

Oscar Properties

INBJUDAN TILL TECKNING AV PREFERENSAKTIER I
OSCAR PROPERTIES HOLDING AB (PUBL)

Viktig information

Med "Oscar Properties" eller "Bolaget" avses i detta prospekt ("Prospektet") Oscar Properties Holding AB (publ), organisationsnummer 556870-4521 eller den koncern vari Oscar Properties Holding AB (publ) är moderbolag, beroende på sammanhanget. Med "Koncernen" avses den koncern i vilken Oscar Properties är moderbolag. Med "Erbjudandet" avses det erbjudande att teckna sig för nyemitterade preferensaktier i Bolaget som framgår av Prospektet. Swedbank AB (publ) ("Swedbank") agerar som finansiell rådgivare i samband med Erbjudandet och Fondemissionen (såsom definieras nedan).

Med anledning av Erbjudandet och Fondemissionen har Oscar Properties upprättat detta Prospekt. Varken BTA, preferensaktierna, Erbjudandet eller Fondemissionen har registrerats och kommer inte att registreras enligt U.S. Securities Act av 1933 i gällande lydelse eller hos någon värdepappersmyndighet i någon delstat i USA. Preferensaktierna eller BTA får inte tecknas, erbjudas, förvärfas eller säljas i USA.

Ingen åtgärd har vidtagits, eller kommer att vidtas, av Oscar Properties för att tillåta ett erbjudande till allmänheten i någon annan jurisdiktion än Sverige. Detta Prospekt utgör varken ett erbjudande att överlåta eller en inbjudan avseende ett erbjudande att förvärva andra värdepapper än BTA och preferensaktier i Bolaget. Fondemissionen och erbjudandet att förvärva BTA och preferensaktier gäller inte personer som är bosatta eller har en registrerad adress i Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Schweiz, Singapore, Sydafrika eller USA. Erbjudandet och Fondemissionen 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. Som ett villkor för att få teckna eller förvärva nya preferensaktier och BTA enligt Erbjudandet kommer varje person som tecknar eller förvärvar nya preferensaktier och BTA att anses ha gjort eller, i vissa fall, bli ombedd att göra vissa utfästelser vilka Oscar Properties kommer att förlita sig på.

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 eller datumet för detta Prospekt, eller att informationen i detta Prospekt är korrekt vid något senare datum än per datumet för detta Prospekt. En investering i värdepapper inbegriper risker, se avsnitt "Riskfaktorer". När investerare fattar ett investeringsbeslut måste de göra oberoende bedömningar av legala, skattemässiga, affärsmässiga, finansiella och övriga konsekvenser av investeringen samt förlita sig på egna undersökningar, analyser och utredningar av Bolaget. Varje investerare bör, innan teckning eller förvärf av preferensaktier och BTA i Bolaget sker, konsultera sina egna rådgivare. Swedbank företräder Oscar Properties och ingen annan i samband med Erbjudandet och Fondemissionen. Swedbank ansvarar inte gentemot någon annan än Bolaget för tillhandahållandet av det skydd som erbjuds eller för tillhandahållande av rådgivning i samband med Erbjudandet, Fondemissionen eller något annat ärende till vilket hänvisning förs i detta Prospekt.

Swedbank åtar sig inget ansvar och lämnar ingen utfästelse eller garanti, varken uttryckligen eller underförstådd, avseende innehållet i detta Prospekt, inklusive dess riktighet, fullständighet eller verifiering eller för något annat uttalande som gjorts eller avsetts att göras av Bolaget eller Swedbank, eller å deras vägnar, i relation till Oscar Properties, preferensaktierna, BTA, Fondemissionen eller Erbjudandet, och inget i detta Prospekt är, eller ska förlitas på som, ett löfte eller en utfästelse i detta avseende, varken avseende det förflutna eller framtiden. I enlighet härmed fransäger sig Swedbank i den fullaste mån det är tillåtet enligt lag allt ansvar som det annars skulle ha vad avser detta Prospekt eller något sådant uttalande som avses ovan. Detta Prospekt har godkänts och registrerats av Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i

2 kap. 25 och 26 §§ lagen om handel med finansiella instrument. Godkännande och registrering innebär inte att Finansinspektionen garanterar att sakuppgifterna i Prospektet är riktiga eller fullständiga. Förutom när så uttryckligen anges har ingen information i Prospektet granskats eller reviderats av Bolagets revisor.

Twist rörande eller med anledning av Erbjudandet, Fondemissionen, 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 hemsida, www.oscarproperties.se, Swedbanks hemsida, www.swedbank.se/prospekt och kommer att finnas tillgängligt på Finansinspektionens hemsida, www.fi.se. Informationen på Bolagets hemsida är inte införlivad i detta Prospekt och utgör inte en del av detta Prospekt.

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. 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 "Kapitalisering och skuldsättning" samt i de årsredovisningar och finansiella rapporter som införlivats genom hänvisning.

Innehåll

SAMMANFATTNING	2	KAPITALISERING OCH SKULDSÄTTNING	57
RISKFaktorER	11	STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISOR	58
INBJUDAN TILL TECKNING	17	BOLAGSSTYRNING	63
BAKGRUND OCH MOTIV	18	AKTIER, AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN	65
NYA PREFERENSAKTIEN I KORTHET	19	BOLAGSORDNING	68
VILLKOR OCH ANVISNINGAR	20	LEGALA FRÅGOR OCH ÖVRIG INFORMATION	71
MARKNADSÖVERSIKT	24	SKATTEFRÅGOR I SVERIGE	76
VERKSAMHETSBEskRIVNING	29	ORDLISTA OCH DEFINITIONER	78
PROJEKTPORTFÖLJ	38	ADRESSER	80
VÄRDERINGSINTYG	45		
UTVALD FINANSIELL INFORMATION	48		
KOMMENTARER TILL DEN FINANSIELLA INFORMATIONEN	52		

ERBJUDANDET I SAMMANDRAG

Antal preferensaktier

Erbjudandet omfattar högst 1 059 651 Nya preferensaktier.

Teckningskurs

253 kronor per Ny preferensaktie.¹

Preliminär tidplan

Anmälningssperiod för allmänheten	20 – 29 april 2015
Anmälningssperiod för institutioner	20 – 30 april 2015
Besked om tilldelning	4 maj 2015
Likviddag	6 maj 2015
Sista handelsdag i Befintlig preferensaktie	7 maj 2015
Första handelsdag i Nya preferensaktien	15 maj 2015

Övrigt

ISIN kod Nya preferensaktier	SE0006992335
Kortnamn (ticker) på Nasdaq Stockholm	OP PREF B ²

FONDEMISSIONEN I SAMMANDRAG

Befintliga stamaktieägare erhåller en Ny preferensaktie för varje innehav av 200 Stamaktier. Innehavare av Stamaktier kommer inte att behöva vidta några åtgärder för att delta i Fondemissionen utan kommer automatiskt erhålla Nya preferensaktier. Bolagets Befintliga preferensaktier ger inte rätt till Nya preferensaktier genom Fondemissionen.

Preliminär tidplan

Sista handelsdag i Stamaktien medför rätt att erhålla Nya preferensaktier i Fondemissionen	15 maj 2015
Första handelsdag i Stamaktien utan rätt att erhålla Nya preferensaktier i Fondemissionen	18 maj 2015
Avstämningsdag för Fondemissionen	19 maj 2015

FINANSIELL KALENDER

Delårsrapport januari – mars 2015	24 april 2015
Årsstämma	28 april 2015

¹ Befintliga preferensaktieägare i Bolaget ges dock möjligheten att återinvestera inlösenlikviden om 240 kronor per Befintlig preferensaktie, preferensaktieutdelningen om 12 kronor per Befintlig preferensaktie med avstämningsdag den 5 maj 2015 samt upplupen preferensaktieutdelning om 0,67 kronor per Befintlig preferensaktie, totalt 252,67 kronor per Ny preferensaktie i Bolaget.

² Kortnamnet kommer att ändras till OP PREF efter Fondemissionen.

DEFINITIONER OCH FÖRKORTNINGAR

Utöver de definitioner som följer av avsnittet "Viktig Information" används i Prospektet följande definitioner.

"Befintliga preferensaktier" avser Bolagets befintliga preferensaktier som avses lösas in i enlighet med villkoren i Prospektet.

"Bostäder" avser, beroende på sammanhanget, framförallt bostadsrätter.

"BTA" avser Betalda tecknade aktier.

"Erbjudandet" avser inbjudan till teckning av Nya preferensaktier i Oscar Properties i enlighet med villkoren i Prospektet.

"Euroclear" avser Euroclear Sweden AB.

"Fondemissionen" avser fondemission av Nya preferensaktier till befintliga stamaktieägare i enlighet med villkoren i Prospektet.

"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 – Fastighetsägande intresseföretag" och "Legala frågor och övrig information – Väsentliga avtal".

"kronor" avser svenska kronor om inget annat anges, "tkr" avser tusen svenska kronor, "mkr" avser miljoner svenska kronor, "mdkr" avser miljarder svenska kronor.

"kvm" avser kvadratmeter.

"Nasdaq Stockholm" avser NASDAQ OMX Stockholm AB:s huvudmarknad.

"Nya preferensaktier" avser de preferensaktier som erbjuds i samband med Erbjudandet och Fondemissionen i detta Prospekt. Preferensaktierna kommer att emitteras som preferensaktier av serie B för att sedan ändras till preferensaktier i samband med inlösen av de Befintliga preferensaktierna.

"Oscar Properties" eller "Bolaget" avser Oscar Properties Holding AB (publ), organisationsnummer 556870-4521 eller den koncern vari Oscar Properties Holding AB (publ) är moderbolag, beroende på sammanhanget.

"Prospektet" avser detta prospekt.

"Stamaktier" avser stamaktier i Oscar Properties Holding AB (publ).

"Swedbank" avser Swedbank AB (publ).

Sammanfattning

Prospektsammanfattningar består av informationskrav uppställda i "Punkter". Punkterna är numrerade i avsnitten A–E (A.1–E.7). Sammanfattningen i detta Prospekt innehåller alla de punkter som krävs i en sammanfattning för aktuell typ av prospekt. Eftersom vissa punkter inte är tillämpliga för alla typer av prospekt kan det dock finnas luckor i punkternas numrering. Även om det krävs att en punkt inkluderas i sammanfattningen för aktuellt Prospekt, är det möjligt att ingen relevant information kan ges rörande punkten. Informationen har då ersatts med en kort beskrivning av punkten tillsammans med angivelsen "Ej tillämplig".

Avsnitt A – Introduktion och varningar

A.1	Introduktion och varningar	<p>Följande sammanfattning bör betraktas som en introduktion till Prospektet, varför varje investeringsbeslut ska baseras på en bedömning av Prospektet i dess helhet.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
A.2	Samtycke till användning av prospektet	Ej tillämplig. Finansiella mellanhänder har inte rätt att använda detta Prospekt för återförsäljning eller slutlig placering av värdepapper.

Avsnitt B – Emittent och eventuell garantigivare

B.1	Firma och handelsbeteckningar	Bolagets registrerade firma är Oscar Properties Holding AB (publ) med organisationsnummer 556870-4521, och dess handelsbeteckning är Oscar Properties.
B.2	Säte och bolagsform etc.	Oscar Properties är ett publikt bolag som bildats i Sverige. Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun. Bolagets associationsform är aktiebolag och dess verksamhet regleras av aktiebolagslagen (2005:551).
B.3	Huvudsaklig verksamhet	Oscar Properties köper, utvecklar och säljer fastigheter för bostadsändamål i Stockholm. Genom konvertering av byggnader till Bostäder i vilka verksamheter som exempelvis industri-, kontors- eller skolverksamhet tidigare bedrivits skapar Oscar Properties moderna och särpräglade Bostäder. Oscar Properties skapar även boenden genom nybyggnation med höga krav på arkitektur och design. Ingen byggnad producerad av Oscar Properties är den andra lik, och Oscar Properties strävar alltid efter att skapa anpassade boenden utifrån varje byggnads givna förutsättningar.

B.4a	Tendenser	<p>Marknaden för konvertering och nybyggnation påverkas av ett antal faktorer varav Oscar Properties bedömer att de viktigaste av dessa drivkrafter är följande:</p> <p>Makroekonomiska faktorer Fastighetsmarknaden och förutsättningarna för fastighetsutveckling påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer. Sveriges BNP steg med 1,0 procent 2012, med 1,3 procent 2013 och med 2,1 procent 2014 enligt SCB. Tillväxten sker mot bakgrund av såväl förbättrad omvärldskonjunktur som en stark underliggande svensk ekonomi.</p> <p>Befolkningsutveckling Befolkningsstillväxten i regionen är en stark drivkraft för såväl konvertering som nybyggnation av bostäder. I december 2014 var befolkningen i Stockholms stad cirka 912 000 och prognosen för 2023 är cirka 1 050 000, vilket driver efterfrågan på boende och skapar behov av nya bostäder i Stockholm.</p> <p>Stockholms stadsutveckling För att möta den ökade efterfrågan planerar Stockholms stad att växa dels genom förtätning, dels genom utbredning av staden. I januari 2014 presenterade Stockholms finansborgarråd tillsammans med stadsbyggnadsborgarrådet en plan för byggnation av 140 000 nya bostäder i Stockholm under de kommande 20 åren, fördelat på ett trettiotal större projekt.</p> <p>Hushållens betalningsförmåga Räntorna har sedan 2009 legat på en historiskt låg nivå. Riksbankens reporänta uppgick per 31 december 2014 till 0 procent och den genomsnittliga bolåneräntan för nya lån fram till december 2014 uppgick till 1,9 procent. De låga räntorna har ökat möjligheten för hushåll att erhålla lånefinansiering till fördelaktiga räntekostnader, vilket har haft en positiv effekt på hushållens betalningsförmåga för boende.</p> <p>Prisutveckling I centrala Stockholm uppgick genomsnittspriset per kvadratmeter i december 2014 till cirka 73 000 kronor. Fram till december 2014 har priserna på bostadsrätter i Stockholms stad stigit med 132 procent, vilket är mer än en fördubbling sedan 2005 och motsvarar en årlig prisökning om cirka 9 procent.</p>
B.5	Koncernen	<p>Oscar Properties är moderbolag i Koncernen samt äger andelar i intresseföretag. Tillsammans benämns intresseföretagen och Koncernen som Gruppen.</p>
B.6	Större aktieägare	<p>Oscar Properties Värdepapper AB äger cirka 57 procent av aktierna och innehar därmed cirka 58 procent av rösterna i Bolaget. Fjärde AP-fonden och Staffan Persson (inklusive ägande genom bolag) innehar cirka 7 procent var av aktierna och rösterna i Bolaget.</p>

B.7	Finansiell information i sammandrag samt förklarande beskrivning	Oscar Properties koncernredovisning upprättas i enlighet med IFRS. Nedanstående finansiella information är ett sammandrag av Oscar Properties finansiella ställning och resultat för räkenskapsåren 2014, 2013 och 2012 (reviderade).
-----	--	---

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

mkr	jan-dec 2014 ¹	jan-dec 2013 ¹	jan-dec 2012
Hysesintäkter	13,0	7,0	3,3
Försäljning av varor och tjänster	426,0	261,8	–
Aktiverade kostnader projekt	49,0	8,3	–
Övriga rörelseintäkter	8,3	0,6	0,1
Summa rörelsens intäkter	496,3	277,7	3,4
Produktionskostnader	-389,2	-224,6	–
Fastighetskostnader	-3,0	-3,6	-1,0
Personalkostnader	-52,6	-27,1	–
Övriga externa kostnader	-47,4	-20,9	-0,5
Värdeförändring fastigheter	20,0	10,0	8,5
Resultat från andelar i Intresseföretag	94,1	80,7	29,8
Övriga rörelsekostnader	-0,1	–	–
Summa	-378,3	-185,4	36,8
Rörelseresultat	118,1	92,3	40,1
Finansiella intäkter	8,5	9,1	3,4
Finansiella kostnader	-13,7	-10,6	-8,7
Resultat från finansiella poster	-5,2	-1,5	-5,4
Resultat före skatt	113,0	90,8	34,7
Inkomstskatt	-0,1	0,8	-2,0
Årets resultat	112,9	91,6	32,8
Resultat per Stamaktie kronor ²	3,47	3,20	1,37
Antal aktier	28 801 233	24 647 900	23 916 650
Genomsnittligt antal Stamaktier	27 510 880	23 916 650	23 916 650
Genomsnittligt antal Befintliga preferensaktier	731 250	425 521	–

¹ Under andra kvartalet 2013 förvärvade Koncernen samtliga aktier i Oscar Properties Bygg Holding AB och Oscar Properties Förvaltning AB, tidigare till 50 procent ägt genom intresseföretaget Oscar Properties AB, varigenom intäkter och kostnader hänförliga till bolagen konsolideras i Koncernens räkenskaper. De förvärvade enheterna har tidigare ingått i kapitalandelen för intresseföretaget Oscar Properties AB. Dessa konsolideras från och med 1 april 2013 i Koncernens räkenskaper.

² Justerat för utdelning till preferensaktieägarna. Någon utspädningseffekt föreligger ej.

B.7	Finansiell information i sammandrag samt förklarande beskrivning, forts	KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING			
		mkr	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
		TILLGÅNGAR			
		Anläggningstillgångar			
		<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>	0,1	1,4	-
		<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
		Förvaltningsfastigheter	584,8	513,9	99,8
		Övriga materiella anläggningstillgångar	18,7	26,5	-
		Finansiella anläggningstillgångar	-	-	-
		Fordringar hos koncernföretag	-	23,0	20,5
		Andelar i intresseföretag	271,3	189,7	107,4
		Fordringar hos intresseföretag	100,5	97,2	60,5
		Övriga finansiella anläggningstillgångar	45,8	13,1	0,0
		Summa anläggningstillgångar	1 021,1	864,9	288,2
		Omsättningstillgångar			
		Projektfastigheter	151,5	20,2	-
		Kundfordringar	34,8	39,2	-
		Övriga fordringar	103,2	7,8	0,3
		Fordringar hos koncernföretag	-	2,4	13,0
		Fordringar hos intresseföretag	42,9	4,0	0,8
		Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15,0	11,2	0,9
		Likvida medel	66,0	43,0	1,0
		Summa omsättningstillgångar	413,4	127,9	16,1
		SUMMA TILLGÅNGAR	1 434,5	992,9	304,2
		EGET KAPITAL			
		Eget kapital som kan hänföras till moderföretagets ägare			
		Summa eget kapital	539,7	334,8	124,7
		SKULDER			
		Långfristiga skulder			
		Upplåning från kreditinstitut	305,5	213,0	15,0
		Övriga långfristiga skulder	118,8	194,1	159,9
		Uppskjutna skatteskulder	0,9	0,9	1,9
		Obligationslån	344,0	-	-
		Summa långfristiga skulder	769,2	408,0	176,8
		Kortfristiga skulder			
		Leverantörsskulder	22,3	27,8	0,7
		Aktuella skatteskulder	0,5	0,2	0,2
		Övriga skulder	53,5	172,4	0,1
		Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	49,3	49,7	1,8
		Summa kortfristiga skulder	125,6	250,1	2,7
		SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	1 434,5	992,9	304,2
		Ställda säkerheter	384,5	337,5	65,0
		Ansvarförbindelser	100,0	196,0	487,9

B.7	Finansiell information i sammandrag samt förklarande beskrivning, forts	KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE	jan-dec	jan-dec	jan-dec
			2014	2013	2012
		mkr			
		Kassaflöde från den löpande verksamheten			
		Rörelseresultat	118,1	92,3	40,1
		Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-95,7	-90,7	-38,3
		Räntenetto	-3,6	-1,5	-5,3
		Betald skatt	-	-0,2	-0,2
		Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	18,7	-0,1	-3,6
		Förändring av rörelsekapital	-140,2	31,3	44,3
		Kassaflöde från den löpande verksamheten	-121,5	31,2	40,7
		Kassaflöde från investeringsverksamheten			
		Investeringar i förvaltningsfastigheter	-188,0	-404,1	-71,2
		Försäljning av förvaltningsfastigheter	117,1	8,0	-
		Investering i immateriella anläggningstillgångar	1,2	-	-
		Investeringar i projekt och övriga anläggningstillgångar	-111,1	-	-
		Investering i finansiella anläggningstillgångar	-	-	-
		Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	-	-	0,1
		Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-	-49,5	-
		Avkastning från intresseföretag	-	35,9	-
		Investeringar i och utlåning till intresseföretag	-3,3	-74,2	-75,9
		Förändring övriga finansiella anläggningstillgångar	-9,7	-	-
		Kassaflöde från investeringsverksamheten	-193,8	-483,9	-147,0
		Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
		Nyemission Befintliga preferensaktier	-	138,5	-
		Nyemission	109,5	-	-
		Erhållna koncernbidrag	-	-	-
		Upptagna lån	751,2	419,4	127,3
		Amortering av lån	-505,0	-43,2	-
		Utdelning till moderbolagets aktieägare	-17,5	-20,0	-20,0
		Kassaflöde från finansieringsverksamheten	338,2	494,7	107,3
		Periodens kassaflöde	23,0	42,0	0,9
		Likvida medel vid årets början	43,0	1,0	0,1
		Likvida medel vid årets slut	66,0	43,0	1,0
B.7	Finansiell information i sammandrag samt förklarande beskrivning, forts	NYCKELTAL			
		mkr	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
		Avkastning på eget kapital, %	25,8	39,8	28
		Soliditet, %	38	34	41
		Resultat per Stamaktie, kronor ¹	3,47	3,20	1,37
		Utdelning per Stamaktie, kronor	-	-	0,21
		Utdelning per Befintlig preferensaktie, kronor	24	24 ²	-
		Antal utestående Stamaktier	28 069 983	23 916 650	23 916 650
		Antal utestående Befintlig preferensaktier	731 250	731 250	-

¹ Justerat för utdelning till preferensaktieägare. Någon utspädningsseffekt föreligger ej.

² Avser Bolagets 625 000 Befintliga preferensaktier. Bolaget emitterade i december 2013 ytterligare 106 250 Befintliga preferensaktier vilka ej har erhållit utdelning under 2013.

B.7	Finansiell information i sammandrag samt förklarande beskrivning, forts	<p>Väsentliga händelser</p> <p>Under 2012 bildas intresseföretagen Oscar maiN One AB och Tyrjärn 11 Holding 2 AB. Projekten Stråhattsfabriken och Kurland färdigställs samma år.</p> <p>Under 2013 emitteras Befintliga preferensaktier om sammanlagt 150 mkr och noteras på Nasdaq First North Premier. Intresseföretaget Eriksbergs Intressenter AB bildas och projektet Läderfabriken och Karlavägen 76 färdigställs.</p> <p>Under 2014 emitteras Stamaktier till ett värde om sammanlagt 109,5 mkr och noteras på Nasdaq First North Premier och ett icke säkerställt obligationslån om 350 mkr inom en ram om 500 mkr emitteras. Under 2014 färdigställdes vidare projektet Biografen och förvärvades fastigheten Stockholm Barnhusväderkvarnen 29, samtliga andelar i Oscar Properties Gasklockor AB som har markanvisningen för projektet Gasklockan, 50 procent av fastigheten Murmästaren 3, bostadsprojektet Bageriet samt kvarteret Primus 1. Under 2014 bildades även ett samägt bolag med Carlyle i syfte att konvertera en kontorsfastighet vid Nacka Strand till bostäder. Dessutom avyttrades under 2014 Etapp 2 i Tyresö Trädgårdar samt del av Vega 5.</p> <p>I början av 2015 utsågs Ingvor Sundbom till ny CFO. Hon tillträder tjänsten under våren och kommer jobba parallellt med tillförordnad CFO Jan Egenäs. Den 2 januari 2015 tillträdde Oscar Properties 50 procent av fastigheten Murmästaren 3, Hantverkargatan, Kungsholmen. Projektet är delägt tillsammans med Fastighets AB Balder. Den 11 mars 2015 tillträdde Bolaget fastigheten Nacka Sicklaön 38:2, Bageriet. Den 26 mars 2015 noterades Bolagets Stamaktie och Befintliga preferensaktie på Nasdaq Stockholm.</p>
B.8	Utvald proforma-redovisning	Ej tillämplig. Prospektet innehåller inte proformaredovisning.
B.9	Resultatprognos	Ej tillämplig. Bolaget har inte lämnat en resultatprognos.
B.10	Revisionsanmärkning	Ej tillämplig. Det finns inte några anmärkningar i revisionsberättelserna.
B.11	Otillräckligt rörelsekapital	Ej tillämplig. Det är Bolagets styrelses uppfattning att det befintliga rörelsekapitalet är tillräckligt för de aktuella behoven under den kommande tolv månadersperioden efter Prospektets godkännande.

Avsnitt C – Värdepapper

C.1	Värdepapper som tas upp till handel	Erbjudandet avser Nya preferensaktier (ISIN: SE0006992335) i Oscar Properties.
C.2	Denominering	Samtliga av Bolagets aktier är denominerade i kronor.
C.3	Totalt antal aktier i Bolaget	Bolagets registrerade aktiekapital uppgick per 31 december 2014 till 57 602 466 kronor fördelat på 28 801 233 aktier, varav 28 069 983 Stamaktier och 731 250 Befintliga preferensaktier. Samtliga aktier är fullt inbetalda. Varje aktie har ett kvotvärde om 2 kronor.
C.4	Rättigheter som sammanhänger med värdepappren	Stamaktier har ett röstvärde om en röst per aktie. Stamaktier av serie B, Befintliga preferensaktier och Nya preferensaktier har ett röstvärde om en tiondels röst per aktie. Befintliga preferensaktier och Nya preferensaktier har under vissa förutsättningar företräde till utdelning och eventuellt överskott vid Bolagets upplösning. Beslut om vinstutdelning fattas av bolagsstämman. Rätt till utdelning, med ovan angivna begränsningar, tillkommer den som på den av bolagsstämman fastställda avstämningsdagen för utdelningen är registrerad som innehavare av aktier i den av Euroclear förda aktieboken.
C.5	Inskränkningar i den fria överlåtbarheten	Ej tillämplig. Aktierna är inte föremål för några begränsningar i rätten att överlåta dem.
C.6	Upptagande till handel	<p>Oscar Properties Nya preferensaktier avses att tas upp till handel på Nasdaq Stockholm. Första handelsdag i Bolagets Nya preferensaktier beräknas till den 15 maj 2015.</p> <p>Bolagets Befintliga preferensaktier kommer i samband med inlösen att avnoteras från Nasdaq Stockholm.</p>
C.7	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.

Avsnitt D – Risker

D.1 Huvudsakliga risker relaterade till emittenten eller branschen	<p>Innan en investerare beslutar sig för att teckna och köpa aktier är det viktigt att noggrant analysera de risker som är relaterade till Bolaget och den bransch Bolaget verkar i. De huvudkategorier av riskfaktorer som kan komma att påverka Bolagets verksamhet, resultat och/eller finansiella ställning beskrivs nedan, utan inbördes rangordning eller anspråk på fullständighet.</p> <p>Marknadsrisker innefattar bland annat risker relaterade till att försämrade betalningsvilja eller betalningsförmåga hos kunder försämrar möjligheten för Oscar Properties att få avsättning för Bostäder, att makroekonomiska faktorer utvecklas negativt (framförallt i den mån dessa påverkar Stockholm) samt risken att Oscar Properties renommé skadas av hur Bolaget, någon av dess ledande befattningshavare eller någon annan agerar.</p> <p>Operationella risker innefattar bland annat risken för att Gruppens fastighetsutvecklingsprojekt inte kan genomföras med lönsamhet (beroende på exempelvis kompetensförsörjning, tillförsel av projekt, förseningar och kostnadsökningar), risker relaterade till att transaktioner åsamkar Bolaget kostnader för miljösanering, ombyggnad eller hantering av tekniska problem, risken för att krav rikats mot Bolaget i samband med avyttringar av Bostäder, risker relaterade till att lagar utvecklas på ett för Bolaget ogynnsamt sätt eller att Bolaget inte kan erhålla de tillstånd och beslut (inklusive detaljplaner, byggnormer, bygglov och fastighetsbildningar) som krävs för att bedriva verksamheten med lönsamhet, risken att gott samarbete med andra delägare i intresseföretag inte kan uppnås, vilket bland annat kan leda till minskad flexibilitet att styra verksamhet i intresseföretag), risken att nyckelpersoner som Bolaget är beroende av lämnar Bolaget samt miljörisker (inklusive risker för tidigare hyresgästers miljöpåverkan).</p> <p>Finansieringsrisker innefattar bland annat risken för att förändringar i räntor påverkar Bolaget negativt, kredit- och motpartsrisker, risken att Bolaget inte kan efterleva åtaganden i låneavtal (inklusive bestämmelser som rör ägandet av bolag i Koncernen) samt risker för att Bolagets skattessituation försämrats (inklusive att Bolagets skattemässiga bedömningar eller värderingar varit felaktiga eller att skatteregler eller praxis ändras).</p>
D.3 Huvudsakliga risker relaterade till värdepapperna	<p>Risker relaterade till de Nya preferensaktierna och Erbjudandet innefattar bland annat risken för att aktieägare med betydande inflytande kan ha intressen som skiljer sig från övriga aktieägares, att Nya preferensaktierna kan komma att få en oförutsägbar kursutveckling till följd av framtida emissioner, aktieförsäljningar eller betydande fluktuationer i börskursen oberoende av Bolagets verksamhet eller framtidsutsikter, risken för att någon aktiv handel i Nya preferensaktierna inte utvecklas samt risker relaterade till att utdelning på de Nya preferensaktierna kan komma att utebli.</p>

Avsnitt E – Erbjudande

E.1	Emissionsbelopp och emissionskostnader	<p>Erbjudandet omfattar högst 1 059 651 Nya preferensaktier uppdelat på erbjudande till allmänheten och erbjudande till institutionella investerare. De Nya preferensaktierna emitteras till en teckningskurs om 253 kronor per Ny preferensaktie, vilket medför att Bolaget vid full teckning tillförs totalt cirka 268 mkr, före inlösen av Befintliga preferensaktier och emissionskostnader.</p> <p>Kostnader i form av ersättning till Swedbank och uppskattade övriga transaktionskostnader hänförliga till Erbjudandet, vilka belastar Bolaget, beräknas uppgå till cirka 10 mkr.</p>
E.2a	Motiv och användande av emissionslikviden	<p>Oscar Properties styrelse har föreslagit årsstämman att besluta om inlösen av samtliga Befintliga preferensaktier samt att bemyndiga styrelsen att fatta beslut om en nyemission av Nya preferensaktier. De Nya preferensaktierna kommer att ha ekonomiska villkor av mer långsiktig karaktär än de Befintliga preferensaktierna, vilka ger en utdelning som ökar efter årsstämman 2018 och således ger Bolaget incitament att lösa in. Befintliga preferensaktieägare kommer att ges möjlighet att återinvestera hela inlösenbeloppet samt preferensaktieutdelningen, med avstämningsdag den 5 maj 2015, i de Nya preferensaktierna.</p> <p>Av emissionslikviden om cirka 268 mkr (under förutsättning att Erbjudandet fulltecknas) avses i första hand 175,5 mkr att användas till att lösa in Befintliga preferensaktier.</p> <p>Bolaget ser goda möjligheter till fortsatt tillväxt och, i andra hand, avses emissionslikviden – det vill säga mellanskillnaden mellan emissionslikviden och inlösenbeloppet – användas till att finansiera sådana tillväxtpotentialer. Genom nyemissionen ökar Oscar Properties möjligheter att tillvarata den positiva marknadsutvecklingen, med fortsatt stor efterfrågan på unika och moderna boenden, och att framgångsrikt utveckla den befintliga projektportföljen samtidigt som Bolaget får en finansiell beredskap att tillvarata nya lönsamma projekt. Mellanskillnaden mellan emissionslikviden och inlösenbeloppet är därmed tänkt att främst användas till nya konverteringsprojekt samt nybyggnadsprojekt. Fördelningen mellan konverteringsprojekt samt nybyggnadsprojekt beror på vilka tillväxtpotentialer Bolaget ser på marknaden.</p>
E.3	Erbjudandets former och villkor	<ul style="list-style-type: none">• Allmänt – Erbjudandet omfattar högst 1 059 651 Nya preferensaktier och vänder sig till såväl allmänheten i Sverige som institutionella investerare i Sverige och internationellt.• Teckningskurs – 253 kronor per Ny preferensaktie.• Anmälningstid – Anmälningstiden är mellan den 20 april – 29 april 2015 för allmänheten i Sverige och mellan den 20 april – 30 april 2015 för institutionella investerare i Sverige och internationellt.• Anmälan – Anmälan om teckning av Nya preferensaktier inom ramen för Erbjudandet till allmänheten ska göras på särskild anmälningssedel som kan erhållas från Swedbanks kontor samt beställas från Oscar Properties. Anmälningssedeln finns även tillgänglig på Oscar Properties hemsida (www.oscarproperties.com) samt Swedbanks hemsida (www.swedbank.se/prospekt). Anmälan kan lämnas till något av Swedbanks kontor i Sverige. Kunder hos Swedbank kan anmäla sig via bankens internetbank. Anmälningssedlar enligt ovan kan även skickas till: <p>Swedbank AB (publ) Emissioner 105 34 Stockholm</p> <p>Befintliga preferensaktieägare i Bolaget ges möjligheten att återinvestera inlösenlikviden om 240 kronor per Befintlig preferensaktie, preferensaktieutdelningen om 12 kronor per Befintlig preferensaktie med avstämningsdag den 5 maj 2015 samt upplupen preferensaktieutdelning om 0,67 kronor per Befintlig preferensaktie, totalt 252,67 kronor per Befintlig preferensaktie i Bolaget. Sådan återinvestering ska göras enligt särskild anmälningssedel avsedd för återinvestering och ska lämnas till något av Swedbanks kontor eller skickas till Swedbank enligt ovan.</p> <p>Anmälan för institutionella investerare i Sverige och internationellt ska ske till Swedbank i enlighet med särskilda instruktioner.</p> <ul style="list-style-type: none">• Tilldelning – Beslut om tilldelning av Nya preferensaktier fattas av styrelsen för Oscar Properties efter samråd med Swedbank, varvid målet kommer att vara att uppnå en god institutionell ägarbas och en bred spridning av preferensaktierna bland allmänheten.• Likviddag – Planerad likviddag är den 6 maj 2015.

E.4	Intressen som har betydelse för erbjudandet	Swedbank agerar som finansiell rådgivare i samband med Erbjudandet. Swedbank har vidare tillhandahållit Bolaget rådgivning i samband med struktureringen och planeringen av Erbjudandet, och erhåller ersättning för sådan rådgivning. Swedbank har utfört och kan också i framtiden komma att utföra olika finansiella rådgivningstjänster för Bolaget och dess närstående, för vilka de erhållit och kan förväntas komma att erhålla arvoden och andra ersättningar. Bolaget har även låneavtal med Swedbank. Vissa styrelseledamöter och ledande befattningshavare har ekonomiska intressen i form av aktieinnehav i Bolaget.
E.5	Lock-up-avtal	Ej tillämplig. Några lock-up avtal föreligger inte i samband med Erbjudandet.
E.6	Utspädningseffekt	Genom Erbjudandet, inlösen av Befintliga preferensaktier och Fondemissionen kommer antalet aktier öka med 1 200 000 Nya preferensaktier och antalet röster högst öka med 120 000, motsvarande en utspädningseffekt om cirka 4,3 procent av antalet aktier och cirka 0,4 procent av antalet röster.
E.7	Kostnader som åläggs investeraren av emittenten eller erbjudaren	Ej tillämplig. Bolaget ålägger inte investerare några kostnader.

Riskfaktorer

En investering i Nya preferensaktier är förknippad med risk. Nedan anges risker som kan få betydelse för Oscar Properties och Koncernens verksamhet och framtida utveckling. Riskfaktorerna är inte rangordnade efter sannolikhet, betydelse eller potentiell påverkan på de Nya preferensaktierna eller Bolagets, Koncernens och Gruppens verksamhet, resultat eller finansiella ställning och gör inte anspråk på att vara uttömmande. Följaktligen skulle ytterligare riskfaktorer som för närvarande inte är kända eller som för tillfället inte anses vara betydande också kunna väsentligt påverka Bolagets, Koncernens och Gruppens verksamhet, resultat eller finansiella ställning. Värdet på en investering i Oscar Properties kan komma att påverkas väsentligt om någon av de nedan angivna riskfaktorerna förverkligas. Investerare uppmanas därför att göra sin egen bedömning av nedan angivna och andra potentiella riskfaktors 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

Makroekonomiska faktorer

Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, regionalekonomisk utveckling, sysselsättningsutveckling, produktionsstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt, befolkningsstruktur, inflation, räntenivåer med mera. Oscar Properties är särskilt exponerat mot makroekonomiska faktorer som påverkar Stockholmsområdet då Bolaget endast är verksamt där. 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.

Möjligheten för Gruppen att få avsättning för Bostäder

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

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

Förmågan att betala för Bostäder påverkas bland annat av löneutvecklingen, sysselsättningen, skatte- och avgiftsnivåer och andra faktorer som generellt påverkar hushållens ekonomi. Vidare påverkas betalningsförmågan av möjligheten för hushållen att göra ränteavdrag, erhålla lånefinansiering, bolåneränteutvecklingen, samt av de lagstadgade, eller av bankerna tillämpade, reglerna för maximal belåning och amorteringar. Finansinspektionen föreslog i mars 2015 nya föreskrifter om amor-

tering av bolån, vilka innebär att nya bolån som överstiger 50 procent av en bostads värde ska amorteras ned till 50 procent. Ytterligare regeländringar som syftar till att minska hushållens totala belåning kan komma att genomföras och såväl genomförda som framtida regeländringar skulle kunna påverka betalningsförmågan negativt.

Om kunders vilja eller förmåga att betala för de Bostäder Bolaget producerar minskar, skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Projektrisker

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

Möjligheten att genomföra fastighetsutvecklingsprojekt med ekonomisk lönsamhet är bland annat beroende av ett antal faktorer såsom att Oscar Properties kan bibehålla och rekrytera nödvändig kompetens inom bland annat bygg, projektering, design, arkitektur och försäljning, erhålla nödvändiga tillstånd och myndighetsbeslut samt upphandla entreprenader för projektens genomförande på för Bolaget acceptabla villkor.

Vidare är Oscar Properties verksamhet beroende av löpande tillförsel och finansiering av nya projekt på för Bolaget acceptabla villkor, innefattande bland annat tillgång till nya fastigheter för konvertering och nybyggnation samt utveckling av befintliga och nya samarbeten avseende intresseföretag.

Möjligheten att genomföra fastighetsutvecklingsprojekt med ekonomisk lönsamhet kan dessutom bland annat påverkas av om projekten i tillräcklig grad svarar mot marknads efterfrågan, om efterfrågan eller pris på Bostäder generellt förändras, bristande planering, analys och kostnadskontroll, förändringar i skatter och avgifter, samt andra faktorer som kan leda till fördröjningar eller ökade eller oförutsedda kostnader i projekten.

Vid såväl nyproduktion och konvertering som vid fastighetsförvaltning förekommer tekniska risker. Dessa inkluderar risk för konstruktionsfel, risk att byggnaden inte på ett byggnads- eller konstruktionstekniskt tillfredsställande sätt kan konverteras till bostadsändamål, andra dolda fel eller brister, skador samt föroreningar. Om sådana tekniska problem skulle uppstå kan de komma att medföra förseningar av planerade nyproduktioner eller konverteringar, eller ökade kostnader för nyproduktion, konvertering och förvaltning av Bolagets fastigheter. För det fall Bolagets projekt försenas kan detta även leda till att samarbetspartners och andra med vilka Gruppen har ingått avtal om exempelvis fastighetsutveckling eller marknavigering kan göra påföljder, såsom skadestånd eller vite, gällande mot Gruppen.

Vidare kan Bolaget komma att inte erhålla nödvändiga myndighetsbeslut eller tillstånd för nyproduktion, konvertering eller ändrad användning av förvärvade fastigheter, eller att förändringar i tillstånd, planer, föreskrifter eller lagstiftning leder till att fastighetsutvecklingsprojekt försenas, fördröjas eller inte alls kan genomföras.

Oscar Properties har dessutom normalt endast ett fåtal projekt pågående samtidigt. Detta innebär att förseningar, fördröjningar och andra risker som realiserar inom sådana aktiva projekt påverkar Bolaget i högre utsträckning än om fler parallella projekt bedrivs.

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

Förvärvs-, försäljnings- och andra transaktionsrelaterade risker

Inom ramen för Oscar Properties verksamhet genomförs fastighets- och bostadsrättstransaktioner. 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. Sådana osäkerheter kan leda till fördröjningar av projekt och ökade eller oförutsedda kostnader för fastigheterna eller transaktionerna.

Vid avyttring av Bostäder 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. Gruppen gör även från tid till annan åtaganden gentemot bostadsrättsför-

eningar att köpa tillbaka osålda bostadsrätter. Om Oscar Properties inte kan få avsättning för Bostäderna till ett fördelaktigt pris eller om krav riktas mot Oscar Properties kan det innebära fördröjningar att avsluta projekt eller ökade eller oförutsedda kostnader för Bostäderna, fastigheterna eller transaktionerna.

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

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 och tjänstemannanivå. Bland annat plan- och bygglagen, byggnormer, säkerhetsföreskrifter, regler kring tillåtna byggmaterial, antikvarisk byggnadsklassning och olika former av kulturmärkningar har stor inverkan på Bolagets verksamhet samt kostnader för och möjligheter att utveckla fastigheterna på önskvärdt sätt. Även om Oscar Properties verksamhet bedrivs i enlighet med Bolagets tolkning av nu gällande lagar och regler, och utför sin fastighetsutveckling i enlighet därmed, men Bolagets tolkning av lagar och regler kan vara felaktig, eller att dessa i framtiden kan förändras. Lagar och regler kan vidare göra att Bolaget inte kan använda eller konvertera Gruppens fastigheter på avsett sätt, eller att detta endast kan göras med fördröjningar eller förseningar.

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 politisk och tjänstemannanivå. Det finns en risk att Oscar Properties i framtiden inte beviljas de tillstånd eller erhåller de beslut som krävs för att bedriva och utveckla verksamheten på ett önskvärdt sätt. Vidare kan beslut överklagas, och därför fördröjs väsentligen, och beslutspraxis eller den politiska viljan eller inriktningen kan i framtiden förändras på ett för Gruppen negativt sätt.

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

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

Eftersom större delen av Koncernens fastighetsutveckling sker i intresseföretag är Oscar Properties beroende av ett gott samarbete med övriga delägare i intressefö-

retag för såväl nuvarande som framtida projekts genomförande och resultat. Om något eller flera samarbeten inte längre utvecklas i en positiv riktning skulle det kunna leda till tvister och att intresseföretagen kan komma att upplösas, och dess tillgångar realiserar, på ofördelaktiga villkor.

Oscar Properties förmåga att inleda nya, och utveckla befintliga, samarbeten i intresseföretag kan påverka möjligheten att framgångsrikt genomföra påbörjade, planerade och nya projekt. Om sådana samarbeten inte kan inledas, eller utvecklas på för Oscar Properties ofördelaktiga villkor, skulle det kunna leda till att Bolagets projekt försenas, inte kan finansieras eller genomföras som planerat, eller endast kan genomföras med försämrad lönsamhet eller förlust.

Vidare är Oscar Properties beroende av hur nuvarande och framtida delägare i intresseföretag agerar, vilket kan leda till minskad flexibilitet att styra verksamheten, bland annat med avseende på investeringar i eller avyttringar av fastigheter i intresseföretagen. Dessutom finns en risk, om intresseföretagen utvecklas på ett för Bolaget negativt sätt, att Oscar Properties inte kommer att kunna vidta de åtgärder som Bolaget finner mest fördelaktiga. Skulle någon av de ovan beskrivna riskerna realiserar skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Beroende av nyckelpersoner

Koncernen och dess verksamhet är beroende av ett antal nyckelpersoner, däribland Oscar Properties grundare Oscar Engelbert som tillika är styrelseledamot, verkställande direktör och indirekt huvudägare i Bolaget, samt andra ledande befattningshavare och personer med specialistkompetens. Oscar Engelbert och andra nyckelpersoner har lång erfarenhet av och kompetens avseende fastighetsutveckling samt fastighets- och bostadstransaktioner. Genom sin erfarenhet har dessa nyckelpersoner byggt upp goda relationer med aktörer på fastighetsmarknaden i Stockholm, partners och kreditgivare. Dessa nyckelpersoner är därför viktiga för en framgångsrik utveckling av Gruppens verksamhet. Om nyckelpersoner lämnar Koncernen skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Finansieringsrisk

Koncernens verksamhet, särskilt avseende förvärv av fastigheter, finansieras till stor del genom lån från externa långivare och räntekostnader är en inte obetydlig kostnadspost för Gruppen. Gruppens verksamhet är

att bedriva fastighetsutvecklingsprojekt, vilka kan komma att fördröjas eller drabbas av oförutsedda, eller ökade kostnader på grund av faktorer inom eller utom Gruppens kontroll. Om sådana omständigheter inträffar kan det innebära att projekten inte kan slutföras innan lånen förfaller, eller att sådana ökade kostnader inte ryms inom beviljade kreditfaciliteter. Om Oscar Properties inte skulle kunna erhålla finansiering för förvärv eller utveckling, förlängning eller utökning av befintlig finansiering eller refinansiering av tidigare erhållen finansiering, eller bara kan erhålla sådan finansiering på oförmånliga villkor skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Kredit- och motpartsrisk

Gruppen är exponerad mot risken att inte få betalt för de Bostäder eller fastigheter som Koncernen ingått avtal om försäljning av. Förutom kreditrisker i förhållande till kunder är Bolaget exponerat mot kreditrisker i förhållande till andra motparter. Framförallt gäller det kreditrisker i förhållande till intresseföretag till vilka Bolaget lämnat lån. Sådana intresseföretags möjlighet till återbetalning kan även bero på delägares finansiella ställning. Vidare är Bolaget exponerat mot kreditrisker i förhållande till de banker i vilka Bolaget placerar sina likvida medel eller annars har fordringar på. Om dessa motparter inte kan uppfylla sina åtaganden gentemot Oscar Properties skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken att Bolaget inte kan infria sina betalningsförpliktelser vid förfallpunkten utan att kostnaden för att erhålla betalningsmedel ökar avsevärt. Oscar Properties är i en expansionsfas vilket innebär att kraven på Bolagets likviditet kommer att öka. Oscar Properties tillgängliga likviditet uppgick per 31 december 2014 till 66 mkr i form av banktillgodohavanden. Om Bolagets likviditetskällor visar sig inte vara tillräckliga kan detta ha en väsentligt negativ påverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Ränterisk

Ränterisk är risken att förändringar i ränteläget påverkar Gruppens räntekostnader. Gruppen har uteslutande upplåning mot Stibor eller liknande plus en marginal, vilket innebär att Gruppen är exponerad mot svängningar i Stibor. Huvuddelen av bolagets större krediter är byggnadskreditiv som typiskt löper under en bygg-

nadsperiod om 18–24 månader, för att därefter avvecklas. Därutöver har Gruppen från tid till annan förvärvslån, 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 väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Finansiella åtaganden

Koncernens skulder uppgick per 31 december 2014 till totalt 769 mkr, varav 344 mkr utgjordes av Bolagets obligationslån och resterande utgjordes av upplåning från kreditinstitut. Upplåningen från kreditinstitut är uppdelad på huvudsakligen två olika institut. Därutöver har även intresseföretagen tagit upp belåning från kreditinstitut och andra parter. Gruppen har ställt säkerheter och i vissa fall lämnat garantier för lånen. En del av låneavtalen löper med finansiella åtaganden, vilka bland annat innefattar 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 sägs upp till omedelbar betalning eller att säkerheter ianspråkats av relevant kreditinstitut, vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

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. Om Koncernens ägande av fastigheter därigenom skulle upphöra skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Miljörisk och miljökrav

Utgångspunkten för ansvaret avseende föroreningar och andra miljöskador är enligt gällande miljölagstiftning 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, hyresgäster på de fastigheter som Oscar Properties direkt eller indirekt äger som bedriver verksamhet som kräver särskilt tillstånd enligt miljöbalken, det vill säga är verksamhetsutövare enligt miljöbalken.

Om inte någon verksamhetsutövare kan utföra eller bekosta efterbehandling av en fastighet är dock den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till, eller då borde ha upptäckt föroreningarna, ansvarig för efterbehandlingen. Det innebär att krav under vissa förutsättningar kan riktas mot Oscar Properties för marksanering eller efterbehandling avseende förekomst av eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten i syfte att ställa fastigheten 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, vilket innebär att Gruppen kan ha kostnader för efterbehandling och sanering för att kunna använda fastigheten på avsett sätt.

Slutligen skulle förändrade lagar, regler och myndighetskrav på miljöområdet kunna leda till att Oscar Properties drabbas av ökade kostnader för sanering eller efterbehandling för nuvarande eller i framtiden förvärvade fastigheter. Vidare skulle sådana förändringar kunna leda till ökade kostnader eller förseningar för att Oscar Properties ska kunna genomföra fastighetsutveckling på ett för Gruppen önskvärt sätt.

Alla sådana krav skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

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 väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Skatt

Gruppens verksamhet påverkas av de vid var tid gällande skattereglerna i Sverige. Dessa inkluderar bolagskatt, fastighetsskatt, mervärdesskatt, regler rörande skattefri avyttring av aktier, övriga statliga och kommunala pålagor samt ränteavdrag och bidrag. Gruppens skattesituation påverkas också av huruvida transaktio-

ner mellan bolag inom Koncernen eller med intresseföretagen, samt mellan Koncernen, intresseföretag och bostadsrättsföreningar, i samband med projekt anses vara marknadsmässigt prissatta. Även om Gruppens verksamhet bedrivs i enlighet med Bolagets tolkning av tillämpliga lagar och regler på skatteområdet, och i enlighet med råd från skatterådgivare, kan Bolagets tolkning vara felaktig och sådana regler kan komma att ändras, eventuellt med retroaktiv verkan. Vidare kan framtida förändringar i tillämpliga lagar och regler påverka förutsättningarna för Gruppens verksamhet. Härvid bör beaktas att det i Statens offentliga utredningar (SOU 2014:40) som offentliggjordes den 12 juni 2014 förslagits att nya regler ska antas avseende bland annat begränsningar i avdragsrätten för räntekostnader och andra finansieringskostnader. Om sådana regler införs kan Bolagets möjligheter att erhålla skattemässiga avdrag komma att försämrats. Skattesatser kan förändras i framtiden och andra regelförändringar som påverkar fastighetsägandet eller fastighetstransaktioner, exempelvis ändrade regler för underprisöverlåtelser (så kallade paketeringar) och att stämpelskatt börjar tas ut även såvitt avser indirekta fastighetstransaktioner) kan inträffa. Skulle någon av de ovan beskrivna riskerna realiseras skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Gruppens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Konkurrens

Oscar Properties verkar i en konkurrensutsatt bransch. Bolagets framtida konkurrensmöjligheter är bland annat beroende av Bolagets förmåga att förutse framtida marknadsförändringar och trender, samt att snabbt reagera på befintliga och framtida marknadsbehov, vilket kan leda till kostnadsökningar eller kräva prissänkningar eller förändringar i Oscar Properties affärsmodell. Vidare är Koncernen verksam på en marknad där många av Oscar Properties konkurrenter har större finansiella resurser än Koncernen. Såväl ökad konkurrens från befintliga och nya aktörer som försämrade konkurrensmöjligheter skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Renomméförsämring

Oscar Properties renommé är centralt för dess verksamhet och intjäningsförmåga. Bolagets långsiktiga lönsamhet bygger på att kunder, delägare i intresseföretag och andra aktörer på fastighetsmarknaden förknippar Oscar Properties med positiva värden 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 eller om något av Bolagets fastighetsprojekt inte lever upp till marknadens förväntningar riskerar Bolagets renommé att skadas. En renomméförsämring kan medföra väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Tvister

Oscar Properties är, och kan komma att bli, inblandat i tvister eller krav, exempelvis avseende entreprenader inom ramen för den löpande verksamheten. 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, resultat och finansiella ställning.

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. Detta kan medföra osäkerhet kring Gruppens redovisning, finansiella rapportering och interna kontroll och skulle även kunna påverka Gruppens redovisade resultat, balansräkning och egna kapital vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

AKTIERELATERADE RISKER

Oförutsägbara framtida aktiekurser

Oscar Properties Nya preferensaktier förväntas handlas på Nasdaq Stockholm. Det är osäkert huruvida det kommer att utvecklas en aktiv handel i de Nya preferensaktierna. Aktiernas kurs kan bli föremål för betydande fluktuationer, till följd av en förändrad uppfattning på aktiemarknaden avseende de Nya preferensaktierna och olika omständigheter och händelser, såsom ändringar i tillämpliga lagar och andra regler som påverkar Bolagets verksamhet, resultat och utveckling. Aktiemarknader kan från tid till annan uppvisa betydande fluktuationer avseende pris och volym som inte behöver vara relaterade till Bolagets verksamhet eller framtidsutsikter. Därutöver kan Bolagets resultat och framtidsutsikter, från tid till annan, komma att vara lägre än förväntningarna från aktiemarknader, analytiker eller investerare. En eller flera av dessa faktorer kan resultera i att kursen för de

Nya preferensaktierna faller.

Likviditetsrisk

Vid upptagande till handel av Oscar Properties Nya preferensaktier på Nasdaq Stockholm är det möjligt att likviditeten i de Nya preferensaktierna inte kommer att vara hög och det är inte möjligt att förutse aktiemarknadens intresse för de Nya preferensaktierna. Om likviditeten är låg kan detta innebära svårigheter för aktieägare att förändra sitt innehav samt att fluktuationer i de Nya preferensaktiernas pris kan komma att förstärkas.

Villkor för Erbjudandets fullföljande

Erbjudandet är villkorat av att bolagsstämman fattar de beslut som krävs för att genomföra Erbjudandet. Styrelsens förslag om inlösen av Befintliga preferensaktier är vidare villkorat av att Erbjudandet fullföljs. Om Erbjudandet återkallas kommer inkomna anmälningar att bortses ifrån samt eventuell inbetald likvid att återbetalas.

Aktieägare med betydande inflytande

Oscar Properties Värdepapper AB äger och kontrollerar 56,8 procent av aktierna och 58,1 procent av rösterna i Bolaget. Oscar Properties Värdepapper AB har därför ett betydande inflytande över Bolaget. Det är möjligt att Oscar Properties Värdepapper AB:s intressen därvid kan komma att skilja sig från övriga aktieägares intressen och att detta inflytande kan ha en väsentligt negativ påverkan på de Nya preferensaktiernas marknadsvärde.

Framtida nyemissioners eller aktieförsäljningars påverkan på aktiekursen

Bolaget kan 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 de Nya preferensaktiernas marknadsvärde.

Utdelning och andra villkor för Nya preferensaktier

Enligt Oscar Properties bolagsordning medför Befintliga preferensaktier förtur till utdelning för preferensaktieägarna före eventuell utdelning till stamaktieägarna och ägare av Nya preferensaktier och enligt den bolagsordning som föreslagits årsstämman kommer Nya preferensaktier medföra förtur till utdelning före eventuell utdelning till stamaktieägarna. Framtida utdelningar och storleken på sådana utdelningar är bland annat beroende av Bolagets framtida verksamhet, framtidsutsikter, resultat, finansiella ställning, utdelningsbara

reserver, kassaflöde, rörelsekapitalbehov samt generella finansiella och legala restriktioner. Det finns många risker som kan komma att påverka Oscar Properties verksamhet negativt och det är möjligt att Bolaget inte kommer att kunna prestera resultat som möjliggör utdelning på de Befintliga preferensaktierna eller de Nya preferensaktierna i framtiden. Villkoren i framtida kreditavtal kan också förhindra att utdelning sker. Vidare föreligger det en risk att Oscar Properties bolagsstämma inte beslutar om utdelning på de Befintliga preferensaktierna eller de Nya preferensaktierna. På motsvarande sätt finns det en risk att preferensaktieägarna inte fullt ut kompenseras vid Bolagets upplösning. Bolaget eller bolagsstämma kan även i framtiden vilja lösa in de Nya preferensaktierna. Det är möjligt att Bolaget vid sådan tidpunkt inte har möjlighet eller tillräckligt med likvida medel för att genomföra inlösen eller endast kan skaffa likvida medel till inlösen på för Bolaget ofördelaktiga villkor.

Utdelningsbegränsning i obligationsvillkor

Bolaget emitterade den 3 september 2014 en senior, icke-säkerställd företagsobligation om 350 mkr (inom en ram om maximalt 500 mkr) med en löptid om fem år och ett slutligt förfall i september 2019. Företagsobligationen är noterad på Företagsobligationslistan vid Nasdaq Stockholm. Enligt obligationsvillkoren får Bolaget inte lämna någon utdelning om inte vissa finansiella villkor är uppfyllda. Utdelning på de Nya preferensaktierna kan därför i vissa fall vara otillåten enligt obligationsvillkoren och en eventuell utdelning 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 får utdelning inte lämnas fram till företagsobligationens förfall.

Risker kopplade till Nasdaq Stockholms spridningskrav

Noteringen av de Nya preferensaktierna på Nasdaq Stockholm är bland annat beroende av att spridningskravet uppfylls. Nasdaq Stockholm har ett regelverk innehållandes bland annat bestämmelser om att det ska finnas förutsättningar för tillräcklig tillgång och efterfrågan på en emittents aktie i syfte att uppnå en fungerande prismekanism. Bestämmelserna innebär att en tillräcklig andel av emittentens aktier ska finnas i allmän ägo och att en emittent ska ha tillräckligt antal aktieägare, så kallade spridningskrav. Om inte spridningskraven är uppfyllda kan ansökan om noteringen av de Nya preferensaktierna komma att avslås. Aktierna kan komma att avnoteras i det fall Bolaget framgent inte lever upp till spridningskraven

Inbjudan till teckning

Styrelsen för Oscar Properties beslutade i mars 2015 att föreslå årsstämman den 28 april 2015 att bemyndiga styrelsen att besluta om nyemission av Nya preferensaktier samt för ändamålet erforderliga bolagsordningsändringar. Vidare föreslås årsstämman besluta om inlösen av samtliga Befintliga preferensaktier, villkorat av att styrelsen dessförinnan utnyttjat emissionsbemyndigandet avseende beslut om nyemission av Nya preferensaktier. Det föreslagna inlösenförandet av samtliga Befintliga preferensaktier innebär ett totalt inlösenbelopp för Bolaget om cirka 175,5 mkr.

Erbjudandet omfattar högst 1 059 651 Nya preferensaktier med en teckningskurs om 253 kronor per Ny preferensaktie¹, vilket har fastställts av Bolagets styrelse baserat på en bedömning av marknadens avkastningskrav. Förutsatt full anslutning till Erbjudandet kommer Oscar Properties att tillföras cirka 268 mkr före emissionskostnader, vilka väntas uppgå till cirka 10 mkr. Av emissionslikviden kommer 175,5 mkr användas till att lösa in samtliga Befintliga preferensaktier.

Genom Erbjudandet, inlösen av Befintliga preferensaktier och Fondemissionen kommer antalet aktier öka med 1 200 000 Nya preferensaktier och antalet röster högst öka med 120 000, motsvarande en utspädningseffekt om cirka 4,3 procent av antalet aktier och cirka 0,4 procent av antalet röster.

Rätt att teckna de Nya preferensaktierna ska, med avvikelse från de befintliga aktieägarnas företrädesrätt, tillkomma allmänheten i Sverige samt institutionella investerare i Sverige och internationellt. Befintliga preferensaktieägare i Bolaget ges möjligheten att återinvestera inlösenlikviden om 240 kronor per Befintlig preferensaktie, preferensaktieutdelningen om 12 kronor per Befintlig preferensaktie med avstämningsdag den 5 maj 2015, samt upplupen del av preferensaktieutdelning om 0,67 kronor per Befintlig preferensaktie, totalt 252,67 kronor per Befintlig preferensaktie, i Bolagets Nya preferensaktier.

Anmälan om teckning av Nya preferensaktier inom ramen för erbjudandet till allmänheten ska ske under perioden 20 april – 29 april 2015 och vad avser institutionella investerare under perioden 20 april – 30 april 2015. Härmed inbjuds investerare att teckna Nya preferensaktier i enlighet med villkoren i Prospektet.

*Styrelsen för Oscar Properties 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 17 april 2015

Oscar Properties Holding AB (publ)
Styrelsen

¹ Befintliga preferensaktieägare i Bolaget ges dock möjligheten att återinvestera inlösenlikviden om 240 kronor per Befintlig preferensaktie, preferensaktieutdelningen om 12 kronor per Befintlig preferensaktie med avstämningsdag den 5 maj 2015 samt upplupen preferensaktieutdelning om 0,67 kronor per Befintlig preferensaktie, totalt 252,67 kronor per Befintlig preferensaktie i Bolaget.

Bakgrund och motiv

Oscar Properties grundades 2004 av Oscar Engelbert med visionen att skapa bostäder så särpräglade att människor aktivt skulle söka sig till dessa vid valet av nytt boende. Modern design och arkitektur med utgångspunkt i varje enskild byggnads historia, förenat med ett unikt utbud av kringtjänster baserat på en förståelse för hur människor vill leva och bo, har sedan Bolaget grundades varit kärnan i verksamheten. Gruppens projektportfölj uppgår till cirka 2 700 bostäder, varav cirka 470 bostäder är under pågående produktion.

Bolaget har som mål att fortsätta växa inom konvertering och nybyggnation. Löpande identifieras flertalet attraktiva projektmöjligheter i Stockholm och Bolaget ser goda förutsättningar för framtida tillväxt. För att kunna tillvarata dessa möjligheter har en operationell kapacitet och intern kompetens byggts upp, samtidigt som Bolaget har utvecklat goda relationer med aktörer på fastighetsmarknaden i Stockholm, samarbetspartners och kreditgivare samt utvecklat varumärket och skapat en stark marknadsposition.

Under våren 2013 genomförde Oscar Properties en riktad emission av preferensaktier med efterföljande spridning och notering på Nasdaq First North Premier. Under våren 2014 noterades även Oscar Properties Stamaktie på samma lista och i mars 2015 noterades Bolagets Stamaktie och Befintliga preferensaktie på Nasdaq Stockholm, som ett led i den fortsatta tillväxten av Bolaget.

Oscar Properties styrelse har föreslagit årsstämman att besluta om inlösen av samtliga Befintliga preferensaktier samt att bemyndiga styrelsen att fatta beslut om en nyemission av Nya preferensaktier. De Nya preferensaktierna kommer att ha ekonomiska villkor av mer långsiktig karaktär än de Befintliga preferensaktierna, vilka ger en utdelning som ökar efter årsstämman 2018 och således ger Bolaget incitament att lösa in.

Av emissionslikviden om cirka 268 mkr (under förutsättning att Erbjudandet fulltecknas) avses i första hand 175,5 mkr att användas till att lösa in Befintliga preferensaktier.

Bolaget ser goda möjligheter till fortsatt tillväxt och, i andra hand, avses emissionslikviden – det vill säga mellanskillnaden mellan emissionslikviden och inlösenbeloppet – användas till att finansiera sådana tillväxtpöjligheter. Genom nyemissionen ökar Oscar Properties möjligheter att tillvarata den positiva marknadsutvecklingen, med fortsatt stor efterfrågan på unika och moderna boenden, och att framgångsrikt utveckla den befintliga projektportföljen samtidigt som Bolaget får en finansiell beredskap att tillvarata nya lönsamma projekt. Mellanskillnaden mellan emissionslikviden och inlösenbeloppet är därmed tänkt att främst användas till nya konverteringsprojekt samt nybyggnadsprojekt. Fördelningen mellan konverteringsprojekt samt nybyggnadsprojekt beror på vilka tillväxtpöjligheter Bolaget ser på marknaden.

I syfte att skapa ytterligare likviditet i den Nya preferensaktien föreslår styrelsen dessutom att årsstämman beslutar om en fondemission av Nya preferensaktier om cirka 35,5 mkr till Bolagets stamaktieägare, där befintliga stamaktieägare erhåller en Ny preferensaktie för varje innehav av tvåhundra (200) Stamaktier, vilket ger en total volym av Nya preferensaktier om cirka 304 mkr.

Stockholm den 17 april 2015

Oscar Properties Holding AB (publ)
Styrelsen

Nya preferensaktien i korthet

Nedan följer översiktliga villkor för Oscar Properties Nya preferensaktie. För fullständiga villkor, se avsnittet "Bolagsordning".

Villkor i sammandrag för Oscar Properties Nya preferensaktier och Erbjudandet

Teckningskurs:	253 kronor per Ny preferensaktie ¹ .
Utdelning:	20,00 kronor per år, med kvartalsvis utbetalning om 5,00 kronor per Ny preferensaktie. De Nya preferensaktierna medför i övrigt inte någon rätt till utdelning. Nyemitterade preferensaktier enligt Erbjudandet berättigar till utdelning första gången på den avstämningsdag för utbetalning som infaller närmast efter det att de Nya preferensaktierna införts i Oscar Properties aktiebok, vilket innebär att första avstämningsdag förväntas vara 5 augusti 2015.
Direktavkastning:	7,9 procent årlig kontant avkastning baserat på teckningskursen om 253 kronor per Ny preferensaktie ¹ (8,1 procent effektiv årsavkastning).
Rösträtt:	Varje Ny preferensaktie berättigar till en tiondels röst.
Utebliven utdelning:	I det fall bolagsstämman i Oscar Properties beslutar att inte lämna utdelning eller lämna utdelning som understiger 5 kronor per Ny preferensaktie under ett kvartal ska del som understiger 5 kronor läggas till Innestående Belopp (såsom definierat i Oscar Properties bolagsordning), vilket ska räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om 10 procent till dess att full utdelning lämnats. Ingen utdelning får ske till stamaktieägarna innan preferensaktieägarna erhållit full utdelning inklusive Innestående Belopp.
Inlösen:	Kan ske efter bolagsstämmobeslut till ett belopp om 350 kronor per Ny preferensaktie med tillägg för eventuellt Innestående Belopp uppräknat med ett belopp motsvarande den årlig räntan per Ny preferensaktie plus eventuell upplupen utdelning.
Bolagets upplösning:	Vid Bolagets upplösning har Nya preferensaktier prioritet framför stamaktier till ett värde om 300 kronor med tillägg för eventuellt Innestående Belopp uppräknat med årligt ränta enligt ovan per Ny preferensaktie plus eventuell upplupen utdelning.
Notering:	Bolagets Nya preferensaktie förväntas tas upp till handel på Nasdaq Stockholm. Bolagets Befintliga preferensaktie kommer att avnoteras i samband med inlösen.

Avstämningsdagar för utbetalning av utdelning 2015/2016



¹ Befintliga preferensaktieägare i Bolaget ges dock möjligheten att återinvestera inlösenlikviden om 240 kronor per Befintlig preferensaktie, preferensaktieutdelningen om 12 kronor per Befintlig preferensaktie med avstämningsdag den 5 maj 2015 samt upplupen preferensaktieutdelning om 0,67 kronor per Befintlig preferensaktie, totalt 252,67 kronor per Befintlig preferensaktie i Bolaget.

Villkor och anvisningar

ERBJUDANDET

Erbjudandet omfattar högst 1 059 651 Nya preferensaktier och är uppdelat i två delar:

- Erbjudandet till allmänheten
- Det institutionella erbjudandet

Utfallet av Erbjudandet kommer att offentliggöras genom pressmeddelande omkring den 4 maj 2015. Emissionen avses registreras hos Bolagsverket den 11 maj 2015.

FÖRDELNING AV AKTIER

Fördelning av Nya preferensaktier till respektive del av Erbjudandet kommer att ske med beaktande av efterfrågan. Fördelningen kommer att beslutas av styrelsen för Oscar Properties i samråd med Swedbank.

TECKNINGSKURS

De Nya preferensaktierna emitteras till en kurs om 253 kronor per Ny preferensaktie¹. Courtage utgår ej.

ANMÄLAN

Viktig information angående investerings-sparkonto m.m.

Den som vill använda konton/depåer med specifika regler för värdepapperstransaktioner, exempelvis investeringssparkonto eller kapitalförsäkring, för teckning av Nya preferensaktier i Erbjudandet måste kontrollera med den bank eller institut som för kontot respektive tillhandahåller försäkringen om detta är möjligt och i så fall ska anmälan och teckning ske via sådan bank eller sådant institut. Den som vill använda investeringssparkonto som förs av Swedbank kan dock göra anmälan i enlighet med vad som anges under avsnittet "Erbjudandet till allmänheten".

Erbjudandet till allmänheten

Anmälan om teckning av Nya preferensaktier inom ramen för erbjudandet till allmänheten ska ske under perioden 20 april – 29 april 2015. Anmälan ska avse lägst 50 och högst 5 000 Nya preferensaktier, i jämna poster om 10 Nya preferensaktier. Anmälan ska göras på särskild anmälningssedel som kan erhållas från Swedbanks kontor samt beställas från Oscar Properties. Anmälan måste ha inkommit till Swedbank senast

klockan 15.00 den 29 april 2015. För sent inkommen anmälan liksom ofullständig eller felaktigt ifylld anmälningssedel kan komma att lämnas utan avseende. Inga ändringar eller tillägg får göras i förtryckt text. Endast en anmälan per person får göras och endast den anmälan som sist kommit Swedbank tillhanda beaktas. Observera att anmälan är bindande. Den som anmäler sig för teckning av Nya preferensaktier måste antingen ha ett VP-konto, servicekonto eller en värdepappersdepå hos ett valfritt värdepappersinstitut eller ha ett investeringssparkonto hos Swedbank eller sparbanker (se rubrik "Viktig information angående investeringssparkonto m.m."). Anmälningssedeln finns tillgänglig på Oscar Properties hemsida (www.oscarproperties.com) samt Swedbanks hemsida (www.swedbank.se/prospekt). Anmälningssedeln ska lämnas till något av Swedbanks eller sparbankers kontor i Sverige för registrering alternativt skickas till:

Swedbank AB (publ)
Emissioner
105 34 Stockholm

Kunder i Swedbank eller sparbanker kan anmäla sig via internetbanken, telefonbanken (personlig service), sin rådgivare eller sin personliga mäklare. För kunder i Swedbank eller sparbanker kommer Swedbank på likviddagen den 6 maj 2015 att debitera likviden från det likvidkonto, värdepappersdepå alternativt investeringssparkonto hos Swedbank eller sparbanker som angivits i anmälan. Kunder i Swedbank eller sparbanker måste därför ha likvida medel motsvarande minst tilldelat belopp (tilldelat antal preferensaktier multiplicerat med teckningskursen) tillgängligt klockan 01.00 på likviddagen den 6 maj 2015. Styrelsen förbehåller sig rätten att förlänga anmälningstiden. Sådan eventuell förlängning kommer att offentliggöras före anmälningens utgång.

Det institutionella erbjudandet

Anmälan om teckning av Nya preferensaktier inom ramen för det institutionella erbjudandet ska ske under perioden 20 april – 30 april 2015. Anmälan ska ske till Swedbank i enlighet med särskilda instruktioner och omfatta lägst 5 000 Nya preferensaktier. Anmälan måste vara Swedbank tillhanda innan klockan 12.00 den 30 april 2015. Styrelsen förbehåller sig rätten att förkorta eller förlänga anmälningstiden. Sådan förkortning eller förlängning kommer att offentliggöras före anmälningens utgång.

¹ Befintliga preferensaktieägare i Bolaget ges dock möjligheten att återinvestera inlösenlikviden om 240 kronor per Befintlig preferensaktie, preferensaktieutdelningen om 12 kronor per Befintlig preferensaktie med avstämningsdag den 5 maj 2015 samt upplupen preferensaktieutdelning om 0,67 kronor per Befintlig preferensaktie, totalt 252,67 kronor per Befintlig preferensaktie i Bolaget, för teckning av en Ny preferensaktie.

Befintliga preferensaktieägare i Oscar Properties

Befintliga preferensaktieägare i Bolaget med hemvist i Sverige ges möjlighet att återinvestera inlösenlikviden om 240 kronor per Befintlig preferensaktie, preferensaktieutdelningen om 12 kronor per Befintlig preferensaktie med avstämningsdag den 5 maj 2015 samt upplupen preferensaktieutdelning om 0,67 kronor per Befintlig preferensaktie, totalt 252,67 kronor per Befintlig preferensaktie i Bolaget, för teckning av en Ny preferensaktie genom ett särskilt förenkladt förfarande. Befintliga preferensaktieägare som inte har hemvist i Sverige ges ingen möjlighet att återinvestera inlösenlikviden genom det särskilda förenklade förfarandet.

Befintliga preferensaktieägare kan inte välja att återinvestera delar av sitt innehav utan kan endast välja att återinvestera hela innehavet genom det särskilt förenklade förfarandet. Preferensaktieägare som väljer att återinvestera sitt innehav kommer att erhålla full tilldelning av Nya preferensaktier motsvarande innehavet (vilket innebär full tilldelning av lika många Nya preferensaktier som preferensaktieägaren äger Befintliga preferensaktier). Befintliga preferensaktier som skall återinvesteras i de Nya preferensaktierna ska finnas registrerade på ägarens VP-konto senast den 29 april 2015 klockan 15:00.

Preferensaktieägare som har sitt innehav registrerat på VP-konto med hemvist i Sverige och med känd adress baserat på den av Euroclear förda aktieboken kommer att erhålla ett Prospekt, en särskild anmälningssedel avsedd för att återinvestera befintligt preferensaktieinnehav samt en anmälningssedel om teckning av ytterligare Nya preferensaktier inom ramen för Erbjudandet. Preferensaktieägare som har sitt innehav förvaltarregistrerat anmäler sig för återinvestering hos sin förvaltare.

Befintliga preferensaktieägare som accepterar möjligheten att återinvestera, bemyndigar och uppdrar åt Swedbank att tillse att det inte sker någon kontant utbetalning av inlösenbelopp respektive preferensaktieutdelning samt att verkställa teckning och betalning av Nya preferensaktier i Oscar Properties enligt villkoren för Erbjudandet genom att istället för kontant teckningslikvid kvitta sin fordran på inlösenbeloppet och preferensaktieutdelningen.

Efter det att korrekt ifyllt anmälningssedel avseende återinvestering mottagits och registrerats av Swedbank överförs de Befintliga preferensaktierna till ett nyöppnat spärrat VP-konto, apportkonto, i ägarens namn. Som bekräftelse på detta sänds en VP-avi ut som visar insättningen på apportkontot. Någon särskild avi som visar utbokningen från ordinarie VP-konto kommer inte att skickas.

Preferensaktieägare som endast vill återinvestera en del av sitt innehav anmäler sig för teckning av Nya

preferensaktier genom erbjudandet till allmänheten. Full tilldelning garanteras ej ifall man tecknar Nya preferensaktier genom erbjudandet till allmänheten.

Befintliga preferensaktieägare som väljer att inte återinvestera inlösenbeloppet och preferensaktieutdelningen med avstämningsdag den 5 maj 2015 erhåller kontant utdelning om 12 kronor per Befintlig preferensaktie med avstämningsdag den 5 maj 2015 och utbetalning den 8 maj 2015 och kontant inlösenlikvid om 240 kronor per preferensaktie med avstämningsdag den 11 maj 2015 och utbetalning den 15 maj 2015 samt upplupen del av preferensaktieutdelning om 0,67 kronor per Befintlig preferensaktie.

TILLDELNING

Beslut om tilldelning av Nya preferensaktier fattas av styrelsen för Oscar Properties, efter samråd med Swedbank, varvid målet kommer att vara att uppnå en god institutionell ägarbas och en bred spridning av de Nya preferensaktierna bland allmänheten.

Befintliga preferensaktieägare som väljer att återinvestera hela sitt innehav i enlighet med Erbjudandet kommer att erhålla full tilldelning av Nya preferensaktier motsvarande befintligt innehav (vilket innebär full tilldelning av lika många Nya preferensaktier som preferensaktieägaren äger Befintliga preferensaktier).

Erbjudandet till allmänheten

Tilldelningen är inte beroende av när under anmälningsperioden anmälan inges. I händelse av överteckning kan tilldelning komma att helt utebli eller ske med ett lägre antal Nya preferensaktier än anmälan avser, varvid tilldelning helt eller delvis kan komma att ske genom slumpmässigt urval. Kunder i Swedbank och sparbankerna kan komma att särskilt beaktas vid tilldelning. Tilldelning kan ske till anställda i Swedbank, dock utan att dessa prioriteras. Tilldelningen sker i sådant fall i enlighet med Svenska Fondhandlareföreningens regler och Finansinspektionens föreskrifter.

Det institutionella erbjudandet

Vid beslut om tilldelning av Nya preferensaktier inom ramen för erbjudandet till institutionella investerare i Sverige och internationellt kommer som ovan nämnts att eftersträvas att Oscar Properties får en god institutionell ägarbas. Fördelning bland de institutioner som lämnat intresseanmälan sker helt diskretionärt.

BESKED OM TILLDELNING OCH LIKVID

Erbjudandet till allmänheten

Tilldelning beräknas ske omkring den 4 maj 2015. Snarast därefter kommer avräkningsnota att sändas ut till

dem som erhållit tilldelning. De som inte tilldelats Nya preferensaktier får inget meddelande.

Preferensaktieägare som väljer att återinvestera sitt innehav i de Nya preferensaktierna erhåller avräkningsnotor som bekräftar inlösen av Befintliga preferensaktier och teckning av Nya preferensaktier. För information gällande eventuella skatteeffekter, se avsnittet "Vissa skattefrågor i Sverige".

Betalning

Tecknade och tilldelade Nya preferensaktier ska betalas kontant enligt instruktioner på avräkningsnotan, dock senast vara Swedbank tillhanda klockan 16.00 den 6 maj 2015.

Preferensaktieägare som väljer att återinvestera sitt innehav i de Nya preferensaktierna betalar genom kvittning av utestående fordran på Bolaget, ingen kontant inbetalning erläggs.

BRISTANDE OCH FELAKTIG BETALNING

Observera att om full betalning inte görs i rätt tid, kan tilldelade Nya preferensaktier komma att tilldelas annan eller säljas. Skulle försäljningspriset vid sådan överlåtelse understiga teckningskursen enligt Erbjudandet kan den som erhöll tilldelning av Nya preferensaktier i Erbjudandet få svara för mellanskillnaden. Felaktigt inbetalt belopp kommer att återbetalas. Ingen ränta kommer att utbetalas för överskjutande belopp.

BETALDA TECKNADE PREFERENSAKTIER (BTA)

Efter betalning för tilldelade Nya preferensaktier inkommit och registrerats hos Swedbank erhålls BTA på tecknarens VP-konto eller depå. En VP-avi från Euroclear erhålls som bekräftelse för tecknare som angivit att Nya preferensaktier ska levereras till ett VP-konto. Depåunder hos förvaltare aviseras enligt förvaltarens rutiner. Omkring den 15 maj 2015 förväntas BTA omvandlas till preferensaktier på tecknarens VP-konto eller depå. VP-avi avseende sådan omvandling kommer inte att utsändas från Euroclear. BTA kommer inte att noteras eller vara föremål för organiserad handel på Nasdaq Stockholm.

RÄTT TILL UTDELNING PÅ NYA PREFERENSAKTIER

Nya preferensaktier medför rätt till utdelning från och med den avstämningsdag för utdelning på Bolagets Nya preferensaktier som infaller efter det att Erbjudandet registrerats hos Bolagsverket. Första avstämningsdag för sådan utdelning avseende Nya preferensaktier som emitteras inom ramen för Erbjudandet förväntas vara den 5 augusti 2015. Utdelningen ombesörjs av Euroclear eller för förvaltarregistrerade innehav i enlig-

het med respektive förvaltarens rutiner. Rätt till utdelning tillfaller de som på den fastställda avstämningsdagen var registrerade som ägare i den av Euroclear förda aktieboken. Beträffande avdrag för svensk preliminärskatt, se avsnittet "Vissa skattefrågor i Sverige". För ytterligare information, se avsnitten "Nya preferensaktien i korthet" samt "Bolagsordning".

VILLKOR FÖR ERBJUDANDETS OCH FONDEMISSIONENS FULLFÖLJANDE OCH RÄTT ATT ÅTERKALLA ERBJUDANDET

Erbjudandet är villkorat av att årsstämman i Oscar Properties den 28 april 2015 fattar beslut om:

- att bolagsordningen ska ändras för att möjliggöra emission av Nya preferensaktier;
- att styrelsen bemyndigas att fram till nästa årsstämma besluta om nyemission av högst 1 059 651 Nya preferensaktier (samt att styrelsen utnyttjar sådant bemyndigande för att emittera aktier i Erbjudandet);
- utdelning på de Nya preferensaktierna; och
- att Bolagets aktiekapital minskas genom inlösen av samtliga Befintliga preferensaktier.

Fondemissionen är villkorad av att årsstämman i Oscar Properties 28 april 2015 fattar beslut om att bolagsordningen ska ändras för att möjliggöra emission av Nya preferensaktier och att Erbjudandet helt eller delvis genomförs.

Styrelsen för Bolaget, i samråd med Swedbank, förbehåller sig rätten att återkalla Erbjudandet under anmälningsperioden för det fall händelser inträffar som har så väsentligt negativ inverkan på Bolaget att det är olämpligt att genomföra Erbjudandet eller för det fall andra omständigheter gör det olämpligt att genomföra Erbjudandet. Om Erbjudandet återkallas kommer detta att offentliggöras via pressmeddelande senast på morgonen den 4 maj 2015 och inkomna anmälningar kommer att bortses från samt eventuell inbetald likvid kommer att återbetalas. Styrelsen kommer inte att fullfölja Erbjudandet om styrelsen, i samråd med Swedbank, bedömer att en ändamålsenlig handel i de Nya preferensaktierna inte kan uppnås.

OFFENTLIGGÖRANDE AV UTFALLET AV ERBJUDANDET

Utfallet av Erbjudandet beräknas offentliggöras genom pressmeddelande omkring den 4 maj 2015. Samtliga pressmeddelanden med anledning av Erbjudandet kommer att finnas tillgängliga på Oscar Properties hemsida (www.oscarproperties.com).

HANDEL I OSCAR PROPERTIES PREFERENSAKTIER

Oscar Properties Nya preferensaktier avses, i likhet med Bolagets Stamaktie, att tas upp till handel på Nasdaq Stockholm. Första handelsdag i Bolagets Nya preferensaktier beräknas till den 15 maj 2015.

Bolagets Befintliga preferensaktier kommer i samband med inlösen att avnoteras från Nasdaq Stockholm.

PROSPEKT OCH ANMÄLNINGSSEDLAR

Prospekt och anmälningssemlar kan erhållas från Oscar Properties och Swedbank. Prospekt och anmälningssemlar finns även tillgängliga på Oscar Properties hemsida (www.oscarproperties.com) samt Swedbanks hemsida (www.swedbank.se/prospekt).

FONDEMISSION AV PREFERENSAKTIER

Bolagets årsstämma den 28 april 2015 föreslås besluta om en fondemission där tvåhundra (200) Stamaktier ska berättiga till en (1) Ny preferensaktie. Avstämningsdag för deltagande i Fondemissionen föreslås vara den 19 maj 2015. Sista dagen för handel av Stamaktier inklusive rätt att erhålla Nya preferensaktier avses vara den 15 maj 2015. De Nya preferensaktierna beräknas vara tillgängliga på aktieägarnas VP-konto omkring den 20 maj 2015.

Innehavare av Stamaktier kommer inte behöva vidta några åtgärder för att delta i Fondemissionen utan kommer automatiskt att erhålla Nya preferensaktier. Bolagets Befintliga preferensaktier ger inte rätt till Nya preferensaktier genom Fondemissionen.

För de stamaktieägare vars innehav av Stamaktier inte är jämnt delbart på tvåhundra (200), kommer Oscar Properties på Bolagets bekostnad att ombesörja att de överskjutande Nya preferensaktierna säljs via Swedbank och behållningen kommer fördelas mellan de som äger de överskjutande Nya preferensaktierna på avstämningsdagen i förhållande till deras andel av de Nya preferensaktier som sålts. Kontant utbetalning i samband med försäljning av överskjutande Nya preferensaktier väntas ske omkring den 29 maj 2015 och genom Euroclear Sweden AB:s försorg.

INFORMATION OM BEHANDLING AV

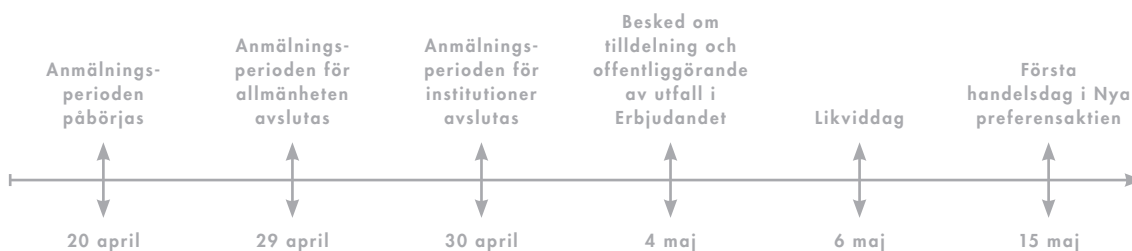
PERSONUPPGIFTER

Den som tecknar Nya preferensaktier i Erbjudandet kommer att lämna personuppgifter till Swedbank. Personuppgifter som lämnats till bolag i Swedbankkoncernen kommer att behandlas i datasystem i den utsträckning som behövs för att tillhandahålla tjänster och administrera kundarrangemang i koncernen. Även personuppgifter som inhämtas från annan än den kund som behandlingen avser kan komma att behandlas. Det kan också förekomma att personuppgifter behandlas i datasystem hos företag eller organisationer med vilka bolag i Swedbank koncernen samarbetar. Information om behandling av personuppgifter lämnas av Swedbanks kontor, vilka också tar emot begäran om rättelse av personuppgifter. Adressinformation kan komma att inhämtas av Swedbank genom en automatisk datakörning hos Euroclear.

ÖVRIG INFORMATION

Swedbank bistår Bolaget med vissa administrativa tjänster kring Erbjudandet. Att Swedbank är finansiell rådgivare innebär inte i sig att banken betraktar den som anmält sig i Erbjudandet ("tecknaren") som kund hos banken för placeringen. Tecknaren betraktas för placeringen som kund hos banken endast om den har lämnat råd till tecknaren om placeringen eller annars har kontaktat tecknaren individuellt angående placeringen eller om tecknaren har ett existerande kundförhållande med banken. Följden av att banken inte betraktar tecknaren som kund för placeringen är att reglerna om skydd för investerare i lagen om värdepappersmarknaden inte kommer att tillämpas på placeringen. Detta innebär bland annat att varken så kallad kundkategorisering eller så kallad passandebedömning kommer att ske beträffande placeringen. Tecknaren ansvarar därmed själv för att denne har tillräckliga erfarenheter och kunskaper för att förstå de risker som är förenade med placeringen.

TIDPLAN FÖR ERBJUDANDET



Marknadsöversikt

Nedan följer en översiktlig beskrivning av marknaden där Oscar Properties är verksam. Oscar Properties verksamhet är fokuserad på Stockholm, där Bolaget köper, utvecklar och säljer fastigheter för bostadsändamål med attraktiva lägen genom såväl konvertering som nybyggnation. Viss information har inhämtats från utomstående källor och Oscar Properties har återgett sådan information korrekt. 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 utvecklar fastigheter för bostadsändamål genom konvertering och nybyggnation med attraktiva lägen i Stockholmsområdet.

Konvertering till bostäder

Ändrad användning av befintliga byggnader fyller en viktig funktion på fastighetsmarknaden i takt med att stadsbilden och verksamhetsutövares preferenser förändras. Äldre kontorslokaler och före detta industrilokaler är exempel på lämpliga byggnader för konvertering.

Totalt tillkom cirka 650 bostäder genom om- och tillbyggnation i Stockholms stad under 2013, vilket motsvarade cirka 18 procent av det totala tillskottet av bostäder i Stockholms stad. Det vanligaste objektet för om- och tillbyggnation var kontorslokaler. Totalt konverterades kontorslokaler till cirka 230 nya bostäder i Stockholms stad under 2013.¹

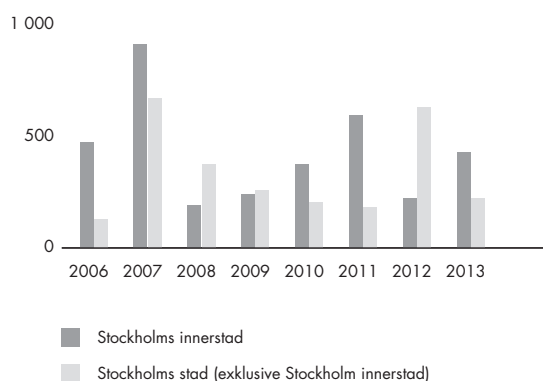
I Stockholm finns ett stort utbud av byggnader med intressant arkitektur som lämpar sig väl för konvertering

till bostäder, vilket gör att det kontinuerligt uppstår nya intressanta konverteringsobjekt på marknaden.

Nybyggnation av bostäder

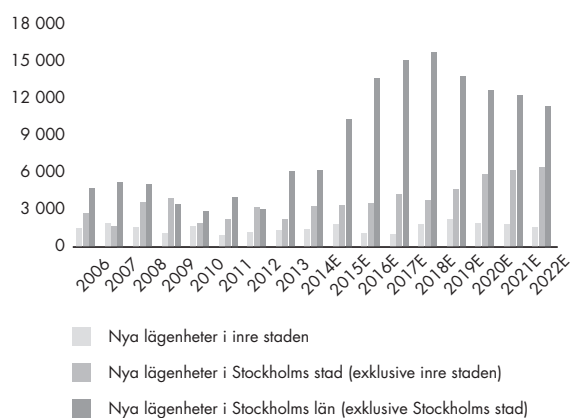
Nybyggnationen i Stockholm har ökat efter ett antal svagare år med anledning av de senaste årens finansiella oro. Sedan 2006 har bostadsbeståndet i Stockholms stad respektive Stockholms län (exklusive Stockholms stad) ökat med i genomsnitt cirka 5 000 respektive 4 800 lägenheter per år.² Fram till 2022 förväntas bostadsbyggandet i Stockholms stad respektive Stockholms län (exklusive Stockholms stad) uppgå till i genomsnitt cirka 4 600 respektive 12 400 bostäder per år.¹ Andelen nybyggda bostadsrätter i förhållande till totala antalet nybyggda bostäder uppgick under 2013 till cirka 62 procent i Stockholms stad.¹ Generellt finns det en stor och ökande efterfrågan på bostäder i Stockholm, främst med anledning av en ökad befolkning, vilket gynnar nybyggnation och skapar möjligheter till intressanta nybyggnadsprojekt.

NETTOTILLSKOTT AV BOSTÄDER GENOM OM- OCH TILLBYGGNATION I STOCKHOLM



¹ Innerstaden avser stadsdelarna Vasastaden/Norrmalm, Östermalm, Södermalm och Kungsholmen.

KALKYLERADE ANTALET NYA BOSTÄDER



Källa: Stockholms stad, SCB.

DRIVKRAFTER

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

- Makroekonomiska faktorer
- Befolkningsutveckling
- Stockholms stadsutveckling
- Hushållens betalningsförmåga
- Prisutveckling

Makroekonomiska faktorer

Fastighetsmarknaden och förutsättningarna för fastighetsutveckling påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom exempelvis allmän konjunkturutveckling, tillväxt, sysselsättning, lönenivåer samt räntenivåer.

Sveriges BNP steg med 1,0 procent under 2012, med 1,3 procent under 2013 och med 2,1 procent under 2014.¹ Tillväxten sker mot bakgrund av såväl förbättrad omvärldskonjunktur som en stark underliggande svensk ekonomi.

Stockholm har historiskt sett haft en starkare ekonomisk tillväxt än Sverige som helhet. I relation till övriga delar av Sverige har Stockholm bättre förutsättningar med högre befolkningstillväxt, högre sysselsättning samt fler invånare med eftergymnasial utbildning. Idag bor 22 procent av Sveriges befolkning i Stockholmsregionen som väntas bidra med cirka 40 procent av den ekonomiska tillväxten i Sverige fram till 2030.² Enligt EUs statistikmyndighet Eurostat som sammanställer statistik

för regional BNP per invånare är Stockholm Europas nionde rikaste region.

Sysselsättningsgraden i Stockholms stad har historiskt varit mindre konjunkturkänslig än i övriga Sverige. Under tredje kvartalet 2014 uppgick sysselsättningsgraden i Stockholms stad till cirka 74 procent, jämfört med 66 procent i Sverige. Lönenivån mellan 2005 till tredje kvartalet 2014 har ökat med 58 procent i Stockholms stad jämfört med 54 procent i Sverige under perioden.¹

Den starka utvecklingen av såväl sysselsättning som lönenivå bedöms påverka bostadsmarknaden positivt.

Befolkningsutveckling

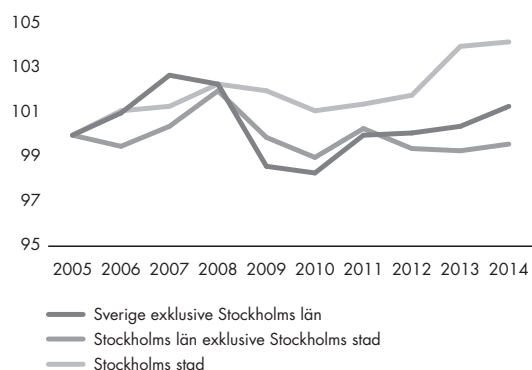
Befolkningstillväxten i regionen är en stark drivkraft för såväl konvertering som nybyggnation av bostäder. Befolkningstillväxten i Stockholm sedan 2001 har varit högre än i resterande Sverige. I december 2014 var befolkningen i Stockholms stad cirka 912 000 och prognosen för 2023 är cirka 1 050 000.³

Befolkningstillväxten i Stockholm driver efterfrågan på boende och skapar behov av nya bostäder. I takt med befolkningstillväxten de kommande åren förväntas även bostadsbyggandet öka (se graf över befolkningsutvecklingen på efterföljande sida).

Stockholms stadsutveckling

En parameter för att skapa förutsättningar för en fungerande bostadsmarknad i en växande region är stadsutveckling. Totalt fanns det cirka 460 000 respektive

– SYSSELSÄTTNINGsutveckling (INDEX=100) –



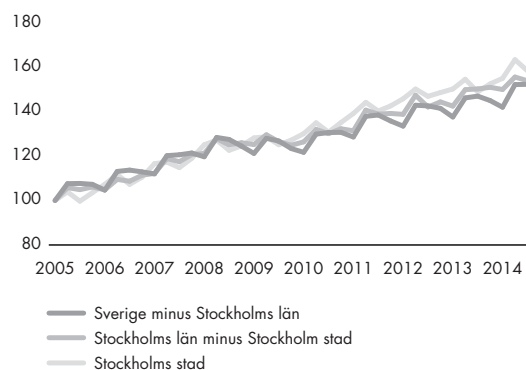
Källa: SCB. Kalkylerad sysselsättning för Sverige baserat på sysselsättning för Sverige exklusive Stockholms län. Kalkylerad sysselsättning för Stockholms län baserat på sysselsättning för Stockholms län exklusive Stockholms stad. Statistik till och med tredje kvartalet 2014.

¹ SCB.

² Stockholms Handelskammare.

³ Stockholms stad, SCB.

– LÖNESUMMAutveckling (INDEX=100) –



Källa: SCB rullande fyra kvartal. Kalkylerad lönesumma för Sverige baseras på lönesumma för Sverige exklusive Stockholms län. Kalkylerad lönesumma för Stockholms län baseras på lönesumma för Stockholms län exklusive Stockholms stad. Statistik till och med tredje kvartalet 2014.

cirka 530 000 bostäder i Stockholms stad respektive Stockholms län (exklusive Stockholms stad) vid årsskiftet 2013/2014.¹ För att möta den ökade efterfrågan förväntas det kalkylerade bostadsbeståndet att uppgå till cirka 506 000 respektive cirka 608 000 bostäder i Stockholms stad respektive Stockholms län (exklusive Stockholms stad) år 2021.¹

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 omoderna kommersiella lokaler till bostäder ett naturligt alternativ.

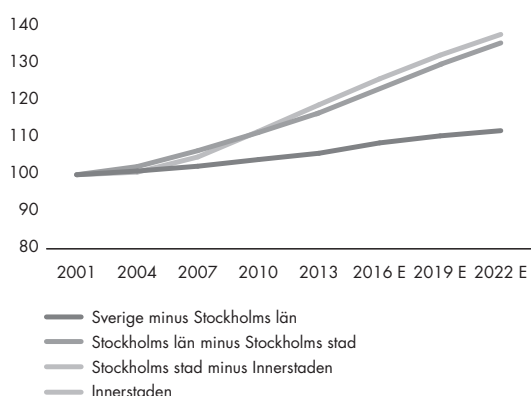
Byggnadsbeståndet behöver kontinuerligt rustas upp och moderniseras för att möta marknadens förändrade krav. Kostnaden för fastighetsägaren att modernisera lokalerna för företags nya behov är ofta högre än vad hyresgästen är villig att betala. Vidare föreligger en stor diskrepans mellan kontorshyrorna i de mest attraktiva lägena i centrala Stockholm och lägen utanför centrala Stockholm, vilket gör att konvertering till bostäder blir ett naturligt alternativ för att lösa vakanser i byggnader med omoderna, ineffektiva och svåruthyrda lokaler. Genomsnittshyran för kontor belägna i Stockholms Central Business District (CBD) uppgick under andra kvartalet 2014 till cirka 4 500 kronor per kvm jämfört med genomsnittshyran för kontor utanför Stock-

holm CBD som vid samma tidpunkt uppgick till cirka 3 400 kronor per kvm.² Exempel på företag som har flyttat ut sina kontor, eller beslutat att flytta ut sina kontor från centrala Stockholm är Skandia, Vattenfall, Swedbank, Apoteket, SEB, Telia och Skatteverket.

Vid nybyggnation bedöms anbuden för markanvisningsförfaranden vanligtvis utifrån ett flertal parametrar baserade på stadens långsiktiga mål och den övergripande planen. Enligt stadsbyggnadskontorets strategi Arkitektur Stockholm ska arkitektur, nytänkande och design premieras i framtida upphandlingar. Stockholms stad avser även att utveckla konkurrensmomentet genom att anordna arkitektävlingar för att öka konkurrens och mångfald. Stadens mål är att främja nyskapande arkitektur av hög kvalitet för att stärka Stockholm i rollen som Sveriges huvudstad.

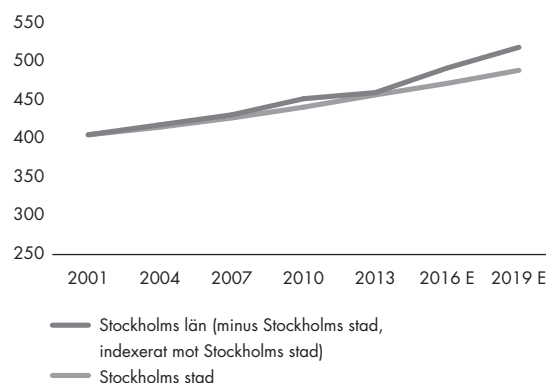
Prioriterade bostadsområden i Stockholms stad är till exempel Norra Djurgårdsstaden, Hagastaden, Västra Kungsholmen och Slakthusområdet i Johanneshov. Vidare finns det inom ramen för Stockholms stads långsiktiga översiktsplan planer på ytterligare nybyggnationer för att möta den ökade efterfrågan. Stockholms stad presenterade, tillsammans med ett antal kranskommuner, ett förslag på att bygga ut tunnelbanesystemet och i samband med detta bygga 78 000 nya bostäder.³ I januari 2014 presenterade Stockholms finansborgarråd tillsammans med stadsbyggnadsborgarrådet en plan för byggnation av 140 000 nya bostäder i Stockholm under de kommande 20 åren, fördelat på ett trettiotal större projekt.⁴

– BEFOLKNINGSUTVECKLING (INDEX=100) –



Källa: SCB, Stockholms läns landsting. Indexerat till 100. Kalkylerat befolkningsunderlag för Sverige baserat på befolkningsunderlag för Sverige exklusive Stockholms län. Kalkylerat befolkningsunderlag för Stockholms län baserat på befolkningsunderlag för Stockholms län exklusive Stockholms stad. Kalkylerat befolkningsunderlag för Stockholms stad baserat på befolkningsunderlag för Stockholms stad exklusive Stockholms innerstad.

– KALKYLERADE BOSTADSBESTÅNDET I STOCKHOLM STADS OCH LÄN, 1 000-TAL –



Källa: SCB. Lägenheter i Stockholms län och Stockholms stad år 2014E-2022E är beräknade på 2013 års bestånd adderat med förväntat bostadsbyggande.

¹ Stockholms stad, SCB.

² Jones Lang LaSalle, Nordic City Report Autumn 2014.

³ Regeringen, <http://www.regeringen.se/sb/d/4902/a/228273>, 2014-01-28.

⁴ Dagens Nyheter, <http://www.dn.se/sthlm/har-byggs-stans-nya-bostader/>, 2014-01-28.

Hushållens betalningsförmåga

Hushållens betalningsförmåga är en viktig parameter för prisutvecklingen på bostadsmarknaden. Betalningsförmågan påverkas dels av tidigare beskrivna makrofaktorer såsom sysselsättningsutveckling och löneutveckling, där Stockholm uppvisar en stark ekonomisk utveckling, dels av de förutsättningar avseende hushållens förmåga att erhålla lånefinansiering samt av bolåneränteutvecklingen.

Räntorna har sedan 2009 legat på en historiskt låg nivå. Riksbankens reporänta uppgick per 31 december 2014 till 0 procent och den genomsnittliga bolåneräntan för nya lån under december 2014 uppgick till 1,9 procent.¹ De låga räntorna har ökat möjligheten för hushåll att erhålla lånefinansiering till fördelaktiga räntekostnader, vilket har haft en positiv effekt på hushållens betalningsförmåga för boende.

Låga räntenivåer kan dock innebära en oro för ökad skuldsättning hos hushållen. Hushållens skuldkvot i förhållande till disponibel inkomst uppgick 2013 till 168 procent.² En faktor som kan förklara den ökade skuldkvoten är, förutom lägre räntor, ett ökat privat bostadsäggande där bostadsrätter har ökat i förhållande till hyresrätter. Samtidigt har hushållens skulder i förhållande till finansiella tillgångar, vilket exempelvis inkluderar aktier, banktillgodohavanden och privat pensionssparande, legat stabilt på omkring 36 procent sedan 2005.² Värdet på hushållens finansiella tillgångar har därmed ökat i samma takt som skuldsättningen, vilket innebär att hushållens balansräkning, definierat som skulder i förhål-

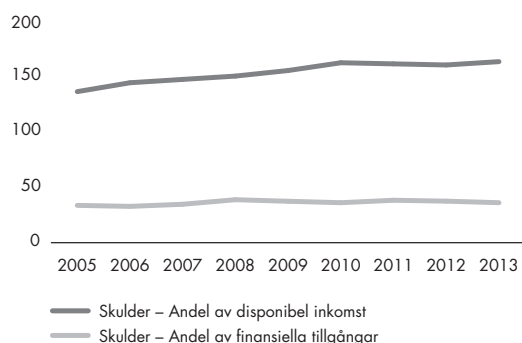
lande till finansiella tillgångar, varit närmast oförändrad. Detta kan anses vara en indikator på att hushållen har en stabil ekonomi.

Vidare har bolåneinstitut och banker blivit mer restriktiva i sin utlåning till hushållen. Den årliga ökningen av utlåning avseende bostäder var 6,4 procent under december 2014, jämfört med en historisk årlig genomsnittlig ökning om 10,5 procent sedan 2006.³ Bolåneinstitutet och bankerna genomför en kreditprövning vid upptagande av bostadslån som mäter kundernas motståndskraft vid höjda boendekostnader genom att exempelvis stresstesta en förhöjd allmän räntenivå. För att få bolån kräver bolåneinstitut och banker vanligtvis att kunden kan klara av räntenivåer som är cirka 3–5 procentenheter över aktuellt ränteläge. Dessa bedömningar bidrar till att skapa en motståndskraft i hushållens betalningsförmåga för boende vid eventuella räntehöjningar.

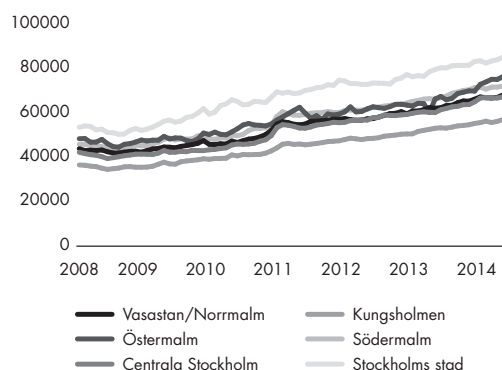
Finansinspektionen har i sin rapport över den svenska bolånemarknaden 2014 utfört stresstester där hushållens känslighet för räntehöjningar, prisfall på bostäder och arbetslöshet bedömts. Finansinspektionen bedömer, liksom i motsvarande rapport från 2013, att de svenska bolånetagarna generellt har en god återbetalningsförmåga och en god motståndskraft för såväl räntehöjningar och inkomstbortfall som prisfall på bostäder.⁴ Detta tyder på att svenska hushåll i allmänhet har en fortsatt god betalningsförmåga.

I november 2014⁵ presenterade Finansinspektionen ett förslag som i mars 2015⁶ gick ut på remiss på krav

– HUSHÅLLENS SKULDSÄTTNING, % –



– PRIS PER KVADRATMETER, STADSDEL –



Källa: Booli Pro.

³ SCB, finansmarknadsstatistik, avser feb 2006 till jan 2015.

⁴ Finansinspektionen, Den svenska bolånemarknaden 2014, Dnr 13-7755.

⁵ www.fi.se/Press/Pressmeddelanden/Listan/Amorteringskrav-pa-nya-bolan/.

⁶ www.fi.se/Press/Pressmeddelanden/Listan/Nya-bolan-ska-amorteras-ner-till-50-procent.

¹ SCB, Riksbanken, finansmarknadsstatistik.

² SCB, Finansräkenskaper, hushållens låneskulder i procent av disponibel inkomst ex. justeringar för pensionsrätter.

om högre amorteringskrav för bolånekunder. Finansinspektionen föreslår att bankerna i sin utlåning till bolånekunder kräver att kunden amorterar 2 procent av lånebeloppet per år fram till dess att belåningsgraden uppgår till 70 procent, varefter amorteringskravet sänks till 1 procent fram till dess att belåningsgraden är 50 procent. Oscar Properties bedömer att amorteringskraven har en begränsad påverkan på verksamheten då det kundsegment som bolaget vänder sig till i stor utsträckning redan har en låg belåningsgrad.

Prisutveckling

Viljan att betala för Bostäder har en avgörande betydelse för Oscar Properties lönsamhet. Omsättningen på Bostäder i Stockholm är stor och totalt genomfördes det, exklusive nyproduktion, cirka 15 500 bostadsrättssköp till ett sammanlagt värde om cirka 52,5 mdkr under 2014. Efterfrågan på Bostäder i Stockholm har medfört att priserna på Bostäder har stigit. I centrala Stockholm uppgick genomsnittspriset per kvadratmeter i december 2014 till cirka 73 000 kronor.¹ Fram till december 2014 har priserna på bostadsrätter i Stockholms stad stigit med 132 procent sedan 2005, vilket är mer än en fördubbling och motsvarar en årlig prisökning om cirka 9 procent.²

Av stadsdelarna i centrala Stockholm har Södermalm uppvisat den största ökningen i genomsnittligt pris per kvadratmeter sedan 2009, motsvarande en årlig ökning om cirka 9,4 procent.³ Högsta genomsnittliga priset per kvadratmeter återfinns i stadsdelen Östermalm följt av stadsdelen Norrmalm där kvadratmeterpriset i december 2014 uppgick till cirka 86 000 respektive 80 000 kronor.³

KONKURRENSSITUATION

Det finns ett antal aktörer i Stockholm som är verksamma inom fastighetsutveckling. På marknaden för konvertering till bostäder finns det ett flertal aktörer som aktivt söker investeringar. För fastigheter i storleksordningen upp till 100 mkr i värde före investeringar för ombyggnation till bostäder, är det till antalet fler aktiva aktörer. Det är i detta storlekssegment som aktörerna har finansiell och operationell kapacitet att genomföra konverteringsprojekt. För fastigheter över 100 mkr är konkurrensen mer begränsad. Exempel på konkurrenter inom konverteringsmarknaden till bostäder är Alm

Equity, Aros Bostad, Lean Equity, Estancia och Trosse. Stora byggbolag är för närvarande inte aktiva på konverteringsmarknaden då denna form av projektutveckling inte utgör en del av deras kärnverksamhet.

På marknaden för nybyggnation av bostäder är konkurrensen mer utbredd då ett flertal fastighetsutvecklare aktivt söker byggbar mark i Stockholm. Exempel på konkurrenter inom nybyggnation av bostäder är bland andra de stora byggbolagen med god förvärvskapacitet som exempelvis JM, Peab, NCC, Skanska, Besqab, Veidekke, Einar Mattson med flera. Bolagen representerar en betydande del av den nyproduktion som sker i Stockholm avseende bostäder. De flesta konkurrenterna bygger även hyresrätter, medan framförallt JM, Veidekke och Besqab är mer renodlat inriktade mot bostadsrätter. Exempel på övriga konkurrenter är IKANO Fastigheter och HSB.

Oscar Properties position

Oscar Properties är en aktör vars verksamhet är Stockholmsbaserad. Oscar Properties har ett starkt varumärke som associeras med helhetskänsla och premiumboende i kombination med kringservice som efterfrågas av bostadsköpare. Bolagets goda rykte och välkända koncept gör även Bolaget till en uppskattad samarbetspartner bland fastighetsägare och underleverantörer.

Bolaget har gjort, och gör löpande, noggranna analyser av fastighetsmarknaden i Stockholm i allmänhet och centrala Stockholm i synnerhet. På detta sätt identifieras fastigheter med de rätta förutsättningarna att omvandlas till Bostäder. Oscar Properties har en god uppfattning om vilka projekt som kan vara attraktiva att genomföra och när ett förvärvstillfälle uppstår är bolaget väl förberett och kan agera snabbt, ofta innan objektet kommit ut på den öppna marknaden. Merparten av Oscar Properties förvärv sker genom långsiktiga relationer baserade på ett ömsesidigt förtroende med andra aktörer på fastighetsmarknaden.

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

Goda marknadsförutsättningar i kombination med Oscar Properties starka position på marknaden ger kontinuerligt möjligheter för Bolaget att fortsätta skapa nya unika boenden i Stockholm.

¹ Mäklarstatistik.

² Valueguard HOXFLATSTO.

³ Booli Pro.

Verksamhetsbeskrivning

Oscar Properties köper, utvecklar och säljer fastigheter för bostadsändamål i attraktiva lägen i Stockholm med den långsiktiga strategin att vara aktivt såväl inom konvertering som nybyggnation. Bolagets vision är att skapa moderna bostäder som är så attraktiva att människor söker sig till en byggnad producerad av Oscar Properties vid valet av nytt boende. Bolaget bedriver projekten i egen regi eller genom intresseföretag som ägs tillsammans med respekterade och professionella partners på fastighetsmarknaden.

VERKSAMHETSBESKRIVNING

Oscar Properties köper, utvecklar och säljer fastigheter för bostadsändamål i Stockholm. 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 unika boenden utifrån varje byggnads givna förutsättningar. Även byggnadens gemensamhetsytor omfattas av designkonceptet, med diverse faciliteter och kringsservice för att underlätta vardagen för de boende.

Sedan verksamheten startade 2004, då det före detta posthuset på Fridhemsplan byggdes om till 62 Bostäder, har Gruppens projektportfölj växt till att omfatta cirka 2 700 Bostäder. Efterfrågan på de Bostäder som producerats sedan verksamheten startades har varit god, såväl under perioder med en svagare som en starkare bostadsmarknad.

Framgångsrik och beprövad affärsmodell

Gruppen har sedan 2004 producerat och sålt Bostäder i Stockholm. Framgångsrika samarbeten genom intresseföretag bidrar till effektivt kapitalutnyttjande och affärsflöden, begränsar risk och ger skalfördelar.

Djup förståelse för människors drömboende

Oscar Properties har genom mångårig erfarenhet av fastighetsutvecklingsprojekt i Stockholmsregionen en djup 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 restaurang-, deli- eller annan serviceverksamhet. Att utveckla ett helhetskoncept på detta sätt bidrar till en ökning av marknadsvärdet på fastigheten.

Välpositionerad på en stark underliggande marknad

Den underliggande bostadsmarknaden spås fortsätta vara stark där en hög befolknings- och regionalekonomisk tillväxt driver efterfrågan på Bostäder i Stockholm. I Stockholm finns det ett omfattande utbud av såväl befintliga fastigheter som nybyggnationsprojekt, vilket kontinuerligt ger nya möjligheter för Oscar Properties att skapa utmärkande boenden i Stockholm.

ÖVERGRIPANDE STRATEGI OCH VISION

Affärsidé

Bolagets affärsidé är att köpa, utveckla och sälja fastigheter för bostadsändamål med attraktiva lägen i Stockholm.

Strategi

Samtliga boenden utvecklade av Oscar Properties ska vara moderna och karakteristiska med smarta och smakfulla lösningar.

Oscar Properties ska vara aktivt inom såväl konvertering som nybyggnation.

Fastighetsutveckling vad avser konvertering och nybyggnation ska kunna ske både i egen regi och genom delägda intresseföretag.

Vision

Visionen är att skapa moderna Bostäder som är så attraktiva att människor söker sig till en Oscar Properties byggnad vid valet av nytt boende.

FINANSIELLA MÅL

Genomsnittlig projektmarginal ska uppgå till lägst 15 procent

Bolagets investeringskalkyler har som krav att uppvisa en 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 reduceras för att eventuella problem i individuella 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 31 december 2014 uppgick soliditeten i Koncernen till 38 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 Stamaktien komma att bli låg eller helt utebli.

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.

Under 2006 färdigställdes den första konverteringen, då det före detta posthuset på Fridhemsplan byggdes om till 62 Bostäder. Året efter skapade Oscar Properties sitt första intresseföretag tillsammans med Skandrenting. I takt med att allt fler projekt färdigställdes och Oscar Properties varumärke blev allt starkare, bildades nya intresseföretag tillsammans med respekterade och professionella partners på fastighetsmarknaden.

För att säkerställa hög kvalitet, öka kontrollen och få en bättre kostnadskontroll över byggprocessen startades 2011 ett eget byggbolag med funktioner inom framförallt byggprojektledning, projektering, inköp, kalkylering och eftermarknadshantering.

Under våren 2013 genomförde Oscar Properties en riktad emission av Befintliga preferensaktier om 125 mkr med efterföljande spridning och notering på Nasdaq First North Premier. I december 2013 emitterade Bolaget Befintliga preferensaktier om ytterligare 25 mkr i samband med förvärvet av fastigheten Vega 5. Under våren 2014 noterades även Stamaktien på Nasdaq First North Premier samtidigt som nya Stamaktier emitterades till ett värde om sammanlagt 109,5 mkr. I mars

2015 noterades Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm.

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

Byggverksamheten¹ 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 Befintliga preferensaktier 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

I mars 2015 noterades Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm.

¹ Byggbolaget konsoliderades under 2013 i Bolagets koncernredovisning.

GENOMFÖRDA PROJEKT

Totalt har 14 projekt genomförts sedan starten. Utöver det har Gruppen tjänat cirka 170 mkr i vinster från försäljning av förvaltningsfastigheter som ej varit föremål för konvertering till Bostäder innan försäljning. Efterfrågan på Bostäder producerade av Oscar Properties har varit stor, även under perioder med en svagare bostadsmarknad. Den goda efterfrågan på de Bostäder som Gruppen producerat återspeglas i försäljningspriset där Bostäderna har sålts till genomsnittspriser överstigande rådande genomsnittspris på bostadsrättsmarknaden inom respektive stadsdel.

FASTIGHETER SOM AVYTTRATS UTAN KONVERTERING

Förvaltningsfastighet	Adress	Område	Delägare	OP:s andel, %	Yta bostäder, kvm	Yta lokaler, kvm	Förvävspris, mkr	Försäljningspris, mkr	Vinst, mkr
Dykärret Mindre 12	Björngårdsgatan 14b	Södermalm	Skandrenting	50	–	2 300	34	70	36
Heimdall 30	Norrtullsgatan 41a-43b	Vasastaden	E/T	100	–	2 393	71	88	17
Krukamakaren 17	Hornsgatan 103	Södermalm	Skandrenting	50	–	10 000	272	300	28
Guldfisken 4	Kommendörs-gatan 16	Östermalm	E/T	100	–	2 240	82	93	11
Van der Huff 8	Allhelgonagatan 2	Södermalm	Skandrenting	40	–	6 000	140	175	35
Signalen 1	Folkungagatan 122–124	Södermalm	Skandrenting	50	–	3 263	85	95	10
Del av Tyrjärn 11	Bollmoravägen	Tyresö	Wallenstam	50	–	E/T	0	12,5	12,5
Del av Vega 5	Teknologgatan 8E	Vasastaden	E/T	100	–	525	15	35	20
Totalt						26 721	699	868,5	169,5

E/T = Ej tillämpligt.

GENOMFÖRDA PROJEKT



- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Projekt: Karlavägen 76
Fastighet: Minan 4
Adress: Karlavägen 76
Område: Östermalm
Intresseföretag: Oscar Properties AB
(Skandrenting)</p> | <p>6. Projekt: Tegeludden
Fastighet: Tegeludden 3
Adress: Sandhamngatan 29
Område: Gärdet
Intresseföretag: Oscar Properties AB
(Skandrenting)</p> | <p>11. Projekt: Sturen Större
Fastighet: Sturen Större 1
Adress: Katarina v:a kyrkogata 10
Område: Södermalm
Delägare: Privata investerare</p> |
| <p>2. Projekt: Läderfabriken
Fastighet: Sicklaön 145:17
Adress: Garverigränd 7-13
Område: Järla Sjö
Intresseföretag: Projektbolaget Ocarsborg AB
(Fabege)</p> | <p>7. Projekt: Isprinsessan
Fastighet: Isprinsessan 4
Adress: Skridskovägen 9
Område: Västertorp
Intresseföretag: Oscar Properties AB
(Skandrenting)</p> | <p>12. Projekt: Posthornet
Fastighet: Posthornet 2
Adress: Fridhemsgatan 9-11
Område: Kungsholmen
Delägare: Privata investerare</p> |
| <p>3. Projekt: Kurland
Fastighet: Kurland 6
Adress: Kammakargatan 38
Område: Vasastaden
Intresseföretag: Oscar Properties AB
(Skandrenting)</p> | <p>8. Projekt: Luma
Fastighet: Luma 4
Adress: Ljusslingan 9-36
Område: Hammarby Sjöstad
Intresseföretag: Oscar Properties AB
(Skandrenting)</p> | <p>13. Projekt: Biografen
Fastighet: Ruddammen 29
Adress: Roslagstullsbacken 10
Område: Östermalm
Intresseföretag: Oscar Properties AB
(Skandrenting)</p> |
| <p>4. Projekt: Stråhattsfabriken
Fastighet: Pagen 14
Adress: Scheelegatan 24
Område: Kungsholmen
Intresseföretag: Oscar Properties AB
(Skandrenting)</p> | <p>9. Projekt: Bodbetjänten
Fastighet: Bodbetjänten 1
Adress: Kryddgränd 4-6
Område: Gubbängen
Delägare: Privata investerare</p> | <p>14. Projekt: HG7 Etapp 1
Fastighet: Linjefarten 1
Adress: Sjöfartsagatan/Hammarby Allé
Område: Hammarby sjöstad
Intresseföretag: Oscar Properties AB
(Skandrenting)</p> |
| <p>5. Projekt: Ateljéhuset
Fastighet: Brunnsmästaren 1
Adress: Eastmansvägen 8
Område: Vasastaden
Intresseföretag: Oscar Properties AB
(Skandrenting)</p> | <p>10. Projekt: Stettin
Fastighet: Stettin 4
Adress: Sandhamngatan 55
Område: Gärdet
Delägare: Privata investerare</p> | |

MEDARBETARE

Organisationen består av medarbetare med en bred bakgrund och erfarenhet inom arkitektur, projektutveckling, byggledning, byggnation och konstruktion, bostadsförsäljning, ekonomi och finans. Antalet anställda uppgick vid slutet av år 2014 till 62 medarbetare inklusive konsulter, varav 30 kvinnor. Tabellen nedan visar antal medarbetare fördelade på Bolagets sju funktionsområden.

ANSTÄLLDA I OSCAR PROPERTIES

	2014
Projektutveckling	6
Design- och konceptutveckling	6
Bygg	24
Marknad- och affärsutveckling	4
Försäljning	5
Ekonomi	12
Ledning och centrala stödfunktioner	5
Totalt antal anställda	62

Oscar Properties har genom långsiktigt och målmedvetet arbete skapat ett starkt varumärke som attraherar personer med gedigen erfarenhet från fastighetsutvecklings- och byggbranschen. Bolaget rekryterar löpande nya medarbetare och har stärkt organisationen under senare år huvudsakligen inom segmenten projektutveckling och bygg för att säkerställa kapacitet framförallt inför kommande nyproduktionsprojekt. Bolaget arbetar aktivt med intern kunskaps- och erfarenhetsåterföring, till exempel från avslutade projekt till nya, för att utveckla och förstärka kunskapen i organisationen.

ORGANISATION

Marknad- 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 och ansvarar för att marknadsföringsmaterial tas fram. När så erfordras anlitas extern kompetens.

Projektutveckling

Projektutveckling är den enhet inom Oscar Properties som ansvarar för genomförandet av projekten från färdigt förvärv fram till garantitidens utgång, innefattande ansvar för utveckling av detaljplan och bygglov, driva projektering och fungera som en intern beställare åt

Bygg 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 projektet kan uppnås.

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 är en viktig förutsättning vid valet av samarbetspartner.

Bygg

För att säkerställa hög kvalitet och få en bättre kostnadskontroll över byggprocessen, etablerade Bolaget under 2011 ett eget byggbolag med funktioner inom framförallt byggledning, projektering, inköp, kalkylering och eftermarknad. Bolaget består endast av tjänstemän och har inga egna hantverkare. Bolaget har väl utarbetade kontakter med ett antal leverantörer där individuell upphandling sker inför respektive projekt. Byggbolaget har inga externa kunder utan utför endast tjänster i projekten som hel- eller delägs av Koncernen.¹ Genom den egna byggverksamheten säkerställs en hög kvalitet med den rätta känslan som kännetecknar Oscar Properties samtidigt som kompetens och erfarenhet överförs från ett projekt till ett annat. Eftermarknadsavdelningen, som utgör en del av Bygg, hanterar alla garantifrågor som kan uppstå efter att kunder tillträtt sina boenden. Rekryteringar av nyckelpersoner inom funktionen Bygg har gjorts från etablerade byggbolag, där såväl ansvariga för byggverksamheten som plats- och produktionsledning har lång erfarenhet av att driva och genomföra stora projekt.

Försäljning

Funktionen försäljning ansvarar för att etablera en försäljningsstrategi för projekten samt planering och koordinering av säljaktiviteter. Försäljning hanterar även relationen med externa fastighetsmäklare. Vidare ansvarar funktionen för löpande kontakt med kunder inför tillträde.

Legal struktur

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

¹ Undantag kan förekomma och byggbolaget har tidigare utfört vissa tjänster för bolag utanför Koncernen. Se vidare under "Legala frågor och övrig information – Transaktioner med närstående".

FASTIGHETSÄGANDE INTRESSEFÖRETAG

Oscar Properties äger fastigheter och genomför projekt inom konvertering och nybyggnation såväl självständigt som tillsammans med delägare i intresseföretag. Per 31 december 2014 var Bolaget delägare i fem intresseföretag. Oscar Properties bidrar framförallt 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 kapitalnyttjande 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. Målet är att inga lån ska lämnas och ingen säkerhet ska ställas mellan och för olika individuella projektbolag och intresseföretag.¹ Härigenom minskar risken att eventuella problem i ett specifikt projektbolag påverkar övriga bolag i Koncernen negativt. Härutöver kan de underliggande projektbolagen ha ytterligare delägare, varför 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.

Oscar Properties AB

– Delägt med Skandrenting AB

Skandrenting har en fastighetsportfölj bestående av cirka 60 fastigheter med ett totalt bokfört fastighetsvärde om cirka 3,5 mdkr. Skandrenting ägs till 100 procent av Erik Selin Fastigheter AB, som också är huvudägare i Fastighets AB Balder.

Oscar maiN One AB

– Delägt med Niam V Holding

Niam är ett av norra Europas ledande private equity-företag inom fastigheter och förvaltar fastigheter till ett värde av cirka 2,6 mdEUR.

Eriksbergs Intressenter AB

– Delägt med Veidekke Bostad AB

Veidekke Bostad AB ingår i den norska byggkoncernen Veidekke ASA som är ett av Nordens största byggföretag, med ett börsvärde om cirka 6,5 miljarder norska kronor.

Projektbolaget Oscarsborg AB

– Delägt med Fabege AB

Fabege är ett av Sveriges största noterade fastighetsbolag med en fastighetsportfölj om knappt 33 mdkr och ett börsvärde om cirka 17 mdkr.

Ostam Holding AB

– Delägt med Wallenstam Fastighets AB

Wallenstam är ett av Sveriges största noterade fastighetsbolag med cirka 28 mdkr i fastighetsvärde och ett börsvärde om cirka 24 mdkr.

Nacka 369:32 JV AB

– Delägt med Carlyle Group

Carlyle Group är ett globalt fondbolag med cirka 194 mdUSD under förvaltning och ett börsvärde om cirka 8,6 mdUSD.

Murbruket Holding AB

– Delägt med Balder AB

Balder är ett av Sveriges större fastighetsbolag med en fastighetsportfölj om cirka 37 mdkr och ett börsvärde om cirka 23 mdkr.

¹ Undantag kan förekomma. Koncernen har för närvarande borgensåtagande för ett intresseföretags skulder till ett kreditinstitut, se avsnittet "Kommentarer till den finansiella utvecklingen".

ÖVERSIKT INTRESSEFÖRETAG

Intresseföretag	Delägare	Kapitalandel, %	Bokfört värde andelar, mkr	Bolagets resultatandel 2014, mkr
Oscar Properties AB	Skandrenting	50	212,6	27,6
Projektbolaget Oscarsborg AB	Fabege	50	26,0	-8,7
Oscar maiN One AB	Niam	15 ¹	27,1	-2,4
Ostam Holding AB	Wallenstam	50	5,4	-1,3
Eriksberg Intressenter AB	Veidekke	50	0,2	0
Summa per 31 december 2014			271,3	15,2
Nacka 369:32 JV AB	Carlyle	50	0 ²	0
Murbruket Holding AB	Balder	50	39,2	0
Summa			310,5	15,2

¹ Oscar Properties innehar 15 procent av preferensaktierna och 50 procent av stamaktierna i Oscar maiN One AB. Vinstdelningen med NIAM avviker från aktieägandet.

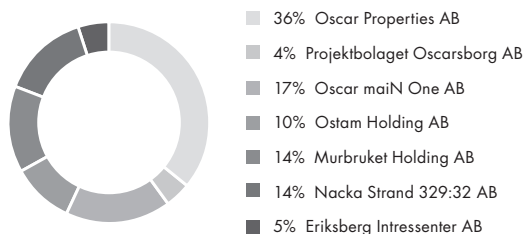
² Intressebolaget är ett nyförvärvat lagerbolag, som tas upp till 25 000 kronor i Oscar Properties balansräkning.

FORTSÄTTNING, ÖVERSIKT INTRESSEFÖRETAG

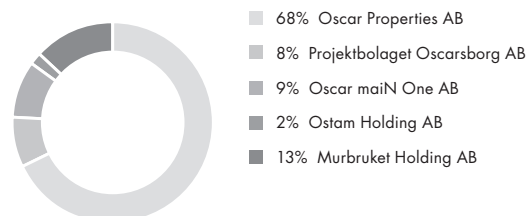
Intresseföretag	Delägare	Kapitalandel, %	Antal objekt	Antal bostäder	Total yta, kvm
Oscar Properties AB	Skandrenting	50	4	394	34 545
Projektbolaget Oscarsborg AB	Fabege	50	1	43	5 348
Oscar maiN One AB	Niam	15 ¹	1	183	19 000
Ostam Holding AB	Wallenstam	50	1	114	8 509
Eriksberg Intressenter AB	Veidekke	50	1	55	5 500
Summa per 31 december 2014			8	789	72 902
Nacka 369:32 JV AB	Carlyle	50	1	150	14 700
Murbruket Holding AB	Balder	50	1	160	16 600
Summa			10	1099	104 202

¹ Oscar Properties innehar 15 procent av preferensaktierna och 50 procent av stamaktierna i Oscar maiN One AB. Vinstdelningen med Niam avviker från aktieägandet.

– FÖRDELNING AV ANTALET BOSTÄDER –



– FÖRDELNING AV BOKFÖRT VÄRDE KAPITALANDELAR –





OSCAR PROPERTIES PROJEKTPROCESS

Gruppen har hittills producerat och sålt sammanlagt 14 projekt och Bolaget har vuxit till att idag vara en av Stockholms största bostadsutvecklare innanför tullarna.

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. Oscar Properties har också en väldefinierad metodik för utveckling och genomförande av projekten som utvecklats och finjusterats över de senaste tio åren, vilket möjliggör att Koncernen kan producera ett stort antal Bostäder i komplexa projekt med god kostnads- och tidskontroll och med den rätta kvalitén och helhetskänslan som karakteriserar en byggnad producerad av Oscar Properties.

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 noggranna investeringskalkyler och projektplaner. En granskning genomförs av såväl fastighet som bolag och finansiering säkerställs. Samtidigt påbörjas utvecklingen av ett specifikt projekt-koncept för den aktuella fastigheten.

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

1 Hitta rätt objekt

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

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

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

Oscar Properties verksamhet är Stockholmsbaserad och regionens fastighetsbestånd erbjuder många möjligheter att skapa nya boenden signerade Oscar Properties.

2 Förvärva och finansiera

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

Oscar Properties bedriver en stor del av verksamheten genom intresseföretag vilket bidrar till effektiv kapitalutnyttjande och affärsflöden, begränsar risk och ger skalfördelar. Intresseföretagen samögs med stora välkända bolag som Faberge, Wallenstam, Skandrenting, Veidekke, Carlyle, Balder och Niam, vilket ger ökad riskspridning och förbättrar finansieringsförutsättningarna. Dessutom bedrivs ett antal, och en ökande andel, av projekten helt inom Koncernen.

Alla projekt placeras i separata projektbolag. På så sätt minskar risken att eventuella problem i ett projekt sprids till andra projekt. I normalfallet delfinansieras de enskilda projektbolagen genom banklån till en belåningsgrad om 60–70 procent, från såväl svenska som utländska kreditinstitut.

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

3 Konzeptutveckling och projektering

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

Oscar Properties har en god uppfattning om vad som utmärker attraktiva boendemiljöer. Allt från detaljutformning av ljuskällor till utformning av lägenheternas planlösningar genomförs med stor noggrannhet i framtågandet 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. Ambitionen är att utveckla boendemiljöer i Stockholm som uppskattas av Stockholms stad. De goda relationerna med Stockholms olika enheter har skapat ett förtrouendefullt samarbete och en öppenhet för nya idéer.

Under projekteringsfasen deltar även byggbolaget i arbetet i syfte att fånga upp synpunkter och erfarenheter avseende byggbarhet och logistiklösningar. Genom att involvera byggbolaget tidigt skapas förutsättningar för att en kostnadseffektiv lösning projekteras fram.

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 förvärfvar en specifik bostad. I grunden är dock de gemensamma nämnarna för Oscar Properties kunder 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 bandroller 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 en bostadsrättsförening till på följande sätt. Det bolag som äger fastigheten förvärvas av en nybildad ekonomisk förening som även övertar eventuella lån på fastigheten. Därefter fusioneras fastighetsbolaget och den ekonomiska föreningen, som i sin tur fusioneras med bostadsrättsföreningen. Andelar i bostadsrättsföreningen säljs därefter till kunder av Bolaget med hjälp av välrenommerade fastighetsmäklare.

5 Bygg

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 byggtreprenaden och säkra att tillräcklig kompetens finns i Bolaget avseende genomförandet av produkten, har Oscar Properties ett eget byggbolag. Byggbolaget är ett byggprojektledningsföretag med resurser för att hantera planering, projektering, inköp och platsledning av Bolagets projekt. Byggbolaget involveras redan i projekteringsfasen, vilken inleds ett till två år före byggstart och är engagerad i olika omfattning ända fram till dess att eventuella noteringar från slutbesiktningarna är åtgärdade och de boende har flyttat in. Inom byggbolaget finns en eftermarknadsavdelning som hanterar samtliga garantifrågor efter att kunden har tillträtt.

De fastigheter som förvärvas har ofta befintliga hyresgäster. Det innebär att Oscar Properties i god tid före byggstart måste bistå hyresgästerna med att finna ersättningslokaler och under tiden fram till dess bedriva fastighetsförvaltningsverksamhet på sedvanligt sätt. Parallellt med förberedelserna för omflyttning av befintliga hyresgäster pågår stadsbyggnadskontorets process med ny ändring av detaljplan och bygglov, projektering, konceptutformning samt upphandling av entreprenörer och andra inköp.

Målen för byggverksamheten är att byggnationen ska hålla rätt kvalitetsnivå, till rätt kostnad och inom fastställda tidsramar.

Projektportfölj

I detta avsnitt redogörs för Gruppens projektportfölj per 31 december 2014. Informationen om Gruppens projektportfölj i detta avsnitt är, i allt väsentligt, Bolagets aktuella bedömning av projektportföljen och respektive projekt i dess helhet. 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 projektportfölj återfinns i Stockholm och utgörs av fastigheter med befintliga byggnader som förvärvats med potential att konverteras från lokaler till bostäder, samt av mark eller fastigheter med befintliga byggrätter eller där byggrätter planeras att skapas.

FÖRVÄRVADE OCH SÅLDA FASTIGHETER UNDER 2014

Under maj 2014 ingick Oscar Properties ett avtal med AI Pension om att förvärva fastigheten Stockholm Barnhusväderkvarnen 29 i Vasastan, Stockholm. Fastigheten har ett underliggande fastighetsvärde om 111 mkr och tillträde genomfördes den 30 juni 2014.

Oscar Properties förvärvade i augusti 2014 samtliga andelar i Oscar Properties Gasklockor AB som har markanvisningen för projektet Gasklockan från sitt intresseföretag Oscar Properties AB. Köpeskillingen för de 50 procent Koncernen inte tidigare ägde via intresseföretaget uppgick till 45 mkr, varav 25 mkr kommer att erläggas då detaljplanen vinner laga kraft.

Under oktober 2014 förvärvade Oscar Properties 50 procent av fastigheten Murmästaren 3 från Fastighets AB Balder till ett underliggande fastighetsvärde om 490 miljoner kronor. Fastigheten är belägen på Kungsholmen och kommer konverteras från kontor till bostäder.

I november 2014 förvärvade Oscar Properties bostadsprojektet Bageriet på Kvarnholmen i Nacka till ett underliggande fastighetsvärde om 117 mkr. Byggnaden

är högt belägen med sjöutsikt över Stockholms inlopp. Projektet omfattar 114 lägenheter med byggstart under 2015.

Oscar Properties bildade i november 2014 ett samägt bolag med Carlyle i syfte att konvertera en kontorsfastighet vid Nacka Strand till 150 bostäder. Tillträde sker när detaljplan har vunnit laga kraft.

Oscar Properties tecknade i december 2014 avtal om att förvärva kvarteret Primus 1 på Lilla Essingen i Stockholm av Vasakronan. Fastigheten har ett attraktivt läge vid vattnet nära centrala Stockholm med byggrätter om cirka 42 000 kvm bruttoarea. Köpeskillingen är cirka 920 mkr och tillträde sker när pågående detaljplanändring vinner laga kraft.

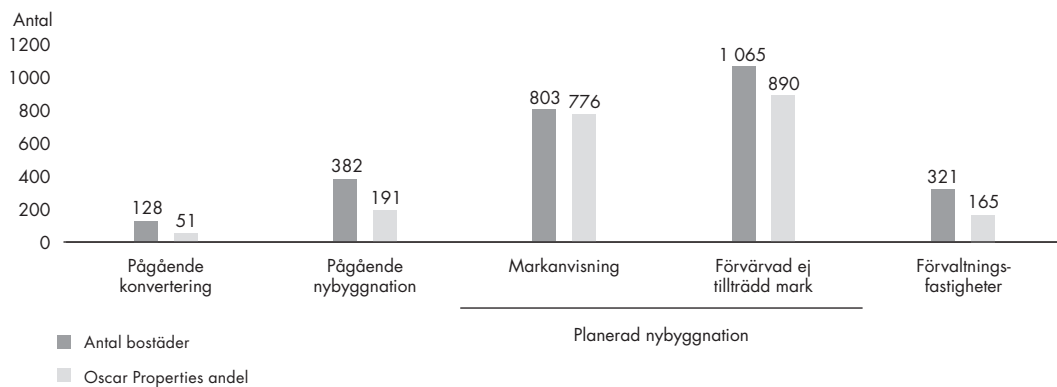
Under december 2014 såldes Etapp 2 i Tyresö Trädgårdar till Wallenstam. Under samma månad såldes del av Vega 5 om cirka 525 kvm boarea (BOA), den totala reavinsten uppgick till 32 mkr.

TOTALT FASTIGHETSBESTÅND

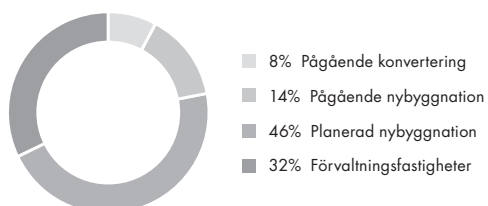
Per 31 december 2014 hade Koncernen engagemang, helt eller delvis, i totalt 20 fastigheter och projekt varav nio är helägda. Fastigheter och projekt där Koncernen är delägare redogörs för ytterligare ovan under avsnittet "Fastighetsägande intresseföretag". I tabellen "Översikt projektportföljen per 31 december 2014" redovisas samtliga fastigheter och projekt i vilka Gruppen hade ett engagemang per 31 december 2014.



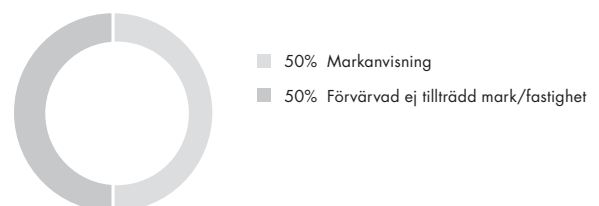
– PORTFÖLJEN PER 31 DECEMBER 2014 (ANTAL BOSTÄDER) –



– FÖRDELNING TOTALA PORTFÖLJEN (YTA) –



– PLANERAD NYPRODUKTIONSFÖRDELNING (YTA) –



PORTFÖLJÖVERSIKT

Informationen om respektive projekt i tabellen nedan är i allt väsentligt Bolagets aktuella bedömning av respektive projekt i dess helhet. 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.

PÅGÅENDE KONVERTERING

	Fastighet	Intresseföretag (delägare)	OP:s kapitalandel, %	Antal bostäder	Område	Yta, kvm ¹	
						Bostäder	Lokaler
Nybrogatan 57	Guldfisken 18	Projektbolaget Oscarsborg AB (Fabège)	50	43	Östermalm	4 378	970
Chokladfabriken	Bojen 3	Oscar Properties AB (Skandrenting)	35	85	Kungsholmen	7 102	598

PÅGÅENDE NYBYGGNATION

	Fastighet	Intresseföretag (delägare)	OP:s kapitalandel, %	Antal bostäder	Område	Yta, kvm ¹	
						Bostäder	Lokaler
HG7	Linjefarten 1, Linjefarten 2, Båtturen 1	Oscar Properties AB (Skandrenting)	50	98	Hammarby Sjöstad	8 545	884
Etapp 2				63		5 439	–
Etapp 3 ¹				35		3 106	884
Tyresö Trädgårdar	Tyrjörn 11	Ostam Holding AB (Wallenstam)	50	114	Tyresö	8 509	–
79 & Park	Stettin 7	Oscar Properties AB (Skandrenting)	50	170	Gärdet	13 028	1 983

PLANERAD NYBYGGNATION

	Fastighet	Intresseföretag (delägare)	OP:s kapitalandel, %	Antal bostäder	Område	Yta, kvm ¹	
						Bostäder	Lokaler
Ruddammen	Ruddammen 29	Oscar Properties AB (Skandrenting)	50	41	Östermalm	2 405	–
Gasklockan ²	–		100	400	N:a Djurgårdsstaden	36 000	–
Brofästet ²			100	44	N:a Djurgårdsstaden	4 500	–
Helix & Innovationen ²	Helix & Innovationen		100	304	Hagastaden	20 944	1 000
Etapp Innovationen				178		12 654	400
Etapp Helix	–			126		8 290	600
Primus	Primus 1		100	600	Lilla Essingen	30 000	–
Karl Staaff ²	Del av Norrmalm 1:131	Eriksberg Intressenter (Veidekke)	50	55	Östermalm	5 000	500

¹ Efter slutfört projekt

² Markanvisning

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER⁴

	Fastighet	Intresseföretag (delägare)	OP:s kapitalandel, %	Antal bostäder	Område	Yta, kvm ¹	
						Bostäder	Lokaler
Vega	Vega 5		100	69	Vasastaden	5 243	–
Riddaren	Riddaren 5		100	40	Östermalm	–	5 000
Industriverket	Isbrytaren 50	Oscar maiN One AB (NIAM)	15	183	Kungsholmen	–	19 000
Barnhusväderkvarn	Barnhusväderkvarnen 29		100	25	Vasastaden	–	2 500
Murmästaren	Murmästaren 3	Murbuket Holding AB (Balder)	50	160	Kungsholmen	–	16 600
Bageriet	Nacka Sicklaön 38:2		100	114	Nacka	–	8 100
Nacka Strand	Nacka Sicklaön 369:32	Nacka 369:32 AB (Carlyle)	50	150	Nacka	–	14 700
Grönland	Grönland 18		100	4	Djurgården	375	–

¹ Enligt nuvarande användning.

² Kontrakterade hyresintäkter, med tillägg för eventuella rabatter och ekonomiska vakanser på 12 månaders basis per senaste kvartalsskifte.

³ Fastighetskostnader senaste 12 månaderna med utgångspunkt i senaste kvartalsskifte.

⁴ Förvaltningsfastigheter med potential till konvertering.

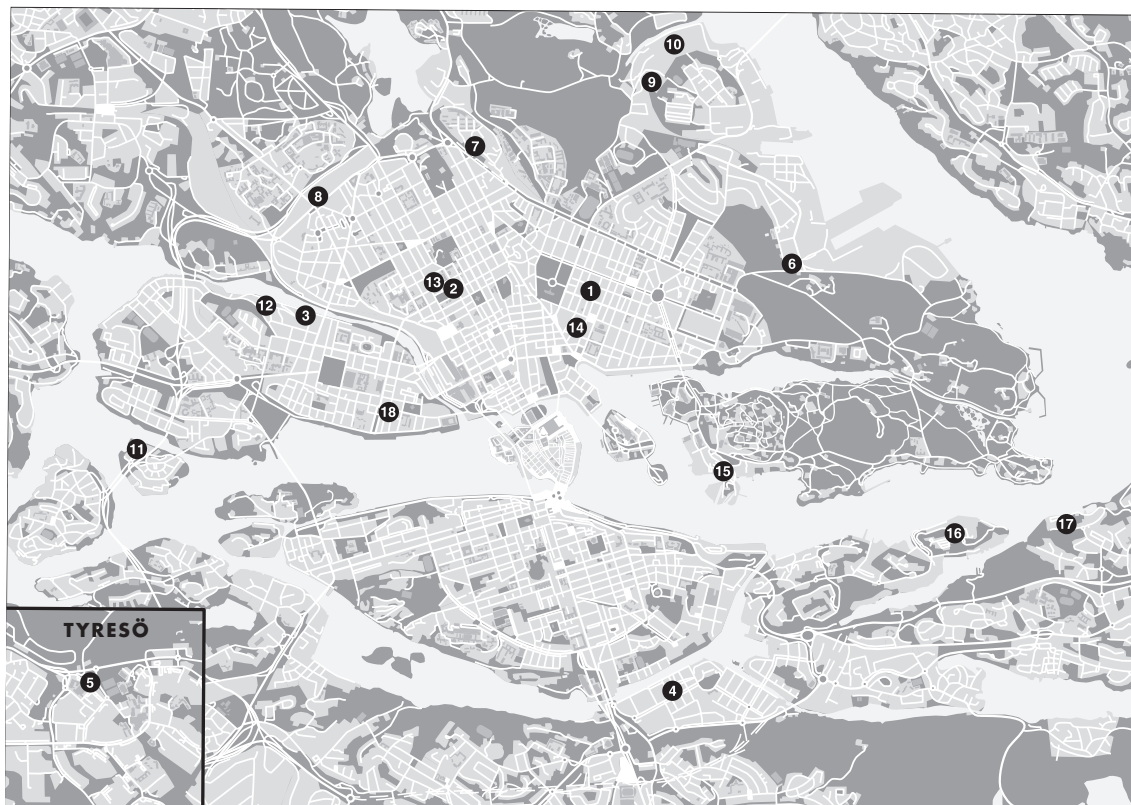
Investering, mkr		Tidplan			Sålda bostäder		Försäljningsgrad, %	Startade bostäder	
Total	Återstående	Byggstart	Säljstart	Färdigt	Under kvartalet	Totalt		Under kvartalet	Totalt
479	3	Q1 (12)	Q1 (13)	Q4 (14)	–	39	91	–	43
561	149	Q1 (14)	Q1 (14)	Q4 (15)	13	71	84	–	85

Investering, mkr		Tidplan			Sålda bostäder		Försäljningsgrad, %	Startade bostäder	
Total	Återstående	Byggstart	Säljstart	Färdigt	Under kvartalet	Totalt		Under kvartalet	Totalt
609	342				9	69	70	–	98
317	48	Q2 (14)	Q1 (14)	Q3 (15)	1	61	97	–	63
292	208	Q3 (14)	Q4 (14)	Q4 (15)	8	8	23	–	35
345	147	Q4 (13)	Q1 (14)	Q2 (15)	18	63	55	–	114
870	850	Q3 (14)	Q2 (15)	Q2 (17)	–	–	–	–	170

Investering, mkr		Tidplan		
Total	Återstående	Byggstart	Säljstart	Färdigt
		2015	2016	
		2016	2016	
		2017	2017	
		2015	2015	
		2016	2015	
		2017	E/T	
		2016	2016	

Investering, mkr		Hyresvärde ² , mkr	Fastighetskostnader ³ , mkr	Tidplan	
Total	Återstående			Byggstart	Färdigt
		5	2	2015	2016
		8	1	2016	2017
		–	–	2015	2017
		6	1	E/T	E/T
		–	–	2016	2019
		–	–	2015	2017
		–	–	2015	2017
		1	1	E/T	E/T

PROJEKTPORTFÖLJ



PÅGÅENDE KONVERTERING

1. Projekt: Nybrogatan 57
Fastighet: Guldfisken 18
Område: Östermalm
Intresseföretag: Projektbolaget Oscarsborg AB (Fabege)

3. Projekt: Chokladfabriken
Fastighet: Bojen 3
Område: Kungsholmen
Intresseföretag: Oscar Properties AB (Skandrenting)

PÅGÅENDE NYBYGGNATION

4. Projekt: HG7
Fastighet: Linjefarten 1 & Båtturen 1
Hammarby Allé
Område: Hammarby Sjöstad
Intresseföretag: Oscar Properties AB (Skandrenting)

5. Projekt: Tyresö Trädgårdar
Fastighet: Tyrjörn 11
Område: Tyresö
Intresseföretag: Tyrjörn 11 Holding 2 AB (Wallenstam)

6. Projekt: 79 & Park
Fastighet: Stettin 7
Område: Gärdet
Intresseföretag: Oscar Properties AB (Skandrenting)

PLANERAD NYBYGGNATION

7. Projekt: Ruddammen
Fastighet: Ruddammen 29
Område: Östermalm
Intresseföretag: Oscar Properties AB (Skandrenting)

8. Projekt: Norra Tornen
Fastighet: Helix & Innovationen
Område: Hagastaden
100 % ägt av Oscar Properties

9. Projekt: Gasklockan
Fastighet: Markanvisning
Område: N:a Djurgårdstaden
100 % ägt av Oscar Properties

10. Projekt: Brofästet
Fastighet: Markanvisning
Område: N:a Djurgårdstaden
100 % ägt av Oscar Properties

11. Projekt: Primus
Fastighet: Primus 1
Område: Lilla Essingen
100 % ägt av Oscar Properties

19. Projekt: Karl Staaff
Fastighet: Del av Norrmalm 1:131
Område: Östermalm
Intresseföretag: Eriksbergs Intressenter AB (Veidekke)

FÖRVALTNINGS- FASTIGHETER

2. Projekt: Barnhusväderkvarn
Fastighet: Barnhusväderkvarnen 29
Område: Vasastaden
100 % ägt av Oscar Properties

12. Projekt: Bryggeriet
Fastighet: Isbrytaren 50
Område: Kungsholmen
Intresseföretag: Oscar maiN One AB (Niam)

13. Projekt: Vega
Fastighet: Vega 5
Område: Vasastaden
100 % ägt av Oscar Properties

14. Projekt: Riddaren
Fastighet: Riddaren 5
Område: Östermalm
100 % ägt av Oscar Properties

15. Projekt: Grönland (bostadsfastighet)
Fastighet: Grönland 18
Område: Djurgården
100 % ägt av Oscar Properties

16. Projekt: Bageriet
Fastighet: Nacka Sicklaön 38:2
Område: Nacka
100 % ägt av Oscar Properties

17. Projekt: Nacka Strand
Fastighet: Nacka Sicklaön 369:32
Område: Nacka
Intresseföretag: Nacka 369:32 Holding AB (Carlyle)

18. Projekt: Murmästaren
Fastighet: Murmästaren 3
Område: Kungsholmen
Intresseföretag: Murbruket Holding AB (Balder)

PÅGÅENDE KONVERTERINGAR

NYBROGATAN

NYBROGATAN 57

Nybrogatan 57 ägs tillsammans med delägaren Fabege genom intresseföretaget Projektbolaget Oscarsborg AB. Det tidigare posthuset med byggherren Kungl. Byggnadsstyrelsen och arkitekten Erik Lallerstedt, uppfördes 1935–1936. Nybrogatan 57 innehåller 43 Bostäder. Av projektets totalt 43 Bostäder var 39 sålda per 31 december 2014.

CHOKLAD FABRIKEN

CHOKLADFABRIKEN

I projektet Chokladfabriken på Kungsholmen utvecklas totalt 85 bostäder. Produktion och försäljning har startats och av projektets totalt 85 bostäder var 71 sålda per 31 december 2014.

PÅGÅENDE NYBYGGNAD

HG | 7

HAMMARBY GÅRD 7

Under juni 2012 förvärvades exploateringsfastigheterna Stockholm Linjefarten 1 och Stockholm Båtturen 2 i Hammarby Sjöstad. HG7 omfattar en bostadsyta om drygt 15 000 kvm och totalt 176 bostäder. Per 31 december 2014 var totalt 146 av 176 bostäder sålda. Inflyttningar i projektet påbörjades i de första trapphusen under det andra kvartalet 2014 och kommer successivt pågå fram till dess det sista huset är färdigställt under fjärde kvartalet 2015.

TYRESÖ TRÄDGÅRDAR

TYRESÖ TRÄDGÅRDAR

Produktionsstart av 114 bostäder påbörjades under perioden med planerad inflyttning under 2015. Per 31 december 2014 var totalt 63 av 114 bostäder sålda. I december 2014 sålde Oscar Properties tillbaka etapp två till Wallenstam efter att fastigheten hade styckats av. Oscar Properties äger tillsammans med Wallenstam den återstående delen av fastigheten (etapp ett) som planeras att färdigställas under 2015.

79 & PARK

STOCKHOLM

79 & PARK

79 & Park ägs tillsammans med delägaren Skandrenting genom intresseföretaget Oscar Properties AB. På Sandhamngatan 79 skapas i samarbete med arkitektbyrå BIG (Bjarke Ingels Group) 170 Bostäder, samtliga med terrasser och utsikt över Gärdet. I entréplan finns lokaler som bjuder in allmänheten – ambitionen är att även de som inte bor i huset ska kunna ta del av arkitekturen. Försäljningen påbörjas 2015.

PLANERAD NYBYGGNAD

RUDDAMMEN

Ruddammen ägs tillsammans med delägaren Skandrenting genom intresseföretaget Oscar Properties AB. Oscar Properties AB har ansökt om ändring av detaljplan för fastigheten Ruddammen 29 för att möjliggöra påbyggnad av befintlig byggnad samt nybyggnad av Bostäder på fastigheten. Den befintliga byggnaden Biografen ska utökas med 41 Bostäder. I entréplan planeras lokaler som ska bidra till stadsmiljön och det lokala serviceutbudet.

GASKLOCKAN

Gasklockan ägs till 100 procent av Oscar Properties. Bolaget har tillsammans med prisbelönta arkitekterna Herzog & de Meuron inlett ett samarbete för att skapa ett arkitektoniskt landmärke i världsklass i Norra Djurgårdsstaden. Gasklockan är ett 140 meter högt cylinderformat bostadshus med utskjutande olikformade balustrader som kommer att inrymma 400 Bostäder. Bostäderna erbjuder en utsikt över Stockholm och den inre skärgården. Även integrerade lokaler kommer att finnas, vilket exempelvis kan vara en deli, bokhandel, förskola och konsthall, för att skapa en dynamisk byggnad som lever under dygnets alla timmar. Planering och projektering pågår tillsammans med arkitekterna och Stockholms stad.

BROFÄSTET

Brofästet ägs till 100 procent av Oscar Properties. Brofästet i Norra Djurgårdsstaden består av tre hus med egna karaktärer såväl interiört som exteriört. Byggnaderna knyts samman med en gemensam grön gård. Samtliga 44 Bostäder har egna vinterträdgårdar, balkonger och öppna planlösningar.

NORRA TORNEN

Norra Tornen ägs till 100 procent av Oscar Properties. Oscar Properties vill med Norra Tornen skapa två levande hus med en hög arkitektonisk nivå i Hagastaden på Torsplan. Två torn skapas med 178 respektive 126 Bostäder. I projektet ingår lokaler som även allmänheten får ta del av. Byggstart är planerad till 2015.

KARL STAAF

Projektet ägs tillsammans med delägaren Veidekke genom intresseföretaget Eriksbergs Intressenter AB. Veidekke och Oscar Properties har föreslagit, i överensstämmelse med Stockholms Stads inventeringsprogram för byggbara platser från 1996, att en ny innovativ

byggnad med hög attraktion och ett nyskapande uttryck ska byggas. Förutom 55 Bostäder planeras även skapande av lokaler. Lokalerna i bottenvåningen skapar möjligheter att förlänga Birger Jarlsgatans handelsstråk mot Tegnérgatan och Jarlaplan.

PRIMUS

Projektet ägs till 100 procent av Oscar Properties och bedöms uppgå till 600 Bostäder. Primus 1 ligger på Lilla Essingen i Stockholm. All befintlig bebyggelsestruktur avses rivas och ersättas med bostadsbebyggelse i ett attraktivt sjöläge. Byggrätterna uppgår till sammanlagt cirka 42 000 kvm bruttoarea. Tillträde sker när detaljplan vinner laga kraft.

Värderingsintyg

Förenklad värdering

På uppdrag av Oscar Properties Holding AB (publ), genom Anders von Scheele, har Nordier Property Advisors AB (Nordier) genomfört en översiktlig marknadsvärdering av Oscar Properties fastighetsbestånd per 31 december 2014, vilket också fungerar som värdetidpunkt, inför finansieringsändamål.

Fastighetsbeståndet utgörs av elva fastigheter/värderingsobjekt som samtliga är belägna inom Stockholms län. Sju av fastigheterna är belägna inom Stockholms kommun, tre i Haninge kommun och en är belägen i Tyresö kommun. Samtliga fastigheter är upplåtna med äganderätt. Sex av fastigheterna är att betrakta som rena projektfastigheter medan övriga fem är en kombination av förvaltningsfastigheter och projektfastigheter. Vidare är sju av fastigheterna helägda medan fyra av fastigheterna ägs via intresseföretag. Se fastighetslista nedan.

Helägda	Marknadsvärde	Upplåtelseform
Stockholm Vega 5	191 mkr	Äganderätt
Stockholm Riddaren 5	245 mkr	Äganderätt
Stockholm Barnhusväderkvarnen 29	118 mkr	Äganderätt
Stockholm Grönland 18	23 mkr	Äganderätt
Haninge Smådalarö 1:118	10 mkr	Äganderätt
Haninge Smådalarö 1:31	10 mkr	Äganderätt
Haninge Smådalarö 1:157	3 mkr	Äganderätt
Ägda via intresseföretag		
Stockholm Isbrytaren 50	620 mkr	Äganderätt
Tyresö Järmet 11	160 mkr	Äganderätt
Stockholm Stettin 7	385 mkr	Äganderätt
Stockholm Båtturen 1	125 mkr	Äganderätt
Totalt	1 890 mkr	

Projektfastigheterna har värderats genom förenklade exploateringskalkyler. Värdet bedöms genom att kalkylera ett projektvärde som sedan ligger till grund för fastighetens nuvarande marknadsvärde. Projektvärdet kalkyleras genom att undersöka framtida intäkter vilka vi, i dessa fall, bedömer genom att studera försäljningar av bostadsrättslägenheter samt intäkten från försäljning av fastigheterna till bostadsrättsföreningar. När intäkterna är bedömda görs avdrag för de kostnader som bedöms uppkomma genom exploateringen.

För förvaltningsfastigheterna grundar sig värdebedömningarna på kassaflödesanalyser. Detta innebär att fastigheternas värden baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden samt restvärdet under en kalkylperiod. De framtida kassaflödena har bedömts utifrån följande analyser:

- Nuvarande och historiska utgående hyror samt kostnader
- Marknadens samt ortens/närrområdets framtida utveckling
- Fastighetens förutsättningar och position i marknadssegmentet
- Bedömning av marknadshyra
- Befintliga gällande hyreskontraktsvillkor
- Bedömning av långsiktiga drift- och underhållskostnader
- Bedömning av investeringsbehov

De driftnetton som analyserna genererar samt restvärdet vid kalkylperiodens slut har sedan diskonterats med en bedömd kalkylränta. De värdepåverkande parametrarna som används i värderingen motsvarar Nordiers tolkning av hur investerare och andra aktörer på fastighetsmarknaden resonerar och verkar.

Värderingen av förvaltningsfastigheterna är dock påverkad av dess värde som potentiella projektfastigheter varför vi även utfört exploateringskalkyler eller andra analyser för flertalet av dessa fastigheter.

Samtliga förvaltningsfastigheter har inspekterats. Vega 5, Riddaren 5 och Stettin 7 inspekterades 2013-04-02, Barnhusväderkvarnen 29 inspekterades 2014-05-19, Grönland 18 inspekterades 2014-12-02 och Isbrytaren 50 inspekterades 2012-01-11. Värderingsförarbetet med tillhörande underlagsinsamling och bearbetning ansluter i huvudsak till Samhällsbyggarnas anvisningar.

På begäran får vi härmed intyga att enligt de bedömningar som gjorts av Nordier uppgår det totala marknadsvärdet av de ovan angivna fastigheterna till 1 890 000 000 (en miljard åttahundranittio miljoner) kronor med ett utifrån känslighetsanalys skattat osäkerhetsintervall om +/- 7.5 %.

Marknadsvärdet för de helägda fastigheterna uppgår totalt till 600 000 000 (sexhundra miljoner) kronor och marknadsvärdet för fastigheter ägda via intresseföretag uppgår totalt till 1 290 000 000 (en miljard tvåhundra nittio miljoner) kronor.

Stockholm, 2014-12-31

Nordier Property Advisors AB



Markus Backlund
AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGGÄRNA

Ovanstående värderingsintyg avseende Oscar Properties fastigheter har utfärdats av oberoende sakkunnig värderingsman på uppdrag av Oscar Properties. Efter att värderingsintyget utfärdats har inga väsentliga händelser inträffat, se vidare avsnitt "Kommentarer till den finansiella utvecklingen – Väsentliga händelser efter 31 december 2014". Värderingsintyget har upprättats av Nordier Property Advisors AB, med kontorsadress Norrmalmstorg 14, 114 46, Stockholm, som har sam-

tyckt till att värderingsintyget har tagits in i Prospektet. Informationen från tredje man har i Prospektet återgivits exakt och inga uppgifter har utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande. Vare sig såvitt avser värdet på det direktägda fastighetsbeståndet eller det fastighetsbestånd som ägs genom intresseföretag understiger värderingen det bokförda värdet av fastigheter respektive intresseföretagens kapitalandel per 31 december 2014.

– MARKNADSVÄRDERING OCH BOKFÖRT VÄRDE FASTIGHETER PER 31 DECEMBER 2014 –

Belopp i miljontal kronor (mkr)	Värdering Nordier	Bokfört värde	Differens	OP:s andel av differensen ¹⁾
Helägda fastigheter	600	578	22	22
Fastigheter ägda via intresseföretag	1 290	1 074	216	64
Total	1 890	1 652	238	86

1) OP = Oscar Properties.



Utvald finansiell information

Nedanstående finansiella information är ett sammandrag av Oscar Properties finansiella ställning och resultat för räkenskapsåren 2014, 2013 och 2012 (reviderade). Koncernredovisningen har upprättas i enlighet med IFRS. Den finansiella informationen bör läsas i anslutning till avsnitten "Kommentarer till den finansiella informationen", "Riskfaktorer" och "Kapitalisering och skuldsättning" samt Bolagets koncernräkenskaper med tillhörande noter, 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 miljontal kronor (mkr)	jan – dec 2014 ¹	jan – dec 2013 ¹	jan – dec 2012
Hysesintäkter	13,0	7,0	3,3
Försäljning av varor och tjänster	426,0	261,8	–
Aktiverade kostnader projekt	49,0	8,3	–
Övriga rörelseintäkter	8,3	0,6	0,1
Summa rörelsens intäkter	496,3	277,7	3,4
Produktionskostnader	-389,2	-224,6	–
Fastighetskostnader	-3,0	-3,6	-1,0
Personalkostnader	-52,6	-27,1	–
Övriga externa kostnader	-47,4	-20,9	-0,5
Värdeförändring fastigheter	20,0	10,0	8,5
Resultat från andelar i intresseföretag	94,1	80,7	29,8
Övriga rörelsekostnader	-0,1	–	–
Summa	-378,3	-185,4	36,8
Rörelseresultat	118,1	92,3	40,1
Finansiella intäkter	8,5	9,1	3,4
Finansiella kostnader	-13,7	-10,6	-8,7
Resultat från finansiella poster	-5,2	-1,5	-5,4
Resultat före skatt	113,0	90,8	34,7
Inkomstskatt	-0,1	0,8	-2,0
Årets resultat	112,9	91,6	32,8
Resultat per Stamaktie kronor ²	3,47	3,20	1,37
Antal aktier	28 801 233	24 647 900	23 916 650
Genomsnittligt antal Stamaktier	27 510 880	23 916 650	23 916 650
Genomsnittligt antal Befintliga preferensaktier	731 250	425 521	–

¹ Under andra kvartalet 2013 förvärvade Koncernen samtliga aktier i Oscar Properties Bygg Holding AB och Oscar Properties Förvaltning AB, tidigare till 50 procent ägt genom intresseföretaget Oscar Properties AB, varigenom intäkter och kostnader hänförliga till bolagen konsolideras i Koncernens räkenskaper. De förvärvade enheterna har tidigare ingått i kapitalandelen för intresseföretaget Oscar Properties AB. Dessa konsolideras från och med 1 april 2013 i Koncernens räkenskaper.

² Justerat för utdelning till preferensaktieägarna. Någon utspädningseffekt föreligger ej.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i miljontal kronor (mkr)	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>	0,1	1,4	–
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	584,8	513,9	99,8
Övriga materiella anläggningstillgångar	18,7	26,5	–
Finansiella anläggningstillgångar	–	–	–
Fordringar hos koncernföretag	–	23,0	20,5
Andelar i intresseföretag	271,3	189,7	107,4
Fordringar hos intresseföretag	100,5	97,2	60,5
Övriga finansiella anläggningstillgångar	45,8	13,1	0,0
Summa anläggningstillgångar	1 021,1	864,9	288,2
Omsättningstillgångar			
Projektfastigheter	151,5	20,2	–
Kundfordringar	34,8	39,2	–
Övriga fordringar	103,2	7,8	0,3
Fordringar hos koncernföretag	–	2,4	13,0
Fordringar hos intresseföretag	42,9	4,0	0,8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15,0	11,2	0,9
Likvida medel	66,0	43,0	1,0
Summa omsättningstillgångar	413,4	127,9	16,1
SUMMA TILLGÅNGAR	1 434,5	992,9	304,2
EGET KAPITAL			
Eget kapital som kan hänföras till moderföretagets ägare			
Summa eget kapital	539,7	334,8	124,7
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Upplåning från kreditinstitut	305,5	213,0	15,0
Övriga långfristiga skulder	118,8	194,1	159,9
Uppskjutna skatteskulder	0,9	0,9	1,9
Obligationslån	344,0	–	–
Summa långfristiga skulder	769,2	408,0	176,8
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	22,3	27,8	0,7
Aktuella skatteskulder	0,5	0,2	0,2
Övriga skulder	53,5	172,4	0,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	49,3	49,7	1,8
Summa kortfristiga skulder	125,6	250,1	2,7
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	1 434,5	992,9	304,2
Ställda säkerheter	384,5	337,5	65,0
Ansvarsförbindelser	100,0	196,0	487,9

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Belopp i miljon kronor (mkr)	jan – dec 2014	jan – dec 2013	jan – dec 2012
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	118,1	92,3	40,1
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-95,7	-90,7	-38,3
Räntenetto	-3,6	-1,5	-5,3
Betald skatt	-	-0,2	-0,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	18,7	-0,1	-3,6
Förändring av rörelsekapital	-140,2	31,3	44,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-121,5	31,2	40,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-188,0	-404,1	-71,2
Försäljning av förvaltningsfastigheter	117,1	8,0	-
Investering i immateriella anläggningstillgångar	1,2	-	-
Investeringar i projekt och övriga anläggningstillgångar	-111,1	-	-
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-	-	-
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	-	-	0,1
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-	-49,5	-
Avkastning från intresseföretag	-	35,9	-
Investeringar i och utlåning till intresseföretag	-3,3	-74,2	-75,9
Förändring övriga finansiella anläggningstillgångar	-9,7	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-193,8	-483,9	-147,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission Befintliga preferensaktier	-	138,5	-
Nyemission	109,5	-	-
Erhållna koncernbidrag	-	-	-
Upptagna lån	751,2	419,4	127,3
Amortering av lån	-505,0	-43,2	-
Utdelning till moderbolagets aktieägare	-17,5	-20,0	-20,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	338,2	494,7	107,3
Periodens kassaflöde	23,0	42,0	0,9
Likvida medel vid årets början	43,0	1,0	0,1
Likvida medel vid årets slut	66,0	43,0	1,0

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL

	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Avkastning på eget kapital, %	25,8	39,8	28
Soliditet, %	38	34	41
Resultat per Stamaktie, kronor ¹	3,47	3,20	1,37
Utdelning per Stamaktie, kronor	–	–	0,21
Utdelning per Befintliga preferensaktie, kronor	24	24 ²	–
Antal utestående Stamaktier	28 069 983	23 916 650	23 916 650
Antal utestående Befintliga preferensaktier	731 250	731 250	–

1) Justerat för utdelning till preferensaktieägare. Någon utspädningseffekt föreligger ej.

2) Avser Bolagets 625 000 Befintliga preferensaktier. Bolaget emitterade i december 2013 ytterligare 106 250 Befintliga preferensaktier vilka ej erhöi utdelning under 2013.

DEFINITION AV NYCKELTAL

Avkastning på eget kapital

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Resultat per Stamaktie

Resultat i relation till genomsnittligt antal Stamaktier efter utdelning till preferensaktieägarna.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Kommentarer till den finansiella informationen

Nedanstående kommentarer till den finansiella utvecklingen baseras på den historiska finansiella informationen för räkenskapsåren 2014, 2013 samt 2012. Informationen nedan skall läsas tillsammans med avsnittet "Utvald finansiell information".

JÄMFÖRELSE MELLAN RÄKENSKAPSÅREN 2014 OCH 2013

Intäkter

Periodens hyresintäkter uppgick under 2014 till 13,0 mkr vilket är en ökning om 6,0 mkr jämfört med 2013 då hyresintäkterna uppgick till 7,0 mkr. Ökningen är främst hänförlig till förvärvet av fastigheterna Riddaren 5, Barnhusväderkvarn, Industriverket och Vega 5.

Periodens försäljning av varor och tjänster uppgick under 2014 till 426,0 mkr, en ökning med 164,2 mkr jämfört med 2013 då intäkterna uppgick till 261,8 mkr. Intäkterna är främst hänförliga till försäljning av byggtjänster och konsulttjänster i projekten HG7, Chokladfabriken och Biografen. För 2013 ingick omsättningen för byggverksamheten bara från och med det andra kvartalet. Koncernen har i princip ingen försäljning till externa parter.

Kostnader

Periodens produktionskostnader uppgick under 2014 till -389,2 mkr exklusive personalkostnader, en ökning med 164,6 mkr jämfört med 2013 då kostnaderna uppgick till -224,6 mkr inklusive personalkostnader. Ökningen av produktionskostnader är hänförlig till kostnader i projekten HG7, Chokladfabriken, Tyresö Trädgårdar och Biografen. Förutom fler projekt förklaras kostnadsökningen av att byggverksamheten ingick för hela året 2014, men under 2013 endast ingick från det andra kvartalet.

Fastighetskostnader uppgick till -3,0 mkr under 2014 jämfört med -3,6 mkr under 2013, vilket är en minskning med 0,6 mkr. Övriga rörelsekostnader uppgick till -0,1 mkr och övriga externa kostnader uppgick till -47,4 mkr under 2014 jämfört med -20,9 mkr under 2013, där ökningen om 26,5 mkr framförallt förklaras genom konsolideringen av byggverksamheten samt expansionen av verksamheten till följd av ett större antal nya projekt.

Värdeförändringar

Värdeförändring av förvaltningsfastigheter bidrog till Koncernens resultat med 20,0 mkr under 2014, vilket är en ökning med 10,0 mkr jämfört med 2013 då värdeförändringen av förvaltningsfastigheter bidrog med 10,0 mkr.

Intresseföretag

Intresseföretagen hade per 31 december 2014 engagemang i totalt 8 objekt med en total bedömd yta om cirka 73 000 kvm, jämfört med 10 objekt med en total

bedömd yta om cirka 131 000 kvm per 31 december 2013. Resultat från andelar i intresseföretag uppgick under 2014 till 94,1 mkr vilket är en ökning med 13,4 mkr jämfört med 2013 då resultat från andelar i intresseföretag uppgick till 80,7 mkr. Resultatet fördelar sig på de olika intresseföretagen enligt nedan:

- Oscar Properties AB, 62,6 mkr, framförallt hänförligt till projekten HG7, Chokladfabriken, Karlavägen 76 och Biografen.
- Oscar Properties Invest, 31,5 mkr, framför allt hänförligt till projekten Nybrogatan, Läderfabriken, Tyresö Trädgårdar samt Industriverket.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet för 2014 uppgick till 118,1 mkr vilket är en ökning med 25,8 mkr jämfört med 2013 då rörelseresultatet uppgick till 92,3 mkr. Resultatet hänför sig framförallt till projekten HG7, Chokladfabriken och Biografen.

Finansiella intäkter och kostnader

Koncernens finansiella intäkter uppgick under året till 8,5 mkr (9,1). Koncernens finansiella kostnader uppgick under året till -13,7 mkr (-10,6) och hänför sig till ökade räntekostnader i samband med förvärven av fastigheterna Barnhusväderkvarnen 29, Riddaren 5, Vega 5 och handpenning för bl.a. Primus 1.

Inkomstskatt

Inkomstskatt för 2014 uppgick till -0,1 mkr jämfört med 0,8 mkr för 2013. Skillnaden är hänförlig till uppskjuten skatt under 2013, vid försäljningen av dotterbolaget Oscar Properties Heimd AB, vilket ägde fastigheten Heimdall 30.

Årets resultat

Årets resultat för 2014 uppgick till 112,9 mkr, vilket är en ökning med 21,3 mkr jämfört med 2013 då årets resultat uppgick till 91,6 mkr.

Kassaflöde

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick under 2014 till 18,7 mkr, vilket är en ökning med 18,8 mkr jämfört med 2013 då kassaflödet från den löpande verksam-

heten uppgick till -0,1 mkr. Förändringen beror främst på ett förbättrat rörelseresultat 2014.

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick under 2014 till -121,5 mkr, vilket är en minskning med 152,7 mkr jämfört med 2013 då kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 31,2 mkr. Denna minskning beror främst på förändring av rörelsekapitalet i byggverksamheten.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick under 2013 till -193,8 mkr, vilket är en förändring med 290,1 mkr jämfört med 2013 då kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -483,9 mkr. Minskningen beror främst på att flera fastighetsförvärv under 2014 inte har tillträtts.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 338,2 mkr under 2014, vilket är en minskning med 156,5 mkr jämfört med 2013 då kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 494,7 mkr. Förändringen hänför sig framförallt till en omläggning av Bolagets finansiering, inkluderande utgivandet av ett obligationslån samt utgivandet av nya aktier.

Totalt uppgick periodens kassaflöde 2014 till 23,0 mkr jämfört med 42,0 mkr 2013 och likvida medel uppgick per 31 december 2014 till 66,0 mkr jämfört med den 31 december 2013 då likvida medel uppgick till 43,0 mkr.

JÄMFÖRELSE MELLAN RÄKENSKAPSÅREN 2013 OCH 2012

Intäkter

Periodens hyresintäkter uppgick under 2013 till 7,0 mkr, vilket är en ökning om 3,7 mkr jämfört med 2012 då hyresintäkterna uppgick till 3,3 mkr. Ökningen är främst hänförlig till förvärvet av fastigheterna Riddaren 5 och Vega 5 som tillträdades i september respektive november 2013.

Periodens försäljning av varor och tjänster uppgick under 2013 till 261,8 mkr. Ingen försäljning av varor och tjänster skedde under 2012. Intäkterna är främst hänförliga till försäljning av byggtjänster och konsulttjänster i projekten HG7, Karlavägen 76, Biografen och Läderfabriken. Koncernen hade ingen försäljning till externa parter. Ökningen vad gäller försäljning av tjänster är hänförlig till konsolideringen av byggverksamheten under andra kvartalet 2013.

Kostnader

Periodens produktionskostnader uppgick under 2013 till -224,6 mkr. Det förelåg inga produktionskostnader år 2012. Ökningen av produktionskostnader är hänförlig till konsolideringen av byggverksamheten under andra kvartalet 2013 och till projekten HG7, Karlavägen 76, Nybrogatan 57, Biografen samt Läderfabriken.

Övriga externa kostnader utgörs av fastighetskostnader om -3,6 mkr under 2013 jämfört med -1,0 mkr under 2012, där ökningen framförallt är hänförlig till förvärv av fastigheterna Riddaren 5 och Vega 5, samt övriga kostnader om -20,9 mkr under 2013 jämfört med -0,5 mkr under 2012, där ökningen framförallt förklaras genom konsolideringen av byggverksamheten.

Värdoförändringar

Värdoförändring av förvaltningsfastigheter bidrog till Koncernens resultat med 10,0 mkr under 2013, vilket är en ökning med 1,5 mkr sedan 2012 då värdoförändringen av förvaltningsfastigheter bidrog med 8,5 mkr. Värdoförändringen beror framförallt på försäljningen av Heimdall 30 för 88,0 mkr. Frånträde skedde den 17 januari 2014 och fastigheten ingick därmed i Koncernens balansräkning per 31 december 2013.

Intresseföretag

Intresseföretagen hade per 31 december 2013 engagemang i totalt 10 objekt med en total bedömd yta om cirka 131 000 kvm, jämfört med 11 objekt med en total bedömd yta om cirka 99 000 kvm per 31 december 2012. Resultat från andelar i intresseföretag uppgick under 2013 till 80,7 mkr, vilket är en ökning med 50,9 mkr jämfört med 2012 då resultat från andelar i intresseföretag uppgick till 29,8 mkr. Resultatet fördelar sig på de olika intresseföretagen enligt nedan:

- Oscar Properties AB, 53,6 mkr, framförallt hänförliga till projekten HG7, Karlavägen 76, Biografen, samt förvärvet av Dykärret Mindre 12.
- Projektbolaget Oscarsborg AB, 23,6 mkr, framförallt hänförliga till projekten Nybrogatan 57 och Läderfabriken.
- Oscar maiN One AB, 2,5 mkr, framförallt hänförliga till det löpande driftresultatet i intresseföretaget.
- Tyrjärn 11 Holding 2 AB, 1,3 mkr.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet för 2013 uppgick till 92,3 mkr vilket är en ökning med 52,2 mkr jämfört med 2012 då rörelseresultatet uppgick till 40,1 mkr. Ökningen är främst en konsekvens av att fler projekt färdigställdes under 2013 samt att två fastigheter avyttrades.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter uppgick under 2013 till 9,1 mkr, vilket är en ökning med 5,7 mkr jämfört med 2012 då finansiella intäkter uppgick till 3,4 mkr. Ökningen är främst hänförlig till Koncernens utlåning till intressefö-

tag. Finansiella kostnader uppgick under 2013 till -10,6 mkr vilket är en ökning med 1,9 mkr jämfört med 2012 då finansiella kostnader uppgick till -8,7 mkr. Ökningen beror främst på ökade räntekostnader i samband med förvärven av Riddaren 5 och Vega 5.

Inkomstskatt

Inkomstskatt för 2013 uppgick till 0,8 mkr jämfört med -2,0 mkr för 2012. Förändringen är hänförlig till uppskjuten skatt vid försäljningen av dotterbolaget Oscar Properties Heimd AB som ägde fastigheten Heimdall 30.

Årets resultat

Årets resultat för 2013 uppgick till 91,6 mkr, vilket är en ökning med 58,8 mkr jämfört med 2012 då årets resultat uppgick till 32,8 mkr.

Kassaflöde

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick under 2013 till -0,1 mkr, vilket är en förändring med 3,5 mkr jämfört med 2012 då kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -3,6 mkr. Förändringen beror främst på ett mindre negativt räntenetto under 2013.

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick under 2013 till 31,2 mkr, vilket är en förändring med 9,5 mkr jämfört med 2012 då kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 40,7 mkr. Denna ökning beror främst på förändring av rörelsekapitalet i byggverksamheten.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick under 2013 till -483,9 mkr, vilket är en förändring med 336,9 mkr jämfört med 2012 då kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -147,0 mkr. Ökningen beror främst på förvärven av fastigheterna Riddaren 5 och Vega 5 samt utdelning/återbetalning från intresseföretag.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 494,7 mkr under 2013, vilket är en förändring med 387,4 mkr jämfört med 2012 då kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 107,3 mkr. Ökningen beror främst på ny upplåning i samband med förvärven av fastigheterna Riddaren 5 och Vega 5 samt de nyemissioner av preferensaktier som genomfördes under året.

Totalt uppgick periodens kassaflöde under 2013 till 42,0 mkr jämfört med 0,9 mkr under 2012 och likvida medel uppgick per 31 december 2013 till 43,0 mkr jämfört med 1,0 mkr per 31 december 2012.

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 2014, 2013 samt 2012. Investeringarna utgörs av fastighets- och markförvärv samt ny-, till- och ombyggnad i befintliga samt nya fastigheter.

– INVESTERINGAR –

mkr	2014	2013	2012
Investeringar i förvaltningsfastigheter	188,0	404,1	71,2
Investeringar i och utlåning till intresseföretag	-3,3	74,2	75,9

Pågående och beslutade investeringar

Under de kommande tolv månaderna har Gruppen planerade investeringar i projekt om 1 298,0 mkr. Av dessa investeringar kommer 989,0 mkr att finansieras inom ramen för beviljade outnyttjade byggkreditiv. Av överskjutande del om 309,0 mkr kommer 282,0 mkr att finansieras av frigjord likviditet från färdigställda projekt. Resterande 27,0 mkr ska delägarna i intresseföretagen finansiera. Under samma tidsperiod har gruppen skuldförfall om 90,0 mkr. Vidare har gruppen framtida planerade investeringar avseende Gruppens projektportfölj. Dessa investeringar avses finansieras genom framtida outnyttjade byggkreditiv, likvida medel samt frigjord likviditet från färdigställda projekt. För mer information om Gruppens projektinvesteringar se avsnitt "Projektportföljen – Översikt projektportföljen per 31 december 2014".

RÖRELSEKAPITAL

Det är Bolagets styrelses uppfattning att det befintliga rörelsekapitalet är tillräckligt för de aktuella behoven under den kommande tolv månadersperioden efter Prospektets godkännande. Med rörelsekapital avses här Oscar Properties möjlighet att få tillgång till likvida medel för att fullgöra sina betalningsförpliktelser varefter de förfaller till betalning.

ÅTAGANDEN UTANFÖR BALANSRÄKNINGEN

Inga åtaganden utanför balansräkningen föreligger förutom de som är beskrivna under avsnitt "Projektportfölj".

ÅTAGANDE MOT BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

I samband med att en ekonomisk plan upprättas ställer intresseföretagen, där projekten ingår, vissa garantier mot bostadsrättsföreningen som förvärvar fastigheten. Dessa garantier är vanligtvis:

- Avgifter på osålda lägenheter från och med föreningens tillträde.
- Att föreningen erhåller intäkter från lokaler i enlighet med ekonomisk plan under en tvåårsperiod från tillträdet.
- Att föreningens räntekostnader inte överstiger räntekostnaden enligt ekonomisk plan under en tvåårsperiod från tillträdet.
- Att förvärva lägenheter som ännu inte sålts vid en viss tidpunkt. Normalt 18 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.

Övergripande mål för finansieringsverksamheten i Oscar Properties är att minimera ränte- och upplåningsrisker. Oscar Properties ekonomiavdelning ansvarar för Bolagets finansieringsverksamhet på uppdrag av VD och styrelse. Ekonomiavdelningen fastställer ramar för hur såväl Koncernens kort- respektive långfristiga kapitalförsörjning ska säkerställas och vilka risker som ska tillåtas inom ramen härför.

Oscar Properties utgår från målet att alla utvecklingsprojekt ska drivas i separata projektbolag, vilka finansieras individuellt i respektive projektbolag. Målet innebär vidare att inga lån ska göras och ingen säkerhet ska ställas mellan och för olika individuella projektbolag och intresseföretag.¹ Härigenom minimeras risken att eventuella problem i ett specifikt projektbolag påverkar övriga bolag i Gruppen negativt. Oscar Properties intresseföretag finansieras genom kapitaltillskott eller inlåning från respektive ägare enligt avtal och genom extern finansiering från kreditinstitut.

I normalfallet möjliggör nuvarande bankfinansieringsmarknad förvärv av projektfastigheter och mark med säkerställd bankfinansiering till en belåningsgrad om 60–70 procent mot förvärvspriset. Byggekreditiv finansierar i normalfallet 60–70 procent av byggkostnaden för konverteringar samt nybyggnation. Bolagets ambition är att hela byggekreditivet ska kunna utnyttjas innan ägarkapital tillskjuts i respektive projektbolag i syfte att finansera slufförandet av respektive projekt.

¹ Undantag kan förekomma. Koncernen har för närvarande borgensåtagande i ett intresseföretag, se avsnittet "Borgensåtaganden".

Vidare ska längden på den externa kapitalförsörjningen, kapitalbindningstiden, för varje enskilt projekt överstiga den bedömda tiden för att färdigställa ett projekt med minst sex månader, företrädesvis med möjlighet till ytterligare förlängning om sex till tolv månader.

Oscar Properties har som mål att Gruppens lånefinansiering ska ske med hjälp av minst tre banker.

SAMMANFATTNING AV VIKTIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

Intresseföretag

Oscar Properties koncernredovisning upprättas i enlighet med IFRS med tillämpning av kapitalandelsmetoden, vilket innebär att det bokförda värdet på andelar i intresseföretag speglar Koncernens andel av intresseföretagens egna kapital. Intresseföretagens resultat redovisas som resultat från andelar i intresseföretag.

Successiv vinstavräkning

Den bedömda projektvinsten ingår i resultatet baserat på projektets färdigställandegrad och försäljningsgrad. I försäljningsgraden ingår endast försäljningar där förhandsavtal eller upplåtelseavtal har tecknats.

För ytterligare information kring Koncernens redovisningsprinciper, se Bolagets finansiella rapporter vilka har införlivats genom hänvisning i detta Prospekt.

KREDITAVTAL

Gruppens räntebärande skulder till kreditinstitut uppgick per 31 december 2014 till 1 133 mkr, vilka hänförs till fastigheterna HG7, Grönland, Industriverket, Ridaren 5, Vega, Barnhusväderkvarn samt Stettin.

Av Gruppens räntebärande skulder till kreditinstitut per 31 december 2014 om 1 133 mkr avsåg 1 079 mkr förvärvslån. Beviljade icke utnyttjade förvärvskrediter samt byggekreditiv uppgick per 31 december 2014 till 914 mkr.

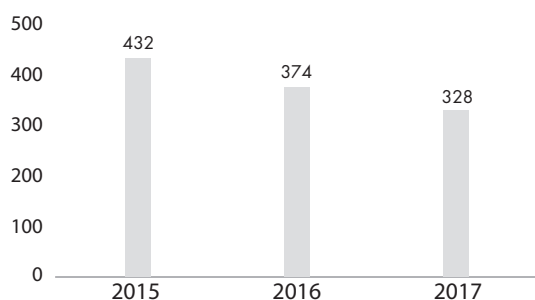
Per 31 december 2014 uppgick den genomsnittliga räntan för samtliga lån från kreditinstitut i Gruppen till 3,5 procent. Huvuddelen av de räntebärande skulderna löper med rörlig ränta (Stibor 3mån). Resterande del av de räntebärande skulderna löper med räntederivat i form av swappar och räntetak.

Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 1,7 år på samtliga av Koncernens och intresseföretagens beviljade krediter, inklusive såväl nyttjade som outnyttjade byggekreditiv.

Koncernen tillämpar kapitalandelsmetoden som redovisningsmetod, vilket innebär att de räntebärande skulderna i respektive intresseföretag inte konsolideras

i Koncernens balansräkning. De totala räntebärande skulderna i Gruppen uppgick per 31 december 2014 till 1 133,0 mkr, vilket motsvarar en genomsnittlig belåningsgrad på fastigheterna om cirka 62 procent.

– FÖRFALLOSTRUKTUR (MKR) –
Gruppens räntebärande skulder till kreditinstitut



Not: Löptiderna på bankkrediterna följer generellt projektens planerade löptid med möjlighet till förlängning.

BORGENSÅTAGANDEN

Per 31 december 2014 förelåg ett borgensåtagande för intresseföretags skulder till kreditinstitut om 100,0 mkr. Därutöver förelåg per samma datum borgensåtaganden från moderbolaget för dotterbolagens skulder till kreditinstitut om 309 mkr. Omfattningen av borgensåtaganden har sedan 31 december 2014 ökat från 337,5 mkr till 423,0 mkr.

PANT

Samtliga av Koncernens räntebärande skulder till kreditinstitut, om totalt 1 133,0 mkr per 31 december 2014, är säkerställda mot pant i fastighetsinteckningar och aktier i dotterbolag.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER 31 DECEMBER 2014

I början av 2015 utsågs Ingvor Sundbom till ny CFO. Hon tillträder tjänsten under våren och kommer jobba parallellt med tillförordnad CFO Jan Egenäs. Per 2 januari 2015 tillträdde Oscar Properties 50 procent av fastigheten Murmästaren 3, Hantverkargatan, Kungsholmen. Projektet är delägt tillsammans med Fastighets AB Balder. Den 11 mars 2015 tillträdde Bolaget fastigheten Nacka Sicklaön 38:2, Bageriet. Den 26 mars 2015 noterades Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm.

Kapitalisering och skuldsättning

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

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Nedan redovisas Oscar Properties kapitalstruktur per 31 december 2014, det vill säga före den nyemission av Nya Preferensaktier som avser tillföra Bolaget 268 mkr (före emissionkostnader och inlösen av Befintliga preferensaktier om 175,5 mkr). Informationen i tabellen är över 90 dagar gammal, inga väsentliga händelser har dock inträffat sedan den 31 december 2014.

Eget kapital och skuldsättning, mkr	31 december 2014
Summa kortfristiga räntebärande skulder	6
Mot borgen	0
Mot säkerhet ¹	6
Blancokrediter	0
Summa långfristiga räntebärande skulder	768
Mot borgen	0
Mot säkerhet ²	305
Blancokrediter	463
Summa eget kapital	540
Aktiekapital	58
Reservfond	–
Andra reserver	209
Balanserat resultat	160
Periodens resultat	113
Total kapitalisering	1 314

¹ Säkerhet ställd i form av företagsinteckningar.

² Säkerhet ställd i form av fastighetsinteckningar, företagsinteckningar och pant i aktier i dotterbolag.

NETTOSKULDSÄTTNING

Nettoskuldsättningen i tabellen reflekterar Koncernens räntebärande skulder per 31 december 2014, det vill säga före den nyemission av Nya Preferensaktier som avser tillföra Bolaget 268 mkr (före emissionkostnader och inlösen av Befintliga preferensaktier om 175,5 mkr). Informationen i tabellen är över 90 dagar gammal, inga väsentliga händelser har dock inträffat sedan den 31 december 2014.

Nettoskuldsättning, mkr	31 december 2014
(A) Kassa	–
(B) Likvida medel	66
(C) Lätt realiserbara värdepapper	–
(D) Summa likviditet (A) + (B) + (C)	66
(E) Kortfristiga fordringar	–
(F) Kortfristiga bankkulder	6
(G) Kortfristig del av långfristiga skulder	–
(H) Andra kortfristiga skulder	–
(I) Summa kortfristiga skulder (F) + (G) + (H)	6
(J) Netto kortfristig skuldsättning (I) – (E) – (D)	-60
(K) Långfristiga banklån	305
(L) Emitterande obligationer	344
(M) Andra långfristiga skulder	119
(N) Långfristig skuldsättning (K) + (L) + (M)	768
(O) Nettoskuldsättning (J) + (N)	708

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 fem personer, inklusive ordföranden. Uppdraget för samtliga ledamöter löper till slutet av kommande årsstämma.

I tabellen nedan förtecknas styrelseledamöterna med uppgift om födelseår, år för inval i styrelsen, erfarenhet, pågående och tidigare uppdrag sedan fem år samt aktieinnehav i Bolaget per 31 december 2014. Uppdrag i Koncernen anges inte. Med aktieinnehav i Bolaget omfattas eget, direkt och indirekt innehav samt närståendes innehav.



JAKOB GRINBAUM

Född 1949 • Styrelseordförande, styrelseledamot sedan 2012 • Utbildning och erfarenhet: Fil. kand. från Uppsala universitet, tidigare vice VD för Nordea Bank AB (publ) (till 2010) • Pågående uppdrag: Vice styrelseordförande i Fjärde AP-fonden och SBAB Bank AB (publ). Styrelseledamot i AB Sveriges säkerställda obligationer (publ), Jernhusen AB, J Grinbaum Finanskonsult AB, Stiftelsen Östgötagarde Uppsala och IK Sirius. Medlem av advisory board för Genesta Property Nordic AB • Uppdrag de senaste fem åren: Styrelseordförande i Nordea Fastigheter AB (till 2010) • Innehav i Bolaget: 65 000 Stamaktier samt 5 000 Befintliga preferensaktier, inklusive genom bolag.



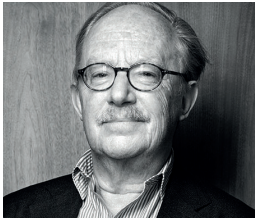
JEANETTE BONNIER

Född 1934 • Styrelseledamot, sedan 2012 • Utbildning och erfarenhet: Mångårig erfarenhet av styrelseuppdrag • Pågående uppdrag: Styrelseordförande i Bonniers Konsthall AB. Styrelseledamot i Bonnier AB, AB Kvällstidningen Expressen, AB Dagens Nyheter och Aktiebolaget Svensk filmindustri • Uppdrag de senaste fem åren: Styrelseledamot i Postspiran AB (till 2014) • Innehav i Bolaget: 7 000 Befintliga preferensaktier.



OSCAR ENGELBERT

Född 1976 • Styrelseledamot och VD, sedan 2011 • Utbildning och erfarenhet: Entreprenör och grundare av Oscar Properties. • Pågående uppdrag: Styrelseordförande i Oscar Properties Värdepapper AB och Postspiran AB. Styrelsesuppleant i 12 Blanche AB • Uppdrag de senaste fem åren: Styrelseordförande i Engelbert Retail AB (till 2014), AB Heribert Engelbert (till 2014) och Heribert Produktion AB (till 2014). Styrelseledamot i Fabege AB (till 2013) • Innehav i Bolaget: 16 352 482 Stamaktier, genom bolag.



LENNART LÅFTMAN

Född 1945 • Styrelseledamot, sedan 2012 • Utbildning och erfarenhet: Civilekonomexamen, Handelshögskolan i Stockholm. • Pågående uppdrag: Styrelseordförande i AVISA AB, Intervalor AB, Ros-Press AB, Delarka Fastighet AB och EOJ 1933 AB. Styrelseledamot i Byggnads AB S:t Erik, RFSU AB, Kungliga Operan AB, Nyréns Arkitektkontor AB, Råd & Dåd Marknadsföring AB, Transitex AB, AB Stockholms Läns Landstings Internfinans, Telge Energi AB, Folkandvården Stockholms län AB • Uppdrag de senaste fem åren: Styrelseordförande i Vattenfalls pensionsstiftelse (till 2013) och Dala Demokraten Annon AB (till 2014), Myrina Invest AB (till 2012) och Evli Fonder AB (till 2010). Styrelseledamot i Fastighetsaktiebolaget Adolf Fredrik (till 2013), Etac AB (till 2013), Socialdemokraternas Hus AB (till 2013) och Fastighets AB Stockholms Stadsmur (till 2010). Styrelsesuppleant i Roxanne Properties AB (till 2012), NREP Logistics AB (till 2014) och Roxanne Fastighetsfond AB (till 2012) • Innehav i Bolaget: 500 Befintliga preferensaktier.



JOHAN THORELL

Född 1970 • Styrelseledamot, sedan 2012 • Utbildning och erfarenhet: Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm. Verksam inom fastighetssektorn sedan 1996. Pågående uppdrag: Styrelseordförande i gamefederation svenska AB och Kallebäck Property Invest AB. Styrelseledamot i AB Sagax, Cassandra Oil AB, Delarka Holding AB (publ), Nicoccino Holding AB (publ), Hemsö Fastighets AB och Tagehus Holding AB. Styrelseledamot och VD i Gryningskust Holding AB • Uppdrag de senaste fem åren: Styrelseledamot i Rindi Energi AB (till 2014), HQ AB (till 2011) och Vinovo AB (till 2010) • Därutöver uppdrag i dotterbolag till ovan angivna bolag, både såvitt avser pågående som avslutade uppdrag • Innehav i Bolaget: 254 300 Stamaktier samt 7 984 Befintliga preferensaktier, genom bolag.

LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Oscar Properties ledning består för tillfället av sex personer vilka förtecknas i tabellen nedan med uppgift om erfarenhet, pågående och tidigare uppdrag sedan fem

år samt aktieinnehav i Bolaget per 31 december 2014. Uppdrag i Koncernen anges inte. Med aktieinnehav i Bolaget omfattas eget, direkt och indirekt innehav samt närståendes innehav.



OSCAR ENGELBERT

Se under "Styrelse" ovan.



MAGNUS ANDERSSON

Född 1972 • COO, sedan 2013 • Utbildning och erfarenhet: Civilingenjörsexamen i väg- och vattenbyggnad från Luleå Tekniska Universitet och civilekonomexamen från Stockholms Universitet. VD Skanska Bostadsutveckling, Storbritannien • Pågående uppdrag: – • Uppdrag de senaste fem åren: Styrelseledamot i Skanska Kommersiell Utveckling i Norden AB (till 2014) • Innehav i Bolaget: 7 500 Stamaktier.



INGVOR SUNDBOM

CFO, sedan 2015 • Utbildning och erfarenhet: Civilekonom från Internationella Handelshögskolan i Jönköping. Tidigare CFO i Bonnier Fastigheter • Pågående uppdrag: Verkställande direktör och styrelseledamot i Santya AB. Styrelseledamot i Fritidsområdet Marsbacken, ekonomisk förening. • Uppdrag de senaste fem åren: CFO i Bonnier Fastigheter AB och styrelseuppdrag i dotterbolag till Bonnier Fastigheter AB. • Innehav i Bolaget: –



ULRIKA ARPH

Född 1983 • Affärsutvecklings- och marknadschef, sedan 2007 • Utbildning och erfarenhet: Juristexamen med inriktning på immaterialrätt från Stockholms universitet. Tidigare erfarenhet från Björn Rosengren Advokatbyrå • Pågående uppdrag: Styrelseledamot i Arph Urban Real Estate AB • Uppdrag de senaste fem åren: – • Innehav i Bolaget: 239 167 Stamaktier, genom bolag



RIKARD WISS

Född 1973 • VD Oscar Properties Bygg AB, sedan 2013 • Utbildning och erfarenhet: Konstruktionsingenjörsexamen från Kungliga Tekniska Högskolan. Tidigare projektledare/affärsutvecklare på Jernhusen med inriktning mot stora projekt • Pågående uppdrag: Styrelsesuppleant i Prodiem AB, ViSi AB, Prodiem Holding AB, Abrahamsson & Simmingsköld Invest AB • Uppdrag de senaste fem åren: Styrelseledamot i KY-AN Sailing AB (till 2014) • Innehav i Bolaget: –



MALIN GANGNOR

Född 1981 • Försäljningschef, sedan 2014 • Utbildning och erfarenhet: Master of science in business från Uppsala universitet. Magisterexamen i företagsekonomi med inriktning mot ledarskap och strategisk marknadsföring. Marknadschef på JM Bostad Stockholm (till 2014) • Pågående uppdrag: – • Uppdrag de senaste fem åren: – • Innehav 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, (iii) varit föremål för anklagelser eller sanktioner från myndigheter eller offentligrättsligt reglerade yrkessammanslutningar eller (iv) ålagts näringsförbud. Inga familjeband föreligger mellan Bolagets styrelseledamöter och ledande befattningshavare. Ej heller föreligger 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.

– ERSÄTTNINGAR OCH FÖRMÅNER – TILL STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2014

(tkr)	Arvode/ Lön	Förmåner	Pension	Summa
Jakob Grinbaum, ordförande	312 ¹	0	0	312
Jeanette Bonnier, styrelseledamot	140	0	0	140
Oscar Engelbert, styrelseledamot och VD	1 836	289	0	2 125
Lennart Låftman, Styrelseledamot	154	0	0	154
Johan Thorell, styrelseledamot	230 ¹	0	0	230

¹ Fakturerat via bolag.

LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR

Bolagets ledande befattningshavare, med undantag för den verkställande direktören, uppbar under 2014 sammanlagt 7,8 mkr i lön och förmåner. Ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna har något avtal som berättigar till ersättning vid upphörande av uppdraget.

PENSIONER

Bolaget gör avsättningar till ledande befattningshavares pensioner motsvarande 4–30 procent av lönen. Två ledande befattningshavare har istället tjänstepension (ITP). För 2014 gjordes pensionsavsättningar till ledande befattningshavare med 0,6 mkr.

REVISOR

Vid extra bolagsstämma i september 2012 valdes revisionsbolaget Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB till revisor. Som huvudansvarig revisor utsågs auktoriserade revisorn Ola Salemyr. Ola Salemyr är medlem i FAR.

Bolagsstyrning

BOLAGSSTYRNING

Styrelse, ledning och kontroll av Oscar Properties Holding AB 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 Bolagets aktier noterades på Nasdaq Stockholm 26 mars 2015. Eventuella avvikelser från Koden kommer att redovisas i Bolagets bolagsstyrningsrapport.

Vid årsstämman 2014 inrättades en valberedning, enligt följande principer. Styrelsens ordförande kontaktar de tre största aktieägarna baserat på Euroclear Sweden AB:s förteckning över registrerade aktieägare per sista bankdagen i augusti 2014. De tre största aktieägarna ska erbjudas möjlighet att utse varsin representant, att jämte ordföranden utgöra valberedningen för tiden tills dess 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.

Oscar Properties Värdepapper AB, Fjärde AP-fonden och Zimbrine Holding BV har nominerat ledamöter till valberedning inför årsstämman 2015, som består av följande personer:

- Oscar Properties Värdepapper AB har utsett Fredrik Palm, advokat och delägare på Gernandt & Danielsson Advokatbyrå, till sin ledamot i valberedningen.
- Fjärde AP-fonden har utsett Olof Nyström, Senior Portfolio Manager Real Estate på Fjärde AP-fonden, till sin ledamot i valberedningen.
- Zimbrine Holding BV har utsett Monika Lundström, CFO på Swedia Capital AB, till sin ledamot i valberedningen.
- Vidare är Jakob Grinbaum, styrelsens ordförande, ledamot i valberedningen.

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.

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 firmatecknare fastställas samt styrelsens arbetsordning, instruktionen för verkställande direktören och instruktionen för den ekonomiska rapporteringen gås igenom och fastställas. På Bolagets styrelsemöten behandlas bland annat Bolagets finansiella situation samt framsteg i förhandlingar och frågeställningar i intresseföretag. Utvecklingsstadiet av Bolagets projekt diskuteras vid behov. Bolagets revisor närvarar och rapporterar vid styrelsemöten vid behov. Styrelsen är beslutför när mer än hälften av ledamöterna är närvarande. För närvarande består Oscar Properties styrelse av fem ledamöter, se avsnitt "Styrelse, ledande befattningshavare och revisor – Styrelse".

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 den extra bolagsstämman i september 2012 det registrerade revisionsbolaget Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB. Huvudansvarig revisor är Ola Salemyr, auktoriserad revisor och medlem av FAR.

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 doku-

ment 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 på innehavare hos Euroclear i elektronisk form. Euroclear för även Bolagets aktiebok. Bolagets aktier är denominerade i svenska kronor.

Stamaktierna och de Befintliga preferensaktierna är föremål för handel på Nasdaq Stockholm. De Nya preferensaktierna förväntas tas upp till handel på Nasdaq Stockholm. Planerad första dag för handel i de Nya preferensaktierna är den 15 maj 2015.

Enligt bolagsordningen ska Bolagets aktiekapital uppgå till lägst 40 000 000 kronor och högst 160 000 000 kronor uppdelat på lägst 20 000 000 och högst 80 000 000 aktier. Bolaget kan enligt bolagsordningen ge ut aktier av tre aktieslag, Stamaktier, stamaktier av serie B och Befintliga preferensaktier. Av dessa finns vid tidpunkten för detta prospekt totalt 28 069 983 Stamaktier (ISIN: SE0005095601) och 731 250 Befintliga preferensaktier (ISIN: SE0005096369) utgivna.

I anledning av Erbjudandet har Bolagets styrelse föreslagit årsstämman att anta en ny bolagsordning (se avsnitt "Föreslagen bolagsordning i anledning av Erbjudandet"). Enligt den nya bolagsordningen kommer Bolaget kunna ge ut de Nya preferensaktierna istället för de Befintliga preferensaktierna. Styrelsen har även föreslagit årsstämman att besluta om att samtliga Nya preferensaktier som kan komma att emitteras av styrelsen med stöd av bemyndigandena (se avsnitt "Bemyndiganden") och Fondemissionen, dvs. högst 2 000 000 Nya preferensaktier, berättigar till utdelning. Vidare har styrelsen föreslagit årsstämman 2015 om minskning av Bolagets aktiekapital med 1 462 500 kronor genom inlösen av samtliga Befintliga preferensaktier i enlighet med inlösenförbehållet i Bolagets bolagsordning. Slutligen har styrelsen föreslagit att årsstämman beslutar om en fondemission av Nya preferensaktier om cirka 35,5 mkr till Bolagets stamaktieägare, där befintliga stamaktieägare erhåller en Ny preferensaktie för varje innehav av 200 Stamaktier, vilket ger en total volym av Nya preferensaktier om cirka 304 mkr.

Aktiekapitalet i Oscar Properties uppgick per 31 mars 2015 till 57 602 466 kronor fördelat på 28 801 233 aktier, envar med ett kvotvärde om 2 kronor. Om årsstämman beslutar om minskningen av aktiekapitalet kommer Bolagets aktiekapital att minska med 1 462 500 kronor. Skulle årsstämman besluta om Fondemissionen kommer Bolagets aktiekapital att öka med 280 698 kronor genom emission av 140 349 Nya preferensaktier. Aktiekapitalet ökas genom att beloppet överförs från fritt eget kapital. Om årsstämman i anledning av Erbju-

dandet beslutar om emissionsbemyndigande för styrelsen om högst 1 059 651 Nya preferensaktier, och styrelsen beslutar om emission i enlighet med bemyndigandet, kommer Bolagets aktiekapital att öka med 2 119 302 kronor.

Samtliga aktier är emitterade och fullt inbetalda. Inga aktier i Bolaget innehas av Bolaget, på dess vägar eller av dess dotterbolag. Bolaget är ett aktiebolag och regleras av aktiebolagslagen (2005:551).

Stamaktier har ett röstvärde om en röst per aktie. Stamaktier av serie B, Befintliga preferensaktier och Nya preferensaktier har ett röstvärde om en tiondel röst per aktie. Förutsatt att stamaktier av serie B utgivits, vilket inte är fallet vid datumet för detta Prospekt, kan Stamaktier konverteras till stamaktier av serie B genom skriftlig begäran från aktieägare till styrelsen.

AKTIEÄGARES RÄTTIGHETER

Vid bolagsstämma får varje röstberättigad rösta för fulla antalet ägda och företrädde aktier utan begränsningar i rösträtten. Aktieägarnas rättigheter kan endast förändras av bolagsstämma i enlighet med lag.

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 ägt. 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. För Bolagets Befintliga preferensaktier är avstämningsdag för utdelning den 5 maj och den 5 november varje år.

DE BEFINTLIGA PREFERENSAKTIERNA

De Befintliga preferensaktierna medför företrädesrätt framför Stamaktierna till årlig utdelning om 24 kronor per aktie med halvårsvis utbetalning om 12 kronor per aktie. Lämnas ingen preferensutdelning ska ej utbetald preferensutdelningen ackumuleras och räknas upp med ett belopp om 20 procent årligen till dess att utdelning sker, så kallat "Innestående Belopp". Någon utdelning per Stamaktie får inte lämnas förrän full utdelning per Befintlig preferensaktie, inklusive Innestående Belopp, verkställts.

Oscar Properties bolagsstämma har en ensidig rätt, men inte någon skyldighet, att lösa in Befintliga preferensaktier för ett belopp om 240 eller 280 kronor per aktie (beroende på tidpunkten för inlösen), med tillägg för eventuellt Innestående Belopp. Upplöses Bolaget ska

de Befintliga preferensaktierna medföra företrädesrätt att ur Bolagets egna kapital erhålla ett belopp per aktie beräknat som summan av 240 eller 280 kronor (beroende på tidpunkten för Bolagets upplösning) och eventuellt Innestående Belopp innan utskiftning sker mellan Stamaktierna (för ytterligare information se avsnittet "Bolagsordning"). De Befintliga preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel. Styrelsen har föreslagit årsstämman 2015 att inlösen av samtliga Befintliga preferensaktier i enlighet med inlösenförbehållet i Bolagets bolagsordning genomförs.

DE NYA PREFERENSAKTIERNA

De Nya preferensaktierna medför företrädesrätt framför Stamaktierna till årlig utdelning om 20 kronor per Ny preferensaktie med kvartalsvis utbetalning om 5 kronor per aktie. Nya preferensaktier berättigar till utdelning första gången på den avstämningsdag för utbetalning som infaller närmast efter det att de Nya preferensaktierna införts i Oscar Properties aktiebok, vilket innebär att första avstämningsdag förväntas vara 5 augusti 2015. Lämnas ingen preferensutdelning eller understiger den lämnade utdelningen 5 kronor per Ny preferensaktie under ett kvartal, ska del som understiger 5 kronor läggas till Innestående Belopp, vilket ska räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om 10 procent till dess att full utbetalning lämnats. Någon utdelning per Stamaktie får inte lämnas förrän full utdelning per Ny preferensaktie, inklusive Innestående Belopp, verkställts.

Oscar Properties bolagsstämma har en ensidig rätt, men inte någon skyldighet, att lösa in Nya preferensaktier för ett belopp om 350 kronor per aktie med tillägg för eventuellt Innestående Belopp uppräknat med ett belopp motsvarande årlig ränta per Ny preferensaktie. Upplöses Bolaget ska de Nya preferensaktierna medföra företrädesrätt att ur Bolagets egna kapital erhålla ett belopp om 300 kronor per aktie med tillägg för eventuellt Innestående Belopp uppräknat med årlig ränta enligt ovan (för ytterligare information se avsnittet "Bolagsordning"). De Nya preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

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. Oscar Properties är inte och har inte varit föremål för ett offentligt uppköpserbjudande eller dylikt. Bolagets styrelse har föreslagit att årsstämman i Oscar Properties 28 april 2015 beslutar om inlösen av samtliga Befintliga preferensaktier. Stamaktierna och de Nya preferensaktierna är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningskyldighet. Bolaget har inga optionsprogram.

Oscar Properties Värdepapper AB äger cirka 57 procent av aktierna och innehar cirka 58 procent av rösterna i Bolaget. Oscar Properties Värdepapper AB är helägt av Oscar Properties grundare Oscar Engelbert.

BEMYNDIGANDEN

Styrelsen har föreslagit årsstämman att lämna styrelsen ett bemyndigande att inom ramen för aktuell refinansiering av Befintliga preferensaktier, vid ett eller flera tillfällen före nästa årsstämma, besluta om emission av Nya preferensaktier med eller utan företrädesrätt för aktieägarna. Bemyndigandet är en förutsättning för Erbjudandet och antalet Nya preferensaktier som kan emitteras med stöd av bemyndigandet ska uppgå till högst 1 059 651 aktier.

Styrelsen har även föreslagit årsstämman att lämna styrelsen ett bemyndigande att vid ett eller flera tillfällen före nästa årsstämma besluta om emission av högst 800 000 Nya preferensaktier med eller utan företrädesrätt för aktieägarna. Syftet med bemyndigandet och skälen till eventuell avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt är att nyemissioner ska kunna ske för finansiering av förvärv av fastigheter eller fastighetsbolag, del av fastighet eller fastighetsbolag, eller för att finansiera fortsatt tillväxt i Bolaget på andra sätt. Detta Erbjudande omfattar emellertid inte emission enligt detta bemyndigande.

– STÖRSTA AKTIEÄGARE PER 31 DECEMBER 2014 INKL. KÄNDA FÖRÄNDRINGAR –

Ägare	Antal aktier		Andel av antal, %	
	Stam	Preferens	Stamaktier	Röster
Oscar Engelbert gm bolag	16 352 482	0	56,78	58,10
Staffan Persson gm bolag	2 157 562	0	7,49	7,67
Fjärde AP-Fonden	2 100 000	0	7,29	7,46
Länsförsäkringar Fondförvaltning	1 333 912	0	4,63	4,74
Ernström Finans	1 200 000	25 000	4,25	4,27
AMF Försäkringar och Fonder	635 000	0	2,20	2,26
Swedbank Robur Fonder	300 000	0	1,04	1,07
Avanza Pension	207 878	57 198	0,92	0,76
Robur Försäkring	231 070	15 055	0,85	0,83
Johan Thorell gm bolag	234 300	7 984	0,84	0,84
Ulrika Arph gm bolag	239 167	0	0,83	0,85
Anders von Schéele gm bolag	239 167	0	0,83	0,85
Danica Pension	125 303	34 303	0,55	0,46
SEB Life International Assurance	100 000	0	0,35	0,36
Stiftelsen Olle Engkvist	28 825	60 000	0,31	0,12
Övriga	2 585 317	531 710	10,82	9,38
	28 069 983	731 250	100,00	100,00

– AKTIEKAPITALET UTVECKLING –

Nedanstående tabell visar förändringen av aktiekapitalet och antalet aktier i Oscar Properties sedan Bolaget grundades 2011.

Tidpunkt	Transaktion	Ökning av antalet aktier	Totalt antal aktier	Ökning 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 preferensaktier	625 000	23 916 650 Stamaktier 625 000 preferensaktier	1 250 000	49 083 300	2
December 2013	Emission av preferensaktier	106 250	23 916 650 Stamaktier 731 250 preferensaktier	212 500	49 295 800	2
Februari 2014	Emission av Stamaktier	4 153 333	28 069 983 Stamaktier 731 250 preferensaktier	8 306 666	57 602 466	2
Maj 2015	Inlösen av Befintliga preferensaktier	-731 250	28 069 983 Stamaktier	-1 462 500	56 139 966	2
Maj 2015	Nyemission av Nya preferensaktier	1 059 651	28 069 983 Stamaktier 1 059 651 preferensaktier	2 119 302	58 259 268	2
Maj 2015	Fondemission av Nya preferensaktier	140 349	28 069 983 Stamaktier 1 200 000 preferensaktier	280 698	58 539 966	2

Bolagsordning

Föreslagen bolagsordning i anledning av erbjudandet

Denna bolagsordning föreslås antas av årsstämman den 28 april 2015 och har ännu inte registrerats.

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

- 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 40 000 000 kronor och till högst 160 000 000 kronor.
- 5 **Aktier**
 - 5.1 Antalet aktier i bolaget ska uppgå till lägst 20 000 000 och till högst 80 000 000. Bolagets aktier ska kunna ges ut i tre serier, stamaktier, stamaktier av serie B och preferensaktier. Varje stamaktie ska medföra en (1) röst, varje stamaktie av serie B ska medföra en tiondels (1/10) röst och varje preferensaktie 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 och preferensaktier som inte sker mot betalning med apportegendom, ska ägare av stamaktier, stamaktier av serie B, och preferensaktier 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 eller preferensaktier, och, i den mån detta inte kan ske, genom lottnings.
 - 5.3 Vid nyemission av endast stamaktier, stamaktier av serie B eller preferensaktier 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 eller preferensaktier, 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 och preferensaktier 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 får endast ske genom utgivande av nya stamaktier, stamaktier av serie B och/eller preferensaktier. Därvid gäller att endast stamaktieägarna och ägare av stamaktier av serie B 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 medföra företrädesrätt framför stamaktierna och stamaktierna av serie B till årlig utdelning enligt nedan. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning.

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 20 kronor per år med avstämningsdagar enligt nedan.

- 6.2 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 ska avstämningsdagen vara närmast föregående bankdag. Utbetalning av utdelning ska ske tredje bankdagen efter avstämningsdagen.
- 6.3 Om ingen utdelning lämnats på preferensaktier i anslutning till en avstämningsdag i enlighet med stycke 6.2 ovan, eller om endast utdelning understigande Preferensutdelningen lämnats, ska preferensaktierna, förutsatt att bolagsstämman beslutar om vinstutdelning, medföra rätt att i tillägg till framtida Preferensutdelning erhålla ett belopp, jämnt fördelat på varje preferensaktie, 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).
- 6.4 För det fall antalet preferensaktier ändras genom sammanläggning, uppdelning eller liknande bolagsändelse ska de belopp som preferensaktien berättigar till enligt punkt 6- 8 i denna bolagsordning omräknas för att återspegla förändringen.
- 7 Inlösen**
- 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 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 exklusivt) 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 anmäls 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 rättsens tillstånd till minskningen erfordras, efter erhållande av underrättelse att beslut om sådant tillstånd har vunnit laga kraft.
- 8 Bolagets upplösning**
- Vid bolagets upplösning ska preferensaktier ha företrädesrätt framför stamaktier och stamaktier av serie B att ur bolagets tillgångar erhålla ett belopp per preferensaktie uppgående till 300 kronor, plus eventuell upplupen del av Preferensutdelningen samt därtill eventuellt Innestående Belopp, innan utskiftning sker till stamaktieägarna.
- Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.
- 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

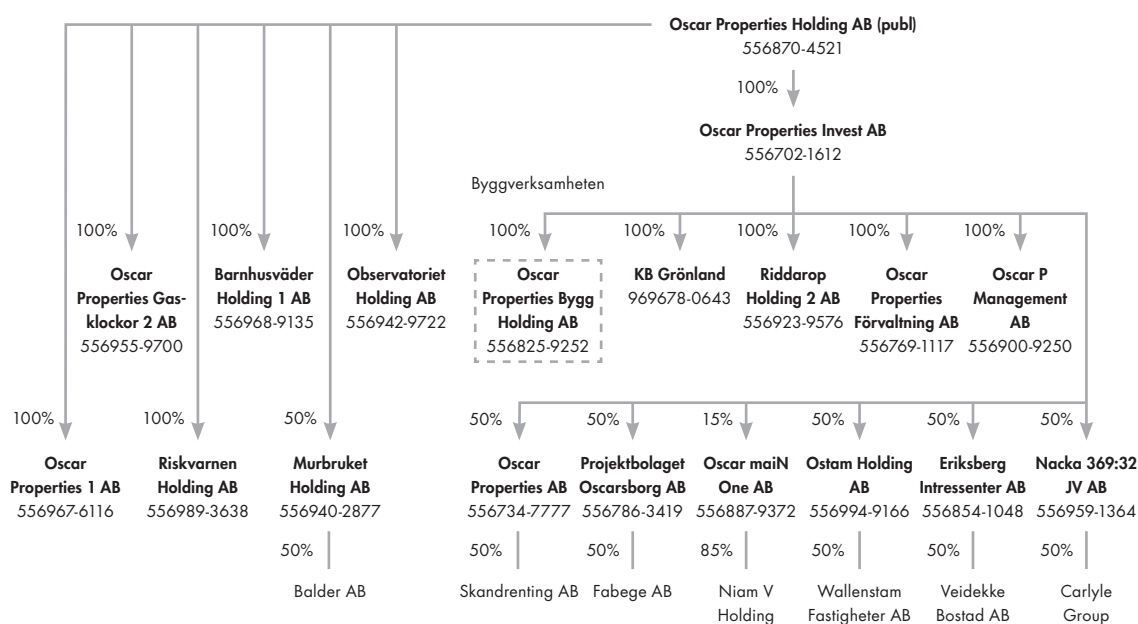
Bolagets firma är Oscar Properties Holding AB (publ) och Bolagets organisationsnummer är 556870-4521. Bolaget är ett publikt aktieföretag med säte i Stockholm som använder handelsbeteckningen Oscar Properties. Bolaget bildades i Sverige den 17 oktober 2011, registrerades vid Bolagsverket den 11 november 2011 och dess bestånd är inte tidsbegränsat. Bolagets associationsform regleras av och dess aktier har utgivits enligt aktieföretagslagen (2005:551). Aktieägares rättigheter kan förändras endast i enlighet med aktieföretagslagen. Beslut om vinstutdelning fattas på bolagsstämma. Rätt till utdelning tillkommer den som på den av bolagsstämman beslutade avstämningsdagen är registrerad aktieägare i den av Euroclear förda aktieboken. Utdelning – i den mån det beslutas om sådan – utbetalas normalt som ett kontant belopp per aktie genom Euroclear, men kan även bestå av annat än kontanter. Enligt bolagsordningen har Bolagets Befintliga preferensaktier företrädesrätt framför Stamaktierna till utdelning upp till ett visst belopp.

Avstämningsdagen för rätten att erhålla utdelning får inte infalla senare än dagen före nästa årsstämma. 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.

SWEDBANKS INTRESSEN

Swedbank agerar som finansiell rådgivare i samband med Erbjudandet och Fondemissionen. Swedbank har vidare tillhandahållit Bolaget rådgivning i samband med struktureringen och planeringen av Erbjudandet, Fondemissionen och den planerade noteringen av Oscar Properties Nya preferensaktier på Nasdaq Stockholm och erhåller ersättning för sådan rådgivning. Swedbank och dess närstående har utfört och kan

– KONCERNSTRUKTUR –



också i framtiden komma att utföra olika finansiella rådgivningstjänster för Bolaget och dess närstående, för vilka de erhållit och kan förväntas komma att erhålla arvoden och andra ersättningar. Bolaget har även låneavtal med Swedbank. Se vidare avsnittet "Legala frågor och övrig information – Finansieringsavtal".

KONCERNSTRUKTUR

Moderbolag i Koncernen är Oscar Properties Holding AB (publ), som har huvudkontor och säte i Stockholm, Sverige. En förenklad bild över Koncernens legala struktur framgår av nedanstående diagram. Oscar Properties viktigaste dotterbolag är dels de som framgår av den förenklade legala strukturen nedan, dels de dotterbolag genom vilka Oscar Properties äger fastigheter. Bolaget äger sex fastigheter genom helägda dotterbolag. Fastigheten Stockholm Primus 1 ägs av Ankarspik 91 AB i vilket Oscar Properties 1 AB, som är ett helägt dotterbolag till Bolaget, är ägare.

Fastigheten Stockholm Barnhusväderkvarnen 29 ägs av Fastighets AB Barnhusväderkvarnen, som är ett helägt dotterbolag till Barnhusväder Holding 2 AB, som i sin tur är ett helägt dotterbolag till Barnhusväder Holding 1 AB, som är ett helägt dotterbolag till Bolaget.

Fastigheten Nacka Sicklaön 38:2 ägs av Risgrynet på Kvarnholmen AB, som är ett helägt dotterbolag till Riskvarnen Holding AB, som är ett helägt dotterbolag till Bolaget.

Fastigheten Stockholm Grönland 18 ägs av Kommanditbolaget Grönland 18 i vilket Oscar Properties Invest AB, som är ett helägt dotterbolag till Bolaget, är komplementär och Oscar Properties Förvaltning AB är kommanditdelägare. Oscar Properties Förvaltning AB är ett helägt dotterbolag till Bolaget.

Fastigheten Stockholm Riddaren 5 ägs av Fastighets AB Riddaren 5 som är ett helägt dotterbolag till Riddarop Holding 1 AB, som i sin tur är ett helägt dotterbolag till Riddarop Holding 2 AB, som i sin tur är ett helägt dotterbolag till Oscar Properties Invest AB, som i sin tur är ett helägt dotterbolag till Bolaget.

Fastigheten Stockholm Vega 5 ägs av Fastighets AB Vegalotten, som är ett helägt dotterbolag till Fastighets AB Observatoriet, som är ett helägt dotterbolag till Observatoriet Holding AB, som är ett helägt dotterbolag till Bolaget. Den 24 oktober 2014 sålde Fastighets AB Vegalotten en mindre del (ca 525 kvm) av fastigheten, vilket motsvarar ca 10 procent av fastighetens yta.

Samtliga de väsentliga dotterbolagen är bildade i Sverige.

VÄSENTLIGA AVTAL

Allmänt om samarbetsavtal för intresseföretag

Oscar Properties Invest AB är delägare i intresseföretag tillsammans med Niam, Fabege, Wallenstam, Veidekke och Skandrenting. Intresseföretagen genomför fastighetsprojekt. Oscar Properties Invest AB har beträffande intresseföretagen som ägs tillsammans med Niam, Fabege, Wallenstam, Carlyle och Veidekke träffat skriftliga aktieägaravtal rörande förvaltningen av intresseföretagen. Dessa avtal är ingångna på för branschen sedvanliga villkor.

Samarbete med Niam

Oscar Properties Invest 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 utvecklas projektet Bryggeriet. Oscar Properties Invest AB äger 15 procent av preferensaktierna och 50 procent av stamaktierna i Oscar maiN One AB (vinstdelningen med Niam avviker från aktieägandet). Samverkan i intresseföretaget regleras genom ett aktieägaravtal. I aktieägaravtalet finns bland annat bestämmelser som anger att det krävs enighet för att bolagsstämman eller styrelsen ska kunna fatta vissa viktigare beslut. Det finns även bestämmelser om hur situationer då det råder oenighet mellan aktieägarna ska lösas. Aktieägaravtalet innehåller också en bestämmelse om förköpsförbehåll. Vidare finns i aktieägaravtalet en bestämmelse som anger att Niam V Yermak Holding AB har rätt att lösa in Oscar Properties Invest AB:s aktier i intresseföretaget till 80 procent av aktiernas värde om Oscar Engelbert inte, under en bestämd tidsperiod, kvarstår som ägare och ingår i ledningen av Oscar Properties Invest AB.

Oscar Properties Invest AB har för Oscar maiN One AB ställt ut en borgensförbindelse om 100 mkr till säkerhet för ett låneavtal med en kredit om 752 mkr.

Oscar Properties Invest AB nominerar en styrelseledamot och Niam V Yermak Holding AB nominerar tre styrelseledamöter till Oscar maiN One AB:s styrelse.

Samarbete med Fabege

Oscar Properties Invest AB:s samarbete med Fabege AB (genom Fabege Holding Solna AB) sker i Projektbolaget Oscarsborg AB, ett bolag med säte i Stockholm vars verksamhetsområde är fastighetsutveckling. Inom ramen för samarbetet utvecklades projekten Sicklaön och Guldfisken. Projektbolaget Oscarsborg AB ägs till

lika delar av Oscar Properties Invest AB och Fabege Holding Solna AB. Samverkan i intresseföretaget regleras genom ett aktieägaravtal. I aktieägaravtalet finns bland annat bestämmelser som anger att det krävs enighet för att bolagsstämman eller styrelsen ska kunna fatta vissa beslut. Det finns även bestämmelser om hur situationer då det råder oenighet mellan aktieägarna ska lösas. Aktieägaravtalet innehåller också en bestämmelse om att ingen av parterna får överlåta sina aktier i intresseföretaget utan den andra partens samtycke.

Oscar Properties Invest AB och Fabege Holding Solna AB nominerar hälften vardera av styrelseledamöterna i Projektbolaget Oscarsborg AB:s styrelse.

Samarbete med Wallenstam

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 utvecklar 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. Aktieägaravtalet innehåller bland annat en bestämmelse om att ingen av parterna får överlåta sina aktier i intresseföretaget utan den andra partens samtycke.

Oscar Properties Invest AB nominerar två styrelseledamöter och Wallenstam Fastighets AB 23 nominerar tre styrelseledamöter till Ostam Holding AB:s styrelse.

Samarbete med Veidekke

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 utvecklar projektet Karl Staaffs plats. Eriksberg Intressenter AB ägs till lika delar av Oscar Properties Invest AB och Veidekke Bostad AB. 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 viktiga beslut. Det finns även bestämmelser rörande styrelsens beslutsförhet. Aktieägaravtalet innehåller också en bestämmelse om hembudsförbehåll och en bestämmelse om att ingen av parterna får överlåta sina aktier i intresseföretaget utan den andra partens samtycke. Vidare finns i aktieägaravtalet en bestämmelse som anger att ett avtalsbrott av väsentlig betydelse inträffar om huvudinflytandet över någon av parterna övergår till annan vars verksamhet eller intressen strider mot intresseföretaget eller endera partens verksamhet eller intressen.

Oscar Properties Invest AB och Veidekke Bostad AB nominerar hälften vardera av styrelseledamöterna i Eriksberg Intressenter AB:s styrelse.

Samarbete med Skandrenting

Oscar Properties Invest AB:s samarbete med Skandrenting AB sker i Oscar Properties AB, ett bolag med säte i Stockholm vars verksamhetsområde är fastighetsutveckling. Inom ramen för samarbetet utvecklas projektet HG7, 79 & Park och Chokladfabriken. Oscar Properties AB ägs till lika delar av Oscar Properties Invest AB och Skandrenting AB. Förutom ovanstående projekt äger Oscar Properties AB bolagen Pompejus AB, Oscar Properties Norrtull AB, Oscar Properties Roslagstull AB, Semperin AB och Lumiten AB. Samverkan i intresseföretaget regleras genom en muntlig överenskommelse om att parterna, mot bakgrunden av hur ägandet av aktierna är fördelat, ska bidra i motsvarande omfattning i projektet. Därtill innehåller intresseföretagets bolagsordning ett förköpsförbehåll.

Oscar Properties Invest AB har utsett två styrelseledamöter och Skandrenting AB har utsett en styrelseledamot till Oscar Properties AB:s nuvarande styrelse.

Samarbete med Carlyle

Oscar Properties Invest AB:s samarbete med Carlyle sker i Nacka 369:32 JV AB, ett bolag med säte i Stockholm vars verksamhetsområde är att äga fastigheter. Inom ramen för samarbetet utvecklas projekt i Nacka Strand. Nacka 369:32 JV AB ägs till lika delar av Oscar Properties Invest AB och CEREP Sweden D AB. 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 rörande styrelsens beslutsförhet. Aktieägaravtalet innehåller också en bestämmelse som ger Carlyle en rätt att, fram till och med 5 bankdagar efter att ny detaljplan för fastigheten Nacka Sicklaön 369:32 som tillåter markanvändning för bostäder vunnit laga kraft, sälja samtliga aktier i Nacka 369:32 JV AB till Oscar Properties, till en värdering motsvarande det justerade egna kapitalet. Vidare innehåller aktieägaravtalet en så kallad deadlock-bestämmelse. För det fall parterna inte kan uppnå enighet i en fråga som kräver det, har vardera parten rätt att, med iakttagande av vissa tidsfrister, erbjuda samtliga sina aktier till den andra parten och, för det fall erbjudandet inte accepteras, en skyldighet att förvärva den andra partens samtliga aktier. Slutligen innehåller avtalet en bestämmelse som ger parterna rätt att lösa in den andra partens aktier i vissa situationer såsom vid vissa väsentliga kontraktsbrott, varvid en värdering motsvarande 75 procent av marknadsvärdet tillämpas.

Oscar Properties Invest AB och CEREP Sweden D AB nominerar hälften vardera av styrelseledamöterna i Nacka 369:32 JV AB:s styrelse.

Samarbete med Balder

Oscar Properties Invest AB:s samarbete med Balder sker i Murbruket Holding AB, ett bolag med säte i Göteborg vars verksamhetsområde är äga fastigheter. Murbruket Holding AB ägs till lika delar av Oscar Properties Invest AB och Fastighets AB Balder. Inom ramen för samarbetet utvecklas projekt på fastigheten Murmästaren 3.

Finansieringsavtal

Koncernbolagen är parter till finansieringsavtal med framförallt Swedbank AB (publ). 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. Gruppen har lämnat borgensåtaganden och ställt pant till långgivarna.

Obligationslån

Bolaget gav den 3 september 2014 ut en senior icke-säkerställd företagsobligation om maximalt 500 mkr. Obligationslånet är utgivet till en rörlig ränta om Stibor (3 mån) plus 5,5 procentenheter och förfaller till betalning i september 2019. Obligationsinnehavarna har en rätt att påkalla förtida inlösen av obligationslånet till ett belopp som motsvarar det nominella beloppet jämte ränta om Bolaget upphör att vara listat på First North eller en reglerad marknad, eller om någon annan än Oscar Engelbert (med närstående) förvärvar kontroll över Bolaget. Obligationslånet innefattar även vissa sedvanliga/normalt förekommande åtaganden (inklusive negativ åtaganden såsom, bland annat, begränsningar avseende ställande av säkerhet för annan skuld) och villkor. Enligt villkoren för obligationslånet får Bolaget inte lämna någon utdelning om inte vissa finansiella nyckeltal är uppfyllda. Se vidare avsnittet "Riskfaktorer – Utdelningsbegränsning i obligationsvillkor" för begränsningar avseende utdelning.

TVISTER

Skatteverket har i december 2014 beslutat att påföra Fastighets AB Garverigränd och L-fabriken Ekonomisk förening (i vilken Fastighets AB Garverigränd uppgått genom en fusion) moms. Skatteverkets beslut, som innebär att intresseföretaget Oscarsborg (vilket ägs till 50 procent av Koncernen) ska betala in cirka 25 mkr samt kostnadsränta om ca 900 tkr, har överklagats till Förvaltningsrätten i Stockholm.

Koncernen är, genom Sehlstedsgatan Ekonomisk Förening, inblandat i pågående rättstvister rörande ett ombyggnadsprojekt avseende kvarteret Stettin 4. Koncernen har framställt krav dels mot stomentreprenören, dels ventilationsentreprenören. Kraven avser fel i utförd entreprenad och uppgår till sammanlagt cirka 18 mkr.

Utöver vad som anges ovan är Oscar Properties inte, och har heller 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. Bolaget har inte heller informerats om anspråk som kan leda till att Bolaget blir part i sådan process eller skiljeförfarande. Oscar Properties är dock från tid till annan involverat i tvister hänförliga till den löpande verksamheten.

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 NÄRSTÄENDE

Koncernen förvärvade i slutet av 2013 tre fastigheter från ett systerbolag till huvudägaren Oscar Properties Värdepapper AB, för en sammanlagd köpeskilling om 20 mkr. Förvärvet bedöms av Bolaget vara marknadsmässigt och fastigheterna omfattas av det värdeintyg som inhämtats, där de åsatts ett sammanlagt värde om 23 mkr.

I samband med förvärvet av fastigheterna uppstod även en fordran på det säljande bolaget, vilken idag uppgår till cirka 10,5 mkr och huvudsakligen avser lån och ränta.

I samband med att Bolagets Stamaktier noterades på Nasdaq First North återbetalade huvudägaren Oscar Properties Värdepapper AB en fordran om totalt 25,4 mkr som Bolaget hade på huvudägaren.

Bolaget utförde under 2014 byggtjänster till ett värde om 11,4 miljoner kronor inklusive moms till ett systerbolag till huvudägaren Oscar Properties Värdepapper AB på marknadsmässiga villkor.

HANDLINGAR INFÖRLIVADE GENOM HÄNVISNING

Oscar Properties bolagsordning antagen på extra bolagsstämma 9 december 2013 införlivas i sin helhet tillsammans med följande utvalda delar av Bolagets årsredovisningar från de senaste tre åren i enlighet med 2 kap 20 § lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument och utgör därmed en del av Prospektet:

- Resultaträkningen på sidan 69, balansräkningen på sidorna 70 – 71, Koncernens rapport över förändringar i eget kapital på sidan 72, kassaflödesanalysen på sidan 73, noterna på sidorna 78 – 102 samt revisionsberättelsen på sidorna 104 – 105 i Bolagets årsredovisning för 2014;
- Resultaträkningen på sidan 63, balansräkningen på sidorna 64 – 65, Koncernens rapport över förändringar i eget kapital på sidan 66, kassaflödesanaly-

sen på sidan 67, noterna på sidorna 72 – 89 samt revisionsberättelsen på sidorna 90 – 91 i Bolagets årsredovisning för 2013; och

- Resultaträkningen på sidan 55, balansräkningen på sidan 56, Koncernens rapport över förändringar i eget kapital på sidan 57, kassaflödesanalysen på sidan 58, noterna på sidorna 62 – 75 samt revisionsberättelsen på sidorna 77 – 78 i Bolagets årsredovisning för 2012.

Handlingarna införlivade genom hänvisning ska läsas tillsammans med övrig information i Prospektet. De delar som inte införlivas är inte relevanta eller motsvaras av information som återges på annan plats i Prospektet.”

Bolagets föreslagna 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 hemsida www.oscarproperties.se. Handlingarna tillhandahålls även efter förfrågan på Oscar Properties huvudkontor, Linnégatan 2, SE-102 43 Stockholm, telefonnummer 08-510 607 70, på ordinarie kontorstid under vardagar.

Vissa skattefrågor i Sverige

Nedan följer en sammanfattning av de skattekonsekvenser som, enligt nu gällande svensk skattelagstiftning, kan uppkomma med anledning av Erbjudandet och Fondemissionen. Informationen är begränsad och av generell karaktär.

Sammanfattningen avser endast obegränsat skattskyldiga fysiska personer och aktiebolag, om inget annat anges. Sammanfattningen är inte avsedd att uttömmande behandla alla skattefrågor som kan uppkomma i sammanhanget. Den behandlar exempelvis inte de särskilda regler som gäller för s.k. kvalificerade aktier i fåmansföretag, innehav via kapitalförsäkring alternativt investeringssparkonto, värdepapper som innehas av handelsbolag eller som innehas som en lagertillgång i näringsverksamhet. Vidare behandlas inte de särskilda reglerna om skattefri kapitalvinst och utdelning på s.k. näringsbetingade andelar i bolagssektorn.

Särskilda skatteregler gäller för vissa typer av skattskyldiga, exempelvis investeringsfonder, investmentföretag, försäkringsbolag och personer som inte är obegränsat skattskyldiga i Sverige. Varje berörd aktieinnehavare bör rådfråga skatterådgivare om de skattekonsekvenser som kan uppstå i det enskilda fallet, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska regler och skatteavtal.

FYSISKA PERSONER

Beskattning vid inlösen av Befintliga preferensaktier

Fysiska personer beskattas normalt i inkomstlaget kapital för den kapitalvinst som uppstår i samband med inlösen av aktier. Detsamma gäller vid inlösen av Befintliga preferensaktier vid återinvestering genom s.k. särskilt förenklat förfarande (som beskrivs ovan under Villkor och anvisningar). Detta innebär att befintliga preferensaktieägare som utnyttjar möjligheten att återinvestera inlösenlikviden om 240 kronor per Befintlig preferensaktie (och preferensaktieutdelningen om 12 kronor med avstämningsdag den 5 maj 2015 samt upplupen preferensaktieutdelning om 0,67 kronor) i Ny preferensaktie beskattas för en kapitalvinst som uppkommer i samband med inlösen. Skattesatsen är 30 procent.

Kapitalvinst respektive kapitalförlust vid avyttring av aktier beräknas som skillnaden mellan ersättningen (försäljningslikviden alternativt inlösenlikviden), efter avdrag för eventuella utgifter för avyttringen, och de avyttrade aktiernas omkostnadsbelopp (anskaffningsutgift).

Omkostnadsbeloppet beräknas enligt den s.k. genomsnittsmetoden. Den innebär att omkostnadsbeloppet för samtliga aktier av samma slag och sort som den avyttrade aktien beräknas gemensamt med hänsyn till inträffade förändringar i innehavet. Omkostnadsbeloppet för Befintliga preferensaktier som löses in ska beräknas för sig.

Vid avyttring av marknadsnoterade aktier får alternativt den s.k. schablonmetoden användas för beräkning av omkostnadsbeloppet. Denna metod innebär att omkostnadsbeloppet får beräknas till 20 procent av försäljningslikviden alternativt inlösenlikviden.

Kapitalförlust på marknadsnoterade aktier och andra marknadsnoterade delägarätter får dras av fullt ut (kvittas) mot skattepliktiga kapitalvinster som uppkommer samma år på aktier samt marknadsnoterade delägarätter (dock inte andelar i värdepappersfonder och specialfonder som innehåller endast svenska fordringsrätter, s.k. räntefonder). Kapitalförlust som inte kan kvittas på detta sätt är avdragsgill med 70 procent mot annan inkomst av kapital.

Uppkommer underskott i inkomstlaget kapital medges istället skattereduktion, dvs. reduktion mot kommunal och statlig inkomstskatt samt mot statlig fastighetskatt och mot kommunal fastighetsavgift. Skattereduktion medges med 30 procent av underskott som inte överstiger 100 000 kronor och med 21 procent av resterande del, dvs. för underskott som överstiger 100 000 kronor. Underskott kan inte sparas till senare beskattningsår.

Beskattning av Nya preferensaktier

Fysiska personer beskattas inte för erhållna aktier i samband med fondemission eller nyemission. Istället sker beskattning när de erhållna aktierna avyttras. Beräkning av kapitalvinst respektive kapitalförlust sker i enlighet med vad som beskrivs ovan under rubriken Beskattning vid inlösen av Befintliga preferensaktier.

Vid beräkning av omkostnadsbeloppet enligt genomsnittsmetoden anses stamaktier och preferensaktier inte vara av samma slag och sort. Inte heller BTA anses vara av samma slag och sort. Detta innebär att omkostnadsbeloppet för Nya preferensaktier erhållna i samband med Erbjudandet och Fondemissionen ska beräknas för sig.

För Nya preferensaktier som erhålls genom Fondemissionen är anskaffningsutgiften noll kronor. För Nya preferensaktier erhållna genom Erbjudandet är anskaffningsutgiften lika med emissionspriset (och eventuella utgifter i samband med förvärvet). I båda fallen behåller stamaktierna sin ursprungliga anskaffningsutgift. För det fall aktieägare erhåller Nya preferensaktier i såväl Fondemissionen som i Erbjudandet anses dessa vara av samma slag och sort vid beräkning av omkostnadsbeloppet enligt genomsnittsmetoden.

För aktieägare som erhåller överskjutande fondaktierätter, som kommer att säljas genom bolagets försorg och köpeskillingen betalas ut till berörda stamaktieägare, aktualiseras normalt kapitalvinstbeskattning. Därvid bör noteras att fondaktierätt som grundas på stamaktieinnehav i Bolaget anses anskaffade för noll kronor varför hela

försäljningsintäkter, efter avdrag för eventuella försäljningsutgifter, normalt ska tas upp till beskattning. Den s.k. schablonmetoden får inte användas i detta fall.

Beskattning av utdelning

Utdelning på aktier är i allmänhet skattepliktig i inkomstslaget kapital. Detsamma gäller även preferensaktieutdelning vid återinvestering genom s.k. särskilt förfarande (som beskrivs ovan under Villkor och anvisningar). Detta innebär att befintliga preferensaktieägare som utnyttjar möjligheten att återinvestera preferensaktieutdelningen om 12 kronor med avstämningsdag den 5 maj 2015 och upplupen preferensaktieutdelning om 0,67 kronor (samt inlösenlikviden om 240 kronor per Befintlig preferensaktie) beskattas för den erhållna preferensaktieutdelningen och upplupna preferensaktieutdelningen. Skattesatsen på utdelning av marknadsnoterade aktier är 30 procent.

För fysiska personer innehålls preliminär skatt med 30 procent på utdelat belopp. Den preliminära skatten innehålls normalt av Euroclear eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, av förvaltaren.

Beskattningstidpunkten inträder när utdelningen kan disponeras. Utdelning på Befintliga preferensaktier kan disponeras omkring den 8 maj 2015. Utdelningen på Nya preferensaktier kan disponeras kvartalsvis den 5 augusti 2015, 5 november 2015, 5 februari 2016 och 4 maj 2016.

AKTIEBOLAG

Beskattning vid inlösen av Befintliga preferensaktier

För aktiebolag beskattas all inkomst, inklusive kapitalvinster och utdelningar, i inkomstslaget näringsverksamhet med en skattesats om 22 procent.

Beräkningen av kapitalvinst respektive kapitalförlust sker i huvudsak på samma sätt som för fysiska personer, se ovan under rubriken Beskattning vid inlösen av Befintliga preferensaktier.

Kapitalförluster på aktier får endast dras av (kvittas) mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra delägar rättigheter. Om en kapitalförlust inte kan dras av hos det företag som gjort förlusten, kan den dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra delägar rättigheter hos ett annat företag i samma koncern, om det föreligger koncernbidragsrätt mellan företagen och båda företagen begär det för ett beskattningsår som har samma deklarationstidpunkt eller som skulle ha haft det om inte något av företagens bokföringsskyldighet upphör.

Kapitalförluster som inte har kunnat utnyttjas ett visst år får dras av mot kapitalvinster på aktier och andra delägar rättigheter under efterföljande beskattningsår utan tidsbegränsning.

Beskattning av Nya preferensaktier

Aktiebolag beskattas inte för erhållna aktier i samband med fondemission eller nyemission.

Beräkning av kapitalvinst respektive kapitalförlust

samt beräkning av omkostnadsbelopp sker i huvudsak på samma sätt som för fysiska personer, se ovan under rubriken Beskattning vid inlösen av Befintliga preferensaktier samt Beskattning av Nya preferensaktier.

Beskattning av utdelning

Utdelning på aktier är i allmänhet skattepliktig. Utdelning beskattas i inkomstslaget näringsverksamhet med en skattesats om 22 procent.

Beskattningstidpunkten inträder när utdelningen kan disponeras. Utdelning på Befintliga preferensaktier kan disponeras omkring den 8 maj 2015. Utdelningen på Nya preferensaktier kan disponeras kvartalsvis den 5 augusti 2015, 5 november 2015, 5 februari 2016 och 4 maj 2016.

SÄRSKILDA SKATTEFRÅGOR FÖR AKTIEÄGARE SOM ÄR BEGRÄNSAT SKATTSKYLDIGA I SVERIGE

Kapitalvinstbeskattning

Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som inte bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige kapitalvinstbeskattas normalt inte i Sverige vid avyttring av aktier. Aktieägare kan emellertid bli föremål för beskattning i sin hemviststat.

Enligt den s.k. tioårsregeln kan fysiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige bli föremål för svensk beskattning vid avyttring om de vid något tillfälle under avyttringsåret eller något av de tio föregående kalenderåren varit bosatta eller stadigvarande vistats i Sverige. Tillämpligheten av denna bestämmelse har dock begränsats i avtal för undvikande av dubbelbeskattning som Sverige ingått med andra länder.

Kupongskatt

För aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som erhåller utdelning från svenskt aktiebolag uttas normalt svensk kupongskatt. För aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige betraktas återbetalning vid minskning av aktiekapitalet genom inlösen som utdelning, vilket normalt medför att svensk kupongskatt tas ut på inlösenlikviden.

Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige beskattas inte för erhållna aktier genom fondemission eller nyemission. Innehavaren kan dock bli föremål för beskattning i sin hemviststat.

Skattesatsen är 30 procent och utgår på hela utdelningsbeloppet alternativt hela den ersättning som erhålls vid inlösen. Skattesatsen är i allmänhet reducerad genom skatteavtal som Sverige har ingått med andra länder för undvikande av dubbelbeskattning. Flertalet av Sveriges skatteavtal möjliggör således nedsättning av den svenska skatten till den skattesats som anges i avtalet direkt vid utbetalningstillfället, om erforderliga uppgifter om den utdelningsberättigades hemvist föreligger. I Sverige verkställer normalt Euroclear eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, förvaltaren avdrag för kupongskatt.

Ordlista och definitioner

FÖRVALTNINGSFASTIGHET MED POTENTIAL FÖR KONVERTERING

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.

PLANERAD NYBYGGNATION

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

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 NYBYGGNATION

Avser Bolagets pågående nybyggnationsprojekt. Ett projekt anses påbörjat när detaljplan vunnit laga kraft samt mark- och bygglov beviljats.

DEFINITIONER OCH FÖRKORTNINGAR

”Balder” avser den koncern i vilken Balder AB är moderbolag.

”Carlyle” avser bolag som förvaltas av en koncern där Carlyle Investment Management L.L.C. är moderbolag.

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

”Niam” avser bolag som förvaltas av en koncern där Niam AB är moderbolag.

”Skandrenting” avser den koncern i vilken Skandrenting AB 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)

Linnégatan 2, Box 5123, 102 43 Stockholm

FINANSIELL RÅDGIVARE

Swedbank AB (publ)
Landsvägen 40, 172 63 Sundbyberg

BOLAGETS REVISOR

PwC
Torsgatan 21, 113 97 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



