltningsfastigheter som Bolaget ägt helt eller delvis och som ej varit föremål för konvertering till bostäder. Dessa fastigheter har Bolaget utvecklat kommersiellt till bland annat skolfastigheter. Försäljning utan konvertering sker då Bolaget gör den marknadsmässiga bedömningen att sådan avyttring är till förmån för Oscar Properties.

MEDARBETARE

Organisationen består av medarbetare med en bred bakgrund och erfarenhet inom design, arkitektur, projektutveckling, upphandling, bostadsförsäljning, ekonomi och finans. Antalet anställda i Koncernen uppgick den 30 september 2020 till 20 medarbetare. 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. Vid slutet av räkenskapsåret 2017 uppgick antalet anställda i Koncernen till 149 stycken, varav 82 män och 67 kvinnor. Tabellen nedan visar antal medarbetare fördelade på Bolagets åtta funktionsområden per den 30 september 2020.

– ANSTÄLLDA I KONCERNEN –

	30 september 2020
Marknad- och affärsutveckling	1
Design- och konceptutveckling	1
Projektutveckling	4
Försäljning & Kund	2
BRF & Fastighet	2
Ekonomi	6
Ledning och centrala stödfunktioner	4
Totalt antal anställda	20

Oscar Properties har genom långsiktigt och målmedvetet arbete skapat ett starkt varumärke som attraherar personer med gedigen erfarenhet från fastighetsutvecklings- och byggbranschen. 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

Marknads- och affärsutveckling

Funktionen Marknad- och affärsutveckling arbetar aktivt med att identifiera och utvärdera nya projekt och transaktionsmöjligheter och tar tillsammans med övriga funktioner inom Bolaget fram utvärderings- och beslutsunderlag för de affärsmöjligheter som uppkommer. Funktionen arbetar också med att ta fram de tidiga projektkoncepten samt ansvarar för att marknadsföringsmaterial tas fram och när det erfordras anlitas extern kompetens.

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. Oscar Properties är, med erfarenhet från många års uppförande av projekt, en kompetent beställare vilket utgör en kärnkompetens och ett konkurrensmedel för Bolaget.

Design- och konceptutveckling

Inom funktionen Design- och konceptutveckling arbetar Oscar Properties egna arkitekter med att ta fram interiöra och exteriöra designkoncept. Tillsammans med projektutveckling ansvarar funktionen för underlag till ansökan om bygglov och ändringar av detaljplaner. I de flesta projekt samarbetar Bolaget med externa arkitekter där förmåga till nytänkande kombinerat med genomförbarhet är en viktig förutsättning vid valet av samarbetspartner.

Försäljning & Kund

Funktionen Försäljning & Kund ansvarar för att etablera en försäljningsstrategi för projekten samt planering och koordinering av säljaktiviteter. Försäljning & Kund hanterar även relationen med externa fastighetsmäklare. Vidare ansvarar funktionen för löpande kontakter inför tillträden.

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 2020 var Bolaget delägare i åtta intresseföretag. 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 2020. 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 2020 ¹ –

Intresseföretag	Delägare	Kapitalandel	Bokfört värde andelar, mkr
Projektbolaget Oscarsborg AB	Fabege	50%	1,1
Eriksberg Intressenter AB ²	Veidekke	50%	0,2
Ostam Holding AB	Wallenstam	50%	0,2
Oscar maiN One AB	NIAM	15% ³	-2,3
SOF-11 Camilla S.Á R.L.	Starwood	30% ⁴	6,2
Projektbolaget Strået	Ungarco Förvaltnings AB, SaRot Investment AB och Dalbgrob AB	50% ⁵	6,7
Samterna	SBB	50% ⁶	7,3
Torsplan Holding AB	Slättö Fastpartner II AB (ett bolag ägt av Fastpartner AB och Slättö VII)	50% ⁷	290,7
Summa			310,1

¹ Informationen i tabellen baseras på uppgifter från Oscar Properties delårsrapport för perioden januari–september 2020, vilken har införlivats i detta Prospekt genom hänvisning. Delårsrapporten har översiktligt granskats av Bolagets revisor.

² Eriksbergs Intressenter AB har inte haft någon verksamhet under året eller föregående år.

³ Stamaktier fördelar sig 50/50 medan preferensaktierna fördelar sig 15/85 mellan Oscar Properties/Niam. Vinstdelning med Niam avviker från angiven kapitalandel.

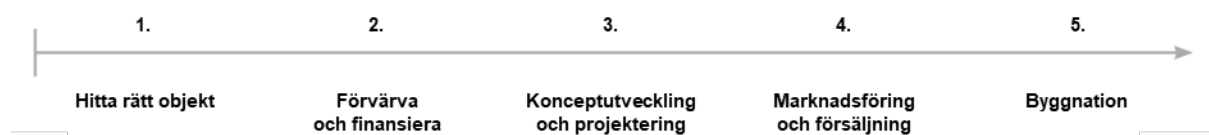
⁴ Aktiekapitalet fördelar sig 30/70 Oscar Properties/Starwood. Vinstdelningen med Starwood avviker från angiven kapitalandel.

⁵ Aktiekapitalet fördelar sig på Oscar Properties 50%, Ungarco Förvaltnings AB 36 %, SaRot Investment AB 11% och Dalbgrob AB 3%.

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.

OSCAR PROPERTIES PROJEKTPROCESS



Gruppen har hittills producerat och sålt sammanlagt 26 projekt.

Alla Oscar Properties projekt är unika, men processen för att utveckla en fastighet är alltid densamma. Organisationen är specialiserad på att konvertera äldre byggnader till bostäder samt nybyggnation av bostäder. I Koncernen finns omfattande erfarenhet av arkitektur, design, projektledning, upphandling, ekonomi, finans, marknadsföring och försäljning för effektiv styrning och kontroll av alla delar i projektutvecklingsprocessen.

Projektprocessen har sin startpunkt i en bebyggd eller obebyggd fastighet, med möjlighet att uppföra en ny byggnad som kan erbjuda ett högklassigt boende. Bolaget söker aktivt efter nya projekt och när rätt möjlighet påträffas upprättas investeringskalkyler och projektplaner. En granskning genomförs av såväl fastighet som bolag och möjligheterna till finansiering undersöks. Samtidigt påbörjas utvecklingen av ett specifikt projektkoncept för den aktuella fastigheten.

Läs mer om de olika stegen i Oscar Properties projektprocess nedan.

1 Hitta rätt objekt

Oscar Properties har sedan verksamheten startade aktivt sökt efter attraktivt belägna fastigheter och byggbar mark i Stockholm, med potential att omvandlas till en typ av boende som inte tidigare har erbjudits på den svenska bostadsmarknaden. Ofta har det handlat om gamla industrilokaler, före detta postkontor eller skolor. Bolaget har förvärvat såväl bebyggda som obebyggda fastigheter, men har även anvisats mark från Stockholms stad för nybyggnation.

Framgångsrika affärer kräver tålmod och långsiktiga relationer. Alla intressanta objekt är inte alltid till salu, men befintliga fastighetsägares preferenser kan förändras. Bolaget har en omfattande lista med identifierade objekt i kombination med konceptidéer, kännedom om detaljplaner samt ekonomiska kalkyler och när ett förvärvstillfälle uppkommer är Bolaget väl förberett ibland innan objektet kommit ut på den öppna marknaden.

Oscar Properties medarbetare har en blick och ett intresse för design, arkitektur och funktion. Inspiration till hur byggnader kan omvandlas och nya boendekoncept skapas, inhämtas ofta under resor runtom i världen. Influenser från New York, London, Paris, Miami, Los Angeles och Tokyo tar sig uttryck i nya sätt att utforma boendemiljöer i Storstockholmsområdet.

2 Förvärva och finansiera

Fastighetsförvärv och utveckling av Bostäder är en kapitalintensiv verksamhet och upprättandet av investeringskalkyler och projektplaner kräver erfarenhet och noggrannhet.

Oscar Properties bedriver en stor del av verksamheten genom intresseföretag vilket är ägnat att bidra till effektivt kapitalutnyttjande och affärsflöden, begränsar risk och ger skalfördelar. Intresseföretagen samägs med stora välkända bolag som Fabege, Wallenstam, Veidekke, Niam, Starwood Capital, Slättö och SBB, vilket ger ökad riskspridning och förbättrar finansieringsförutsättningarna. Dessutom bedrivs ett antal av projekten helt inom Koncernen.

Alla projekt placeras i separata projektbolag. I normalfallet delfinansieras de enskilda projektbolagen genom banklån till en belåningsgrad om 60–70 procent, från främst svenska samt även nordiska kreditinstitut.

Koncernens samlade kunskaper inom fastighetsförvärv, projektutveckling, finansiering, marknadsföring, försäljning och byggnation är viktig i arbetet med att ta fram hållbara investeringskalkyler och projektplaner för de enskilda projekten. Bolagets investeringskalkyler har som mål att uppvisa en projektmarginal om lägst 15 procent.

3 Konzeptutveckling och projektering

Alla Oscar Properties boenden är unika. Inför varje nytt projekt initieras en omsorgsfull konceptutvecklingsprocess för att fastställa interiör och exteriör design, ofta med utgångspunkt i byggnadens ursprung och funktion.

Oscar Properties har en god uppfattning om vad som utmärker attraktiva boendemiljöer. Allt från detaljutformning av ljuskällor till utformning av lägenheternas planlösningar genomförs med stor noggrannhet i framtagandet av ett designkoncept. Ambitionen med designkonceptet är att materialval och design ska ge boendet en alldeles speciell prägel, medan bakgrundspaletten – i form av golv, väggar och snickerier – ska fungera oavsett i vilken stil den boende väljer att möblera. Oscar Properties designkoncept avgränsas dock inte av lägenhetens ytterväggar. Även byggnadens gemensamma ytor omfattas av det genomgående designkonceptet.

Baserat på det framtagna designkonceptet startar projekteringsarbetet och framtagandet av bygghandlingar. Oscar Properties projektledare arbetar såväl med egna arkitekter på designavdelningen som fristående svenska och internationella arkitektbyråer. Dessa väljs till stor del baserat på förmåga till nytänkande och genomförbarhet. Ambitionen är att utveckla boendemiljöer i Storstockholmsområdet som uppskattas av de kommuner i vilka Oscar Properties är verksam, såsom t.ex. Stockholms stad och Nacka. De goda relationerna med kommunernas olika enheter har skapat ett förtroendefullt samarbete och en öppenhet för nya idéer.

Oscar Properties framgångar bygger på förståelsen för hur människor vill leva och förmågan att skapa ett boende att vara stolt över. Planlösning och totalyta kan vara avgörande för om en barnfamilj, ett äldre par eller en ensamstående förvärvat en specifik bostad. I grunden är dock de

gemensamma nämarna för köpare av bostäder utvecklade av Oscar Properties ett uttalat intresse för design och arkitektur samt önskemålet att bo i ett attraktivt läge med tillgång till service som förenklar vardagen.

4 Marknadsföring och försäljning

Försäljningsprocessen startar i god tid före planerad inflyttning. I konverteringsprojekt byggs och inreds en visningslägenhet så tidigt som möjligt. Försäljningen vid nyproduktion sker inför byggstart genom ett speciellt utformat showroom innehållande exempelvis både kök och badrum med samtliga materialval. Vepor och banderoller sätts upp på fastighetens fasad eller i anslutning till fastigheten. Hemsidor, filmer och lättillgängliga planritningar produceras. Personer som anmält intresse för Oscar Properties projekt kontaktas och informationskvällar anordnas. Alla försäljnings- och marknadsaktiviteter samt allt material är koordinerat för att spegla det individuella objektets särskilda identitet. Stor omsorg läggs på att säkerställa att kvaliteten och utformningen av informationsmaterialet tydligt speglar hur det framtida boendet kommer att gestalta sig. Före säljstart inleds ett samarbete med en lämplig fastighetsmäklare, som tar hand om alla praktikaliteter i samband med visningar och kontraktsskrivning.

I normalfallet går en försäljning av en fastighet till Oscar Properties kunder till på följande sätt. Det bolag som äger fastigheten förvärvas av kunden, normalt en nybildad bostadsrättsförening, som även refinansierar eller övertar eventuella lån på fastigheten. Bolaget säljer sedan fastigheten till kunden för att därefter likvideras. Andelar i bostadsrättsföreningen säljs av kunden till bostadsköparna med hjälp av välrenommerade fastighetsmäklare.

5 Byggnation

Att varsamt konvertera en äldre byggnad till ett modernt boende eller att uppföra en helt ny byggnad och skapa inspirerande lägenheter med hög kvalitet ställer höga krav på byggprocessen. För att fullt ut kunna följa det fastslagna designkonceptet för respektive projekt gör sig Oscar Properties inte beroende av standardlösningar vad gäller materialval och byggteknik. En hög ambition vad gäller kvalitet i genomförandet kombinerat med en låg grad av standardlösningar ställer höga krav på byggprocessen.

För att få en hög kvalitet i genomförandet av byggentreprenaden och säkra att tillräcklig kompetens finns i Bolaget avseende genomförandet av produkten, har Oscar Properties en projektledarorganisation och beställarkompetens som har förädlats med tiden. Projektledarorganisationen ansvarar för planering, projektering, upphandling av totalentreprenad, kvalitetssäkring, projektuppföljning och kostnadskontroll från förvärv av fastigheten till och med färdigställande av byggnationen. Projektledarorganisationen arbetar nära den kontrakterade byggentreprenören för att säkerställa genomförandet. Målen för projektutvecklingen är att byggnationen ska hålla rätt kvalitetsnivå, till rätt kostnad och inom fastställda tidsramar.

Projekt- och fastighetsportfölj

I detta avsnitt redogörs för Gruppens projekt- och fastighetsportfölj per den 30 september 2020. Informationen i detta avsnitt är, i allt väsentligt, Bolagets aktuella bedömning av projekt- och fastighetsportföljen. 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 projekt- och fastighetsportfölj 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 PROJEKT- OCH FASTIGHETS PORTFÖLJEN UNDER 2019 OCH 2020

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, No7. Bolaget beslutade även att återlämna markanvisningen för projektet Umbra på Värmdö.

Oscar Properties och N&S Industrifastigheter avslutade aktieöverlåtelseavtalet 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 villkorat rätt att förvärva samtliga aktier i bolaget.

Oscar Properties och Ungarco Förvaltnings AB, SaRot Investment AB och Dalbgrob 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 Dalbgrob 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 Q3 2020 och kommer färdigställas under Q2 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 mkr samt utebliven projektvinster.

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

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 mkr, samt för en tilläggsköpeskilling om ytterligare 16 mkr.

Projektet Cykelfabriken/The Mill i Uppsala avyttrades i juli 2020 till Slättö Bostad Holding AB till en köpeskilling om 60 mkr 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 ca 8 000 m² BTA fördelat över fem våningar.

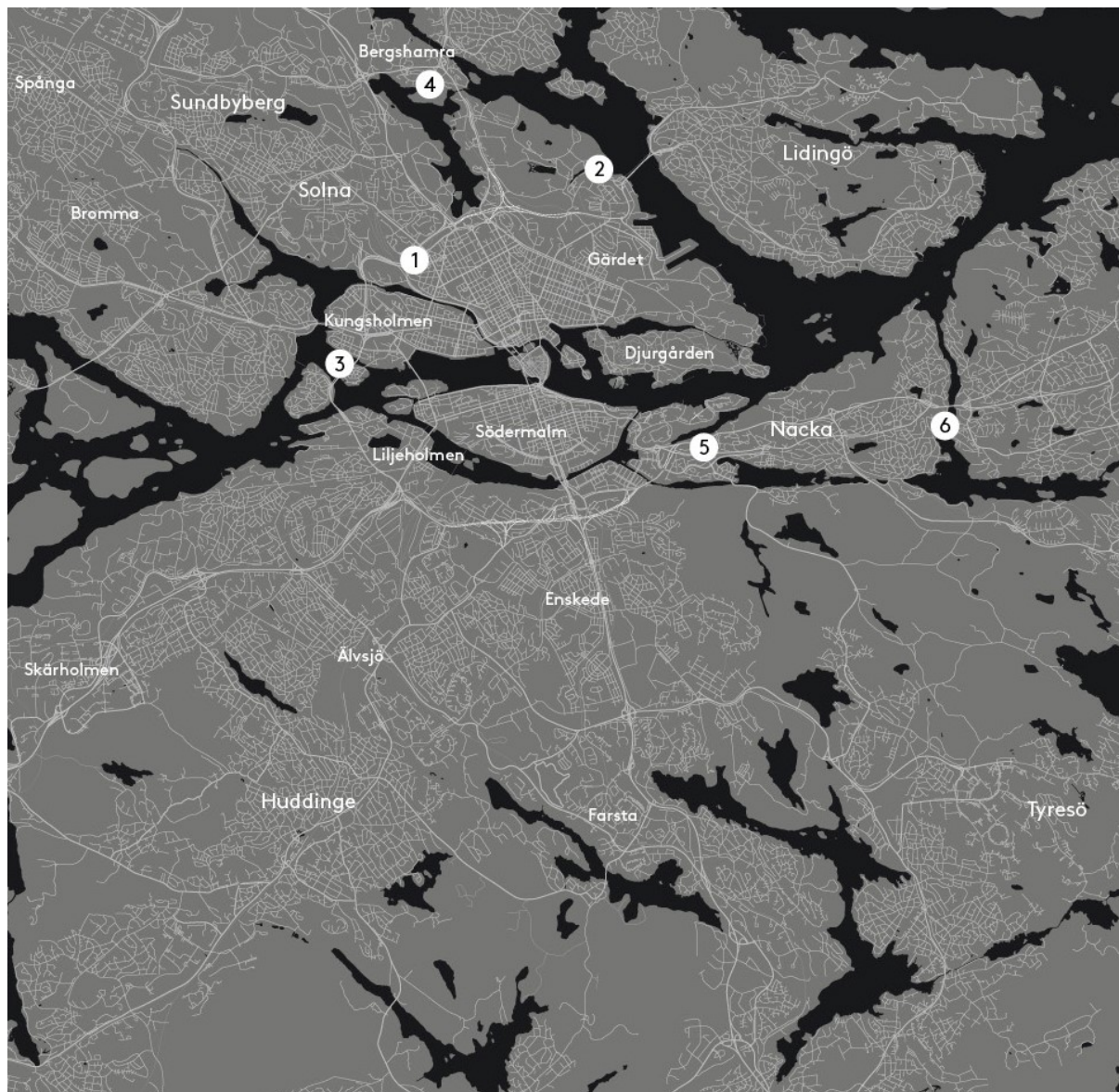
Nackahusen, inklusive de helägda fastighetsägande dotterbolagen, avyttrades i augusti 2020 till ett av Genova Property Group och Samhällsbyggnadsbolaget i Norden samägt bolag med en möjlig tilläggsköpeskilling om 240 mkr. I transaktionen avyttrade Oscar Properties fastigheterna Nacka Sicklaön 13:24, 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 m² BTA.

PROJEKT PORTFÖLJ 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 2020.

– ÖVERSIKT PROJEKTPORTFÖLJEN PER DEN 30 september 2020 –

Informationen om respektive projekt i tabellen nedan är i allt väsentligt Bolagets bedömning av respektive projekt i dess helhet per den 30 september 2020. 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.



PÅGÅENDE NYPRODUKTION

1 **Norra Tornen, Helix**, Hagastaden. *Delägt.*

2 **Unité**, Norra Djurgårdsstaden.

PLANERAD NYPRODUKTION

3 **Primus park**, Lilla Essingen. *Delägt.*

4 **Kraus**, Solna. *Delägt.*

5 **Bakaxeln**, Nacka.

6 **Skurusundet**, Nacka.

PÅGÅENDE NYPRODUKTION



NORRA TORNEN HELIX

OMA, ett av världens mest ansedda och prestigefyllda arkitektkontor, har på uppdrag av Oscar Properties förenat funktion, estetik och visioner i moderna bostäder fördelade mellan två byggnader, Helix och Innovationen, med det gemensamma namnet Norra Tornen. Ett samtida arkitektoniskt verk och ett unikt bostadshus beläget i Vasastans mest visionära och expansiva kvarter. Ett landmärke som innebär att en ny era nu inleds för hur Stockholmarna har möjlighet att bo och leva. Norra Tornen kommer att bli innerstadens högsta bostadshus. Höjden är en del av byggnadernas karaktär och personlighet, men framförallt så ger den nya perspektiv – bokstavligen. Två bostadshus med 360 graders panoramautsikt över Stockholm talar för sig själv.

Det första tornet, Innovationen, består av 182 bostäder och färdigställdes under första kvartalet 2019. Det andra tornet, Helix, innefattar 138 bostäder som planeras att stå klart i december 2020. Inflyttningarna är påbörjade sommaren 2020, med första inflyttning i slutet av juli 2020. De sista inflyttningarna planeras att slutföras i slutet på december 2020. Projektet drivs tillsammans med en Joint Venture-partner som äger 50 procent.



UNITÉ

Unité består av tre byggnader som tillsammans bildar en tydlig och uttrycksfull enhet. Husen skiljer sig åt vad gäller skepnad och höjd, men hålls samman av den enkla, råa materialpaletten; alla fasader är i ljus betong som fått olika behandling och fönstersättning. Uttrycket är uppdaterat och exklusiv funktionalism. Flera av bostäderna i markplan har egen uteplats. En av byggnaderna kommer att husera Unités chambre séparée med stor tillhörande takterrass med utsikt över det historiska gasverksområdet.

Den återupptagna säljstarten har påbörjats under hösten 2020. Projektet består av totalt 46 bostäder. De första inflyttningarna planeras till december 2020 och som kommer att slutföras under juni månad 2021.

PLANERAD NYPRODUKTION



PRIMUS PARK

I en västvänd park med sjöutsikt på en av Lilla Essingens stränder är fastigheten Primus placerad. Platsen har ett unikt, centralt läge präglat både av närheten till klassiska stadskvarter och till Mälaren med stränder och promenadstråk runt hörnet.

Oscar Properties plan var ursprungligen att uppföra nio hus som preliminärt skulle rymma 460 designade bostäder. I ett nytt marknadsläge har bolaget istället valt ett annat spår där fastigheten ställs om till äldreboende, skola och bostäder.

Projektet finansieras tillsammans med en Joint Venture-partner, Starwood. Planen är en etappvis utbyggnad av kvarteret, alternativt att befintliga lokaler renoveras. Projektet delas upp i tre etapper.

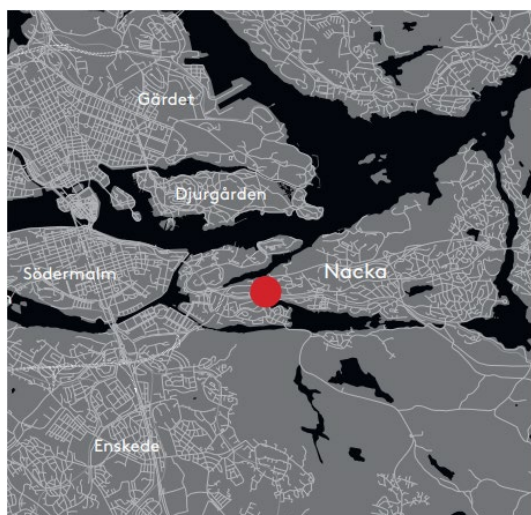
Med promenadstråk längs vatten linjen, badstrand, småbåtshamn och närhet till kommunikation kommer Primus Park att bli en mycket attraktiv plats.



KRAUS, BERGSHAMRA SOLNA

Bergshamra är beläget fem kilometer norr om Stockholms innerstad där fastigheterna angränsar till grönområden och Brunnsviken. Bergshamra tunnelbanestation ligger bara några meter från platsen som har mycket goda kommunikationer.

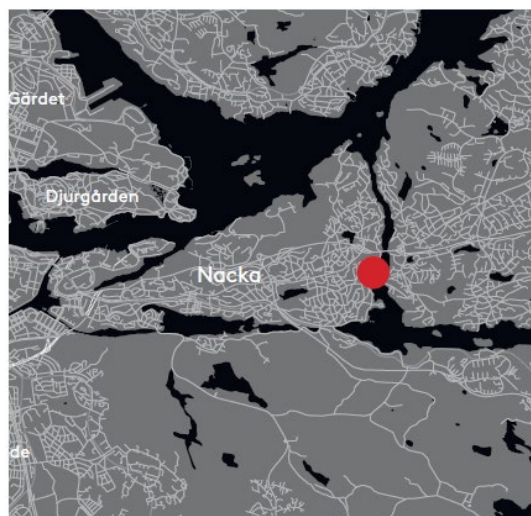
På längre sikt hoppas Oscar Properties att tillsammans med sin Joint Venture-partner, som äger 50 procent, att uppföra cirka 180 bostäder, vilket förutsätter att man på sikt kan få en detaljplan och även förvärva mark av kommunen.



BAKAXELN

Projektet är beläget i Nacka, vid korsningen Värmdövägen – Alphydevägen och utgör en del av Planiaområdet. Området ska få en tydligare rumslig struktur och en livfull stadskaraktär och hög arkitektonisk kvalitet samt bidra till att Värmdövägen och Alphydevägen utvecklas till levande stadsgator. Området omfattar en av tunnelbanestationen Sicklas två östra uppgångar.

Oscar Properties planerar att hyra ut befintlig byggnad till ca 5.000 kvm skolverksamhet och därefter skapa byggrätter på taket om ca 8.000 kvm ljus BTA.



SKURUSUNDET

I Skurusundet ut mot Värmdö äger Oscar Properties fem stycken strandfastigheter med tillhörande bryggor. Den långsiktiga planen är att bygga ca 135 bostäder i vattennära läge.

Det nya Oscar Properties

OSCAR PROPERTIES NYA STRATEGI

Förvärvet av Valerum från SBB skapar ett Oscar Properties med en solid finansiell ställning och stabila kassaflöden från förvaltningsportföljen. Bolaget förväntas uppnå ett positivt kassaflöde utan att vara beroende av fluktuerande kassaflöden från utvecklingsverksamheten. Samtidigt kan Bolaget förädla de byggrätter som finns i den förvärvade portföljen.

Vidare avser Bolaget framöver att kombinera fastighetsförvaltning med värdeskapande utveckling. Framtida utvecklingsprojekt kommer i huvudsak att genomföras i JV-strukturer med finansiellt starka partners, vilket ger Oscar Properties möjlighet att i större utsträckning fokusera på sin kärnkompetens; design, marknadsföring och försäljning. Byggrisken kommer att minimeras genom entreprenadkontrakt med stabila och erfarna leverantörer.

VALERUMS GEOGRAFISKA SPRIDNING



BESKRIVNING AV FÖRVÄRVET

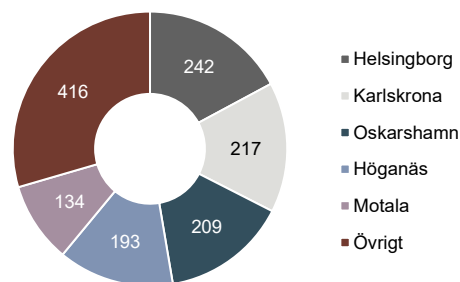
Den 13 oktober ingick Oscar Properties avtal om förvärv av fastighetsportföljen Valerum från SBB med 37 väldiversifierade fastigheter i ett flertal regionstäder i primärt södra Sverige. Det underliggande fastighetsvärdet för portföljen uppgår till 1 411 mkr. Förvärvet kommer att finansieras genom emission av ett säkerställt obligationslån uppgående till 710 mkr, ett banklån om 230 mkr, eget kapital om 250 mkr samt övrig räntebärande skuld om 220 mkr.

Den totala uthyrningsbara arean i portföljen uppgår till 133 231 m², och består i huvudsak av fastigheter för kontor, detaljhandel, lättindustri och lager, hotell och bostäder.

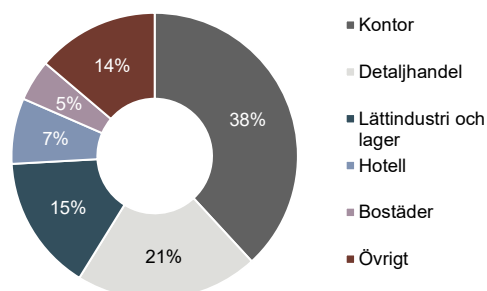
Portföljen har en genomsnittlig avkastning om 5,8%, motsvarande ett driftnetto om 81,8 mkr per år. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till cirka 97%, justerat för hyresgarantier och tillfälliga omflyttningar. Största hyresgäster i det förvärvade beståndet är Ericsson, Arbetsförmedlingen och Region Dalarna. Portföljens genomsnittliga kontraktstid är 2,6 år, och de genomsnittliga hyresintäkterna uppgår till 917 kr/m².

Oscar Properties har i fastighetsportföljen även identifierat byggrätter om cirka 82 000 kvadratmeter inom befintliga detaljplaner, vilka Bolaget avser att förädla.

GEOGRAFISK FÖRDELNING AV HYRESINTÄKTER, MKR



FÖRDELNING LOKALTYP, ANDEL AV TOTAL UTHYRBAR AREA



URVAL AV FASTIGHETER I VALERUM



Psilander 60



Basaren 7



Skeppsbron 3



Platen 8



Brovaktaren 4



Skeppsbron 2

VALERUMS TIO STÖRSTA HYRESGÄSTER PER DEN 31 DECEMBER 2019

Hyresgäst	Hyresintäkt, mkr	Andel av total hyresintäkt	Area, m ²	SEK/m ²
Ericsson	12 118 593	9,9%	12 297	985
Arbetsförmedlingen	6 302 739	5,2%	4 673	1 349
Region Dalarna	3 918 768	3,2%	3 098	1 265
Lager 157	3 811 246	3,1%	3 585	1 063
Motala Stadshotell	3 179 562	2,6%	3 532	900
Nordea	3 120 108	2,6%	2 241	1 392
Garden Store Nordic	2 974 050	2,4%	6 609	450
Fiskars	2 847 008	2,3%	1 511	1 884
Int. Aluminum Casting	2 608 541	2,1%	7 765	336
Topbrands Scandinavia	2 306 342	1,9%	5 780	399
Summa	43 186 957	35,4%	51 091	845
Övrigt	78 967 307	64,6%	82 140	961
Totalt	122 154 264	100,0%	133 231	917

URVAL AV FASTIGHETER I VALERUM



Fastighet	Danmark 29	Skeppsbron 3	Norshörningen 2, 12, 21	Myran 24
Stad	Helsingborg	Karlskrona	Höganäs	Oskarshamn
Hyresintäkt, mkr	15,9	5,0	4,9	1,8
Urval hyresgäster	Arbetsförmedlingen, Migrationsverket	Handelsbanken, Outpost24, Karlskrona kommun	Lager 157	Länsförsäkringar, EY
Antal hyresgäster	41	5	4	9
Kommentar	Stark bas av offentliga hyresgäster där Arbetsförmedlingens nuvarande hyreskontrakt löper från 2010	Framförallt kontor, belägen i centrala Karlskrona	Fastigheten nyttjas primärt av butiken Lager 157	Bostads- och kontorsfastighet med flera hyresgäster

DETALJERAD ÖVERSIKT AV FASTIGHETSPOTRFÖLJEN

Fastigheter	Kommun	Area, m2	Marknadsvärde, mkr	Driftnetto, mkr	Avkastning
Danmark 29	Helsingborg	11 105	242	12,5	5,2%
Psilander 60	Karlskrona	14 470	136	9,6	7,0%
Noshörningen 2, 12, 21	Höganäs	8 022	89	4,0	4,5%
Paradiset 18	Västervik	6 184	81	5,0	6,2%
Basaren 7	Motala	7 164	78	3,5	4,5%
Heimdal 17	Skövde	5 052	75	3,8	5,0%
Skeppsbron 3	Karlskrona	1 935	66	4,3	6,5%
Platen 8	Motala	5 904	56	3,2	5,8%
Lejonet 15	Oskarshamn	3 718	53	2,9	5,6%
Lejonet 16	Oskarshamn	1 902	51	2,3	4,4%
Tjöröd 6:8	Höganäs	2 203	49	3,4	7,0%
Brovakten 4	Nyköping	4 257	47	2,2	4,6%
Vintergatan 22	Eskilstuna	7 765	34	2,3	6,8%
Litografen 7	Eskilstuna	8 360	33	2,4	7,1%
Jaguaren 4	Höganäs	5 780	29	2,1	7,3%
Rogberga-Vissmålen 1:9	Jönköping	5 441	26	1,5	5,8%
Långsbyn 6:9	Hedemora	4 357	25	2,6	10,4%
Elefanten 29	Oskarshamn	1 987	24	1,1	4,7%
Västerås 9	Västervik	2 033	23	1,3	5,8%
Myran 24	Oskarshamn	1 503	22	1,1	5,0%
Alstrum 6:3	Karlstad	3 347	21	0,9	4,2%
Frej 1	Oskarshamn	1 283	19	0,9	4,9%
Tjöröd 6:10	Höganäs	3 107	17	1,2	7,1%
Björnänge 6:3	Söderhamn	3 576	15	1,5	9,7%
Skeppsbron 2	Karlskrona	400	15	0,9	6,4%
Direktören 9	Nässjö	1 200	10	1,0	10,9%
Biet 16	Oskarshamn	837	9	0,5	5,8%
Städet 16	Flen	1 799	9	0,5	5,8%
Västanvik 1:690	Torsby	395	8	0,5	5,8%
Jaguaren 3	Höganäs	1 455	8	0,4	5,0%
Lejonet 11	Oskarshamn	801	8	0,5	5,8%
Svalan 11 och 15	Oskarshamn	1 676	8	0,5	5,8%
Bryggaren 14	Oskarshamn	882	5	0,3	5,8%
Ratten 9	Oskarshamn	1 132	5	0,3	5,5%
Älgen 1	Hedemora	1 622	5	0,3	5,8%
Sörby 1:169	Hagfors	278	5	0,3	5,8%
Vesta 12	Oskarshamn	300	3	0,2	5,0%
Total		133 231	1 411	81,8	5,8%

ÖVERSIKT AV BYGGRÄTTER I VALERUM

Oscar Properties har identifierat ett flertal byggrätter i Valerum, utspridda över 25 fastigheter i 14 kommuner, vilka Bolaget planerar att förädla med kassaflöden från befintliga fastigheter.

Fastighet	Kommun	BTA, kvm	Lokaltyp	Kommentar
Litografen 7	Eskilstuna	12 200	Lättindustri och lager	Nybyggnation av industrifastighet på två våningsplan i södra Eskilstuna
Vintergatan 22	Eskilstuna	8 000	Lättindustri och lager	Nybyggnation/tillbyggnad av två våningsplan på nuvarande industrifastighet
Städet 16	Flen	4 570	Kontor	Tillbyggnad av våningsplan på befintlig fastighet
Danmark 29	Helsingborg	1 050	Kontor	Tillbyggnad av våningsplan på befintlig fastighet, möjlig användning som kontor
Danmark 29	Helsingborg	850	Bostäder	Tillbyggnad av våningsplan på befintlig fastighet, möjlig användning som bostäder
Jaguaren 3	Höganäs	4 400	Lättindustri och lager	Tillbyggnad av våningsplan på befintlig fastighet, möjlig ihopslagning av byggnaderna genom en ny central huskropp
Jaguaren 4	Höganäs	3 500	Lättindustri och lager	Tillbyggnad av våningsplan på befintlig fastighet, möjlig utbyggnad av fastigheten
Noshörningen 12 2 and 21	Höganäs	7 630	Detaljhandel	Nybyggnation av fastighet på två våningsplan; utbyggnad av befintlig fastighet på Handelsplats Höganäs Outlet
Tjöröd 6_8	Höganäs	1 630	Detaljhandel	Nybyggnation av fastighet på två våningsplan; utbyggnad av befintlig fastighet på Handelsplats Höganäs Outlet
Tjöröd 6_10	Höganäs	12 600	Lättindustri och lager	Stor outnyttjad markyta; möjlig nybyggnation av fastigheter samt utbyggnad av befintlig fastighet
Psilander 60	Karlskrona	1 000	Kontor	Nybyggnation och utbyggnad av befintlig fastighet
Alstrum 6_3	Karlstad	4 150	Lättindustri och lager	Nybyggnation och utbyggnad av befintlig fastighet
Direktören 9	Nässjö	1 250	Lättindustri och lager	Utbyggnad av befintlig fastighet i Norrboda
Elefanten 29	Oskarshamn	745	Bostäder	Utbyggnad av befintlig fastighet, tillbyggnad av våningsplan
Lejonet 16	Oskarshamn	1 200	Bostäder	Utbyggnad av befintlig fastighet, tillbyggnad av våningsplan
Ratten 9	Oskarshamn	3 540	Lättindustri och lager	Nybyggnation av tvåvåningsfastighet; utbyggnad av befintlig fastighet
Svalan 11 15	Oskarshamn	975	Kontor	Utbyggnad av befintlig fastighet
Bryggaren 14	Oskarshamn	750	Bostäder	Utbyggnad av befintlig fastighet
Vesta 12	Oskarshamn	1 260	Bostäder	Utbyggnad av befintlig fastighet; nybyggnation av fastighet om 3,5 våningsplan
Björnänge 6-3	Söderhamn	1 100	Hotell	Nybyggnation av hotellflygel
Västanvik 1_690	Torsby	260	Bostäder	Nybyggnation av fastighet; utbyggnad av befintlig fastighet
Västerås 9	Västervik	2 000	Detaljhandel	Nybyggnation av fastighet
Rogberga-Vissmålen 1:9	Jönköping	900	Lättindustri och lager	Nybyggnation av industrifastighet med 1,5 våningsplan
Sörby 1:169	Hagfors	1 700	Bostäder	Nybyggnation av bostäder med två våningsplan
Långsbyn 6:9	Hedemora	2 500	Kontor	Nybyggnation av fastighet med två våningsplan
Paradiset 18	Västervik	2 650	Bostäder	Påbyggnad av nya våningsplan på befintlig fastighet

INTJÄNINGSFÖRMÅGA VALERUM

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga för Valerum på tolv månadersbasis vid tidpunkten för förvärvet av Valerum i oktober 2020. Notera att intjäningsförmågan endast avser fastighetsportföljen Valerum som har förvärvats från SBB, vilken består av 37 fastigheter, se avsnitt "Det nya Oscar Properties – detaljerad översikt av fastighetsportföljen" för specifikation av fastigheter. Intjäningsförmågan avser endast denna fastighetsportfölj och är således inte en intjäningsförmåga för hela Oscar Properties. Intjäningsförmågan inkluderar inte 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. Valerums resultat kommer även att påverkas av värdetförändringar 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 är jämförbar med rapporterade räkenskaper för Valerum Fastighets AB. 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 avser att säljaren av Valerum har lämnat en driftnettogaranti att det årliga driftnettot ska uppgå till minst 81,8mkr, 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.
- Fastighetskostnader baseras på annualiserade kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt vid tidpunkten för förvärvet.
- Förvaltningsorganisation avser annualiserade kostnader för Valerums förvaltningsorganisation bestående av tre heltidsanställda vid tidpunkten för förvärvet, vilka fortsatt kommer att vara anställda i Valerum.
- Räntekostnader baseras på nuvarande räntevillkor för banklån och obligationslån i Valerum.

Mkr	
Hyresvärde	126,9
Vakanser	-17,2
Hyresgaranti	12,4
Hyresintäkter	122,2
Fastighetskostnader	-40,3
Driftnetto	81,8
Förvaltningsorganisation	-2,7
Räntekostnader – banklån	-5,8
Räntekostnader – obligationslån	-28,4
Förvaltningsresultat	45,0

Proformaredovisning

SYFTET MED PROFORMAREDOVISNINGEN

Bolaget presenterar denna proformaredovisning enbart för illustrationsändamål. Mot bakgrund av förvärvet av Valerum Fastighets AB presenteras följande proformaredovisning härvid:

- Proformaresultaträkning för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2019 som om förvärvet hade genomförts 1 jan 2019.
- Proformabalansräkning per den 31 december 2019 som om förvärvet hade genomförts per den 31 december 2019.

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.

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

BAKGRUND FÖR PROFORMAREDOVISNINGEN

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 uthyingsbar area om 133 231 kvadratmeter, som i huvudsak består av kontor, handel, lätt industri och lager, hotell samt bostäder. Fastigheterna ägs genom diverse dotterbolag till moderbolaget Valerum Fastighets AB. Cirka 70 procent av fastigheterna i termer av fastighetsvärde är belägna i Helsingborg, Karlskrona, Oskarshamn, Höganäs och Motala.

Förvärvet av fastighetsportföljen är villkorat av att Oscar Properties erhåller nödvändig finansiering för att genomföra förvärvet. Bolaget avser att finansiera förvärvet genom en kombination av lån och eget kapital. Mer specifik finansieras förvärvet genom ett seniort säkerställt obligationslån om 710 mkr, banklån om 230 mkr, övrig räntebärande skuld om 220 mkr och eget kapital om cirka 250 mkr. Sammantaget kommer finansieringen av förvärvet att få en direkt påverkan på Oscar Properties framtida resultat, finansiella ställning och kassaflöden.

GRUNDER OCH ANTAGANDEN FÖR PROFORMAREDOVISNINGEN

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 Valerum Fastighets AB:s poster i den nya koncernens resultat- och balansräkning kommer att anpassas ytterligare i framtida finansiella rapporter för koncernen. Då Oscar Properties innan förvärvet i huvudsak är en fastighetsutvecklare och Valerum Fastighets AB är en fastighetsförvaltare 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.

Redovisningsprinciper

Proformaredovisningen är upprättad i enlighet med bolagens redovisningsprinciper. Båda bolagen upprättar sin redovisning i enlighet med International Financial Reporting Standards (”IFRS”)

såsom de antagits av EU, vilka beskrivs närmare i bolagens finansiella rapporter.

Oscar Properties bytte redovisningsprincip för redovisning av bostadsutvecklingsprojekt genom bostadsrättsföreningar från den 1 januari 2020. För ytterligare information om denna förändring, se delårsrapport för januari-september 2020. Proformaredovisningen är upprättad enligt aktuella redovisningsprinciper.

Underlag

För Valerum Fastighets AB är det bolagets reviderade årsredovisning för 2019 som ligger till grund för proformaredovisningen. På grund av förändrade redovisningsprinciper från 1 januari 2020 är det Oscar Properties omräknade helårssiffror för 2019 vilka varit föremål för översiktlig granskning i samband med kvartalsrapporten för det tredje kvartalet 2020 som ligger till grund för proformaredovisningen. Båda bolagens finansiella rapporter revideras och granskas av Ernst & Young AB. Därutöver har den proformabalansräkning som är en del av förvärvsavtalet avseende Valerum Fastighets AB legat till grund för de proformajusteringar som gjorts avseende Valerum Fastighets AB.

Rörelse- vs. tillgångsförvärv

Transaktionen har vid tidpunkten för upprättande av proformaredovisningen klassificerats som ett tillgångsförvärv enligt IFRS 3. Klassificeringen av en transaktion som ett rörelse- eller tillgångsförvärv görs i enlighet med ett antal bedömningskriterier som föreskrivs i IFRS 3. Förvärvet genomförs endast i syfte att förvärva tillgångarna, tillika förvaltningsfastigheterna, utan någon central eller administrativ organisation. En stor majoritet av de totala tillgångarnas verkliga värde är hänförligt till dessa förvaltningsfastigheter.

PROFORMAJUSTERINGAR

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

Justeringar av redovisningsprinciper

Oscar Properties har genomfört en analys utifrån offentlig information avseende väsentliga skillnader mellan Oscar Properties och Valerum Fastighets AB:s redovisningsprinciper. Oscar Properties bedömning är att det inte föreligger skillnader som medför effekter på den finansiella informationen.

Preliminär förvärvsanalys

Överenskommet fastighetsvärde i förvärvet uppgår till 1 411 mkr. För upprättandet av denna proformaredovisning har Bolaget gjort en preliminär förvärvsanalys av tillgångar och skulder som bedöms lösas på tillträdesdagen, vilket bland annat inkluderar koncerninterna skulder i Valerum Fastighets AB. Den preliminära förvärvsanalysen har baserats på det överenskomna fastighetsvärdet av Valerum Fastighets AB:s fastighetsportfölj och den proforma balansräkning som Bolaget erhållit vid ingående av aktieöverlåtelseavtalet. Vid upprättande av den slutgiltiga förvärvsanalysen kommer samtliga identifierbara tillgångar och skulder värderas till verkligt värde. Den slutliga förvärvsanalysen kommer att upprättas samt offentliggöras, som en del av Oscar Properties finansiella rapporter, inom ett år från förvärvstidpunkten.

Transaktionskostnader

Uppskattade transaktionskostnader och kostnader för externa emissionsgaranter uppkommer i samband med att förvärvet genomförs, men antas i proformahänseende ha skett före förvärvet. Proformajusteringarna avseende transaktionskostnader och kostnader för externa emissionsgaranter påverkar endast proformabalansräkningen. Transaktionskostnader uppskattas till 19,5 mkr och avser kostnader för Företrädesemissionen,

Utbyteserbjudandet, finansiell rådgivning avseende emissionen av det säkerställda obligationslånet, finansiell rådgivning för villkorsändring av det befintliga obligationslånet i Oscar Properties samt kostnader för legal rådgivning i samband med dessa transaktioner. Kostnader för externa emissionsgaranter uppskattas till 13,0 mkr och avser Företrädesemissionen. Alla dessa kostnader är av engångskaraktär och är inte återkommande.

Finansiering

Proformajusteringar har gjorts för att reflektera finansieringen av förvärvet:

- Senior säkerställt obligationslån om 710,0 mkr
- Banklån om 230,0 mkr
- Övrig räntebärande skuld om 220,0 mkr
- Företrädesemission om 325,8 mkr före emissionskostnader

PROFORMA RESULTATRÄKNING 1 JANUARI 2019 – 31 DECEMBER 2019

Mkr	OP	Valerum	Proforma-justeringar	Noter	Proforma
Försäljning av varor och tjänster	788,8	-			788,8
Hysesintäkter	27,3	101,2			128,5
Övriga intäkter	-	0,5			0,5
Driftnettogaranti	-	-	35,8	A	35,8
Nettoomsättning	816,1	101,7	35,8		953,6
Produktionskostnader	-954,6	-			-954,6
Fastighetskostnader	-12,0	-55,6			-67,6
Summa rörelsekostnader	-966,6	-55,6			-1 022,2
Bruttoresultat	-150,5	46,1	35,8		-68,7
Central administration	-94,1	0,0			-94,1
Av- och nedskrivningar	-182,5	45,9			-136,6
Resultat av projektfastighetsförsäljningar	312,3	-			312,3
Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures	-4,1	-			-4,1
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	-	-			-
Rörelseresultat	-118,9	92,0	35,8		8,9
Försäljning/avyttring fastigheter	-	2,2			2,2
Resultat före finansiella poster	-118,9	94,2	35,8		11,1
Finansiella intäkter	15,0	32,2	-32,2	B	15,0
Finansiella kostnader	-116,8	-72,0	33,0	C	-155,8
Resultat från finansiella poster	-101,8	-39,8	0,8		-140,8
Resultat före skatt	-220,7	54,4	36,6		-129,7
Inkomstskatt	-5,4	-22,0	-7,8	D	-35,2
Periodens resultat	-226,1	32,4	28,7		-164,9

Noter till proformaredovisning

A

Säljaren av Valerum har lämnat en 3-årig driftnettogaranti avseende att det årliga drifnettot ska uppgå till minst 81,8 mkr from 2021-01-01 tom 2023-12-31. Justering har gjorts med 35,8 mkr, vilket motsvarar skillnaden mellan garanterat driftnetto (81,8 mkr) och faktiskt utfall för Valerum 2019 (46,1 mkr).

B

Eliminering av de finansiella intäkterna i Valerum om 32,2 mkr till följd av att förvärvet ändrar finansieringsstrukturen. Ränteintäkterna hänfördes till fordringar inom SBB.

C

Till följd av förvärvet elimineras de finansiella kostnaderna i Valerum om 72,2 mkr, samtidigt som nya räntekostnader uppstår hänförliga till finansieringen av förvärvet i form av obligationslånet (28,4 mkr), banklån (5,8 mkr) samt övrig räntebärande skuld (12,6 mkr). Som ett resultat av villkorsändringen, där räntemarginalen sänks från 8% till 5,5%, av det utestående obligationslånet i Oscar Properties Holding AB uppstår även en kostnadsbesparing avseende räntekostnader om 7,8 mkr. Villkorsändringen accepterades på obligationsinnehavarmötet den 2 november 2020 och träder i kraft från nästkommande räntebetalingstillfälle den 3 december 2020. Totalt uppgår besparingarna på räntekostnaderna till 33,0 mkr.

D

En skattesats om 21,4% belastar de totala justeringarna som görs före skatt om netto 36,6 mkr. Inkomstskatten ökar därav med 7,8 mkr under perioden.

PROFORMA BALANSRÄKNING PER 31 DECEMBER 2019

Mkr	OP	Valerum	Proforma-justeringar	Noter	Proforma
Immateriella tillgångar	28,4	-			28,4
Förvaltningsfastigheter	-	1 576,0	-164,9	A	1 411,2
Övriga materiella anläggningstillgångar	45,6	0,5			46,1
Finansiella anläggningstillgångar	747,8	0,6			748,4
Summa anläggningstillgångar	821,7	1 577,1	-164,9		2 233,9
Projektfastigheter	1 786,8	-			1 786,8
Kundfordringar	-	2,8			2,8
Övriga omsättningstillgångar	284,0	21,3			305,3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-	1,9			1,9
Likvida medel	66,4	56,0	-12,7	B	109,7
Summa omsättningstillgångar	2 137,1	82,1	-12,7		2 206,5
SUMMA TILLGÅNGAR	2 958,8	1 659,2	-177,6		4 440,5
Eget kapital	862,4	31,9	269,9	C	1 164,3
Skulder till kreditinstitut	3,0	629,1	-399,1	D	233,0
Obligationslån	311,3	-	710,0	E	1 021,3
Övrig räntebärande skuld	-	-	210,0	F	210,0
Koncerninterna skulder	-	841,4	-841,4	G	-
Övriga långfristiga skulder	382,8	0,0	-		382,8
Uppskjuten skatt	1,6	19,2	-19,2	H	1,6
Summa långfristiga skulder	698,7	1 489,7	-339,7		1 848,7
Skulder till kreditinstitut	525,6	-	-		525,6
Obligationslån	357,3	-	-		357,3
Leverantörsskulder	-	53,8	-48,6	I	5,2
Skatteskuld	-	7,7	-1,9	J	5,8
Övriga kortfristiga skulder	514,8	48,9	-36,7	K	527,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	26,2	-19,7	L	6,6
Moms	-	1,0	-1,0	M	-
Summa kortfristiga skulder	1 397,7	137,7	-107,9		1 427,5
SKULDER OCH EGET KAPITAL	2 958,8	1 659,2	-177,6		4 440,5

Noter till proformabalansräkning

A

Justeringen om 164,9 mkr motsvarar skillnaden mellan det bokförda värdet av fastighetsportföljen per 31 december 2019 om 1 576,0 mkr och det överenskomna fastighetsvärdet enligt aktieöverlåtelseavtalet om 1 411,2 mkr.

B

Eliminering av kassan i Valerum om 56,0 mkr till följd av att Oscar Properties förvärvar Valerum utan likvida medel. Justering görs även för den erhållna likviden från företrädesemissionen om 325,8 mkr, minskat med transaktionskostnader om 19,5 mkr samt kostnader för externa emissionsgaranter om 13,0 mkr. Vidare minskar likvida medel med 250,0 mkr hänförligt till finansiering av förvärvet av Valerum. Totalt minskar likvida medel med 12,7 mkr.

C

Justering av eget kapital enligt preliminär förvärvsanalys om -23,4 mkr. Vidare ökar det egna kapitalet med den erhållna likviden från företrädesemissionen om 325,8 mkr, minskat med transaktionskostnader om 19,5 mkr samt kostnader för externa emissionsgaranter om 13,0 mkr. Totalt ökar eget kapital med 269,9 mkr.

D

Justeringen om -399,1 mkr är hänförlig till en återbetalning av tidigare banklån i Valerum om 629,1 mkr samt en upptagning av banklån för förvärvsfinansieringen av Valerum om 230,0 mkr.

E

Justeringen om 710,0 mkr avser det emitterade obligationslånet för förvärvsfinansieringen av Valerum.

F

Bolaget delfinansierar förvärvet av Valerum genom en övrig räntebärande skuld om 210,0 mkr.

G

Justering om 841,4 mkr avseende återbetalning av ett internt aktieägarlån hos säljaren.

H

Omklassificering av uppskjuten skatt till eget kapital i Valerum om 19,2 mkr enligt preliminär förvärvsanalys.

I

Justering av leverantörsskulder om 48,6 mkr enligt preliminär förvärvsanalys. Reglering genom dels likvida medel i Valerum samt till följd av att det är färre bolag och fastigheter som ingår i förvärvet än som fanns i Valerum koncernen per 2019-12-31.

J

Justering av skatteskuld om 1,9 mkr enligt preliminär förvärvsanalys. Reglering genom dels likvida medel i Valerum samt till följd av att det är färre bolag och fastigheter som ingår i förvärvet än som fanns i Valerum koncernen per 2019-12-31.

K

Justering av övriga kortfristiga skulder om 36,7 mkr enligt preliminär förvärvsanalys. Reglering genom dels likvida medel i Valerum samt till följd av att det är färre bolag och fastigheter som ingår i förvärvet än som fanns i Valerum koncernen per 2019-12-31.

L

Eliminering av upplupna kostnader och förutbetalda intäkter om 19,7 mkr enligt preliminär förvärvsanalys. Reglering genom dels likvida medel i Valerum samt till följd av att det är färre bolag och fastigheter som ingår i förvärvet än som fanns i Valerum koncernen per 2019-12-31.

M

Justering moms om 1,0 mkr enligt preliminär förvärvsanalys. Reglering genom dels likvida medel i Valerum samt till följd av att det är färre bolag och fastigheter som ingår i förvärvet än som fanns i Valerum koncernen per 2019-12-31.

Nyckeltal per 31 december 2019

	Oscar Properties	Valerum	Proforma
Soliditet, %	29%	2%	26%
Belåningsgrad, %	40%	89%	53%
Långsiktigt substansvärde, mkr	864	51	1 166

	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 31 december 2019

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

Oscar Properties - soliditet

(A) Eget kapital, mkr	862
(B) Balansomslutning, mkr	2 959
Soliditet (A/B), %	29%

Valerum - soliditet

(A) Eget kapital, mkr	32
(B) Balansomslutning, mkr	1 659
Soliditet (A/B), %	2%

Proforma - soliditet

(A) Eget kapital, mkr	1 164
(B) Balansomslutning, mkr	4 440
Soliditet (A/B), %	26%

Oscar Properties - Belåningsgrad

(A) Långfristiga skulder till kreditinstitut, mkr	3
(B) Kortfristiga skulder till kreditinstitut, mkr	526
(C) Långfristiga obligationslån, mkr	311
(D) Kortfristiga obligationslån, mkr	357
(E) Övrig räntebärande skuld, mkr	-
(F) Koncerninterna skulder, mkr	-
(G) Balansomslutning, mkr	2 959
Belåningsgrad ((A+B+C+D+E+F)/G), %	40%

Valerum - Belåningsgrad

(A) Långfristiga skulder till kreditinstitut, mkr	629
(B) Kortfristiga skulder till kreditinstitut, mkr	-
(C) Långfristiga obligationslån, mkr	-
(D) Kortfristiga obligationslån, mkr	-
(E) Övrig räntebärande skuld, mkr	-
(F) Koncerninterna skulder, mkr	841
(G) Balansomslutning, mkr	1 659
Belåningsgrad ((A+B+C+D+E+F)/G), %	89%

Proforma - Belåningsgrad

(A) Långfristiga skulder till kreditinstitut, mkr	233
(B) Kortfristiga skulder till kreditinstitut, mkr	526
(C) Långfristiga obligationslån, mkr	1 021
(D) Kortfristiga obligationslån, mkr	357
(E) Övrig räntebärande skuld, mkr	210
(F) Koncerninterna skulder, mkr	-
(G) Balansomslutning, mkr	4 440
Belåningsgrad ((A+B+C+D+E+F)/G), %	53%

Oscar Properties - långsiktigt substansvärde**Mkr**

(A) Eget kapital	862
(B) Uppskjuten skatt	2
Långsiktigt substansvärde (A+B)	864

Valerum - långsiktigt substansvärde**Mkr**

(A) Eget kapital	32
(B) Uppskjuten skatt	19
Långsiktigt substansvärde (A+B)	51

Proforma - långsiktigt substansvärde**Mkr**

(A) Eget kapital	1 164
(B) Uppskjuten skatt	2
Långsiktigt substansvärde (A+B)	1 166

REVISORSRAPPORT AVSEENDE PROFORMAREDOVISNING



Oberoende revisors bestyrkanderapport om sammanställning av finansiell proformainformation i ett prospekt

Till styrelsen i Oscar Properties Holding AB (publ), org.nr 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 Bolaget. Den finansiella proformainformationen består av proformabalansräkningen per den 31 december 2019, proformaresultaträkningen för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2019 och tillhörande noter som återfinns på sidorna 43-49 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 under grunder och antaganden för proformaredovisningen på sidan 43.

Den finansiella proformainformationen har sammanställts av styrelsen för att illustrera effekten av förvärvet av Valerum Fastighets AB som anges under bakgrund för proformaredovisningen på sidan 43 på Bolagets finansiella ställning per den 31 december 2019 och bolagets/dess finansiella resultat för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2019 som om förvärvet av Valerum Fastighets AB hade ägt rum den 1 januari 2019. Som del av processen har information om Bolagets finansiella ställning och finansiella resultat hämtats av styrelsen från Bolagets finansiella rapporter för den period som slutade den 31 december 2019 för vilken en revisors rapport 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 om 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 transaktionen per den 31 december 2019 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. 43-49 och dessa grunder överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Stockholm den 19 november 2020

Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Utväld finansiell information

Nedanstående finansiella information är ett sammandrag av Oscar Properties finansiella ställning och resultat. Uppgifterna avseende perioderna 1 januari–31 december för 2019, 2018 och 2017 har hämtats från Oscar Properties konsoliderade finansiella rapporter för räkenskapsåren 2019, 2018 och 2017, vilka har upprättats i enlighet med IFRS och reviderats av Bolagets revisor. Uppgifterna avseende perioderna 1 januari–30 september 2020 respektive 1 januari–30 september 2019 har hämtats från Oscar Properties delårsrapporter för januari–september 2020 respektive januari–september 2019, vilka har upprättats i enlighet med IFRS. Således är dessa uppgifter inte fullständigt jämförbara med de uppgifter som presenteras för helåren 2017, 2018 och 2019. Bolagets delårsrapporter för januari–september 2020 respektive januari–september 2019 har inte granskats eller reviderats av Bolagets revisorer. 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 delårsrapport för perioden januari–september 2020, vilka har införlivats genom hänvisning i Prospektet. Koncernens historiska resultat indikerar inte nödvändigtvis det resultat som kan förväntas i framtiden. Förutom när så uttryckligen anges har ingen information i Prospektet granskats eller reviderats av Bolagets revisor.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Redovisningsprincip för bostadsutvecklingsprojekt genom bostadsrättsföreningar	IFRS 10		Successiv vinstavräkning		
	2020-01-01 2020-09-30	2019-01-01 2019-09-30	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
	Oreviderad	Oreviderad	Reviderad	Reviderad	Reviderad
Belopp i miljoner kronor (mkr)					
Försäljning av varor och tjänster	130,5	763,9	862,7	1 731,9	2 711,7
Hysesintäkter	12,6	21,8	25,4	34,2	76,6
Nettoomsättning	143,2	785,7	888,1	1 766,1	2 788,3
Produktionskostnader	-197,8	901,3	-1 013,3	-2 030,6	-2 392,3
Fastighetskostnader	-7,8	-9,6	-11,6	-10,6	-32,9
Summa rörelsekostnader	-205,6	-910,9	-1 024,9	-2 041,2	-2 425,2
Bruttoresultat	-62,4	-125,2	-136,8	-275,1	363,1
Central administration	-41,4	-73,9	-94,1	-89,0	-71,4
Nedskrivning av projektfastighet Gasklockan	-	-	-182,5	-	-
Resultat av projektfastighetsförsäljningar	58,9	305,3	206,4	-2,6	70,4
Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures	10,8	-4,0	-4,1	-0,2	23,8
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-	-	-	-5,0	146,1
Rörelseresultat	-34,1	102,3	-211,1	-371,9	532,1
Finansiella intäkter	30,3	13,0	23,7	48,5	43,4
Finansiella kostnader	-53,1	-87,9	-116,8	-168,7	-157,1
Resultat från finansiella poster	-22,8	-74,9	-93,1	-120,2	-113,7
Resultat före skatt	-57,0	27,3	-304,2	-492,1	418,4
Inkomstskatt	-0,2	-3,6	-5,4	-0,4	-67,9
Periodens resultat	-57,2	23,7	-309,6	-492,5	350,5

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Redovisningsprincip för bostadsutvecklingsprojekt genom bostadsrättsföreningar

Belopp i miljoner kronor (mkr)	IFRS 10		Successiv vinstavräkning		
	2020-09-30 Oreviderad	2019-09-30 Oreviderad	2019-12-31 Reviderad	2018-12-31 Reviderad	2017-12-31 Reviderad
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Immateriella tillgångar	28,4	28,4	28,4	66,4	40,4
Förvaltningsfastigheter	-	20,9	-	20,9	46,4
Övriga materiella anläggningstillgångar	45,9	46,4	45,6	45,0	55,4
Andelar i intresseföretag/joint ventures	310,0	319,2	315,6	30,6	83,1
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	244,1	223,6	221,5	213,0	-
Nyttjanderättstillgång	20,2	16,5	26,7	E/T	E/T
Övriga finansiella anläggningstillgångar	225,3	165,3	336,7	490,4	860,9
Summa anläggningstillgångar	873,9	820,2	974,5	866,3	1 086,2
Omsättningstillgångar					
Projektfastigheter	897,2	1 775,9	873,1	1 279,4	1 168,1
Andelar i bostadsrättsföreningar	-	83,0	37,0	-	-
Upparbetad ej fakturerad intäkt	-	-	247,8	557,6	959,2
Likvida medel	32,9	70,8	64,9	101,7	479,9
Kundfordringar	E/T	E/T	6,5	37,0	43,4
Aktuella skattefordringar	E/T	E/T	9,2	10,8	0,8
Övriga kortfristiga fordringar	E/T	E/T	162,4	387,7	667,2
Fordringar på joint ventures/intresseföretag	E/T	E/T	0,0	0,0	1,7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	E/T	E/T	179,2	158,1	205,2
Övriga omsättningstillgångar ¹⁰	410,8	519,1	E/T	E/T	E/T
Summa omsättningstillgångar	1 340,8	2 448,7	1 580,1	2 532,3	3 525,3
SUMMA TILLGÅNGAR	2 214,7	3 268,9	2 554,6	3 398,6	4 611,5
EGET KAPITAL					
Aktiekapital	E/T	E/T	266,8	61,5	60,1
Övrigt tillskjutet kapital	E/T	E/T	253,1	229,6	266,5
Upparbetat resultat inklusive årets resultat	E/T	E/T	363,1	735,0	1 227,6
Summa eget kapital¹¹	790,8	930,4	883,0	1 026,1	1 554,1
SKULDER					
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	-	6,5	3,0	35,3	264,9
Obligationslån	-	337,3	311,3	497,2	1 010,5
Långfristig leasingsskuld	11,4	6,6	16,0	E/T	E/T
Övriga räntebärande långfristiga skulder	-	76,0	19,0	76,0	299,4
Övriga långfristiga skulder	65,2	355,1	87,5	94,0	161,8
Uppskjutna skatteskulder	1,3	0,8	1,6	9,9	11,3
Summa långfristiga skulder	77,8	782,4	438,4	712,4	1 747,8
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	571,9	593,5	331,0	576,2	409,3
Obligationslån	279,7	468,7	357,2	529,7	146,0
Kortfristig leasingsskuld	7,3	7,8	8,6	E/T	E/T
Övriga räntebärande kortfristiga skulder	19,0	-	6,0	-	200,8
Leverantörsskulder	E/T	E/T	142,9	136,1	78,9
Aktuella skatteskulder	E/T	E/T	10,3	4,4	5,4
Övriga kortfristiga skulder	E/T	E/T	106,9	245,7	387,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	E/T	E/T	270,3	168,0	81,5
Övriga kortfristiga skulder ¹²	468,2	486,1	E/T	E/T	E/T
Summa kortfristiga skulder	1 346,1	1 556,1	1 233,2	1 660,1	1 309,7
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	2 214,7	3 268,9	2 554,6	3 398,6	4 611,5

¹⁰ Avser enbart 2020-09-30 och 2019-09-30 och innefattar "Kundfordringar", "Aktuella skattefordringar", "Övriga kortfristiga fordringar", "Fordringar på joint ventures/intresseföretag", "Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter"

¹¹ I delårsrapporterna för januari–september 2020, samt januari–september 2019 redovisar Bolaget enbart "Summa eget kapital".

¹² Avser enbart 2020-09-30 och 2019-09-30 och innefattar "Leverantörsskulder", "Aktuella skatteskulder", "Övriga kortfristiga skulder" samt "Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter".

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Redovisningsprincip för bostadsutvecklingsprojekt genom bostadsrättsföreningar

	IFRS 10		Successiv vinstavräkning		
	2020-01-01 2020-09-30	2019-01-01 2019-09-30	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Belopp i miljoner kronor (mkr)	Oreviderad	Oreviderad	Reviderad	Reviderad	Reviderad
Kassaflöde från den löpande verksamheten					
Rörelseresultat	-57,0	27,3	-211,1	-372,0	532,1
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet ^{A)}	54,2	654,2	-303,2	87,0	-499,6
Erhållen ränta	-	7,1	7,1	16,2	2,9
Erlagd ränta	-48,1	-72,1	-110,7	-142,3	-119,5
Betald skatt	-0,6	-8,1	-0,7	1,2	-1,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-51,5	608,2	-618,6	-409,9	-85,2
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>					
Ökning/minskning projektfastigheter	379,9	-661,7	226,9	-182,9	-678,8
Ökning/minskning kundfordringar	E/T	E/T	E/T	6,4	-33,4
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	E/T	E/T	E/T	516,9	-68,8
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	E/T	E/T	E/T	279,8	-68,5
Ökning/minskning leverantörsskulder	E/T	E/T	E/T	57,2	-17,9
<i>Förändring av övrigt rörelsekapital¹³</i>	<i>-151,3</i>	<i>-34,5</i>	<i>662,9</i>	<i>E/T</i>	<i>E/T</i>
Summa förändringar i rörelsekapital	228,6	-696,2	889,8	677,4	-867,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	177,1	-88,0	270,9	267,5	-952,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten					
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-	-	-	-	-2,0
Försäljning av projektfastigheter	59,0	326,0	233,5	-	443,4
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-	-	-	-40,9	-26,9
Förvärv av verksamheter	-	-	-	-	-35,0
Försäljning av verksamheter	-	-	-	-	-
Förändring i andelar och utlåning till intresseföretag/joint venture	-1,3	-14,7	-11,3	-142,9	262,9
Förändring övriga finansiella anläggningstillgångar	-	-	-	-	-236,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	57,7	311,3	222,2	-183,7	405,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten					
Nyemission	-	-	185,8	-	-
Upptagna lån	90,0	64,4	64,4	166,5	948,2
Amortering av lån	-342,6	-304,1	-760,8	-581,9	-60,9
Utdelning till moderföretagets aktieägare	-	-	-	-29,5	-70,8
Ränta på egetkapitalinstrument	-14,4	-14,5	-19,3	-19,2	-17,7
Återköp egetkapitalinstrument	-	-	-	2,1	-17,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-267,0	-254,2	-529,9	-462,0	781,1
Periodens kassaflöde	-32,0	-30,9	-36,8	-378,2	234,2
Likvida medel vid periodens början	64,9	101,7	101,7	479,9	245,7
Likvida medel vid periodens slut	32,9	70,8	64,9	101,7	479,9
A) Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet					
Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures	-1,5	-4,0	-4,1	0,2	-23,9
Upparbetad ej fakturerad intäkt	43,2	585,8	-344,2	69,5	-296,7
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-	-	-	-10,6	-146,1
Övrigt	12,5	72,4	45,1	27,9	-32,9
Summa	54,2	654,2	-303,2	87,0	-499,6

¹³ Avser enbart perioderna 2020-01-01 till 2020-09-30, 2019-01-01 till 2019-09-30 samt 2019-01-01 till 2019-12-31 och innefattar "Ökning/minskning kundfordringar", "Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar", "Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder" samt "Ökning/minskning leverantörsskulder".

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		
	2020-01-01	2019-01-01	2019-01-01	2018-01-01	2017-01-01
	2020-09-30	2019-09-30	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Nyckeltal definierade enligt IFRS	Oreviderad	Oreviderad	Reviderad	Reviderad	Reviderad
Nettoomsättning, mkr	143,2	785,7	888,1	1 766,1	2 788,3
Periodens resultat, mkr	-57,2	23,7	-309,6	-492,5	350,5
Eget kapital, mkr	790,8	930,4	883,0	1 026,1	1 554,1
Resultat per stamaktie ¹	-0,30	0,83	-0,70	-18,54	11,28
Nyckeltal ej definierade enligt IFRS	Oreviderad	Oreviderad	Reviderad	Reviderad	Reviderad
Balansomslutning, mkr	2 214,7	3 268,9	2 554,6	3 398,6	4 611,5
Soliditet, %	35,7	28,5	34,6	30,2	33,7
Avkastning på eget kapital, %	neg.	neg.	neg.	neg.	24,8
Rörelseresultat, mkr	-34,1	102,3	-211,1	-371,9	532,1
Antal utestående aktier	192 897 861	30 932 532	192 897 861	30 932 532	30 454 590

² Resultat i relation till genomsnittligt antal stamaktier efter utdelning till preferensaktieägarna. Utspänningseffekter förekommer ej.

FINANSIELLA DEFINITIONER

Nyckeltal	Definition	Förklaring
Nyckeltal definierade enligt IFRS		
Nettoomsättning, mkr	Försäljning av varor och tjänster samt hyresintäkter under perioden.	
Periodens resultat, mkr	Periodens totalresultat, netto efter skatt.	
Eget kapital, mkr	Eget kapital vid periodens slut.	
Resultat per stamaktie	Resultat i relation till genomsnittligt antal stamaktier efter utdelning till preferensaktieägarna.	
Nyckeltal ej definierade enligt IFRS		
Balansomslutning, mkr	Summan av koncernbalansräkningens alla tillgångsposter.	Utvisar det totala redovisade värdet av alla Koncernens tillgångar efter justering för koncernelimineringar.
Soliditet, %	Eget kapital i relation till balansomslutning vid periodens utgång.	Nyckeltalet används för att belysa Oscar Properties finansiella stabilitet.
Avkastning på eget kapital, %	Resultat efter skatt (rullande 12 månader) i relation till genomsnittligt eget kapital.	Nyckeltalet visar Oscar Properties förräntning av det egna kapitalet under perioden.
Rörelseresultat	Resultat efter rörelsekostnader, central administration, resultat av projektfastighetsförsäljningar, andelar i intresseföretag/joint ventures och värdeförändring förvaltningsfastigheter.	Nyckeltalet visar Oscar Properties operationella resultat innan finansiella poster och inkomstskatt.
Antal utestående aktier	Antalet stamaktier och preferensaktier som är utestående vid periodens utgång.	
Ej finansiella nyckeltal		
Antal produktionsstartade bostäder	Antal bostäder som genomgått byggstart under perioden.	
Antal färdigställda bostäder	Antal bostäder som färdigställda under perioden. En bostad anses färdigställd efter genomförd slutbesiktning.	
Antal sålda bostäder	Bostäder som sålts efter undertecknande av antingen förhands- eller upplåtelseavtal. Från och med rapporten för perioden januari-juni 2019 anges netto antal sålda lägenheter, dvs. försäljningar under	

perioden minus tidigare sålda lägenheter som återtagits.

Antal bostäder i pågående produktion	Avser tiden från byggstart fram till färdigställande av byggnad. En bostad anses färdigställd efter genomförd slutbesiktning.
--------------------------------------	---

AVSTÄMNINGSTABELLER

Avstämningstabeller avseende historiska nyckeltal. På raden Ingående balans, Eget kapital, mkr för januari-september 2020 och januari-september 2019 har belopp som presenteras på sida 18 i delårsrapporten för perioden januari-september 2020 använts. Givet den ändring av redovisningsprinciper som har införts under 2020 kan dessa belopp skilja sig från de som anges för motsvarande tidpunkter i årsredovisningarna för 2019 och 2018.

Redovisningsprincip för bostadsutvecklingsprojekt genom bostadsrättsföreningar

	IFRS 10		Successiv vinstavräkning		
	2020-01-01 2020-09-30 Oreviderad	2019-01-01 2019-09-30 Oreviderad	2019-01-01 2019-12-31 Reviderad	2018-01-01 2018-12-31 Reviderad	2017-01-01 2017-12-31 Reviderad
Soliditet					
Eget kapital, mkr	790,8	930,4	883,0	1 026,1	1 554,1
Balansomslutning, mkr	2 214,7	3 268,9	2 554,6	3 398,6	4 611,5
Soliditet, %	35,7%	28,5%	34,6%	30,2	33,7
Avkastning på eget kapital					
Periodens resultat, mkr	-57,2	23,7	-309,6	-492,5	350,5
Ingående balans, Eget kapital, mkr	862,4	1 026,1	1 026,1	1 554,1	1 273,7
Utgående balans, Eget kapital, mkr	790,8	930,4	883,0	1 026,1	1 554,1
Genomsnittligt Eget kapital, mkr	826,6	978,3	954,6	1 290,1	1 413,9
Avkastning på eget kapital, %	neg.	neg.	neg.	neg.	24,8

Kommentarer till den finansiella informationen

Nedanstående kommentarer till den finansiella utvecklingen baseras på den historiska finansiella informationen för räkenskapsåren 2019, 2018 samt 2017 samt Bolagets delårsrapporter för perioden januari–september 2020 respektive januari–september 2019. Informationen nedan skall läsas tillsammans med avsnittet "Urvald finansiell information".

JÄMFÖRELSE MELLAN PERIODEN JANUARI TILL SEPTEMBER 2020 OCH JANUARI TILL SEPTEMBER 2019

Intäkter

Koncernens nettoomsättning uppgick under perioden till 143,2 mkr (785,7) och är främst hänförlig till upparbetade intäkter inom projektverksamheten samt fakturerade entreprenader till delägda projekt om totalt 130,5 mkr (763,9).

Hysesintäkterna uppgick till 12,6 mkr (21,8) och är främst hänförliga till projektfastigheterna Nackahusen och Bakaxeln. Nackahusen har avyttrats under perioden. Bakaxeln har förvärvats för framtida utvecklingsprojekt för skola och bostäder, men har i dagsläget hyresgäster. Fastigheten kommer att omvandlas när detaljplaner har fastställts.

Minskningen av nettoomsättningen under perioden januari till september 2020 jämfört med motsvarande period 2019 uppgick till 785,7 mkr och är främst hänförligt till att det är färre projekt under pågående produktion.

Rörelsekostnader

Koncernens rörelsekostnader uppgick under perioden till -205,6 mkr (-910,9). Rörelsekostnaderna var främst hänförliga till bostadsutvecklingsprojekten.

Fastighetskostnaderna uppgick till -7,8 mkr (-9,6), som i huvudsak består av fastighetsskötsel, reparationer och underhåll av projektfastigheter.

Minskningen av kostnaderna under perioden januari till september 2020 jämfört med motsvarande period 2019 uppgick till 705,3 mkr och var främst hänförlig till en lägre färdigställandegrad av Bolagets projekt.

Övriga poster i rörelseresultatet

Kostnader för central administration uppgick under perioden till -41,4 mkr (-73,9) 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 10,8 mkr (-4,0), se not 4 sid 28 i Koncernens delårsrapport för perioden januari till september 2020 som har införlivats i Prospektet genom hänvisning.

Resultat av projektfastighetsförsäljningar uppgick under perioden till 58,9 mkr (305,3) och är hänförlig till tillkommande köpeskilling i samband med försäljning av fastigheten Plania och försäljningen av fastigheten Kvarngärdet.

Rörelseresultat

Koncernens rörelseresultat uppgick till -34,1 mkr (102,3).

Förändringen av rörelseresultatet för perioden januari till september 2020 jämfört med motsvarande period 2019 uppgår till -136,4 mkr. Det lägre rörelseresultatet under perioden 2020 är främst hänförligt till en minskning av resultat av projektfastighetsförsäljningar.

Finansiella intäkter och kostnader

Koncernens finansiella intäkter uppgick under perioden till 30,3 mkr (13,0). De finansiella intäkterna är främst hänförliga till förvärv av egna obligationer.

Koncernens finansiella kostnader uppgick under perioden till -53,1 mkr (-87,9).

Inkomstskatt

Redovisad skatt för perioden uppgick till -0,2 mkr (-3,6) och består av aktuell skatt om -0,2 mkr (0,0) och uppskjuten skatt om 0,0 mkr (-3,6).

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till -57,2 mkr (23,7) och resultatet per stamaktie före utspädning uppgick till -0,30 (0,83) kronor per stamaktie och -0,30 (0,83) kronor per stamaktie efter utspädning.

Kassaflöde

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 177,1 mkr (-88,0) och inkluderar förändringar i koncernens projektfastigheter.

Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med 57,7 mkr (311,3) och hänförde sig främst till fastighetsförsäljning.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -267,0 mkr (-254,2) och var framförallt hänförligt till upptagande av nya lån och amortering av gamla lån.

Totalt uppgick periodens kassaflöde till -32,0 mkr (-30,9). Likvida medel uppgick vid periodens slut till 32,9 mkr (70,8).

Balansräkning

Balansomslutningen uppgick till 2 214,7 mkr (3 268,9).

Immateriella tillgångar uppgick den 30 september till 28,4 mkr (28,4). Övriga finansiella anläggningstillgångar uppgick till 225,3 mkr (165,3).

Projektfastigheter uppgick till 897,2 mkr (1 775,9) och utgjordes av förvärvade fastigheter för framtida bostadsutvecklingsprojekt.

Övriga omsättningstillgångar utgjorde 410,8 mkr (519,1). Likvida medel uppgick per 30 september till 32,9 mkr (70,8).

Skulder till kreditinstitut utgjorde 571,9 mkr (600,0), obligationslån utgjorde 279,7 mkr (806,0) samt övriga räntebärande skulder 19,0 mkr (76,0), se not 5 på sid 28 i Koncernens delårsrapport för perioden januari till september 2020 som har införlivats i Prospektet genom hänvisning.

Koncernens egna kapital uppgår vid periodens slut till 790,8 mkr (930,4), och soliditeten till 36 procent (28). Aktiekapitalet uppgår per 30 september till 266,8 mkr (61,5).

JÄMFÖRELSE MELLAN RÄKENSKAPSÅREN 2019 OCH 2018

Intäkter

Koncernens nettoomsättning uppgick under perioden till 888,1 mkr (1 766,1) och var 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.

Hysesintäkterna uppgick till 25,4 mkr (34,2) och var 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 var främst hänförlig till en lägre färdigställandegrad av Bolagets projekt.

Kostnader

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

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 var främst hänförlig till en lägre färdigställandegrad av Bolagets projekt.

Värdoförändringar

Värdoförändringar 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 var 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 var 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 ränteintäkter 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) och resultatet per stamaktie före utspädning uppgick till -0,70 (-18,54) kronor per stamaktie och -0,70 (-18,54) kronor per stamaktie efter utspädning.

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 hänförde sig främst till försäljning av dotterbolaget Nacka 5 AB.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -529,9 mkr (-462,0) och var 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

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

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. Övriga omsättningstillgångar utgjorde 357,3 mkr (593,6). 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 amorteras samt omklassificeringar.

JÄMFÖRELSE MELLAN RÄKENSKAPSÅREN 2018 OCH 2017

Intäkter

Koncernens nettoomsättning uppgick under perioden till 1 766,1 mkr (2 788,3) och är främst hänförlig till upparbetade intäkter inom projektverksamheten samt fakturerade entreprenader till delägda projekt om totalt 1 731,9 mkr (2 711,7). Upparbetade intäkter redovisas enligt principen för successiv vinstavräkning. Projektintäkterna avser framförallt projekten No.4, Innovationen, Helix och 79&Park.

Hyresintäkterna uppgick till 34,2 mkr (76,6) och var 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. Förändringen jämfört med föregående år beror på försäljningarna av förvaltningsfastigheterna Uppfinnaren 1 och Stora Mans 1 i slutet av 2017.

Minskningen av nettoomsättningen under räkenskapsåret 2018 jämfört med 2017 uppgick till 1 022,2 mkr och var främst hänförlig till en lägre färdigställandegrad av Bolagets projekt.

Kostnader

Koncernens rörelsekostnader uppgick under perioden till 2 041,2 mkr (2 425,2) och var främst hänförliga till bostadsutvecklingsprojekten.

Fastighetskostnaderna uppgick till 10,6 mkr (32,9). Minskningen beror på de försäljningar som genomfördes i slutet av 2017.

Minskningen av kostnaderna under räkenskapsåret 2018 jämfört med 2017 uppgick till 384,0 mkr och var främst hänförlig till en lägre färdigställandegrad av Bolagets projekt.

Värdoförändringar

Värdoförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till -5,0 mkr (146,1) och bestod av tillkommande kostnader för

avyttringarna av Uppfinnaren 1 och Stora Mans 1 samt vinst vid försäljning av fastigheten Grönland 18.

Intresseföretag/Joint ventures

Resultat från andelar i joint ventures/intresseföretag uppgick till –0,2 mkr (23,8) och bestod av resultat från projektet Industriverket.

Rörelseresultat

Koncernens rörelseresultat för perioden uppgick till –371,9 mkr (532,1). Förändringen av rörelseresultatet för räkenskapsåret 2018 jämfört med 2017 uppgick således till -904,0 mkr.

Det negativa rörelseresultatet förklaras av lägre intäkter, nedskrivningar samt ökade produktionskostnader i några projekt. Intäkterna från projektverksamheten påverkades av en låg försäljningstakt i kombination med den prissänkning på färdigställda lägenheter som genomfördes i slutet av perioden. Prissänkningen reserverades fullt ut och påverkar resultatet i perioden. Kostnaderna ökade då det under perioden dels gjordes en bedömning att några slutkostnadsprognoser behövde justeras och dels att det togs höjd för ökade produktionskostnader för några projekt för att säkerställa att dessa blir klara i tid för inflyttningar. Kostnadsökningarna avsåg framförallt Innovationen samt konverteringsprojekten Nybrogatan 19 och Bageriet.

Utöver detta har koncernen haft höga tillkommande kostnader för tre gamla, avslutade, projekt.

Kostnader för central administration uppgick till 89,0 mkr (71,4). Ökningen förklaras av en större central organisation jämfört med föregående år.

Finansiella intäkter och kostnader

Koncernens finansiella intäkter uppgick under perioden till 48,5 mkr (43,4) och avser i huvudsak ränteutgifter på fordringar på bostadsrättsföreningar.

Koncernens finansiella kostnader uppgick under perioden till 168,7 mkr (157,1). De högre finansiella kostnaderna beror på ökade räntekostnader för finansiering av förvärv.

Inkomstskatt

Koncernens inkomstskatt uppgick under perioden till –0,4 mkr (-67,9).

Årets resultat

Koncernens resultat uppgick till –492,5 mkr (350,5) mkr. Förklaringar till minskningen finns ovan under ”Rörelseresultat”, ”Finansiella intäkter och kostnader” samt ”Inkomstskatt”.

Kassaflöde

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 267,5 mkr (-952,7).

Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med –183,7 mkr (405,8). Minskningen är främst hänförlig till utebliven försäljning av förvaltningsfastigheter under 2018.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till –462,0 mkr (781,1) och var främst hänförlig till en minskning av upptagna lån under 2018, i kombination av en högre amortering av lån under 2018.

Totalt uppgick periodens kassaflöde till –378,2 mkr (234,2). Likvida medel uppgick vid periodens slut till 101,7 mkr (479,9).

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 2020, det vill säga före Erbjudandena.

Eget kapital och skuldsättning, mkr	30 september 2020
Summa kortfristiga räntebärande skulder	870,6
Mot borgen	-
Mot säkerhet ¹	590,9 ²
Blancokrediter	279,7
Summa långfristiga räntebärande skulder	-
Mot borgen	-
Mot säkerhet	-
Blancokrediter	-
Summa eget kapital	790,8
Aktiekapital	266,8
Reservfond	-
Övrigt tillskjutet kapital	221,9
Balanserat resultat	359,3
Periodens resultat	-57,2
Total kapitalisering	1 661,4

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

² Av det angivna skuldbeloppet omfattades 564,3 mkr av borgensförbindelser ställda till förmån för skulder

³ Varav rörelsekapitalunderskottet uppgick till 65,2 mkr.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL OCH SKULDER SAMT NETTOSKULDSÄTTNING SEDAN DEN 30 SEPTEMBER 2020

För att delfinansiera förvärvet av Valerum Fastighets AB emitterade bolaget den 30 oktober 2020 ett obligationslån om 710 mkr. Obligationslånet är villkorat av att förvärvet genomförs.

Obligationslånet om 279,7 mkr exklusive återköpta obligationer utgivet av Bolaget erhöll ett godkännande om en förlängning om två år från obligationsinnehavarna den 2 november 2020. Villkorsändringen är dock villkorad av att förvärvet av Valerum Fastighets AB genomförs.

Per dagen för detta Prospekt har inga väsentliga förändringar i eget kapital, skulder eller nettoskuldsättning skett sedan 30 september 2020 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

NETTOSKULDSÄTTNING

Nettoskuldsättningen i tabellen reflekterar Koncernens räntebärande skulder per den 30 september 2020, det vill säga före Erbjudandena.

Nettoskuldsättning, mkr	30 september 2020
(A) Kassa	32,9
(B) Likvida medel	-
(C) Lätt realiserbara värdepapper	-
(D) Summa likviditet (A) + (B) + (C)	32,9
(E) Kortfristiga fordringar	-
(F) Kortfristiga banklån	571,9
(G) Emitterade obligationer	279,7
(H) Andra kortfristiga skulder	84,2 ³
(I) Summa kortfristiga skulder (F) + (G) + (H)	935,8
(J) Netto kortfristig skuldsättning (I) – (E) – (D)	902,9
(K) Långfristiga banklån	-
(L) Emitterade obligationer	-
(M) Andra långfristiga skulder	-
(N) Långfristig skuldsättning (K) + (L) + (M)	-
(O) Nettoskuldsättning (J) + (N)	902,9

inverkan på Oscar Properties affärsutsikter under innevarande räkenskapsår.

BETYDANDE FÖRÄNDRINGAR SEDAN 30 SEPTEMBER 2020

Oscar Properties ingick i oktober 2020 ett avtal, villkorat av finansiering, med Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) om att förvärva fastighetsportföljen Valerum för 1,4 mdkr. I samband med detta meddelade Oscar Properties att ett dotterbolag till Bolaget, Goldcup 100593 AB (under namnändring till Valerum AB (publ)) emitterar företagsobligationer om 710 mkr. I oktober 2020 kallade Bolaget till ett obligationsinnehavarmöte i syfte att ändra villkoren för sitt obligationslån med ISIN SE0005936390, där Bolaget bland annat föreslår en ändring för att tillåta emissioner av säkerställda obligationer i dotterbolag, en förlängning av obligationslånet sam en sänkning av kupongräntan. Bolaget erhöll godkännande för villkorsändringarna på obligationsinnehavarmötet den 2 november 2020. Den 16 november 2020 beslutade den extra bolagsstämman att genomföra Erbjudandena.

Utöver ovan nämnda förändringar har inga betydande förändringar av Bolagets finansiella resultat eller Bolagets finansiella ställning skett sedan den 30 september 2020.

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 2019, 2018 samt 2017. 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. Exempelvis innebär detta att under 2017, då Bolaget mottog utbetalningar från intresseföretag kopplade till projekt Industriverket som ägs tillsammans med Niam samt från projekt Murbruket som var ett joint venture tillsammans med Balder, var utbetalningar från intresseföretag större än de investeringar som gjordes i intresseföretag. Vissa belopp i tabellen nedan är därför positiva.

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.

– INVESTERINGAR –			
Mkr	2019	2018	2017
Investeringar i förvaltningsfastigheter	–	–	-2,0
Investeringar i och utlåning till intresseföretag	-11,3	-142,9	262,9
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	–	-40,9	-26,9

Pågående och beslutade investeringar

Gruppen har under 2020 och fram till datumet för Prospektet pågående och beslutade investeringar till ett belopp uppgående till 1,3 mkr och försäljningar till 59 mkr. Av dessa investeringar hänför sig hela beloppet till utveckling av olika projekt. 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.

Bolaget har per datumet för Prospektet likvida medel om 22 mkr och ett rörelsekapitalunderskott om cirka 38 mkr.

De kommande tolv månaderna uppgår Bolagets uppskattade finansiella åtaganden, inklusive redan förfallna skulder, till cirka 745 mkr.

Bortsett från befintliga likvida medel (cirka 22 mkr) samt medel som tillfaller bolaget genom hyresintäkter och ersättning från samarbetspartners (cirka 9 mkr), så planerar Bolaget att inbringa ytterligare rörelsekapital om totalt cirka 543 mkr genom följande (icke-överenskomna och icke-säkerställda) åtgärder:

1. Avyttring av delar av befintligt fastighetsbestånd (cirka 308 mkr). Bolaget har stark tilltro till att ytterligare rörelsekapital kan anskaffas genom avyttringar av befintligt fastighetsbestånd.
2. Avyttring av osålda bostadsrätter (cirka 11 mkr). Bolaget har stark tilltro till att ytterligare rörelsekapital inkommer från avyttringar av osålda färdigställda bostadsrätter (vilka per datumet för Prospektet uppgår till 2 stycken).
3. Vinstutdelning och återbetalning av investerat kapital i pågående projekt som kommer att färdigställas under

den kommande 12-månadersperioden vilka per dagen för Prospektet uppgår till 2 projekt. Projekten förväntas inbringa cirka 180 mkr efter att samtliga lån kopplade till projekten är fullt återbetalda. Bolaget har stark tilltro till att ytterligare rörelsekapital inkommer från färdigställande av projekt.

4. Företrädesemission av stamaktier (cirka 325,8 mkr) varav cirka 43 mkr, efter avdrag för transaktionskostnader, kommer tillföras bolaget i form av rörelsekapital. Resterande emissionslikvid kommer att finansiera Bolagets förvärv av en förvaltningsfastighetsportfölj. Den 16 november 2020 beslutade den extra bolagsstämman att genomföra Företrädesemissionen. Bolaget har stark tilltro till att Företrädesemissionen genomförs.

Utöver ovanstående rörelsekapitalstärkande åtgärder, planerar Bolaget följande åtgärder för att minska behovet av rörelsekapital med cirka 360 mkr de kommande tolv månaderna:

1. Förlängning av befintliga lån (cirka 360 mkr) som förfaller till betalning under perioden 1 november 2020 till 31 oktober 2021. Av dessa avser 279,7 mkr obligationslånet utgivet av Bolaget, för vilket man erhöll godkännande om en förlängning om två år från obligationsinnehavarna den 2 november 2020. Bolaget har stark tilltro till att överenskomma om förlängning av lånen, som innebär att de ej fordrar rörelsekapital från Oscar Properties inom de närmaste tolv månaderna.

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 Oscar Properties lämnat vissa finansiella åtaganden i sina finansieringsavtal, bland annat att per balansdagen i respektive kvartal (det vill säga, avseende de kommande tolv månaderna, den 31 december 2020, den 31 mars 2021, 30 juni 2021 samt 30 september 2021) inneha kassamedel om minst 30 mkr samt 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.

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.”

Ansvar 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.

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 lokallhyra för ej uthyrda lokaler 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.

FINANSIERINGSVERKSAMHET

Koncernens soliditet ska uppgå till lägst 30 procent. Oscar Properties kan dock tillåta att soliditeten understiger 30 procent med beaktande av framtidsutsikterna på medellång sikt och verksamhetens aktuella riskprofil i övrigt.

Projektmarginerna ska uppgå till lägst 15 procent. Bolagets investeringskalkyl har som krav att uppvisa en projektmarginal om minst 15 procent.

Ett grundläggande mål för bolaget är att alla projekt ska drivas i separata projektbolag varigenom risken begränsas för att eventuella problem i enskilda projekt sprids till andra projekt. Bland bostadsutvecklare finns en mängd olika modeller för upprättande av bostadsrättsföreningar samt deras finansiering, förvärv av fastighet samt tidpunkten för när kostnader och intäkter avräknas. Oscar Properties har valt att delvis stå för finansieringen av föreningarna, vilket innebär att en del av Koncernens skulder avser bostadsrättsföreningar i projekt under uppförande. I samband med att projekten färdigställs och bostadsköparna flyttar in i sina bostäder återbetalar eller refinansierar kunderna dessa lån.

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.

Övriga upplysningar

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 2019 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 2019 med tillhörande noter vilka har införlivats genom hänvisning i Prospektet, förutom hänvisningar till redovisningsprinciper för bostadsutveckling genom bostadsrättsföreningar som tillämpas från den 1 januari 2020. Se då istället Bolagets kvartalsrapport för perioden januari till mars 2020 för uppdaterade redovisningsprinciper.

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 eliminerar motsvarande koncernens innehav. Orealiserade förluster eliminerar 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 över tid i takt med projektets färdigställandegrad genom en succesiv vinstavräkning.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

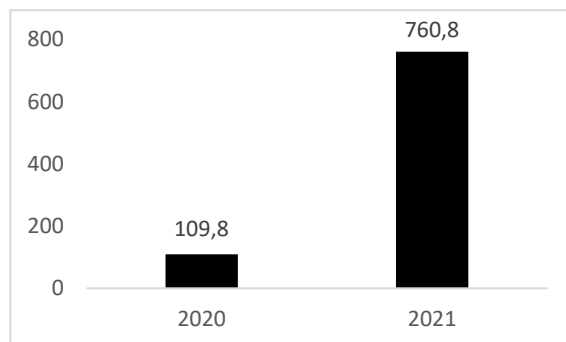
Koncernens räntebärande skulder uppgick per den 30 september 2020 till 870,6 mkr och bestod av säkerställda skulder till kreditinstitut om 571,9 mkr, obligationslån om 279,7 mkr och övriga räntebärande långfristiga skulder om 19,0 mkr.

Per den 30 september 2020 uppgick den genomsnittliga räntan för samtliga lån från kreditinstitut i Koncernen samt i joint venture- och intresseföretagen till 5,8 procent exklusive preferensaktier av serie B (som klassificeras som övrig långfristig skuld i Bolagets koncernredovisning). Huvuddelen av de räntebärande skulderna löper med rörlig ränta (Stibor 3 månader).

De totala räntebärande skulderna till kreditinstitut i koncernbolagen, intresseföretagen och projekten uppgick sammanlagt per den 30 september 2020 till 2 137,6 mkr och den genomsnittliga kapitalbindningen till 0,42 år. Koncernen tillämpar kapitalandelsmetoden som redovisningsmetod, vilket innebär att de räntebärande skulderna i respektive intresseföretag inte konsolideras i Koncernens balansräkning. Av Koncernens totala räntebärande skulder om 870,6 mkr per den 30 september 2020 förfaller 109,8 mkr under 2020 och 760,8 mkr under 2021.

– FÖRFALLOSTRUKTUR (MKR) –

Koncernens räntebärande skulder per den 30 september 2020



STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Koncernen hade per den 30 september 2020 ställt säkerhet för räntebärande skulder genom pant i fastighetsinteckningar, reversfordringar, aktiepant och likvida medel om totalt 608,3 mkr, varav 367,0 mkr utgjordes av pant i fastighetsinteckningar. Därutöver hade Koncernen per den 30 september 2020 borgensåtaganden till förmån för skulder i en bostadsrättsförening som inte konsolideras i koncernredovisningen uppgående till 885,0 mkr.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER DEN 30 SEPTEMBER 2020

- Oscar Properties ingick i oktober 2020 ett avtal, villkorat av finansiering, med Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) om att förvärva fastighetsportföljen Valerum för 1,4 miljarder kronor.
- Oscar Properties dotterbolag, Goldcup 100593 AB (under namnändring till Valerum AB (publ)) meddelade i oktober 2020 att Bolaget emitterar företagsobligationer om 710 mkr. Obligationen emitterades 30 oktober 2020.
- Bolaget kallade i oktober 2020 till ett obligationsinnehavarmöte i syfte att ändra villkoren för sitt obligationslån med ISIN SE0005936390, där Bolaget bland annat föreslår en ändring för att tillåta emissioner av säkerställda obligationer i dotterbolag, en förlängning av obligationslånet samt en sänkning av kupongräntan. Den 30 oktober 2020 meddelade Bolaget att godkännande hade erhållits för villkorsändringen som sedan beslutades på obligationsinnehavarmöte den 2 november 2020.
- Den 16 november 2020 beslutade den extra bolagsstämman att genomföra Erbjudandena.

SEGMENTSREDOVISNING OCH FÖRDELNING AV INTÄKTER PÅ GEOGRAFISKA MARKNADER

Oscar Properties har tidigare redovisat två rörelsesegment; Projektutveckling och Förvaltning av hyresfastigheter. Denna bedömning baserade sig på skillnaderna i rörelsernas karaktär. Under 2017 avyttrade Bolaget större delen av beståndet av förvaltningsfastigheter. Då Förvaltning av hyresfastigheter sedan dess huvudsakligen utgjord ett led i Bolagets projektutveckling och endast varit en liten del av Koncernens verksamhet följs den inte längre upp separat av bolagsledningen och styrelsen utan Koncernen följs upp som en helhet och ett segment, Bostadsutveckling. För räkenskapsåret 2017 fördelades inkomsterna mellan de båda delarna av verksamheten enligt följande:

(mkr)	Projektutveckling	Förvaltning av hyresfastigheter
Försäljning av varor och tjänster	2 711,7	0,0
Hyresintäkter	0,0	76,6
Nettoomsättning	2 711,7	76,6

Bolaget har sitt ursprung i Stockholm och dess geografiska verksamhet har historiskt sett haft sin huvudsakliga anknytning till och kärnverksamhet i Storstockholmsområdet. Bolagets inkomster under räkenskapsåren 2017, 2018, 2019 och 2020 fram till dagen för detta Prospekt är således, med några undantag, att hänföra till projektutveckling, fastighetsförvaltning och försäljning av fastigheter i Storstockholmsområdet. Vid enstaka tillfällen har Bolaget under denna period genererat inkomster som har haft sitt ursprung utanför Storstockholmsområdet, exempelvis vid avyttring av en fastighet i Göteborg under 2018. Bolaget avser att framgent, inom ramen för Norrterna, utveckla bostäder på andra orter i Sverige.

Styrelse, ledande befattningshavare och revisor

STYRELSE

Enligt bolagsordningen ska Oscar Properties styrelse bestå av lägst tre och högst tio ledamöter, med upp till tio suppleanter. Bolagets styrelse består för närvarande av fyra 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 30 juni 2020 beslutades om omval av styrelseledamöterna Oscar Engelbert, Peter Norman, Therese Agerberth och Ulf Nilsson. 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 Quartile Fonder 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 Aktieföretag, Pepins Group AB (publ) och COIN Investment Consulting Group AB samt styrelseledamot i Swedbank AB (publ). • Aktieinnehav i Bolaget: –

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 Aktieföretaget Heribert Engelbert, Heribert Produktion AB, styrelseledamot i Pressology AB och Parkgate AB, styrelsesuppleant i Hammarby Sjöstad Fastighets AB. • Uppdrag de senaste fem åren: Styrelseordförande i Elar AB. • Aktieinnehav i Bolaget: 28 887 594 stamaktier, genom bolag.

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: Verkställande direktör för Secret Escapes Skandinavien • 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: 1 220 000 stamaktier.

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

LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Oscar Properties ledning består för tillfället av tre 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 Aktieföretag, Foret Aktieföretag, Bostadsrättsföreningen Röda Lacket och Bostadsrättsföreningen Formannen 13 & 14 • Uppdrag de senaste fem åren: – • Aktieinnehav i Bolaget -

Ulrika Ståhlberg

Försäljningschef, sedan 2018 • Född 1976 • Utbildning och erfarenhet: Försäljningschef Nyproduktion Svensk Fastighetsförmedling, Affärsområdesansvarig Svensk Nyproduktion, Försäljningsansvarig Nyproduktion Skanska Nya Hem, Försäljningsansvarig Nyproduktion Bonava. • Pågående uppdrag: – • Uppdrag de senaste fem åren: – • Aktieinnehav i Bolaget: –

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 inledas¹⁴, (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 2019

(tkr)	Arvode/ Lön	Varav Tantiem ⁶	Förmåner	Pension	Summa
Peter Norman, ordförande	250	–	–	116	366
Therese Agerberth, styrelseledamot	125	–	–	43	168
Oscar Engelbert, styrelseledamot och VD	3 060	–	574	2 445	6 079
Ulf Nilsson, styrelseledamot	125	–	–	43	168
Stefan De Geer Styrelseledamot ¹	–	–	–	–	–
Jakob Grinbaum ²	425	–	–	170	595
Ann Grevelius ³	225	–	–	81	306
Johan Thorell ⁴	250	–	–	–	250
Övriga ledande befattningshavare ⁵	8 181	–	277	3 514	11 972
Totalt	12 641	–⁷	851	6 412	19 904

1) Avgick den 26 juni 2019

2) Avgick den 20 maj 2019

3) Avgick den 20 maj 2019

4) Har fakturerat via bolag, avgick den 20 maj 2019

5) Fem personer vid ingången av räkenskapsåret 2019, sju personer vid utgången av räkenskapsåret 2019.

6) 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.

7) Avser rörlig ersättning som införtjänats under 2018 men som utbetalats under 2019.

Löner och ersättningar

Bolagets ledande befattningshavare inklusive styrelseledamöter uppbär under 2019 sammanlagt 13 492 000 kronor i lön, andra ersättningar och förmåner exklusive pension. Bolagets verkställande direktör Oscar Engelbert har åtagit sig att arbeta 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 2019 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. 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 2019 gjordes pensionsavsättningar till styrelseledamöter och ledande befattningshavare med 6 412 000 kronor.

REVISOR

Vid årsstämman den 30 juni 2020 omvaldes revisionsbolaget Ernst & Young AB till revisor med den auktoriserade revisorn Ingemar Rindstig utsedd till huvudansvarig revisor. Ingemar Rindstig är medlem i FAR. Ernst & Young AB har varit Bolagets revisor sedan årsstämman den 20 april 2016.

¹⁴ 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 2019 ingår i årsredovisningen för 2019 och innehåller inga avvikelser från Koden.

VALBEREDNING

Valberedningen utses enligt följande principer, som antogs på årsstämman 2017 och som gäller till dess bolagsstämman beslutar att andra principer för valberedningens utseende ska gälla.

Styrelsens ordförande kontaktar de tre största aktieägarna baserat på Euroclears förteckning över registrerade aktieägare per sista bankdagen i augusti varje år. De tre största aktieägarna ska erbjuda 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.

Parkgate AB samt Fjärde AP-fonden nominerade i enlighet med ovanstående principer ledamöter till valberedningen inför årsstämman 2020, som bestod av följande personer.

- Parkgate AB har utsett Robert Rosenberg, VD Parkgate AB, till ledamot (och ordförande) i valberedningen.
- Fjärde AP-fonden har utsett Olof Nyström, Senior Portföljförvaltare Fastigheter vid Fjärde AP-fonden, till ledamot i valberedningen.
- Vidare är Peter Norman, i sin egenskap av styrelsens ordförande, ledamot i valberedningen.

Den utsedda valberedningen kvarstår till dess att en ny valberedning konstituerats.

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 beslutför när mer än hälften av ledamöterna är närvarande. För närvarande består Oscar Properties styrelse av fyra 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 2 maj 2019 bestått av Peter Norman (ordförande) och Therese Agerberth. 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 2 maj 2019 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

Revisorn ska granska Oscar Properties årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Revisor i Oscar Properties är sedan årsstämman den 20 april 2016 det registrerade revisionsbolaget Ernst & Young AB. Huvudansvarig revisor är Ingemar Rindstig, auktoriserad revisor och medlem av FAR (för ytterligare information se avsnittet ”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 1 132 025 egna preferensaktier och 60 421 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 lösningskyldighet. Enligt lag (2006:451) om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden får ett bolag endast efter beslut av bolagsstämman vidta åtgärder som är ägnade att försämbra 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 2020 ska Bolagets aktiekapital uppgå till lägst 92 500 000 kronor och högst 370 000 000 kronor uppdelat på lägst 92 500 000 och högst 370 000 000 aktier. Extra bolagsstämma den 16 november 2020 har beslutat att anta en ny bolagsordning, se avsnittet ”*Bolagsordning*”.

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 190 528 825 stamaktier (ISIN: SE0005095601), 2 234 435 preferensaktier (ISIN: SE0005096369) och 134 601 preferensaktier av serie B utgivna (ISIN: SE0008041248). Inga stamaktier av serie B eller stamaktier av serie B2 har getts ut per den 30 september 2020. Per den 30 september 2020 innehar Bolaget 1 132 025 preferensaktier och 60 421 preferensaktier av serie B. Efter Erbjudandenas genomförande kommer Bolaget att ge ut maximalt 1 926 458 119 stamaktier (ISIN: SE0005095601), se avsnittet ”*Förändringar i kapitalstrukturen i samband med Erbjudandena*” nedan.

Aktiekapitalet i Oscar Properties uppgick per den 30 september 2020 till 268 830 393 kronor fördelat på 192 897 861 aktier, envar med ett kvotvärde om cirka 1,394 kronor. Per den 1 januari 2019 uppgick aktiekapitalet i Oscar Properties till 61 865 064 kronor fördelat på 30 932 532 aktier.

VILLKOR I SAMMANDRAG FÖR PREFERENSAKTIER OCH STAMAKTIER

	Preferensaktie	Preferensaktie av serie B	Stamaktie
Utdelning ¹⁵ :	Företräde, jämsides med preferensaktier av serie B, framför stamaktier, stamaktier av serie B och stamaktier av serie B2 till utdelning om 20 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 35 kronor per år (under förutsättning av bolagsstämmas beslut). Utdelningen kan med bolagsstämmas godkännande höjas till 50 kronor efter förslag därom av styrelsen.	Utdelning till stamaktier beslutas av bolagsstämman från år till år.
Kvartalsvis utbetalning:	Ja, 5 kronor per kvartal.	Ja, 8,75 kronor per kvartal (12,50 kronor vid förhöjd utdelning).	Nej.
Vad händer om bolagsstämma ej beslutar om utdelning?	Årlig ränta om 10 procent på ej utbetald utdelning.	Årlig ränta om 10 procent på ej utbetald utdelning.	Ej tillämpligt.
Rätt för Bolaget att lösa in aktien:	Ja, bolagsstämma kan besluta om inlösen för ett lösenbelopp om 350 kr per aktie.	Ja, bolagsstämma kan besluta om inlösen för ett lösenbelopp om 550 kr per aktie.	Nej.
Rätt för aktieägare att lösa in aktien:	Nej.	Ja, aktieägare kan årligen påkalla inlösen för ett lösenbelopp om 500 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 300 kronor (plus upplupen och obetald utdelning) per aktie jämsides preferensaktier av serie B, framför stamaktier, stamaktier av serie B och B2.	Likvidationspreferens upp till 500 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 ” <i>Bolagsordning</i> ”.		

¹⁵ Enligt villkoren för Bolagets utestående obligationslån är Bolaget förhindrat att lämna utdelning fram till obligationslånet förfall i september 2023.

Förändringar i aktier och aktiekapital i samband med Erbjudandena

Genom Erbjudandena kommer Bolaget att emittera högst 1 917 472 475 stamaktier och Bolagets aktiekapital kommer att öka med högst 19 174 724,75 kronor och antalet röster i Bolaget kommer att öka med högst 1 917 472 475 röster.

Utbyteserbjudandet medför en utspädningsseffekt för ursprungliga stamaktieägare oavsett om de tecknar sin företrädesrätt i Företrädesemissionen. Företrädesemissionen medför inte en utspädningsseffekt för ursprungliga stamaktieägare som tecknar sin pro rata företrädesrätt i Företrädesemissionen. Erbjudandena medför en utspädningsseffekt för ursprungliga stamaktieägare, preferensaktieägare och preferensaktieägare av serie B som ej deltar i Erbjudandena. Omfattning av utspädningsseffekten för

respektive aktieslag redovisas i tabellerna nedan för fyra olika exemplifierande scenarion¹⁶:

- (i) vid 50 % teckning i Utbyteserbjudandet och 80 % teckning i Företrädesemissionen,
- (ii) vid 50 % teckning i Utbyteserbjudandet och 100 % teckning i Företrädesemissionen,
- (iii) vid 100 % teckning i Utbyteserbjudandet och 80 % teckning i Företrädesemissionen, och
- (iv) vid 100 % teckning i Utbyteserbjudandet och 100 % teckning i Företrädesemissionen.

Antagande: 50 % teckning Utbyteserbjudandet, 80 % teckning Företrädesemissionen								
Aktieslag	Före Erbjudandena				Efter Erbjudandena			
	Antal aktier	Andel aktier	Antal röster	Andel röster	Antal aktier	Andel aktier	Antal röster	Andel röster
Ursprungliga stamaktier	190 528 825	99,4 %	190 528 825	99,9 %	190 528 825	11,5 %	190 528 825	11,5 %
Nya stamaktier	–	–	–	–	1 473 164 065	88,5 %	1 473 164 065	88,5 %
Preferensaktier (exklusive återköpta aktier)	1 102 410	0,6 %	110 241	0,1 %	551 205	0,0%	55 121	0,0%
Preferensaktier av serie B (exklusive återköpta aktier)	74 180	0,0 %	7 418	0,0 %	37 090	0,0%	3 709	0,0%
Stamaktier av serie B	–	–	–	–	–	–	–	–
Stamaktier av serie B2	–	–	–	–	–	–	–	–
Totalt	191 705 415	100 %	190 646 484	100 %	1 664 281 185	100 %	1 663 751 720	100 %

Antagande: 50 % teckning Utbyteserbjudandet, 100 % teckning Företrädesemissionen								
Aktieslag	Före Erbjudandena				Efter Erbjudandena			
	Antal aktier	Andel aktier	Antal röster	Andel röster	Antal aktier	Andel aktier	Antal röster	Andel röster
Ursprungliga stamaktier	190 528 825	99,4 %	190 528 825	99,9 %	190 528 825	9,5 %	190 528 825	9,5 %
Nya stamaktier	–	–	–	–	1 816 115 950	90,5 %	1 816 115 950	90,5 %
Preferensaktier (exklusive återköpta aktier)	1 102 410	0,6 %	110 241	0,1 %	551 205	0,0 %	55 121	0,0 %
Preferensaktier av serie B (exklusive återköpta aktier)	74 180	0,0 %	7 418	0,0 %	37 090	0,0 %	3 709	0,0 %
Stamaktier av serie B	–	–	–	–	–	–	–	–
Stamaktier av serie B2	–	–	–	–	–	–	–	–
Totalt	191 705 415	100 %	190 646 484	100 %	2 007 233 070	100 %	2 006 703 605	100 %

¹⁶ Exklusive preferensaktier och preferensaktier av serie B som innehas av Bolaget, vilka inte berättigar till utdelning eller kan företrädas vid bolagsstämma. Vid full teckning i Utbyteserbjudandet kommer samtliga utestående preferensaktier och preferensaktier av serie B att innehas av Bolaget. Vid antagande om 50 % teckning i Utbyteserbjudandet har beräkningarna gjorts utifrån att 50 % av respektive preferensaktieslag anmäler sig för Utbyteserbjudandet i enlighet med villkoren för Utbyteserbjudandet.

Antagande: 100 % teckning Utbyteserbjudandet, 80 % teckning Företrädesemissionen								
	Före Erbjudandena				Efter Erbjudandena			
Aktieslag	Antal aktier	Andel aktier	Antal röster	Andel röster	Antal aktier	Andel aktier	Antal röster	Andel röster
Ursprungliga stamaktier	190 528 825	99,4 %	190 528 825	99,9 %	190 528 825	10,8 %	190 528 825	10,8 %
Nya stamaktier	–	–	–	–	1 574 520 590	89,2 %	1 574 520 590	89,2 %
Preferensaktier (exklusive återköpta aktier)	1 102 410	0,6 %	110 241	0,1 %	–	–	–	–
Preferensaktier av serie B (exklusive återköpta aktier)	74 180	0,0 %	7 418	0,0 %	–	–	–	–
Stamaktier av serie B	–	–	–	–	–	–	–	–
Stamaktier av serie B2	–	–	–	–	–	–	–	–
Totalt	191 705 415	100 %	190 646 484	100 %	1 765 049 415	100 %	1 765 049 415	100 %

Antagande: 100 % teckning Utbyteserbjudandet, 100 % teckning Företrädesemissionen								
	Före Erbjudandena				Efter Erbjudandena			
Aktieslag	Antal aktier	Andel aktier	Antal röster	Andel röster	Antal aktier	Andel aktier	Antal röster	Andel röster
Ursprungliga stamaktier	190 528 825	99,4 %	190 528 825	99,9 %	190 528 825	9,0 %	190 528 825	9,0 %
Nya stamaktier	–	–	–	–	1 917 472 475	91,0 %	1 917 472 475	91,0 %
Preferensaktier (exklusive återköpta aktier)	1 102 410	0,6 %	110 241	0,1 %	–	–	–	–
Preferensaktier av serie B (exklusive återköpta aktier)	74 180	0,0 %	7 418	0,0 %	–	–	–	–
Stamaktier av serie B	–	–	–	–	–	–	–	–
Stamaktier av serie B2	–	–	–	–	–	–	–	–
Totalt	191 705 415	100 %	190 646 484	100 %	2 108 001 300	100 %	2 108 001 300	100 %

Av tabellen nedan framgår nettotillgångsvärde/substansvärde (Eng. *net asset value*) per aktie före respektive efter förestående Erbjudanden baserat på eget kapital per den 30 september 2020 och det högsta antalet stamaktier som kan komma att ges ut i Erbjudandena.

	Före Erbjudandena (per den 30 september 2020)	Efter Erbjudandena
Eget kapital, mkr	790,8	1 116,6 ¹
Antal aktier	191 705 415 (exklusive återköpta aktier)	2 108 001 300
Eget kapital per aktie, SEK	4,1	0,53

¹ Avser Koncernens eget kapital per den 30 september 2020 ökat med emissionslikviden före avdrag för emissionskostnader.

Utbyteserbjudandet

Extra bolagsstämman den 16 november 2020 beslutade om (i) återköpserbjudanden varigenom innehavare av preferensaktier och preferensaktier av serie B erbjuds sälja sina aktier till Bolaget mot betalning i försäljningsfordran, och (ii) nyemission av stamaktier riktad till innehavare av preferensaktier respektive preferensaktier av serie B, varigenom dessa innehavare erbjuds teckna nya stamaktier i Bolaget genom att använda försäljningsfordran från återköpet för att betala för tecknade aktier.

Varje återköpt preferensaktie räcker till betalning av 139 nya stamaktier och varje återköpt preferensaktie av serie B räcker till betalning av 667 nya stamaktier. Om samtliga innehavare av preferensaktier och preferensaktier av serie B accepterar Utbyteserbjudandet kommer Bolaget att emittera högst 202 713

050 nya stamaktier och Bolagets aktiekapital kommer att öka med högst 2 027 130,50 kronor.

Företrädesemissionen

Extra bolagsstämman den 16 november 2020 beslutade om nyemission av stamaktier med företrädesrätt för Bolagets stamaktieägare. Om Företrädesemissionen fulltecknas kommer Bolaget att emittera högst 1 714 759 425 nya stamaktier och Bolagets aktiekapital kommer att öka med högst 17 147 594,25 kronor. Teckningskursen i Företrädesemissionen är 0,19 kronor per stamaktie. Vid fullteckning kommer Företrädesemissionen att tillföra Bolaget cirka 325,8 mkr (före avdrag för emissionskostnader om cirka 32,5 mkr).

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 tiondels (1/10) röst vid bolagsstämma. Vid bolagsstämma får varje röstberättigad rösta för fulla antalet ägda och företrädda aktier utan begränsningar i rösträtten.

Företrädesrätt till nya aktier

Beslutar Bolaget att genom kontant- eller kvittningsemmission 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) 20 kronor per preferensaktie med kvartalsvisa utbetalningar om 5 kronor per preferensaktie, och (ii) årlig utdelning om 35 kronor per preferensaktie av serie B med kvartalsvisa utbetalningar om 8,75 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 50 kronor per år. Utdelning förutsätter bl.a. 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 trehundra (300) kronor, plus eventuell upplupen utdelning och eventuellt innestående belopp och (ii) per preferensaktie av serie B uppgående till femhundra (500) 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 500 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, t.ex. 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 2020 uppgår den uppräknade inlösenlikviden på preferensaktier av serie B som är anmälda för inlösen till cirka 55,3 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) 350 kronor per preferensaktie, med tillägg för eventuell upplupen utdelning samt eventuellt Innestående Belopp, och (ii) 550 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.¹⁷ 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 ”*Villkor och anvisningar – 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 50 kronor per preferensaktie av serie B för räkenskapsåret 2017. Ingen kontantutdelning lämnades till stamaktierna för räkenskapsåret 2017. Årsstämman 2019 och årsstämman 2020 beslutade att ingen utdelning för preferensaktier, preferensaktier av serie B eller stamaktier lämnas för räkenskapsåret 2018 respektive räkenskapsåret 2019. 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

¹⁷ För det fall sådan dag inte är bankdag ska avstämningsdagen vara närmast föregående bankdag.

motsvarar det som enligt bolagsordning skulle ha delats ut genom beslut på årsstämman 2019 och årsstämman 2020 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 2020 uppgår detta belopp till cirka 39,8 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 september 2023.

EMISSIONSBEMYNDIGANDEN

Den extra bolagsstämman den 16 november 2020 beslutade att bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästa årsstämma, 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 tio (10) procent baserat på det totala antalet röster i Bolaget efter genomförande av Erbjudandena, 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 genomförande av Erbjudandena. Syftet med bemyndigandet och skälen till eventuell avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt är att emissioner ska kunna ske för finansiering av förvärv av fastigheter eller fastighetsbolag, del av fastighet eller fastighetsbolag, förändring av Bolagets kapitalstruktur eller för att anskaffa kapital, eller för att finansiera fortsatt verksamhet eller tillväxt i bolaget på andra sätt.

ÅTERKÖPSBEMYNDIGANDE

Den extra bolagsstämman den 16 november 2020 beslutade att bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästa årsstämma, besluta om återköp av stamaktier, stamaktier av serie B, stamaktier av serie B2, preferensaktier och/eller preferensaktier av serie B. Återköp av aktier får ske (i) på Nasdaq Stockholm eller annan reglerad marknadsplats eller (ii) i enlighet med ett förvärvserbjudande riktat till samtliga innehavare av respektive aktieslag. Antalet aktier som får återköpas uppgår till maximalt ett antal som vid var tid innebär att Bolagets innehav av egna aktier inte överstiger en tiondel av samtliga aktier i Bolaget. Återköp enligt (i) får ske endast inom det vid var tid registrerade kursintervallet, varmed avses intervallet mellan högsta köpkurs och lägsta säljkurs, och återköp enligt (ii) får ske till ett pris som

motsvarar börskursen för stamaktie eller preferensaktie i Bolaget av det slag som återköps med eventuellt tillägg för marknadsmässig premie (återköpsbeloppet). Skälet med bemyndigandet är att möjliggöra en förbättring av Bolagets kapitalstruktur samt ge styrelsen ett ökat handlingsutrymme i samband med eventuella framtida förvärv.

BEMYNDIGANDE OM ÖVERLÅTELSE AV EGNA AKTIER

Den extra bolagsstämman den 16 november 2020 beslutade att bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästa årsstämma, besluta om överlåtelse av egna aktier, att betalas kontant, med apportegendom eller genom kvittning. Överlåtelse av aktier får ske av samtliga egna preferensaktier och/eller preferensaktier av serie B som Bolaget innehar vid tidpunkten för styrelsens beslut genom handel på Nasdaq Stockholm eller annan reglerad marknadsplats. Överlåtelse får ske till ett pris som motsvarar börskursen för preferensaktie i Bolaget av det slag som överläts. Skälet med bemyndigandet är att möjliggöra en förbättring av Bolagets kapitalstruktur och att ge styrelsen ett ökat handlingsutrymme i samband med eventuella framtida förvärv genom att underlätta en snabb och kostnadseffektiv finansiering genom att avyttra egna aktier.

TECKNINGSOPTIONER, KONVERTIBLER OCH INCITAMENTSPROGRAM

Bolaget har per den 30 september 2020 inte emitterat några teckningsoptioner eller konvertibler och har heller inga utestående incitamentsprogram.

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 äger 15,0 procent av aktierna och innehar 15,1 procent av rösterna i Bolaget. Parkgate 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 2020

Ägare	Antal aktier		Andel		
	Stamaktier	Preferensaktier	Preferensaktier av serie B	Innehav (%)	Röster (%)
Oscar Engelbert, genom bolag	28 887 594	-	-	15,0 %	15,1%
Fjärde AP-fonden	16 827 183	-	-	8,7%	8,8%
Penser Yield	16 363 443	-	-	8,5%	8,6%
SEB Life International	12 716 050	-	-	6,6%	6,7%
Kaiser Cars AB	10 611 531	-	-	5,5%	5,6%
Övriga	105 123 024	2 234 435	134 601	55,7%	55,2%
Summa	190 528 825	2 234 435	134 601	100,0%	100,0%

Informationen om aktieägarstruktur per den 30 september 2020 är baserad på uppgifter från Euroclear per den 30 september 2020 och för Bolaget därefter kända ändringar.

AKTIEKAPITALET UTVECKLING

Nedanstående tabell visar förändringen av aktiekapitalet och antalet aktier i Oscar Properties sedan Bolaget grundades 2011 (fram till och med dagen för Prospektet) och de förändringar i aktiekapitalet och antalet aktier som kommer att genomföras i samband med Erbjudandena.

Tidpunkt	Transaktion	Ändring av antalet aktier	Totalt antal aktier	Ändring av aktiekapitalet, kronor	Totalt aktiekapital, kronor	Kvotvärde, kronor
November 2011	Bolaget bildas	5 000	5 000 stamaktier	500 000	500 000	100
Januari 2013	Apportemission av stamaktier och uppdelning av stamaktier (50:1)	473 333 (emission) 23 438 317 (uppdelning)	23 916 650 stamaktier	47 333 300	47 833 300	2
Mars 2013	Emission av gammalt preferensaktieslag	625 000	23 916 650 stamaktier 625 000 gamla preferensaktier	1 250 000	49 083 300	2
December 2013	Emission av tidigare preferensaktier	106 250	23 916 650 stamaktier 731 250 gamla preferensaktier	212 500	49 295 800	2
Februari 2014	Emission av stamaktier	4 153 333	28 069 983 stamaktier 731 250 gamla preferensaktier	8 306 666	57 602 466	2
Maj 2015	Inlösen av tidigare preferensaktier	-731 250	28 069 983 stamaktier	-1 462 500	56 139 966	2
Maj 2015	Fondemission av preferensaktier	140 349	28 069 983 stamaktier 140 349 preferensaktier	280 698	56 420 664	2
Maj 2015	Emission av preferensaktier	660 147	28 069 983 stamaktier 800 496 preferensaktier	1 320 294	57 740 958	2
Maj 2015	Emission av preferensaktier	399 504	28 069 983 stamaktier 1 200 000 preferensaktier	799 008	58 539 966	2
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 avsättning till fritt eget kapital ⁶⁾	N/A	33 423 286 stamaktier 2 234 435 preferensaktier 134 601 preferensaktier av serie B	-35 792 322	35 792 322	1

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 i syfte att genomföra Utbyteserbjudandet ¹⁰⁾	Högst 202 713 050	Högst 393 241 875 stamaktier 2 234 435 preferensaktier 134 601 preferensaktier av serie B	Högst 2 027 130,5	Högst 3 956 109,1	0,01
December 2020	Nyemission av stamaktier i syfte att genomföra Företrädesemissionen ¹¹⁾	Högst 1 714 759 425	Högst 2 108 001 300 stamaktier 2 234 435 preferensaktier 134 601 preferensaktier av serie B	Högst 17 147 594,3	Högst 21 103 703,4	0,01
December 2020	Fondemission utan utgivning av nya aktier	N/A	Högst 2 108 001 300 stamaktier 2 234 435 preferensaktier 134 601 preferensaktier av serie B	266 901 414,4	Högst 288 005 117,8	0,136

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 preferensaktiernas 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⁾ Se närmare avsnittet "Erbjudande till innehavare av Preferensaktier och inbjudan till teckning av stamaktier i Oscar Properties" ovan.

¹¹⁾ Se närmare avsnittet "Erbjudande till innehavare av Preferensaktier och inbjudan till teckning av stamaktier i Oscar Properties" ovan.

Bolagsordning

För att möjliggöra genomförandet av Erbjudandena beslutade extra bolagsstämma den 16 november 2020 om antagande av ny bolagsordning för Bolaget. Bolagsordningen har per dagen för Prospektet inte registrerats av Bolagsverket.

Bolagsordning för Oscar Properties Holding AB (publ) (org.nr 556870-4521)

Antagen på extra bolagsstämma den 16 november 2020.

1 Firma

Bolagets firma 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 280 000 000 kronor och till högst 1 120 000 000 kronor.

5 Aktier

- 5.1. Antalet aktier i bolaget ska uppgå till lägst 1 550 000 000 och till högst 6 200 000 000. 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. Företräde 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 fem (5) kronor per kvartal, dock högst tjugo (20) 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. Företräde 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 åtta kronor och sjuttiofem öre (8,75) per kvartal, dock högst trettiofem (35) kronor per år med avstämningsdagar enligt nedan ("**Normal preferensutdelning B**"). Preferensutdelning B kan, efter förslag från styrelsen och med bolagsstämmans godkännande, uppgå till ett högre belopp, dock högst femtio (50) 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 utbetalt 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 bolagsstämmans 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 trehundrafemtio (350) 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 bolagsstämmans 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. Sådan 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 lottnings.
- 7.9. Lösenbeloppet avseende preferensaktier av serie B ska vara femhundra (500) 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 bolagsstämman. 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 lottnings. 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 femhundra femtio (550) 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 rättsens 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 trehundra (300) kronor, plus eventuell upplupen del av Preferensutdelningen samt därtill eventuellt Innestående Belopp och (ii) per preferensaktie av serie B uppgående till femhundra (500) 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

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.

14 Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår ska vara kalenderår.

15 Avstämningsbolag

Bolagets aktier ska vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om 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. 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
Skurusundsbyggnad Holding AB	556968-9135	100
Stora Mans Holding AB	559022-3201	100
Stora Mans 1 AB	559022-3144	100
Bakaxeln Holding AB	559069-3304	100
AlpFast AB	556642-1284	100
Oscar Properties Bostadsrätter AB	556998-2944	100
Planiavägen Holding AB	559066-8447	100
Oscar Properties 37 AB	559209-4162	100
Hagasta Holding AB	556936-0455	100
Riddarop Holding 2 AB	556923-9576	100
Oscar Properties 35 AB	559198-3274	100
Oscar Properties 36 AB	559199-4495	100
Oscar Properties Gasklockor AB	556791-3685	100
Oscar Properties Gasklockor 2 AB	556955-9700	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
Oscar Properties 16 AB	559074-6177	100
Oscar Properties Utveckling AB	559066-8462	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
OPSW AB	559154-9976	100
Oscar Properties 29 AB	559120-3780	100
Norrterna AB	559172-9016	100
Oscar Properties 33 AB	559174-6325	100
Oscar Properties AB	556734-7777	100
Fastigheten ST7 Holding AB	556981-8650	100
Oscar Properties 3 AB	556973-5789	100
AXP 400 AB	559059-5897	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".

Per dagen för Prospektet äger Koncernen 8 fastigheter varav en fastighet ägs genom ett helägt dotterbolag, en fastighet genom ett intressebolag och 6 fastigheter ägs av 2 bostadsrättsföreningar som konsolideras i koncernen.

Fastigheten Nacka Sicklaön 88:1 ägs av AlpFast AB, som är ett helägt dotterbolag till Bakaxeln Holding AB, som i sin tur är ett helägt dotterbolag till Bolaget.

Fastigheten Solna Strået 1 ägs av Fastighets AB Strået 1 som är ett intressebolag.

Fastigheterna Nacka Björknäs 1:8, 18:4, 1:72; 1:7 och 1:41 ägs av bostadsrättsföreningen Skurusundsbyggnad vilken konsolideras in i koncernen.

Fastigheten Stockholm Backåkra 7 ägs av bostadsrättsföreningen Unité vilken konsolideras in i koncernen.

Samtliga väsentliga dotterbolag är bildade i Sverige.

VÄSENTLIGA AVTAL

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 preliminära totala köpeskillingen uppgår till cirka 1,4 miljarder kronor. Förvärvet är villkorat av att Oscar Properties erhåller nödvändig skuldfinansiering och tillförs nytt eget kapital. För att tillföra nytt eget kapital genomför Bolaget Företrädesemissionen. Som en del av finansieringen av förvärvet har Bolaget också, via dotterbolag, emitterat ett obligationslån om 710 mkr. Förvärvet kommer att finansieras av emissionslikviden och obligationslånet, tillsammans med ett banklån, samt övrig räntebärande skuld. Aktieöverlåtelseavtalet upphör att gälla i det fall att finansieringsvillkoret inte uppfylls. Under förutsättning att villkoren i aktieöverlåtelseavtalet uppfylls ska tillträde ske den 15 december 2020, om parterna inte kommer överens om annat.

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 Fabège, Wallenstam, Veidekke och Starwood Capital. Därutöver är Oscar Properties One Holding AB delägare i ett intresseföretag tillsammans med Niam, Norrterna AB är delägare i ett intresseföretag tillsammans med SBB, Oscar Properties 37 AB är delägare i ett intresseföretag tillsammans med Slättö och Oscar Properties Strået 1 Holding AB är delägare i ett

intresseföretag tillsammans med Ungarco Förvaltnings AB, SaRot Investment AB och Dalgrob AB. 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 (pågående 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 Starwood Capital (pågående projekt)

Oscar Properties Invest AB:s samarbete med Starwood Capital sker i SOF-11 Camilla S.Å R.L., ett bolag med säte i Luxemburg. SOF-11 Camilla S.Å R.L. ägs till 30 procent av Oscar Properties 29 AB och till 70 procent av Starwood Capital. Inom ramen för samarbetet utvecklas projektet Primus på Lilla Essingen. Samarbetsavtalet innehåller bland annat bestämmelser om ägarskifte som innebär att om någon part överstiger 50 procent av aktierna eller rösterna i Bolaget, eller om befintlig ägares andel av rösterna i Bolaget understiger 30 procent, ska Starwood Capital ha rätt att köpa ut Koncernen från SOF-11 Camilla S.Å R.L. till marknadsvärde med avdrag för en rabatt om 20 procent. Avtalet innehåller också ett åtagande från Koncernen att låta Starwood Capital ha företräde såsom finansieringspartner till Koncernen i nya projekt. Avtalet innehåller också en minsta projektmarginalsnivå som ska nås för att Koncernen ska få ta del av överskott från projektet.

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 Samhällsbyggnadsbolaget 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. 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 Ungarco Förvaltnings AB, SaRot Investment AB och Dalgrob AB (pågående projekt)

Koncernbolaget Oscar Properties Strået 1 AB:s samarbete med Ungarco Förvaltnings AB, SaRot Investment AB och Dalgrob AB sker i Fastighets AB Strået 1, som ägs till 50 procent av Oscar Properties Strået 1 AB. Inom ramen för samarbetet utvecklas projektet Kraus i Solna. Samverkan i intresseföretaget regleras genom ett avtal, ingånget i mars 2019, som bl.a. föreskriver att Oscar Properties Strået 1 AB primärt ska ansvara för ledningen av projektet samt tillskriver Ungarco Förvaltnings AB, SaRot Investment AB och Dalgrob AB en köp- respektive säljoption. Enligt köpoptionen ska Ungarco Förvaltnings AB, SaRot Investment AB och Dalgrob AB äga rätt att köpa Oscar Properties Strået 1 AB:s aktier i Fastighets AB Strået 1 för en (1) krona om detaljplanen för projektet inte vunnit laga kraft inom fyra år efter avtalets ingående. Enligt säljoptionen ska Ungarco Förvaltnings

AB, SaRot Investment AB och Dalgrob AB äga rätt att sälja sina aktier i Fastighets AB Strået 1 till Oscar Properties Strået 1 AB för totalt 50 mkr om inte samtliga bostäder i projektet upplåtits med bostadsrätt inom fyra år från det att detaljplanen för projektet vunnit laga kraft. Optionerna kan också påkallas av Ungarco Förvaltnings AB, SaRot Investment AB och Dalgrob AB vid avtalsbrott av Oscar Properties Strået 1 AB. Oscar Properties Strået 1 AB har åtagit sig att tillhandahålla finansiering till projektet för det fall extern finansiering ej kan erhållas.

Samarbete med Niam (färdigställt projekt)

Oscar Properties One Holding AB:s samarbete med Niam (genom Niam V Yermak Holding AB) sker i Oscar maiN One AB, ett bolag med säte i Stockholm vars verksamhetsområde är fastighetsutveckling. Inom ramen för samarbetet har projektet Industriverket utvecklats. Oscar Properties One Holding AB äger 15 procent av preferensaktierna och 50 procent av stamaktierna i Oscar maiN One AB (vinstdelningen med Niam avviker från aktieägandet).

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 projekten Sicklaön och Guldfisken. 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.

TECKNINGSÅTAGANDEN OCH EMISSIONSGARANTER

Bolagets verkställande direktör Oscar Engelberts helägda bolag Parkgate AB ("Parkgate") har åtagit sig att teckna sin pro-rata andel om cirka 49 mkr i Företrädesemissionen. Teckningsåtaganden berättigar inte till någon ersättning.

Härutöver har, Oscar Engelbert, via Parkgate AB åtagit sig att garantera ytterligare cirka 30 mkr, SBB åtagit sig att garantera 50 mkr och åtta externa investerare lämnat garantiåtaganden för ytterligare totalt 131 mkr. Samtliga garantiåtaganden är daterade den 12 oktober 2020 och villkorade av att Företrädesemissionen tecknas och garanteras till 80 procent av emissionsvolym. För de garantiåtaganden som gjorts av de externa investerarna ska Bolaget erlagga ersättning om 10 procent av garanterat belopp.

Företrädesemissionen med en total emissionsvolym om cirka 325,8 mkr är således garanterad till 80 procent genom teckningsåtaganden och garantier från aktieägare och ett externt garantikonstium, enligt den fördelning som framgår av nedan tabell. Ovan nämnda tecknings- och garantiåtaganden är inte säkerställda.

Teckningsåtaganden och garantiåtaganden

Aktieägare/investerare	Befintligt innehav (antal aktier)	Teckningsåtagande (andel av emissionen %)	Garantiåtagande (mkr)	Garantiåtagande (andel av nyemissionen %)	Totalt åtagande (andel av nyemissionen %)
Oscar Engelbert, genom Parkgate AB ¹⁸	28 887 594	15,2	30,3	9,3	24,5
SBB ¹⁹	N/A	N/A	50,0	15,3	15,3
Modelio Equity AB ²⁰	N/A	N/A	65,0	20,0	20,0
Mangold Fondkommission AB ²¹	N/A	N/A	17,0	5,2	5,2
Myacom Investment AB ²²	N/A	N/A	12,0	3,7	3,7
John Fällström ²³	N/A	N/A	12,0	3,7	3,7
Qualcon Aktiebolag ²⁴	N/A	N/A	7,0	2,1	2,1
Formue Nord Markedsneutral ²⁵	N/A	N/A	7,0	2,1	2,1
Råsunda Förvaltning aktiebolag ²⁶	N/A	N/A	7,0	2,1	2,1
Jens Miöen ²⁷	N/A	N/A	4,0	1,2	1,2
Totalt	-	15,2	211,3	64,9	80,1

FINANSIERINGSARRANGEMANG

Allmänt om Koncernens finansieringsarrangemang

Koncernbolagen är parter till finansieringsavtal med huvudsakligen tre nordiska banker (DNB, SBAB och Collector Bank). 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 långgivare. 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 överläter 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 och att Koncernen vid utgången av varje kvartal måste inneha likvida medel om 30 mkr. 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 3 september 2014 ut ett obligationslån (ISIN: SE0005936390) om maximalt 500 mkr som ursprungligen förföll till betalning den 3 september 2019, men som i maj 2019 genom ett skriftligt förfarande förlängdes till september 2021. Även vissa andra ändringar i villkoren för obligationslånet vidtog. I december 2019 amorterade Bolaget 112,5 mkr på obligationen som en del av villkorsändringen. Bolaget och obligationsinnehavarna har den 2 november 2020 kommit överens om ytterligare villkorsändringar av obligationslånet, innebärande bland annat förlängning av slutliga förfalldatum till den 3 september 2023, att räntan sänks till Stibor 3 månader plus 5,5 procent. Vidare får bolagets dotterbolag, Valerum AB (publ) ta upp kortare marknadslån för att finansiera Bolagets förvärv av Valerum, och därtill har återlösenpriset för obligationslånet ändrats till 102 procent av det nominella beloppet till och med den 3 september 2021, med efterföljande årsvis höjning om 2 procent, till maximalt 106 procent det sista förlängningsåret. Villkorsändringarna är villkorade av att förvärvet av Valerum genomförs innan den 31 december 2020.

Bolaget får inte lämna någon utdelning eller besluta om andra utbetalningar eller värdeöverföringar förrän obligationslånets förfall i september 2023, se vidare under riskfaktor ”Utdelning inte tillåten enligt obligationsvillkor”. Per dagen för Prospektet uppgår obligationslånet till 279,7 mkr.

¹⁸ Adress: Box 5123, 102 43 Stockholm

¹⁹ Adress: Box 11405, 404 29 Göteborg

²⁰ Adress: Riddargatan 35, 114 57 Stockholm

²¹ Adress: Engelbrektsplan 2, 114 34 Stockholm

²² Adress: Torstensongatan 3, 114 56 Stockholm

²³ Adress: Grev Magnigatan 4, 114 55 Stockholm

²⁴ Adress: Vilundavägen 17, 194 34 Upplands Väsby

²⁵ Adress: Østre Alle 102, 9000 Aalborg, Danmark

²⁶ Adress: Gyllenstiernsgatan 15, 115 26 Stockholm

²⁷ Adress: Karlavägen 64 B, 114 49 Stockholm

Obligationslån emitterat av dotterbolaget Valerum AB (publ)

Bolagets dotterbolag Valerum AB (publ) har den 30 oktober 2020 emitterat ett obligationslån 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. Obligationslånet förfaller till omedelbar återbetalning till 101 procent av nominellt belopp om förvärvet av Valerum ej är genomfört inom 90 dagar från emissionsdagen.

Förlagslån emitterat av Uppfinnaren 1 AB (publ)

Koncernbolaget Uppfinnaren 1 AB (publ) ("Uppfinnaren") har 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 Skurusundsbyggn 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 Skurusundsbyggn Holding AB efter begäran härom av en kvalificerad majoritet av innehavarna av förlagslånet.

RÄTTSLIGA FÖRFARANDE

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 27,6 mkr per den 12 november 2020. 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.

Twister 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 cirka 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.

Vidare har Bolaget ingått ett köpeavtal med Bostadsrättsföreningen Biografen avseende förvärv av en 3D-fastighet på föreningens befintliga fastighet. Föreningen har förbudit sig att medverka till fastighetsbildning av 3D-utrymmet i samband med ingåendet av köpeavtalet och Bolagets erläggande av köpeskillingen. Skulle Föreningen inte fullfölja sin del av avtalet kan Bolaget komma att inleda ett rättsligt förfarande mot föreningen.

Gasklockan

Oscar Properties skulle ha tillträtt marken i projektet Gasklockan den 31 oktober 2019. Då marken inte levde upp till uppsatta miljö kvalitetskrav 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 skadeståndskyldighet 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 skadestånd från Stockholms stad för nedlagda kostnader. Bolaget har lämnat in en stämningensansökan 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 domstolens bedömning tidigare i liknande mål. Även om hovrätten sannolikt skulle ändra beslutet har Bolaget efter på grundval av extern legal rådgivning beslutat att stämna på nytt sedan avvisningsbeslutet vunnit laga kraft. En ny stämningensansökan har lämnats in till Stockholms tingsrätt genom att ett Koncernbolag tar över båda parter skadeståndskrav mot Stockholms stad. Per dagen för Prospektet är skadeståndskravet 169 mkr.

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 2017, 2018 och 2019 uppgick nettoomsättning till intresseföretag till 0 mkr. Inga inköp har gjorts från intresseföretag under 2017, 2018 eller 2019. Bolaget har inte genomfört några närståendetransaktioner under räkenskapsåren 2017 – 2019 och under räkenskapsåret 2020 fram till och med dagen för Prospektet.

Bolaget har ingått ett teckningsåtagande med Parkgate, som är Bolagets största aktieägare, se mer information i avsnittet "Teckningsåtaganden och emissionsgaranter" ovan. Styrelseledamoten och verkställande direktören Oscar Engelbert är ägare till Parkgate.

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 är finansiell rådgivare i samband med Erbjudandena och har vidare tillhandahållit Bolaget rådgivning i samband med struktureringen och planeringen av Erbjudandena. ABG har erhållit ersättning för utförda tjänster till Bolaget. ABG har utfört och kan också i framtiden komma att utföra olika finansiella rådgivningstjänster för Bolaget och dess närstående, för vilket det har erhållit och kan förväntas komma att erhålla, arvoden och andra ersättningar.

Ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna innehar Preferensaktier och är således inte berättigade att delta i Utbyteserbjudandet.

Bolaget har ingått ett förvärsavtal med SBB avseende förvärv av samtliga aktier i fastighetsportföljen Valerum . Den preliminära köpeskillingen för förvärvet uppgår till cirka 1,4 miljarder kronor. Förvärvet är villkorat av att Oscar Properties erhåller nödvändig skuldfinansiering och tillförs nytt eget kapital. För att tillföra nytt eget kapital genomför Bolaget Företrädesemissionen. SBB har åtagit sig att garantera 50 miljoner, motsvarande cirka 15 procent av Företrädesemissionen. SBB har således ett intresse av att Företrädesemissionen genomförs.

EMISSIONSKOSTNADER

Oscar Properties kostnader hänförliga till Erbjudandena beräknas uppgå till omkring 32,5 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 14, balansräkningen på sidan 16, Koncernens rapport över förändringar i eget kapital på sidan 18, kassaflödesanalysen på sidan 19 och noterna på sidorna 22 - 28 i Bolagets delårsrapport för perioden 1 januari–30 september 2020;
- resultaträkningen på sidan 14, balansräkningen på sidan 18, Koncernens rapport över förändringar i eget kapital på sidan

20, kassaflödesanalysen på sidan 21 och noterna på sidorna 24-26 i Bolagets delårsrapport för perioden 1 januari–30 september 2019;

- 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 58, balansräkningen på sidan 60, Koncernens rapport över förändringar i eget kapital på sidan 62, kassaflödesanalysen på sidan 63, noterna på sidorna 69-91 samt revisionsberättelsen på sidorna 94-96 i Bolagets årsredovisning för 2017;

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 2017, 2018 och 2019 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 tillgängliga i elektronisk form på Bolagets webbplats.

Handlingar införlivade genom hänvisning finns tillgängliga på följande webbadresser.

- Information från Bolagets delårsrapport för perioden 1 januari 2019 – 30 september 2020:
<https://mb.cision.com/Main/7077/3237125/1335455.pdf>
- Information från Bolagets delårsrapport för perioden 1 januari 2019 – 30 september 2019:
<https://mb.cision.com/Main/7077/2959304/1139703.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 Bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2017
<http://mb.cision.com/Main/7077/2479499/810464.pdf>

Ordlista

De definitioner och förkortningar som anges i detta avsnitt används regelbundet i Prospektet.

ABG

Avser ABG Sundal Collier AB som är finansiell rådgivare till Bolaget i samband med Erbjudandena.

Bostäder

Avser, beroende på sammanhanget, framför allt bostadsrätter.

DNB

Avser DNB Bank ASA som är emissionsinstitut i samband med Erbjudandena.

Euroclear

Avser Euroclear Sweden AB.

Fabege

Avser den koncern i vilken Fabege AB (publ) är moderbolag.

Gruppen

Avser Oscar Properties Holding AB (publ), tillsammans med dess helägda 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.

kvm

Avser kvadratmeter.

Niam

Avser bolag som förvaltas av en koncern där Niam V Luxembourg SARL är moderbolag.

Obligationen

Avser obligationer med ISIN SE0005936390 emitterade inom ramen för Bolagets utestående obligationslån med ett nominellt belopp om 450 mkr.

Obligation förlängningen

Avser förlängningen av förfalldatumet för Obligationerna från den 3 september 2021 till den 3 september 2023 och därmed sammanhängande ändringar av villkoren för Obligationen.

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.

Preferensaktier

Avser gemensamt preferensaktier och preferensaktier av serie B i Oscar Properties.

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.

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.

Adresser

OSCAR PROPERTIES HOLDING AB (PUBL)

08-510 607 70
Linnégatan 2
Box 5123
102 43 Stockholm

BOLAGETS REVISOR

Ernst & Young AB
Jakobsbergsgatan 24
103 99 Stockholm

FINANSIELL RÅDGIVARE

ABG Sundal Collier AB
Regeringsgatan 25
111 53 Stockholm

EMISSIONSINSTITUT

DNB Bank ASA, filial Sverige
Regeringsgatan 59
111 56 Stockholm

LEGAL RÅDGIVARE

KANTER Advokatbyrå KB
Engelbrektskatan 3
Box 1435
111 84 Stockholm

CENTRAL

VÄRDEPAPPERSFÖRVARARE

Euroclear Sweden AB
Klarabergsviadukten 63
Box 191
101 23 Stockholm