

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

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 6 december 2019, eller
- senast den 4 december 2019 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 DETTA PROSPEKT 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 8 november 2019 ("Ubyteserbjudandet"), och (ii) nyemissionen av stamaktier med företrädesrätt för befintliga aktieägare vilken beslutades vid extra bolagsstämma den 8 november 2019 ("Företrädesemissionen" och tillsammans med Ubyteserbjudandet, "Erbjudandena").

Detta Prospekt 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 detta Prospekt, 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 detta Prospekt 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 detta Prospekt innebär inte att informationen häri är aktuell och uppdaterad vid någon annan tidpunkt än per datumet för detta Prospekt, att ingen förändring har skett avseende Bolagets verksamhet efter datumet för detta Prospekt, eller att informationen i detta Prospekt är korrekt vid något senare datum än per datumet för detta Prospekt. Vid ny omständighet, sakfel eller förbiseende, som kan påverka bedömningen av stamaktierna som omfattas av detta Prospekt 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 "Riskfaktorer". 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 detta Prospekt. 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 detta Prospekt, eller några transaktioner som genomförs med anledning av Erbjudandena, ska anses innebära att informationen i detta Prospekt 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 detta Prospekt 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 detta Prospekt och utgör inte en del av detta Prospekt, 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, MARKNADSIKRIKTADE UTTALANDEN MED MERA

Detta Prospekt 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 "Riskfaktorer" 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 detta Prospekt. 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 detta Prospekt 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 detta Prospekt 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 "Utvald finansiell 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	17
BAKGRUND OCH MOTIV	18
VILLKOR OCH ANVISNINGAR	20
MARKNADSÖVERSIKT	24
VERKSAMHETSBEKRIVNING	27
PROJEKT- OCH FASTIGHETS PORTFÖLJ	33
UTVALD FINANSIELL INFORMATION	38
KOMMENTARER TILL DEN FINANSIELLA INFORMATIONEN	43
KAPITALSTRUKTUR OCH ÖVRIG FINANSIELL INFORMATION	46
STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISOR	51
BOLAGSSTYRNING	55
AKTIER, AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN	57
BOLAGSORDNING	65
LEGALA FRÅGOR OCH ÖVRIG INFORMATION	74
ORDLISTA	79
ADRESSER	80

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 25 nya stamaktier och varje preferensaktie av serie B ger 50 nya stamaktier. Utbyteserbjudandet är villkorat av en anslutningsgrad om 70 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 att en anslutningsgrad om 70 procent uppnås i Företrädesemissionen är villkorad av Utbyteserbjudandets genomförande.

Den som på avstämningsdagen den 15 november 2019 är införd i aktieboken som

stamaktieägare i Bolaget erhåller fem (5) teckningsrätt 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
1,49 kronor per stamaktie.

Preliminär tidplan
Anmälningstid i Utbyteserbjudandet
18 november – 25 november 2019

Anmälningstid i Företrädesemissionen
18 november – 6 december 2019

Handel med teckningsrätter
27 november – 4 december 2019

Besked om tilldelning Utbyteserbjudandet
11 december 2019

Besked om tilldelning Företrädesemissionen
11 december 2019

Finansiell kalender

Bokslutskommuniké 2019

20 februari 2020

Delårsrapport januari–mars 2020
6 maj 2020

Delårsrapport januari–juni 2020
22 juli 2020

Delårsrapport januari–september 2020
12 november 2020

Bokslutskommuniké 2020
19 februari 2021

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
Teckningsrätt	SE0013460359
BTA	SE0013460367

Definitioner och förkortningar i korthet

Nedan följer ett urval av de definitioner som används i Prospektet. För fullständiga definitioner och förkortningar, se avsnittet ”Ordlista” nedan.

”**Gruppen**” avser Oscar Properties Holding AB (publ), tillsammans med dess dotterföretag samt delägda intresseföretag.

”**Intresseföretag**” eller ”**intresseföretag**” avser de delägda bolag i vilka Koncernen har lägst 20 procent av rösterna eller på ett eller annat sätt har ett betydande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen. Se även avsnitten ”Verksamhetsbeskrivning – Intresseföretag” och ”Legala frågor och övrig information – Väsentliga avtal”.

”**Koncernen**” avser den koncern i vilken Bolaget är moderbolag.

”**Obligationer**” avser obligationer med ISIN SE0005936390 emitterade inom ramen för Bolagets utestående obligationslån med ett nominellt belopp om 450 miljoner kronor.

”**Obligation förlängningen**” avser förlängningen av förfalodatomet för Obligationerna från den 3 september 2019 till den 3 september 2021 och därmed sammanhängande ändringar av villkoren för Obligationerna.

”**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.

”**Stamaktier**” avser gemensamt stamaktier, stamaktier av serie B och stamaktier av serie B2 i Oscar Properties.

Sammanfattning

Introduktion och varningar

Värdepapperet	Stamaktie med 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	15 november 2019.
Behörig myndighet	Detta prospekt har godkänts av Finansinspektionen. Finansinspektionens adress är Brunnsgränd 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. Investerares i aktierna kan förlora hela eller delar av det investerade kapitalet. Den som väcker talan vid domstol med anledning av prospektet kan bli tvungen att svara för kostnaderna för översättning av Prospektet i enlighet med nationell lagstiftning innan de rättsliga förfarandena inleds. Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen om denna är vilseledande, felaktig eller oförenlig med övriga delar av prospektet eller om sammanfattningen inte, tillsammans med andra delar av prospektet, ger nyckelinformation till ledning för investerare som överväger att investera i aktierna.

Nyckelinformation om emittenten

Vem är emittent av värdepapperen?	
Bolagsform etc.	Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag med LEI-beteckning 549300NZI620CFL1TR88. Dess verksamhet bedrivs enligt svensk rätt. Bolaget bildades och har sin hemvist i Sverige. Bolagets registrerade företagsnamn är Oscar Properties Holding AB (publ) med organisationsnummer 556870-4521, och dess handelsbeteckning är Oscar Properties.
Huvudsaklig verksamhet	Oscar Properties 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 och har kompletterande affärskoncept under utveckling, såsom företagsbostäder, prisvärda bostäder i tillväxtorter och kommersiella fastigheter.
Större aktieägare	Parkgate AB, vilket är ett helägt bolag till styrelseledamoten och verkställande direktören Oscar Engelbert, äger per dagen för detta Prospekt (baserat på uppgifter från Euroclear Sweden per den 30 september och för bolaget därefter kända ändringar), cirka 33,8 procent av aktierna och innehade därmed cirka 35,9 procent av rösterna i bolaget. Per samma datum ägde Staffan Persson genom bolag cirka 8,3 procent av aktierna och 8,8 procent av rösterna i bolaget, Ernström & C:o AB innehade cirka 5,6 procent av aktierna och 5,9 procent av rösterna i bolaget och Fjärde AP-fonden innehade cirka 5,1 procent av aktierna och 5,3 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

	2018-01-01– 2018-12-31	2017-01-01– 2017-12-31	2016-01-01– 2016-12-31	2019-01-01– 2019-09-30	2018-01-01– 2018-09-30
Belopp i miljoner kronor (mkr)	Reviderad	Reviderad	Reviderad	Oreviderad	Oreviderad
Totala intäkter	1 766,1	2 788,3	2 341,2	686,2	1 649,5
Rörelseresultat	-371,9	532,1	460,0	34,7	-116,4
Nettoresultat	-492,5	350,5	391,8	-37,3	-199,7
Resultat per stamaktie ¹⁾ (kr)	-18,54	11,28	12,76	-2,48	-7,90

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

Koncernens balansräkning i sammandrag

	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2019-09-30
Belopp i miljoner kronor (mkr)	Reviderad	Reviderad	Reviderad	Oreviderad
Summa tillgångar	3 398,6	4 611,5	3 918,4	3 249,3
Summa eget kapital	1 026,1	1 554,1	1 273,7	974,3

Koncernens kassaflöde i sammandrag

	2018-01-01– 2018-12-31	2017-01-01– 2017-12-31	2016-01-01– 2016-12-31	2019-01-01– 2019-09-30	2018-01-01– 2018-09-30
Belopp i miljoner kronor (mkr)	Reviderad	Reviderad	Reviderad	Oreviderad	Oreviderad
Kassaflöde från den löpande verksamheten	267,5	-952,7	-240,6	211,6	14,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-183,7	405,8	-55,1	205,3	-162,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-462,0	781,1	347,4	-448,8	-49,8

Revisionsanmärkning

Mot bakgrund av att styrelsen för Bolaget bedömde att Koncernens fortsatta verksamhet var beroende av en förlängning av det obligationslån som ursprungligen förföll i september 2019 eller annan form av finansiering lämnade Bolagets revisor i sin revisionsberättelse över årsredovisningen för 2018 en särskild upplysning om väsentliga osäkerhetsfaktorer avseende antagandet om fortsatt drift. Obligationslånet har sedan den särskilda upplysningen lämnades förlängts till den 3 september 2021. Förlängningen är dock avhängig att Oscar Properties senast den 31 december 2019 gjort en frivillig amortering om 25 procent, motsvarande 112,5 miljoner kronor, av det nominella beloppet av obligationslånet. Om inte den frivilliga amorteringen gjorts senast den 31 december 2019 förfaller obligationslånet till omedelbar betalning.

Specifika nyckelrisker för emittenten

Risker

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken för att Oscar Properties 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 detta prospekt likvida medel om knappt 45 miljoner kronor och ett rörelsekapitalunderskott om cirka 60 miljoner kronor, vilket innebär att Oscar Properties inte kan möta sina betalningsåtaganden. Eftersom Oscar Properties 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 Oscar Properties, med följd att dessa avtal sägs upp, varvid ett ohanterbart rörelsekapitalunderskott sannolikt kommer att uppstå i Oscar Properties.

Finansieringsrisk

Koncernens 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 koncernen och dess intresseföretag. Det finns en risk att 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.

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 miljoner kronor). Om Oscar Properties skulle bryta mot något eller några av dessa åtaganden i låneavtalen skulle det kunna leda till att lånet eller lånen sägs upp till omedelbar betalning eller att säkerheter ianspråkats av relevant kreditinstitut. Om inte Oscar Properties har amorterat 25 procent av det nominella beloppet på dess utestående obligationslån om 450 miljoner kronor senast den 31 december 2019 förfaller obligationslånet till omedelbar betalning.

	<p>Projektrisker Oscar Properties verksamhet omfattar till stor del fastighetsutvecklingsprojekt. Det är således en förutsättning för Oscar Properties verksamhet att Oscar Properties löpande tillförs och erhåller finansiering för sådana projekt och att projekten kan genomföras med ekonomisk lönsamhet inom utsatt tid eller utan väsentliga förseningar, inklusive nybyggnation och konvertering av befintliga byggnader. I Oscar Properties fastighetsverksamhet förekommer tekniska risker. Dessa inkluderar 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.</p> <p>Möjligheten för Gruppen att få avsättning för Bostäder Oscar Properties verksamhet består huvudsakligen av försäljning av fastigheter i Storstockholm, vilket innebär att såväl viljan som förmågan i Stockholm att betala för bostäder har 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, såsom inflyttning till Storstockhomsområdet. Vidare påverkas betalningsviljan av bland annat tillgången till och kostnaden för alternativa boendeformer. Förmågan att betala för bostäder påverkas av bland annat löneutvecklingen, sysselsättningen, skatte- och avgiftsnivåer och andra faktorer som generellt påverkar hushållens ekonomi. Vidare påverkas betalningsförmågan av möjligheten för hushållen att göra ränteavdrag, erhålla lånefinansiering, bolåneränteutvecklingen, samt av de lagstadgade, eller av bankerna tillämpade, reglerna för maximal belåning och amorteringar.</p> <p>Borgensåtaganden gentemot 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. 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 betalningsansvarigt.</p> <p>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 samtliga bostäder samt att olika krav kan riktas mot Oscar Properties 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 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>Beroende av nyckelpersoner Oscar Properties och dess verksamhet är beroende av Oscar Properties grundare Oscar Engelbert, tillika styrelseledamot, verkställande direktör och indirekt huvudägare i Oscar Properties, samt andra ledande befattningshavare och personer med specialistkompetens. De senaste åren har Oscar Properties haft en förhållandevis hög omsättning på ledande befattningshavare.</p> <p>Renomméförsämring Oscar Properties renommé är centralt för dess verksamhet och intjäningsförmåga. Om t.ex. 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 eller om något av dess fastighetsprojekt inte lever upp till marknadens förväntningar riskerar Oscar Properties renommé att skadas.</p> <p><i>Inträffar någon av riskerna ovan kan detta få en väsentligt negativ påverkan på Oscar Properties verksamhet, resultat och finansiella ställning. Beskrivningen av riskfaktorer är inte fullständig, utan det är endast de huvudsakliga riskerna som presenteras i sammandrag, vilka en investerare bör beakta tillsammans med övrig information i detta prospekt.</i></p>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Nyckelinformation om värdepapparen

Värdepapperens viktigaste egenskaper	
Värdepapper som erbjuds och 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 71 584 644 kronor fördelat på 35 792 322 aktier, varav 33 423 286 stamaktier, 2 234 435 preferensaktier och 134 601 preferensaktier av serie B. Bolaget har vid tidpunkten för detta prospekt inte gett ut några stamaktier av serie B eller stamaktier av serie B2. Samtliga aktier är fullt betalda. Varje aktie har ett kvotvärde om 2 kronor.

<p>Rättigheter som sammanhänger med värdepapperen</p>	<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 tiondel (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"> (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 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. (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. <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 förut äger. 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>
<p>Utdelningspolicy</p>	<p>Långsiktigt ska Oscar Properties Holding AB (publ) lämna hälften av bolagets nettoresultat i sammanlagd utdelning på stam- och preferensaktier av samtliga slag. 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.</p> <p>Bolaget har som en del av förlängningen av bolagets utestående obligationslån om ett nominellt belopp om 450 miljoner kronor (ISIN SE0005936390) som genomfördes i maj 2019 åtagit sig att inte lämna aktieutdelning förrän obligationslånet förfall i september 2021.</p>
<p>Var kommer värdepapperen att handlas?</p>	
<p>Upptagande till handel</p>	<p>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 erbjudandet 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.</p>
<p>Vilka nyckelrisker är specifika för värdepapperen?</p>	
<p>Risker</p>	<p>Risker relaterade till låga anslutningsgrader i Erbjudandena</p> <p>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 Företrädes-emissionen 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, så kan det innebära att Bolaget inte tillförs det rörelsekapital som fordras för att Bolaget ska kunna fullgöra sina åtaganden. Bolagets bedömning är att det fordras cirka 204 miljoner kronor i emissionslikvid (före avdrag för kvittningskomponent och emissionskostnader) från Företrädesemissionen för att Bolaget ska erhålla nödvändigt rörelsekapital. Om anslutningsgraderna är 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 höga.</p> <p>Apportreservering av preferensaktier som anmäls i utbyteserbjudandet med följd att de inte kan överlåtas</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 ("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.</p>

	<p>Framtida utdelning till stamaktier är beroende av ett flertal faktorer, bland annat utdelning till Preferensaktier Utdelning får ske endast om det finns utdelningsbara medel hos Bolaget och under förutsättning att sådant beslut framstår som försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av eget kapital i Bolaget samt Bolagets konsolideringsbehov, likviditet och finansiella ställning. Därutöver innehåller Bolagets utestående obligationslån, och även framtida finansieringsarrangemang kan komma att innehålla, utdelningsrestriktioner. Mot bakgrund härav kan utdelning på såväl Stamaktier och 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>Framtida nyemissioners eller aktieförsäljningars påverkan på aktiekursen Bolaget kan, med iakttagande av bolagsordningens restriktioner i detta avseende, fritt ge ut aktier. Därtill kan dess ägare sälja eller på annat sätt överlåta aktier. Nyemissioner, 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.</p> <p>Stamaktier har sämre likvidationspreferens än preferensaktier och preferensaktier av serie B Preferensaktier och preferensaktier av serie B har likvidationspreferens framför stamaktierna. Likvidationspreferensen innebär att preferensaktierna och preferensaktier av serie B 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 fullbordning erhåller en annan likvidationspreferens, än den deras preferensaktier och/eller preferensaktier av serie B har per dagen för detta prospekt.</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	<p>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 25 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 50 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 3,00 kronor, vilket innebär att 25 respektive 50 nyemitterade stamaktier av 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 ("Företrädesemissionen", tillsammans med Utbyteserbjudandet "Erbjudandena"). Den som på avstämningsdagen den 15 november 2019 är införd i aktieboken som stamaktieägare i Bolaget erhåller fem (5) 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 18 november – 25 november 2019. Styrelsen äger rätt att förlänga anmälningstiden.</p> <p>Anmälningstid i Företrädesemissionen 18 november – 6 december 2019. Styrelsen äger rätt att förlänga anmälningstiden.</p> <p>Teckningskurs i Företrädesemissionen Stamaktierna i Företrädesemissionen emitteras till en kurs motsvarande 1,49 kronor per aktie.</p> <p>Villkor för fullföljande av Utbyteserbjudandet Utbyteserbjudandets fullföljande är villkorat av (i) att preferensaktier motsvarande minst 70 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 70 procent av samtliga utestående preferensaktier av serie B i bolaget anmäls för försäljning till 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 229 707 355 stamaktier och antalet röster att öka med högst 229 707 355 röster, vilket för motsvarar en utspädning om cirka 87 procent av aktiekapitalet och cirka 87 procent av rösterna i bolaget.

Emissionskostnader	Oscar Properties kostnader hänförliga till Erbjudandena beräknas uppgå till omkring 20 miljoner kronor. Bolaget ålägger inte investeraren några kostnader i samband med Erbjudandena.
Varför upprättas detta prospekt?	
Skälen till erbjudandena	<p>Bakgrund</p> <p>Oscar Properties balansräkning byggdes upp under en period när bolaget hade cirka 1 000 lägenheter i pågående produktion. Bolagets förutsättningar har dock ändrats drastiskt sedan dess. Givet utmaningarna med att sälja nyproducerade lägenheter på ritning och kreditgivarnas mer restriktiva syn på fastighetsmarknaden behöver Oscar Properties vidta finansiella och operationella åtgärder för att anpassa balansräkningen och verksamheten därefter. Ett antal av dessa åtgärder är redan vidtagna. Bland annat har projektportföljen anpassats genom ett antal avyttringar och beslut om ändrad användning. För att bredda verksamheten har Oscar Properties även lanserat nya koncept inom bland annat företagsbostäder och prisvärda bostäder i tillväxtorter. Därtill har Oscar Properties lanserat ett kostnadsbesparingsprogram med estimerade kostnadsbesparingar om cirka 30 miljoner kronor årligen. Oscar Properties har också avvecklat byggtreprenadverksamheten i det tidigare dotterbolaget Allegro. Avvecklingen av Allegro förväntas minska bolagets risk i byggprocessen och beräknas minska Oscar Properties kostnader med cirka 38 miljoner kronor på årsbasis. Även bolagets obligationslån har förlängts och delvis konverterats. Därtill har Bolagets VD, Oscar Engelbert, åtagit sig att arbeta utan lön eller rörlig ersättning under hela 2020. Bolaget befinner sig dock fortsatt i ett finansiellt utsatt läge varför ytterligare åtgärder erfordras.</p> <p>Bolaget har per datumet för detta prospekt likvida medel om knappt 45 miljoner kronor och ett rörelsekapitalunderskott om cirka 60 miljoner kronor. De kommande tolv månaderna uppgår Oscar Properties uppskattade rörelsekapitalsbehov, inklusive finansiella åtaganden och förfallna leverantörsskulder, till drygt 1 660 miljoner kronor (varav knappt 600 miljoner kronor avser tillträde till projektet Gasklockan där Bolaget emellertid avser att finansiera det försenade tillträdet genom en extern medfinansiering). Bolaget planerar att inbringa ytterligare rörelsekapital om drygt 900 miljoner kronor genom dels Företrädesemissionen om cirka 249 miljoner kronor genom att bland annat avyttra delar av befintligt fastighetsbestånd, få ersättning från samarbetspartners för projektledning och avyttra osålda bostadsrätter.</p> <p>Bolaget avser också att förlänga befintliga lån som förfaller under det kommande året om drygt 600 miljoner kronor. Därutöver har bolagets kunder separata och överenskomna byggnadskrediter om knappt 200 miljoner kronor, vilka finansierar byggverksamhetens åtaganden för färdigställande av projekt.</p> <p>Många av Bolagets diskussioner med olika intressenter i värdekedjan, inkluderande bland annat kunder, byggherrar och projektfinansiärer, tenderar i dagsläget att fokusera på bolagets nuvarande kapitalstruktur och finansiella ställning vilket hämmar Bolagets möjligheter att realisera värden. De åtgärder som styrelsen föreslår innebär, förutsatt att de utfaller enligt plan, att Bolagets stamaktieägare och preferensaktieägare tillsammans ger Oscar Properties de ekonomiska förutsättningar som krävs för att bolaget ska kunna fokusera på kärnverksamheten – att bygga exklusiva bostäder som går att sälja med en premie mot genomsnittspris.</p> <p>Styrelsen och ledningen har en positiv syn på den värdepotential som finns i projektportföljen och bedömer att attraktiva projekt som bland annat Primus, Nackahuset och Gasklockan förväntas bidra positivt till bolagets vinstgenerering framöver. Vidare bedömer styrelsen att värdet på projektportföljen när den är färdigutvecklad kommer ge god avkastning till Bolagets aktieägare, men för att realisera detta värde behövs likviditet på kort sikt för att amortera på bolagets utestående skulder samt finansiera projektutvecklingen.</p> <p>Bolagets finansieringsplan</p> <p>Mot ovanstående bakgrund har bolaget beslutat att erbjuda innehavare av preferensaktier av respektive slag att byta till stamaktier i Utbyteserbjudandet samt att bjuda in stamaktieägarna i Oscar Properties att med företrädesrätt teckna nya stamaktier i Oscar Properties i enlighet med villkoren i detta prospekt. Den 6 november 2019 presenterade Oscar Properties en finansieringsplan som syftar till att skapa en långsiktigt hållbar kapitalstruktur:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bolaget lämnar Utbyteserbjudandet till innehavare av preferensaktier och preferensaktier av serie B, i syfte att minska bolagets finansiella börda från preferensaktierna och därigenom skapa förutsättningar för ett likviditetstillskott från bolagets stamaktieägare. • Bolaget bjuder in till teckning av aktier med företrädesrätt för befintliga stamaktieägare om cirka 249 miljoner kronor. <p>Anledningen till att Utbyteserbjudandet och Företrädesemissionen genomförs parallellt är för att skapa så stor transparens som möjligt för alla aktieägare och investerare.</p> <p>Teckningsåtaganden</p> <p>I samband med Företrädesemissionen har Oscar Engelberts helägda bolag Parkgate AB åtagit sig att teckna stamaktier för drygt 25 miljoner kronor, motsvarande cirka 10 procent av Företrädesemissionen. Vidare har Parkgate AB åtagit sig att vederlagsfritt överlåta de teckningsrätter som Parkgate AB inte avser att utnyttja i Företrädesemissionen till ett antal välrenommerade investerare. Dessa investerare, bland annat Backahill, Kvalitena och Mats Gabrielsson, har i avtal med Parkgate AB åtagit sig att ta över och utnyttja dessa teckningsrätter för att teckna stamaktier i Företrädesemissionen för drygt 65 miljoner kronor, motsvarande cirka 26 procent av Företrädesemissionen. Av dessa åtaganden avses betalning för stamaktier motsvarande totalt 20 miljoner erläggs genom kvitning av fordringar.</p>

	<p>Således omfattas totalt cirka 36 procent av Företrädesemissionen av teckningsförbindelser och aktieägare som sammanlagt representerar cirka 34 procent av aktierna och cirka 36 procent av rösterna i Bolaget har åtagit sig att rösta för Företrädesemissionen.</p> <p>Finansiella effekter av finansieringsplan och vägen framåt</p> <p>Vid en anslutningsgrad om 100 procent i Utbyteserbjudandet och vid en anslutningsgrad om 100 procent i Företrädesemissionen skulle tidigare preferensaktieägarna äga cirka 24 procent av totalt kapital och totalt antal röster i Bolaget. Vidare skulle en anslutningsgrad om 100 procent i Utbyteserbjudandet minska preferensrätten till årlig utdelning med 49,4 miljoner kronor.</p> <p>I och med att ingen aktieutdelning lämnas på preferensaktierna av respektive slag före obligationslånets nya förfallotidpunkt, den 3 september 2021, kommer den inställda utdelningen ackumuleras samt räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om 10 procent ("Innestående belopp"). Därtill har bolaget beslutat att ingen inlösen av preferensaktier av serie B, vilka anmäls för inlösen, kommer att ske, vilket innebär att inlösenlikviden för de anmälda inlösenaktierna kommer att räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om 10 procent ("Inlösenlikviden"). En hög anslutningsgrad i Utbyteserbjudandet medför följaktligen att det Innestående beloppet och Inlösenlikviden minskar vilket bedöms positivt påverka bolagets möjligheter att finansiera verksamheten, inklusive framtida utvecklingsprojekt. Bolaget bedömer vidare att finansieringsmöjligheterna på kapitalmarknaden är väsentligt begränsade som en följd av den nuvarande kapitalstrukturen med ett stort antal utestående preferensaktier av respektive slag, vilket innebär att en hög anslutningsgrad i Utbyteserbjudandet är en förutsättning för att bolaget ska ha möjlighet att genomföra Företrädesemissionen.</p> <p>Företrädesemissionen kommer att tillföra bolaget högst cirka 249 miljoner kronor före avdrag för emissionskostnader, vilka beräknas uppgå till cirka 20 miljoner kronor. Emissionslikviden efter avdrag för emissionskostnader och kvittning kommer att allokeras enligt följande prioritetsordning:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Amortering av bolagets obligationslån i enlighet med villkor med obligationsinnehavare (cirka 112,5 miljoner kronor). (ii) Produktionskostnader i tillrädda projekt (cirka 96,5 miljoner kronor). <p>Bolaget har lämnat Utbyteserbjudandet till innehavare av preferensaktier och preferensaktier av serie B i syfte att minska bolagets finansiella börda från preferensaktierna. En hög anslutningsgrad i Utbyteserbjudandet bedöms som viktig för att kunna genomföra och uppnå hög anslutningsgrad i Företrädesemissionen samt för att Bolaget ska kunna erhålla framtida projektfinansieringar. Genomförandet av finansieringsplanen behöver ske för att bolaget framöver ska kunna fokusera på kärnverksamheten och realisera den värdepotential som finns i projekten, något som kommer gynna alla intressenter i bolaget. Oscar Properties har en attraktiv projektportfölj med potential att utvecklas positivt framåt och bolaget har även tilltro till de nya satsningarna inom företagsbostäder och prisvärda bostadsrätter på tillväxtorter. bolaget är övertygat om att det, trots de försämrade marknadsförutsättningarna, fortsatt går att utveckla lönsamma bostäder av hög kvalitet.</p> <p>Om Utbyteserbjudandet och Företrädesemissionen inte uppnår en hög anslutningsgrad, trots utställda teckningsåtaganden till bolaget respektive Parkgate i Företrädesemissionen, kan bolaget tvingas undersöka alternativa finansieringsmöjligheter samt senarelägga eller avbryta planerade bostadsprojekt. Om samtliga alternativa finansieringsmöjligheter misslyckas finns en risk för bolagets fortsatta verksamhet.</p> <p>Mot den bakgrunden är Utbyteserbjudandet villkorat av minst 70 procent av utestående preferensaktier respektive 70 procent av utestående preferensaktier av serie B anmäls för utbyte i Utbyteserbjudandet och Företrädesemissionen är villkorat av att Utbyteserbjudandet genomförs. bolagets styrelse äger dock rätt att besluta att fullfölja Utbyteserbjudandet även vid lägre anslutningsgrad. För det fallet det skulle bli aktuellt kommer styrelsen överväga om en sådan lägre anslutningsgrad i Utbyteserbjudandet sammantaget med bolagets finansiella situation i övrigt ger förutsättningar att genomföra Företrädesemissionen samt i övrigt hantera bolagets kort- och långsiktiga finansieringsbehov i syfte att realisera bolagets potential.</p>
Emissionslikvid	<p>Utbyteserbjudandet innebär att innehavare av preferensaktier och preferensaktier av serie B, genom försäljning av sina preferensaktier och preferensaktier av serie B i Oscar Properties till bolaget med betalning genom försäljningsfordran samt efterföljande teckning av nyemitterade stamaktier med betalning genom kvittning av försäljningsfordran, utbyter sina preferensaktier och preferensaktier av serie B i bolaget mot stamaktier.</p> <p>Företrädesemissionen kommer att tillföra Bolaget högst cirka 249 miljoner kronor före avdrag för emissionskostnader, vilka beräknas uppgå till cirka 20 miljoner kronor. Emissionslikviden efter avdrag från emissionskostnader och kvittning kommer att allokeras enligt följande prioritetsordning; i) omkring 112,5 miljoner kronor till amortering av Bolagets obligationslån i enlighet med Obligationsförlängningen, och ii) omkring 96,5 miljoner kronor kommer allokeras till produktionskostnader i pågående projekt.</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 detta Prospekt. De riskfaktorer som för närvarande bedöms mest väsentliga presenteras först i varje kategori medan riskfaktorerna därefter presenteras utan särskild rangordning.

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

RISKER RELATERADE TILL BOLAGET, BRANSCHEN OCH MARKNADEN

Projektrisker

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

Möjligheten att genomföra fastighetsutvecklingsprojekt med ekonomisk lönsamhet utan väsentliga förseningar, är bland annat beroende av att Oscar Properties kan upprätthålla en god tids- och kostnadskontroll i projekten, bibehålla och rekrytera nödvändig kompetens inom projektering, design, bygg, 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 påverkan på Koncernens resultat och finansiella ställning, och det finns en risk att Bolagets planerade och framtida projekt på motsvarande sätt drabbas av förseningar och fördröjningar på grund av brister i tids- och kostnadskontrollen.

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 (exempelvis avseende Gasklockan) bundet av ingångna markanvisningsavtal och exploateringsavtal med kommuner, under vilka Oscar Properties har åtagit sig att genomföra vissa åtgärder (exempelvis tillträda) inom vissa tidsramar. Exempelvis kunde Oscar Properties inte tillträda marken i projektet Gasklockan den 31 oktober 2019 som planerat på grund av meningsskiljaktigheter med motparten Stockholms stad och det är per dagen för detta Prospekt inte klarlagt när tillträde kan komma att ske. Åtaganden i projekten föreligger oberoende av huruvida Oscar Properties har förmåga att finansiera dem. Om Oscar Properties inte kan uppfylla dess åtaganden på grund av utebliven finansiering eller av andra skäl kan Bolaget bli skyldigt att erlagga viten eller skadestånd.

I Oscar Properties fastighetsverksamhet 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, Helix och Gasklockan. 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 det, med tanke på att fastighetsutvecklingsprojekt är kärnan i verksamheten, kunna ha en hög väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning. Risken för att en eller flera av ovanstående risker inträffar bedöms som hög.

Makroekonomiska och regionala faktorer

Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, regional-ekonomisk utveckling, sysselsättningsutveckling, produktionsstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, befolkningsstillväxt, befolkningsstruktur, inflation, räntenivåer med mera. Den negativa effekten av dessa faktorer varierar, men Oscar Properties är särskilt exponerat 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. Bolaget har för närvarande den största andelen av sin verksamhet i Storstockholmsområdet och ovan nämnda faktorer påverkan på Storstockholmsområdet har en särskilt betydande inverkan på Bolagets verksamhet. Om en eller flera av dessa faktorer skulle utvecklas negativt, skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning genom att det minskar efterfrågan på Gruppens produkter och påverkar möjligheten att få avsättning för Bostäder. Risken för att någon av dessa faktorer inträffar bedöms som måttlig.

Möjligheten att få avsättning för Bostäder

Oscar Properties verksamhet består huvudsakligen av försäljning av fastigheter i Storstockholmsområdet, vilket innebär att såväl viljan som förmågan att i Stockholm betala för Bostäder har en avgörande betydelse för Bolagets resultat och finansiella ställning.

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

Förmågan att betala för Bostäder påverkas bland annat av löneutvecklingen, sysselsättningen, skatte- och avgiftsnivåer och andra faktorer som generellt påverkar hushållens ekonomi. Vidare påverkas betalningsförmågan av möjligheten för hushållen att göra ränteavdrag, erhålla lånefinansiering, bolåneränteutvecklingen, samt av de lagstadgade, eller av bankerna tillämpade, reglerna för maximal belåning och amorteringar. 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 i Storstockholmsområdet, eftersom priserna där är på en sådan nivå att potentiella köpare av Bostäder ofta tangerar reglerna för maximal belåning och amorteringar.

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 räntnivåerna 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.

Borgensåtaganden gentemot 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 2019 till totalt 873,9 miljoner kronor. 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 stora summorna, 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. Sådana osäkerheter kan leda till fördröjningar av projekt och ökade eller oförutsedda kostnader för fastigheterna eller transaktionerna. Fördröjningar och ytterligare kostnader kan påverka lönsamheten av Gruppens projekt och kan innebära att Gruppens ursprungliga kalkylerade avkastning för projekten inte kan uppnås.

Vid avyttring av fastigheter till bostadsrättsföreningar föreligger osäkerhet kring exempelvis pris och möjligheten att få avsättning för samtliga Bostäder samt att olika krav kan riktas mot Gruppen med anledning av avyttringar eller skicket på bostadsrättsföreningens fastighet. 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 detta Prospekt har Oscar Properties sådana utestående åtaganden till ett uppskattat belopp om cirka 7 miljoner kronor. Om Oscar Properties inte kan få avsättning för Bostäderna till ett fördelaktigt pris eller om krav riktas mot Oscar Properties med anledning av de beskrivna åtagandena kan det innebära fördröjningar att avsluta projekt eller ökade eller oförutsedda kostnader för Bostäderna, fastigheterna

eller transaktionerna. Fördröjningar och ytterligare kostnader påverkar lönsamheten i Gruppens projekt negativt och kan innebära att Gruppens ursprungliga kalkylerade avkastning för projekt inte uppnås.

Skulle någon av de ovan beskrivna riskerna realiseras skulle det, mot bakgrund av den höga transaktionsaktivitet som Gruppen har, kunna ha en hög väsentlig negativ inverkan på Gruppen verksamhet, resultat och finansiella ställning. Risken bedöms som måttlig för att någon eller flera av de transaktionsrelaterade riskerna ovan förverkligas.

Risker relaterade till osäkerhet i uppskattningar

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 bedöms 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.

Vad gäller Oscar Properties fastighetsutvecklingsprojekt tillämpas så kallad successiv vinstavräkning. Detta innebär att resultatet avräknas i takt med färdigställandet innan slutligt resultat är fastställt, vilket i sin tur fordrar bedömningar av bolagsledningen rörande färdigställandegrad och återstående kostnader. Dessa bedömningar kan visa sig vara felaktiga vilket kan få till följd att den externa redovisningen blir missvisande och/eller att Oscar Properties fattar beslut på felaktigt underlag. Detta skulle kunna få en hög väsentlig negativ inverkan på Koncernens resultat och finansiella ställning. Risken för att Bolagets tillämpning av successiv vinstavräkning skulle visa sig vara felaktigt bedöms 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 Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning. Risken för att relationen till delägare i intresseföretagen försämrats på ett sätt som beskrivits ovan bedöms vara måttlig.

Beroende av nyckelpersoner

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. De senaste åren har Koncernen haft en förhållandevis hög omsättning på ledande befattningshavare. Risken bedöms som hög för att någon nyckelperson lämnar Koncernen. Om risken inträffar skulle det kunna ha en måttlig väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet.

Renomméförsämring

Oscar Properties renommé är 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 t.ex. 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 nyliga exempel på renomméförsämrande händelser är beskedet i april 2019 att utdelning till preferensaktier och preferensaktier av serie B ställs in på obestämd tid samt den korrigerings som Oscar Properties gick ut med i augusti avseende vissa uppgifter i delårsrapporten för perioden januari-juni 2019. Renomméförsämringar kan medföra en måttlig väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning. Risken för att renomméförsämringar sker bedöms som måttlig.

Otillräcklig intern kontroll

Gruppen har en komplicerad koncern- och finansieringsstruktur. Om Gruppen inte implementerar 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 oövertygligt 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. Misslyckande med att genomföra sina projekt i enlighet med kalkyler samt högre kostnader än förväntat vid genomförandet av projekt kan leda till väsentligt negativa effekter för Gruppens resultat och finansiella ställning.

Oscar Properties har historiskt haft en hög personalomsättning på nyckelpersoner. Under det senaste året har omfattande ändringar skett i Bolagets styrelse och flera ledande befattningshavare har lämnat och tillkommit i Bolaget. Sådana ändringar utgör en risk för att Gruppens rutiner för bolagsstyrning och intern kontroll inte upprätthålls eller tillämpas korrekt.

Bristfällig och ineffektiv bolagsstyrning eller internkontroll samt bedrägeriförsök riktade mot Gruppen kan medföra skada i form av exempelvis felaktiga utgifter. Gruppen har vid upprepade tillfällen behövt korrigera offentliggjord finansiell information på grund av felaktigheter i den publicerade informationen – exempelvis i augusti 2019 avseende vissa uppgifter i delårsrapporten för perioden januari-juni 2019. Korrigeringar av offentliggjord finansiell information och ineffektiv bolagsstyrning och internkontroll riskerar 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.

Om Gruppen inte upprätthåller en lämplig och effektiv bolagsstyrning och intern kontroll, särskilt med hänsyn till Gruppens komplicerade koncern- och finansieringsstruktur, kan det medföra att Koncernen drabbas av felaktiga utgifter, förlorat förtroende eller annan skada vilket kan leda till väsentligt negativa effekter för Gruppens resultat och finansiella ställning. Risken för otillräcklig intern kontroll bedöms vara låg.

REGULATORISKA OCH LEGALA RISKER

Risker relaterade till Bolagets tillämpning av IFRS 10 och IFRS 15

Inom ramen för Oscar Properties fastighetsutvecklingsprojekt ingås vanligtvis avtal med bostadsrättsföreningar om uppförande av bostadsfastigheter. Oscar Properties anser att dessa bostadsrättsföreningar är självständiga och anser sig inte ha bestämmande inflytande över dem enligt IFRS 10 *Koncernredovisning*. Bostadsrättsföreningarna, som är Bolagets primära kundbas, konsolideras därför inte i Bolagets koncernredovisning. Under 2018 ställde Nasdaq Stockholm frågor till Bolaget (och flera andra bostadsutvecklare) kring införandet av IFRS 15 *Intäkter från avtal med kunder* (som infördes under 2018) samt tillämpningen av IFRS 10 *Koncernredovisning* i frågan om bedömningen av bostadsrättsföreningars självständighet, samt huruvida sådana föreningar ska konsolideras i bostadsutvecklarens koncernredovisning. Av den skriftväxling som därefter följde framgick att Bolaget och Nasdaq Stockholm inte delade samma bedömning avseende bostadsrättsföreningarnas självständighet och tillämpningen av IFRS 10 och IFRS 15. Nasdaq Stockholm konstaterade i en slutskrivelse till Bolaget den 10 december 2018 att Bolaget inte konsoliderar bostadsrättsföreningarna, att det inte framgår med tillräcklig tydlighet på vilka grunder Bolaget gjort den bedömningen och att det därmed saknas en tydlig redogörelse för de omständigheter och fakta som föranlett Bolagets slutsats.

Nasdaq Stockholm har därefter, i enlighet med dess rutiner i ärenden av detta slag, informerat Finansinspektionen och Finansinspektionen har informerat Bolaget att Finansinspektionen undersöker frågan. Fram till och med den 31 december 2018 var det Nasdaq Stockholms ansvar att övervaka börsbolagens regelbundna finansiella information. Sedan den 1 januari 2019 har Finansinspektionen tagit över detta ansvar och delegerat uppgiften till nybildade Nämnden för svensk redovisningstillsyn. Finansinspektionen har dock fortsatt det yttersta ansvaret för redovisningstillsynen. Finansinspektionen kan, efter överlämnande av ett ärende från Nämnden för svensk redovisningstillsyn eller efter att ha initierat ett ärende på eget initiativ, ingripa mot börsbolag som myndigheten anser överträder och/eller felaktigt tillämpar IFRS-regelverket. Finansinspektionen har i juni 2019 meddelat Bolaget i en avstämningsskrivelse att de preliminärt inte delar Bolagets bedömningar avseende bostadsrättsföreningarnas självständighet och tillämpningen av IFRS 10 och IFRS 15. Bolaget har därefter inkommit med svar till Finansinspektion där Bolaget har redogjort för sin syn på ärendet och adresserat frågor från Finansinspektionen. Något beslut har per dagen för detta Prospekt inte meddelats av Finansinspektionen.

Vid ett ingripande kan Finansinspektionen besluta om sanktionsavgift uppgående till lägst 50 000 kronor och högst fem procent av omsättningen på koncernnivå. Om Finansinspektionen skulle finna att Bolaget implementerat IFRS 10 och/eller IFRS 15 felaktigt och utfärdar en sanktionsavgift skulle det kunna få en hög väsentlig negativ inverkan på Koncernens resultat och finansiella ställning. Risken för att Koncernen har implementerat IFRS 10 och/eller IFRS 15 felaktigt bedöms vara låg.

Beslut fattade eller åtgärder vidtagna av Finansinspektionen eller annat offentligt organ kan innebära att Bolaget behöver justera sin tillämpning av IFRS 10 och/eller 15 för att i fortsättningen konsolidera bostadsrättsföreningar. Bolagets kunder skulle då utgöras av enskilda bostadsrättsköpare, och inte som i nuläget av bostadsrättsföreningar, innebärande att intäkterna inte skulle kunna redovisas successivt över tid utan skulle redovisas vid tidpunkten för bostadsrättsköparnas tillträde till bostäderna, vilket skulle

kunna ha en måttlig väsentlig negativ inverkan på Koncernens finansiella ställning och resultat. Risken för att detta inträffar bedöms vara måttlig.

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 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. Regelverksförändringar kan leda till att Bolagets projekt försenas, fördröjas eller inte alls kan genomföras. Vidare är det 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.

Skulle någon av de ovan beskrivna riskerna realiseras skulle det kunna ha en hög väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning. 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. 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. Risken bedöms som låg att en tvist uppstår som kan få en hög väsentlig negativ effekt på Koncernens verksamhet, resultat eller finansiella ställning. Däremot bedöms risken vara hög för att tvister uppstår. Den negativa effekten av att tvister uppstår beror på vilken tvist som uppstår.

Under senare tid 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. Om en domstol i en sådan tvist skulle komma till slutsatsen att förhandsavtal är ogiltiga för det fall tidsangivelserna inte är mer specifikt bestämda och detta utfall skulle komma att bli rättsligt vägledande för hur giltigheten av förhandsavtal ska fastställas skulle det försvåra för Gruppen att använda sig av sådana avtal inom ramen för dess fastighetsutveckling, vilket skulle kunna ha en hög väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning. Risken för att tvist med anledning av förhandsavtal uppkommer bedöms vara måttlig.

Skatt

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. Vidare kan framtida förändringar i tillämpliga lagar och regler påverka förutsättningarna för Gruppens verksamhet.

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 miljoner kronor 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 2019 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 måttlig för att detta kommer att inträffa. Om risken realiserar skulle det med tanke på beloppen kunna få en hög väsentlig 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

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. Detta 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 högväsentlig 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.

Miljörisk och miljökrav

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

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

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

Alla sådana krav skulle kunna ha en måttlig väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning. Risken bedöms som låg för att sådana krav riktas mot Oscar Properties.

FINANSIELLA RISKER

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken för att Koncernen vid var tidpunkt inte kan infria sina betalningsförpliktelser vid förfallotidpunkten och/eller att kostnaden för att erhålla betalningsmedel ökar avsevärt. Oscar Properties har per datumet för detta prospekt likvida medel om knappt 45 miljoner kronor och ett rörelsekapitalunderskott om cirka 60 miljoner kronor, 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. Det skulle ha en hög väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning och kunna leda till att Bolaget kan komma att avveckla sin verksamhet, inleda företagsrekonstruktion eller försättas i konkurs. Likviditetsrisken bedöms vara 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. Om Oscar Properties projekt fördröjs eller drabbas av oförutsedda eller ökade kostnader så 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, resultat och finansiella ställning. Risken för att Oscar Properties inte skulle erhålla finansiering genom lån eller eget kapital bedöms vara hög.

Om Oscar Properties inte kan erhålla finansiering kan det innebära att Bolaget 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.

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.

I samband med fastighetsutvecklingsprojekt ingår bostadsrättsförening till vilken Oscar Properties överlåter projektfastigheten ifråga även avtal med kunder avseende bostadsrätter. Dessa avtal är bindande i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614), men sedan hösten 2017 är det alltmer vanligt förekommande att personer som ingått avtal sedermera vill frånträda ingångna avtal eller i övrigt inte fullgör sina skyldigheter enligt sådana avtal. Om sådana avtal inte följs av motparten, eller om rättspraxis på området utvecklas så att motpart befrias från dessa avtal, så kan bostadsrättsförening till vilken Oscar Properties överlåter projektfastighet göra gällande krav mot Oscar Properties och det är inte säkert att Koncernen kan erhålla full kompensation för bostadsköparens underlåtenhet att följa ingångna avtal. Detta skulle kunna få en måttlig väsentlig negativ inverkan på Koncernens resultat och finansiella ställning. 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 bostadsrättsföreningar och intresseföretag, för vilka Bolaget ställt säkerheter eller lämnat lån. Sådana intresseföretags möjlighet till återbetalning kan även bero på delägares finansiella ställning. Om dessa motparter inte kan uppfylla sina åtaganden gentemot Oscar Properties skulle det kunna ha en hög väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat 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. 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 byggnadskreditiv som typiskt löper under en byggnadsperiod om 18–24 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 realiserats skulle det kunna ha en måttlig väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning. Risken bedöms som måttlig för att förändringar i ränteläget kan inträffa.

Finansiella åtaganden

Koncernens räntebärande skulder (dvs. exklusive intresseföretag) uppgick per den 30 september 2019 till totalt 1 297,8 miljoner kronor, varav 411,8 miljoner kronor bestod av säkerställda skulder till kreditinstitut. Resterande del utgjordes av obligationslån om 210,0 miljoner kronor och övriga långfristiga räntebärande skulder om 76,0 miljoner kronor. Upplåningen från kreditinstitut är uppdelad på huvudsakligen fyra 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 viss nivå (minst 25 procent) och att Koncernen vid varje kvartal ska inneha likvida medel uppgående till visst belopp (minst 30 miljoner kronor). Vissa finansieringsvillkor innefattar även bestämmelser kring ägandet av de bolag som upptar belåningen. Om Gruppen skulle bryta mot något eller några av dessa åtaganden i låneavtalen skulle det kunna leda till att lånet eller lånen, och även andra låneavtal, såsom Bolagets obligationslån, vilka 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 inanspråkats, vilket skulle kunna ha en hög väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning. Risken för att Gruppen skulle bryta mot något eller några av låneavtalen bedöms vara hög.

Bolaget har emitterat en företagsobligation om totalt 450 miljoner kronor 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 företagsobligationen vidtog. Ändringarna i obligationsvillkoren är bland annat villkorade av att Oscar Properties senast den 31 december 2019 gör en frivillig amortering om 25 procent av det nominella beloppet av obligationslånet. Finansieringen av amorteringen är per dagen för detta Prospekt inte säkerställd. Om Bolaget inte har gjort den frivilliga amorteringen senast den 31 december 2019 förfaller Obligationerna till omedelbar betalning, vilket skulle kunna ha en hög väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning. Risken för att Obligationerna förfaller till omedelbar betalning bedöms vara hög.

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 Koncernens ägande av fastigheter skulle komma att upphöra på grund av bestämmelser om kontrollförändringar i samarbetsavtalen skulle det kunna ha en måttlig väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning. Risken för att en kontrollförändring sker bedöms som måttlig.

Fastigheters värdeförändring

Oscar Properties 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, driftskostnader och tillåten användning av fastigheten, dels marknadsspecifika såsom direktavkastningskrav och kalkylräntor som härleds ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Såväl realiserade som orealiserade värdeförändringar, liksom felaktigheter i värderingarna av Oscar Properties fastigheter, skulle kunna ha en hög väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning. Risken för att värdeförändringar sker i fastigheterna 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 fulltecknad. Om Företrädesemissionen inte fulltecknas, så kan det innebära att Bolaget inte tillförs det rörelsekapital som fordras för att Bolaget ska kunna fullgöra sina åtaganden. Bolagets bedömning är att det fordras cirka 204 miljoner kronor i emissionslikvid (före avdrag för kvittningskomponent och emissionskostnader) från Företrädesemissionen för att Bolaget ska erhålla nödvändigt rörelsekapital. Om anslutningsgraderna är 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.

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 detta Prospekt.

Nyemissioners eller aktieförsäljningars påverkan på aktiekursen

Bolaget kan, med iakttagande av bolagsordningens restriktioner i detta avseende, fritt ge ut aktier. Därtill kan dess ägare sälja eller på annat sätt överlåta aktier. Nyemissioner, inklusive 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.

Apportreservering 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 beslutat 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.

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 6 december 2019 eller säljer dem senast den 4 december 2019. Efter den 6 december 2019 kommer, utan avisering, outnyttjade teckningsrätter att bokas bort från innehavarens VP-konto, varvid innehavaren går miste om det

förväntade ekonomiska värdet för teckningsrätterna. Både teckningsrätter och betalda teknade 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. Prisbildningen 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 för innehavaren till någon ersättning. Vidare ska i sådant fall erlagd betalning för BTA i Företrädesemissionen återbetalas till innehavare av BTA. Fordran på sådan återbetalning är oprioriterad.

Teckningsåtagandena är inte säkerställda

Bolagets verkställande direktör Oscar Engelberts helägda bolag Parkgate AB ("Parkgate") har åtagit sig att utnyttja en del av sin företrädesrätt och därmed teckna stamaktier för drygt 25 miljoner kronor i Företrädesemissionen. Ett antal ytterligare investerare har därtill i avtal med Parkgate åtagit sig att vederlagsfritt erhålla Parkgates resterande teckningsrätter och att teckna stamaktier för drygt 65 miljoner kronor i Företrädesemissionen. 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.

Oförutsägbara framtida aktiekurser

Oscar Properties stamaktier handlas på Nasdaq Stockholm. Aktiernas kurs kan 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. Därutöver kan Bolagets resultat och framtidsutsikter, från tid till annan, komma att vara lägre än förväntningarna från aktiemarknader, analytiker eller investerare. En eller flera av dessa faktorer kan resultera i att kurserna för stamaktierna faller.

Likviditetsrisk

Bolagets stamaktier samt Preferensaktier är per dagen för detta Prospekt 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 stamaktiernas pris kan komma att förstärkas. Likviditetsriskerna kopplade till stamaktierna bedöms vara hög.

Utdelning inte tillåten enligt obligationsvillkor

Enligt villkoren för Obligationens förlängningen får inte Bolaget lämna aktieutdelning före Obligationernas förfall i september 2021.

Utdelningar (eller inlösen av preferensaktier av serie B) är därför otillåtna enligt obligationsvillkoren och eventuell utdelning eller inlösen kommer då förutsätta 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 företagsobligationens förfall i september 2021. Det kan heller inte uteslutas att framtida finansieringsarrangemang kan innehålla motsvarande eller andra begränsningar avseende beslut om utdelning i Bolaget.

Framtida utdelning till stamaktier är beroende av ett flertal faktorer, bland annat utdelning till Preferensaktier

Med undantag för aktieägarminoritetens rätt att begära utdelning enligt aktiebolagslagen kan aktieägare, om bolagsstämman inte beslutar om utdelning inte ställa krav avseende aktieutdelning. Därutöver innehåller Bolagets utestående företagsobligation villkor som innebär att Bolaget inte får lämna utdelning till aktieägare och även framtida finansieringsarrangemang kan innehålla motsvarande eller andra restriktioner 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 bolagsstämma 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 2 maj 2019 beslutade att inte lämna någon utdelning till Preferensaktier, och Bolaget har åtagit sig att inte lämna någon utdelning före dess att Bolagets utestående företagsobligation 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.

Registrering av nya stamaktier

Efter det att betalning för nya stamaktier erlagts i Utbyteserbjudandet eller Företrädesemissionen, så kommer tecknare som erhållit tilldelning och erlagt betalning att få betalda teknade stamaktier (BTA) bokförda på anvisat servicekonto/VP-konto eller värdepappersdepå. De nytecknade Stamaktierna kommer att vara bokförda som BTA till dess att samtliga stamaktier som emitterats genom Utbyteserbjudandet och Företrädesemissionen har registrerats hos Bolagsverket, varefter BTA automatiskt kommer att ombokas till stamaktier. BTA kommer inte att noteras eller vara föremål för handel på Nasdaq Stockholm eller annan marknadsplats. Den tid som erfordras för Bolaget att registrera Utbyteserbjudandet eller Företrädesemissionen (inklusive eventuella förlängningar av anmälningsperioderna) kan medföra att aktietecknare under en övergångsperiod inte har möjlighet att sälja nytecknade stamaktier förrän dessa har registrerats hos Bolagsverket och vederbörligen ombokats från BTA till stamaktier.

Aktieägare med betydande inflytande

Bolagets verkställande direktör Oscar Engelbert äger indirekt och kontrollerar, genom stamaktieinnehav ca 33,8 procent av aktierna (motsvarande ca 35,9 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 vara måttlig.

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 försvåras eller begränsas. Aktieägare i USA kan exempelvis inte utöva sina rättigheter att teckna nya aktier såvida det inte finns registreringshandlingar i enlighet med U.S. Securities Act gällande sådana aktier eller om ett undantag från registreringskravet i U.S. Securities Act är tillämpligt. Aktieägare i andra jurisdiktioner utanför Sverige kan påverkas på liknande sätt. Oscar Properties har

ingen skyldighet att lämna in registreringshandlingar enligt U.S. Securities Act eller att söka liknande godkännanden eller relevanta undantag enligt någon annan jurisdiktions lagstiftning utanför Sverige, 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 8 november 2019, 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 18 november 2019 till och med den 25 november 2019 och teckning av stamaktier av i Företrädesemissionen sker under perioden från och med den 18 november 2019 till och med den 6 december 2019, samt i övrigt i enlighet med vad som framgår av avsnittet ”Villkor och anvisningar”. Styrelsen äger rätt att förlänga teckningsperioderna.

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 25 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 50 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 3,00 kronor, vilket innebär att 25 respektive 50 nyemitterade stamaktier erhålls för varje preferensaktie respektive preferensaktie av serie B som återköps.

I Företrädesemissionen erbjuds befintliga stamaktieägare att med företrädesrätt teckna nya stamaktier i Bolaget. Den som på avstämningsdagen den 15 november 2019 är införd i aktieboken som aktieägare i Bolaget erhåller fem (5) 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.

Utbyteserbjudandets fullföljande är villkorat av (i) att preferensaktier motsvarande minst 70 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 70 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.

Företrädesemissionen är villkorad av att Utbyteserbjudandet genomförs.

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 62 590 925 stamaktier och Bolagets aktiekapital kommer att ökas med högst 62 590 925 kronor.

Företrädesemissionen kommer att tillföra Bolaget högst cirka 249 miljoner kronor före avdrag för emissionskostnader, vilka beräknas uppgå till 20 miljoner kronor. Emissionslikviden efter avdrag från emissionskostnader och kvittning kommer att allokeras enligt följande prioritetsordning; i) omkring 112,5 miljoner kronor till amortering av Bolagets obligationslån i enlighet med Obligationsförlängningen, och ii) omkring 96,5 miljoner kronor kommer allokeras till produktionskostnader i tillträdde projekt.

TECKNINGSÅTAGANDE

I samband med Företrädesemissionen har Oscar Engelberts helägda bolag Parkgate AB åtagit sig att teckna stamaktier för drygt 25 miljoner kronor, motsvarande cirka 10 procent av Företrädesemissionen. Vidare har Parkgate AB åtagit sig att vederlagsfritt överlåta de teckningsrätter som Parkgate AB inte avser att utnyttja i Företrädesemissionen till ett antal välrenommerade investerare. Dessa investerare, bland annat Backahill, Kvalitena och Mats Gabrielsson, har i avtal med Parkgate AB åtagit sig att ta över och utnyttja dessa teckningsrätter för att teckna stamaktier i Företrädesemissionen för drygt 65 miljoner kronor, motsvarande cirka 26 procent av Företrädesemissionen. Av dessa åtaganden avses betalning för stamaktier motsvarande totalt 20 miljoner erläggas genom kvittning av fordringar. Åtagandena är inte säkerställda och berättigar inte respektive tecknare till någon ersättning.

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 detta Prospekt.

Stockholm den 15 november 2019

Oscar Properties Holding AB (publ)

Styrelsen

Bakgrund och motiv

BAKGRUND

Oscar Properties balansräkning byggdes upp under en period när Bolaget hade cirka 1 000 lägenheter i pågående produktion. Bolagets förutsättningar har dock ändrats drastiskt sedan dess. Givet utmaningarna med att sälja nyproducerade lägenheter på ritning och kreditgivarnas mer restriktiva syn på fastighetsmarknaden behöver Oscar Properties vidta finansiella och operationella åtgärder för att anpassa balansräkningen och verksamheten därefter. Ett antal av dessa åtgärder är redan vidtagna. Bland annat har projektportföljen anpassats genom ett antal avyttringar och beslut om ändrad användning. För att bredda verksamheten har Oscar Properties även lanserat nya koncept inom bland annat företagsbostäder och prisvärda bostäder i tillväxtorter. Därtill har Oscar Properties lanserat ett kostnadsbesparingsprogram med estimerade kostnadsbesparingar om cirka 30 miljoner kronor årligen. Oscar Properties har också avvecklat byggentreprenadverksamheten i det tidigare dotterbolaget Allegro. Avvecklingen av Allegro förväntas minska Bolagets risk i byggprocessen och beräknas minska Oscar Properties kostnader med cirka 38 miljoner kronor på årsbasis. Även Bolagets obligationslån har förlängts och delvis konverterats. Därtill har Bolagets VD, Oscar Engelbert, åtagit sig att arbeta utan lön eller rörlig ersättning under hela 2020. Bolaget befinner sig dock fortsatt i ett finansiellt utsatt läge varför ytterligare åtgärder erfordras.

Bolaget har per datumet för detta Prospekt likvida medel om knappt 45 miljoner kronor och ett rörelsekapitalunderskott om cirka 60 miljoner kronor. De kommande tolv månaderna uppgår Oscar Properties uppskattade rörelsekapitalsbehov, inklusive finansiella åtaganden och förfallna leverantörsskulder, till drygt 1 660 miljoner kronor (varav knappt 600 miljoner kronor avser tillträde till projektet Gasklockan där Bolaget emellertid avser att finansiera det försenade tillträdet genom en extern medfinansiering). Bolaget planerar att inbringa ytterligare rörelsekapital om drygt 900 miljoner kronor genom dels Företrädesemissionen om cirka 249 miljoner kronor genom att bland annat avyttra delar av befintligt fastighetsbestånd, få ersättning från samarbetspartners för projektledning och avyttra osålda bostadsrätter.

Bolaget avser också att förlänga befintliga lån som förfaller under det kommande året om drygt 600 miljoner kronor. Därutöver har Bolagets kunder separata och överenskomna byggnadskrediter om knappt 200 miljoner kronor, vilka finansierar byggverksamhetens åtaganden för färdigställande av projekt.

Många av Bolagets diskussioner med olika intressenter i värdekedjan, inkluderande bland annat kunder, byggherrar och projektfinansiärer, tenderar i dagsläget att fokusera på Bolagets nuvarande kapitalstruktur och finansiella ställning vilket hämmar Bolagets möjligheter att realisera värden. De åtgärder som styrelsen föreslår innebär, förutsatt att de utfaller enligt plan, att Bolagets stamaktieägare och preferensaktieägare tillsammans ger Oscar Properties de ekonomiska förutsättningar som krävs för att Bolaget ska kunna fokusera på kärnverksamheten – att bygga exklusiva bostäder som går att sälja med en premie mot genomsnittspris.

Styrelsen och ledningen har en positiv syn på den värdepotential som finns i projektportföljen och bedömer att attraktiva projekt som bland annat Primus, Nackahusen och Gasklockan förväntas bidra positivt till Bolagets vinstgenerering framöver. Vidare bedömer styrelsen att värdet på projektportföljen när den är färdigutvecklad kommer ge god avkastning till Bolagets aktieägare, men för att realisera detta värde behövs likviditet på kort sikt för att amortera på Bolagets utestående skulder samt finansiera projektutvecklingen.

BOLAGETS FINANSIERINGSPLAN

Mot ovanstående bakgrund har Bolaget beslutat att erbjuda innehavare av Preferensaktier att byta till stamaktier i Utbyteserbjudandet samt att bjuda in stamaktieägarna i Oscar Properties att med företrädesrätt teckna nya stamaktier i Oscar Properties i enlighet med villkoren i detta Prospekt. Den 6 november 2019 presenterade Oscar Properties en finansieringsplan som syftar till att skapa en långsiktigt hållbar kapitalstruktur:

- Bolaget lämnar Utbyteserbjudandet till innehavare av preferensaktier och preferensaktier av serie B, i syfte att minska Bolagets finansiella börda från Preferensaktierna och därigenom skapa förutsättningar för ett likviditetstillskott från Bolagets stamaktieägare.
- Bolaget bjuder in till teckning av aktier med företrädesrätt för befintliga stamaktieägare om cirka 249 miljoner kronor.

Anledningen till att Utbyteserbjudandet och Företrädesemissionen genomförs parallellt är för att skapa så stor transparens som möjligt för alla aktieägare och investerare.

TECKNINGSAÅTAGANDEN

I samband med Företrädesemissionen har Oscar Engelberts helägda bolag Parkgate AB åtagit sig att teckna stamaktier för drygt 25 miljoner kronor, motsvarande cirka 10 procent av Företrädesemissionen. Vidare har Parkgate AB åtagit sig att vederlagsfritt överlåta de teckningsrätter som Parkgate AB inte avser att utnyttja i Företrädesemissionen till ett antal välrenommerade investerare. Dessa investerare, bland annat Backahill, Kvalitena och Mats Gabrielsson, har i avtal med Parkgate AB åtagit sig att ta över och utnyttja dessa teckningsrätter för att teckna stamaktier i Företrädesemissionen för drygt 65 miljoner kronor, motsvarande cirka 26 procent av Företrädesemissionen. Av dessa åtaganden avses betalning för stamaktier motsvarande totalt 20 miljoner erläggas genom kvittning av fordringar.

Således omfattas totalt cirka 36 procent av Företrädesemissionen av teckningsförbindelser och aktieägare som sammanlagt representerar cirka 34 procent av aktierna och cirka 36 procent av rösterna i Bolaget har åtagit sig att rösta för Företrädesemissionen.

FINANSIELLA EFFEKTER AV FINANSIERINGSPLAN OCH VÄGEN FRAMÅT

Vid en anslutningsgrad om 100 procent i Utbyteserbjudandet och vid en anslutningsgrad om 100 procent i Företrädesemissionen skulle tidigare preferensaktieägarna äga cirka 24 procent av totalt kapital och totalt antal röster i Bolaget. Vidare skulle en anslutningsgrad om 100 procent i Utbyteserbjudandet minska preferensrätten till årlig utdelning med 49,4 miljoner kronor.

I och med att ingen aktieutdelning lämnas på Preferensaktierna före obligationslånets nya förfallotidpunkt, den 3 september 2021, kommer den inställda utdelningen ackumuleras samt räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om 10 procent ("Innestående belopp"). Därtill har Bolaget beslutat att ingen inlösen av preferensaktier av serie B, vilka anmäls för inlösen, kommer att ske, vilket innebär att inlösenlikviden för de anmälda inlösenaktierna kommer att räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om 10 procent

(**"Inlösenlikviden"**). En hög anslutningsgrad i Utbyteserbjudandet medför följaktligen att det Innestående beloppet och Inlösenlikviden minskar vilket bedöms positivt påverka Bolagets möjligheter att finansiera verksamheten, inklusive framtida utvecklingsprojekt. Bolaget bedömer vidare att finansieringsmöjligheterna på kapitalmarknaden är väsentligt begränsade som en följd av den nuvarande kapitalstrukturen med ett stort antal utestående Preferensaktier, vilket innebär att en hög anslutningsgrad i Utbyteserbjudandet är en förutsättning för att Bolaget ska ha möjlighet att genomföra Företrädesemissionen.

Företrädesemissionen kommer att tillföra Bolaget högst cirka 249 miljoner kronor före avdrag för emissionskostnader, vilka beräknas uppgå till cirka 20 miljoner kronor. Emissionslikviden efter avdrag för emissionskostnader och kvittning kommer att allokeras enligt följande prioriteringsordning:

- (i) Amortering av Bolagets obligationslån i enlighet med villkor med obligationsinnehavare (cirka 112,5 miljoner kronor).
- (ii) Produktionskostnader i tillträdade projekt (cirka 96,5 miljoner kronor).

Bolaget har lämnat Utbyteserbjudandet till innehavare av preferensaktier och preferensaktier av serie B i syfte att minska Bolagets finansiella börda från Preferensaktierna. En hög anslutningsgrad i Utbyteserbjudandet bedöms som viktig för att kunna genomföra och uppnå hög anslutningsgrad i Företrädesemissionen samt för att Bolaget ska kunna erhålla framtida projektfinansieringar. Genomförandet av finansieringsplanen behöver ske för att Bolaget framöver ska kunna fokusera på kärnverksamheten och realisera den värdepotential som finns i projekten, något som kommer gynna alla intressenter i Bolaget. Oscar Properties har en attraktiv projektportfölj med potential att utvecklas positivt framåt och Bolaget har även tilltro till de nya satsningarna inom företagsbostäder och prisvärda bostadsrätter på tillväxtorter. Bolaget är övertygat om att det, trots de försämrade marknadsförutsättningarna, fortsatt går att utveckla lönsamma bostäder av hög kvalitet.

Om Utbyteserbjudandet och Företrädesemissionen inte uppnår en hög anslutningsgrad, trots utställda teckningsåtaganden till Bolaget respektive Parkgate i Företrädesemissionen, kan Bolaget tvingas undersöka alternativa finansieringsmöjligheter samt senarelägga eller avbryta planerade bostadsprojekt. Om samtliga alternativa finansieringsmöjligheter misslyckas finns en risk för Bolagets fortsatta verksamhet.

Mot den bakgrunden är Utbyteserbjudandet villkorat av minst 70 procent av utestående preferensaktier respektive 70 procent av utestående preferensaktier av serie B anmäls för utbyte i Utbyteserbjudandet och Företrädesemissionen är villkorad av att Utbyteserbjudandet genomförs. Bolagets styrelse äger dock rätt att besluta att fullfölja Utbyteserbjudandet även vid lägre anslutningsgrad. För det fallet det skulle bli aktuellt kommer styrelsen överväga om en sådan lägre anslutningsgrad i Utbyteserbjudandet sammantaget med Bolagets finansiella situation i övrigt ger förutsättningar att genomföra Företrädesemissionen samt i övrigt hantera Bolagets kort- och långsiktiga finansieringsbehov i syfte att realisera Bolagets potential.

Styrelsen för Oscar Properties Holding AB (publ) är ansvarig för innehållet i detta Prospekt. Härmed försäkras att styrelsen har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i detta Prospekt, såvitt styrelsen vet, överensstämmer med faktiska förhållanden och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd.

Stockholm den 15 november 2019
Oscar Properties Holding AB (publ)
Styrelsen

Villkor och anvisningar

VILLKOR OCH ANVISNINGAR FÖR UTBYTESERBJUDANDET

I Utbyteserbjudandet erbjuds innehavare av preferensaktier (ISIN: SE000692335) 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 75 kronor per preferensaktie respektive 150 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 3,00 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 25 nya stamaktier i Bolaget för varje preferensaktie som anmälan om försäljning avser respektive 50 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 70 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 70 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 3,00 kronor per stamaktie. Teckningskursen har fastställts beaktande av stamaktierna aktiekurs den 6 november 2019 samt rådande marknadsläge.

Courtage utgår ej.

Anmälningssedel

Anmälningssedeln för Utbyteserbjudandet börjar löpa den 18 november 2019. Utbyteserbjudandet kan accepteras senast klockan 15.00 (svensk tid) den 25 november 2019. Anmälan om accept av Utbyteserbjudandet är bindande.

Styrelsen för Bolaget förbehåller sig rätten att förlänga anmälningssedeln för Utbyteserbjudandet. Sådan förlängning av anmälningssedeln kommer att offentliggöras via pressmeddelande före anmälningssedelens 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 anmälningssedelens underteckna och lämna in korrekt ifylld anmälningssedel enligt fastställt formulär till Mangold Fondkommission ("Mangold").

Förtryckt anmälningssedel distribueras till samtliga innehavare av preferensaktier och preferensaktier som är direktregistrerade hos Euroclear per utsökningsdagen den 13 november 2019. 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 Mangolds webbplats (www.mangold.se/aktuella-emissioner).

Ifylld anmälningssedel ska vara Mangold tillhanda, såvitt avser Utbyteserbjudandet senast den 25 november 2019 klockan 15.00 (svensk tid) på nedanstående adress:

Mangold Fondkommission AB
Emission: Oscar Properties
Box 55691
SE-102 15 Stockholm
Besöksadress: Engelbrektsplan 2

Inskannad via E-post: emissioner@mangold.se
Telefon: 08-503 01 595

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 Mangold, enligt i anmälningssedeln intagen fullmakt, först sedan styrelsen meddelat Mangold 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.

Preferensaktier av serie B som anmäls för inlösen under 2019

Preferensaktier av serie B som anmäls för inlösen under anmälningssedelens period 1 mars – 31 mars 2019 berättigar till deltagande i Utbyteserbjudandet på samma villkor som övriga preferensaktier av serie B.

Bekräftelse av accept

Efter att korrekt och fullständigt ifylld anmälningssedel har mottagits och registrerats av Mangold kommer preferensaktier och/eller preferensaktier av serie B att överföras till ett för varje direktregistrerad ägare nyöppnat, spärrat VP-konto (så kallat appportkonto) 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 utbokats 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 25 nyemitterade stamaktier och varje preferensaktie av serie B som omfattas av anmälan om försäljning räcker till betalning av 50 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 Bolaget 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 bekräftelse på att stamaktier har bokats in på aktietecknarens VP-konto. Registreringen hos Bolagsverket beräknas ske under vecka 50 2019.

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

Det preliminära utfallet av Utbyteserbjudandet beräknas offentliggöras genom pressmeddelande omkring den 25 november 2019. 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

Villkor för fullföljande av Företrädesemissionen

Nyemissionen av stamaktier med företräde för befintliga aktieägare är villkorad av Utbyteserbjudandets genomförande. Utbyteserbjudandet genomförande är villkorat av (1) att preferensaktier motsvarande minst 70 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 att preferensaktier av serie B motsvarande minst 70 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, eller (2) att

villkoren i (1) efterges av Bolagets styrelse. Om inte villkor för Utbyteserbjudandet uppfylls, eller efterges, 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 15 november 2019 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 15 november 2019 är införd i aktieboken som aktieägare i Bolaget erhåller fem (5) 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.

Stamaktieägare som väljer att inte delta i Företrädesemissionen genom att teckna nya stamaktier kommer att bli utspädda med cirka 87 procent i förhållande till antalet utestående aktier (beräknat på basis av det högsta antalet stamaktier som kan tillkomma genom Erbjudandena).

Teckningskurs

De nya stamaktierna emitteras till en teckningskurs om 1,49 kronor per aktie. Courtage utgår ej.

Avstämningsdag

Avstämningsdag hos Euroclear för fastställande av vilka som äger rätt att erhålla teckningsrätter i Företrädesemissionen är den 15 november 2019. Stamaktierna i Bolaget handlas inklusive rätt att erhålla teckningsrätter till och med den 13 november 2019. Stamaktierna i Bolaget handlas exklusive rätt att erhålla teckningsrätter i Företrädesemissionen från och med den 14 november 2019.

Anmälningstid

Anmälan om teckning av nya stamaktier med stöd av teckningsrätter ska ske under tiden från och med den 18 november 2019 till och med den 6 december 2019. 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.

Aktieägare som är upptagna i den i anslutning till aktieboken förda särskilda förteckningen över panthavare och förmyndare erhåller inte någon emissionsredovisning utan meddelas separat.

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 anmälningssedel enligt något av följande alternativ:

- Den förtryckta bankgiroavsnitt ska användas om samtliga teckningsrätter enligt emissionsredovisningen från Euroclear ska utnyttjas.
- Anmälningssedeln märkt "Särskild anmälningssedel" ska användas om teckningsrätter har köpts, sålts eller överförs 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 anmälningssedel ska vara Mangold tillhanda senast kl 15.00 den 6 december 2019. Eventuell anmälningssedel som sänds med post bör därför avsändas i god tid före sista teckningsdagen. Endast en anmälningssedel per person eller juridisk person kommer att beaktas. I det fall fler än en anmälningssedel insändes kommer enbart den sist inkomna att beaktas. Ofullständig eller felaktigt ifylld särskild anmälningssedel kan komma att lämnas utan avseende. Anmälan är bindande

Ifylld särskild anmälningssedel ska skickas eller lämnas till:

Emissioner/Oscar Properties
Box 55691
102 15 Stockholm
Tel: 08-503 015 95
E-post: emissioner@mangold.se (inskannad anmälningssedel)

Särskild anmälningssedel finns kan erhållas från Oscar Properties (www.oscarproperties.com) och ABG (www.abgsc.com). Särskild anmälningssedel finns även tillgängligt på Mangold:s webbplats (www.mangold.se/aktuella-emissioner).

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

Förvaltarregistrerade innehav

Aktieägare vars innehav av stamaktier i Bolaget är förvaltarregistrerade hos bank eller annan förvaltare erhåller ingen emissionsredovisning från Euroclear. Anmälan om teckning ska istället ske i enlighet med instruktioner från respektive förvaltare.

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. De teckningsrätter som annars skulle ha levererats till dessa aktieägare kommer att säljas och försäljningslikviden, med avdrag för kostnader, kommer att utbetalas till sådana aktieägare. Belopp understigande 100 kronor kommer emellertid inte att utbetalas.

Handel med teckningsrätter

Handel med teckningsrätter äger rum på Nasdaq Stockholm under perioden, från och med den 27 november 2019 till och med den 4 december 2019. Aktieägare ska vända sig direkt till sin bank eller annan förvaltare med erforderliga tillstånd för att genomföra köp och försäljning av teckningsrätter. Teckningsrätter som förvärs under ovan nämnda handelsperiod ger, under anmälningssedeln, samma rätt att teckna nya stamaktier som de teckningsrätter

aktieägare erhåller baserat på sina innehav i Bolaget på avstämningsdagen. ISIN-koden för teckningsrätterna är SE0013460359.

För det fall villkoren för Företrädesemissionen (dvs. Utbyteserbjudandets genomförande) inte uppfylls så kommer Företrädesemissionen ej att genomföras och samtliga teckningsrätter att makuleras och därmed tappa sitt värde.

Betalda tecknade aktier (BTA)

När betalning för de nytecknade stamaktierna inkommit till Mangold, 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 under vecka 50 2019. 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 27 november 2019 och beräknas pågå till dess att Företrädesemissionen har registrerats vid Bolagsverket. ISIN-koden för BTA är SE0013460367.

För det fall villkoren för Företrädesemissionen (dvs. Utbyteserbjudandets genomförande) inte uppfylls så kommer Företrädesemissionen ej att genomföras och inbetald likvid kommer att återbetalas till angivet konto.

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 Mangold 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 därför avsedd anmälningssedel, benämnd "Teckning utan stöd av teckningsrätter". Det är tillåtet att ge in fler än en anmälningssedel, 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 tillgängligt på Mangolds webbplats för prospekt (www.mangold.se/aktuella-emissioner). Anmälningssedeln ska vara Mangold tillhanda senast den 6 december 2019 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 övertäckning i förhållande till deras teckning med stöd av teckningsrätter i Företrädesemissionen och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning. 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 lottning.

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 överlåtas 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, vilket ej kan ske före det att villkoren för Utbyteserbjudandet uppfylls eller efterges av Bolaget styrelse. Registreringen hos Bolagsverket beräknas ske under vecka 50 2019.

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 5 december 2019 genom ett pressmeddelande från Oscar Properties. Samtliga pressmeddelanden med anledning av Företrädesemissionen kommer att

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

Oåterkallelig teckning

Oscar Properties har rätt att avbryta Företrädesemissionen om inte villkoren för Företrädesemissionen uppfylls. Anmälan om teckning av nya stamaktier, vare sig om detta sker genom utnyttjande av teckningsrätter eller ej, är oåterkallelig och tecknaren får inte återkalla eller förändra teckningen av de nya stamaktierna, såtillvida inte annat följer av detta Prospekt eller av tillämplig lag.

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.

ÖVRIG INFORMATION

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

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 Mangold 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 verksamt. Oscar Properties är primärt verksamt 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 man. Sådan information från tredje man har återgivits korrekt och såvitt Oscar Properties känner till och kan försäkra sig om är informationen korrekt angiven i detta avsnitt. Även om Bolaget anser dessa källor vara tillförlitliga har ingen oberoende verifiering gjorts, varför riktigheten eller fullständigheten i informationen inte kan garanteras. 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.

MARKNADEN

Oscar Properties köper, utvecklar och säljer fastigheter främst inom Storstockholmsområdet. Bolaget är verksamt inom nyproduktion och konvertering samt i begränsad mån inom förvaltning av fastigheter. Trots en mer utmanande bostadsmarknad ser Oscar Properties en fortsatt efterfrågan på attraktiva bostäder.

Under det andra kvartalet 2019 presenterades det nybildade bolaget Norrterna i vilket Oscar Properties tillsammans med Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB 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 planerad till fjärde kvartalet 2019. Norrterna ser de 243 kommuner som för närvarande har 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

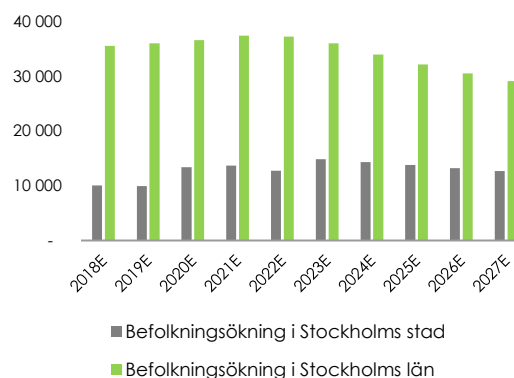
Makroekonomisk utveckling

Fastighetsmarknaden och förutsättningarna för fastighetsutveckling påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, tillväxt, sysselsättning, lönenivåer samt räntenivåer. Fastighetssektorns tillväxt sker mot bakgrund av såväl förbättrad omvärldskonjunktur som en stark underliggande svensk ekonomi. Stockholm har historiskt sett haft en starkare ekonomisk tillväxt än övriga delar av Sverige.

Befolkningsutveckling

Befolkningsstillväxten i regionen är en stark drivkraft för såväl konvertering som nybyggnation av bostäder. Befolkningsstillväxten 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 befolkningsstillväxten förväntas att bostadsbyggandet kommer att öka på sikt.

- PROGNOTISERAD BEFOLKNINGSÖKNING¹ -



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 2017.² År 2027 väntas bostadsbeståndet (exkluderat rivna bostäder) uppgå till ca 558 000 respektive ca 766 000 bostäder i Stockholms stad respektive Stockholms län (exklusive Stockholms stad).³

I Stockholms stad är det främst stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret som ansvarar för planeringen och utvecklingen av stadens byggande. För att möta den ökade efterfrågan planerar Stockholms stad att växa dels genom förtätning, dels genom utbredning av staden. För att underlätta förtätning av staden är ombyggnation genom konvertering av moderna lokaler till bostäder ett naturligt alternativ.⁴

¹ Stockholms stad, Stockholms stads befolkningsprognos 2018 samt Stockholms läns landsting, Stockholms läns befolkningsprognos 2018-2027.

² Stockholms läns landsting, Stockholms läns demografirapport 2018-2027.

³ Stockholms läns landsting, prognos i Demografisk rapport 2015:8, bilagan Bostadsbyggnadsplaner 2015-2024/50.

⁴ Stockholms stad, Översiktsplan för Stockholms stad, 2019 och Stockholms Stad, Arkitektur Stockholm, 25 mars 2014.

Enligt stadsbyggnadskontorets strategi Arkitektur Stockholm¹ ska arkitektur, nytänkande och design premieras i framtida upphandlingar. Stockholms stad har som uttalat mål att främja nyskapande arkitektur av hög kvalitet för att stärka Stockholm i rollen som Sveriges huvudstad.

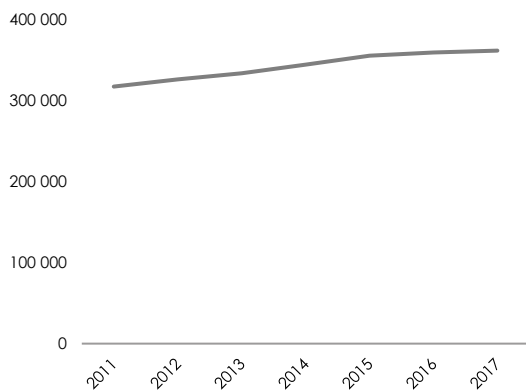
Hushållens betalningsförmåga

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, SVERIGE² -

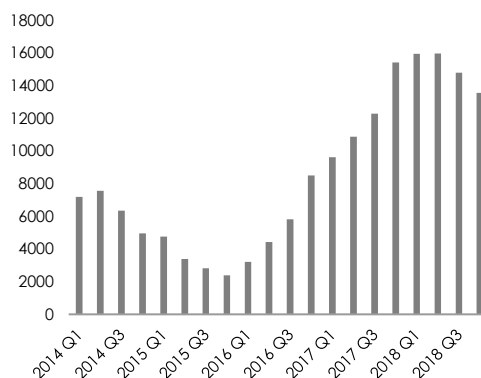


Bostadspriserna

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 högt utbud av lägenheter till salu. Trots att utbudet under 2018 låg på en hög nivå så 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 har bostadspriserna fortsatt att återhämta sig innebärande att priserna under de första tio månaderna under 2019 har ökat ytterligare 4 procent i centrala Stockholm och 6 procent i Storstockholm. Medelpriset för en bostadsrätt i centrala Stockholm uppgick i oktober 2019 till ca 90 400 kronor per kvadratmeter och i Storstockholm till cirka 58 300 kronor per kvadratmeter.³

Utbudet av nyproducerade bostäder i Stockholms län har sedan i början av 2016 ökat kraftigt men har under de senast kvartalen minskat, vilket grafen nedan visar.

- ANTAL NYPRODUKTION TILL SALU⁴ -



Norrternas marknad

Norrterna har för avsikt att bygga och sälja prisvärda bostadsrätter för en bred kundgrupp runt om i Sverige. Norrternas ska utveckla mark som ligger i expansiva kommuner där förutsättningarna för ett bestående värde av 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 påverkar hushållens betalningsförmåga. Gällande amorteringskrav, reavinstskatt vid byte av bostad och bankernas självpatagna krav på bostadsköparnas betalningsförmåga har gjort det väsentligt svårare för bostadsköpare att finansiera ett bostadsköp.

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

Inom nybyggnation av bostäder är konkurrensen mer utbredd eftersom ett stort antal fastighetsutvecklare aktivt söker byggbar mark i Stockholm. Till denna grupp hör de stora byggbolagen med god förvärvskapacitet som exempelvis 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.

¹ Stockholms Stad, Arkitektur Stockholm, 25 mars 2014.

² Statistiska centralbyrån (SCB), Disponibel inkomst för hushåll efter hushållstyp 2011-2017.

³ Svensk Mäklarstatistik, www.maklarstatistik.se, centrala Stockholm och Storstockholm 2019.

⁴ Hemnet, www.hemnet.se, Bostadsmarknaden: "Så var bostadsmarknaden i januari", 2019.

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 perioder med en starkare bostadsmarknad.

Oscar Properties har breddat sin inriktning och har för avsikt att utveckla sin projektportfölj och sonderar terrängen kring att omvandla bostadsprojekt till kontor eller företagslägenheter.

Beprövd affärsmodell

Gruppen har sedan 2004 producerat och sålt Bostäder till bostadsrättsföreningar i 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

Värdeskapande 2020

Bolaget följer en strategisk plan för verksamhetens fortsatta utveckling med sikte på 2020. Ett antal snabba anpassningar har gjorts till det nya läget på bostadsmarknaden, men Bolagets långsiktiga strategi ligger fast.

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 stadigt växande intresse för hem som avviker från normen med god arkitektur, design och kvalitet.

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 uppmärksammas projekt samlas. Bolagets expertis inom projektutveckling har förädlats med tiden, och utgör en kärnkompetens och ett konkurrensmedel för bolaget.

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. Kompletterande verksamheter under utveckling är företagsbostäder, prisvärda bostäder i tillväxtorter och en Oscar Properties-produkt för den kommersiella hyresmarknaden. Bland annat utvecklar Bolaget prisvärda bostäder genom det nya initiativet Norrterna.¹ 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.

Vision

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

¹ För mer information, se avsnittet "Projekt- och fastighetsportfölj – Projektfastigheter – Norrterna".

Kundvision

Att skapa boendeupplevelser i världsklass.

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 2019 uppgick soliditeten i Koncernen till ca 30 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 2021.

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

Byggsamheten¹ etableras och Oscar Properties Bygg AB bildas. Projektet Ateljéhuset och Tegeludden färdigställs.

2012

Intresseföretaget Oscar maiN One AB bildas i april mellan Oscar Properties och Niam. Med Wallenstam bildas i september intresseföretaget Tyrjörn 11 Holding 2 AB. Projektet 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. Projektet 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. Projektet 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. Projektet Lyceum och HG7 färdigställs.

2017

Allegro Projekt AB förvärvades, vilket förstärkte Oscar Properties expertis inom projektutveckling och bygglösning. Förvärvet finansierades delvis genom en nyemission om 493 513 stamaktier. Förvaltningsfastigheten Uppfinnaren 1 avyttrades i början av november till FastPartner AB för 934 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 Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB 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. Projektet Industriverket, Bageriet och No.4 färdigställs. Oscar Properties lanserar OP World, en digital plattform i appformat med funktioner och tjänster som ska förbättra boendeupplevelsen.

2019

Oscar Properties inledde ett arbete med att skapa en långsiktigt hållbar kapitalstruktur, innefattande bland annat en förlängning av Bolagets utestående obligationslån om 450mkr och att genomföra Erbjudandena. Bolaget beslutade att inte lämna utdelning till Preferensaktier eller Stamaktier och att det mot bakgrund av försiktighetsprincipen inte kan lösa in preferensaktier av serie B. 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 har överenskommelse nåtts med N&S Industrifastigheter AB om att aktieöverlåtelseavtalet som rör byggrätter i Veddesta ska upphöra att gälla och ett samarbetsavtal avseende projekt Kraus i Solna ingicks. Bolaget inledde en avveckling av byggtreprenadverksamheten i det helägda dotterbolaget Allegro Projekt AB. Oscar Deli lanserades som ett led i satsningen att erbjuda unika boendeupplevelser i världsklass. Oscar Properties och Stockholms stad har ingått ett tilläggsavtal avseende projekt

¹ Byggbolaget konsoliderades under 2013 i Bolagets koncernredovisning.

Gasklockan. Avtalet innebär att Oscar Properties och Stockholms stad är överens om att projektet omfattar minst 38 500 kvm. Enligt ändringsavtalet skulle Oscar Properties tillträda marken för projektet under oktober 2019. Oscar Properties tillträdde inte marken i projektet Gasklockan den 31 oktober 2019 som planerat på grund av meningsskiljaktigheter med motparten Stockholms stad och det är per dagen för detta Prospekt inte klarlagt tillträde kan komma att ske. Vidare har Oscar Properties avyttrat dotterbolaget Nacka 5 AB:s förvaltningshus i Nacka Strand för 240 mkr. Bolaget har samtidigt gett en hyresgaranti på ett år för en vakant yta med ett maximalt åtagande om 6,6 mkr. Oscar Properties har ingått 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). Bolaget har lanserat en inredningstjänst baserad på artificiell intelligens tillsammans med Leaperr. Samarbetet fokuserar på att förbättra köppupplevelsen vid köp av en bostad utvecklad av Oscar Properties samt som inspiration för tidigare köpare. Bolagets projekt 79&Park, ritat av Bjarke Ingels Group (BIG), vann dubbla priser i sin kategori vid 2019 års upplaga av världens största arkitektutävling A+ Awards. Stockholms tingsrätt har meddelat 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 konstaterar att förhandsavtalet var bindande samt att föreningen av tillträdet med två månader inte var ett sådant väsentligt avtalsbrott som ger köparen rätt att häva avtalet.

MILJÖRISK OCH MILJÖKRAV

Bolaget bedriver inte någon tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken (1998:808). 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 projekt 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 producerar 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 innan försäljning. 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, bygglösning, byggnation och konstruktion, bostadsförsäljning, ekonomi och finans. Antalet anställda i Koncernen uppgick den 30 september 2019 till 53 medarbetare, varav 20 män och 33 kvinnor. Vid slutet av räkenskapsåret 2018 uppgick antalet anställda i Koncernen till 139 medarbetare inklusive konsulter, varav 72 män och 63 kvinnor. Vid slutet av räkenskapsåret 2017 uppgick antalet anställda i Koncernen till 149 stycken och vid slutet av räkenskapsåret 2016 till 101 stycken. Tabellen nedan visar antal medarbetare fördelade på Bolagets åtta funktionsområden per den 30 september 2019.

– ANSTÄLLDA I KONCERNEN –

	30 september 2019
Marknad- och affärsutveckling (inkl. Oscar Deli)	3
Design- och konceptutveckling	3
Projektutveckling	5
Försäljning & Kund	10
BRF & Fastighet	2
Byggnation (inkl. Norrterna)	8
Ekonomi	10
Ledning och centrala stödfunktioner	12
Totalt antal anställda	53

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 2019 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.

Byggnation

Enheten Byggnation, inom vilken Bolaget tidigare bedrivit byggentreprenadverksamhet genom dotterbolaget Allegro Projekt AB, är avvecklat mot bakgrund av det rådande läget på

bostadsmarknaden som innebär att Oscar Properties startar och driver färre projekt än det tidigare planerat, samtidigt som Bolaget behöver minska kostnaderna i Koncernen. Oscar Properties har bedömt att det saknas kommersiella förutsättningar att bedriva byggtreprenadverksamhet i bolag inom Koncernen. Oscar Properties har säkerställt att pågående projekt ska kunna fortsätta som planerat trots avvecklingen. Till följd av avvecklingen har samtliga anställda på Allegro Projekt AB varslats om uppsägning, vilket berör cirka 50 anställda. Per dagen för detta Prospekt har 48 personer avslutat sina anställningar. Avvecklingen av Allegro beräknas minska Oscar Properties kostnader med cirka 38 miljoner kronor på årsbasis. Bolaget kommer framgent att upphandla byggtreprenader externt.

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 2019 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 2019. 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 2019¹ –

Intresseföretag	Delägare	Kapitalandel	Bokfört värde andelar, mkr
Projektbolaget Oscarsborg AB	Fabege	50 %	1,1
Oscar maiN One AB	Niam	15 % ²	-3,4
Ostam Holding AB	Wallenstam	50 %	2,2
Eriksberg Intressenter AB ³	Veidekke	50 %	0,2
SOF-11 Camilla S.Á R.L.	Starwood	30 % ⁴	21,0
Projektbolaget Strået	Ungarco Förvaltnings AB, SaRot Investment AB och Dalbgrob AB	50 % ⁵	7,0
Norrterna	Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	50 % ⁶	5,2
Torsplan Holding AB	Slättö Fastpartner II AB (ett bolag ägt av Fastpartner AB och Slättö VII)	50 % ⁷	285,9
Summa			319,2

¹ Informationen i tabellen baseras på uppgifter från Oscar Properties delårsrapport för perioden januari–september 2019, vilken har införlivats i detta Prospekt genom hänvisning. Delårsrapporten har översiktligt granskats av Bolagets revisor.

² Stamaktier fördelar sig 50/50 medan preferensaktierna fördelar sig 15/85 mellan Oscar Properties/Niam. Vinstdelning med Niam avviker från angiven kapitalandel.

³ Eriksbergs Intressenter AB har inte haft någon verksamhet i gång under året eller föregående år.

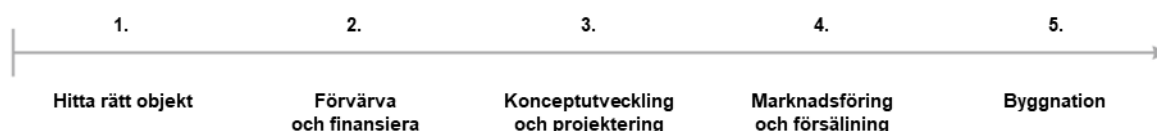
⁴ Aktiekapitalet fördelar sig 30/70 Oscar Properties/Starwood. Vinstdelningen med Starwood avviker från angiven kapitalandel.

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 Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB 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, byggledning, byggnation, 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 tålamod 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 runt om 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 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 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 kunnande 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 Konceptutveckling 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 verksamma, 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 förvärvare en specifik bostad. I grunden är dock de gemensamma nämnarna 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 försäljningen 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, 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 2019. 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 planerad nyproduktion av kontor.

FÖRÄNDRINGAR I PROJEKT- OCH FASTIGHETSPORTFÖLJEN UNDER 2018 OCH 2019

Oscar Properties tillträdde den 31 januari 2018 fastigheten Backåkra 7, projekt Unité, i Norra Djurgårdsstaden. Fastigheten avyttrades till bostadsrättsföreningen och byggnationen påbörjades.

Oscar Properties och Starwood Capital tillträdde den 21 mars 2018 fastigheten Primus 1 på Lilla Essingen genom det intresseföretag som bildats för projektet. I juli 2018 vann detaljplanen för Primus 1 laga kraft och planeringen av de cirka 460 unika, designade och tidlösa bostäderna som ska byggas på platsen gick in i nästa skede. Fastigheten avyttrades till fem bostadsrättsföreningar. Ett alternativ till nyproduktion är att befintliga lokaler renoveras.

Projekt Norra Tornens dyraste lägenhet, Innovationen Penthouse, såldes för 66 miljoner kronor i april 2018. Norra Tornen ligger i Vasastan i Stockholm och består av två bostadshus, Innovationen och Helix.

Under det andra kvartalet 2018 såldes projektfastigheten Annedal 23:33 för ett underliggande fastighetsvärde om 65 miljoner kronor. Fastigheten är belägen på Nilssonsberg i Göteborg och förvärvades under 2017. Under andra kvartalet såldes även förvaltningsfastigheten Grönland 18 för ett underliggande värde om 33 miljoner kronor. Grönland är en hyresfastighet belägen på Djurgården i Stockholm.

Totalt färdigställdes Oscar Properties 754 lägenheter under 2018.

Under 2019 har projekten Industriverket, 79&Park, Bageriet och No.4 slutförts enligt plan. Flera åtgärder har även vidtagits 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 Umbrå 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 detaljplanearbetet 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 har under det tredje kvartalet 2019 genomgått en förändring som innebär att projektet har gått från att vara ett bostadsutvecklingsprojekt till att bli ett delat projekt. Den ena delen består av 4 radhus och den andra delen kommer att bli ett företagsbostadsprojekt med 60 bostäder, istället för 42 bostäder som tidigare rapporterats och som skulle köpas av en bostadsrättsförening.

Oscar Properties tillträdde inte 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 och per dagen för detta Prospekt är det inte klart när Oscar Properties kan tillträda marken i projektet Gasklockan. En dialog förs med Stockholms stad i syfte att finna en acceptabel lösning avseende tillträdet av Gasklockan. Förhoppningsvis kommer Bolaget kunna tillträda när marken har blivit sanerad på sätt Bolaget kräver. I annat fall, dvs. om parterna inte kommer överens och tillträde av Gasklockan inte sker, är det Bolagets bedömning på grundval av extern legal rådgivning att Bolaget har rätt till kompensation för nedlagda kostnader från Stockholms stad.

PROJEKTPORTFÖLJ OCH FASTIGHETSBESTÅND

Per den 30 september 2019 hade Koncernen engagemang, helt eller delvis, i totalt 17 projekt (inklusive tre etapper av Primus park) varav 12 är helägda. Projekt där Koncernen är delägare redogörs för ytterligare ovan under avsnittet "Verksamhetsöversikt – Intresseföretag". I tabellen "Översikt projektportföljen per den 30 september 2019" nedan redovisas fastigheter och projekt i vilka Gruppen hade ett engagemang per den 30 september 2019.

– ÖVERSIKT PROJEKTPORTFÖLJEN PER DEN 30 september 2019 –

Informationen om respektive projekt i tabellen nedan är i allt väsentligt Bolagets bedömning av respektive projekt i dess helhet per den 30 september 2019. 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

Projekt	Fastighet	Antal bostäder	Tidplan			Saljstartade bostäder	Sålda bostäder			Försäljningsgrad (%)	
			Byggstart	Saljstart	Färdigt	Totalt	Totalt t.o.m. 2018	Under kvartalet	Under året		Totalt
Norra Tornen	Helix 1 ¹	138	Q2 17	Q2 16	Q3 20	138	90	1	1	91	66%
Unite	Backåkra 7, radhus	4	Q3 18	Q2 18	Q2 20	4	-	-	4	4	100%
Unite	Backåkra 7, företagshotell	60	Q3 18	Q2 18	Q2 20	60	-	-	-	-	0%
Total		202	-	-	-	202	90	1	5	95	47%

FÄRDIGSTÄLLD NYPRODUKTION

Projekt	Fastighet	Antal bostäder	Tidplan			Saljstartade bostäder	Sålda bostäder			Försäljningsgrad (%)	
			Byggstart	Saljstart	Färdigt	Totalt	Totalt t.o.m. 2018	Under kvartalet	Under året		Totalt
Norra Tornen	Innovationen 1	182	Q4 15	Q1 15	Q2 19	182	180	-	1	181	99%
79 & Park	Stettin 7	169	Q3 15	Q2 15	Q4 18	169	165	1	4	169	100%
Total		351				351	345	1	5	350	99,7%

FÄRDIGSTÄLLD KONVERTERING

Projekt	Fastighet	Antal bostäder	Tidplan			Saljstartade bostäder	Sålda bostäder			Försäljningsgrad (%)	
			Byggstart	Saljstart	Färdigt	Totalt	Totalt t.o.m. 2018	Under kvartalet	Under året		Totalt
Bageriet	Nacka Sicklaön 38:19	127	Q3 15	Q3 15	Q4 18	127	124	-	3	127	100%
No.4	Nack Sicklaön 369:32	207	Q4 15	Q4 15	Q4 18	207	196	3	6	202	96%
HG7 Etapp 3	Båtturen 1	45	Q2 18	Q4 18	Q2 19	45	37	3	8	45	100%
Nybrogatan 19	Riddaren 5	49	Q2 16	Q3 16	Q1 19	49	49	-	-	49	100%
Total		428				428	406	6	17	423	99%

¹ Joint venture-projekt

PLANERAD NYPRODUKTION - BOKNINGSSTARTADE

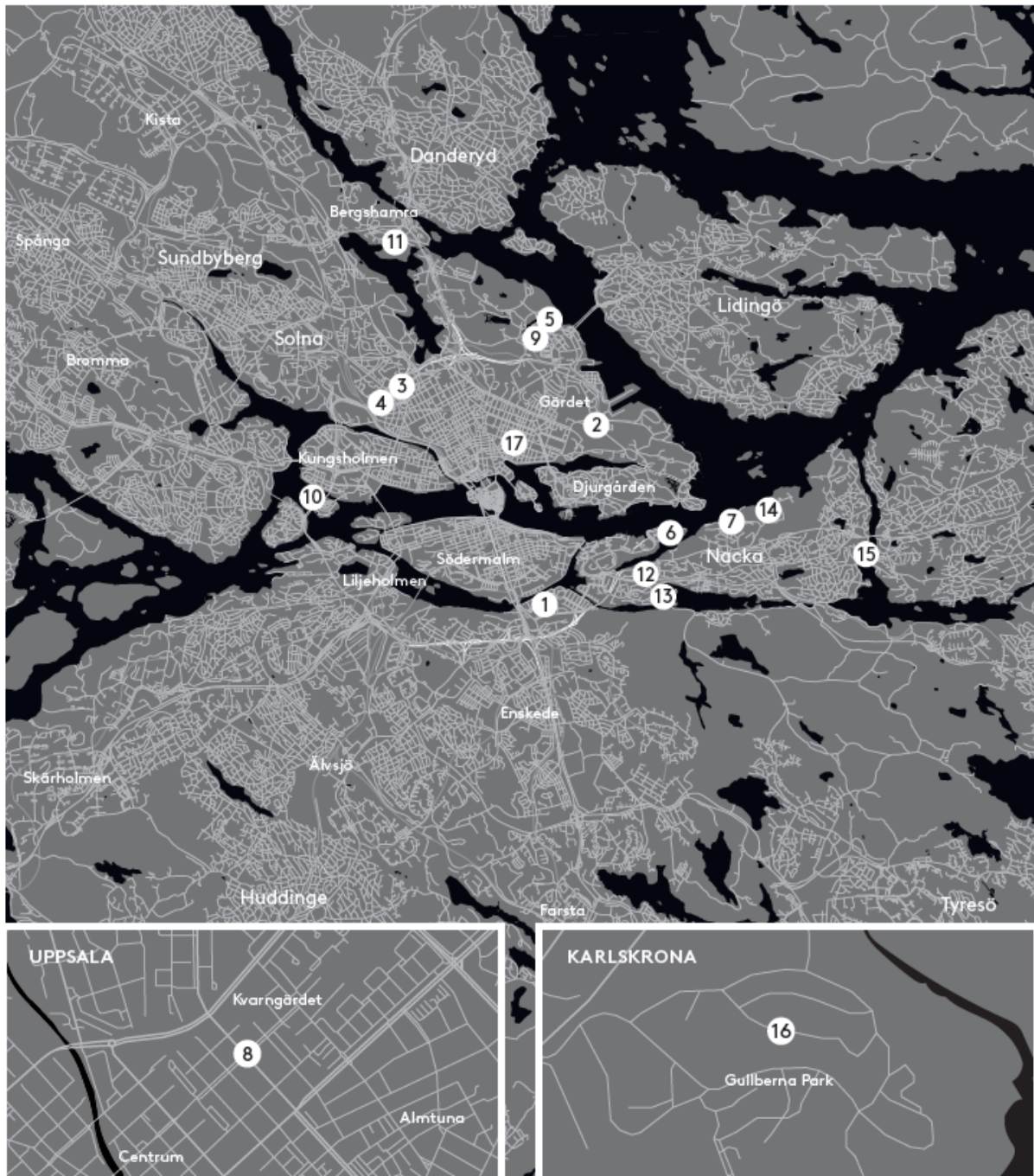
Projekt	Fastighet	Antal bostäder	Tidplan			Bokningsstartade under året	Bokade bostäder				Bokningsgrad (%)	
			Byggstart	Saljstart	Färdigt	Totalt	Totalt 2018	Under kvartalet	Under året	Avbokade under kvartalet		Totalt
Cykelfabriken ⁴	Kvarngärdet 28:6&7	E/T	Q4 19	E/T	Q4 21	-	-	-	-	-	-	
Gasklockan ¹	-	317	Q2 20	Q1 20	Q4 22	75	36	3	35	-2	69	22%
Primus park Etapp 1 ²	Primus 1	230	2020	2019	2022	-	-	-	-	-	-	
Primus park Etapp 2 ²	Primus 1	170	E/T	E/T	E/T	-	-	-	-	-	-	
Primus park Etapp 3 ²	Primus 1	60	E/T	E/T	E/T	-	-	-	-	-	-	
Kraus ^{2,3}	Solna Strået 1, Bergshamra 2:3, Gråset 1	220	E/T	E/T	E/T	-	-	-	-	-	-	
Bakaxeln ³	Sicklaön 88:1	350	E/T	E/T	E/T	-	-	-	-	-	-	
Plania ⁴	Sicklaön 118:2, 6 & 7	175	E/T	E/T	E/T	-	-	-	-	-	-	
Nackahusen ³	-	500	E/T	E/T	E/T	-	-	-	-	-	-	
Skurusundet ³	-	135	E/T	E/T	E/T	-	-	-	-	-	-	
Norrterna ²	Gullberna	181	Q2 20	Q1 20	Q1 23	-	-	-	-	-	-	
TOTAL		2 338				75	36	3	35	-2	69	22%

¹ Kommande projekt - ej tilltradd

² Joint venture-projekt

³ Ej planlagda projekt

⁴ Kommersiella lokaler



PÅGÅENDE NYPRODUKTION

- 1 **HG7 Etapp 3**, Hammarby Sjöstad.
 - 2 **79&Park**, Gärdet.
 - 3 **Norra Tornen, Innovationen**, Hagastaden.
 - 4 **Norra Tornen, Helix**, Hagastaden. *Delägt*
 - 5 **Unité**, Norra Djurgårdsstaden.
- #### **PÅGÅENDE KONVERTERING**
- 6 **Bageriet**, Nacka.
 - 7 **No.4**, Nacka.
 - 17 **Nybrogatan 19**, Stockholm.

PLANERAD NYPRODUKTION

- 8 **Cykelfabriken**, Uppsala.
- 9 **Gasklockan**, N:a Djurgårdsstaden.
- 10 **Primus park**, Lilla Essingen. *Delägt*.
- 11 **Kraus**, Solna. *Delägt*.
- 12 **Bakaxeln**, Nacka.
- 13 **Plania**, Nacka.
- 14 **Nackahusen**, Nacka.
- 15 **Skurusundet**, Nacka.
- 16 **Norrterna**, Karlskrona. *Delägt*.

AVSLUTADE PROJEKT MED LÄGENHETER KVAR TILL FÖRSÄLJNING I URVAL

79 & PARK

På Gärdet i Stockholm har Oscar Properties uppfört en terrasserande oas som verkar i symbios med sin omgivning. 79&Park utgör en förlängning av parken och upplevs som ett böljande landskap av bostäder som kombinerar fördelarna av villalivet med det kvalitativa stadslivet. Att bo här är att leva i samtidsarkitekturens alla främsta gestaltning. Ett hus som är helt sitt eget med specialdesignade lösningar och detaljer som utmanar bilden av ett modernt storstadsboende.

Det prisbelönta projektet 79&Park är ett samarbete mellan Oscar Properties och Bjarke Ingels Group – en av vår tids mest eftertraktade och hyllade arkitekter. De är kända för sin utmanande, lekfulla och samtidigt mänskliga arkitektur, kvaliteter som även präglar 79&Park. Genom detta spännande samarbete gestaltar Oscar Properties arkitektens vision av projektet: ett hus som bryter sig loss från inlåsta kvarter och öppnar upp sig mot Gärdesfälten som en soldränkta läktare i sydvästläge.

Interiört står naturmaterialen i fokus. Huset är byggt så att merparten av fönsterpartierna, som går från golv till tak, vetter mot Gärdet för att optimera utsikten. Dessa glaspartier skapar en fin kontrast till grönskan i området och husets fasad i cederträ. En fasad av cederträ blir inte bara vackrare med åren, utan är även underhållsfri och hållbar.

Projektet består av 169 bostadsrätter och omfattar en bostadsyta om cirka 13 000 kvm. Inflyttning påbörjades i maj 2018 och projektet slutfördes under fjärde kvartalet 2018. Förutom bostäder innehåller projektet även kommersiella lokaler.

BAGERIET

Mitt emot Djurgården i Stockholm ligger Kvarnholmen. Här förvärvade Oscar Properties 2014 en gammal knäckebrödsfabrik för att omvandla den till ett bostadshus under namnet Bageriet. Byggnaden omfattar 127 moderna bostäder med inspiration hämtad från fabriken historia.

Bostäderna på Kvarnholmen är exklusivt inrättade och belägna i ett område med närhet både till Stockholms innerstad och skärgård. Bostäderna är yteffektiva och har öppen planlösning med interiörer inspirerade av elegant 20-tals funktionalism. Fönstren håller en låg bröstning vilket skapar ett intryck som för tankarna till franska balkonger och bidrar till generöst ljusinsläpp och god utsikt. Kulörpaletten är sobert ljus med toner av vitt och mörkare accentfärger i sotgrått.

Bageriet, som byggstartades under 2015, slutfördes under sista kvartalet 2018.

NO.4

I Nacka Strand har 207 bostäder tillskapats genom konvertering av en tidigare kontorsfastighet. Visionen har varit att skapa ett boende som hämtar inspiration från det omkringliggande skärgårdslandskapet. Högt beläget på en klippa vid Nacka Strand sträcker sig husets fyra flyglar ut mot Djurgårdens vidsträckt naturlandskap. Med färjan från Nybroplan tar det dryga 20 minuter och båten lägger till precis nedanför huset.

Den fantastiska utsikten går inte att missa, då den är överallt. Från No.4 sträcker sig utsikten över till Djurgården som ligger på andra sidan Stockholms inlopp. Skogen, havet och klipporna återspeglas i de invändiga materialvalen som går i gråa toner med ljusa trägolv och kalksten. De stora fönsterpartierna från golv till tak smälter samman upplevelsen mellan ute och inne.

Projektet färdigställdes under sista kvartalet 2018.

PÅGÅENDE NYPRODUKTION

NORRA TORNEN INNOVATIONEN OCH 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.

De två tornen är ett samtida arkitektoniskt verk, en port in i staden och en knutpunkt mellan Vasastan och den framväxande Hagastaden. Norra Tornen har genomgående ett internationellt uttryck, olikt alla andra bostadshus i Stockholm. Kännetecknande för de moderna byggnaderna är att de byggs i moduler, som ser ut att ha staplats på varandra. Designen är enkel utan att vara avskalad och lyxig utan att vara överflödigt.

Det östra tornet, Innovationen, är med sina 125 meter Stockholm innerstads högsta bostadshus. Höjden är en del av byggnadens karaktär och personlighet, men framförallt så ger den nya perspektiv – bokstavligen. 360 graders panoramautsikt över Stockholm talar för sig själv.

Innovationen består av 182 bostäder och färdigställdes under första kvartalet 2019 och i det andra tornet, Helix, kommer det att finnas 138 bostäder som förväntas vara färdigbyggda under 2020.

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. För ytterligare information, vänligen se "Legala frågor och övrig information – Väsentliga avtal – Samarbete med Slättö Fastpartner II (pågående projekt)".

UNITÉ

Unité i Norra Djurgårdsstaden vid Husarviken består av sammanlagt 46 bostäder fördelade på tre konceptuellt tydliga hus, vart och ett med egen karaktär. Projektet sälj- och byggstartades under 2018. Under året har Oscar Properties fortsatt att anpassa projektportföljen efter det rådande läget på bostadsmarknaden.

Projektet Unité har under det tredje kvartalet 2019 genomgått en förändring som innebär att projektet har gått från att vara ett bostadsutvecklingsprojekt till att bli ett delat projekt. Den ena delen består av 4 radhus, i enlighet med den ursprungliga planen för projektet, och den andra delen kommer att bli ett företagsbostadsprojekt med 60 bostäder, istället för 42 bostäder som tidigare rapporterats och som skulle köpas av en bostadsrättsförening.

PROJEKTFASTIGHETER

Nedan följer exempel på Oscar Properties projektfastigheter. För en fullständig översikt, vänligen se "Översikt projektportföljen per den 30 september 2019".

GASKLOCKAN

Gasklockan i Norra Djurgårdsstaden är ett aktuellt exempel på hur Oscar Properties skapar en byggnad, bostäder och omgivning som en helhet med kreativ, konstnärlig och arkitektonisk höjd. Visionen för projektet Gasklockan är att skapa ett nytt landmärke i Stockholm. Inom ramen för projektet Gasklockan byggs moderna och hållbara bostäder i en 97 meter hög cylinderformad byggnad med utrymme för drygt 317 bostäder med utsikt över Stockholm och inre skärgården.

Gasklockan utvecklas och uppförs i samarbete med världsarkitekterna Herzog & de Meuron som står bakom uppmärksammade verk som Olympiastadion i Peking och Tate Modern i London. Grönområdet kring Gasklockan är signerat Piet Oudolf, en av världens främsta trädgårdsdesigners, inte minst känd för The High Line i New York, den tidigare upphöjda järnvägen på Manhattan som idag är en grön oas för stadens invånare. Valet av samarbetspartners för Gasklockan sätter ambitionsnivån: Gasklockan ska bli en framträdande byggnad – i ett exklusivt nybyggt område.

Gasverkets gamla industriområde rustas upp och byggs om till en levande stadskärna. På gångavstånd finns såväl Lidingö och Stockholms skärgård som innerstadens puls. Med tjänster och service som förenklar vardagen för de boende och Oscar Properties har utvecklat en boende-app som bidrar till ett boende utöver det vanliga.

Oscar Properties och Stockholms stad har ingått ett tilläggsavtal avseende projekt Gasklockan. Avtalet innebär att Oscar Properties och Stockholms stad är överens om att projektet omfattar minst 38 500 kvm. Bolaget tror att avtalet kan komma att ha en betydande positiv inverkan vad gäller försäljningen från ritning. Oscar Properties tillträdde inte 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 och per dagen för detta Prospekt är det inte klart när Oscar Properties kan tillträda marken i projektet Gasklockan. En dialog förs med Stockholms stad i syfte att finna en acceptabel lösning avseende tillträdet av Gasklockan. Förhoppningsvis kommer Bolaget kunna tillträda när marken har blivit sanerad på sätt Bolaget kräver. I annat fall, dvs. om parterna inte kommer överens och tillträde av Gasklockan inte sker, är det Bolagets bedömning på grundval av extern legal rådgivning att Bolaget har rätt till kompensation för nedlagda kostnader från Stockholms stad. Förhandsbokning av bostäderna startade i maj 2018 och inflytning är beräknad till 2023.

PRIMUS PARK

Ambitionen i alla Oscar Properties projekt är att addera värde – till de boende förstås, men också till staden och miljön runtomkring. I en västvänd park med sjöutsikt på en av Lilla Essingens stränder planerar Oscar Properties att uppföra nio exklusiva hus, utformade i samarbete med välrenommerade arkitektkontor.

Projektet går under namnet Primus park och rymmer preliminärt cirka 460 designade och tidlösa bostäder. Platsen har ett centralt läge präglad både av närheten till klassiska stadskvarter och till Mälaren med stränder och promenadstråk runt hörnet.

Primus park erbjuder noggrant utvalda gemensamma lokaler och utrymmen och i området planeras bland annat restauranger vid vattnet och en förskola. Med promenadstråk längs med vattenlinjen, badstrand, småbåtshamn och närhet till kommunikationer kommer detta bli de bästa bostäderna i området.

I januari 2018 bildades ett intresseföretag för utveckling av Primus park ägt till 30 procent av Oscar Properties och till 70 procent av Starwood Capital. Fastigheterna tillträdde under det första halvåret 2018 och den första av tre etapper väntas stå klar 2022.

CYKELFABRIKEN (TIDIGARE THE MILL) – KOMMERSIELLA LOKALER

I korsningen Väderkvarnsgatan och S:t Olofsgatan, i en av Uppsalas mest centrala och attraktiva stadsdelar, planeras projektet The Mill. Det är Oscar Properties första projekt där kommersiella kontorslokaler uppförs där bostäder tidigare planerades. Oscar Properties ursprungliga plan för The Mill var att uppföra bostäder. Som kommunicerades under året har bolaget valt att vidareutveckla affären för att ta tillvara nya tillväxtpöjligheter i ett nytt marknadsläge. Uppsala har en mycket stark och växande kontorsmarknad med stor efterfrågan på nyproducerade och flexibla kontorsytor. I ett nytt marknadsläge för bostäder har därför projektet ställts om till kommersiella lokaler.

NORRTERNA

Norrternas, vars affärsidé är att bygga och sälja bostäder i hela landet med hög kvalitet till priser för en bredare målgrupp, är Oscar Properties nybildade bolag som samägs med Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB. Ett första projekt har inletts. Projektet är beläget i Gullberna Park i Karlskrona och omfattar totalt sju stycken hus och cirka 180 lägenheter. I den östra delen av parken uppförs fem stycken hus i lamell bara 200 meter från havet. Mellan pelarna under husen ges möjlighet att blicka ut över park och vatten. I den norra delen av Gullberna Park byggs två punkthus med parkeringslösning. Bebyggelsen placeras intill befintlig gata vilket minimerar ingreppen i parkområdet. Kontakten mellan den närbelägna skolan och skog behålls och skolan kan utnyttja skogsbacken även fortsättningsvis för lek och vistelse.

Utvald finansiell information

Nedanstående finansiella information är ett sammandrag av Oscar Properties finansiella ställning och resultat. Uppgifterna avseende perioderna 1 januari–31 december för 2018, 2017 och 2016 har hämtats från Oscar Properties konsoliderade finansiella rapporter för räkenskapsåren 2018, 2017 och 2016, vilka har upprättats i enlighet med IFRS och reviderats av Bolagets revisor. Uppgifterna avseende perioderna 1 januari–30 september 2019 respektive 1 januari–30 september 2018 har hämtats från Oscar Properties delårsrapport för januari–september 2019, vilken har upprättats i enlighet med IFRS. Bolagets delårsrapport för januari–september 2019 har översiktligt granskats 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 2019, vilka har införlivats genom hänvisning i detta Prospekt. 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

Belopp i miljoner kronor (mkr)	2019-01-01	2018-01-01	2018-01-01	2017-01-01	2016-01-01
	2019-09-30	2018-09-30	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
	Oreviderad	Oreviderad	Reviderad	Reviderad	Reviderad
Försäljning av varor och tjänster	665,7	1 622,8	1 731,9	2 711,7	2 291,3
Hysesintäkter	20,5	26,6	34,2	76,6	49,9
Nettoomsättning	686,2	1 649,5	1 766,1	2 788,3	2 341,2
Produktionskostnader	-763,6	-1 689,0	-2 030,6	-2 392,3	-1 993,1
Fastighetskostnader	-9,2	-7,8	-10,6	-32,9	-16,0
Summa rörelsekostnader	-772,8	-1 696,8	-2 041,2	-2 425,2	-2 009,1
Bruttoresultat	-86,6	-47,3	-275,1	363,1	332,1
Central administration	-73,9	-65,4	-89,0	-71,4	-49,2
Resultat av projektfastighetsförsäljningar	199,2	-2,6	-2,6	70,4	-
Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures	-4,0	-0,8	-0,2	23,8	147,0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-	-0,3	-5,0	146,1	30,1
Rörelseresultat	34,7	-116,4	-371,9	532,1	460,0
Finansiella intäkter	19,5	35,8	48,5	43,4	17,8
Finansiella kostnader	-87,9	-120,9	-168,7	-157,1	-79,1
Resultat från finansiella poster	-68,4	-85,1	-120,2	-113,7	-61,3
Resultat före skatt	-33,7	-201,5	-492,1	418,4	398,7
Inkomstskatt	-3,6	1,8	-0,4	-67,9	-6,9
Periodens resultat	-37,3	-199,7	-492,5	350,5	391,8

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i miljoner kronor (mkr)	2019-09-30 Oreviderad	2018-09-30 Oreviderad	2018-12-31 Reviderad	2017-12-31 Reviderad	2016-12-31 Reviderad
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Immateriella tillgångar	28,4	66,6	66,4	40,4	-
Förvaltningsfastigheter	20,9	20,9	20,9	46,4	1 026,3
Övriga materiella anläggningstillgångar	46,4	41,7	45,0	55,4	35,6
Andelar i intresseföretag/joint ventures	319,2	16,6	30,6	83,1	270,5
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	223,6	213,1	213,0	-	51,6
Nyttjanderättstillgång	16,5	-	E/T	E/T	E/T
Övriga finansiella anläggningstillgångar	326,7	536,1	490,4	860,9	695,8
Summa anläggningstillgångar	981,7	894,9	866,3	1 086,2	2 079,8
Omsättningstillgångar					
Projektfastigheter	1 030,6	1 219,9	1 279,4	1 168,1	529,9
Upparbetad ej fakturerad intäkt	681,3	998,3	557,6	959,2	719,7
Likvida medel	69,8	281,3	101,7	479,9	245,7
Kundfordringar	E/T	E/T	37,0	43,4	9,9
Aktuella skattefordringar	E/T	E/T	10,8	0,8	2,1
Övriga kortfristiga fordringar	E/T	E/T	387,7	667,2	246,8
Fordringar på joint ventures/intresseföretag	E/T	E/T	0,0	1,7	30,8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	E/T	E/T	158,1	205,2	53,7
<i>Övriga omsättningstillgångar</i>	<i>485,9</i>	<i>639,2</i>	<i>E/T</i>	<i>E/T</i>	<i>E/T</i>
Summa omsättningstillgångar	2 267,6	3 138,7	2 532,3	3 525,3	1 838,6
SUMMA TILLGÅNGAR	3 249,3	4 033,6	3 398,6	4 611,5	3 918,4
EGET KAPITAL					
Aktiekapital	E/T	E/T	61,5	60,1	58,8
Övrigt tillskjutet kapital	E/T	E/T	229,6	266,5	337,9
Upparbetat resultat inklusive årets resultat	E/T	E/T	735,0	1 227,6	877,1
Summa eget kapital¹	974,3	1 323,6	1 026,1	1 554,1	1 273,7
SKULDER					
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	6,4	438,9	35,3	264,9	798,6
Obligationslån	337,3	489,2	497,2	1 010,5	574,8
Långfristig leasingkuld	6,6	-	E/T	E/T	E/T
Övriga räntebärande långfristiga skulder	76,0	164,1	76,0	299,4	449,6
Övriga långfristiga skulder	94,9	7,7	94,0	161,8	328,6
Uppskjutna skatteskulder	0,8	8,3	9,9	11,3	27,2
Summa långfristiga skulder	522,0	1 108,2	712,4	1 747,8	2 178,8
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	399,0	248,6	576,2	409,3	70,0
Obligationslån	468,7	534,7	529,7	146,0	83,6
Kortfristig leasingkuld	7,8	-	E/T	E/T	E/T
Övriga räntebärande kortfristiga skulder	-	155,0	-	200,8	-
Leverantörsskulder	E/T	E/T	136,1	78,9	87,8
Aktuella skatteskulder	E/T	E/T	4,4	5,4	4,3
Övriga kortfristiga skulder	E/T	E/T	245,7	387,7	137,8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	E/T	E/T	168,0	81,5	82,4
<i>Övriga kortfristiga skulder²</i>	<i>877,5</i>	<i>663,5</i>	<i>E/T</i>	<i>E/T</i>	<i>E/T</i>
Summa kortfristiga skulder	1 753,0	1 601,8	1 660,1	1 309,7	465,9
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	3 249,3	4 033,6	3 398,6	4 611,5	3 918,4

¹ I delårsrapporterna för januari–september 2019 samt januari–september 2018 redovisar Bolaget enbart "Summa eget kapital".

² Avser enbart 2019-09-30 och 2018-09-30 och innefattar "Leverantörsskulder", "Aktuella skatteskulder", "Övriga kortfristiga skulder" samt "Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter".

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

	2019-01-01 2019-09-30	2018-01-01 2018-09-30	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Belopp i miljoner kronor (mkr)	Oreviderad	Oreviderad	Reviderad	Reviderad	Reviderad
Kassaflöde från den löpande verksamheten					
Rörelseresultat	34,7	-116,4	-372,0	532,1	460,0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet ^{A)}	-95,8	-4,1	87,0	-499,6	-502,3
Erhållen ränta	7,1	6,4	16,2	2,9	17,8
Erlagd ränta	-72,1	-99,3	-142,3	-119,5	-67,6
Betald skatt	-8,1	1,3	1,2	-1,1	-1,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-134,2	-212,1	-409,9	-85,2	-93,6
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>					
Ökning/minskning projektfastigheter	166,5	-122,4	-182,9	-678,8	-440,9
Ökning/minskning kundfordringar	E/T	E/T	6,4	-33,4	123,0
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	E/T	E/T	516,9	-68,8	232,0
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	E/T	E/T	279,8	-68,5	-90,4
Ökning/minskning leverantörsskulder	E/T	E/T	57,2	-17,9	29,3
<i>Förändring av övrigt rörelsekapital¹</i>	<i>179,3</i>	<i>348,5</i>	<i>E/T</i>	<i>E/T</i>	<i>E/T</i>
Summa förändringar i rörelsekapital	345,8	226,1	677,4	-867,5	-147,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	211,6	14,0	267,5	-952,7	-240,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten					
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-	-	-	-2,0	-9,8
Försäljning av projektfastigheter	220,0	-	-	443,4	-
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-	-20,0	-40,9	-26,9	-19,6
Förvärv av verksamheter	-	-	-	-35,0	-
Försäljning av verksamheter	-	-	-	-	-
Förändring i andelar och utlåning till intresseföretag/joint venture	-14,7	-142,8	-142,8	262,9	10,6
Förändring övriga finansiella anläggningstillgångar	-	-	-	-236,6	-36,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	205,3	-162,8	-183,7	405,8	-55,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten					
Upptagna lån	64,4	207,7	166,5	948,2	507,2
Amortering av lån	-498,7	-215,5	-581,9	-60,9	-104,7
Utdelning till moderföretagets aktieägare	-	-29,5	-29,5	-70,8	-37,3
Ränta på egetkapitalinstrument	-14,5	-14,6	-19,2	-17,7	-17,8
Återköp egetkapitalinstrument	-	2,1	2,1	-17,8	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-448,8	-49,8	-462,0	781,1	347,4
Periodens kassaflöde	-31,9	-198,6	-378,2	234,2	51,7
Likvida medel vid periodens början	101,7	479,9	479,9	245,7	194,0
Likvida medel vid periodens slut	69,8	281,3	101,7	479,9	245,7
A) Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet					
Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures	-4,0	0,8	0,2	-23,9	-147,0
Upparbetad ej fakturerad intäkt	-132,1	-7,3	69,5	-296,7	-332,5
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-	-7,8	-10,6	-146,1	-30,1
Övrigt	40,3	10,2	27,9	-32,9	7,3
Summa	-95,8	-4,1	87,0	-499,6	-502,3

¹ Avser enbart perioderna 2019-01-01 till 2019-09-30 samt 2018-01-01 till 2018-09-30 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.

	2019-01-01 2019-09-30	2018-01-01 2018-09-30	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Nyckeltal definierade enligt IFRS	Oreviderad	Oreviderad	Reviderad	Reviderad	Reviderad
Nettoomsättning, mkr	686,2 ¹	1 649,5	1 766,1	2 788,3	2 341,2
Periodens resultat, mkr	-37,3	-199,7	-492,5	350,5	391,8
Eget kapital, mkr	974,3	1 323,6	1 026,1	1 554,1	1 273,7
Resultat per stamaktie ²	-2,48	-7,90	-18,54	11,28	12,76
Nyckeltal ej definierade enligt IFRS	Oreviderad	Oreviderad	Reviderad	Reviderad	Reviderad
Balansomslutning, mkr	3 249,3	4 033,6	3 398,6	4 611,5	3 918,4
Soliditet, %	30,0	32,8	30,2	33,7	32,5
Avkastning på eget kapital, %	neg.	neg.	neg.	24,8	35,5
Rörelseresultat, mkr	34,7	-116,4	-371,9	532,1	460,0
Antal utestående aktier	30 932 532	30 932 532	30 932 532	30 454 590	29 860 332
Ej finansiella nyckeltal	Oreviderad	Oreviderad	Oreviderad	Oreviderad	Oreviderad
Antal produktionsstartade bostäder	-	46	46	138	255
Antal färdigställda bostäder	E/T	197	754	71	63
Antal sålda bostäder	27	49	79	180	444
Antal bostäder i pågående produktion	202	963	195	1 114	1 047
Antal bokade bostäder	33	30	36	E/T	E/T
Nya ej finansiella nyckeltal per delårsrapporten för perioden januari – september 2019³	Oreviderad	Oreviderad	Oreviderad	Oreviderad	Oreviderad
Antal sålda bostäder i pågående nyproduktion	5	27	41	E/T	E/T
Försäljningsgrad pågående nyproduktion, %	47 %	81 %	84 %	E/T	E/T
Antal sålda bostäder i färdigställd nyproduktion	5	194	345	E/T	E/T
Försäljningsgrad i färdigställd nyproduktion, %	99 %	98 %	98 %	E/T	E/T
Antal sålda bostäder i färdigställd konvertering	17	22	36	E/T	E/T
Försäljningsgrad i färdigställd konvertering, %	99 %	93 %	96 %	E/T	E/T
Antal bokade bostäder i planerad nyproduktion	33	30	36	E/T	E/T
Bokningsgrad i planerad nyproduktion, %	22 %	9 %	10 %	E/T	E/T

¹ Nettoomsättningen är justerad för en felaktig ej resultatpåverkande intäktsföring om 172,0 mkr under andra kvartalet 2019.

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

³ Dessa nyckeltal är ej direkt jämförbara med tabell över nyckeltal 2018, då dessa nyckeltal med högre detaljgrad visar antal sålda bostäder och försäljningsgrad.

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	Nyckeltalet visar Oscar Properties operationella resultat

	intresseföretag/joint ventures och värdeförändring förvaltningsfastigheter.	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 färdigställts 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.	
Nya ej finansiella nyckeltal per delårsrapporten för perioden januari – september 2019		
Antal sålda bostäder i pågående nyproduktion	Bostäder som sålts efter undertecknande av antingen bindande förhands- eller upplåtelseavtal i pågående nyproduktion.	
Försäljningsgrad pågående nyproduktion, %	Antalet sålda bostäder i pågående nyproduktion genom bindande avtal i förhållande till totala antalet bostäder i pågående nyproduktion, uttryckt i procent.	
Antal sålda bostäder i färdigställd nyproduktion	Bostäder som sålts efter undertecknande av antingen bindande förhands- eller upplåtelseavtal i färdigställd nyproduktion.	
Försäljningsgrad i färdigställd nyproduktion, %	Antalet sålda bostäder i färdigställd produktion genom bindande avtal i förhållande till totala antalet bostäder i färdigställd produktion, uttryckt i procent.	
Antal sålda bostäder i färdigställd konvertering	Bostäder som sålts efter undertecknande av antingen bindande förhands- eller upplåtelseavtal i färdigställd konvertering.	
Försäljningsgrad i färdigställd konvertering, %	Antalet sålda bostäder i färdigställd konvertering genom bindande avtal i förhållande till totala antalet bostäder i färdigställd konvertering, uttryckt i procent.	
Antal bokade bostäder i planerad nyproduktion	Antal teknade icke bindande bokningsavtal avseende bostäder i planerad nyproduktion.	
Bokningsgrad i planerad nyproduktion, %	Antalet bokade bostäder i planerad nyproduktion (bokningsstartade) i relation till det totala antalet planerade bostäder planerad nyproduktion, uttryckt i procent.	

AVSTÄMNINGSTABELLER

Avstämningstabeller avseende historiska nyckeltal.

	2019-01-01	2018-01-01	2018-01-01	2017-01-01	2016-01-01
	2019-09-30	2018-09-30	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
	Oreviderad	Oreviderad	Reviderad	Reviderad	Reviderad
Soliditet					
Eget kapital, mkr	974,3	1 323,6	1 026,1	1 554,1	1 273,7
Balansomslutning, mkr	3 249,3	4 033,6	3 398,6	4 611,5	3 918,4
Soliditet, %	30,0	32,8	30,2	33,7	32,5
Avkastning på eget kapital					
Periodens resultat, mkr	-37,3	-199,7	-492,5	350,5	391,8
Ingående balans, Eget kapital, mkr	1 026,1	1 544,1	1 554,1	1 273,7	935,5
Utgående balans, Eget kapital, mkr	974,3	1 323,6	1 026,1	1 554,1	1 273,7
Genomsnittligt Eget kapital, mkr	1 000,2	1 433,9	1 290,1	1 413,9	1 104,6
Avkastning på eget kapital, %	neg.	neg.	neg.	24,8	35,5

Kommentarer till den finansiella informationen

Nedanstående kommentarer till den finansiella utvecklingen baseras på den historiska finansiella informationen för räkenskapsåren 2018, 2017 samt 2016 samt Bolagets delårsrapport för perioden januari–september 2019. Informationen nedan skall läsas tillsammans med avsnittet "Utvald finansiell information".

JÄMFÖRELSE MELLAN PERIODEN JANUARI TILL SEPTEMBER 2019 OCH JANUARI TILL SEPTEMBER 2018

Intäkter

Koncernens nettoomsättning uppgick under perioden till 686,2 mkr (1 649,5) och är främst hänförlig till upparbetade intäkter inom projektverksamheten samt fakturerade entreprenader till delägda projekt om totalt 665,7 mkr (1 622,8). Denna nettoomsättning är reducerad för en felaktig ej resultatpåverkande intäktspost om 172,0 mkr under Q2 2019. Projektintäkterna avser framförallt projekten No.4, Innovationen, Helix och 79&Park.

Hyresintäkterna uppgick till 20,5 mkr (26,6) 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.

Rörelsekostnader

Koncernens rörelsekostnader uppgick under perioden till -772,8 mkr (-1 696,8). Dessa rörelsekostnader är reducerade för en felaktig ej resultatpåverkande kostnadspost om 172,0 under Q2 2019, samt en resultatpåverkande kostnadspost om 40,0 mkr under Q2 2019. Rörelsekostnaderna var främst hänförliga till bostadsutvecklingsprojekten.

Fastighetskostnaderna uppgick till -9,2 mkr (-7,8), som i huvudsak består av fastighetsskötsel, reparationer och underhåll av förvaltningsfastigheter.

Övriga poster i rörelseresultatet

Kostnader för central administration uppgick under perioden till -73,9 mkr (-65,4) 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 -4,0 mkr (-0,8).

Resultat av projektfastighetsförsäljningar uppgick under perioden till 199,2 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.

Rörelseresultat

Koncernens rörelseresultat för perioden uppgick till 34,7 mkr (-116,4).

Det positiva rörelseresultatet förklaras av vinster vid försäljningen av projektfastigheterna Nacka 5 och Helix, som överstiger den negativa effekten av begränsad vinstavräkning, ökade produktionskostnader och nedskrivningar.

Resultatet har belastats av nedskrivningar av immateriella tillgångar uppgående till -38,0 (-1,0). Dessa immateriella tillgångar uppkom vid förvärvet av Allegro Projekt AB, vilken verksamhet avvecklats under året.

Finansiella intäkter och kostnader

Koncernens finansiella intäkter uppgick under perioden till 19,5 mkr (35,8) och avser i huvudsak ränteutgifter på fordringar på bostadsrättsföreningar.

Koncernens finansiella kostnader uppgick under perioden till -87,9 mkr (-120,9).

Inkomstskatt

Redovisad skatt uppgår till -3,6 mkr (1,8) och består av aktuell skatt om 0,0 mkr (-0,2) och uppskjuten skatt om -3,6 mkr (2,0).

Periodens resultat

Koncernens resultat uppgick till -37,3 mkr (-199,7) och resultatet per stamaktie före utspädning uppgick till -2,48 (-7,90) kronor per stamaktie och -2,48 (-7,90) kronor per stamaktie efter utspädning.

Kassaflöde

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 211,6 mkr (14,0) och inkluderar förändringar i Koncernens projektfastigheter.

Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -205,3 mkr (-162,8) och hänförde sig främst till försäljning av dotterbolaget Nacka 5 AB.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -448,8 mkr (-49,8) och var främst hänförligt till amortering av lån.

Totalt uppgick periodens kassaflöde till -31,9 mkr (-198,6). Likvida medel uppgick vid periodens slut till 69,8 mkr (281,3).

Balansräkning

Balansomslutningen uppgick till 3 209,3 mkr (4 033,6).

Immateriella tillgångar uppgick per den 30 september till 28,4 mkr (66,6). Minskningen beror på att de immateriella tillgångar som uppkom vid förvärvet av Allegro Projekt AB har upplösts i samband med avyttringen av verksamheten. Förändringar i joint venture/intresseföretag framgår av Not 5 i Koncernens delårsrapport för perioden januari till september 2019 som har införlivats i detta Prospekt genom hänvisning. Fordringar hos intresseföretag uppgår till 223,6 mkr (213,1) och avser fordringar mot SOF-11 Camilla S.å r.l. Övriga finansiella anläggningstillgångar uppgick till 326,7 mkr (536,1) och utgjordes i huvudsak av långfristiga fordringar på bostadsrättsföreningar.

Projektfastigheter uppgick till 1 030,6 mkr (1 219,9) och utgjordes av förvärvade fastigheter för framtida bostadsutvecklingsprojekt som ännu inte är avyttrade. Upparbetade ej fakturerade intäkter uppgick till 681,3 mkr (998,3) och bestod av pågående entreprenaduppdrag för bostadsrättsföreningar. Övriga omsättningstillgångar utgjorde 485,9 mkr (639,2) och bestod huvudsakligen av handpenningar för förvärv och kortfristiga fordringar på bostadsrättsföreningar. Likvida medel uppgick per 30 september till 69,8 mkr (281,3).

Koncernens egna kapital uppgår vid periodens slut till 974,3 mkr (1 323,6), och soliditeten till 30,0 procent (32,8). Aktiekapitalet uppgår per 30 september till 61,5 mkr (61,5). Övrigt tillskjutet kapital avser kapital som är tillskjutet från aktieägarna. I denna post ingår nyemissioner, kvittningsemissioner samt justeringar för utdelning på preferensaktier. I posten balanserade vinstmedel ingår vinstmedel i moderbolag, samt konsoliderade vinstmedel i dotterbolag och intressebolag.

Räntebärande skulder till nominella belopp uppgick till 1 297,8 mkr (2 021,7), se även Not 6 i Koncernens delårsrapport för perioden januari till september 2019 som har införlivats i detta Prospekt genom hänvisning.

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.

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.

Värdeförändringar

Värdeförändringar 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).

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).

Balansräkning

Eget kapital uppgick till 1 026,1 mkr (1 554,1) och soliditeten till 30 procent (34). Balansomslutningen uppgick till 3 398,6 mkr (4 611,5).

Projektfastigheter uppgick till 1 279,4 mkr (1 168,1) och utgjordes av förvärvade fastigheter för framtida bostadsutvecklingsprojekt som ännu inte är avyttrade till bostadsrättsföreningar. Upparbetade ej fakturerade intäkter uppgick till 557,6 mkr (959,2) och bestod av pågående entreprenaduppdrag för bostadsrättsföreningar. Övriga omsättningstillgångar utgjorde 593,6 mkr (918,1) och bestod huvudsakligen av handpenningar för förvärv och kortfristiga fordringar på bostadsrättsföreningar.

Långfristiga skulder uppgick till 712,4 mkr (1 747,8) vilket motsvarar en minskning på 1 035,4 mkr. Förändringen beror på en minskning av lån pga. sålda fastigheter och omklassificering av långfristiga lån till kortfristiga.

Kortfristiga skulder uppgick till 1 660,1 mkr (1 309,7) vilket motsvarar en ökning med 350,4 mkr vilken i huvudsak kan förklaras med att långfristiga skulder med förfall under 2019 har omklassificerats till kortfristiga skulder.

JÄMFÖRELSE MELLAN RÄKENSKAPSÅREN 2017 OCH 2016

Intäkter

Koncernens nettoomsättning uppgick under perioden till 2 788,3 mkr (2 341,2). Försäljning av varor och tjänster om totalt 2 711,7 mkr (2 291,3) var främst hänförlig till upparbetade intäkter inom projektverksamheten samt fakturerade entreprenader till delägda projekt.

Projektintäkterna avsåg framförallt No.4, Industriverket, Innovationen och Helix. Många av projekten är inne i intensiva faser där färdigställande sker under 2018.

Hyresintäkterna uppgick till 76,6 mkr (49,9) och var främst hänförliga till fastigheterna Uppfinnaren 1 och Stora Mans 1. Båda dessa fastigheter har sålts i slutet av året men resultatet till och med november respektive december tillfaller koncernen. Ökningen jämfört med föregående år hänförs till de framtida projekten Bakaxeln, Nackahusen och Plania som förvärvats för framtida bostadsutvecklingsprojekt men som i dagsläget har hyresgäster.

Kostnader

Koncernens rörelsekostnader uppgick under perioden till 2 425,2 mkr (2 009,1) och var främst hänförliga till bostadsutvecklingsprojekten.

Fastighetskostnaderna uppgick till 32,9 mkr (16,0).

Värdeförändringar

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 146,1 mkr (30,1) och bestod av realiserade värdeförändring vid försäljning av Uppfinnaren 1.

Intresseföretag/Joint ventures

Resultat från andelar i joint ventures/intresseföretag uppgick till 23,8 mkr (147,0) och hänförs huvudsakligen till försäljningen av den femtioprocentiga andelen i Murbruket Holding Fastighets AB (fastigheten Murmästaren 3).

Rörelseresultat

Rörelseresultat uppgick till 532,1 mkr, vilket motsvarar en förbättring med 72,1 mkr jämfört med motsvarande period förestående år. Resultatet var framförallt hänförligt till projektutvecklingsverksamheten för projekten No.4, 79&Park, Innovationen och Helix.

Kostnader för central administration uppgick till 71,4 mkr (49,2). Ökningen förklaras av en större central organisation jämfört med föregående år.

I rörelseresultatet ingick även resultat från försäljning av Projektfastigheter om 70,4 mkr (-), vilket avsåg projekten Lybeck och Biografen Penthouse.

Finansiella intäkter och kostnader

Koncernens finansnetto uppgick till -113,7 mkr (-61,3). Ökningen med -52,4 mkr är hänförlig till högre finansiella kostnaderna kopplade till ökade räntekostnader för finansiering av förvärv.

Inkomstskatt

Koncernens inkomstskatt uppgick under perioden till -67,9 mkr (-6,9).

Årets resultat

Koncernens resultat uppgick till 350,5 mkr (391,8) mkr. Förklaringar till minskningen finns ovan under "Rörelseresultat", "Finansiella intäkter och kostnader" samt "Inkomstskatt".

Kassaflöde

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -952,7 mkr (-240,6).

Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med 405,8 mkr (-55,1) och hänförde sig främst till försäljning av

förvaltningsfastigheter, investeringar i och utlåning till intresseföretag/joint ventures samt förändring övriga finansiella anläggningstillgångar.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 781,1 mkr (347,4). Under perioden upptogs lån för 948,2 mkr, vilket är den främsta anledningen till ökningen.

Totalt uppgick periodens kassaflöde till 234,2 mkr (51,7). Likvida medel uppgick vid periodens slut till 479,9 mkr (245,7).

Balansräkning

Balansomslutningen uppgick till 4 611,5 mkr (3 918,4).

Projektfastigheter uppgick vid periodens slut till 1 168,1 mkr (529,9) och är de fastigheter som innehas för projektutveckling. Dessa är förvärvade fastigheter för framtida bostadsutvecklingsprojekt som ännu inte var avyttrade till bostadsrättsföreningar. Upparbetade ej fakturerade intäkter består av de vinster som genereras av den successiva vinstavräkningen. Dessa har ökat under perioden då antalet bostäder under byggnation som vinstavräknas har ökat.

Eget kapital uppgick till 1 554,1 mkr (1 273,7). Ökningen motsvaras av årets resultat med avdrag för årets utdelning och ränta på egetkapitalinstrument.

Långfristiga skulder uppgick till 1 747,8 mkr (2 178,8) vilket motsvarar en minskning på 431 mkr. Förändringen beror på en minskning av lån pga. sålda fastigheter, omklassificering av långfristiga lån till kortfristiga och ökning av obligationslån.

Kortfristiga skulder uppgick till 1 309,7 mkr (465,9) vilket motsvarar en ökning med 843,8 mkr vilken i huvudsak kan förklaras med att långfristiga skulder med förfall under 2018 har omklassificerats till kortfristiga skulder. Övriga räntebärande skulder inkluderar preferensaktier av serie B om 201 mkr (222) vid periodens utgång.

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 2019, det vill säga före Erbjudandena.

Eget kapital och skuldsättning, mkr	30 september 2019
Summa kortfristiga räntebärande skulder	867,6
Mot borgen	504,6
Mot säkerhet ¹	250,5 ²
Blancokrediter	112,5
Summa långfristiga räntebärande skulder	419,8
Mot borgen	7,3
Mot säkerhet ¹	75,0 ³
Blancokrediter	337,5
Summa eget kapital	974,3
Aktiekapital	61,5
Reservfond	–
Övrigt tillskjutet kapital	234,8
Balanserat resultat	715,3
Periodens resultat	-37,3
Total kapitalisering	2 261,7

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

² Av det angivna skuldbeloppet omfattades 240,2 miljoner kronor även av borgensförbindelser ställda till förmån för skulder i bostadsrättsföreningar.

³ Av det angivna skuldbeloppet omfattades 0 miljoner kronor även av borgensförbindelser ställda till förmån för skulder i bostadsrättsföreningar.

NETTOSKULDSÄTTNING

Nettoskuldsättningen i tabellen reflekterar Koncernens räntebärande skulder per den 30 september 2019, det vill säga före Erbjudandena.

Nettoskuldsättning, mkr	30 september 2019
(A) Kassa	69,8
(B) Likvida medel	–
(C) Lätt realiserbara värdepapper	–
(D) Summa likviditet (A) + (B) + (C)	69,8
(E) Kortfristiga fordringar	–
(F) Kortfristiga bankskulder	404,5
(G) Kortfristig del av långfristiga skulder	472,5
(H) Andra kortfristiga skulder	60,0 ¹
(I) Summa kortfristiga skulder (F) + (G) + (H)	927,7
(J) Netto kortfristig skuldsättning (I) – (E) – (D)	857,9
(K) Långfristiga banklån	6,4
(L) Emitterade obligationer	337,3
(M) Andra långfristiga skulder	76,0
(N) Långfristig skuldsättning (K) + (L) + (M)	419,7
(O) Nettoskuldsättning (J) + (N)	1 277,6²

¹ Avser Bolagets rörelsekapitalunderskott.

² Innefattar Koncernens kassa (69,8 miljoner kronor) och Bolagets rörelsekapitalunderskott (60 miljoner kronor). Om dessa poster utgår ifrån sammanställningen ovan så motsvarar (O) Nettoskuldsättningen summan av kortfristig räntebärande skulder och långfristiga räntebärande skulder i tabellen "Eget kapital och skuldsättning" ovan till vänster.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL OCH SKULDER SAMT NETTOSKULDSÄTTNING SEDAN DEN 30 SEPTEMBER 2019

I samband med Obligationsförlängningen åtog sig Bolaget att möjliggöra för innehavare av Bolagets utestående obligationer att konvertera hela obligationer till stamaktier i Bolaget. Konverteringserbjudandet avsåg högst 40 % av obligationslånet nominella belopp om 450 miljoner kronor. Bolaget offentliggjorde utfallet i Konverteringserbjudandet den 29 oktober 2019 i vilket det redovisades att ett belopp motsvarande 26 miljoner kronor av obligationslånet konverteras till 4 859 790 nyemitterade stamaktier, vilket innebar att Bolagets räntebärande skulder minskade med 26 miljoner kronor. Emissionen av 4 859 790 stamaktier registrerades av Bolagsverket den 6 november 2019 och innebar att Bolagets aktiekapital ökade med 9 719 580 kronor.

Per dagen för detta Prospekt har inga väsentliga förändringar i eget kapital, skulder eller nettoskuldsättning skett sedan den 30 september 2019 utöver vad som redogjorts för ovan.

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 2018, 2017 samt 2016. 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.

– INVESTERINGAR –			
mkr	2018	2017	2016
Investeringar i förvaltningsfastigheter	–	-2,0	-9,8
Investeringar i och utlåning till intresseföretag	-142,9	262,9	10,6
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-40,9	-26,9	-19,6

Pågående och beslutade investeringar

Gruppen har under 2019 och fram till datumet för detta Prospekt pågående och beslutade investeringar till ett belopp uppgående till 79 mkr och avyttringar till 601 mkr. Av dessa investeringar hänför sig hela beloppet till utveckling av olika projekt och avyttringarna hänför sig till fastigheter, projekt och färdigställda bostadsrätter. Under de kommande tolv månaderna har Gruppen planerade investeringar i projekt om cirka 633 mkr.¹ Av dessa investeringar hänför sig cirka 591 mkr till projekt Gasklockan, cirka 22 mkr till projekt Helix och cirka 20 mkr till projekt Unité. De planerade investeringarna avses finansieras genom försäljningar av hela eller delar av vissa fastigheter eller projekt, framtida byggkreditiv, upptagande av ny skuldfinansiering och/eller finansiering från befintliga och framtida delägare i intresseföretag för projekten.

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 detta Prospekt.

Bolaget har per datumet för detta Prospekt likvida medel om knappt 45 miljoner kronor och ett rörelsekapitalunderskott om cirka 60 miljoner kronor.

De kommande tolv månaderna uppgår Bolagets uppskattade rörelsekapitalbehov, inklusive finansiella åtaganden och redan förfallna skulder, till drygt 1 660 miljoner kronor (inklusive cirka 591 miljoner kronor avseende tillträde till projektet Gasklockan).

Oscar Properties tillträdde inte 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 och per dagen för detta Prospekt är det inte klart när Oscar Properties kan tillträda marken i projektet Gasklockan. En dialog förs med Stockholms stad i syfte att finna en acceptabel lösning avseende tillträdet av Gasklockan. Förhoppningsvis kommer Bolaget kunna tillträda när marken har blivit sanerad på sätt Bolaget kräver. I annat fall, dvs. om parterna inte kommer överens och tillträde av Gasklockan inte sker, är det Bolagets bedömning på grundval av extern legal rådgivning att Bolaget har rätt till kompensation för nedlagda kostnader från Stockholms stad. Bolaget avser dock att finansiera tillträdet genom en extern

medfinansiering som innebär att tillträdet ej fordrar rörelsekapital från Oscar Properties. Bolaget har stark tilltro till att överenskomma om sådan medfinansiering från extern part.

Bortsett från befintliga likvida medel (knappt 45 miljoner kronor) och medfinansieringen av tillträdet i projektet Gasklockan, så planerar Bolaget att inbringa ytterligare rörelsekapital om totalt cirka 900 miljoner kronor genom följande (icke-överenskomna och icke-säkerställda) åtgärder:

1. Avyttring av delar av befintligt fastighetsbestånd (cirka 609 miljoner kronor, varav drygt 70 miljoner kronor före årsskiftet 2019/2020). Bolaget har stark tilltro till att ytterligare rörelsekapital kan anskaffas genom avyttringar av befintligt fastighetsbestånd.
2. Ersättning från samarbetspartners för projektledning (cirka 37 miljoner kronor, varav cirka 2 miljoner kronor före årsskiftet 2019/2020). Bolaget har stark tilltro till att ytterligare rörelsekapital inkommer såsom ersättning från samarbetspartners för projektledning.
3. Avyttring av osälda bostadsrätter (cirka 87 miljoner kronor, varav cirka 47 miljoner kronor före årsskiftet 2019/2020). Bolaget har stark tilltro till att ytterligare rörelsekapital inkommer från avyttringar av osälda färdigställda bostadsrätter (vilka per datumet för detta prospekt uppgår till 11 stycken).
4. Företrädesemission av stamaktier (cirka 210 miljoner kronor, i kapitaltillskott efter avdrag för kvittningskomponent och emissionskostnader). Företrädesemissionen är villkorad av att Utbyteserbjudandet genomförs. Bolaget har stark tilltro till att Företrädesemissionen genomförs.

Om ovanstående åtgärder inte utfaller enligt plan före årsskiftet 2019/2020 bedöms Oscar Properties rörelsekapitalunderskott bestå per balansdagen 31 december 2019.

Utöver ovanstående rörelsekapitalstärkande åtgärder, så planerar Bolaget följande åtgärder för att minska behovet av rörelsekapital med drygt 600 miljoner kronor de kommande tolv månaderna:

1. Förlängning av befintliga lån (cirka 240 miljoner kronor) som förfaller till betalning under perioden 1 november 2019 till 31 oktober 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.
2. Förlängning av obligationslån i dotterbolag som förfaller till betalning i augusti 2020 (cirka 360 miljoner). Bolaget har stark tilltro till att överenskomma om förlängning av obligationslånet, eller finna annan finansiering, som innebär att det ej fordrar rörelsekapital från Oscar Properties inom de närmaste tolv månaderna.

Om alla planerade åtgärder genomförs är uppskattningen att Bolagets rörelsekapital kommer att vara 200-300 miljoner kronor högre om tolv månader, exklusive likviden från Företrädesemissionen.

Därutöver har Bolagets kunder separata och överenskomna byggnadskrediter om knappt 200 miljoner kronor, vilka finansierar byggverksamhetens åtaganden för färdigställande av projekt.

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

¹ Bolagets uppskattning per dagen för detta Prospekt.

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 2019, den 31 mars 2020, 30 juni 2020 samt 30 september 2020) inneha kassamedel om minst 30 miljoner kronor 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 rörelsekapitalsunderskott 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 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 har sedan den särskilda upplysningen lämnades förlängts till den 3 september 2021. Förlängningen är dock avhängig att Oscar Properties senast den 31 december 2019 gjort en frivillig amortering om 25 procent, motsvarande 112,5 mkr, av det nominella beloppet av obligationslånet. Om inte den frivilliga amorteringen gjorts senast den 31 december 2019 förfaller obligationslånet till omedelbar betalning.

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 erlægga månadsavgifter till föreningen för osålda lägenheter från och med föreningens tillträde.
- Att erlægga ett belopp motsvarande lokalhyra 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.

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.

Projektmarginalen 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 2018 med tillhörande noter, särskilt not 28, vilka har införlivats genom hänvisning i detta Prospekt.

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 2018 med tillhörande noter vilka har införlivats genom hänvisning i detta Prospekt.

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.

Successiv vinstavräkning

Vid tillämpning av successiv vinstavräkning (över tid) framkommer resultatet i takt med projektets färdigställande. Resultatet redovisas successivt från och med den dag bindande avtal ingåtts med bostadsrättsföreningen om uppförande av bostadsrätter och bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten. Vid byggstart överförs fastigheten med redovisat värde till entreprenadprojektet.

Som grundläggande villkor för tillämpning av successiv vinstavräkning gäller att projektintäkt och -kostnad ska kunna kvantifieras på ett tillförlitligt sätt. Successiv vinstavräkning innehåller en komponent av osäkerhet.

Omvärderingar av entreprenadprojektets förväntade slutresultat sker kvartalsvis och kan medföra korrigerande tidigare upparbetat resultat i berörda projekt. Denna prognosändring ingår i det redovisade resultatet för det aktuella kvartalet. Bedömda förluster belastar i sin helhet direkt det aktuella kvartalet.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Koncernens räntebärande skulder uppgick per den 30 september 2019 till 1 297,8 mkr och bestod av säkerställda skulder till kreditinstitut om 411,8 mkr, obligationslån om 810,0 mkr och övriga räntebärande långfristiga skulder om 76,0 mkr.

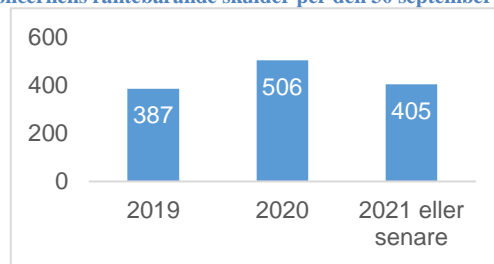
Per den 30 september 2019 uppgick den genomsnittliga räntan för räntebärande skulder i koncernbolagen samt i joint venture- och intresseföretagen till 5,4 procent exklusive preferensaktier av serie B (som klassificeras som räntebärande skuld i Bolagets koncernredovisning). Huvuddelen av de räntebärande skulderna löper med rörlig ränta (Stibor 3 månader).

De totala räntebärande skulderna i koncernbolagen och joint venture/intresseföretagen uppgick sammanlagt per den 30 september 2019 till 1 387,7 mkr och den genomsnittliga kapitalbindningen till 0,5 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 1 297,8 mkr per den 30 september 2019 förfaller 387,0 mkr under 2019, 506,0 mkr under 2020, och 404,8 mkr under 2021 eller senare.

– FÖRFALLOSTRUKTUR (MKR) –

Koncernens räntebärande skulder per den 30 september 2019



STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Koncernen hade per den 30 september 2019 ställt säkerhet för räntebärande skulder genom pant i fastighetsinteckningar, företagsinteckningar och likvida medel om totalt 1 410,4 mkr, varav 864,6 mkr utgjordes av pant i fastighetsinteckningar.

Däruöver hade Koncernen per den 30 september 2019 borgensåtaganden uppgående till 873,9 mkr till förmån för skulder i bostadsrättsföreningar uppgående till 948,9 mkr.

Koncernen har utestående köpeskilling för marken för projektet Plania (uppgående till totalt 61 miljoner kronor, varav 16 miljoner kronor utgörs av en räntebärande revers och 45 miljoner kronor ett tilläggsköpeskillingsåtagande) till ett bolag ("Plania Fastighets KB"). Enligt ett avtal med Plania Fastighets KB så ska Koncernen – för det fall Företrädesemissionen genomförs – lösa reversen (16 miljoner kronor) tjugo dagar efter att Företrädesemissionen genomförts samt erlägga tilläggsköpeskillingsåtagandet (45 miljoner kronor) senast den 30 april 2020.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER DEN 30 SEPTEMBER 2019

- Oscar Properties genomförde obligationskonverterings-erbjudandet. Oscar Properties hade enligt obligationsvillkoren, åtagit sig att möjliggöra för innehavaren av Bolagets utestående obligationer (ISIN:SE0005936390) att konvertera hela obligationer till stamaktier i Bolaget. Obligationer motsvarande ett nominellt belopp om 26 miljoner kronor konverterades till stamaktier i Bolaget.
- Oscar Properties tillträdde inte projekt Gasklockan på avsedd tillträdesdag den 31 oktober 2019, då marken inte lever upp till uppsatta miljökvalitetskrav. En dialog förs med Stockholms stad i syfte att finna en acceptabel lösning avseende tillträdet av Gasklockan. Förhoppningsvis kommer Bolaget kunna tillträda när marken har blivit sanerad på sätt Bolaget kräver. I annat fall, dvs. om parterna inte kommer överens och tillträde av Gasklockan inte sker, är det Bolagets bedömning på grundval av extern legal rådgivning att Bolaget har rätt till kompensation för nedlagda kostnader från Stockholms stad.

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 2016 och 2017 fördelades inkomsterna mellan de båda delarna av verksamheten enligt följande:

(mkr)	2016		2017	
	Projektutveckling	Förvaltning av hyresfastigheter	Projektutveckling	Förvaltning av hyresfastigheter
Försäljning av varor och tjänster	2 291,3	0,0	2 711,7	0,0
Hysesintäkter	0,0	49,9	0,0	76,6
Nettoomsättning	2 291,3	49,9	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 2016, 2017, 2018 och 2019 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 har emellertid för närvarande projekt som ännu inte är inkomstgenererande i Uppsala och Karlskrona och avser även 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. Med aktieinnehav i Bolaget omfattas eget, direkt och indirekt innehav samt närståendes innehav.

På årsstämman den 2 maj 2019 beslutades om omval av styrelseledamoten Oscar Engelbert samt nyval av Peter Norman, Therese Agerberth, Stefan De Geer och Ulf Nilsson. Peter Norman valdes till styrelseordförande.

Stefan De Geer lämnade den 26 juni 2019 styrelsen, och styrelsen består per dagen för detta prospekt av Peter Norman (styrelseordförande), Therese Agerberth, Oscar Engelbert och Ulf Nilsson.

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 Pepins Group AB (publ), Investment Consulting Group 8020 i Sverige AB, Quartile Fonder AB, Transportstyrelsen, Nasdaq Nordic Oy och Entropics Asset Management AB samt styrelseledamot i Kungliga Musikhögskolan och Peter Norman finanskonsult AB. • Uppdrag de senaste fem åren: Styrelseordförande i Svenska Taxiförbundets Service Aktieföretag och 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: 12 092 482 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 Kungsleden AB (publ), Sigfride Fastigheter AB och Krylbohus AB samt ledamot i överstyrelsen för Stockholms Brandkontor. • 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) och Hammarby Bandy AB. • Aktieinnehav i Bolaget: 160 000 stamaktier.

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

LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Oscar Properties ledning består för tillfället av åtta 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. Med aktieinnehav i Bolaget omfattas eget, direkt och indirekt innehav samt närståendes innehav.

Oscar Engelbert

Verkställande direktör

Se under avsnitt ”Styrelse”.

Per-Axel Sundström

CFO, sedan 2019 • Född 1956 • Utbildning och erfarenhet: Civilekonom, Uppsala universitet. Tidigare CFO i bland annat Hembla AB (publ) (tidigare D. Carnegie & Co AB (publ)), International Marine Group AB, Industri AB Karlsvik och Investment AB Karlsvik, ekonomichef i European Drug Testing Service AB och Permascand Laser AB • Pågående uppdrag: Styrelseledamot i PAX Consulting AB, KEPRI Aktiebolag, Bostadsrättsföreningen Röda Lacket och Bostadsrättsföreningen Formannen 13 & 14 • Uppdrag de senaste fem åren: – • Aktieinnehav i Bolaget: –

Louise Grandinson

Affärsutvecklingschef, sedan 2017 • Född 1981 • Utbildning och erfarenhet: Magisterexamen, Handelshögskolan i Stockholm. Tidigare Investeringsansvarig och CFO inom Axel Johnson gruppen, MAG Interactive samt ansvarig för digital affärsutveckling på Walt Disney. • Pågående uppdrag: Styrelseledamot i Hummeludden AB, Convendum Corporation AB (publ), Parakey AB samt TML Solutions AB. • Uppdrag de senaste fem åren: Styrelseledamot i ISBIT GAMES AB och Gaming on the tail AB och styrelsesuppleant i Laetitia AB • 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: –

Inger Olsson

Projektutvecklingschef, sedan 2018 • Född 1955 • Utbildning och erfarenhet: Civilingenjörsexamen, Kungliga Tekniska Högskolan, Affärs- och projektutveckling kommersiellt och bostäder i Skanska inkl. uppstart av BoKlok-konceptet, Risk Management på koncernstab och VD för några projektbolag i stora komplexa projekt inom Skanska. Internationell erfarenhet. Pågående uppdrag: Styrelsesuppleant i Wellenius Business Consult AB • Uppdrag de senaste fem åren: Styrelseledamot och verkställande direktör i projektbolag inom Skanska, styrelsesuppleant i Bostadsrättsföreningen Origo samt kommunägda bolag i Sundbyberg • Aktieinnehav i Bolaget: –

Karin Handin

Head of People and Culture, sedan 2018 • Född 1971 • Utbildning och erfarenhet: Arbetslivspsykologi från Mälardalens högskola, Masters of Media, Projektledarutbildning IT/Media, Bachelor of Arts, kommunikationsinriktning, Griffith University, Australien. HR Manager på Ford Motor Company AB, HR Business Partner på Upplands Motor, HR Performance & System Manager på DHL. • Pågående uppdrag – • Uppdrag de senaste fem åren: – • Aktieinnehav i Bolaget: –

Krister Karjalainen

Marknadschef, sedan 2019 • Född 1970 • Utbildning och erfarenhet: Global Marknadsdirektör Safilo Group, Marknadschef Norden och UK Procter & Gamble, Digital marknadschef IKEA Sverige, Digital marknadschef Arla Foods Norden, Global Digital Marknadschef Nokia Corporation • Pågående uppdrag: – • Uppdrag de senaste fem åren: Styrelseledamot i Interactive Advertising Bureau Sverige ek. för. • 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 inledas, (iii) varit föremål för anklagelser eller sanktioner från myndigheter eller offentligt 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.

Karin Handin och Krister Karjalainen har beslutat att avsluta sina anställningar i Bolaget och därmed sina roller som ledande befattningshavare. När de lämnar sina befattningar kommer deras roller att fördelas på andra ledande befattningshavare och de kommer inte att ersättas med nyanställningar. Per dagen för detta Prospekt har de ännu inte avslutat sina anställningar.

Ersättningar och förmåner till styrelse och ledande befattningshavare för räkenskapsåret 2018

(tkr)	Arvode/ Lön	Varav tantiem ¹⁾	Förmåner	Pension	Summa
Jakob Grinbaum, ordförande	400	–	–	–	400
Staffan Persson ²⁾ , styrelseledamot	200	–	–	–	200
Oscar Engelbert, styrelseledamot och VD	3 060	–	574	434	4 068
Ann Grevelius, styrelseledamot	225	–	–	–	225
Johan Thorell ³⁾ , styrelseledamot	250	–	–	–	250
Övriga ledande befattningshavare ⁴⁾	15 925	(5 334) ⁵⁾	318	3 422	19 665
Totalt	20 060	(5 334)	893	3 856	24 808

¹⁾ 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.

²⁾ Staffan Persson avgick som styrelseledamot den 21 december 2018.

³⁾ Har fakturerat via bolag.

⁴⁾ Sju personer vid ingången av räkenskapsåret 2018, sex personer vid utgången av räkenskapsåret 2018.

⁵⁾ Avser rörlig ersättning som införtjänats under 2017 men som utbetalats under 2018.

Löner och ersättningar

Bolagets ledande befattningshavare inklusive styrelseledamöter uppbar under 2018 sammanlagt 21,0 miljoner kronor i lön, andra ersättningar och förmåner exklusive pension. Bolagets verkställande direktör uppbar en lön om 250 tkr i månaden och har rätt till en tjänstebil.

Ledande befattningshavare är berättigade till rörlig lön. Den rörliga lönen ska baseras på utfallet av ett antal konkreta och koncerngemensamma verksamhetsmål med utgångspunkt från den långsiktiga affärsplanen som godkänts av styrelsen. Respektive mål ska ges en viktning av total rörlig lön beroende på hur viktigt respektive mål 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 2018 uppfylldes inte dessa resultatparametrar och ingen rörlig ersättning utgick således till de ledande befattningshavarna.

Rörlig lön, vilken som huvudregel 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.

Bolagets verkställande direktör Oscar Engelbert har i samband med offentliggörandet av de slutliga villkoren för Erbjudandena den 6 november 2019 åtagit sig att arbeta utan lön och rörlig ersättning under räkenskapsåret 2020.

Pensioner

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 2018 gjordes pensionsavsättningar till ledande befattningshavare med 3 856 tkr.

REVISOR

Vid årsstämman den 2 maj 2019 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. Dessförinnan var Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB revisor, med Ola Salemyr som huvudansvarig revisor. Ola Salemyr är medlem i FAR.

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 2018 ingår i årsredovisningen för 2018 och innehåller inga avvikelser från Koden under 2018.

VALBEREDNING

Valberedningen utses enligt följande principer, som antogs på årsstämman 2016 och som gäller till dess bolagsstämman beslutar att andra principer för valberedningens utseende ska gälla.

Styrelsens ordförande kontaktar de tre största aktieägarna baserat på Euroclear Sweden AB:s förteckning över registrerade aktieägare per sista bankdagen i augusti varje år. De tre största aktieägarna ska erbjudas möjlighet att utse varsin representant att, jämte ordföranden, utgöra valberedningen för tiden tills dess en ny valberedning har utsetts. Om någon av dessa aktieägare väljer att avstå från sin rätt att utse en representant övergår rätten till den aktieägare som, efter dessa aktieägare, har det största aktieägandet. Ordförande i valberedningen ska, om inte ledamöterna enas om annat, vara den ledamot som röstmässigt representerar den största aktieägaren.

Parkgate AB, Zimbrine Holding BV, Ernström & C:o AB samt Fjärde AP-fonden nominerade i enlighet med ovanstående principer ledamöter till valberedningen inför årsstämman 2019, som bestod av följande personer.

- Parkgate AB har utsett Fredrik Palm, advokat och delägare på Gernandt & Danielsson Advokatbyrå KB, till ledamot (och ordförande) i valberedningen.
- Zimbrine Holding BV och Ernström & C:o AB har gemensamt utsett Charlotte Hybinette, Senior Investment Manager vid Ernström & C:o AB, till ledamot i valberedningen.
- Fjärde AP-fonden har utsett Olof Nyström, Senior Portföljförvaltare Fastigheter vid Fjärde AP-fonden, till ledamot i valberedningen.
- Vidare är Jakob Grinbaum, styrelsens före detta 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 Styrelsens finansiella situation samt framsteg i förhandlingar och frågeställningar i intresseföretag. Utvecklingsstadier av Bolagets projekt diskuteras vid behov. Bolagets revisor närvarar och rapporterar vid styrelsemöten vid behov. Styrelsen är beslutförför när mer än hälften av ledamöterna är närvarande. För närvarande består Oscar Properties styrelse av fyra ledamöter, se avsnitt "Styrelse, ledande befattningshavare och revisor – Styrelse".

STYRELSENS UTSKOTT

Revisionsutskottet

Revisionsutskottet inrättades vid det konstituerande styrelsemötet den 2 maj 2019 och har sedan den 26 juni 2019 (dvs. i samband med Stefan De Geers avgång från styrelsen) bestått av Peter Norman (ordförande) och Therese Agerberth.

Revisionsutskottet har fått i uppgift av styrelsen att:

- a. Övervaka Bolagets finansiella rapportering;
- b. Med avseende på den finansiella rapporteringen övervaka effektiviteten i Bolagets interna kontroll, interrevisions och riskhantering;
- c. Hålla sig informerat om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen;
- d. Granska och övervaka revisornas opartiskhet och självständighet och därvid särskilt uppmärksamma om revisorn tillhandahåller Bolaget andra tjänster än revisionstjänster; och
- e. Biträda vid upprättandet av förslag till bolagsstämmans beslut om revisorsval.

Ersättningsutskottet

Ersättningsutskottet inrättades vid det konstituerande styrelsemötet den 2 maj 2019 och har sedan dess bestått av Ulf Nilsson (ordförande) och Peter Norman.

Ersättningsutskottet har fått i uppgift av styrelsen att:

- a. Bereda styrelsens beslut i frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor;
- b. Följa och utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar för bolagsledningen; och
- c. 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 lagen (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. Inga aktier i Bolaget innehas av Bolaget, på dess vägnar eller av dess dotterbolag. Bolagsordningen innehåller inga bestämmelser som inskränker rätten att fritt överlåta aktierna.

Oscar Properties är inte och har inte varit föremål för ett offentligt uppköpserbjudande eller dylikt under det innevarande eller föregående räkenskapsåret. Aktierna är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningsskyldighet.

Enligt lagen (2006:451) om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden får ett bolag endast efter beslut av bolagsstämman vidta åtgärder som är ägnade att försämra förutsättningarna för ett erbjudandes lämnande eller genomförande, om styrelsen eller verkställande direktören har grundad anledning att anta att erbjudandet är nära förestående.

De rättigheter som är förknippade med aktierna kan endast förändras av bolagsstämman i enlighet med aktiebolagslagen.

AKTIER OCH AKTIEKAPITAL PER DAGEN FÖR DETTA PROSPEKT

Enligt Bolagets registrerade bolagsordning per dagen för detta Prospekt ska Bolagets aktiekapital uppgå till lägst 61 500 000 kronor och högst 246 000 000 kronor uppdelat på lägst 30 750 000 och högst 123 000 000 aktier. Extra bolagsstämman den 8 november 2019 har beslutat att, beroende på utfall i Erbjudandena, anta en av två alternativa ändrade bolagsordningar, 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 detta prospekt totalt 33 423 286 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 dagen för detta Prospekt. Efter Erbjudandenas genomförande kommer Bolaget att ge ut maximalt 229 707 355 stamaktier (ISIN: SE0005095601), se avsnittet ”Förändringar i kapitalstrukturen i samband med Erbjudandena” nedan.

Aktiekapitalet i Oscar Properties uppgick per dagen för detta Prospekt till 71 584 644 kronor fördelat på 35 792 322 aktier, envar med ett kvotvärde om 2 kronor. Per den 31 december 2018 uppgick aktiekapitalet i Oscar Properties till 61 865 064 kronor fördelat på 30 932 532 aktier. Per den 1 januari 2018 uppgick aktiekapitalet i Oscar Properties till 60 909 180 kronor fördelat på 30 454 590 aktier.

VILLKOR I SAMMANDRAG FÖR PREFERENSAKTIER OCH STAMAKTIER

	Preferensaktie	Preferensaktie av serie B	Stamaktie
Utdelning ¹ :	Företråde, 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).	Företråde, 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 därom). Utdelningen kan 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 utbetalad utdelning.	Årlig ränta om 10 procent på ej utbetalad 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.	Nej.
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 stamaktier av serie 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 "Bolagsordning".		

¹ Enligt villkoren för Bolagets utestående obligationslån är Bolaget förhindrat att lämna utdelning fram till obligationslånets förfall i september 2021.

Förändringar i aktier och aktiekapital i samband med Erbjudandena

Genom Erbjudandena kommer Bolaget att emittera högst 229 707 355 stamaktier och Bolagets aktiekapital kommer att öka med högst 229 707 355 kronor och antalet röster i Bolaget kommer att öka med högst 229 707 355 röster.

För ursprungliga stamaktieägare, preferensaktieägare och preferensaktieägare av serie B som ej deltar i Erbjudandena uppkommer en utspädningseffekt. Omfattning av utspädningseffekten för respektive aktieslag redovisas i tabellerna nedan för fyra olika exemplifierande scenarion¹:

- (i) vid 70 % teckning i Utbyteserbjudandet och 0 % teckning i Företrädesemissionen,
- (ii) vid 70 % teckning i Utbyteserbjudandet och 100 % teckning i Företrädesemissionen,
- (iii) vid 100 % teckning i Utbyteserbjudandet och 0 % teckning i Företrädesemissionen, och
- (iv) vid 100 % teckning i Utbyteserbjudandet och 100 % teckning i Företrädesemissionen.

Antagande: 70 % teckning Utbyteserbjudandet, 0 % 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	33 423 286	93,3 %	33 423 286	99,3 %	33 423 286	42,0 %	33 423 286	43,1 %
Nya stamaktier	–	–	–	–	43 813 647	55,0 %	43 813 647	56,6 %
Preferensaktier	2 234 435	6,2 %	223 443,5	0,7 %	2 234 435	2,8 %	223 443,5	0,3 %
Preferensaktier av serie B	134 601	0,4 %	13 460,1	> 0,0 %	134 601	0,2 %	13 460,1	> 0,0 %
Stamaktier av serie B	–	–	–	–	–	–	–	–
Stamaktier av serie B2	–	–	–	–	–	–	–	–
Totalt	35 792 322	100 %	33 660 190	100 %	79 605 969	100 %	77 473 837	100 %

Antagande: 70 % 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	33 423 286	93,3 %	33 423 286	99,3 %	33 423 286	13,5 %	33 423 286	13,7 %
Nya stamaktier	–	–	–	–	210 930 077	85,5 %	210 930 077	86,2 %
Preferensaktier	2 234 435	6,2 %	223 443,5	0,7 %	2 234 435	0,9 %	223 443,5	0,1 %
Preferensaktier av serie B	134 601	0,4 %	13 460,1	> 0,0 %	134 601	0,1 %	13 460,1	> 0,0 %
Stamaktier av serie B	–	–	–	–	–	–	–	–
Stamaktier av serie B2	–	–	–	–	–	–	–	–
Totalt	35 792 322	100 %	33 660 190	100 %	246 722 399	100 %	244 590 266,6	100 %

¹ Vid beräkningen av utspädningseffekterna har inte tagits i beaktande den positiva utspädningseffekten av att Bolaget efter Utbyteserbjudandets genomförande kommer att inneha preferensaktier och preferensaktier av serie B som inte berättigar till utdelning eller kan företrädas vid

bolagsstämma. Vid antagande om 70 % teckning i Utbyteserbjudandet har beräkningarna gjorts utifrån att 70 % av respektive preferensaktieslag anmäler sig för Utbyteserbjudandet i enlighet med villkoren för Utbyteserbjudandet.

Antagande: 100 % teckning Utbyteserbjudandet, 0 % 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	33 423 286	93,3 %	33 423 286	99,3 %	33 423 286	34,0 %	33 423 286	34,7 %
Nya stamaktier	–	–	–	–	62 590 925	63,6 %	62 590 925	65,0 %
Preferensaktier	2 234 435	6,2 %	223 443,5	0,7 %	2 234 435	2,3 %	223 443,5	0,2 %
Preferensaktier av serie B	134 601	0,4 %	13 460,1	> 0,0 %	134 601	0,1 %	13 460,1	> 0,0 %
Stamaktier av serie B	–	–	–	–	–	–	–	–
Stamaktier av serie B2	–	–	–	–	–	–	–	–
Totalt	35 792 322	100 %	33 660 190	100 %	98 383	100 %	96 251 114,6	100 %

Antagande: 100 % 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	33 423 286	93,3 %	33 423 286	99,3 %	33 423 286	12,6 %	33 423 286	12,7 %
Nya stamaktier	–	–	–	–	229 707 355	86,5 %	229 707 355	87,2 %
Preferensaktier	2 234 435	6,2 %	223 443,5	0,7 %	2 234 435	0,8 %	223 443,5	0,1 %
Preferensaktier av serie B	134 601	0,4 %	13 460,1	> 0,0 %	134 601	0,1 %	13 460,1	> 0,0 %
Stamaktier av serie B	–	–	–	–	–	–	–	–
Stamaktier av serie B2	–	–	–	–	–	–	–	–
Totalt	35 792 322	100 %	33 660 190	100 %	265 499 677	100 %	263 367 544,6	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 2019 och det högsta antalet stamaktier som kan komma att ges ut i Erbjudandena.

	Före Erbjudandena (per den 30 september 2019)	Efter Erbjudandena
Eget kapital, mkr	974,3	1 223,3 ¹
Antal aktier	35 792 322	265 499 677
Substansvärde per aktie, kr	27,22	4,61

¹ Avser Koncernens eget kapital per den 30 september 2019 ökat med emissionslikviden före avdrag för emissionskostnader.

Utbyteserbjudandet

Extra bolagsstämman den 8 november 2019 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 att betala för tecknade aktier.

Varje återköpt preferensaktie räcker till betalning av 25 nya stamaktier och varje återköpt preferensaktie av serie B räcker till betalning av 50 nya stamaktier. Om samtliga innehavare av preferensaktier och preferensaktier av serie B accepterar Utbyteserbjudandet kommer Bolaget att emittera högst 62 590 925 nya stamaktier och Bolagets aktiekapital kommer att öka med högst 62 590 925 kronor.

Företrädesemissionen

Extra bolagsstämman den 8 november 2019 beslutade om nyemission av stamaktier med företrädesrätt för Bolagets stamaktieägare. Om Företrädesemissionen fulltecknas kommer Bolaget att emittera högst 167 116 430 nya stamaktier och Bolagets aktiekapital kommer att öka med högst 167 116 430 kronor. Teckningskursen i Företrädesemissionen är 1,49 kronor per stamaktie. Vid fullteckning kommer Företrädesemissionen att tillföra Bolaget 249 003 480,7 kronor (före avdrag för emissionskostnader om cirka 20 miljoner kronor).

Konverteringserbjudandet

Styrelsen beslutade den 17 oktober 2019 med stöd av emissionsbemyndigandet, beslutat av den extra bolagsstämman den 23 september 2019, om nyemission riktad till innehavare av

hela Obligationer med ett nominellt belopp om en miljon (1 000 000) kronor som var införda i den av Euroclear Sweden AB förda skuldboken den 4 oktober 2019, varigenom dessa innehavare erbjöds teckna upp till 186 915 nya stamaktier per hel obligation genom att använda obligationsfordran för att betala för tecknade aktier. Teckningskursen i Konverteringserbjudandet var 5,35 kronor per stamaktie.

I samband med Obligationsförlängningen åtog sig Bolaget att möjliggöra för innehavare av Bolagets utestående obligationer att konvertera hela obligationer till stamaktier i Bolaget. Konverteringserbjudandet avsåg högst 40 % av obligationslånets nominella belopp om 450 miljoner kronor.

Utfallet i Konverteringserbjudandet offentliggjordes den 29 oktober 2019. Sammanlagt konverterades motsvarande 26 miljoner kronor av obligationslånet till 4 859 790 stamaktier. Emissionen av 4 859 790 stamaktier registrerades av Bolagsverket den 6 november 2019 och innebar att Bolagets aktiekapital ökade med 9 719 580 kronor.

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

Beslutat 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 förut äger. 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 avvikelser 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 bolagsstämma 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 Utbyteserbjudandet, 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 ske under perioden 1–31 mars varje år 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 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"). Per den 30 september 2019 uppgår den uppräknade inlösenlikviden på preferensaktier av serie B som är anmälda för inlösen till 51,8 miljoner kronor.

På begäran av Bolaget och efter beslut av bolagsstämma 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.¹ 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 – Viktigt 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 beslutade att ingen utdelning för preferensaktier, preferensaktier av serie B eller stamaktier lämnas för räkenskapsåret 2018. Enligt bolagsordningen medför detta att preferensaktier och preferensaktier av serie B, i tillägg till framtida preferensutdelning, har rätt att erhålla ett belopp, jämnt fördelat på varje preferensaktie respektive preferensaktie av serie B, som motsvarar det som enligt bolagsordning skulle ha delats ut genom beslut på årsstämman 2019 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 2019 uppgår detta belopp till 23,6 miljoner kronor. 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 obligationslånet förfall i september 2021.

EMISSIONSBEMYNDIGANDEN

Årsstämman den 2 maj 2019 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 vid tidpunkten för årsstämman 2019, 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 tio (10) procent baserat på det totala antalet röster i bolaget vid tidpunkten för årsstämman 2019. 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.

Extra bolagsstämma den 23 september 2019 beslutade att bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästa årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, att betalas kontant, med apportegendom eller genom kvittning, besluta om nyemission av aktier samt teckningsoptioner och/eller konvertibler avseende sådana aktier. Bemyndigandet omfattar Bolagets samtliga aktieslag vid var tid antagen bolagsordning. Syftet med bemyndigandet och skälen till eventuell avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt är att möjliggöra ett utbyteserbjudande (i enlighet med Utbyteserbjudandet), samt i övrigt för att medge förändring av bolagets kapitalstruktur, kapitalanskaffningar, eller för att finansiera fortsatt verksamhet eller tillväxt i bolaget på andra sätt.

TECKNINGSOPTIONER, KONVERTIBLER OCH INCITAMENTSPROGRAM

Bolaget har 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 cirka 33,8 procent av aktierna och innehar 35,9 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 detta Prospekt.

Oscar Properties, största ägare, 15 november 2019

Ägare	Antal aktier			Andel	
	Stamaktier	Preferensaktier	Preferensaktier av serie B	Innehav (%)	Röster (%)
Oscar Engelbert, genom bolag	12 092 482	–	–	33,8 %	35,9 %
Staffan Persson, genom bolag	2 955 357	13 049	–	8,3 %	8,8 %
Ernström & C:o AB	2 000 000	20 642	–	5,6 %	5,9 %
Fjärde AP-fonden	1 769 143	67 586	–	5,1 %	5,3 %
Övriga	14 606 304	2 133 158	134 601	47,1 %	44,1 %
Summa	33 423 286	2 234 435	134 601	100,0 %	100,0

Informationen om aktieägarstruktur per den 15 november är baserad på uppgifter från Euroclear Sweden per den 30 september och för Bolaget därefter kända ändringar (inklusive Obligationskonverteringen).

Per den 15 november 2019 uppgick det totala antalet aktier i Oscar Properties till 35 792 322, varav 33 423 286 aktier utgör stamaktier, 2 234 435 aktier utgör preferensaktier, samt 134 601 aktier utgör preferensaktier av serie B. Per samma datum uppgår antalet röster i Bolaget

¹ För det fall sådan dag inte är bankdag ska avstämningsdagen vara närmast föregående bankdag.

till 33 660 189,6, varav stamaktier motsvarar 33 423 286 röster, preferensaktier motsvarar 223 443,5 röster och preferensaktier av serie B motsvarar 13 460,1 röster.

AKTIEKAPITALET UTVECKLING

Nedanstående tabell visar förändringen av aktiekapitalet och antalet aktier i Oscar Properties sedan Bolaget grundades 2011 (fram till och med dagen för detta Prospekt) 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
December 2012	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
Februari 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
April 2015	Inlösen av tidigare preferensaktier	-731 250	28 069 983 stamaktier	-1 462 500	56 139 966	2
April 2015	Fondemission av preferensaktier	140 349	28 069 983 stamaktier 140 349 preferensaktier	280 698	56 420 664	2
April 2015	Emission av preferensaktier	660 147	28 069 983 stamaktier 800 496 preferensaktier	1 320 294	57 740 958	2
April 2015	Emission av preferensaktier	399 504	28 069 983 stamaktier 1 200 000 preferensaktier	799 008	58 539 966	2
Mars 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
Mars 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
Juni 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 ⁵⁾	Nyemission av stamaktier till vissa innehavare av bolagets obligationer	4 859 790	33 423 286 stamaktier 2 234 435 preferensaktier 134 601 preferensaktier av serie B	9 719 580	71 584 644	2

<i>December 2019</i>	Minskning av aktiekapitalet utan indragning av aktier för avsättning till fritt eget kapital	-35 792 322	33 423 286 stamaktier 2 234 435 preferensaktier 134 601 preferensaktier av serie B	-35 792 322	35 792 322	1
<i>December 2019</i> ⁶⁾	Nyemission av stamaktier i syfte att genomföra Utbyteserbjudandet	Högst 62 590 925	Högst 96 014 211 stamaktier 2 234 435 preferensaktier 134 601 preferensaktier av serie B	Högst 62 590 925	Högst 98 383 247	1
<i>December 2019</i> ⁶⁾	Nyemission av stamaktier i syfte att genomföra Företrädesemissionen	Högst 167 116 430	Högst 263 130 641 stamaktier 2 234 435 preferensaktier 134 601 preferensaktier av serie B	Högst 167 116 430	Högst 265 499 677	1
<i>December 2019</i>	Fondemission utan utgivning av nya aktier	75 932 532	Högst 263 130 641 stamaktier 2 234 435 preferensaktier 134 601 preferensaktier av serie B	75 932 532	Högst 341 432 209	Lägst 1,286

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 miljoner kronor, dvs. cirka tre fjärdedelar av den totala emissionsvolymen, lämnades en rabatt om 1,5 procent på teckningskursen, vilket innebär 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⁾ Kvittningsemmissionen 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⁾ Kvittningsemmissionen innebär en reglering av Skandrenting AB:s fordran på Bolaget och skedde till en teckningskurs om 187,50 kr, motsvarande preferensaktiens stängningskurs på Nasdaq Stockholm den 14 juni 2018.

⁵⁾ Se närmare avsnittet "– Konverteringserbjudandet" ovan.

⁶⁾ Se närmare avsnittet "– Förändringar i aktier och aktiekapital i samband med Erbjudandena" ovan.

Bolagsordning

För att möjliggöra Erbjudandena beslutade extra bolagsstämma den 8 november 2019 om antagande av ny bolagsordning för Bolaget. Två alternativa lydelse har beslutats om och vilken som registreras är beroende av utfallen i Erbjudandena. Om antalet tecknade aktier i Erbjudandena tillsammans med nyemissionen av 4 859 790 stamaktier, som registrerades av Bolagsverket den 6 november 2019, medför att bolaget emitterar minst 61 567 468 aktier ska "Bolagsordning 1" nedan antas. Om bolaget emitterar 61 567 468 aktier eller färre ska "Bolagsordning 2" nedan antas. Bolagsordning 1 och Bolagsordning 2 skiljer sig avseende högsta och lägsta nivå för aktiekapitalet samt högsta och lägsta antal aktier i Bolaget.

Varken Bolagsordning 1 eller Bolagsordning 2 har per dagen för detta Prospekt registrerats av Bolagsverket.

BOLAGSORDNING 1

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

Antagen på extra bolagsstämma den 8 november 2019.

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 92 500 000 kronor och till högst 370 000 000 kronor.

5 Aktier

- 5.1. Antalet aktier i bolaget ska uppgå till lägst 92 500 000 och till högst 370 000 000. 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 lottnings.
- 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 lottnings.
- 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 avvikelser 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 utbetalat belopp ("**Innestående Belopp**") innan utdelning på stamaktierna lämnas. Innestående Belopp, ska räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om tio (10) procent, varvid uppräknings ska ske med början från den kvartalsvisa tidpunkt då utbetalning av del av utdelningen skett (eller borde ha skett, i det fall det ej skett någon utdelning alls). Till undvikande av tvivel ska ett Innestående Belopp beräknas för preferensaktierna och ett Innestående Belopp för preferensaktierna av serie B. För det fall utdelning understigande Preferensutdelning och Preferensutdelning B lämnas ska varje preferensaktie respektive preferensaktie av serie B erhålla samma procentuella andel (pro rata) av den utdelning som skulle lämnats enligt villkoren för respektive preferensaktieslag.
- 6.7. För det fall antalet preferensaktier och/eller preferensaktier av serie B ändras genom sammanläggning, uppdelning eller liknande bolagshändelse ska de belopp som preferensaktien respektive preferensaktien av serie B berättigar till enligt punkt 6-8 i denna bolagsordning omräknas för att återspegla förändringen.

7 Inlösen

Preferensaktier

- 7.1. Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan ske genom inlösen av ett visst antal eller samtliga preferensaktier efter beslut av bolagsstämman. När minskningsbeslut fattas ska ett belopp motsvarande minskningsbeloppet avsättas till reservfonden om härför erforderliga medel finns tillgängliga.
- 7.2. Fördelningen av preferensaktier som ska lösas in ska ske pro rata i förhållande till det antal preferensaktier som varje preferensaktieägare äger vid tidpunkten för 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. Sådant anmälan ska göras skriftligen på blankett tillhandahållen av bolaget, varvid ska anges hur många preferensaktier av serie B som önskas inlösas. Anmälan är oåterkallelig.

- 7.6. Sedan styrelsen mottagit anmälningar om inlösen av preferensaktier av serie B och prövat att dessa inkommit i rätt tid, samt att inlösen kan ske med hänsyn till (i) bolagets senaste fastställda balansräkning, med beaktande av ändringar i det bundna egna kapitalet som har skett efter balansdagen, (ii) att det framstår som försvarligt med hänsyn till de krav som uppställs i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen (inklusive med beaktande av eventuella utestående obligationsvillkor), (iii) gränserna för bolagets aktiekapital, och (iv) övriga villkor enligt bolagsordningen (inklusive eventuellt Innestående Belopp på övriga preferensaktier), ska styrelsen besluta om minskningen samt vidta erforderliga åtgärder för att inlösen sker med avstämningsdag för indragning av aktier den 1 juli. För det fall sådan dag ej är bankdag ska avstämningsdagen vara närmast föregående bankdag. För det fall någon av omständigheterna enligt (i)–(iv) ovan motiverar inlösen av ett lägre antal preferensaktier av serie B än vad det inkommit anmälningar för ska styrelsen besluta att inlösa det högsta antal preferensaktier av serie B som kan ske med hänsyn till omständigheterna enligt (i)–(iv) ovan. Styrelsen ska i dessa fall besluta att inlösa eventuella återstående preferensaktier av serie B som anmälts för inlösen så snart det kan ske med hänsyn till omständigheterna enligt (i)–(iv) ovan.

- 7.7. När minskningsbeslutet fattas ska ett belopp motsvarande minskningsbeloppet avsättas till reservfonden om härför erforderliga medel finns tillgängliga.

- 7.8. För det fall fler preferensaktier av serie B anmäls för inlösen än vad som kan inlösas enligt punkten 7.6 ovan ska fördelning av vilka aktier som löses in ske pro rata i förhållande till det antal preferensaktier av serie B som varje ägare anmält för inlösen vid anmälningsperiodens utgång den 31 mars. Om fördelningen enligt ovan inte går jämnt ut ska fördelningen ske genom lotning.

- 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 lottning. Om beslutet biträds av samtliga ägare av preferensaktier av serie B kan dock bolagsstämman besluta vilka preferensaktier av serie B som ska inlösas.
- 7.13. Lösenbeloppet avseende preferensaktier av serie B ska i dessa fall vara 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 anmäls för, eller annars är föremål för, inlösen ska vara skyldig att inom tre månader från erhållande av skriftlig underrättelse om styrelsens beslut om inlösen motta lösenbeloppet för preferensaktien av serie B eller, där Bolagsverkets eller rättens tillstånd till minskningen erfordras, efter erhållande av underrättelse att beslut om sådant tillstånd har vunnit laga kraft.

8 Bolagets upplösning

- 8.1 Vid bolagets upplösning har stamaktier, stamaktier av serie B, stamaktier av serie B2, preferensaktier och preferensaktier av serie B rätt till bolagets behållna tillgångar enligt följande:
- (1) I första hand ska preferensaktier jämsides med preferensaktier av serie B, i enlighet med principerna i punkten 6.6 ovan, erhålla ett belopp (i) per preferensaktie uppgående till 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 dels vara upptagen i utskrift eller annan framställning av hela aktieboken avseende förhållandena fem vardagar före stämman, dels 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.

BOLAGSORDNING 2

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

Antagen på extra bolagsstämma den 8 november 2019.

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 50 000 000 kronor och till högst 200 000 000 kronor.

5 Aktier

- 5.1. Antalet aktier i bolaget ska uppgå till lägst 30 750 000 och till högst 123 000 000. 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 lottnings.
- 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 lottnings.
- 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 utbetalat belopp ("**Innestående Belopp**") innan utdelning på stamaktierna lämnas. Innestående Belopp, ska räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om tio (10) procent, varvid uppräknings ska ske med början från den kvartalsvisa tidpunkt då utbetalning av del av utdelningen skett (eller borde ha skett, i det fall det ej skett någon utdelning alls). Till undvikande av tvivel ska ett Innestående Belopp beräknas för preferensaktierna och ett Innestående Belopp för preferensaktierna av serie B. För det fall utdelning understigande Preferensutdelning och Preferensutdelning B lämnas ska varje preferensaktie respektive preferensaktie av serie B erhålla samma procentuella andel (pro rata) av den utdelning som skulle lämnats enligt villkoren för respektive preferensaktieslag.
- 6.7. För det fall antalet preferensaktier och/eller preferensaktier av serie B ändras genom sammanläggning, uppdelning eller liknande bolagshändelse ska de belopp som preferensaktien respektive preferensaktien av serie B berättigar till enligt punkt 6-8 i denna bolagsordning omräknas för att återspegla förändringen.

7 Inlösen

Preferensaktier

- 7.1. Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan ske genom inlösen av ett visst antal eller samtliga preferensaktier efter beslut av bolagsstämman. När minskningsbeslut fattas ska ett belopp motsvarande minskningsbeloppet avsättas till reservfonden om härför erforderliga medel finns tillgängliga.
- 7.2. Fördelningen av preferensaktier som ska lösas in ska ske pro rata i förhållande till det antal preferensaktier som varje preferensaktieägare äger vid tidpunkten för 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. Sådant anmälan ska göras skriftligen på blankett tillhandahållen av bolaget, varvid ska anges hur många preferensaktier av serie B som önskas inlösas. Anmälan är oåterkallelig.

- 7.6. Sedan styrelsen mottagit anmälningar om inlösen av preferensaktier av serie B och prövat att dessa inkommit i rätt tid, samt att inlösen kan ske med hänsyn till (i) bolagets senaste fastställda balansräkning, med beaktande av ändringar i det bundna egna kapitalet som har skett efter balansdagen, (ii) att det framstår som försvarligt med hänsyn till de krav som uppställs i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen (inklusive med beaktande av eventuella utestående obligationsvillkor), (iii) gränserna för bolagets aktiekapital, och (iv) övriga villkor enligt bolagsordningen (inklusive eventuellt Innestående Belopp på övriga preferensaktier), ska styrelsen besluta om minskningen samt vidta erforderliga åtgärder för att inlösen sker med avstämningsdag för indragning av aktier den 1 juli. För det fall sådan dag ej är bankdag ska avstämningsdagen vara närmast föregående bankdag. För det fall någon av omständigheterna enligt (i)–(iv) ovan motiverar inlösen av ett lägre antal preferensaktier av serie B än vad det inkommit anmälningar för ska styrelsen besluta att inlösa det högsta antal preferensaktier av serie B som kan ske med hänsyn till omständigheterna enligt (i)–(iv) ovan. Styrelsen ska i dessa fall besluta att inlösa eventuella återstående preferensaktier av serie B som anmälts för inlösen så snart det kan ske med hänsyn till omständigheterna enligt (i)–(iv) ovan.

- 7.7. När minskningsbeslutet fattas ska ett belopp motsvarande minskningsbeloppet avsättas till reservfonden om härför erforderliga medel finns tillgängliga.

- 7.8. För det fall fler preferensaktier av serie B anmäls för inlösen än vad som kan inlösas enligt punkten 7.6 ovan ska fördelning av vilka aktier som löses in ske pro rata i förhållande till det antal preferensaktier av serie B som varje ägare anmält för inlösen vid anmälningsperiodens utgång den 31 mars. Om fördelningen enligt ovan inte går jämnt ut ska fördelningen ske genom lotting.

- 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 lottning. Om beslutet biträds av samtliga ägare av preferensaktier av serie B kan dock bolagsstämman besluta vilka preferensaktier av serie B som ska inlösas.
- 7.13. Lösenbeloppet avseende preferensaktier av serie B ska i dessa fall vara 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 anmäls för, eller annars är föremål för, inlösen ska vara skyldig att inom tre månader från erhållande av skriftlig underrättelse om styrelsens beslut om inlösen motta lösenbeloppet för preferensaktien av serie B eller, där Bolagsverkets eller rättens tillstånd till minskningen erfordras, efter erhållande av underrättelse att beslut om sådant tillstånd har vunnit laga kraft.

8 Bolagets upplösning

- 8.1 Vid bolagets upplösning har stamaktier, stamaktier av serie B, stamaktier av serie B2, preferensaktier och preferensaktier av serie B rätt till bolagets behållna tillgångar enligt följande:
- (1) I första hand ska preferensaktier jämsides med preferensaktier av serie B, i enlighet med principerna i punkten 6.6 ovan, erhålla ett belopp (i) per preferensaktie uppgående till 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 dels vara upptagen i utskrift eller annan framställning av hela aktieboken avseende förhållandena fem vardagar före stämman, dels 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).

KONCERNSTRUKTUR

Dotterbolag	Org.nr	Kapital- och röstandel (%)
Oscar Properties Invest AB	556702-1612	100
Pompejus AB	556728-8898	100
Oscar Properties Gasklockor AB	556791-3685	100
Oscar Properties Bygg Holding AB	556825-9252	100
Allegro Projekt AB	556870-7763	100
Oscar Properties Bygg AB	556824-7984	100
Semperin AB	556720-4465	100
Oscar Properties Förvaltning AB	556769-1117	100
Lumiten AB	556747-0553	100
Lumiten Bostads AB	556529-2421	100
Kortegen Holding 2 AB	556950-3112	100
Oscar Properties Kungsholmen AB	556870-5486	100
Oscar P Management AB	556900-9250	100
Oscar Properties Service AB	556973-5771	100
Oscar Properties One Holding AB	559067-4544	100
Oscar Properties Utveckling AB	559066-8462	100
Oscar Properties Strået 1 Holding AB	559066-8439	100
Oscar Properties 16 AB	559074-6177	100
Oscar Properties 36 AB	559199-4495	100
Nackahusen Holding AB (publ)	559053-2783	100
Nacka 5 AB	559006-0900	100
Nacka 6 AB	559006-0884	100
Nacka 8 AB	559006-0934	100
Nacka 9 AB	559006-0926	100
Nacka 11 AB	559006-0983	100
Nacka 369:32 Holding AB	556959-1356	100
Norrterna AB	559172-9016	100
Lybeck Holding AB	559105-9695	100
Oscar Properties 25 AB	559120-3855	100
Nacka 369:32 Topco AB	556959-1364	100
Amenities AB	559106-8639	100
Oscar Properties 27 AB	559120-3871	100
Oscar Properties 29 AB	559120-3780	100
Oscar Properties 30 AB	559154-9968	100
OPSW AB	559154-9976	100
Oscar Properties 33 AB	559174-6325	100
Oscar Properties 34 AB	559178-8467	100
Oscar Deli AB	559180-1039	100
Oscar Properties AB	556734-7777	100
Oscar Properties Roslagstull AB	556828-0217	100
Oscar Properties Holding 2 AB	556840-9691	100
HG7 Holding AB	556940-2596	100
Fastigheten ST7 Holding AB	556981-8650	100
Oscar Properties 3 AB	556973-5789	100
AXP 400 AB	559059-5897	100
Hagasta Holding AB	556936-0455	100
Observatoriet Holding AB	556942-9722	100
Oscar Properties Gasklockor 2 AB	556955-9700	100
Oscar Properties 35 AB	559198-3274	100
Uppfinnaren 1 AB (publ)	556998-2936	100
Skurusundsbyggen Holding AB	556968-9135	100
Oscar Properties Bostadsrätter AB	556998-2944	100
Stora Mans Holding AB	559022-3201	100
Stora Mans 1 AB	559022-3144	100
Stettin Holding AB	559027-5359	100
Matsoretum AB (publ)	556971-1970	100

Riddarop Holding 2 AB	556923-9576	100
Oscar Properties 10 AB	559041-7555	100
Matsorower AB (publ)	559001-4147	100
Oscar Properties 7 AB	559027-5284	100
Torsplan Holding AB	559062-5553	50
Fastighets AB Hagasta	556936-0422	100
Planiavägen Holding AB	559066-8447	100
Oscar Properties Planiavägen AB	559069-3296	100
Bakaxeln Holding AB	559069-3304	100
AlpFast AB	556642-1284	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".

Bolaget äger tio fastigheter genom helägda dotterbolag.

Fastigheten Nacka Sicklaön 118:2 ägs av Oscar Properties Planiavägen AB, som är ett helägt dotterbolag till Planiavägen Holding AB, som i sin tur är ett helägt dotterbolag till Bolaget.

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.

Fastigheterna Nacka Sicklaön 13:135, 13:24, 13:78, 13:139 respektive 362:1 ägs av Nacka 5 AB, Nacka 6 AB, Nacka 8 AB, Nacka 9 AB respektive Nacka 11 AB, som är helägda dotterbolag till Nackahusen Holding AB (publ), som i sin tur är ett helägt dotterbolag till Oscar Properties Invest AB, som i sin tur är ett helägt dotterbolag till Bolaget.

Fastigheterna Smådalarö 1:31, Smådalarö 1:157 och Smådalarö 1:118 ägs av Oscar P Management AB, som är ett helägt dotterbolag till Oscar Properties Invest AB, som i sin tur är ett helägt dotterbolag till Bolaget.

Samtliga väsentliga dotterbolag är bildade i Sverige.

VÄSENTLIGA AVTAL

Markanvisnings- och exploateringsavtal

Inför exploatering av ett markområde som ägs av en kommun ingås vanligen ett markanvisningsavtal med den berörda kommunen. Markanvisningsavtalet ger Koncernen rättighet att under viss tid samverka med kommunen då ny detaljplan tas fram för området markanvisningen avser. I samband med sådana fastighetsförvärv genom markanvisning ingår Koncernen vanligtvis också 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 färdigställandepunkt). Vanligtvis är markanvisnings- och exploateringsavtal också villkorade av relevanta politiska beslut samt att detaljplan för området trätt i kraft inom viss tid. Exploateringsavtal är vanligtvis vitessanktionerade.

Bolaget har en utestående markanvisning avseende projektet Gasklockan. 2009 träffade Koncernen ett markanvisningsavtal med Stockholms stad. 2013 förlängdes markanvisningsavtalet och 2014 ersattes det av ett nytt exploateringsavtal. Exploateringsavtalet innehåller bland annat principer för beräkning av den slutliga köpeskillingen inför tillträde till fastigheten. Enligt exploateringsavtalet ska Koncernen tillträda fastigheten när fastighetsbildningen vunnit laga kraft och Stockholms stad färdigställt sina entreprenadarbeten på fastigheten. Fastigheten köps i befintligt skick, med undantag för vissa markförreningsåtgärder som staden ansvarar för. Koncernen och

Stockholms stad tecknade i maj 2019 ett tilläggsavtal till exploateringsavtalet, av vilket det framgår att projektet ska omfatta minst 38 500 kvm och att tillträde skulle ske den 31 oktober 2019. Tillträde skedde dock inte på grund av oenighet med Stockholms stad avseende kommunens saneringsarbete.

Bolag inom Gruppen har även utestående exploateringsavtal i förhållande till projekten Primus, 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 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 Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (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 miljoner kronor 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 Fabège (färdigställt projekt)

Oscar Properties Invest AB:s samarbete med Fabège AB (genom Fabège 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 Fabège Holding Solna AB. Samverkan i intresseföretaget regleras genom ett aktieägaravtal.

Samarbete med Wallenstam (färdigställt projekt)

Oscar Properties Invest AB:s samarbete med Wallenstam AB (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 Sverige AB (genom Veidekke Bostad AB) sker i Eriksberg Intressenter AB, ett bolag med säte i Stockholm vars verksamhetsområde är fastighetsutveckling och som utvecklade projektet Karl Staaf. Markanvisningen för detta projekt löpte ut 2015 och projektet är sedan dess nedlagt. Eriksberg Intressenter AB ägs till lika delar av Oscar Properties Invest AB och Veidekke Bostad AB. Samverkan i intresseföretaget regleras genom ett aktieägaravtal.

Finansieringsarrangemang

Allmänt om Koncernens finansieringsarrangemang

Koncernbolagen är parter till finansieringsavtal med huvudsakligen fyra nordiska banker (DnB, Danske Bank, 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 långgivarna. Största delen av Koncernens finansiering består emellertid av obligationslån, vilka beskrivs närmare nedan. Därutöver ingår bostadsrättsföreningarna till vilka Oscar Properties överlåter projektfastigheter regelmässigt finansieringsavtal för att finansiera förvärven, för vilka Bolaget agerar borgensman och Koncernbolag eller intressebolag ställer säkerhet.

Flera av Koncernens finansieringsarrangemang innehåller finansiella åtaganden för Koncernen. De finansiella åtagandena föreskriver bland annat att Koncernens soliditet alltid måste överskrida 25 procent och att Koncernen vid utgången av varje kvartal måste inneha likvida medel om 30 miljoner kronor. Vidare innehåller de flesta av låneavtalen, däribland Bolagets Obligationer, 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 till omedelbar betalning.

Obligationslån emitterat av Oscar Properties Holding AB (publ)

Bolaget gav den 3 september 2014 ut en senior icke-säkerställd företagsobligation (ISIN: SE0005936390) om maximalt 500 miljoner kronor. I december 2015 emitterade Bolaget obligationer om 100 miljoner kronor vid sidan om de obligationer om 350 miljoner kronor som ursprungligen emitterades, vilket innebär att obligationslånet per datumet för detta Prospekt uppgår till 450 miljoner kronor. Företagsobligationen förföll ursprungligen till betalning den 3 september 2019. Bolaget och obligationsinnehavarna har sedermera, genom ett skriftligt förfarande, kommit överens om en förlängning av förfalldatumet till den 3 september 2021 samt vissa andra ändringar i villkoren för företagsobligationen.

Obligationsförlängningen är bland annat villkorad av att Oscar Properties senast den 31 december 2019 gjort en frivillig amortering om 25 procent av det nominella beloppet av obligationslånet. Om inte den frivilliga amorteringen gjorts senast den 31 december 2019 förfaller företagsobligationen till omedelbar betalning. Bolaget har även, i enlighet med de ändrade obligationsvillkoren, lämnat aktiepant i det koncernbolag som indirekt äger det projektbolag inom vilket projektet Gasklockan drivs. Den panten ska vara gällande intill dess att sammantaget 50 procent av obligationslånets nominella belopp har amorterats och/eller konverterats till stamaktier i Bolaget. Vid prövningen av om detta villkor har uppfyllts beaktas inte genomförd konvertering till den del konverteringen överstiger 20 procent av obligationslånets nominella belopp.

Enligt de ändrade obligationsvillkoren får Bolaget inte lämna någon utdelning eller besluta om andra utbetalningar eller värdeöverföringar förrän obligationslånets förfall i september 2021, se vidare avsnittet ”Riskfaktorer – Utdelning inte tillåten enligt obligationsvillkor”.

Företagsobligationen löper med en rörlig ränta om Stibor 3 månader plus 5,5 procent. Från och med den 3 september 2019 höjs den rörliga räntan till Stibor 3 månader plus 8 procent.

Obligationslån emitterat av Nackahusen Holding AB (publ)

Koncernbolaget Nackahusen Holding AB (publ) emitterade i februari 2017 ett seniort säkerställt obligationslån (vilket är noterat på Nasdaq Stockholm) om 500 miljoner kronor som förfaller i augusti 2020. Koncernen har ställt pant till säkerhet för Nackahusen Holding AB (publ)s förpliktelser enligt obligationsvillkoren. Oscar Properties har även gjort ett borgensåtagande avseende dessa förpliktelser. Obligationsvillkoren innehåller finansiella åtaganden för Koncernen och innehåller även bestämmelser om förtida uppsägningsrätt för obligationsinnehavarna.

Förlagslån emitterat av Uppfinnaren 1 AB (publ)

Koncernbolaget Uppfinnaren 1 AB (publ) (”Uppfinnaren”) upptog i juli 2015 ett förlagslån om ett nominellt belopp om 175 miljoner kronor (vilket är noterat vid Nasdaq First North). Uppfinnaren äger samtliga aktier i Skurusundsbyggn Holding AB i vilket projektet Skurusund utvecklas. Bostadsrättsföreningen har övertagit fastigheten 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 miljoner kronor 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 miljoner kronor om marknadsvärdet på fastigheterna i projekt Skurusund understiger 175 miljoner kronor. 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.

Tvister med bostadsrättsföreningar

Bolaget har meddelats att två bostadsrättsföreningar kan komma att ställa krav om sammanlagt 80 miljoner kronor mot Bolaget i anledning av entreprenadarbeten. Bolaget har i sin tur en regressrätt för detta krav gentemot underentreprenören och har därför framställt krav mot underentreprenören på samma belopp. Inga rättsliga förfaranden har inletts per dagen för detta Prospekt, men det krävda beloppet kan visa sig vara tvistigt och det finns en risk att Bolaget inte erhåller full betalning. I en sådan situation skulle Bolaget kunna komma att, utan möjlighet till kostnadstäckning, behöva ersätta bostadsrättsföreningarna för det fall de framställer krav mot Bolaget, vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets finansiella ställning, resultat och verksamhet.

Bolaget har vidare framställt krav mot en bostadsrättsförening att bereda tillträde för byggnadsarbeten i enlighet med villkor i ett köpeavtal. Bolaget och bostadsrättsföreningen är ense om tolkningen av köpeavtalet, och bostadsrättsföreningen har framfört att den avser att köpeavtalet är ogiltigt. I en eventuell rättslig process avseende tolkningen av köpeavtalet finns det således en risk att föreningen begär en prövning av köpeavtalets giltighet. För det fall köpeavtalet i en sådan process skulle befinnas ogiltigt skulle det påverka Bolaget negativt.

Bolagets tillämpning av IFRS 10 och IFRS 15

Bolaget har ett pågående ärende hos Finansinspektionen avseende Bolagets tillämpning av IFRS 10 *Koncernredovisning* och IFRS 15 *Intäkter från avtal med kunder* (som infördes under 2018). Inom ramen för Oscar Properties fastighetsutvecklingsprojekt ingås vanligtvis avtal med bostadsrättsföreningar om uppförande av bostadsfastigheter. Oscar Properties anser att dessa bostadsrättsföreningar är självständiga och anser sig inte ha bestämmande inflytande över dem enligt IFRS 10 *Koncernredovisning*. Bostadsrättsföreningarna, som är Bolagets primära kundbas, konsolideras därför inte i Bolagets koncernredovisning.

Under 2018 ställde Nasdaq Stockholm frågor till Bolaget (och flera andra bostadsutvecklare) kring införandet av IFRS 15 samt

tillämpningen av IFRS 10 i frågan om bedömningen av bostadsrättsföreningars självständighet, samt huruvida sådana föreningar ska konsolideras i bostadsutvecklarens koncernredovisning. Av den skriftväxling som därefter följde framgick att Bolaget och Nasdaq Stockholm inte delade samma bedömning avseende bostadsrättsföreningarnas självständighet och tillämpningen av IFRS 10 och IFRS 15. Nasdaq Stockholm konstaterade i en slutskrivelse till Bolaget den 10 december 2018 att Bolaget inte konsoliderar bostadsrättsföreningarna, att det inte framgår med tillräcklig tydlighet på vilka grunder Bolaget gjort den bedömningen och att det därmed saknas en tydlig redogörelse för de omständigheter och fakta som föranlett Bolagets slutsats.

Nasdaq Stockholm har därefter, i enlighet med dess rutiner i ärenden av detta slag, informerat Finansinspektionen och Finansinspektionen har informerat Bolaget att Finansinspektionen undersöker frågan. Fram till och med den 31 december 2018 var det Nasdaq Stockholms ansvar att övervaka börsbolagens regelbundna finansiella information. Sedan den 1 januari 2019 har Finansinspektionen tagit över detta ansvar och delegerat uppgiften till nybildade Nämnden för svensk redovisningstillsyn. Finansinspektionen har dock fortsatt det yttersta ansvaret för redovisningstillsynen. Finansinspektionen har i juni 2019 meddelat Bolaget i en avstämningsskrivelse att de preliminärt, inte delar Bolagets bedömningar avseende bostadsrättsföreningarnas självständighet och tillämpningen av IFRS 10 och IFRS 15. Bolaget har därefter inkommit med svar till Finansinspektion där Bolaget har redogjort för sin syn på ärendet och adresserat frågor från Finansinspektionen. Något beslut har per dagen för detta Prospekt inte meddelats av Finansinspektionen. För mer information om riskerna hänförliga till hur Bolaget tillämpat IFRS 10 och IFRS 15, se riskfaktorn ”Riskfaktorer – Regulatoriska och legala risker – Risker relaterade till Bolagets tillämpning av IFRS 10 och IFRS 15”. Nämnden för svensk redovisningstillsyn har meddelat Bolaget att den, inom ramen för sitt risk- och rotationsbaserade urval och löpande redovisningstillsyn, granskar Bolagets delårsrapport för perioden januari-juni 2019.

Gasklockan

Oscar Properties skulle ha tillträtt marken i projektet Gasklockan den 31 oktober 2019. Oscar Properties tillträdde inte marken i projektet Gasklockan den 31 oktober 2019 som planerat på grund av meningsskiljaktigheter med motparten Stockholms stad och det är per dagen för detta Prospekt inte klarlagt när tillträde kan komma att ske. En dialog förs med Stockholms stad i syfte att finna en acceptabel lösning avseende tillträdet av Gasklockan. Förhoppningsvis kommer Bolaget kunna tillträda när marken har blivit sanerad på sätt Bolaget kräver. I annat fall, dvs. om parterna inte kommer överens och tillträde av Gasklockan inte sker, är det Bolagets bedömning på grundval av extern legal rådgivning att Bolaget har rätt till kompensation för nedlagda kostnader från Stockholms stad.

Övriga förfaranden

Utöver vad som anges ovan är Bolaget inte, och har inte varit, part i några rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden under de senaste tolv månaderna som 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 2016 uppgick nettoomsättningen till intresseföretag till 255 miljoner kronor och under 2017 samt 2018 uppgick nettoomsättning till intresseföretag till 0 miljoner kronor. Inga inköp har gjorts från intresseföretag under 2016, 2017 eller 2018. Under 2017 såldes Oscar Properties andel i Murbruket Holding Fastighets AB (fastigheten Murbästaren 3) till Fastighets AB Balder för 150 miljoner kronor. Utöver dessa transaktioner har Bolaget inte genomfört några närståendetransaktioner under

räkenskapsåren 2016 – 2018 och under räkenskapsåret 2019 fram till och med dagen för detta Prospekt.

Bolaget har ingått ett teckningsåtagande med Parkgate, som är Bolagets största aktieägare, se mer information i avsnittet ”Erbjudande till innehavare av Preferensaktier och inbjudan till teckning av stamaktier i Oscar Properties – Teckningsåtagande”. Styrelseledamoten och verkställande direktören Oscar Engelbert är ägare till Parkgate.

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.

Koncernen har utestående köpeskilling för marken för projektet Plania (uppgående till totalt 61 miljoner kronor, varav 16 miljoner kronor utgörs av en räntebärande revers och 45 miljoner kronor ett tilläggsköpeskillingsåtagande) till ett bolag (”**Plania Fastighets KB**”). Enligt ett avtal med Plania Fastighets KB så ska Koncernen – för det fall Företrädesemissionen genomförs – lösa reversen (16 miljoner kronor) tjugo dagar efter att Företrädesemissionen genomförs samt erlagga tilläggsköpeskillingsåtagandet (45 miljoner kronor) senast den 30 april 2020. Plania Fastighets KB ägs av Anders Lönnqvist, som har tagit sig gentemot Parkgate AB att teckna stamaktier för motsvarande 10 miljoner kronor i Företrädesemissionen. Anders Lönnqvist har således ett intresse av att Företrädesemissionen genomförs.

EMISSIONSKOSTNADER

Oscar Properties kostnader hänförliga till Erbjudandena beräknas uppgå till omkring 20 miljoner kronor.

PROSPEKTETS GODKÄNNANDE

Detta Prospekt har godkänts av Finansinspektionen som behörig myndighet enligt förordning (EU) 2017/1129 (prospektförordningen). Finansinspektionen godkänner detta Prospekt enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i förordning (EU) 2017/1129. Detta godkännande bör inte betraktas som något slags stöd för den emittent eller kvaliteten på de värdepapper som avses i detta Prospekt. 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 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 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;

- resulträkningen 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;
- resulträkningen på sidan 86, balansräkningen på sidan 88, Koncernens rapport över förändringar i eget kapital på sidan 90, kassaflödesanalysen på sidan 91, noterna på sidorna 97–117 samt revisionsberättelsen på sidorna 120–122 i Bolagets årsredovisning för 2016;

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 2016, 2017 och 2018 vilka samtliga har upprättats enligt IFRS, har ingen information i detta Prospekt 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 detta Prospekt finns

under hela Prospektets giltighetstid att tillgå i elektronisk form på Bolagets webbplats www.oscarproperties.com/for-investerare.

Handlingar införlivade genom hänvisning finns tillgängliga på följande webbadresser.

- 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 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>>
- Information från Bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2016
<<http://mb.cision.com/Main/7077/9947093/495391.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.

Euroclear

Avser Euroclear Sweden AB.

Fabege

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

Förvaltningsfastigheter

Avser Bolagets förvaltningsfastigheter med befintliga kassaflöden och utgörs av såväl lokaler som Bostäder. Samtliga fastigheter har möjlighet att bli konverteringsprojekt och Bolaget utvärderar löpande huruvida respektive fastighet ska utvecklas, behållas som förvaltningsfastighet eller avyttras.

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.

Mangold

Avser Mangold Fondkommission AB som är emissionsinstitut i samband med Erbjudandena.

Niam

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

Obligationer

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

Obligationförlängningen

Avser förlängningen av förfalldatumet för Obligationerna från den 3 september 2019 till den 3 september 2021 och därmed sammanhängande ändringar av villkoren för Obligationerna.

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.

Planerad nybyggnation

Avser Bolagets planerade nybyggnationsprojekt. Ett projekt anses planerat när markanvisningen har erhållits eller avtal om förvärv tecknats.

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.

Projektmarginal (avser projektfastigheter)

Avser vinstmarginalen för projekt. Definierat som vinst efter projektkostnader, inklusive omkostnader och finanskostnader, delat med projektets totala intäkt. Total intäkt avser försäljningsintäkter samt lån i förening.

Pågående konvertering

Avser Bolagets pågående konverteringsprojekt. Ett projekt anses påbörjat när detaljplan vunnit laga kraft och bygglov beviljats.

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.

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 65
111 56 Stockholm

EMISSIONSINSTITUT

Mangold Fondkommission AB
Engelbrektsplan 2
113 43 Stockholm

LEGAL RÅDGIVARE

Gernandt & Danielsson Advokatbyrå KB
Hamngatan 2
Box 5747
114 87 Stockholm

CENTRAL VÄRDEPAPPERSFÖRVARARE

Euroclear Sweden AB
Klarabergsviadukten 63
Box 191
101 23 Stockholm