

Inbjudan till teckning av aktier i Doxa Aktiebolag (publ)

Prospektet godkändes den 24 juni 2024. Prospektet är giltigt under en tid av tolv månader efter godkännandet, förutsatt att det kompletteras med tillägg när så krävs enligt artikel 23 i Prospektförordningen. Efter den perioden är Doxa Aktiebolag (publ) inte skyldigt att tillhandahålla tillägg till Prospektet i fall av nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter.

VIKTIG INFORMATION

Vissa definitioner

Med "**Doxa**", "**Bolaget**" eller "**Koncernen**" avses, beroende på sammanhang, Doxa Aktiebolag (publ), org. nr 556301-7481, ett eller flera dotterbolag till Doxa Aktiebolag (publ) eller den koncern i vilken Doxa Aktiebolag (publ) är moderbolag. Med "**Serneke**" eller "**Serneke Group**" avses, beroende på sammanhang, Serneke Group AB (publ), org. nr 556669-4153, ett eller flera dotterbolag till Serneke Group AB (publ) eller den koncern i vilken Serneke Group AB (publ) är moderbolag. Med "**Prospektet**" avses föreliggande EU-tillväxtprospekt. Med "**Företrädesemissionen**" eller "**Erbjudandet**" avses erbjudandet att teckna nya aktier enligt villkoren i Prospektet. Med "**Nordic Issuing**" avses Nordic Issuing AB, org. nr 559338-2509. Med "**Fredersen Advokatbyrå**" avses Fredersen Advokatbyrå AB, org. nr 556688-7138. Med "**Euroclear**" avses Euroclear Sweden AB, org. nr 556112-8074. Hänvisning till "**SEK**" avser svenska kronor, hänvisning till "**EUR**" avser euro och hänvisning till "**USD**" avser amerikanska dollar. Med "**K**" avses tusen, med "**M**" avses miljoner och med "**MD**" avses miljarder.

Upprättande och registrering av Prospektet

Prospektet har upprättats i enlighet med bestämmelserna i Kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/980 samt Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 ("**Prospektförordningen**"). Prospektet har godkänts och registrerats av Finansinspektionen i enlighet med Prospektförordningen. Finansinspektionen har godkänt detta Prospekt enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i Prospektförordningen. Godkännandet av Prospektet bör inte betraktas som något stöd för den emittent som avses i detta Prospekt. Prospektet har upprättats som ett EU-tillväxtprospekt i enlighet med artikel 15 i Prospektförordningen. Godkännandet och registreringen innebär inte att Finansinspektionen garanterar att olika sakuppgifter i Prospektet är riktiga eller fullständiga.

Viktig information till investerare

Erbjudandet att teckna aktier enligt Prospektet riktar sig inte, direkt eller indirekt, till sådana personer vars deltagande förutsätter ytterligare prospekt, registrerings- eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. Prospektet får inte distribueras i eller till land där distributionen eller Erbjudandet enligt Prospektet förutsätter ytterligare registrerings- eller andra åtgärder än sådana som följer av svensk rätt eller strider mot tillämpliga bestämmelser i sådant land.

Varken teckningsrätter, betalda tecknade aktier ("**BTA**") eller de nyemitterade aktierna har registrerats eller kommer att registreras enligt United States Securities Act från 1933 enligt dess senaste lydelse och inte heller enligt någon motsvarande lag i någon delstat i USA. Erbjudandet omfattar inte personer med hemvist i USA, Australien, Belarus, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Ryssland, Schweiz, Singapore, Sydafrika eller i något annat land där Erbjudandet eller distribution av Prospektet strider mot tillämpliga lagar eller regler eller förutsätter ytterligare prospekt, registreringar eller andra åtgärder än de krav som följer av svensk rätt. Anmälan om teckning av aktier i strid med ovanstående kan komma att anses vara ogiltig. Följaktligen får teckningsrätter, BTA eller aktier inte direkt eller indirekt, utbudas, säljas vidare eller levereras i eller till länder där åtgärd enligt ovan krävs eller till aktieägare med hemvist enligt ovan.

Bolaget bedömer att det bedriver skyddsvärd verksamhet enligt lagen (2023:560) om granskning av utländska direktinvesteringar ("**FDI-lagen**"). I enlighet med FDI-lagen måste Bolaget informera presumtiva investerare om att Bolagets verksamhet kan falla inom regleringens tillämpningsområde och att investeringen kan vara anmälningspliktig. I det fall en investering är anmälningspliktig måste den, innan den genomförs, anmälas till Inspektionen för strategiska produkter (ISP). Varje aktieägare bör rådfråga en oberoende juridisk rådgivare om den eventuella tillämpningen av FDI-lagen i förhållande till Företrädesemissionen för den enskilde aktieägaren.

Twist och tillämplig lag

Twist i anledning av Erbjudandet, innehållet i Prospektet och därmed sammanhängande rättsförhållanden skall avgöras av svensk domstol. Svensk materiell rätt är exklusivt tillämplig på Prospektet och Erbjudandet.

Marknadsinformation, viss framtidsinriktad information och risker

Prospektet innehåller information från tredje part. Bolaget bekräftar att information från tredje part har återgetts korrekt och att såvitt Bolaget känner till och kan utvärdera av information som har offentliggjorts av tredje part inga sakförhållanden har utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande.

Information i Prospektet som rör framtida förhållanden, såsom uttalanden och antaganden avseende Bolagets framtida utveckling och marknadsförutsättningar, baseras på aktuella förhållanden vid tidpunkten för offentliggörandet av Prospektet. Framtidsinriktad information är alltid förenad med osäkerhet eftersom den avser och är beroende av omständigheter utanför Bolagets kontroll. Någon försäkrat att bedömningar som görs i Prospektet avseende framtida förhållanden kommer att realiseras lämnas därför inte, vare sig uttryckligen eller underförstått. Bolaget åtar sig inte heller att offentliggöra uppdateringar eller revideringar av uttalanden avseende framtida förhållanden till följd av ny information eller dylikt som framkommer efter tidpunkten för offentliggörandet av Prospektet, utöver vad som följer av tillämplig lagstiftning.

All information som lämnas i Prospektet bör noga övervägas, i synnerhet med avseende på de specifika förhållanden som framgår i avsnittet "*Riskfaktorer*" och som beskriver vissa risker som en investering i Doxas aktier kan innebära. Uttalanden om framtiden och övriga framtida förhållanden i detta Prospekt är gjorda av styrelsen i Doxa och är baserade på kända marknadsförhållanden. Dessa uttalanden är väl genomarbetade, men läsaren uppmärksammas på att dessa, såsom alla framtidsbedömningar, är förenade med osäkerhet.

Nasdaq First North Growth Market

Nasdaq First North Growth Market är en tillväxtmarknad för små och medelstora företag som drivs av de olika börserna som ingår i Nasdaq-koncernen. Bolag på Nasdaq First North Growth Market är inte föremål för samma regler som ställs på bolag som är noterade på den reglerade huvudmarknaden utan de är istället föremål för mindre omfattande regler och regleringar som är anpassade för mindre tillväxtbolag. En investering i ett bolag som handlas på Nasdaq First North Growth Market kan därför vara mer riskfylld än en investering i ett börsnoterat bolag. Samtliga bolag vars aktier handlas på Nasdaq First North Growth Market har en Certified Adviser som övervakar att regelverket efterlevs.

Teckningsrätterna kan ha ett ekonomiskt värde

För att inte teckningsrätternas värde ska gå förlorat måste innehavaren antingen utnyttja de erhållna teckningsrätterna och teckna aktier senast den 12 juli 2024, eller senast den 9 juli 2024 sälja de erhållna teckningsrätterna som inte avses utnyttjas för teckning av aktier. Observera att det även är möjligt att anmäla sig för teckning av aktier utan stöd av teckningsrätter och att aktieägare med förvaltarregistrerade innehav med depå hos bank eller annan förvaltare ska kontakta sin bank eller förvaltare för instruktioner om hur teckning och betalning ska ske.

Presentation av finansiell information

Viss finansiell och annan information som presenteras i Prospektet har avrundats för att göra informationen lättillgänglig för läsaren. Följaktligen kan siffror i vissa kolumner inte överensstämja exakt med angiven totalsumma. Detta är fallet då belopp anges i tusen-, miljon- eller miljardtal och förekommer särskilt i avsnittet "*Historisk finansiell information*" samt i de årsredovisningar och delårsrapporter som införlivats genom hänvisning. Förutom när så uttryckligen anges har ingen information i Prospektet granskats eller reviderats av Bolagets revisor.

Innehåll

Handlingar införlivade genom hänvisning	2	Riskfaktorer	24
Sammanfattning	3	Villkor för värdepapperen	30
Ansvariga personer, information från tredje part och godkännande av behörig myndighet	10	Närmare uppgifter om Erbjudandet	33
Motiv för Erbjudandet	11	Styrelse och ledande befattningshavare	38
Marknadsöversikt och verksamhetsbeskrivning	13	Historisk finansiell information	41
Redogörelse för rörelsekapital	23	Legala frågor och ägarförhållanden	45
		Tillgängliga handlingar	49

Handlingar införlivade genom hänvisning

Investerare bör ta del av all den information som införlivas i Prospektet genom hänvisning. Information, till vilken hänvisning sker, ska läsas som en del av Prospektet. Nedan angiven information, som del av införlivade dokument, ska anses införlivade i Prospektet genom hänvisning. Kopior av Prospektet, och de handlingar som införlivats i Prospektet genom hänvisning, kan erhållas från Bolagets webbplats, www.doxa.se, eller erhållas av Bolaget i pappersformat vid Bolagets huvudkontor med adress: Hyllie Stationstorg 2, 215 32 Malmö. De delar av införlivade dokument som inte införlivas i Prospektet bedöms inte vara antingen relevanta för investerare eller så återges motsvarande information på en annan plats i Prospektet.

Observera att informationen på Bolagets eller tredje parts hemsida inte ingår i Prospektet såvida inte denna information införlivas i Prospektet genom hänvisning. Information på Bolagets eller tredje parts hemsida har inte granskats och godkänts av Finansinspektionen. Hänvisning enligt ovan refererar till följande dokument:

- Doxas årsredovisning för räkenskapsåret 2022: Koncernens resultaträkning (sidan 26), Koncernens balansräkning (sidan 27), Koncernens rapport över förändring i eget kapital (sidan 28), Koncernens kassaflödesanalys (sidan 29), noter (sidorna 34–58) och revisionsberättelse (sidorna 60–61).

Doxas årsredovisning för räkenskapsåret 2022 finns på följande klickbara länk: [Årsredovisning 2022](#)

- Doxas årsredovisning för räkenskapsåret 2023: Koncernens resultaträkning (sidan 38), Koncernens balansräkning (sidan 39), Koncernens kassaflödesanalys (sidan 40), Koncernens rapport över förändring i eget kapital (sidan 41), noter (sidorna 46–67) och revisionsberättelse (sidorna 69–70).

Doxas årsredovisning för räkenskapsåret 2023 finns på följande klickbara länk: [Årsredovisning 2023](#)

- Doxas delårsrapport för perioden 1 januari 2024–31 mars 2024: Koncernens resultaträkning (sidan 21), Koncernens balansräkning (sidan 22), Koncernens kassaflödesanalys (sidan 23), Koncernens rapport över förändring i eget kapital (sidan 24) och noter (sidorna 30–35).

Doxas delårsrapport för perioden 1 januari 2024–31 mars 2024 finns på följande klickbara länk: [Delårsrapport, 1 januari 2024–31 mars 2024](#)

- Sernekes årsredovisning för räkenskapsåret 2022: koncernens resultaträkning (sidan 78), koncernens rapport för totalresultat (sidan 79), koncernens rapport över finansiell ställning (sidan 80–81), koncernens rapport över förändringar i eget kapital (sidan 82–83), koncernens rapport över kassaflöden (sidan 84), noter (sidorna 91–120) och revisionsberättelse (sidorna 122–125).

Sernekes årsredovisning för räkenskapsåret 2022 finns på följande klickbara länk: [Årsredovisning 2022](#)

- Sernekes årsredovisning för räkenskapsåret 2023: koncernens resultaträkning (sidan 7), koncernens rapport för totalresultat (sidan 8), koncernens rapport över finansiell ställning (sidorna 9–10), koncernens rapport över förändringar i eget kapital (sidorna 11–12), koncernens rapport över kassaflöden (sidan 13) och noter (sidorna 20–48).

Sernekes årsredovisning för räkenskapsåret 2023 finns på följande klickbara länk: [Årsredovisning 2023](#)

- Revisionsberättelse för Serneke för räkenskapsåret 2023

Revisionsberättelse för Serneke för räkenskapsåret 2023 finns på följande klickbara länk: [Revisionsberättelse 2023](#).

Sammanfattning

1. Inledning

1.1 Värdepapperens namn och ISIN-kod

Erbjudandet omfattar aktier i Doxa Aktiebolag (publ) med ISIN-kod SE0005624756.

1.2 Emittentens namn, kontaktuppgifter och LEI-kod

Doxa Aktiebolag (publ)
Huvudkontor: Hyllie Stationstorg 2, 215 32 Malmö.
Telefon: +46 (0) 702 58 63 75
Hemsida: www.doxa.se
Org. nr: 556301-7481
LEI-kod (identifikationsnummer för juridisk person):
529900M00QZG3C24PX08.

1.3 Uppgifter om behörig myndighet som godkänt Prospektet

Prospektet har granskats och godkänts av Finansinspektionen som är den svenska behöriga myndigheten för godkännande av prospekt under Prospektförordningen. Kontaktinformation till Finansinspektionen är följande:

Finansinspektionen
Postadress: Box 7821, 103 97 Stockholm
Telefonnummer: +46 (0)8 408 980 00
E-post: finansinspektionen@fi.se
Hemsida: www.fi.se

1.4 Datum för godkännande av prospekt

Prospektet godkändes den 24 juni 2024.

1.5 Varningar

Denna sammanfattning bör läsas som en introduktion till EU-tillväxtprospektet och alla beslut om att investera i de värdepapper som erbjuds bör grundas på att investeraren studerar hela EU-tillväxtprospektet. Investerare kan förlora hela eller delar av det investerade kapitalet. När ett yrkande relaterat till information i EU-tillväxtprospektet görs i domstol kan den investerare som är klagande enligt nationell lagstiftning i medlemsstaterna bli tvungen att betala kostnaden för att översätta EU-tillväxtprospektet innan de rättsliga förfarandena inleds. Civilrättsligt ansvar omfattar

enbart de personer som har presenterat sammanfattningen, inklusive översättningar av denna, men enbart om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller inkonsekvent med de andra delarna av EU-tillväxtprospektet eller om den tillsammans med andra delar av EU-tillväxtprospektet inte ger den nyckelinformation som investerare behöver vid beslut om huruvida de ska investera i de berörda värdepapperen.

2. Nyckelinformation om emittenten

2.1 Information om emittenten

Doxa är ett svenskt publikt aktiebolag som registrerades den 13 juli 1987 och vars verksamhet bedrivs enligt svensk rätt. Styrelsen har sitt säte i Malmö kommun. Doxas verksamhet regleras av aktiebolagslagen (2005:551). Doxa är ett affärsdrivet investmentbolag inom fastighetssektorn som äger fastigheter och fastighetsrelaterade bolag. Doxa har ett geografiskt fokus på södra Sverige och ett kommersiellt fokus på värdeskapande genom aktiv förvaltning av varje investering. Doxa är därmed inte fokuserat på eller låst till ett specifikt segment, vilket ger dels en möjlighet att agera utefter förändrade omständigheter, dels en naturlig diversifiering. Doxa Aktiebolag är moderbolag i Koncernen som består av 216 dotterbolag varav 6 direktägda dotterbolag. Bolagets verkställande direktör är Victor Persson.

I tabellen nedan framgår Bolagets aktieägare vars innehav motsvarade minst fem procent av aktierna och rösterna i Bolaget per den 31 mars 2024, med därefter kända förändringar. Bolaget är inte direkt eller indirekt kontrollerat av någon enskild part eller flera parter i samförstånd. Såvitt styrelsen känner till finns det inga kontrollerande aktieägare eller några andra aktieägaravtal eller andra överenskommelser mellan några aktieägare i Bolaget som syftar till gemensamt inflytande över Bolaget.

Aktieägare	Antal aktier	Andel kapital och röster, %
Agartha AB	101 008 772	15,71
Erik Selin via bolag	93 755 317	14,59
Malmö Bra Bostad AB	69 566 666	10,82
Bergendahl Invest AB	40 842 016	6,35
Ola Serneke Holding AB	35 427 054	5,51
Totalt aktieägare med >5 %	340 599 825	52,99
Övriga	302 165 510	47,01
Totalt	642 765 335	100,00

2.2 Finansiell nyckelinformation om emittenten

Nedan presenteras finansiell nyckelinformation hämtat från Doxas reviderade årsredovisningar för 2022 och 2023, samt Bolagets oreviderade delårsrapport för perioden 1 januari 2024–31 mars 2024 inklusive jämförelsesiffror från motsvarande period föregående räkenskapsåret.

INTÄKTER OCH LÖNSAMHET

Belopp i MSEK	Räkenskapsåret som avslutades den 31 december		Delåret som avslutades den 31 mars	
	<i>Reviderat</i>		<i>Ej reviderat</i>	
	2023	2022	2024	2023
Summa rörelsens intäkter	312,1	-5,0	-318,7	-20,9
Rörelseresultat	269,4	-45,8	-328,7	-31,4
Periodens resultat hänförlig till moderbolagets aktieägare	291,9	-39,9	-320,1	-27,6

TILLGÅNGAR OCH KAPITALSTRUKTUR

Belopp i MSEK	Räkenskapsåret som avslutades den 31 december		Delåret som avslutades den 31 mars	
	<i>Reviderat</i>		<i>Ej reviderat</i>	
	2023	2022	2024	2023
Summa tillgångar	3 503,8	1 787,6	3 284,6	1 761,9
Summa eget kapital	3 223,0	1 769,4	2 902,9	1 741,8

KASSAFLÖDEN

Belopp i MSEK	Räkenskapsåret som avslutades den 31 december		Delåret som avslutades den 31 mars	
	<i>Reviderat</i>		<i>Ej reviderat</i>	
	2023	2022	2024	2023
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-37,8	-38,5	-16,9	-8,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-205,1	-267,3	-264,4	31,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	294,7	350,7	200,0	0,0
Periodens kassaflöde	51,8	44,9	-81,3	23,0

NYCKELTAL

Belopp i MSEK	Räkenskapsåret som avslutades den 31 december		Delåret som avslutades den 31 mars	
	Ej reviderat		Reviderat	
	2023	2022	2024	2023
Eget kapital, MSEK*	3 223,0	1 769,4	2 902,9	1 741,8
Marknadsvärde, MSEK*	1 949,7	1 434,1	1 786,5	1 758,7
Soliditet, %*	92,0	99,0	88,4	98,9
Avkastning på eget kapital, SEK*	11,7	-3,0	-10,5	-1,6
Eget kapital per aktie, SEK*	5,63	6,00	5,07	5,90
Resultat per aktie, SEK*	0,75	-0,14	-0,56	-0,09
NAV, MSEK*	3 315,3	1 855,2	2 995,2	1 827,6
NAV per aktie, SEK*	5,79	6,29	5,23	6,19

* Alternativt nyckeltal.

REVISORNS YTTRANDE

Upplysning i revisionsberättelsen för 2023

I revisionsberättelsen avseende årsredovisningen för räkenskapsåret 2023 lämnade Bolagets revisor följande upplysning, återgiven i sin helhet:

"Upplysning av särskild betydelse

Utän att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamheten på sid 49-50, samt 60-61 i årsredovisningen. Som framgår av Not 3 samt Not 21 är den värdering som Doxa utfört av Serneke beroende av en rad parametrar som i sin tur bygger på en hög grad av uppskattningar och bedömningar från ledningen, samt indata som inte är observerbara på marknaden. En närmare beskrivning av dessa parametrar återfinns i not 21. En annan bedömning av antaganden och indata kan, såsom framgår av not 21, medföra en väsentlig förändring på det bedömda verkliga värdet, vilket ger direkt effekt på resultatet."

Nedan presenteras finansiell nyckelinformation hämtat från Sernekes reviderade årsredovisningar för 2022 och 2023.

INTÄKTER OCH LÖNSAMHET, SERNEKE

Belopp i MSEK	Räkenskapsåret som avslutades den 31 december	
	Reviderat	
	2023	2022
Intäkter	7 906	9 205
Rörelseresultat	-1001	-109
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-1 214	-233

TILLGÅNGAR OCH KAPITALSTRUKTUR, SERNEKE

Belopp i MSEK	Räkenskapsåret som avslutades den 31 december	
	Reviderat	
	2023	2022
Summa tillgångar	6 959	7 113
Summa eget kapital	1 237	2 252

KASSAFLÖDEN, SERNEKE

Belopp i MSEK	Räkenskapsåret som avslutades den 31 december	
	Reviderat	
	2023	2022
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 358	-696
Kassaflöde från investeringsverksamheten	163	-44
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 032	417
Årets kassaflöde	-163	-323

REVISORNS YTTRANDE

Upplysning i Sernekes årsredovisning för 2023

I revisionsberättelsen för Serneke för räkenskapsåret 2023 lämnade Sernekes revisor följande upplysning, återgiven i sin helhet:

"Väsentlig osäkerhetsfaktor avseende antagandet om fortsatt drift

Utän att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamheten på upplysning i förvaltningsberättelsen på sid 2-3 under rubriken Finansiell ställning. Där framgår det att bolaget har ett negativt kassaflöde och en rad åtgärder arbetas med för att säkerställa att bolaget har tillräcklig likviditet för att kunna realisera vinster i pågående investeringar och säkerställa fortsatt drift. Dessa förhållanden, tillsammans med omständigheterna beskrivna i not 4, tyder på att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten."

2.3 Huvudsakliga risker som är specifika för Bolaget

RISKER RELATERADE TILL BOLAGETS VERKSAMHET OCH BRANSCH

Risker relaterade till värderingar av fastigheter och innehav

Doxa är ett investmentbolag inom fastighetsbranschen och äger fastigheter och fastighetsrelaterade tillgångar genom sina portföljbolag. Doxas portföljbolag redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Per den 31 mars 2024 bestod hela Doxas portfölj av onoterade innehav. Det finns flertalet risker förknippade med onoterade innehav. Om en eller flera av dessa risker skulle realiseras skulle det kunna ha en väsentlig negativ påverkan på Bolagets avkastning på investeringar, finansiella ställning och framtidsutsikter.

Minskade hyresintäkter och/eller högre vakansgrader

Hyresintäkter och vakanser påverkas av tillväxten i svensk ekonomi samt tillväxten på regional eller lokal nivå där Doxa verkar. Risken för hyresförluster och vakanser är även relaterade till hyresgäst- och avtalsstrukturen samt utvecklingen av marknadshyror.

Bolagets investeringsstrategi

Doxas strategi innefattar att Bolaget ska vara ett opportunistiskt och transaktionsintensivt fastighetsbolag. Bolagets möjligheter att genomföra förvärv är beroende av den aktuella marknadssituationen och möjligheterna kan komma att begränsas från tid till annan av utbudet av kommersiella fastigheter till försäljning.

Risker relaterade till förvärv, avyttringar och andra transaktionsrelaterade risker

Doxas direkt och indirekt ägda fastighetsportfölj utgör Bolagets viktigaste tillgångar och förvärv av fastigheter och fastighetsrelaterade tillgångar är en väsentlig del av Doxas verksamhet. Doxas möjligheter att sälja delar av sitt fastighetsbestånd och fastighetsrelaterade tillgångar på fördelaktiga villkor är beroende av utvecklingen på fastighets- och transaktionsmarknaden.

Risker relaterade till Doxas investering i Serneke

Serneke utgör Doxas största innehav och motsvarade cirka 48,0 procent av Doxas substansvärde per den 31 mars 2024. Om Serneke inte kan lämna konkurrenskraftiga anbud som leder till lönsamma verksamheter, inte erhåller nödvändiga bygglov, myndighetsbeslut eller andra tillstånd som är erforderliga för renovering eller nybyggnation eller om det finns brister i projektgenomförandet såsom bristfällig planering, bristfällig analys eller bristande kontroll som leder till negativ publicitet, förseningar, för höga kostnader och/eller kvalitetsbrister inkluderande bristfällig konstruktion. Projektutvecklingsdelen är även i hög grad påverkad av marknad och räntor, där försäljningen riskerar att vika och i pågående projekt kan Serneke bli stående med osålda lägenheter. Sammantaget skulle detta kunna

ha en negativ påverkan på Doxas substansvärde. Då Serneke utgör Doxas största innehav är Sernekens finansiella ställning även av viss betydelse för Doxas kassaflöde. Om Serneke finansiella ställning skulle påverkas negativt finns det således en risk för att Doxas kassaflöde påverkas negativt.

Makroekonomiska faktorer har stor påverkan på fastighetsmarknaden

Tillväxten i ekonomin påverkar sysselsättningsgraden som är en viktig faktor för bland annat efterfrågan på fastigheter och hyresgästers betalningsförmåga. En negativ konjunkturutveckling skulle kunna ha en negativ effekt på Doxas verksamhet, finansiella ställning och resultat. Inflation påverkar Bolagets fastighetskostnader och förändringar i ränta och inflation påverkar avkastningskraven och därmed fastigheternas marknadsvärden.

LEGALA OCH REGULATORISKA RISKER

Tvister

Doxa är, via portföljbolaget Serneke och specifikt Sernekens dotterbolag Serneke Sverige AB, inblandade i tvister. Den största tvisten avser en tvist där Serneke stämts på 392 MSEK. Därutöver finns en tvist om cirka 141 MSEK och en tvist om totalt 96 MSEK. Utöver dessa tvister är Doxa part i ett skiljeförfarande avseende inlösen av aktierna i Serneke.

I övrigt är inte Doxa inblandat i någon väsentlig rättslig tvist eller ett skiljeförfarande som har, eller har haft, betydande effekter på Bolagets finansiella ställning eller lönsamhet. Bolaget känner inte heller till några omständigheter som skulle kunna leda till att en rättslig tvist eller ett skiljeförfarande skulle kunna uppkomma. Det finns däremot risk att Bolaget kan komma att bli inblandat i sådana tvister i framtiden vilket skulle kunna innebära ökade kostnader för Bolaget som skulle kunna försämra Bolagets resultat och finansiella ställning. En tvist skulle även kunna bli resurskrävande för Bolaget vilket skulle kunna få negativ påverkan på Bolagets förmåga att bedriva den dagliga verksamheten.

Skattemässiga risker

Doxas verksamhet påverkas av vid var tid gällande skatteregler och förändringar av dessa regler får således effekter för Doxa. Förändringar av fastighetsskatten och andra skatter såsom bolagsskatt, mervärdesskatt, stämpelskatt och andra pålagor skulle kunna ha en negativ inverkan på Doxas verksamhet och resultat.

Miljörisk

Fastighetsförvärv, vilket är en viktig del av Doxas löpande verksamhet och strategi, medför en risk för förvärv av förorenade fastigheter. Således finns det en risk att Doxa skulle åläggas att bekosta marksanering eller avhjälpande, vilket skulle kunna leda till ökade kostnader och därmed framför allt påverka Bolagets resultat negativt.

FINANSIELLA RISKER

Finansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte kan erhållas eller endast kan erhållas på villkor som är oförmånliga för Bolaget. Att Doxa har tillgång till finansiering är en grundläggande förutsättning för fortsatt tillväxt. Det finns en risk att Doxa i framtiden inte lyckas erhålla nödvändig finansiering, exempelvis till följd av ett ogynnsamt finansiellt klimat, eller att nödvändig finansiering endast kan erhållas på villkor som är oförmånliga för Bolaget, som ett resultat av exempelvis variationer i marknadsräntan. Om Doxa misslyckas med att anskaffa nödvändigt kapital i framtiden skulle detta kunna få en negativ effekt på Bolagets finansiella ställning och resultat då ökade finansieringskostnader minskar portföljbolagens avkastning vilket i sin tur kan medföra att värderingarna av Doxas portföljinnehav måste skrivas ner. Om risken skulle inträffa skulle detta även innebära en negativ effekt på Doxas tillväxtstrategi.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk avser risken att Bolaget inte har tillgång till likvida medel eller kreditutrymme för att täcka sina betalningsåtaganden, inklusive räntebetalningar, utan att kostnaden för att erhålla betalningsmedel ökar avsevärt. Per den 31 mars 2024 uppgick Koncernens likvida medel, inklusive kortfristiga fordringar, till 44,9 MSEK. Det finns en risk att Bolagets finansieringskällor skulle visa sig vara otillräckliga. Brist på likviditet för täckande av större betalningsåtaganden kan negativt påverka Doxas verksamhet och finansiella ställning. I det fall risken materialiseras kan det leda till behov av tillskott på nytt eget kapital genom nyemissioner för att täcka de finansiella åtaganden som inte efterlevs vilket i sin tur medför en risk för utspädning av aktier.

Motpartsrisk

Doxa är exponerat mot risken att motparter inte fullgör sina åtaganden att betala avtalad hyra, köpeskilling eller i övrigt fullgöra sina förpliktelser. Om Doxas eller Doxas portföljbolags motparter inte kan, eller vill, uppfylla sina åtaganden gentemot Bolaget skulle det kunna få en negativ effekt på Bolagets finansiella ställning och resultat. Doxa skulle exempelvis kunna tvingas skriva ner värdet på portföljbolagen i det fall portföljbolagen drabbas av större hyresförluster som i sin tur påverkar portföljbolagens resultat negativt.

3. Nyckelinformation om värdepapperen

3.1 Information om värdepapperen, rättigheter förenade med värdepapperen och utdelningspolicy

Bolaget har endast ett aktieslag och samtliga utestående aktier är fullt betalda. Antalet aktier i Bolaget före Erbjudandet uppgår till 642 765 335, envar med ett kvotvärde om 0,5 SEK.

Aktierna i Bolaget har utgivits i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551) och de rättigheter som är förenade med aktier som är emitterade av Bolaget, inklusive de rättigheter som följer av bolagsordningen, kan endast ändras i enlighet med de förfaranden som anges i denna lag. Varje aktie berättigar till en (1) röst på bolagsstämman. Varje röstberättigad aktieägare får vid bolagsstämman rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädda aktier. Beslutar Bolaget att genom kontant- eller kvittningsemission ge ut nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler har aktieägarna som huvudregel företrädesrätt till teckning i förhållande till det antal aktier de förut äger. Samtliga aktier medför lika rätt till andel i Bolagets vinst och till eventuellt överskott vid likvidation. Beslut om vinstutdelning fattas av bolagsstämman och utbetalas genom Euroclears försorg. Rätt till eventuell utdelning tillkommer den som på den av bolagsstämman fastställda avstämningsdagen för utdelning är registrerad som innehavare av aktier i den av Euroclear förda aktieboken.

Utdelningspolicy

Bolaget är ett tillväxtbolag där genererade vinstmedel planeras avsättas till utveckling av verksamheten. Mot denna bakgrund beräknar inte Bolaget lämna någon utdelning under de närmast följande åren, men i framtiden när Bolagets resultat och finansiella ställning så medger, kan aktieutdelning bli aktuell. Bolaget har därmed för närvarande ingen utdelningspolicy.

3.2 Plats för handel

Aktierna i Doxa handlas på Nasdaq First North Growth Market, vilken är en alternativ marknadsplats, klassificerad som tillväxtmarknad för små och medelstora företag, som regleras av ett särskilt regelverk och som inte har samma juridiska status som en reglerad marknad. De nyemitterade aktierna i Erbjudandet kommer att tas upp till handel på Nasdaq First North Growth Market i samband med att nyemissionen registreras av Bolagsverket.

3.3 Garantier som värdepapperen omfattas av

Värdepapperen omfattas inte av garantier.

3.4 Huvudsakliga risker som är specifika för värdepapperen

RISKER HÄNFÖRLIGA BOLAGETS AKTIE OCH FÖRETRÄDESEMISSIONEN

Risker relaterade till utspädning

Framtida emissioner kan påverka aktiernas värde negativt och leda till utspädning. Doxa har historiskt delvis finansierat sin verksamhet genom nyemissioner av aktier och kan även i framtiden av olika anledningar komma att genomföra aktiekapitalökningar genom företrädesemissioner eller riktade emissioner, bland annat för att finansiera framtida förvärv eller genomföra andra investeringar. Sådana aktiekapitalökningar kommer att leda till en utspädning av ägandet för aktieägare som inte deltar i en sådan emission.

eller väljer att inte utöva sin rätt att teckna aktier. Sådana utspädningar skulle kunna ha en negativ inverkan på Doxas aktiekurs, resultatet per aktie och substansvärdet per aktie. Vid det fall aktieägare inte erbjuds eller kan delta i framtida emissioner påverkar detta även dessa aktieägares ägarandel i Bolaget negativt då det totala antalet aktier i Doxa ökar.

Utdelning

Tidpunkten för, och storleken på, eventuella utdelningar föreslås av styrelsen. Styrelsen har meddelat att utdelning inte kommer att föreslås förrän stabil lönsamhet har uppnåtts. Framtida utdelningar kan således helt utebli. Om utdelning inte betalas finns en risk för att aktien blir mindre attraktiv för investerare vilket kan leda till sämre möjlighet för aktieägare att omsätta sitt aktieinnehav.

Teckningsförbindelser och garantiåtaganden ej säkerställda

I samband med Företrädesemissionen har Bolaget erhållit teckningsförbindelser och garantiåtaganden från ett konsortium av investerare. Totalt uppgår teckningsförbindelser till cirka 294,0 MSEK och garantiåtaganden till cirka 348,7 MSEK, vilket tillsammans motsvarar 100 procent av Företrädesemissionen. Dessa teckningsförbindelser och garantiåtaganden är inte säkerställda genom pantsättning, spärrmedel eller liknande arrangemang. Därmed skulle det, om samtliga eller delar av dessa förbindelser inte skulle infrias, finnas en risk att Erbjudandet inte tecknas i planerad grad, med verkan att Bolaget skulle tillföras mindre kapital än beräknat för att finansiera rörelsen.

Om de som lämnat garantiåtaganden enligt ovan inte fullföljer sina åtaganden riskerar del av emissionslikviden från Företrädesemissionen utebli. Om Bolaget inte lyckas resa tillräckligt kapital genom Företrädesemissionen riskerar Bolaget försättas i en finansiellt utmanande situation. Detta skulle i sin tur påverka Bolagets aktiekurs, finansiella ställning och verksamhet negativt.

4. Nyckelinformation om Erbjudandet av värdepapper till allmänheten

4.1 Villkor och tidsplan för att investera i värdepapperet

Företrädesrätt till teckning

De som på avstämningsdagen för Företrädesemissionen är registrerade i den av Euroclear, för Bolagets räkning, förda aktieboken äger företrädesrätt att teckna aktier i förhållande till det antal aktier som innehas på avstämningsdagen. Härutöver erbjuds aktieägare och allmänheten att anmäla intresse för teckning av aktier utan företrädesrätt.

Teckningsrätter

För varje aktie i Bolaget som innehas på avstämningsdagen erhålls en (1) teckningsrätt. En (1) teckningsrätt berättigar till teckning av en (1) ny aktie.

Avstämningsdag

Avstämningsdag hos Euroclear för fastställande av vem som är berättigad att erhålla teckningsrätter är den 26 juni 2024. Sista dag för handel med Bolagets aktie med rätt att erhålla teckningsrätter är den 24 juni 2024. Aktien handlas exklusive rätt att erhålla teckningsrätter från och med den 25 juni 2024.

Teckningskurs

Teckningskursen är 1,00 SEK per aktie. Courtage utgår ej.

Teckningsperiod

Anmälan om teckning av aktier genom utnyttjande av teckningsrätter ska ske genom samtidig kontant betalning under perioden 28 juni–12 juli 2024.

Handel med teckningsrätter

Handel med teckningsrätter kommer att ske på Nasdaq First North Growth Market under perioden 28 juni–9 juli 2024.

Handel med BTA

Handel med BTA kommer att ske på Nasdaq First North Growth Market från och med den 28 juni 2024 fram till omvandling av BTA till stamaktier, vilket beräknas ske omkring en vecka efter att Bolagsverket registrerat emission. Sådant registrering uppskattas ske omkring vecka 30, 2024.

Teckning och betalning utan företrädesrätt

Anmälan om teckning av aktier utan stöd av teckningsrätter ska ske under samma period som anmälan om teckning av aktier med stöd av teckningsrätter. För det fall att inte samtliga aktier tecknats med stöd av teckningsrätter ska styrelsen, inom ramen för Företrädesemissionens högsta belopp, besluta om tilldelning av aktier tecknade utan stöd av teckningsrätter.

Tilldelningsordning vid teckning utan stöd av teckningsrätter

För det fall att inte samtliga aktier tecknas med stöd av företrädesrätt ska styrelsen besluta om tilldelning inom ramen för Företrädesemissionens högsta belopp. Tilldelning sker på följande grunder:

- (i) i första hand till de som har tecknat aktier med stöd av teckningsrätter och som önskar teckna ytterligare aktier (oavsett om dessa var aktieägare på avstämningsdagen eller ej), och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning;
- (ii) i andra hand till övriga som har anmält intresse av att teckna aktier utan stöd av teckningsrätter (och som inte omfattas av punkten (i) ovan), och i den mån detta inte kan ske, genom lottning;
- (iii) i tredje hand till de som har lämnat emissionsgarantier avseende teckning av aktier.

Utspädning

Antalet aktier kommer, vid full anslutning i Erbjudandet, att öka från 642 765 335 till 1 285 530 670, vilket innebär en utspädningseffekt uppgående till högst 642 765 335 aktier, motsvarande 50 procent av röster och kapital i Bolaget.

Uppskattade kostnader för Erbjudandet

Emissionskostnaderna beräknas uppgå till 30 MSEK och består huvudsakligen av kostnader för garantiåtaganden samt ersättning till legal rådgivare i Företrädesemissionen.

Kostnader som åläggs investerare

Inga kostnader åläggs investerare som deltar i Erbjudandet. Vid handel med teckningsrätter och BTA utgår dock normalt courtage enligt tillämpliga villkor för värdepappershandel.

4.2 Motiv till Erbjudandet och användning av emissionslikvid

Sedan Doxas förvärv av Serneke i juni 2023 har en översyn av strategiska alternativ för Sernekes bygg- och entreprenadverksamhet inletts. Samtidigt pågår ett arbete med att dela upp Sernekes verksamhet i två separata och renodlade bolag, ett för entreprenad och ett för fastighetsutveckling. Den strategiska översynen fortlöper med fokus på en försäljning av entreprenadverksamheten, innebärande att de andra möjliga strategiska alternativ som Bolaget tidigare undersökt inte längre aktivt utreds. Dialoger avseende en försäljning av entreprenadverksamheten förs per dagen för Prospektet med utvalda potentiella intressenter.

Vidare har Doxa under det senaste året, främst genom förvärvet av Serneke, byggt upp en ansenlig projektportfölj där flertalet kostnadsdrivande projekt kommer att färdigställas under 2024 och 2025. Mot bakgrund av ovan har Doxas styrelse beslutat om att genomföra Företrädesemissionen för att förstärka Bolagets finansiella ställning med syfte att färdigställa pågående projekt, möjliggöra nya investeringar i Bolagets projektportfölj samt för att skapa en långsiktigt hållbar kapital- och finansieringsstruktur för att fortsatt möjliggöra Bolagets strategiska utveckling. Vidare genomförs Företrädesemissionen för att återbetala och amortera befintliga lån.

Under förutsättning att Företrädesemissionen fulltecknas kommer Bolaget att tillföras cirka 642,8 MSEK före avdrag för emissionskostnader, vilka beräknas uppgå till cirka 30 MSEK. Bolaget avser att använda nettolikviden om cirka 612,8 MSEK till följande ändamål, angivna i prioriteringsordning:

- Återbetala och amortera befintliga lån, cirka 242,0 MSEK (cirka 39,5 %).
- Finansiera värdeskapande och nödvändiga investeringar i pågående projekt, främst inom portföljbolaget Serneke, cirka 370,8 MSEK (cirka 60,5 %).

Ovan angivna belopp och procentsatser är approximativa och kan därför komma att justeras något.

Befintliga aktieägare i Bolaget har genom teckningsförbindelser förbundet sig teckna cirka 294,0 MSEK i Företrädesemissionen, motsvarande cirka 45,7 procent. Ett garantikonstium bestående av befintliga aktieägare och externa investerare har vidare förbundet sig att därutöver teckna aktier till ett sammanlagt belopp om högst cirka 348,7 MSEK, motsvarande cirka 54,3 procent av Företrädesemissionen, som eventuellt inte tecknas med eller utan stöd av företrädesrätt. Sammantaget utgör teckningsförbindelser och garantiåtaganden cirka 642,8 MSEK, motsvarande 100 procent av Företrädesemissionen. Ingångna teckningsförbindelser och garantiåtaganden är emellertid inte säkerställda genom bankgaranti, spärrmedel, pantsättning eller liknande arrangemang.

Styrelsen för Doxa bedömer att det befintliga rörelsekapitalet inte är tillräckligt för de aktuella behoven under den kommande tolv månadersperioden. Med rörelsekapital avses i denna bemärkelse Bolagets möjlighet att, med hjälp av tillgängliga likvida medel, fullgöra sina betalningsförpliktelser allteftersom de förfaller till betalning.

I det fall Bolagets interna rörelsekapitalprognos inte faller ut eller för det fall Företrädesemissionen, trots utställda garantiåtaganden och teckningsförbindelser, inte tecknas i tillräcklig utsträckning kan det komma att uppstå ett rörelsekapitalunderskott under första kvartalet 2025 vilket Bolaget i så fall avser att lösa med hjälp av avyttringar av tillgångar, nyemission eller lånefinansiering eller en kombination av dessa tre finansieringsalternativ. Vidare kan Bolaget behöva tillfälligt avbryta, skjuta upp eller ej slutföra planerade och pågående projekt. Om de åtgärder som beskrivs ovan skulle misslyckas skulle Bolaget få svårigheter att genomföra sin affärsplan, vilket skulle påverka Bolagets utveckling negativt.

Fredersen Advokatbyrå är legal rådgivare i samband med Företrädesemissionen. Nordic Issuing agerar emissionsinstitut. Fredersen Advokatbyrå har biträtt Doxa vid upprättandet av detta Prospekt. Fredersen Advokatbyrå agerar legal rådgivare i samband med Erbjudandet och erhåller ersättning för utförda tjänster enligt löpande räkning. Nordic Issuing erhåller en på förhand avtalad ersättning för utförda tjänster i samband med Erbjudandet. Det bedöms därutöver inte föreligga några ekonomiska eller andra intressen mellan Bolaget och Fredersen Advokatbyrå eller Nordic Issuing i samband med Erbjudandet.

Utöver ovanstående parterns intresse att Företrädesemissionen kan genomföras framgångsrikt, samt avseende garantiåtaganden att avtalad ersättning utbetalas, bedöms det inte föreligga några ekonomiska eller andra intressen eller några intressekonflikter mellan parterna som i enlighet med ovanstående har ekonomiska eller andra intressen i Företrädesemissionen.

Ansvariga personer, information från tredje part och godkännande av behörig myndighet

Ansvariga personer

Styrelsen för Doxa är ansvarig för innehållet i Prospektet och enligt styrelsens kännedom överensstämmer den information som ges i Prospektet med sakförhållandena och ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd har utelämnats. Doxas nuvarande styrelsesammansättning presenteras nedan.

Namn	Befattning
Greg Dingizian	Styrelseordförande
Nina Nilsson Ulvinen	Styrelseledamot
Jacob Karlsson	Styrelseledamot
Peter Strand	Styrelseledamot
Lena Grimslätt	Styrelseledamot
Ola Serneke	Styrelseledamot

Upprättande och registrering av Prospektet

Prospektet har godkänts av Finansinspektionen, som behörig myndighet enligt förordning (EU) 2017/1129. Finansinspektionen godkänner detta Prospekt enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i förordning (EU) 2017/1129. Detta godkännande bör inte betraktas som något slags stöd för den emittent eller för kvaliteten på de värdepapper som avses i detta Prospekt. Investerares bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i dessa värdepapper. Prospektet har upprättats som ett EU-tillväxtprospekt i enlighet med artikel 15 i förordning (EU) 2017/1129.

Information från tredje part

Prospektet innehåller information från tredje part. Bolaget bekräftar att information från tredje part har återgivits korrekt och att, såvitt Bolaget känner till och kan utröna av information som har offentliggjorts av tredje part, inga sakförhållanden har utelämnats som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig

eller vilseledande. Bolaget har dock inte oberoende verifierat informationen, varför dess riktighet och fullständighet inte kan garanteras.

Vissa delar av Prospektet innehåller hyperlänkar till webbplatser. Informationen på dessa webbplatser utgör inte en del av Prospektet såvida inte webbplatserna har införlivats genom hänvisning, och har inte granskats eller godkänts av Finansinspektionen.

Källförteckning

Riksbanken (<https://www.riksbank.se/globalassets/media/rapporter/ppr/penningpolitiska-rapporter-och-uppdateringar/svenska/2024/penningpolitisk-rapport-mars-2024.pdf>)
Ekonomifakta (<https://www.ekonomifakta.se/Fakta/makroekonomi/Tillvaxt/Prognoser-om-ekonomin/>)
Catella analytics (<https://www.catellaproperty.com/csp/transaction/charts>)
Cushman & Wakefield (<https://www.cushmanwakefield.com/en/sweden/insights/office-snapshots-sweden>)
Boverket (<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/behov-av-bostadsbyggande/behov-2023/>)
SCB (<https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/priser-och-konsumtion/byggnadsprisindex-samt-faktorprisindex-for-byggnader/byggkostnadsindex-bki/pong/statistiknyhet/byggkostnadsindex-for-byggnader-mars-2024/>)
Byggfakta (<https://www.byggfakta.se/byggstartsindikatorn-2024-04-17>)
JLL Nordic Outlook Spring 2024 (<https://www.jllsweden.se/en/trends-and-insights/research/jll-nordic-outlook-spring-2024>).
Byggföretagen (<https://byggforetagen.se/statistik/bygginvesteringar/>)
Byggföretagen (<https://byggforetagen.se/statistik/branschens-struktur/>)
Byggföretagen (<https://byggforetagen.se/statistik/byggkonjunkturen-20241/>)

Motiv för Erbjudandet

Doxa är ett affärsdrivet investmentbolag inom fastighetssektorn som äger fastigheter och fastighetsrelaterade bolag. Bolaget har ett geografiskt fokus på södra Sverige och ett kommersiellt fokus på värdeskapande genom aktiv förvaltning av varje investering. Doxa är därmed inte fokuserat på eller låst till ett specifikt segment, vilket ger dels en möjlighet att agera utefter förändrade omständigheter, dels en naturlig diversifiering.

Sedan Doxas förvärv av Serneke i juni 2023 har en översyn av strategiska alternativ för Sernekes bygg- och entreprenadverksamhet inletts. Samtidigt pågår ett arbete med att dela upp Sernekes verksamhet i två separata och renodlade bolag, ett för entreprenad och ett för fastighetsutveckling. Den strategiska översynen fortlöper med fokus på en försäljning av entreprenadverksamheten, innebärande att de andra möjliga strategiska alternativ som Bolaget tidigare undersökt inte längre aktivt utreds. Dialoger avseende en försäljning av entreprenadverksamheten förs per dagen för Prospektet med utvalda potentiella intressenter.

Vidare har Doxa under det senaste året, främst genom förvärvet av Serneke, byggt upp en anseilig projektportfölj där flertalet kostnadsdrivande projekt kommer att färdigställas under 2024 och 2025. Mot bakgrund av ovan har Doxas styrelse beslutat om att genomföra Företrädesemissionen för att förstärka Bolagets finansiella ställning med syfte att färdigställa pågående projekt, möjliggöra nya investeringar i Bolagets projektportfölj samt för att skapa en långsiktigt hållbar kapital- och finansieringsstruktur för att fortsatt möjliggöra Bolagets strategiska utveckling. Vidare genomförs Företrädesemissionen för att återbetala och amortera befintliga lån. Lånen som avses återbetalas och amorteras genom emissionslikviden beskrivs närmare i avsnittet "*Legala frågor och ägarförhållanden*" – "*Kompletterade information om låneavtal*".

Under förutsättning att Företrädesemissionen fulltecknas kommer Bolaget att tillföras cirka 642,8 MSEK före avdrag för emissionskostnader, vilka beräknas uppgå till cirka 30 MSEK. Bolaget avser att använda nettolikviden om cirka 612,8 MSEK till följande ändamål, angivna i prioritetsordning:

- Återbetala och amortera befintliga lån, cirka 242,0 MSEK (cirka 39,5 %).
- Finansiera värdeskapande och nödvändiga investeringar i pågående projekt, främst inom portföljbolaget Serneke, cirka 370,8 MSEK (cirka 60,5 %).

Ovan angivna belopp och procentsatser är approximativa och kan därför komma att justeras något.

Befintliga aktieägare i Bolaget har genom teckningsförbindelser förbundet sig teckna cirka 294,0 MSEK i Företrädesemissionen, motsvarande cirka 45,7 procent. Ett garantikonsortium bestående av befintliga aktieägare och externa investerare har vidare förbundet sig att därutöver teckna aktier till ett sammanlagt belopp om högst cirka 348,7 MSEK, motsvarande cirka 54,3 procent av Företrädesemissionen, som eventuellt inte tecknas med eller utan stöd av företrädesrätt. Sammantaget utgör teckningsförbindelser och garantiåtaganden cirka 642,8 MSEK, motsvarande 100 procent av Företrädesemissionen. Ingångna teckningsförbindelser och garantiåtaganden är emellertid inte säkerställda genom bankgaranti, spärmedel, pantsättning eller liknande arrangemang.

Styrelsen bedömer att det befintliga rörelsekapitalet per dagen för Prospektet, det vill säga före Företrädesemissionens genomförande, inte är tillräckligt för Bolagets aktuella behov under den kommande tolv månadersperioden. Med rörelsekapital i detta sammanhang avses Bolagets möjlighet att få tillgång till likvida medel för att fullgöra sina betalningsförpliktelser vartefter de förfaller till betalning. Bolaget bedömer, med beaktande av bedömda kassaflöden, att Bolaget har ett sammanlagt rörelsekapitalunderskott om cirka 250 MSEK för den kommande tolv månadersperioden. Rörelsekapitalunderskottet beräknas uppstå under det första kvartalet 2025.

I det fall Bolagets interna rörelsekapitalprognos inte faller ut eller för det fall Företrädesemissionen, trots utställda garantiåtaganden och teckningsförbindelser, inte tecknas i tillräcklig utsträckning kan det komma att uppstå ett rörelsekapitalunderskott under första kvartalet 2025 vilket Bolaget i så fall avser att lösa med hjälp av avyttringar av tillgångar, nyemission eller lånefinansiering eller en kombination av dessa tre finansieringsalternativ. Vidare kan Bolaget behöva tillfälligt avbryta, skjuta upp eller ej slutföra planerade

och pågående projekt. Om de åtgärder som beskrivs ovan skulle misslyckas skulle Bolaget få svårigheter att genomföra sin affärsplan, vilket skulle påverka Bolagets utveckling negativt.

Intressen och intressekonflikter

Fredersen Advokatbyrå är legal rådgivare till Bolaget i samband med Erbjudandet. Nordic Issuing agerar emissionsinstitut. Fredersen Advokatbyrå erhåller ersättning för utförda tjänster enligt löpande räkning. Nordic Issuing erhåller en på förhand avtalad ersättning för utförda tjänster i samband med Erbjudandet. Därutöver har Fredersen Advokatbyrå och Nordic Issuing inga ekonomiska eller andra intressen i Företrädesemissionen.

Utöver ovanstående parter intresse att Företrädesemissionen kan genomföras framgångsrikt, samt avseende garantiåtaganden att avtalad ersättning utbetalas, bedöms det inte föreligga några ekonomiska eller andra intressen eller några intressekonflikter mellan parterna som i enlighet med ovanstående har ekonomiska eller andra intressen i Företrädesemissionen.

Rådgivare

Legal rådgivare till Bolaget är Fredersen Advokatbyrå som har biträtt Bolaget i upprättandet av Prospektet. Då samtliga uppgifter i Prospektet härrör från Bolaget friskriver sig Fredersen Advokatbyrå från allt ansvar i förhållande till befintliga eller blivande aktieägare i Bolaget och avseende andra direkta eller indirekta ekonomiska konsekvenser till följd av investerings- eller andra beslut som helt eller delvis grundas på uppgifter i Prospektet. Nordic Issuing är emissionsinstitut avseende Erbjudandet.

Marknadsöversikt och verksamhetsbeskrivning

Marknad

Den svenska fastighetsmarknaden kännetecknades under åren 2019–2021 av hög aktivitet och hög transaktionsvolym. I takt med stigande inflation, högre energipriser och högre räntor har aktiviteten minskat något, såväl under 2023 som 2022. Transaktionsvolymen 2023 uppgick enligt Catella till cirka 96 MDSEK, där utländska investerare stod för cirka 14,5 procent. Detta var en tydlig minskning från 2022 som summerades till cirka 170 MDSEK. Den svenska fastighetsmarknaden har fortsatt allokerats stora mängder kapital, trots de senaste årens turbulens av olika slag, med osäkerheter som har påverkat alla fastighetssegment på sitt sätt.¹⁾

Trots att inflationstakten (KPIF, konsumentprisindex med fast ränta) enligt SCB sjunkit till 2,2 procent i mars 2024 och Riksbanken i sin penningpolitiska rapport från mars 2024 menar att räntetoppen är nådd, finns enligt Doxa fortsatta utmaningar som rör såväl inflation, energipriser, räntor och tillväxt, vilket påverkar aktiviteten i såväl bygg- som fastighetssektorn.²⁾ Under 2024 väntar sig samtliga prognosmakare en BNP-tillväxt, i spannet –0,5 till +1,0 procent, under 2023 föll BNP med 0,2 procent.³⁾

I takt med att nivåer av inflation, räntor och energipriser sjunker och stabiliseras, förväntar sig Doxa en ekonomisk återhämtning och en återhämtning av intresset för att investera i fastigheter. Doxa bedömer att fastigheter även i turbulenta tider kommer att kunna vara ett fortsatt attraktivt tillgångsslag.

Nedan följer en sammanfattande genomgång av status i fastighetsmarknadens olika segment.

Kontorsfastigheter

Kontorsfastigheter har historiskt varit det näst största fastighetssegmentet mätt i andel av den totala trans-

aktionsvolymen. Kontorsmarknaden har påverkats av osäkerheten kopplat till pandemin och graden av hybridarbete. Kontorsfastigheter har under såväl 2022 som 2023 delvis kunnat kompensera högre finansieringskostnader och högre avkastningskrav med inflationsjusterade hyror och hög kostnadstäckning av drift. Under 2023 stod kontorsfastigheter enligt Catella för cirka 14,5 procent av den totala transaktionsvolymen, jämfört med cirka 13 procent år 2022.⁴⁾ Enligt Cushman & Wakefields rapport Office Snapshot (Spring 2024) har kontorsfastigheter på centralt läge i Stockholm, Göteborg och Malmö i genomsnitt en vakansgrad på 6 procent, 11 procent respektive 6 procent. Hyresnivån på centralt läge är i genomsnitt 9 400 kr/ kvm i Stockholm, 3 800 kr/kvm i Göteborg och 3 500 kr/kvm i Malmö.⁵⁾

Bostadsfastigheter och nyproduktion av bostäder

Bostäder har de senaste åren, i konkurrens med kontor, varit det största segmentet på den svenska fastighetsmarknaden. Från att länge ha gynnats av låga räntor och låga energipriser, har bostäder drabbats av högre finansieringskostnader, högre avkastningskrav, högre energikostnader och en osäkerhet om hyresutvecklingen. Enligt Catella stod bostäder för cirka 16 MDSEK, motsvarande 16,9 procent av den totala transaktionsvolymen 2023, ner från cirka 40 procent föregående år.⁶⁾

Även bostadsbyggandet föll kraftigt under 2023, där Boverket prognostiserar att antalet startbesked faller till 27 000 år 2023 jämfört med 59 000 år 2022. Vad avser flerbostadshus, som står för 70 procent av den totala volymen, bedöms bostadsrätter ha fallit med 63 procent medan antalet hyresrätter fallit med 52 procent jämfört med föregående år. För 2024 prognostiserar Boverket att antalet startbesked uppgår

1) Catella analytics (<https://www.catellaproperty.com/csp/transaction/charts>)

2) Riksbanken <https://www.riksbank.se/globalassets/media/rapporter/ppr/penningpolitiska-rapporter-och-uppdateringar/svenska/2024/penningpolitisk-rapport-mars-2024.pdf> (sid 45, diagram 31)

3) Ekonomifakta (<https://www.ekonomifakta.se/Fakta/makroekonomi/Tillvaxt/Prognoser-om-ekonomin/>)

4) Catella analytics (<https://www.catellaproperty.com/csp/transaction/charts>)

5) Cushman & Wakefield (<https://www.cushmanwakefield.com/en/sweden/insights/office-snapshots-sweden>)

6) Catella analytics (<https://www.catellaproperty.com/csp/transaction/charts>)

till ca 19 500. Behovet av nya bostäder är dock fortsatt stort och Boverket bedömer att det behöver byggas i genomsnitt 67 300 nya bostäder per år fram till 2030.⁷⁾

SCB:s byggkostnadsindex för flerbostadshus sjönk med 0,2 procent i mars 2024 jämfört med föregående månad. Jämfört med mars 2023 steg byggkostnadsindex med 2,9 procent, där en del förklaras av ökade kostnader för byggherren (11,0 procent), medan entreprenörens kostnader ökat med 0,7 procent.⁸⁾

Byggfaktas byggstartsindikator från mars 2024 visade att byggstarterna av nyproduktionsobjekt steg med 0,4 procent mellan februari och mars, vilket var samma takt som föregående månad. Indikatoren har legat relativt stabilt kring nuvarande nivå det senaste året.⁹⁾

Lager-, logistik- och industrifastigheter

Lager-, logistik- och industrifastigheter är ett väletablerat och eftertraktat tillgångsslag hos investerare och segmentet har under senare år ökat sin andel av den totala transaktionsvolymen. Med ökad e-handel och långa avtalstider med hyresgäster bedöms segmentet fortsatt vara attraktivt, särskilt som en långsiktig investering. Enligt Catella stod lager-, logistik- och industrifastigheter för cirka 25 MDSEK under 2023, vilket motsvarar cirka 26 procent av den totala transaktionsvolymen, en ökning från cirka 20 procent föregående år.¹⁰⁾

JLL menar att uthyresmarknaden för logistik i Norden visat motståndskraft under 2023 och att logistiksektorn i Norden kan komma att bevittna starkare år framöver om marknaden anpassar sig efter hyresgästernas behov, generella marknadstrender samt nya krav från hyresgäster.¹¹⁾

Prime yield (det vill säga avkastningen för en tillgång av högsta kvalitet i ett bra läge) för logistikfastigheter bedöms i Q4-2023 ha ökat till 5,25 procent, en ökning med 75 baspunkter jämfört med samma period föregående år. JLL bedömer att logistikfastigheter kommer att vara fortsatt attraktivt för investerare, särskilt med tanke på en förväntan om lägre stabiliserade räntor. Bedömningen förutsätter en stark hyresmarknad, robust hyrestillväxt samt lägre kostnadsrisk genom triple net-avtal (det vill säga avtal där

hyresgästen betalar grundhyran plus driftskostnader, typiskt sett inklusive fastighetsskatt, försäkring, drift, underhåll och reparationer).¹²⁾

Samhällsfastigheter

Samhällsfastigheter kännetecknas av fåtal hyresgäster per objekt, med långa avtal där verksamheterna direkt eller indirekt är offentligt finansierade. Många kommuner har ett stort behov av att utveckla och bygga nya samhällsfastigheter, inte minst som en effekt av en åldrande befolkning och ökat behov av vård. I vissa fall låter kommuner privata aktörer uppföra nya samhällsfastigheter med syfte att långsiktigt återhyra dessa. Enligt Catella stod samhällsfastigheter för cirka 10,6 MDSEK motsvarande 11 procent av den totala transaktionsvolymen under 2023, jämfört med 10 procent år 2022. De senaste åren har investerarintresset för samhällsfastigheter avtagit något, särskilt jämfört med rekordåret 2021, där samhällsfastigheter för cirka 28 MDSEK bytte ägare. Data från Catella visar att yelden (direktavkastningskravet) för samhällsfastigheter bedöms till 5,1 procent under 2023 och 4,4 procent under 2022.¹³⁾

Handelsfastigheter

Handelsfastigheter har de senaste åren stått för en minskande andel av den totala transaktionsvolymen. Under 2023 stod handelsfastigheter för 5,8 MDSEK motsvarande cirka 6 procent av den totala volymen, vilket är en nedgång från 2022, men i linje med andelen för 2021. Handelsfastigheter ger generellt högre avkastning än flera av de övriga segmenten. Samtidigt har detaljhandeln minskat under 2023, vilket påverkar hyresgästernas ekonomi och i förlängningen hyresnivåer. Det finns dock delar av segmentet, dagligvaruhandel samt defensiv handel, som kan vara mindre känsligt för konjunktursvängningar.

Marknaden för handelsfastigheter är polariserad, där handelsfastigheter med externhandel fortsatt visar stabilitet, medan köpcentrum fortsätter att ha det kämpigt. Bankerna är, trots det stora yield-gapet (det vill säga skillnaden mellan kapitalkostnad/utlåningsräntan och direktavkastningskravet), försiktiga med att finansiera handelsfastigheter. JLL

7) Boverket (<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/behov-av-bostadsbyggande/behov-2023/>)

8) SCB (<https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/priser-och-konsumtion/byggnadsprisindex-samt-faktorprisindex-for-byggnader/byggkostnadsindex-bki/pong/statistiknyhet/byggkostnadsindex-for-byggnader-mars-2024/>)

9) Byggfakta (<https://www.byggfakta.se/byggstartsindikatorn-2024-04-17>)

10) Catella analytics. (<https://www.catellaproperty.com/csp/transaction/charts>)

11) JLL Nordic Outlook Spring 2024 (<https://www.jllsweden.se/en/trends-and-insights/research/jll-nordic-outlook-spring-2024>)

12) JLL Nordic Outlook Spring 2024 (<https://www.jllsweden.se/en/trends-and-insights/research/jll-nordic-outlook-spring-2024>)

13) Catella (Analytics) (<https://www.catellaproperty.com/csp/transaction/charts>)

förväntar sig att finansieringen kommer att lätta för de tillgångar som visar en stark underliggande efterfrågan. Vakanserna inom externhandeln är generellt sett låg vilket också vittnar om hyresgästernas prestation.¹⁴⁾ Data från Catella visar att yelden för handelsfastigheter bedöms till 7,1 procent under 2024, att jämföra med 6,2 procent under 2023.¹⁵⁾

Hotellfastigheter

Hotellfastigheter har genom åren svarat för en relativt liten andel av den totala transaktionsvolymen och noterat en andel mellan 2–4 procent av den totala transaktionsvolymen. Uttryckt i transaktionsvolym har segmentet varit relativt konsekvent och omsatt mellan 4–5,5 MDSEK med undantag för 2019 då transaktioner för endast cirka 2 MDSEK genomfördes. Under 2023 uppgick transaktionsvolymen för hotellfastigheter till 3,7 MDSEK, vilket motsvarar knappt 4 procent av den totala volymen. Noterbart är att internationella köpare stod för drygt 40 procent av förvärven av hotellfastigheter under 2023. Segmentet har ett begränsat utbud och investerare, vilket förklarar att transaktionsvolymen har uppgått till likartade nivåer genom åren.

Entreprenadverksamhet

Bygginvesteringarna är en viktig del av svensk tillväxt och av rikets sysselsättning. År 2022 sysselsatte byggbranschen enligt SCB 330 000 personer. Sedan 2017 har bygginvesteringarna svarat för cirka 11 procent av landets BNP. Det byggs även i lågkonjunktur; åren 2009–2013 var bland de svagare åren under 2000-talet, trots det motsvarade bygginvesteringarna knappt 9 procent av BNP. Statistik för perioden 1980–2022 visar att bygginvesteringarna aldrig har understigit 6 procent av BNP, vilket vittnar om ett underliggande behov av nya bostäder, lokaler och anläggningar/infrastruktur och att det kommer att byggas även i lågkonjunktur. Av de totala bygginvesteringarna (2023) fördelar sig 57,7 procent i de tre storstadsregionerna.¹⁶⁾ Sammantaget finns det en stor marknad för bygginvesteringar, där det råder hög konkurrens om uppdragen. Enligt SCB finns det (2022) cirka 121 000 företag inom byggindustrin, varav 106 000 företag har färre än fem anställda.¹⁷⁾

De svenska bygginvesteringarna (2022 års priser) har, enligt Byggföretagen, årligen uppgått till mellan 650–690 MDSEK åren 2018–2023, fördelat på bostä-

der, lokaler och anläggning, där bostäder historiskt stått för mellan 40–45 procent av volymen. Under 2023 minskade bygginvesteringarna med 6 procent till ca 650 MDSEK jämfört med cirka 690 MDSEK år 2022. Nedgången bedöms fortsätta även under 2024 till cirka 615 MDSEK. Den främsta förklaringen är att bostadsinvesteringarna faller kraftigt, medan investeringarna i lokaler och anläggning är relativt stabila, såväl historiskt som med prognos för 2024.¹⁸⁾

Verksamhetsbeskrivning

Kort om Doxa

Doxa är ett affärsdrivet investmentbolag inom fastighetssektorn som äger fastigheter och fastighetsrelaterade bolag. Doxa har ett geografiskt fokus på södra Sverige och ett kommersiellt fokus på värdeskapande genom aktiv förvaltning av varje investering. Doxa är därmed inte fokuserat på eller låst till ett specifikt segment, vilket ger dels en möjlighet att agera utefter förändrade omständigheter, dels en naturlig diversifiering.

Doxa ska vara den mest attraktiva placeringen inom fastighetssektorn i Sverige och över tid leverera en hög riskjusterad avkastning med god riskspridning i olika fastighetsslag. Från och med fjärde kvartalet 2021 har Doxas styrelse bedömt att Bolaget uppfyller kriterierna enligt IFRS 10 Investmentföretag, varför Bolaget från denna tidpunkt redovisar som ett investmentföretag. Ett investmentföretag konsoliderar inte dotterbolag enligt IFRS 10 Koncernredovisning utan värderar i stället portföljbolag till verkligt värde enligt IFRS 9 Finansiella instrument.

Per dagen för Prospektet finns det följande direktägda dotterbolag i Doxa: Doxa Arena Holding AB, org. nr 559638-5676, Doxa Malmö Fastigheter Holding AB, org. nr 559347-7390, Doxa Industrifastigheter AB, org. nr 559383-1257, Doxa Fastigheter Holding Ett AB, org. nr 559447-1251, Doxa Fastigheter Holding Två AB, org. nr 559447-0824 och Serneke Group AB, org. nr 556669-4153. Doxa äger även 40 procent av aktierna i Fastighetsstaden i Halmstad AB, org. nr 556686-2917, samt 15,7 procent av aktierna i det onoterade bolaget Easy Depot AB, org. nr 559248-7531. Totalt består Koncernen av 216 dotterbolag.

Doxa är listat på Nasdaq First North Growth Market sedan 2014. Redeye AB är Certified Adviser, telefon 08-121 576 90, e-post certifiedadviser@redeye.se.

14) JLL Nordic Outlook Spring 2024 (<https://www.jllsweden.se/en/trends-and-insights/research/jll-nordic-outlook-spring-2024>).

15) Catella (Analytics) (<https://www.catellaproperty.com/csp/transaction/charts>).

16) Byggföretagen (<https://byggforetagen.se/statistik/bygginvesteringar/>)

17) Byggföretagen (<https://byggforetagen.se/statistik/branschens-struktur/>)

18) Byggföretagen (<https://byggforetagen.se/statistik/byggkonjunkturen-20241/>)

Bolagets företagsnamn (och tillika kommersiella beteckning) är Doxa Aktiebolag (publ). Bolagets organisationsnummer är 556301-7481. Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag som bildades den 22 juni 1987 och registrerades vid Bolagsverket den 13 juli 1987. Bolaget regleras av, och verksamheten bedrivs i enlighet med, aktiebolagslagen (2005:551). Bolagets identifieringskod för juridiska personer (LEI) är 529900M00QZG3C24PX08. Bolaget har sitt säte i Malmö med adress Hyllie Stationstorg 2, 215 32 Malmö. Bolaget nås på www.doxa.se samt e-post corporate@doxa.se. Notera att informationen på webbplatsen inte ingår i Prospektet såvida inte denna information införlivas i Prospektet genom hänvisning. Se avsnittet "Handlingar införlivade genom hänvisning".

Affärsidé och mål

Doxa ska investera i, och äga, fastigheter och fastighetsbolag inom olika fastighetsslag, med fokus på kommersiella fastigheter i södra Sverige. Doxa ska vara den mest attraktiva placeringen inom fastighetssektorn i Sverige och över tid leverera en hög riskjusterad avkastning med god riskspridning i olika fastighetsslag. Med Doxas aktiva ägarfilosofi fokuserad på värdeskapande kan Doxa bidra till att optimera utvecklingspotentialen i varje investering/fastighet och samtidigt verka för en hållbar omställning i den svenska fastighetsbranschen.

Genom att inte binda sig till ett specifikt fastighetssegment, får Doxa som bolag två viktiga egenskaper: i) diversifiering, och ii) möjlighet att anpassa sig till rådande omständigheter i både omvärld och transaktionsmarknad.

Doxa har som övergripande finansiella mål att över tid leverera en avkastning om 20 procent på eget kapital före skatt årligen, huvudsakligen genererat av: realisationsvinster på genomförda transaktioner, värdeökningar på befintliga tillgångar, utdelningar och ränteintäkter och kassaflöden från hyresintäkter/driftnetton.

Konkurrenslandskapet

Den svenska fastighetsmarknaden karaktäriseras av ett stort antal fastighetsbolag och investerare som många i varierande utsträckning direkt eller indirekt konkurrerar med Doxa. Förklaringen ligger framför allt i Doxas breda investeringsmandat. Doxas verksamhet är inriktad på svenska onoterade och noterade fastighetsrelaterade aktier och andra fastighetsrelaterade tillgångar utan begränsning till fastighetskategori, region eller innehavstid. Inom fastighetssektorn kon-

kurrerar Doxa med såväl nationella som i vissa fall internationella investerare.

Doxas öppenhet för investeringar i olika fastighetsslag och olika typer av fastighetsrelaterade tillgångar innebär många möjliga konkurrenter, men det innebär samtidigt större möjligheter för Bolaget. Med en branschkunnskap och transaktionsdriven ledning och styrelse kommer en god förmåga att snabbt identifiera och agera på attraktiva investeringsmöjligheter utifrån förändringar i marknaden. Konkurrenslandskapet utgörs av noterade och onoterade, inte sällan familjeägda eller -kontrollerade, förvärvs- och investeringsdrivna bolag och koncerner inom fastighetssektorn, fastighetsfonder och riskkapitalfonder. Bland noterade konkurrenter i kategorin investmentbolag finns till exempel ALM Equity, och bland nordiska aktörer inom private equity som är inriktade på fastigheter finns konkurrerande bolag som exempelvis NIAM, Genesta och NREP. Det finns även flera utländska private equity-aktörer som fokuserar på Sveriges fastighetsmarknad inom flertalet segment. Fastighetsbolag i olika storlekar, exempelvis Castellum, Balder, Nyfosa och Platzler, konkurrerar med Doxa genom att aktivt genomföra förvärv som kompletterar deras befintliga verksamhet. För Doxa är det ett aktivt värdeskapande och strategiskt arbete i sina innehav som är i fokus snarare än egen förvaltning. Samtliga konkurrerande aktörer till Doxa arbetar mer eller mindre löpande med värdeutveckling av sina innehav men det som utmärker Doxa är det kritiska engagemang som tillförs i varje enskild investering eller innehav utefter den specifika investeringens behov och möjligheter. Genom affärsutveckling, djup branschkunnskap och aktivt ägande är syftet att förädla innehavets värde över tid. Doxa har ingen förutbestämd exitplan för sina investeringar, utan kan såväl genomföra nyinvesteringar som avyttringar utifrån rådande marknadsförutsättningar. Med ett brett investeringsmandat utan begränsning avseende fastighetstyp, skapar Doxa en flexibilitet som anses gynnsam för både riskspridning, avkastning samt anpassbarhet till rådande marknad.

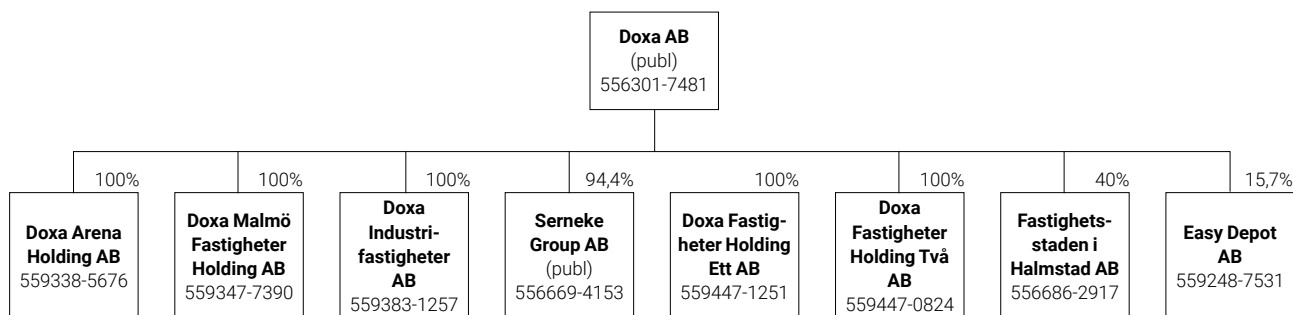
Doxas portföljbolag Serneke Group konkurrerar med såväl byggbolag som projektutvecklare i sina respektive geografiska marknader. Konkurrenterna inom bygg kan vara allt från större nationella börsnoterade bolag som till exempel Skanska, NCC och PEAB, men det finns också oräkneliga mindre bolag som är konkurrenter till Serneke. Inom projektutveckling skiftar konkurrenslandskapet framför allt beroende på vilken produkt som utvecklas och i vilken geografi. Inom bostadsutveckling, där Serneke Invest har både projekt under produktion samt mark och byggrätter,



kan etablerade, nischade bostadsutvecklare som till exempel JM, Nordr, Riksbyggen och OBOS nämnas som konkurrenter. Det finns också andra bolag såsom till exempel Balder, HSB och Granitor som konkurrerar om byggrätter och mark och som säljer sin slutprodukt (bostäder) till potentiella bostadsköpare. Därtill finns ett oräkneligt antal projektutvecklare inom varje respektive delmarknad och fastighetssegment som innebär konkurrens för Serneke.

Portföljstruktur

Per dagen för Prospektet har Doxa innehav i åtta portföljbolag, varav sex är direktägda dotterbolag.¹⁹⁾ I vissa portföljbolag finns ytterligare dotterbolag, vilka i flera fall endast utgörs av fastighetsägande bolag. Flest dotterbolag, 200 stycken, finns i portföljbolaget Serneke Group. Dessa utgörs av såväl fastighetsägande bolag som entreprenadbolag, projektbolag, med mera. Doxas verksamhet bedrivs genom portföljbolagen. Doxa anser sig vara beroende av samtliga dotterbolag då verksamheten bedrivs i dotterbolagen. Doxas portföljbolag framgår av illustrationen nedan.



19) Portföljbolagen Doxa Fastigheter Holding Ett AB och Doxa Fastigheter Holding Två AB bedriver per dagen för Prospektet ingen verksamhet.

Beskrivning av portföljinnehaven

Malmöportföljen

Malmöportföljen, vilken i dagsläget utgörs av Doxa Arena Holding AB samt Doxa Malmö Fastigheter Holding AB, består per dagen för Prospektet av totalt nio indirekt ägda fastigheter med tyngdpunkt mot kontor. Fastigheterna är i det närmaste fullt uthyrda och genererar stabila kassaflöden. I portföljen finns Kvarteret Malmö Arena²⁰⁾ på 72 600 kvm, en blandfastighet med sport- och evenemangsytor i världsklass, men också 15 000 kvm moderna kontorsytor där byggnaden Malmö Arena Tower färdigställdes våren 2022. Här finns även ett hotell med 395 rum, restaurang och konferens. Doxa har valt att ha sitt kontor här, vilket möjliggör daglig kontakt med hyresgäster och samarbetspartners. Kvarteret Malmö Arena är i princip fullt uthyrt och har ett hyresvärde på cirka 127 MSEK med en väldiversifierad riskspridning. Framöver kommer Doxa att fortsätta utveckla kvarteret Malmö Arena genom omförhandlingar och nyuthyrningar. På sikt ska Malmö Arena genomgå ett energiprojekt, vilket förväntas leda till sänkt energiförbrukning.

Fastigheterna Slagan 3, Vildanden 9 och Karlsvik 6²¹⁾ är alla belägna på A-lägen och har hög uthyrningsgrad med starka hyresgäster, till exempel Malmö stad som bedriver gymnasieskola i Slagan 3. Vildanden 9 vid Limhamns Sjöstad utgör en fastighet med inslag av samhällsservice som är viktig för en växande stadsdel med bostäder. Fastigheterna har ett årligt hyresvärde på cirka 17 MSEK. Fastigheten Domkraften 1 hyrs ut till restaurangkedjan KFC på ett långt avtal, och har även en outnyttjad byggrätt som möjliggör utökad expansion för nya eller befintliga hyresgäster. Fastigheten har ett årligt hyresvärde om drygt 2,5 MSEK.

Fastigheten Stridsyxan 2, E-Center i Jägersro, är en handelsfastighet på 11 400 kvm med tyngdpunkt mot dagligvaror, med starka hyresgäster i ett välkänt och etablerat handelsområde. Fastigheten har ett hyresvärde på cirka 17,6 MSEK. Jägersro är en del av Malmö med stor utvecklingspotential för bostäder i närtid, vilket ökar upptagningsområdet. På fastigheten har det förberetts för ett energiprojekt med fokus att minska energianvändning och driftskostnader.

Sammanfattningsvis kännetecknas Doxas Malmöportfölj av fastigheter i attraktiva lägen, med hög uthyrningsgrad och starka kassaflöden, där framtiden innebär en aktiv förvaltning med fokus på energibesparing, samtidigt som hyresgästernas långsiktiga tillväxt och trivsel har högsta prioritet.

Industriportföljen

Industriportföljen, vilken i dagsläget utgörs av Doxa Industriefastigheter AB, består av investeringar i lager- och lättindustriefastigheter på starka lägen i tillväxtorter. Per dagen för Prospektet består portföljen av tre fullt uthyrda fastigheter i Landskrona: Ratten 6, Fjällräven 3 och Illern 5. Hyresvärdet för denna portfölj är 5,9 MSEK och fastigheterna är belägna i Örja industriområde samt Norra industriområdet, med utmärkt access till E6 och centrala staden. Under de senaste åren har flera huvudkontor valt att etablera sig i kommunen särskilt med fokus mot logistik/transport.

Fastighetsstaden i Halmstad

Fastighetsstaden i Halmstad AB är ett lokalt förankrat fastighetsbolag som förvaltar cirka 200 lokaler och 350 lägenheter. Bolaget ska äga, förvalta och utveckla väl underhållna fastigheter som ger en stabil avkastning och långsiktig värdeökning. Bolaget äger ett trettio-tal kommersiella fastigheter och bostadsfastigheter i Halmstad med ett fastighetsvärde om cirka 2 268 MSEK. De 33 fastigheternas årliga hyresvärde uppgår till cirka 154 MSEK.

Genom förvärvet av 40 procent av Fastighetsstaden, som slutfördes i december 2021, lades grunden för ett långsiktigt samarbete mellan Doxa och Fastighetsstaden, där Doxa tillför strategisk kompetens och ett brett kontaktnät i styrelsearbetet. Samarbetet med Fastighetsstaden är ett exempel på hur Doxa inte enbart direktäger fastigheter utan också kan vara en partner och delägare till välskötta fastighetsbolag på starka delmarknader. Fastighetsstaden prioriterar tillväxt både genom förvärv och egen projektutveckling. Under 2022 genomförde Fastighetsstaden sitt hittills största förvärv när de förvärvade tre samhällsfastigheter från SBB för 370 MSEK.

20) Kvarteret Malmö Arena utgörs av fyra fastigheter som indirekt ägs genom Doxa Arena Holding AB.

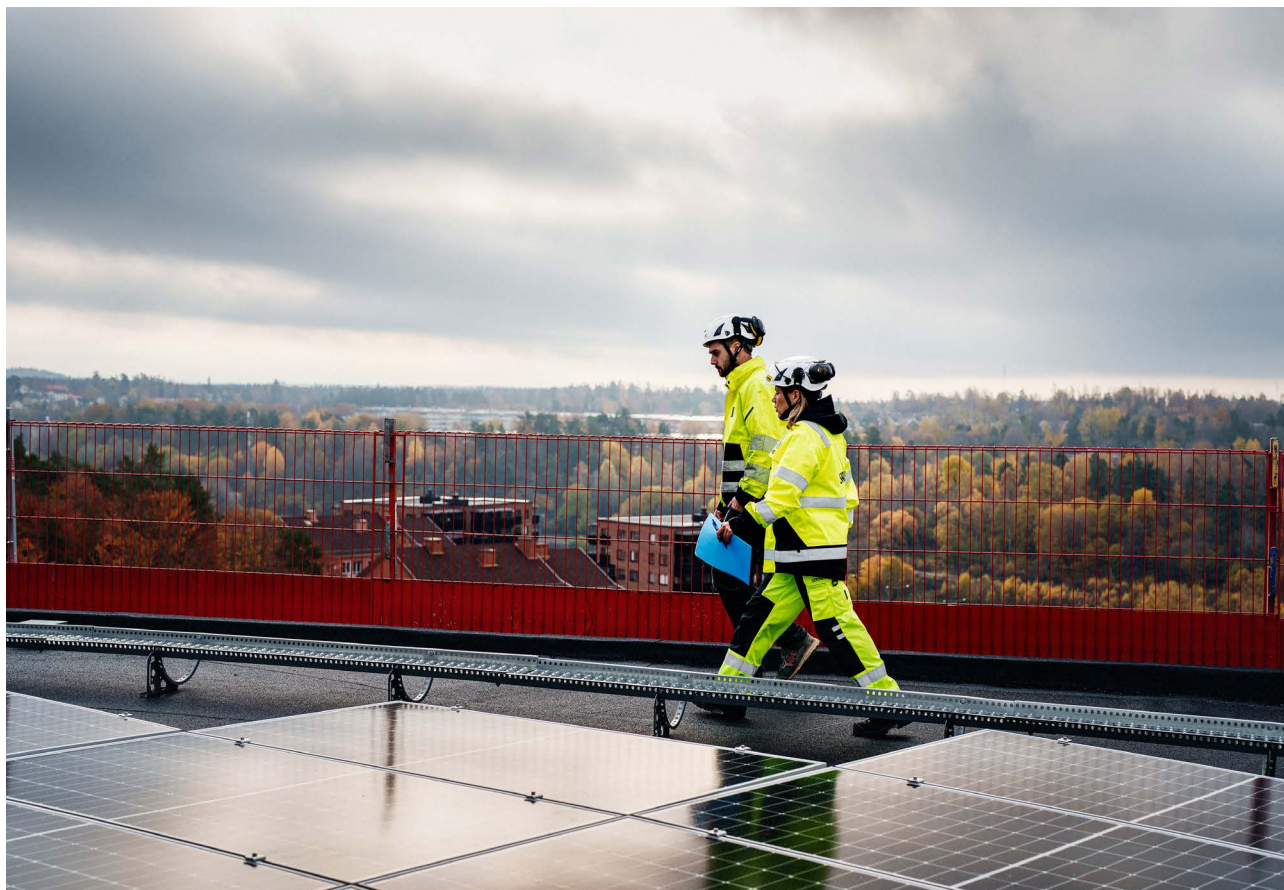
21) Fastigheterna ägs indirekt genom Doxa Malmö Fastigheter Holding AB.



Serneke Group

Serneke Group AB är en av de största byggkoncernerna i Sverige och erbjuder heltäckande tjänster inom entreprenad och projektutveckling. Serneke består av 200 dotterbolag, har 15 kontor och cirka 800 anställda. Huvudkontoret finns i Göteborg. Verksamheten delas in i tre regioner: Väst, Öst och Syd. I varje region finns hela Sernekes tjänsteutbud inom entreprenad och projektutveckling. Regionerna har fullt affärsmässigt ansvar och befogenhet att driva och utveckla erbjudandet gentemot kunderna. Verksamheten bedrivs i nära samarbete med kunderna, vilket skapar förutsättningar för effektivitet, kontroll och bra slutresultat. Sernekes ambition är att med ett starkt samhällsengagemang bidra till att utveckla städer, orter och samhället i stort och ta ansvar för en hållbar utveckling. Målet är att uppfattas som det mest nytänkande, engagerade och dynamiska bolaget i branschen. Fokus ligger på större och mer utmanande projekt där Sernekes konkurrensfördelar gör störst skillnad.

Serneke Group är indelat i två affärsområden: Serneke Sverige (entreprenad) och Serneke Invest (projektutveckling). Serneke Sverige bedriver entreprenad inom bygg. Fokus ligger på större byggentreprenader i storstadsregionerna. Verksamheten inom Serneke Sverige innefattar främst uppförande av bostäder, samhälls- och industrifastigheter. De externa kunderna utgörs huvudsakligen av kommunala och privata fastighetsbolag, statliga bolag, större projektutvecklingsbolag, industriföretag, stat, kommun och landsting och myndigheter. Inom affärsområde Invest bedrivs utveckling av projekt- och exploateringsfastigheter, med syftet att generera avkastning vid försäljning. Utvecklingen av Karlstad och Karlatornet är ett exempel på projekt inom affärsområde Invest. Serneke Invests affärsmodell går ut på att förvärva fastigheter med potential, utveckla dem och sedan avyttra när rätt läge uppstår.



Easy Depot

Easy Depot är ett fastighetsbolag som bygger lager- och kontorslokaler med hög grad av digitalisering, flexibilitet och tillgänglighet. Med denna struktur kommer Easy Depot att fokusera på och tillgodose mindre bolag med deras behov av moderna lager- och kontorslokaler. I maj 2022 förvärvade Doxa 3 300 000 nyemitterade aktier av serie A i Easy Depot, för totalt cirka 25 MSEK. Investeringen är ett komplement till Doxas huvudsakliga fastighetsverksamhet och innebär en breddning av Bolagets portfölj av fastighetsrelaterade tillgångar. Doxa äger efter förvärvet cirka 15,7 procent av antalet utestående aktier, motsvarande cirka 15,7 procent av antalet röster i Easy Depot.

Redovisade värden Doxas innehav

Doxa är ett investmentföretag enligt IFRS 10. Innebörden är att företag som utgör dotterbolag eller intresseföretag (och utgör en del av investeringsportföljen) inte konsolideras, utan istället värderas till verkligt värde. Investeringar redovisas till verkligt värde via resultaträkningen i enlighet med IFRS 9 Finansiella instrument. För närmare information om värderingsmetoderna hänvisas till not 1, 3 och 21 i Doxas årsredovisning för räkenskapsåret 2023 samt not 2 i Doxas delårsrapport för perioden 1 januari 2024–31 mars 2024, vilka har införlivats i Prospektet via hänvisning, se avsnittet "*Handlingar införlivade genom hänvisning*".

Tabellen nedan visar en uppställning av Doxas investeringsportfölj till verkligt värde per den 31 mars 2024.

Företag	Verkligt värde aktier (MSEK)	Investerat belopp, netto (MSEK)	Andel av substansvärde (%)	Andel av totalt antal utestående aktier (%)	Värderingsmetod
Doxa Arena Holding AB	442,0	483,0	27,7	100	Kassaflödesvärdering samt ortsprismetod
Doxa Malmö Fastigheter Holding AB	75,0	106,4	6,5	100	Kassaflödesvärdering samt ortsprismetod
Doxa Industrifastigheter AB	0,0	30,0	1,1	100	Kassaflödesvärdering samt ortsprismetod
Doxa Fastigheter Holding Ett AB	0,0	0,0	0	100	N/a
Doxa Fastigheter Holding Två AB	0,0	0,0	0	100	N/a
Serneke Group AB	1 227,4	411,7	48,0	94,4 ²²⁾	Olika metoder ²³⁾
Fastighetsstaden i Halmstad AB	430,6	0,0	15,0	40	Kassaflödesvärdering samt ortsprismetod
Easy Depot AB	24,8	0,0	0,8	15,7	Upplupet anskaffningsvärde

Trender

Doxa och portföljbolaget Serneke påverkas av utveckling och trender inom flera områden. Produktions- och byggkostnader samt prisutvecklingen och försäljningstakten på bostäder är två av de faktorer som har inverkan på Sernekets verksamhet. Sedan årsskiftet 2023/2024 har försäljningstakten på bostäder inom Serneke varit svag, vilket leder till kapitalbindning i projekten. Samtidigt rapporterar SBAB om ett trendskifte på bostadsmarknaden med stigande priser i stort sett i hela landet, varje månad perioden januari-april 2024.²⁴⁾ I övrigt påverkas Doxa genom portföljbolagen Malmöportföljen, Industriportföljen och Fastighetsstaden till exempel av räntor och finansieringskostnader, marknadens avkastningskrav, fastighetskostnader och hyresmarknadens utveckling.

Strategi, framtidsutsikter och utmaningar

Under 2024 kommer huvudfokus att ligga på att renodla verksamheten och avyttra icke-strategiska tillgångar och affärsområden. Dessutom kommer Doxa att vara återhållsam med nya investeringar i projekt- och exploateringsfastigheter det kommande året. I stället kommer betydande ansträngningar riktas mot

att slutföra och sälja pågående bostadsprojekt för att minska kapitalbindningen.

Genom portföljbolaget Serneke besitter Doxa en gedigen bygggrätsportfölj som förväntas gynnas av ett förbättrat marknadsklimat de kommande åren. När renodlingen av verksamheten är genomförd och kapitalbindningen minskad, kommer fokus att ligga på utveckling och värdeskapande för att kunna avyttra och realisera dessa värden. Bolagets utmaningar motsvarar detta och består främst av att renodla verksamheten och minska kapitalbindningen.

Investeringar

Inga nya väsentliga investeringar har beslutats efter utgången av Q1-2024.

Inom Serneke görs investeringar i redan pågående projekt, men inga nyinvesteringar i exploateringsfastigheter. I övrigt har inte Doxa några väsentliga pågående investeringar.

Historiska investeringar i Serneke Group

Enligt Bolagets bedömning har Serneke inte genomfört några väsentliga investeringar under perioden från och med den 1 januari 2022 till och med dagen för Prospektet.

22) Återstående andel är föremål för tvångsinlösen.

23) Värdebedömning av Doxas aktieinnehav i Serneke tar sin utgångspunkt i en modell där de individuella tillgångarna och skulderna i Serneke Group värderats till verkligt värde per balansdagen. Beroende på tillgångsslag är värderingen gjord enligt nedan principer. Värderingen av Sernekets entreprenadverksamhet baseras på en kombination av olika värderingsprinciper, primärt kassaflödesanalys, multipelvärdering och jämförbara transaktioner. Värderingen av Sernekets projekt- och exploateringsfastigheter baseras på nettoförsäljningsvärde. Nettoförsäljningsvärde baseras på en rad antaganden som till exempel försäljningspriser, produktionskostnader, markpriser, hyresnivåer, avkastningskrav samt möjliga tidpunkter för produktionsstart och/ eller försäljning.

24) SBAB (https://www.sbab.se/1/om_sbab/press/arkiv_publicering/pressmeddelande/2024-05-02_bostadspriserna_upp_pa_bred_front_i_april.html)



Finansiering av Bolagets verksamhet

Bolaget avser att fortsatt finansiera Bolagets verksamhet, investerings- och rörelsekapitalbehov genom nettolikvid från Erbjudandet, löpande kassaflöden från verksamheten samt eventuellt genom kompletterande bankfinansiering.

Väsentliga förändringar av Bolagets låne- och finanseringsstruktur sedan Bolagets senaste finansiella rapport

Styrelsen i Doxa beslutade den 10 april 2024 om en riktad kontantemission om 66 666 666 aktier till en teckningskurs om 2,85 SEK per aktie, motsvarande cirka 190 MSEK. Investeringarna i den riktade emissionen utgjordes av ett antal svenska och internationella

professionella investerare inklusive både nya och befintliga aktieägare, däribland en av Doxas största ägare Erik Selin (via bolag). Därutöver beslutades på extra bolagsstämma hållen den 29 april 2024 om en riktad emission av ytterligare 3 508 771 aktier till Agartha AB, en av Doxas största ägare, till samma villkor som den riktade nyemissionen som beskrivits ovan, motsvarande totalt cirka 10 MSEK, efter förslag från styrelsen. De beskrivna emissionerna är slutförda och registrerade.

Utöver vad som anges ovan har det inte skett några väsentliga förändringar av Bolagets låne- och finanseringsstruktur sedan den 31 mars 2024.

Redogörelse för rörelsekapital

Styrelsen bedömer att det befintliga rörelsekapitalet per dagen för Prospektet, det vill säga före Företrädesemissionens genomförande, inte är tillräckligt för Bolagets aktuella behov under den kommande tolv månadersperioden. Med rörelsekapital i detta sammanhang avses Bolagets möjlighet att få tillgång till likvida medel för att fullgöra sina betalningsförpliktelser vartefter de förfaller till betalning.

Bolaget bedömer, med beaktande av bedömda kassaflöden, att Bolaget har ett sammanlagt rörelsekapitalunderskott om cirka 250 MSEK för den kommande tolv månadersperioden. Rörelsekapitalunderskottet beräknas uppstå under det första kvartalet 2025.

Givet att Företrädesemissionen fulltecknas kommer Bolaget tillföras cirka 612,8 MSEK efter avdrag för emissionskostnader, vilka beräknas uppgå till cirka 30 MSEK. Givet att Företrädesemissionen fulltecknas, bedömer styrelsen att Bolaget, tillsammans med bedömda kassaflöden, kommer ha tillräckligt med rörelsekapital för att driva verksamheten under de kommande tolv månaderna.

I det fall Bolagets interna rörelsekapitalprognos inte faller ut eller för det fall Företrädesemissionen, trots utställda garantiåtaganden och teckningsförbindelser, inte tecknas i tillräcklig utsträckning kan det komma att uppstå ett rörelsekapitalunderskott under första kvartalet 2025 vilket Bolaget i så fall avser att lösa med hjälp av avyttringar av tillgångar, nyemission eller lånefinansiering eller en kombination av dessa tre finansieringsalternativ. Vidare kan Bolaget behöva tillfälligt avbryta, skjuta upp eller ej slutföra planerade och pågående projekt. Om de åtgärder som beskrivs ovan skulle misslyckas skulle Bolaget få svårigheter att genomföra sin affärsplan, vilket skulle påverka Bolagets utveckling negativt.

Riskfaktorer

Nedan beskrivs Doxas affärs- och verksamhetsrisker, branschrisiker, legala och regulatoriska risker, risker relaterade till Bolagets aktie samt risker relaterade till Företrädesemissionen. När en riskfaktor är relevant i fler än en kategori, presenteras riskfaktorn enbart under den kategori som anses vara den mest relevanta för den aktuella riskfaktorn. Den mest väsentliga riskfaktorn under respektive kategori presenteras först. Väsentligheten bedöms huvudsakligen utifrån två kriterier, (i) sannolikheten att risken inträffar och (ii) omfattningen av den negativa effekten som riskens inträffande kan ha. För att på ett tydligt och konkret sätt förmedla bedömningen av riskens väsentlighet utifrån de två kriterierna, beskrivs riskfaktorerna med en kvalitativ skala med beteckningarna låg, medelhög och hög.

Risker relaterade till Bolagets verksamhet och bransch

Risker relaterade till värderingar av fastigheter och innehav

Doxa är ett investmentbolag inom fastighetsbranschen och äger fastigheter och fastighetsrelaterade tillgångar genom sina portföljbolag. Doxas portföljbolag redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Per den 31 mars 2024 bestod hela Doxas portfölj av onoterade innehav. Värdering av onoterade investeringar sker med tillämpning av den värderingsmetod som Bolaget anser vara mest rättvisande. Värderingen baseras på observerbara marknadsdata eller, om sådana uppgifter saknas, andra värderingsmetoder vid värderingstillfället och antaganden om portföljbolagens framtida utveckling, vilka kan vara felaktiga och potentiellt inte förverkligas som förväntat, eller över huvud taget. Värderingen av Doxas onoterade innehav värderas till verkligt värde enligt IFRS 9 nivå 3 vilket innebär att flera indata inte baseras på observerbar marknadsinformation. Exempelvis är värderingen av portföljbolaget Serneke beroende av en rad parametrar som in sin tur bygger på en hög grad av uppskattningar och bedömningar från ledningen, samt indata som inte är observerbara i marknaden. En annan bedömning av antaganden och indata kan medföra en väsentlig förändring på det bedömda verkliga värdet, vilket ger direkt effekt på resultatet. Dessutom kan den realiserade vinsten av en onoterad investering avvika avsevärt från den senaste värderingen av verkligt värde. Som exempel kan nämnas att förutsättningarna för att göra korrekta värderingar kan påverkas negativt av plötsliga pandemiutbrott, krigsutbrott och makroekonomiska

förändringar, samt att detta dessutom kan innebära att det sker betydande förändringar av värderingar och därigenom av Doxas resultat. Det finns en risk att Doxas uppskattningar av verkligt värde är felaktiga och att värderingen av ett eller flera portföljbolag väsentligt förändras. Förändringar i verkligt värde kan orsaka betydande förändringar i Bolagets resultat under olika rapporteringsperioder, vilket i sin tur kan ha en väsentlig negativ påverkan på Bolagets avkastning på investeringar, finansiella ställning och framtidsutsikter.

Doxa bedömer sannolikheten för att risken förverkligas som medelhög med en hög negativ effekt om risken realiserar.

Minskade hyresintäkter och/eller högre vakansgrader

Såväl hyresnivåer som vakanser påverkas i hög grad av tillväxten i svensk ekonomi i stort men också av tillväxten på regional och lokal nivå där Doxa verkar. Risken för hyresförluster och vakanser är även relaterad till hyresgäst- och avtalsstrukturen. Exempelvis kan en koncentration av hyresgäster till ett fåtal större parter ge upphov till en ökad exponering, särskilt om Doxa inte lyckas teckna hyresavtal med differentierade löptider. Om hyresgästerna inte, till exempel i samband med en konkurs, fullgör sina förpliktelser enligt hyresavtal kan det även leda till en ökad vakansgrad med lägre fastighetsvärden som följd. Vid utgången av räkenskapsåret 2023 uppgick exempelvis den ekonomiska uthyrningsgraden avseende Malmöportföljen till 96,4 procent och Industriportföljen till 98,8 procent. För Fastighetsstaden uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till cirka 96 procent. Om en eller flera av Doxas viktigare hyresgäster inte förnyar eller förlänger sina hyresavtal

när de löpt ut kan det leda till minskade hyresintäkter och/eller högre vakansgrader om inte Doxa kan få motsvarande intäkter från nya hyresgäster. Den generella hyresnivåriskn är hänförlig till utvecklingen av aktuella marknadshyror. En långvarig nedåtgående trend för marknadshyror påverkar Bolagets hyresintäkter negativt och en lågkonjunktur ökar risken för större vakanser i portföljen. När en vakans uppstår kan det medföra kostnader för anpassning av lokalen för en ny hyresgäst samt en risk för att vakansen blir långvarig. Dessa risker skulle framför allt kunna få en negativ effekt på Doxas resultat och balansomsättning genom sänkta värderingar av Doxas portföljinnehav. Ett försämrat resultat skulle i sin tur påverka Bolagets finansiella ställning negativt och därmed förmågan att bedriva verksamheten i enlighet med Bolagets strategi.

Doxa bedömer sannolikheten för att risken förverkligas som medelhög med en hög negativ effekt om risken realiserar.

Bolagets investeringsstrategi

Doxas strategi innefattar att Doxa ska vara ett opportunistiskt och transaktionsintensivt investmentbolag inom fastighetssektorn. För att förvärv ska kunna genomföras krävs att lämpliga investeringsobjekt kan identifieras och att dessa finns till salu på rimliga prisnivåer. Bolagets möjligheter att genomföra förvärv är därför beroende av den aktuella marknadssituationen och möjligheterna kan komma att begränsas från tid till annan av det rådande utbudet av kommersiella fastigheter till försäljning. En brist på attraktiva förvärvsobjekt, eller en ökad konkurrens om dessa, utgör en risk för att Bolagets strategi inte kan implementeras fullt ut, vilket skulle kunna få en negativ effekt på Doxas verksamhet.

En del i Bolagets opportunistiska strategi innefattar att kunna tillvarata särskilt komplexa investeringsmöjligheter och att ha en kort beslutsprocess, vilket i vissa fall kan leda till ett ökat risktagande. Om Doxa gör en felbedömning av till exempel marknaden eller en fastighets eller ett geografiskt områdes potential kan detta medföra att Bolagets strategi misslyckas. Om Bolaget genomför dåliga investeringar skulle detta kunna få en negativ effekt på Doxas resultat då Bolaget tvingas skriva ner värdet på innehavet kopplat till dessa investeringar. Nedskrivningar av Bolagets tillgångar påverkar Doxas resultat negativt vilket i sin tur påverkar Bolagets finansiella ställning negativt och därmed förmågan att bedriva verksamheten i enlighet med Bolagets strategi.

Doxa bedömer sannolikheten för att risken förverkligas som medelhög med en hög negativ effekt om risken realiserar.

Risker relaterade till förvärv, avyttringar och andra transaktionsrelaterade risker

Doxas direkt och indirekt ägda fastighetsportfölj utgör Bolagets viktigaste tillgångar och förvärv av fastigheter och fastighetsrelaterade tillgångar är en väsentlig del av Doxas verksamhet. Sådana transaktioner är förenade med risker och osäkerheter. Förvärv av fastigheter är exempelvis förenade med 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 resultera i förseningar eller ökade eller oförväntade kostnader för transaktionen och att den förvärvade fastighetens värde därför blir lägre än förväntat. Doxas möjligheter att sälja delar av sitt fastighetsbestånd och fastighetsrelaterade tillgångar på fördelaktiga villkor är beroende av utvecklingen på fastighets- och transaktionsmarknaden. Om Doxa skulle tvingas att sälja delar av sitt fastighetsbestånd eller fastighetsrelaterade tillgångar för att finansiera verksamheten finns risk för att Doxa inte lyckas genomföra sådana försäljningar till fördelaktiga villkor eller överhuvudtaget. I händelse av att Doxa skulle tvingas sälja hela eller delar av sitt fastighetsbestånd eller fastighetsrelaterade tillgångar, till exempel om Bolagets kreditgivare skulle realisera ställda säkerheter, är det sannolikt att försäljningspriset skulle understiga det pris som Doxa skulle erhålla vid en framtida försäljning. Om någon av ovanstående risker kopplade till Bolagets förvärv eller avyttringar av fastigheter och fastighetsrelaterade tillgångar materialiseras skulle detta kunna få en negativ effekt på Doxas resultat genom ökade kostnader och nedskrivningar av tillgångar i Bolagets balansräkning. I det fall risken materialiseras skulle detta också kunna påverka likviditeten i portföljbolag som inte kan avyttra fastigheter och innebära en försämrad creditsituation för Bolaget som kan komma att bryta mot kreditkovenanter till följd av nedvärderingar av portföljbolagens tillgångar. Detta medför i sin tur en försämrad finansiell ställning för Bolaget och därmed en försämrad förmåga att bedriva verksamheten i enlighet med Bolagets strategi.

Doxa bedömer sannolikheten för att risken förverkligas som medelhög med en hög negativ effekt om risken realiserar.

Risker relaterade till Doxas investering i Serneke

Serneke utgör Doxas största innehav och motsvarade cirka 48,0 procent av Doxas substansvärde per den 31 mars 2024. Serneke är en byggkoncern med verksamhet inom projektutveckling och entreprenad och skiljer sig därmed från Doxas övriga innehav som består av fastighetsbolag. Om Serneke inte kan lämna konkurrenskraftiga anbud som leder till lönsamma verksamheter, inte erhåller nödvändiga bygglov, myndighetsbeslut eller andra tillstånd som är erforderliga för renovering eller nybyggnation eller om det finns brister i projektgenomförandet såsom bristfällig planering, bristfällig analys eller bristande kontroll som leder till negativ publicitet, förseningar, för höga kostnader och/eller kvalitetsbrister inkluderande bristfällig konstruktion. Projektutvecklingsdelen är även i hög grad påverkad av marknad och räntor, där försäljningen riskerar att vika och i pågående projekt kan Serneke bli stående med osålda lägenheter. Sammantaget skulle detta kunna ha en negativ påverkan på Doxas substansvärde. Då Serneke utgör Doxas största innehav är Sernekens finansiella ställning även av betydelse för Doxas kassaflöde. Om Sernekens finansiella ställning skulle påverkas negativt finns det således en risk för att Doxas kassaflöde påverkas negativt.

Doxa bedömer att sannolikheten för att risken förverkligas som medelhög med en hög negativ effekt om risken realiserar.

Makroekonomiska faktorer har stor påverkan på fastighetsmarknaden

Fastighetsbranschen i allmänhet, och därmed Doxa, påverkas i hög grad av makroekonomiska faktorer som konjunkturutveckling, inflation och eventuell deflation, tillväxt, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur samt befolkningsstruktur. Tillväxten i ekonomin påverkar sysselsättningsgraden som är en viktig faktor för bland annat efterfrågan på fastigheter och hyresgästers betalningsförmåga. En negativ konjunkturutveckling med bland annat minskad sysselsättning alternativt en kraftigt ökad inflationstakt eller deflation skulle kunna ha en negativ effekt på Doxas verksamhet, finansiella ställning och resultat. Inflationen påverkar också Bolagets fastighetskostnader. Utöver detta påverkar förändringar i ränta och inflation även avkastningskraven och därmed fastigheternas marknadsvärden. Högre vakansgrad, högre räntor, ökade kostnader samt lägre hyresnivåer skulle framför allt kunna få en negativ effekt på Doxas resultat och balansomslutning genom sänkta värderingar av Doxas portföljinnehav. Ett försämrat resultat skulle i sin tur påverka Bolagets

finansiella ställning negativt och därmed förmågan att bedriva verksamheten i enlighet med Bolagets strategi.

Doxa bedömer sannolikheten för att risken förverkligas som medelhög med en medelhög negativ effekt om risken realiserar.

Oförmåga att rekrytera och bibehålla kvalificerad personal och ledande befattningshavare

Doxas organisation är relativt liten och består till stor del av medarbetare med bakgrund i olika delar av fastighetsbranschen. Genom sin erfarenhet har nyckelpersoner inom organisationen byggt upp både en god kännedom om, och goda relationer med, fastighetsmarknaden. Bolaget är därför till viss del beroende av dessa nyckelpersoner, särskilt eftersom en stor del av Bolagets transaktionsverksamhet bygger på korta beslutsprocesser, nära relationer med olika marknadsaktörer och en god kännedom och kunskap om de fastighetskategorier och geografiska områden inom vilka Bolaget verkar. Doxas framtida utveckling är därför i hög grad beroende av koncernledningens och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang. Det är väsentligt för Doxa att kunna behålla och fortsätta motivera tongivande medarbetare samt att kunna rekrytera, behålla och utveckla andra kvalificerade ledande befattningshavare och nyckelanställda. Om nyckelpersoner lämnar Bolaget och lämpliga och erfarna efterträdare inte kan rekryteras skulle detta kunna få en negativ effekt på Doxas verksamhet och förmåga att driva igenom Bolagets affärsstrategi. I det fall risken materialiseras skulle detta också kunna innebära en negativ påverkan på Bolagets finansiella ställning och resultat genom ökade kostnader till följd av nyrekryteringar och eventuella kostnader för extern personal som kan fylla kompetensgap under övergångsperioder.

Doxa bedömer sannolikheten för att risken förverkligas som låg med en medelhög negativ effekt om risken realiserar.

Konkurrensutsatt marknad

Doxa är verksam inom fastighetsbranschen, vilken präglas av betydande konkurrens. Bland noterade konkurrenter i kategorin investmentbolag finns främst ALM Equity, och bland nordiska aktörer inom private equity som är inriktade på fastigheter finns konkurrerande bolag som exempelvis NIAM, Genesta och NREP. Fastighetsbolag i olika storlekar, exempelvis Castellum, Balder, Nyfosa och Platzler, konkurrerar med Doxa genom att aktivt genomföra förvärv som kompletterar deras befintliga verksamhet. Doxas kon-

kurrenskraft är bland annat beroende av dess förmåga att förvärva intressanta fastighetsbolag eller fastigheter i attraktiva lägen, attrahera och behålla hyresgäster, förutse förändringar och trender i branschen och att snabbt anpassa sig till, till exempel, nuvarande och framtida marknadsbehov. Det finns en risk att konkurrenterna har större finansiella resurser än Doxa, bättre kapacitet att stå emot nedgångar på marknaden, bättre tillgång till potentiella förvävsobjekt, kan konkurrera mer effektivt och reagera snabbare på förändringar på de lokala marknaderna. Dessutom kan konkurrenterna ha en högre tolerans för lägre avkastningskrav och mer effektiva teknikplattformar. Vidare kan Doxa behöva ådra sig ytterligare investeringskostnader för att hålla sina fastigheter konkurrenskraftiga i förhållande till konkurrenters fastigheter. Om Doxa inte kan konkurrera framgångsrikt kan det negativt påverka Bolagets förmåga att bedriva verksamheten i enlighet med Bolagets strategi.

Doxa bedömer sannolikheten för att risken förverkligas som låg med en medelhög negativ effekt om risken realiserar.

Legala och regulatoriska risker

Tvister

Doxa är, via portföljbolaget Serneke och specifikt Sernekes dotterbolag Serneke Sverige AB, inblandade i tvister. Den största tvisten avser en tvist med AB Svenska Bostäder avseende kvarteret Plankan i Stockholm, där Serneke stämts på 392 MSEK, varav 83 MSEK är reserverat. Enligt tingsrättens tidplan ska målet avgöras i tingsrätten efter huvudförhandling under hösten 2024. Därutöver finns en tvist med Linköpings kommun avseende Tinnerbäcksbadet på cirka 141 MSEK varav 90 MSEK är reserverat. Det finns även en tvist med AB Svenska Bostäder i projekt Vallgossen i Stockholm om totalt 96 MSEK varav 6 MSEK är reserverat. Utöver dessa tvister är Doxa part i ett skiljeförfarande avseende inlösen av aktierna i Serneke.

I övrigt är inte Doxa inblandat i någon väsentlig rättslig tvist eller ett skiljeförfarande som har, eller har haft, betydande effekter på Bolagets finansiella ställning eller lönsamhet. Bolaget känner inte heller till några omständigheter som skulle kunna leda till att en rättslig tvist eller ett skiljeförfarande skulle kunna uppkomma. Det finns däremot risk att Bolaget kan komma att bli inblandat i sådana tvister i framtiden vilket skulle kunna innebära ökade kostnader för Bolaget som skulle kunna försämra Bolagets resultat och finansiella ställning. En tvist skulle även kunna bli resurskrävande för Bolaget vilket skulle kunna få

negativ påverkan på Bolagets förmåga att bedriva den dagliga verksamheten.

Doxa bedömer sannolikheten för att risken förverkligas som medelhög med en medelhög negativ effekt om risken realiserar.

Skattemässiga risker

Doxas verksamhet påverkas av vid var tid gällande skatteregler och förändringar av dessa regler får således effekter för Doxa. Förändringar av fastighetsskatten och andra skatter såsom bolagsskatt, mervärdesskatt, stämpelskatt och andra pålagor skulle kunna ha en negativ inverkan på Doxas verksamhet och resultat. Hanteringen av skatterättsliga frågor inom Doxa baseras på tolkningar av gällande relevant skattelagstiftning, praxis på skatteområdet och andra skatteföreskrifter samt ställningstaganden från Skatteverket. Vidare inhämtar Doxa regelbundet råd från oberoende skatteexperter i dessa frågor. Om Doxas tolkning av skattelagstiftning, praxis på skatteområdet och andra skatteföreskrifter eller dess tillämplighet är felaktig, eller om gällande lagar, praxis, föreskrifter eller tolkningar av dessa eller den administrativa praxisen i förhållande till dessa förändras, inklusive ändringar med retroaktiv verkan, kan Doxas tidigare och nuvarande hantering av skattefrågor ifrågasättas. Om skattemyndigheter med framgång gör gällande sådana anspråk, kan detta leda till en ökad skattekostnad för Doxa, inklusive skattetillägg och ränta.

Doxa bedömer sannolikheten för att risken förverkligas som låg med en medelhög negativ effekt på Doxas rörelseresultat om risken realiserar.

Miljörisk

Fastighetsförvärv, vilket är en viktig del av Doxas löpande verksamhet och strategi, medför en risk för förvärv av förorenade fastigheter. Utgångspunkten för ansvaret avseende föroreningar och andra miljökador är enligt gällande miljölagstiftning att verksamhetsutövaren, nuvarande och tidigare, bär ansvaret. Doxa bedriver ingen verksamhet som är tillståndspliktig enligt miljöbalken. Det kan dock finnas, eller tidigare kan ha funnits, hyresgäster på fastigheterna som ägs direkt eller indirekt av Bolaget som bedriver verksamhet som kräver tillstånd i enlighet med miljöbalken. Det kan inte uteslutas att befintliga eller tidigare bedrivna verksamheter på fastigheterna skulle kunna föranleda miljörisker som väsentligen skulle kunna påverka Doxa negativt och även leda till svårigheter att avyttra den ifrågasatt fastigheten. Således finns det en risk att Doxa skulle åläggas att

bekosta marksanering eller avhjälpande, vilket skulle kunna leda till ökade kostnader och därmed framför allt påverka Bolagets resultat negativt.

Doxa bedömer sannolikheten för att risken förverkligas som låg med en medelhög negativ effekt om risken realiserar.

Tillstånd och myndighetsbeslut

Doxas verksamhet är i hög utsträckning beroende av lagar och förordningar samt myndighetsbeslut avseende exempelvis plan- och byggåtgärder, miljö, säkerhet och uthyrning. Även om Bolaget bedömer att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande lagar och förordningar finns det risk att en myndighet kan komma att tolka dessa på ett annat sätt. För att Bolagets fastigheter ska kunna användas och utvecklas som avsetts kan det krävas tillstånd och beslut, innefattande bland annat detaljplaner och olika former av fastighetsbildningar. Det finns en risk att Bolaget i framtiden inte beviljas de tillstånd eller erhåller de beslut som krävs för att bedriva och utveckla verksamheten på ett önskvärt sätt, vilket kan påverka Bolagets resultat och finansiella ställning negativt. Det finns även risk att förändringar sker i tillämplig lagstiftning för Bolaget eller kunder till Bolaget, vilket kan få till följd att Bolaget inte fullt ut kan bedriva verksamheten i enlighet med Bolagets strategi.

Doxa bedömer sannolikheten för att risken förverkligas som låg med en låg negativ effekt om risken realiserar.

Finansiella risker

Finansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte kan erhållas eller endast kan erhållas på villkor som är oförmånliga för Bolaget. Att Doxa har tillgång till finansiering är en grundläggande förutsättning för fortsatt tillväxt. Bolaget finansierar huvudsakligen sin verksamhet genom en kombination av eget kapital och upplåning från kreditinstitut. Per den 31 mars 2024 uppgick Doxas finansiella skulder till 371,8 MSEK, varav 153,9 MSEK avsåg långfristiga skulder. Det finns en risk att Doxa i framtiden inte lyckas erhålla nödvändig finansiering, exempelvis till följd av ett ogynnsamt finansiellt klimat, eller att nödvändig finansiering endast kan erhållas på villkor som är oförmånliga för Bolaget, som ett resultat av exempelvis variationer i marknadsräntan. Om Doxa misslyckas med att anskaffa nödvändigt kapital i framtiden skulle detta kunna få en negativ effekt på Bolagets finansiella ställning och resultat då ökade finansieringskostnader minskar portföljbolagens avkastning

vilket i sin tur kan medföra att värderingarna av Doxas portföljinnehav måste skrivas ner. Om risken skulle inträffa skulle detta även innebära en negativ effekt på Doxas tillväxtstrategi.

Doxa bedömer sannolikheten för att risken förverkligas som medelhög med en hög negativ effekt om risken realiserar.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk avser risken att Bolaget inte har tillgång till likvida medel eller kreditutrymme för att täcka sina betalningsåtaganden, inklusive räntebetalningar, utan att kostnaden för att erhålla betalningsmedel ökar avsevärt. Per den 31 mars 2024 uppgick Koncernens likvida medel, inklusive kortfristiga fordringar, till 44,9 MSEK. Det finns en risk att Bolagets finansieringskällor skulle visa sig vara otillräckliga. Brist på likviditet för täckande av större betalningsåtaganden kan negativt påverka Doxas verksamhet och finansiella ställning. I det fall risken materialiserar kan det leda till behov av tillskott på nytt eget kapital genom nyemissioner för att täcka de finansiella åtaganden som inte efterlevs vilket i sin tur medför en risk för utspädning av aktier.

Doxa bedömer sannolikheten för att risken förverkligas som medelhög med en hög negativ effekt om risken realiserar.

Motpartsrisk

Doxa är exponerat mot risken att motparter inte fullgör sina åtaganden att betala avtalad hyra, köpeskilling eller i övrigt fullgöra sina förpliktelser. Doxas eller Doxas portföljbolags befintliga och potentiella kunder kan hamna i situationer, till exempel på grund av ekonomiska förhållanden, som medför att de inte längre kan erlagga avtalade hyror i tid eller i övrigt fullgöra sina förpliktelser. Vidare skulle nya utvecklings- och renoveringsprojekt kunna försenas på grund av att leverantörer inte kan leverera i tid eller att entreprenörer inte kan slutföra projekt såsom planerat. Under räkenskapsåret 2023 uppgick Doxas hyresintäkter till 183,0 MSEK. Om Doxas eller Doxas portföljbolags motparter inte kan, eller vill, uppfylla sina åtaganden gentemot Bolaget skulle det kunna få en negativ effekt på Bolagets finansiella ställning och resultat. Doxa skulle exempelvis kunna tvingas skriva ner värdet på portföljbolagen i det fall portföljbolagen drabbas av större hyresförluster som i sin tur påverkar portföljbolagens resultat negativt.

Doxa bedömer sannolikheten för att risken förverkligas som medelhög med en medelhög negativ effekt om risken realiserar.

Ränterisk

Det finns en risk att Doxas kassaflöde eller verkliga värde på finansiella placeringar varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. Per den 31 mars 2024 uppgick Bolagets räntebärande skulder till 350,2 MSEK. Utöver dessa räntebärande skulder finns även räntebärande skulder i Doxas portföljbolag. En framtida räntehöjning kan exempelvis få en negativ effekt på Doxas resultat. En betydande faktor som påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Marknadsräntor påverkas främst av den förväntade inflationstakten. De kortare räntorna påverkas främst av Riksbankens styrränta vilken utgör ett penningpolitiskt styrinstrument. I tider med stigande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas öka, vilket skulle kunna innebära ökade finansieringskostnader och därmed lägre resultat i portföljbolagen vilket i sin tur skulle kunna medföra en negativ effekt på Doxas resultat och finansiella ställning genom nedskrivningar av värdet på Doxas portföljbolag i Bolagets balansräkning.

Doxa bedömer sannolikheten för att risken förverkligas som låg med en hög negativ effekt om risken realiserar.

Risker relaterade till Bolaget aktie och Företrädesemissionen**Risker relaterade till utspädning**

Framtida emissioner kan påverka aktiernas värde negativt och leda till utspädning. Doxa har historiskt delvis finansierat sin verksamhet genom nyemissioner av aktier och kan även i framtiden av olika anledningar komma att genomföra aktiekapitalökningar genom företrädesemissioner eller riktade emissioner, bland annat för att finansiera framtida förvärv eller genomföra andra investeringar. Sådana aktiekapitalökningar kommer att leda till en utspädning av ägandet för aktieägare som inte deltar i en sådan emission eller väljer att inte utöva sin rätt att teckna aktier. Sådana utspädningar skulle kunna ha en negativ inverkan på Doxas aktiekurs, resultatet per aktie och substansvärdet per aktie. Vid det fall aktieägare inte erbjuds eller kan delta i framtida emissioner påverkar detta även dessa aktieägares ägarandel i Bolaget negativt då det totala antalet aktier i Doxa ökar.

Doxa bedömer sannolikheten för att risken förverkligas som hög med en medelhög negativ effekt om risken realiserar.

Utdelning

Tidpunkten för, och storleken på, eventuella utdelningar föreslås av styrelsen. Styrelsen har meddelat att utdelning inte kommer att föreslås förrän stabil lönsamhet har uppnåtts. Framtida utdelningar kan således helt utebli. Om utdelning inte betalas finns en risk för att aktien blir mindre attraktiv för investerare vilket kan leda till sämre möjlighet för aktieägare att omsätta sitt aktieinnehav.

Doxa bedömer sannolikheten för att risken förverkligas som låg med en medelhög negativ effekt om risken realiserar.

Teckningsförbindelser och garantiåtaganden ej säkerställda

I samband med Företrädesemissionen har Bolaget erhållit teckningsförbindelser och garantiåtaganden från ett konsortium av investerare. Totalt uppgår teckningsförbindelser till cirka 294,0 MSEK och garantiåtaganden till cirka 348,7 MSEK, vilket tillsammans motsvarar 100 procent av Företrädesemissionen. Dessa teckningsförbindelser och garantiåtaganden är inte säkerställda genom pantsättning, spärrmedel eller liknande arrangemang. Därmed skulle det, om samtliga eller delar av dessa förbindelser inte skulle infrias, finnas en risk att Erbjudandet inte tecknas i planerad grad, med verkan att Bolaget skulle tillföras mindre kapital än beräknat för att finansiera rörelsen.

Om de som lämnat garantiåtaganden enligt ovan inte fullföljer sina åtaganden riskerar del av emissionslikviden från Företrädesemissionen utebli. Om Bolaget inte lyckas resa tillräckligt kapital genom Företrädesemissionen riskerar Bolaget försättas i en finansiellt utmanande situation. Detta skulle i sin tur påverka Bolagets aktiekurs, finansiella ställning och verksamhet negativt.

Doxa bedömer sannolikheten för att risken förverkligas som låg med en hög negativ effekt om risken realiserar.

Villkor för värdepapperen

Allmän information om aktierna

Aktierna i Doxa har emitterats i enlighet med svensk rätt och bestämmelserna i aktiebolagslagen (2005:551). Rättigheter som är förenade med aktier emitterade av Bolaget, inklusive de rättigheter som följer av Bolagets bolagsordning, kan endast justeras i enlighet med förfaranden som anges i nämnda lag. Doxas aktier är upptagna till handel på Nasdaq First North Growth Market med kortnamn DOXA. Aktiens ISIN-kod är SE0005624756.

Doxa är ett publikt avstämningsbolag och Bolagets aktier är kontoförda i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. Registret förs av Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm. Inga aktiebrev är utfärdade för Bolagets aktier. Aktierna i Bolaget är denominerade i SEK, är av samma klass och är utställda till innehavare.

Samtliga till aktien knutna rättigheter tillkommer den som är registrerad i den av Euroclear förda aktieboken. Samtliga aktier är emitterade och fullt betalda. Varje aktie berättigar till en (1) röst på Bolagets bolagsstämma. Varje röstberättigad aktieägare får vid bolagsstämma rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädde aktier. Aktieägare har normalt företrädesrätt till teckning av nya aktier, teckningsoptioner och konvertibla skuldebrev i enlighet med aktiebolagslagen, såvida inte bolagsstämman eller styrelsen med stöd av bolagsstämmans bemyndigande beslutar om avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt.

Varje aktie ger lika rätt till andel av Bolagets tillgångar och vinst. Vid en eventuell likvidation av Bolaget har aktieägare rätt till andel av överskott i förhållande till det antal aktier som aktieägaren innehar. Inga begränsningar föreligger avseende aktiernas överlåtbarhet.

Skattelagstiftningen i respektive investerares medlemsstat och Bolagets registreringsland kan komma att inverka på inkomsterna från värdepapperen.

Bemyndiganden

Årsstämman den 29 april 2024 beslutade att bemyndiga styrelsen att fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, med eller utan avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt och med eller utan villkor

om apport, kvittning eller andra villkor, besluta om nyemission av aktier, teckningsoptioner och/eller konvertibler. Antalet aktier som ska kunna ges ut, eller, vid emission av teckningsoptioner eller konvertibler, tillkomma efter utnyttjande eller konvertering, med stöd av bemyndigandet är begränsat till 30 procent av det vid tidpunkten för kallelsen till årsstämman 2024 antalet utestående aktier. Syftet med bemyndigandet är att öka Bolagets finansiella flexibilitet och styrelsens handlingsutrymme. Om styrelsen beslutar om emission utan företrädesrätt för aktieägarna så ska skälet vara att kunna bredda ägarkretsen, anskaffa eller möjliggöra anskaffning av rörelsekapital, öka likviditeten i aktien, genomföra förvärv av företag, fastigheter eller aktier i fastighetsbolag, genomföra andra investeringar, såsom exempelvis investeringar i egna pågående eller framtida projekt, eller anskaffa eller möjliggöra anskaffning av kapital för nyss nämnda syften.

Företrädesemissionen

Bolagets styrelse beslutade den 5 juni 2024, under förutsättning av bolagsstämmans godkännande, att öka Bolagets aktiekapital genom en nyemission av aktier i Bolaget med företrädesrätt för befintliga aktieägare. Styrelsens beslut om Företrädesemissionen godkändes vid extra bolagsstämma den 24 juni 2024. Företrädesemissionen kommer, vid fullteckning, att medföra ett initialt kapitaltillskott om cirka 642,8 MSEK före emissionskostnader genom utgivande av högst 642 765 335 aktier, till en teckningskurs om 1,00 SEK per aktie. Företrädesemissionen genomförs i enlighet med svensk rätt och valutan för Företrädesemissionen är SEK. Företrädesemissionen förväntas registreras vid Bolagsverket omkring vecka 30, 2024. Den angivna tidpunkten för registrering är preliminär och kan komma att ändras.

Utdelning

Beslut om vinstutdelning fattas av bolagsstämman och utbetalning ombesörjs av Euroclear. Utdelning får endast ske med ett sådant belopp att det efter utdelningen finns full täckning för Bolagets bundna egna kapital och endast om utdelningen framstår som försvarlig med hänsyn till (i) de krav som verksam-

hetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet, samt (ii) Bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt (den s k försiktighetsregeln). Som huvudregel får aktieägarna inte besluta om utdelning av ett större belopp än vad styrelsen föreslagit eller godkänt. Rätt till utdelning tillkommer den som är registrerad som aktieägare i den av Euroclear förda aktieboken på den avstämningsdag för utdelning som beslutas av bolagsstämman. Utdelning utbetalas normalt som ett kontant belopp per aktie genom Euroclears försorg. Utdelning kan även ske i annan form än kontant utdelning (s k sakutdelning). Om aktieägare inte kan nås för mottagande av utdelning kvarstår aktieägarens fordran på Bolaget och begränsas endast genom allmänna regler för preskription. Fordran förfaller som huvudregel efter tio år. Vid preskription tillfaller hela beloppet Bolaget. Bolaget tillämpar inte några restriktioner eller särskilda förfaranden vad avser kontant utdelning till aktieägare bosatta utanför Sverige, med undantag för eventuella begränsningar som följer av bank- och clearingsystem sker utbetalning på samma sätt som för aktieägare bosatta i Sverige. Skattelagstiftningen i såväl Sverige som aktieägarens hemland kan påverka intäkterna från eventuell utdelning som utbetalas, se mer under avsnittet *"Skattefrågor i samband med Företrädesemissionen"* nedan. För aktieägare som inte är skatterättsligt hemmahörande i Sverige utgår dock normalt svensk kupongskatt.

Skattefrågor i samband med Företrädesemissionen

Skattelagstiftningen i investerarens hemland och Sverige kan inverka på eventuella inkomster som erhålls från de aktier som erbjuds genom Erbjudandet. Beskattning av eventuell utdelning, liksom kapitalvinstbeskattning och regler om kapitalförluster vid avyttring av värdepapper, beror på varje enskild aktieägares specifika situation, exempelvis ifall aktieägaren är obegränsat eller begränsat skattskyldig i Sverige, om aktieägaren förvarar aktierna på ett investeringssparkonto, eller om aktieägaren äger aktierna som fysisk eller juridisk person. Vidare gäller särskilda skatteregler för vissa typer av skattskyldiga, exempelvis investmentföretag och försäkringsföretag, och vissa typer av investeringsformer. Varje innehavare av aktier och teckningsrätter bör därför rådfråga en skatterådgivare för att få information om de särskilda konsekvenserna som kan uppstå i det enskilda fallet, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska skatteregler och skatteavtal.

Offentliga uppköpserbudanden och tvångsinlösen

Bolagets aktier omfattas av de regler om offentliga uppköpserbudanden som utfärdats av Aktiemarknadens självregleringskommitté (Takeover-regler för vissa handelsplattformar). Ett offentligt uppköpserbudande kan gälla alla eller en del av aktierna i ett bolag, och kan antingen vara frivilligt eller obligatoriskt (s k budplikt). Budplikt uppstår när en aktieägare, ensam eller tillsammans med närstående, uppnår ett innehav som representerar minst tre tiondelar av röstetalet för samtliga aktier i ett bolag.

Ett bolag får endast efter beslut av bolagsstämman vidta åtgärder som är ägnade att försämra förutsättningarna för ett erbjudandes lämnande eller genomförande, om styrelsen eller verkställande direktören i bolaget har grundad anledning att anta att ett sådant erbjudande är nära förestående, eller om ett sådant erbjudande har lämnats.

Vid ett offentligt uppköpserbudande ska en aktieägare under acceptfristen ta ställning till erbjudandet. En aktieägare har rätt att antingen acceptera eller förkasta erbjudandet. En aktieägare som har accepterat ett offentligt uppköpserbudande är som utgångspunkt bunden av sin accept. En aktieägare kan dock under vissa omständigheter återkalla sin accept, till exempel om lämnad accept har varit villkorad av uppfyllandet av vissa villkor. Om en aktieägare väljer att förkasta, eller inte besvarar, ett offentligt uppköpserbudande kan aktieägarens aktier bli föremål för tvångsinlösen för det fall den som lämnat erbjudandet uppnår ett innehav som representerar mer än nio tiondelar av aktierna i aktiebolaget genom erbjudandet.

Tvångsinlösen innebär att en majoritetsaktieägare som innehar mer än nio tiondelar av aktierna i ett bolag, oavsett aktiernas röstvärde, har en lagstadgad rättighet att lösa in återstående aktier som inte redan innehas av majoritetsaktieägaren. På motsvarande sätt har den vars aktier kan lösas in rätt att få sina aktier inlösta av majoritetsaktieägaren. Priset på aktier som inlöses genom tvångsinlösen kan fastställas på två sätt. Om majoritetsaktieägaren har lämnat ett offentligt uppköpserbudande till andra aktieägare vilket accepterats av minst nio tiondelar av aktieägarna, ska lösenbeloppet motsvara det erbjudna vederlaget för aktierna, om inte särskilda skäl motiverar annat. I övriga fall ska lösenbeloppet för aktierna motsvara det pris som kan påräknas vid en försäljning av aktierna under normala förhållanden. Denna process för bestämmande av skälig ersättning för

aktier som inlösen genom tvångsinlösen utgör en del i det aktiebolagsrättsliga minoritetsskyddet, vilket har till syfte att skapa en rättvis behandling av samtliga aktieägare. Eventuella tvister om inlösen ska prövas av skiljemän.

Bolagets aktier är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningskyldighet. Det har inte förekommit några offentliga uppköpserbjudanden beträffande Bolagets aktier under det innevarande eller föregående räkenskapsåret.

Närmare uppgifter om Erbjudandet

Företrädesrätt till teckning

De som på avstämningsdagen den 26 juni 2024 är registrerade som aktieägare i den av Euroclear för Bolagets räkning förda aktieboken äger företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier som innehas på avstämningsdagen.

För varje befintlig aktie som innehas på avstämningsdagen erhålls en (1) teckningsrätt. Teckningsrätterna berättigar innehavaren att teckna nya aktier med företrädesrätt, varvid en (1) teckningsrätt ger rätt till teckning av en (1) ny aktie.

Emissionsvolym

Erbjudandet omfattar högst 642 765 335 aktier. Det totala emissionsbeloppet uppgår till högst cirka 642,8 MSEK före emissionskostnader.

Teckningskurs

Teckningskursen är 1,00 SEK per aktie. Courtage utgår ej.

Avstämningsdag

Avstämningsdag hos Euroclear för rätt till deltagande i Företrädesemissionen var den 26 juni 2024. Sista dag för handel i Bolagets aktie med rätt till deltagande i Företrädesemissionen var den 24 juni 2024. Första dag för handel i Bolagets aktie utan rätt till deltagande i Företrädesemissionen var den 25 juni 2024.

Teckningstid

Teckning av nya aktier med stöd av teckningsrätter ska ske under tiden från och med den 28 juni 2024 till och med den 12 juli 2024. Styrelsen i Bolaget förbehåller sig rätten att förlänga teckningstiden. En eventuell förlängning kommer att offentliggöras av Bolaget genom pressmeddelande senast den 12 juli 2024.

Teckningsrätter

För varje befintlig aktie som innehas på avstämningsdagen erhålls en (1) teckningsrätt. Teckningsrätterna berättigar innehavaren att teckna nya aktier med

företrädesrätt, varvid en (1) teckningsrätt ger rätt till teckning av en (1) ny aktie.

Handel med teckningsrätter

Handel med teckningsrätter äger rum på Nasdaq First North Stockholm under perioden 28 juni 2024 till och med den 9 juli 2024. Aktieägare ska vända sig direkt till sin bank eller annan förvaltare med erforderliga tillstånd för att genomföra köp och försäljning av teckningsrätter. Teckningsrätter som förvärvas under ovan nämnda handelsperiod ger, under teckningstiden, samma rätt att teckna aktier som de teckningsrätter aktieägare erhåller baserat på sina innehav i Bolaget på avstämningsdagen.

Ej utnyttjade teckningsrätter

Teckningsrätter vilka ej sålts senast den 9 juli 2024 eller utnyttjas för teckning av aktier senast den 12 juli 2024 kommer att bokas bort från samtliga VP-konton utan ersättning. Ingen särskild avisering sker vid bortbokningen av teckningsrätter.

Emissionsredovisning och teckning

Direktregistrerade aktieägare

De aktieägare eller företrädare för aktieägare som på avstämningsdagen den 26 juni 2024 var registrerade hos Euroclear, erhåller förtryckt emissionsredovisning med vidhängande inbetalningsavi. Information kommer att finnas tillgänglig på Nordic Issuings hemsida (www.nordic-issuing.se) samt på Bolagets hemsida (www.doxa.se). Den som är upptagen i den i anslutning till aktieboken särskilt förda förteckning över panthavare med flera, erhåller inte någon information utan underrättas separat. VP-avi som redovisar registreringen av teckningsrätter på aktieägares VP-konto utsändes ej.

Teckning med stöd av företrädesrätt

Teckning med stöd av företrädesrätt ska ske genom samtidig kontant betalning senast den 12 juli 2024. Teckning genom betalning ska göras antingen med den förtryckta inbetalningsavi som bifogas emis-

sionsredovisningen, eller genom teckning på Nordic Issuings plattform enligt följande två alternativ:

1. Emissionsredovisning (förtryckt inbetalningsavi från Euroclear)

I det fall samtliga på avstämningsdagen erhållna teckningsrätter önskas utnyttjas för teckning ska endast den förtryckta inbetalningsavin användas som underlag för teckning genom kontant betalning.

2. Teckning via Nordic Issuing med stöd av teckningsrätter

I det fall ett annat antal teckningsrätter än vad som framgår av den förtryckta emissionsredovisningen utnyttjas för teckning, t.ex. genom att teckningsrätter förvärvats eller avyttrats, ska teckning med stöd av teckningsrätter göras på Nordic Issuings plattform <https://minasidor.nordic-issuing.se/> och användas som underlag för teckning genom kontant betalning. Aktieägaren ska logga in på plattformen och uppge det antal teckningsrätter som önskar utnyttjas, antal aktier som denne tecknar sig för samt belopp att betala. Anmälan är bindande.

Information till banker/förvaltare avseende teckning

Första dagen i teckningstiden skickar Nordic Issuing ut mejl innehållandes Prospekt, kort sammanfattning kring erbjudandet samt anmälningssedlar som samtliga banker/förvaltare kan använda för teckning med och utan stöd av teckningsrätter för sina underliggande kunder.

Nordic Issuing förbehåller sig rätten att bortse från anmälningssedlar inkomna via postgång, då det inte kan garanteras att de mottas innan sista dagen i teckningstiden om de postas.

Förvaltarregistrerade aktieägare

Aktieägare vars innehav av aktier i Bolaget är förvaltarregistrerade hos bank eller annan förvaltare erhåller ingen emissionsredovisning. Teckning och betalning ska istället ske i enlighet med anvisningar från respektive bank eller förvaltare. Observera att när nyttjande av teckningsrätter sker via en bank respektive förvaltare bör detta ske tidigt i teckningstiden på grund av att respektive bank/förvaltare kan sätta olika tidsgränser för sista dag för teckning.

Teckning utan stöd av företrädesrätt

Teckning av aktier utan företrädesrätt ska ske under samma period som teckning av aktier med företrädesrätt, det vill säga från och med den 28 juni 2024 till och

med den 12 juli 2024. Styrelsen i Bolaget förbehåller sig rätten att under alla omständigheter förlänga teckningstiden och tiden för betalning. En sådan förlängning ska meddelas senast sista dagen i teckningsperioden och offentliggöras av Bolaget.

Anmälan om att teckna aktier utan företrädesrätt ska göras på Nordic Issuings plattform <https://minasidor.nordic-issuing.se/>.

För förvaltarregistrerade aktieägare ska anmälan om teckning av aktier utan företrädesrätt göras till respektive förvaltare och i enlighet med instruktioner från denne, eller om innehavet är registrerat hos flera förvaltare, från envar av dessa. För att kunna återropa subsidiär företrädesrätt krävs det att teckningen utförs via förvaltaren då det annars inte finns någon möjlighet att identifiera en viss tecknare som tecknat aktier såväl med som utan stöd av teckningsrätter.

Ofullständig eller felaktigt ifylld teckning kan komma att lämnas utan avseende. Det är endast tillåtet att anmäla en "Teckning utan stöd av teckningsrätter". Teckningen ska ske senast den 12 juli 2024. Anmälan är bindande.

Teckning från konton som omfattas av specifika regler

Observera att den som har en depå med specifika regler för värdepapperstransaktioner, exempelvis investeringssparkonto (ISK) eller kapitalförsäkringskonto (KF), måste kontrollera med den bank eller förvaltare som för kontot, om förvärv av värdepapper inom ramen för erbjudandet är möjligt. Anmälan ska i så fall göras i samförstånd med den bank/förvaltare som för kontot.

Teckning över 15 000 EUR

I det fall att teckning uppgår till eller överstiger 15 000 EUR ska penningtvättsformulär ifyllas och insändas till Nordic Issuing enligt lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism. Observera att Nordic Issuing inte kan leverera värdepapper, trots att betalning inkommit, förrän penningtvättskontrollen är Nordic Issuing tillhanda.

Aktieägare bosatta i utlandet

Aktieägare bosatta utanför Sverige (avser dock ej aktieägare bosatta i USA, Australien, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Sydafrika, Hong Kong, Schweiz, Singapore, Sydkorea, Ryssland, Belarus eller andra länder där deltagande förutsätter ytterligare prospekt, registrering eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt) och vilka äger rätt att teckna aktier i Före-

trädesemissionen, kan vända sig till Nordic Issuing för information om teckning och betalning.

På grund av restriktioner i värdepapperslagstiftningen i USA, Australien, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Sydafrika, Hong Kong, Schweiz, Singapore, Sydkorea, Ryssland, Belarus eller andra länder där deltagande förutsätter ytterligare prospekt, registrering eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt, kommer inga teckningsrätter att erbjudas innehavare med registrerade adresser i något av dessa länder. I enlighet därmed riktas inget erbjudande att teckna aktier i Bolaget till aktieägare i dessa länder.

Utan hinder av någon annan bestämmelse i detta dokument, den förtryckta emissionsredovisningen eller anmälningssedlarna, förbehåller sig Bolaget rätten att tillåta vilken person som helst att ansöka om nya värdepapper i Företrädesemissionen om Bolaget är övertygad om att transaktionen i fråga är undantagen från eller inte omfattas av de lagar eller förordningar som ger upphov till begränsningarna i fråga.

Tilldelning vid teckning utan företrädesrätt

För det fall att inte samtliga aktier tecknas med stöd av företrädesrätt ska styrelsen besluta om tilldelning inom ramen för Företrädesemissionens högsta belopp. Tilldelning sker på följande grunder:

- (i) i första hand till de som har tecknat aktier med stöd av teckningsrätter och som önskar teckna ytterligare aktier (oavsett om dessa var aktieägare på avstämningsdagen eller ej), och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning;
- (ii) i andra hand till övriga som har anmält intresse av att teckna aktier utan stöd av teckningsrätter (och som inte omfattas av punkten (i) ovan), och i den mån detta inte kan ske, genom lottning;
- (iii) i tredje hand till de som har lämnat emissionsgarantier avseende teckning av aktier.

Besked om tilldelning av aktier tecknade utan företrädesrätt

Besked om eventuell tilldelning av aktier, tecknade utan företrädesrätt, lämnas genom översändande av tilldelningsbesked i form av en avräkningsnota via e-post. Avräkningsnotor är beräknade att skickas ut snarast efter avslutad teckningsperiod och likvid ska enligt instruktion på avräkningsnotan erläggas senast tre (3) bankdagar därefter. Notera att det inte finns någon möjlighet att dra beloppet från angiven depå. Erlägg inte likvid i rätt tid kan aktier komma att överlåtas till annan. Skulle försäljningspriset vid sådan

överlåtelse komma att understiga priset enligt erbjudandet, kan den som ursprungligen erhållit tilldelning av dessa aktier komma att få svara för hela eller delar av mellanskillnaden. Något meddelande lämnas inte till den som inte erhållit tilldelning.

Offentliggörande av utfallet i Företrädesemissionen

Offentliggörandet av utfallet i Företrädesemissionen är planerat till den 15 juli 2024, eller snarast möjligt efter teckningstiden avslutats. Bolaget kommer att publicera utfallet av Företrädesemissionen genom ett pressmeddelande.

Betald tecknad aktie (BTA)

Teckning genom betalning registreras hos Euroclear så snart detta kan ske, vilket normalt innebär några bankdagar efter betalning. Därefter erhåller direktregistrerad tecknare en VP-avi med bekräftelse på att inbokning av betalda tecknade aktier (BTA) skett på tecknarens VP-konto. Tecknade aktier är bokförda som BTA på VP-kontot tills Företrädesemissionen blivit registrerad hos Bolagsverket. Aktieägare vilka har sitt innehav på depå hos bank eller förvaltare erhåller information från respektive förvaltare.

Handel med BTA

Handel med BTA äger rum på Nasdaq First North Stockholm från och med den 28 juni 2024 fram till dess att Företrädesemissionen registrerats hos Bolagsverket. Tecknade aktier är bokförda som BTA på tecknarens VP-konto eller depå tills Företrädesemissionen blivit registrerad hos Bolagsverket, vilket beräknas ske omkring vecka 30, 2024.

Leverans av aktier

Så snart Företrädesemissionen registrerats hos Bolagsverket, vilket beräknas ske omkring vecka 30, 2024, ombokas BTA till aktier utan särskild avisering från Euroclear. För de aktieägare som har sitt aktieinnehav förvaltarregistrerat kommer information från respektive förvaltare.

Handel i aktien

Aktierna handlas på Nasdaq First North Growth Market. Aktierna handlas under kortnamnet "DOXA" och har ISIN-kod SE0005624756. De nya aktierna tas upp till handel i samband med att omvandling av BTA till aktier sker.

Rätt till utdelning

De nya aktierna medför rätt till utdelning för första gången på den första avstämningsdagen för utdelning som infaller efter det att de nya aktierna registrerats på Bolagsverket. De nya aktierna har samma rätt till utdelning som de befintliga aktierna.

Utspädning

Erbjudandet medför vid full teckning att antalet aktier i Bolaget ökar med 642 765 335 aktier från 642 765 335 aktier till 1 285 530 670 aktier, vilket motsvarar en utspädning om 50 procent av det totala antalet aktier och röster i Bolaget.

Teckning som medför skyldighet att anmäla investering enligt FDI-lagen

FDI-lagen gäller för Bolagets verksamhet. För det fall att teckning av aktier skulle medföra att en av investerarens innehav skulle överskrida gränsvärdena om 10, 20, 30, 50, 65 eller 90 procent av rösterna i Bolaget, behöver investeraren anmäla sin investering i enlighet med FDI-lagen. Denna anmälningsskyldighet gäller inte om investeraren tecknar aktier med företrädesrätt i förhållande till det antal aktier som investeraren äger på avstämningsdagen den 26 juni 2024.

Information om LEI- och NCI-nummer

Enligt det regelverk för värdepappershandel som trädde i kraft den 3 januari 2018 behöver alla investerare ha en global identifieringskod för att kunna genomföra värdepapperstransaktioner. Dessa krav medför att juridiska personer behöver ansöka om registrering av en så kallad Legal Entity Identifier (LEI) och fysiska personer ta reda på sitt National Client Identifier (NCI) för att kunna teckna aktier i Företrädesemissionen. Observera att det är tecknarens juridiska status som avgör om en LEI-kod eller NCI-nummer behövs, samt att Nordic Issuing kan vara förhindrad att utföra transaktionen åt personen i fråga om LEI-kod eller NCI-nummer (såsom tillämpligt) inte tillhandahålls. Juridiska personer som behöver erhålla en LEI-kod kan vända sig till någon av de leverantörer som finns på marknaden. Instruktioner för det globala LEI-systemet finns på [gleif.org](https://www.gleif.org). För fysiska personer som har enbart svenskt medborgarskap består NCI-numret av beteckningen "SE" följt av personens personnummer. Om personen i fråga har flera medborgarskap eller något annat än svenskt medborgarskap kan NCI-numret vara någon annan typ av nummer. Den som avser teckna aktier i Företrädesemissionen uppmanas att ansöka om registrering av en LEI-kod (juridiska personer) eller ta reda på sitt NCI-nummer

(fysiska personer) i god tid för att äga rätt att delta i Företrädesemissionen och/eller kunna tilldelas nya aktier som tecknas utan stöd av teckningsrätter.

Övrigt

Styrelsen för Bolaget äger inte rätt att avbryta, återkalla eller tillfälligt dra in erbjudandet att teckna nya aktier i Bolaget i enlighet med villkoren i Prospektet.

För det fall ett för stort belopp betalats in av en tecknare för tecknade aktier kommer Nordic Issuing att ombesörja att överskjutande belopp återbetalas. Nordic Issuing kommer i sådant fall att ta kontakt med tecknaren för uppgift om ett bankkonto som Nordic Issuing kan återbetala beloppet till. Ingen ränta kommer att utbetalas för överskjutande belopp. Teckning av nya aktier är oåterkallelig och tecknaren kan inte upphäva eller modifiera en teckning av nya aktier. En ofullständig eller felaktigt ifylld anmälningssedel/teckning kan komma att lämnas utan beaktande. Om likviden för tecknade aktier inbetalas för sent, är otillräcklig eller betalas på felaktigt sätt kan anmälan om teckning komma att lämnas utan beaktande eller teckning komma att ske med ett lägre belopp. Betald likvid som ej tagits i anspråk kommer att återbetalas. Om flera anmälningssedlar/teckningar av samma kategori inges kommer endast den anmälningssedel/teckning som senast kommit Nordic Issuing tillhanda att beaktas. För sent inkommen inbetalning av belopp som understiger 100 SEK återbetalas endast på begäran.

Teckningsförbindelser och garantiåtaganden

I samband med Erbjudandet har Doxa erhållit teckningsförbindelser och garantiåtaganden motsvarande 100 procent av Företrädesemissionen. Ingångna teckningsförbindelser och garantiåtaganden är emellertid inte säkerställda genom bankgaranti, spärrmedel, pantsättning eller liknande arrangemang.

Erhållna teckningsförbindelser uppgår till cirka 294,0 MSEK, motsvarande cirka 45,7 procent av Företrädesemissionen, och har erhållits från de parter som anges i nedan tabell. Ingen ersättning utgår för ingångna teckningsförbindelser.

Erhållna garantiåtaganden uppgår till cirka 348,7 MSEK, motsvarande cirka 54,3 procent av Företrädesemissionen, och har erhållits från de parter som anges i nedan tabell. Doxa ska för dessa garantiåtaganden erlägga kontant ersättning om åtta (8) procent av garanterat belopp, motsvarande totalt cirka 27,9 MSEK. Garantiåtaganden har ingåtts under juni 2024.

Namn	Tecknings- förbindelse	Garanti- åtagande	Summa	Del av Erbudandet
Greg Dingizian (via bolaget Agartha AB)*	101 008 772	54 531 556	155 540 328	24,20%
Erik Selin (via bolagen Erik Selin Fastigheter Aktiefbolag och Skandrenting AB)*	93 755 317	54 192 077	147 947 394	23,02%
Ajna Holding AB ¹⁾		90 000 000	90 000 000	14,00%
Weland Värdepapper Aktiefbolag ²⁾	27 675 439	50 000 000	77 675 439	12,08%
Fredrik Lundgren*		35 000 000	35 000 000	5,45%
Wilhelm Risberg*		35 000 000	35 000 000	5,45%
Bergendahl Invest AB ³⁾	30 000 000		30 000 000	4,67%
Fenja Capital I A/S ⁴⁾		15 000 000	15 000 000	2,33%
Marjan Dragicevic*	10 000 000		10 000 000	1,56%
Peter Strand*	9 000 000		9 000 000	1,40%
Anders Pettersson*	9 000 000		9 000 000	1,40%
Buntel AB ⁵⁾		8 000 000	8 000 000	1,24%
Munkekullen 5 Förvaltning AB ⁶⁾		7 000 000	7 000 000	1,09%
Fastighetsstaden Holding AB ⁷⁾	5 921 500		5 921 500	0,92%
Harry Nudel*	2 500 000		2 500 000	0,39%
Lars Ljungälv*	2 000 585		2 000 585	0,31%
Robin Gerum*	1 579 374		1 579 374	0,25%
Jacob Karlsson*	1 300 000		1 300 000	0,20%
Victor Persson*	300 000		300 000	0,05%
Mikael Ahlborn*	715		715	0,00%
Totalt	294 041 702	348 723 633	642 765 335	100,00%

* Fysiska personer som ingått garantiavtal kan nås på Bolagets adress, Doxa Aktiefbolag, Hyllie Stationstorg 2, 215 32 Malmö.

1) c/o Prashant Agarwal, Hvitfeldtsgratan 2a, 411 20 Göteborg.

2) c/o Weland AB, Malmgatan 34, 333 30 Smålandsstenar.

3) Box 14, 281 21 Hässleholm.

4) Østre Alle 102, 9000 Aalborg, Danmark

5) Ingmar Bergmans gata 2, 114 34 Stockholm.

6) c/o Molse, Munkekullsvägen 5, 429 43 Särö.

7) Spikgatan 15, 302 44, Halmstad.

Styrelse och ledande befattningshavare

Styrelse

Enligt Bolagets bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst tre och högst nio styrelseledamöter med högst fyra suppleanter. Bolagets styrelse består för närvarande av sex styrelseledamöter utan suppleanter. Styrelsen har sitt säte i Malmö kommun. Styrelseledamöterna är valda för tiden intill slutet av årsstämman 2025.

Greg Dingizian

Född 1960. Styrelseledamot sedan 2021 och styrelseordförande sedan 2024.

Erfarenhet: Greg har 35 års erfarenhet från fastighetsbranschen, bland annat som verkställande direktör för GOTIC AB, HSB Malmö samt grundare av Victoria Park AB, Swedish Logistic Property AB och Agartha AB. Därtill har han bland annat varit verkställande direktör för Wilh. Sonesson AB samt styrelseledamot i flera noterade och onoterade bolag. Greg valdes på nytt in i Doxas styrelse vid årsstämman 2021 efter att tidigare varit styrelseledamot i Doxa under 2016 och 2017.

Innehav i Doxa: 101 008 772 aktier via bolag (Agartha AB) samt förmånstagare till pensionsförsäkring med innehav om 7 456 343 aktier.

Övriga uppdrag: Övriga uppdrag består främst av att vara styrelseordförande, styrelseledamot och ägare av Agartha AB, styrelseordförande i Serneke Group AB samt styrelseledamot i Swedish Logistic Property AB.

Nina Nilsson Ulvinen

Född 1969. Styrelseledamot sedan 2022.

Erfarenhet: Nina har gymnasieutbildning, följt av vidareutbildningar inom hotell och restaurang management. Hon har tidigare varit VD och ägare för Hotel Mäster Johan samt VD för Malmö Arena Hotel. Nina är även koncernchef för Malmö Bra Bostad AB.

Innehav i Doxa: 1 000 000 teckningsoptioner av serie 2023/2026 och 500 000 teckningsoptioner av serie 2024/2027 A. Närstående juridiska personers innehav (Malmö Bra Bostad AB) uppgår till 69 566 666 aktier.

Övriga uppdrag: Koncernchef Malmö Bra Bostad. Styrelseledamot i flera bolag, däribland, Parkfast Arena

AB, Hotel Malmö Arena AB, BW Hospitality Group AB, BHG Uppsala AB, BHG Norrköping AB, Parkfast Aktiebolag och Nifred Holding AB.

Jacob Karlsson

Född 1986. Styrelseledamot sedan 2022.

Erfarenhet: Jacob har studerat fristående kurser med ekonomisk inriktning vid Kristianstad Högskola, Linnéuniversitetet och Lunds universitet. Han är grundare av, koncernchef och VD för K-Fast Holding AB (K-Fastigheter). Han har innehaft flertalet uppdrag i dotterbolag till K-Fast Holding AB och Fastighet Balder AB. Jacob har tidigare varit styrelseordförande och styrelseledamot i SWS Projekt AB och 39:10-12 Stubbarp AB samt styrelseledamot i Monlux Intl AB. Innan Jacob grundade K-Fastigheter 2010 arbetade han som placeringsrådgivare på Länsförsäkringar.

Innehav i Doxa: 1 300 000 aktier (genom kapitalförsäkring), 1 000 000 teckningsoptioner av serie 2023/2026 och 500 000 teckningsoptioner av serie 2024/2027 A.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot och verkställande direktör för K-Fast Holding AB. Styrelseordförande och styrelseledamot i Prefabfastigheter Finja Sverige AB och Paco Padel Court AB. VD och styrelseledamot i Ramsdalen 3:1 Fastighets AB. Styrelseledamot i Mjögäcks Entreprenad Aktiebolag, Jacob Karlsson AB, Jacob Karlsson Fastigheter AB, Novum Samhällsfastigheter AB, HOMEstate AB, Skåneflyg AB, DACAR Fastigheter AB och SOT Fastigheter Osby AB.

Peter Strand

Född 1971. Styrelseledamot sedan 2023.

Erfarenhet: Civilingenjörsexamen från Lunds tekniska högskola. Grundare till Swedish Logistic Property AB (publ) och styrelseordförande fram till 2020, verkställande direktör mellan åren 2020 till 2023 och vice styrelseordförande sedan 2023. Peter har tidigare arbetslivserfarenhet som, bland annat, VD för fastighetsbolagen Victoria Park AB, Annhem Fastigheter AB och Tribona AB samt ledande befattningar inom fastighetsbolagen Drott och Akelius.

Innehav i Doxa: 9 000 000 aktier och 1 000 000 teckningsoptioner av serie 2023/2026.

Övriga uppdrag: Övriga uppdrag består främst av att vara vice styrelseordförande i SLP samt styrelseledamot i Diös Fastigheter AB, BrainLit AB, Rikshem AB, Fridam AB, Fridam Fastigheter AB och Fridam Invest AB.

Lena Grimslätt

Född 1978. Styrelseledamot sedan 2023.

Erfarenhet: Civilingenjörsexamen Lantmäteri från Lunds tekniska högskola och kandidatexamen i företagsekonomi. Lena Grimslätt har nästan 20 års erfarenhet från fastighetsbranschen, särskilt inom den nordiska industri- och logistikmarknaden. Hon har tidigare innehaft andra ledande roller på JLL, såsom Head of JLL i Göteborg avseende affärsområdena Valuation, Leasing och Capital Markets. Dessförinnan har hon arbetat som affärsutvecklare på det noterade fastighetsbolaget Platzter samt som senior fastighetsvärderare på SBAB.

Innehav i Doxa: 1 000 000 teckningsoptioner av serie 2023/2026 och 500 000 teckningsoptioner av serie 2024/2027 A.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot i den ideella gymnastikföreningen ABGS.

Ola Serneke

Född 1971. Styrelseledamot sedan 2024.

Erfarenhet: Ola Serneke har en civilingenjörsexamen från Chalmers tekniska högskola. Han är grundare av Serneke Group AB och nuvarande vice ordförande i Serneke Group AB:s styrelse. Ola Serneke har över 25 års erfarenhet från bygg-, fastighets- och projektutvecklingsbranschen. Han har tidigare varit VD för Serneke Group AB samt innehaft olika chefsroller inom Peab.

Innehav i Doxa: 35 427 054 aktier via bolag.

Övriga uppdrag: Vice styrelseordförande i Serneke Group AB.

Ledande befattningshavare

Victor Persson

Född 1984. Verkställande direktör sedan 2022.

Erfarenhet: Victor har en examen från Handelshögskolan i Stockholm. Victor har mångårig erfarenhet av ledande befattningar inom fastighetsbranschen och kommer närmast från en tjänst som COO på Sponda (Blackstone). Han har tidigare arbetat i flera olika positioner på BlackRock Real Assets (Head of Nordics) och Unibail-Rodamco (Head of Investments Nordic).

Innehav i Doxa: 300 000 aktier, 2 500 000 teckningsoptioner av serie 2021/2024, 2 500 000 teckningsoptioner av serie 2023/2026 och 2 000 000 köpoptioner utställda av Agartha AB.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot och VD i Serneke Group AB samt bland annat styrelseledamot i Serneke Sverige AB, Fastighetsstaden Halmstad och Carousel Group AB.

Patrik Melin

Född 1977. Ekonomichef sedan 2022.

Erfarenhet: Patrik innehar en kandidatexamen i ekonomi från Högskolan i Kristianstad. Patrik har mångårig erfarenhet av ledande befattningar inom dental och fastighetsbranschen och kommer närmast från en tjänst som CFO på TePe Munhygienprodukter. Han har tidigare arbetat i flertalet CFO-roller inom IKEA koncernen, bland annat CFO för IKEAs fastighetsbolag Ingka Centres Europe.

Innehav i Doxa: 300 000 aktier, 500 000 teckningsoptioner av serie 2021/2024 och 750 000 teckningsoptioner av serie 2023/2026.

Övriga uppdrag: Inga övriga uppdrag.

Mikael Ahlborn

Född 1977. Fastighetschef sedan 2022.

Erfarenhet: Mikael har en MBA i Residential Real Estate från Akelius University. Mikael har mångårig erfarenhet av ledande befattningar inom fastighetsbranschen och kommer närmast från en tjänst som Regionchef på Heimstaden. Han har tidigare arbetat i flertalet ledande roller inom Akeliuskoncernen, bland annat som Head of Malmö för Akelius Residential Property AB.

Innehav i Doxa: 715 aktier, 500 000 teckningsoptioner av serie 2021/2024 och 750 000 teckningsoptioner av serie 2023/2026.

Övriga uppdrag: Inga övriga uppdrag.

Övriga upplysningar avseende styrelse och ledande befattningshavare

Det föreligger inte några familjeband eller andra närstående relationer mellan några av styrelseledamöterna och de ledande befattningshavarna. Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har några privata intressen som kan stå i strid med Bolagets intressen. Som framgår ovan har dock ett flertal styrelseledamöter och ledande befattningshavare ekonomiska intressen i Doxa genom innehav av aktier och/eller teckningsoptioner.

Under de senaste fem åren har ingen av Bolagets styrelseledamöter eller ledande befattningshavare

(i) dömts i bedrägerirelaterade mål, (ii) bundits vid ett brott och/eller blivit föremål för påföljder för ett brott av reglerings- eller tillsynsmyndighet (inbegripet erkända yrkessammanslutningar), eller (iii) förbjudits av domstol att vara medlem i en emittents förvaltnings-, lednings- eller tillsynsorgan eller från att ha ledande eller övergripande funktioner hos en emittent.

Samtliga styrelseledamöter och ledande befattningshavare kan nås via Bolagets kontor med adress Hyllie Stationstorg 2, 215 32 Malmö.

Ersättningar och förmåner till styrelse och ledande befattningshavare

Arvoden och andra ersättningar till styrelseledamöter beslutas av årsstämman. Vid årsstämman 2023 beslutades att styrelsearvode skulle utgå med 200 000 SEK till styrelsens ordförande och med 100 000 SEK till var och en av övriga styrelseledamöter som inte är anställda av Bolaget. I tabellen nedan presenteras en översikt över ersättningen till styrelsen och ledande befattningshavare för räkenskapsåret 2023. Bolaget har inga avsatta eller upplupna belopp för pensioner eller liknande förmåner efter styrelseledamöts eller ledande befattningshavare avträdande av tjänst eller uppdrag. Samtliga belopp anges i KSEK.

	Styrelse- arvode	Lön/ konsultarvode	Rörlig ersättning	Pension	Övriga förmåner	Summa
Styrelse						
Greg Dingizian	133	0	0	0	0	133
Nina Nilsson Ulvinen	100	0	0	0	0	100
Jacob Karlsson	100	0	0	0	0	100
Peter Strand	67	0	0	0	0	67
Lena Grimslätt	67	0	0	0	0	67
Ola Serneke*	0	0	0	0	0	0
Ledande befattningshavare						
Victor Persson	0	3 122	0	545	0	3 667
Patrik Melin	0	2 547	0	595	0	3 142
Mikael Ahlborn	0	1 428	0	369	0	1 797

Totalt

* Tillträdde som styrelseledamot 2024

Historisk finansiell information

Nedan presenteras historisk finansiell information för Doxa avseende räkenskapsåren 2022 och 2023 samt delårsperioden 1 januari 2024–31 mars 2024 med jämförelsesiffror för motsvarande period 2023 samt historisk finansiell information för Serneke avseende räkenskapsåren 2022 och 2023. Informationen för räkenskapsåren 2022 och 2023 är hämtad från Bolagets respektive Sernekes årsredovisningar och informationen för perioden 1 januari 2024–31 mars 2024 med jämförelsesiffror för motsvarande period 2023 är hämtad ur Bolagets delårsrapport för perioden 1 januari 2024–31 mars 2024. Den finansiella informationen i detta avsnitt bör läsas tillsammans med Bolagets och Sernekes reviderade årsredovisningar för räkenskapsåren 2022 och 2023, inklusive tillhörande noter och revisionsberättelser samt Bolagets oreviderade delårsrapport för perioden 1 januari 2024–31 mars 2024. De reviderade årsredovisningarna för räkenskapsåren 2022 och 2023 och den oreviderade delårsrapporten för perioden 1 januari 2024–31 mars 2024 har införlivats i Prospektet genom hänvisning, se avsnittet *"Handlingar införlivade genom hänvisning"*.

Doxas årsredovisningar för räkenskapsåren 2022 och 2023 har reviderats och revisionsberättelsen är fogad till årsredovisningarna. Delårsrapporten för perioden 1 januari 2024–31 mars 2024 har inte varit föremål för granskning av Bolagets revisor. Årsredovisningarna har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554), Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner, de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS), samt tolkningar från IFRS Interpretations Committee (IFRIC). Delårsrapporten för perioden 1 januari 2024–31 mars 2024 har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, IFRS och IAS 34 Delårsrapportering. Förutom Bolagets reviderade årsredovisningar för räkenskapsåren 2022 och 2023 har ingen information i Prospektet granskats eller reviderats av Bolagets revisor.

Sernekes årsredovisningar för räkenskapsåren 2022 och 2023 har reviderats och revisionsberättelsen är fogad till årsredovisningarna. Årsredovisningarna för Serneke har upprättats i enlighet med årsredovisnings-

lagen (1995:1554), Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner, de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS), samt tolkningar från IFRS Interpretations Committee (IFRIC). Utöver Sernekes reviderade årsredovisningar, angivna ovan, har ingen information i Prospektet granskats eller reviderats av Sernekes revisor.

Hänvisningar görs enligt följande:

- Doxas årsredovisning för räkenskapsåret 2022: Koncernens resultaträkning (sidan 26), Koncernens balansräkning (sidan 27), Koncernens rapport över förändring i eget kapital (sidan 28), Koncernens kassaflödesanalys (sidan 29), noter (sidorna 34–58) och revisionsberättelse (sidorna 60–61).

Doxas årsredovisning för räkenskapsåret 2022 finns på följande klickbara länk: [Årsredovisning 2022](#)

- Doxas årsredovisning för räkenskapsåret 2023: Koncernens resultaträkning (sidan 38), Koncernens balansräkning (sidan 39), Koncernens kassaflödesanalys (sidan 40), Koncernens rapport över förändring i eget kapital (sidan 41), noter (sidorna 46–67) och revisionsberättelse (sidorna 69–70).

Doxas årsredovisning för räkenskapsåret 2023 finns på följande klickbara länk: [Årsredovisning 2023](#)

- Doxas delårsrapport för perioden januari 2024–mars 2024: Koncernens resultaträkning (sidan 21), Koncernens balansräkning (sidan 22), Koncernens kassaflödesanalys (sidan 23), Koncernens rapport över förändring i eget kapital (sidan 24) och noter (sidorna 30–35).

Doxas delårsrapport för perioden 1 januari 2024–31 mars 2024 finns på följande klickbara länk: [Delårsrapport, 1 januari 2024–31 mars 2024](#)

- Sernekes årsredovisning för räkenskapsåret 2022: koncernens resultaträkning (sidan 78), koncernens rapport för totalresultat (sidan 79), koncernens rapport över finansiell ställning (sidan 80–81), koncernens rapport över förändringar i eget kapital (sidan 82–83), koncernens rapport

över kassaflöden (sidan 84), noter (sidorna 91–120) och revisionsberättelse (sidorna 122–125).

Sernekas årsredovisning för räkenskapsåret 2022 finns på följande klickbara länk: Årsredovisning 2022

- Sernekas årsredovisning för räkenskapsåret 2023: koncernens resultaträkning (sidan 7), koncernens rapport för totalresultat (sidan 8), koncernens rapport över finansiell ställning (sidorna 9–10), koncernens rapport över förändringar i eget kapital (sidorna 11–12), koncernens rapport över kassaflöden (sidan 13) och noter (sidorna 20–48).

Sernekas årsredovisning för räkenskapsåret 2023 finns på följande klickbara länk: Årsredovisning 2023

- Revisionsberättelse för Serneke för räkenskapsåret 2023

Revisionsberättelse för Serneke för räkenskapsåret 2023 finns på följande klickbara länk: Revisionsberättelse 2023.

Koncernens nyckeltal

En del av de nyckeltal som presenteras nedan är inte definierade enligt Doxas tillämpade redovisningsregler för finansiell rapportering. Doxa bedömer att nyckeltalen ger en bättre förståelse för Bolagets ekonomiska trender. Nyckeltalen, såsom Doxa har definierat dessa, bör inte jämföras med andra bolags nyckeltal som har samma benämning då definitionerna kan skilja sig åt. Nyckeltalen i tabellen nedan har inte reviderats såvida inget annat anges.

Nyckeltal	2024-01-01– 2024-03-31	2023-01-01– 2023-03-31	2023-01-01– 2023-12-31	2022-01-01– 2022-12-31
Eget kapital, MSEK*	2 902,9	1 741,8	3 223,0	1 769,4
Marknadsvärde, MSEK*	1 786,5	1 758,7	1 949,7	1 434,1
Soliditet, %*	88,4	98,9	92,0	99,0
Avkastning på eget kapital, %*	–10,5	–1,6	11,7	–3,0
Eget kapital per aktie, SEK*	5,07	5,90	5,63	6,00
Resultat per aktie, SEK*	–0,56	–0,09	0,75	–0,14
NAV, MSEK*	2 995,2	1 827,6	3 315,3	1 855,2
NAV per aktie, SEK*	5,23	6,19	5,79	6,29

* Alternativt nyckeltal.

Definitioner av alternativa nyckeltal

Alternativa nyckeltal	Definition/beräkning	Motivering för användande
Eget kapital	Eget kapital i Koncernen.	Används för att ge en rättvisande bild av eget kapital i Koncernen.
Marknadsvärde	Aktiens slutkurs per senaste betalkurs multiplicerad med antal utestående aktier	Används för att bedöma om priset på aktien i förhållande till bolagets prestation, finansiella resultat eller framtida potential.
Soliditet	Eget kapital i Koncernen i dividerat med Koncernens balansomslutning	Används för att bedöma Bolagets möjligheter att uppfylla sina finansiella åtaganden.
Avkastning på eget kapital	Periodens resultat dividerat med genomsnittliga eget kapital i Koncernen.	Används för att bedöma Bolagets lönsamhet i förhållande till eget kapital.
Eget kapital per aktie	Eget kapital i Koncernen dividerat med antal utestående aktier.	Används för att ge en rättvisande bild av eget kapital per aktie.
Resultat per aktie	Periodens resultat dividerat med vägt genomsnittligt antal aktier.	Används för att beskriva resultat per enskild aktie.
NAV	Eget kapital i Koncernen plus återföring av avdrag för uppskjuten skatt vid förvärvstidpunkt.	Används för att ge en rättvisande bild av Doxas långsiktiga substansvärde (NAV) beräknat på ett för börsnoterade bolag enhetligt sätt.
NAV per aktie	NAV dividerat med antal utestående aktier.	Används för att ge en rättvisande bild av Doxas långsiktiga substansvärde (NAV) per aktie beräknat på ett för börsnoterade bolag enhetligt sätt.

Härledning av alternativa nyckeltal

	1 jan–31 mars 2024	1 jan–31 mars 2023	1 jan–31 dec 2023	1 jan–31 dec 2022
<i>Eget kapital, MSEK</i>				
Eget kapital, MSEK	2 902,9	1 741,8	3 223,0	1 769,4
Eget kapital, MSEK	2 902,9	1 741,8	3 223,0	1 769,4
<i>Marknadsvärde, MSEK</i>				
Aktiens slutkurs per senaste betalkurs, SEK x	3,12	5,96	3,41	4,86
Antal utestående aktier*	572 589 898	295 091 953	572 589 898	295 091 953
Marknadsvärde, MSEK	1 786,5	1 758,7	1 949,7	1 434,1
<i>Soliditet, %</i>				
Eget kapital, MSEK /	2 902,9	1 741,8	3 223,0	1 769,4
Balansomslutning, MSEK	3 284,6	1 761,9	3 503,8	1 787,6
Soliditet, %	88,4	98,9	92,0	99,0
<i>Avkastning på eget kapital %</i>				
Periodens resultat, MSEK /	-320,1	-27,6	291,9	-39,9
Genomsnittligt eget kapital, MSEK	3 063,0	1 755,6	2 496,2	1 319,6
Avkastning på eget kapital %	-10,5	-1,6	11,7	-3,0
<i>Eget kapital per aktie, SEK</i>				
Eget kapital, MSEK /	2 902,9	1 741,8	3 223,0	1 769,4
Antal utestående aktier*	572 589 898	295 091 953	572 589 898	295 091 953
Eget kapital per aktie, SEK	5,07	5,90	5,63	6,00
<i>Resultat per aktie, SEK</i>				
Periodens resultat, MSEK /	-320,1	-27,6	291,9	-39,9
Vägt genomsnittligt antal aktier	572 589 898	295 091 953	387 531 330	281 048 101
Resultat per aktie, SEK	-0,56	-0,09	0,75	-0,14
<i>NAV, MSEK</i>				
Eget kapital, MSEK +	2 902,9	1 741,8	3 223,0	1 769,4
Återföring av avdragen uppskjuten skatt vid förvärvstidpunkt, MSEK				
– Fastighetsstaden i Halmstad AB	14,1	14,1	14,1	14,1
– Nyinvestering Fastighetsstaden i Halmstad AB	6,0	6,0	6,0	6,0
– Sundsbron Fastighets AB	7,3	8,9	7,3	8,9
– Lockarp PFK AB (KFC)	0,0	0,0	0,0	0,0
– Doxa Arena Holding AB (Kv. Malmö Arena)	54,9	54,0	54,9	54,0
– Doxa Industrifastigheter AB (Landskrona)	2,7	2,7	2,7	2,7
– Doxa Stridsyxan 2 AB	7,2	0,0	7,2	0,0
NAV, MSEK	2 995,2	1 827,6	3 315,3	1 855,2
<i>NAV per aktie, SEK</i>				
NAV, MSEK /	2 995,2	1 827,6	3 315,3	1 855,2
Antal utestående aktier*	572 589 898	295 091 953	572 589 898	295 091 953
NAV per aktie, SEK	5,23	6,19	5,79	6,29

* Per december 2023 inklusive emitterade ej registrerade aktier.

Revision av den årliga finansiella informationen

Revisionsberättelse för räkenskapsåren 2023 och 2022 med en förklaring om att informationen ger en sann och rättvisande bild för registreringsdokumentets ändamål i enlighet med tillämpliga redovisningsstandarder har införlivats i Prospektet genom hänvisning och utgör således en del av Prospektet.

Upplysning i Doxas årsredovisning för 2023

I revisionsberättelsen för Doxa för räkenskapsåret 2023 lämnade Bolagets revisor följande upplysning, återgiven i sin helhet:

”Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamheten på sid 49–50, samt 60–61 i årsredovisningen. Som framgår av Not 3 samt Not 21 är den värdering som Doxa utfört av Serneke beroende av en rad parametrar som i sin tur bygger på en hög grad av uppskattningar och bedömningar från ledningen, samt indata som inte är observerbara på marknaden. En närmare beskrivning av dessa parametrar återfinns i not 21. En annan bedömning av antaganden och indata kan, såsom framgår av not 21, medföra en väsentlig förändring på det bedömda verkliga värdet, vilket ger direkt effekt på resultatet.”

Upplysning i Sernekes årsredovisning för 2023

I revisionsberättelsen för Serneke för räkenskapsåret 2023 lämnade Sernekes revisor följande upplysning, återgiven i sin helhet:

”Väsentlig osäkerhetsfaktor avseende antagandet om fortsatt drift

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamheten på upplysning i förvaltningsberättelsen på sid 2–3 under rubriken Finansiell ställning. Där framgår det att bolaget har ett negativt kassaflöde och en rad åtgärder arbetas med för att säkerställa att bolaget har tillräcklig likviditet för att kunna realisera vinster i pågående investeringar och säkerställa fortsatt drift. Dessa förhållanden, tillsammans med omständigheterna beskrivna i not 4, tyder på att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten.”

Betydande förändringar av Bolagets finansiella ställning sedan utgången av den senaste räkenskapsperioden

Styrelsen i Doxa beslutade den 10 april 2024 om en riktad kontantemission om 66 666 666 aktier till en teckningskurs om 2,85 SEK per aktie, motsvarande cirka 190 MSEK. Investerare i den riktade emissionen utgjordes av ett antal svenska och internationella professionella investerare inklusive både nya och befintliga aktieägare, däribland en av Doxas största ägare Erik Selin (via bolag). Därutöver beslutades på extra bolagsstämma hållen den 29 april 2024 om en riktad emission av ytterligare 3 508 771 aktier till Agartha AB, en av Doxas största ägare, till samma villkor som den riktade nyemissionen som beskrivits ovan, motsvarande totalt cirka 10 MSEK, efter förslag från styrelsen.

Utöver vad som beskrivits ovan har det inte inträffat några betydande förändringar avseende Bolagets finansiella ställning efter den 31 mars 2024 fram till dagen för Prospektet.

Utdelningspolicy

Bolaget är ett tillväxtbolag där genererade vinstmedel planeras avsättas till utveckling av verksamheten. Mot denna bakgrund beräknar inte Bolaget lämna någon utdelning under de närmast följande åren, men i framtiden när Bolagets resultat och finansiella ställning så medger, kan aktieutdelning bli aktuell. Bolaget har därmed för närvarande ingen utdelningspolicy.

Legala frågor och ägarförhållanden

Väsentliga avtal

Doxa ingår löpande avtal avseende bland annat förvärv och avyttringar av fastigheter inom ramen för sin ordinarie verksamhet. Under den senaste tolv månadersperioden räknat från dagen för Prospektet har Bolaget inte ingått några väsentliga avtal utom sådana som ingåtts inom ramen för den ordinarie verksamheten.

Kompletterade information om låneavtal

Låneavtalen som beskrivs nedan anses inte utgöra väsentliga avtal. Informationen lämnas som komplement då Doxa bedömer att informationen är väsentlig för att investerare ska kunna göra en välgrundad bedömning av Doxa.

Lån från Erik Selin Fastigheter AB

Doxa ingick den 9 januari 2024 ett låneavtal om 20 MSEK med Erik Selin Fastigheter AB. Vidare ingick Doxa den 22 januari 2024 ett låneavtal om 80 MSEK med Erik Selin Fastigheter AB. Per dagen för Prospektet har Bolaget inte amorterat eller erlagt ränta för lånen. Lånen om totalt 100 MSEK samt upplupen ränta om totalt cirka 5 MSEK avses återbetalas i sin helhet genom likvid från Företrädesemissionen.

Lån från Agartha AB

Doxa ingick den 9 januari 2024 ett låneavtal om 20 MSEK med Agartha AB. Vidare ingick Doxa den 16 januari 2024 ett låneavtal om 80 MSEK med Agartha AB. Lånen lades samman till ett sammanlagt lån om 100 MSEK den 8 april 2024. Per dagen för Prospektet har Bolaget inte amorterat eller erlagt ränta för lånet. Lånet om totalt 100 MSEK samt upplupen ränta om totalt cirka 4 MSEK avses återbetalas i sin helhet genom likvid från Företrädesemissionen.

Lån från Malmö Bra Bostad AB

Doxa ingick den 28 februari 2021 ett låneavtal om 200 MSEK med Malmö Bra Bostad AB. På lånet utgår för närvarande årlig ränta om åtta (8) procent. Per dagen för Prospektet har Bolaget amorterat totalt 50 MSEK av det ursprungliga lånebeloppet samt löpande erlagt

ränta. Lånet avses amorteras ned med ett belopp om totalt cirka 33 MSEK genom likvid från Företrädesemissionen. Lånet förfaller till betalning den 31 december 2026.

Myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden

Under de senaste tolv månaderna har Doxa via portföljbolaget Serneke och specifikt Sernekes dotterbolag Serneke Sverige AB, varit inblandat i tvister. Den största tvisten avser en tvist med AB Svenska Bostäder avseende kvarteret Plankan i Stockholm, där Serneke stämts på 392 MSEK, varav 83 MSEK är reserverat. Enligt tingsrättens tidplan ska målet avgöras i tingsrätten efter huvudförhandling under hösten 2024. Därutöver finns en tvist med Linköpings kommun avseende Tinnerbäcksbadet på cirka 141 MSEK, varav 90 MSEK är reserverat. Det finns även en tvist med AB Svenska Bostäder i projekt Vallgossen i Stockholm om totalt 96 MSEK varav 6 MSEK är reserverat. Utöver dessa tvister är Doxa part i ett skiljeförfarande avseende inlösen av aktierna i Serneke.

Utöver det som beskrivs ovan är Doxa inte, och har inte, under de senaste tolv månaderna, varit föremål för några myndighetsförfaranden eller varit part i några rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden, inklusive icke avgjorda ärenden, som nyligen har haft eller skulle kunna få betydande effekter på Bolagets finansiella ställning eller lönsamhet. Bolagets styrelse känner inte heller till några omständigheter som skulle kunna leda till att något sådant myndighetsförfarande, rättsligt förfarande eller skiljeförfarande skulle kunna uppkomma.

Intressen och intressekonflikter

Fredersen Advokatbyrå är legal rådgivare till Bolaget i samband med Företrädesemissionen. Nordic Issuing agerar emissionsinstitut. Nordic Issuing erhåller en på förhand avtalad ersättning för utförda tjänster i samband med Företrädesemissionen och Fredersen Advokatbyrå erhåller ersättning för utförda tjänster enligt löpande räkning.

Utöver ovanstående parter intresse att Företrädesemissionen kan genomföras framgångsrikt, samt avseende emissionsgaranti att avtalad ersättning utbetalas, bedöms det inte föreligga några ekonomiska eller andra intressen eller några intressekonflikter mellan parterna som i enlighet med ovanstående har ekonomiska eller andra intressen i Företrädesemissionen.

Transaktioner med närstående parter

Förutom det som återges i not 10 och not 26 i Doxas reviderade årsredovisning för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2022, not 10 och not 24 i Doxas reviderade årsredovisning för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2023 och under "Övriga upplysningar" i delårsrapporten för den tremånadersperiod som avslutades den 31 mars 2024 har varken Bolaget, eller någon medlem i Koncernen, utfört några närståendetransaktioner under den tremånadersperiod som avslutades den 31 mars 2024, eller de räkenskapsår som avslutades den 31 december 2022 och 2023 fram till datumet för Prospektet.

Aktier och aktiekapital

Enligt Bolagets bolagsordning ska aktiekapitalet vara lägst 286 250 000 SEK och högst 1 145 000 000 SEK fördelat på lägst 572 500 000 och högst 2 290 000 000 aktier. Aktiekapitalet i Bolaget uppgick per den 31 mars 2024 till 286 294 949 SEK fördelat på totalt 572 589 898 aktier. Per den 31 december 2023 uppgick aktiekapitalet i Bolaget till 255 807 439,5 SEK fördelat på totalt 511 614 879 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 0,5 SEK. Aktierna i Bolaget är av samma aktieslag, stamaktie och är utfärdade i enlighet med svensk rätt och är denominerade i SEK. Aktierna är fullt betalda och fritt överlåtbara.

Aktieägaravtal

Såvitt Doxas styrelse känner till finns inga aktieägaravtal mellan Bolagets aktieägare som syftar till gemensamt inflytande över Bolaget. Bolagets styrelse känner inte heller till några avtal eller motsvarande överenskommelser som kan leda till att kontrollen över Bolaget förändras.

Doxa har inte vidtagit några särskilda åtgärder i syfte att garantera att kontrollen över Bolaget inte missbrukas och det finns inga bestämmelser i Bolagets bolagsordning som kan fördröja, skjuta upp eller förhindra en ändring av kontrollen av Bolaget. De regler till skydd för minoritetsaktieägare som finns i aktiebolagslagen (2005:551) utgör dock ett skydd mot

en majoritetsägares eventuella missbruk av kontroll över ett bolag.

Större aktieägare

Informationen om större aktieägare nedan är baserat på ägardata per den 31 mars 2024 och inkluderar för Bolaget kända förändringar i tiden därefter fram till dagen för Prospektet. Per dagen för Prospektet finns det enligt Bolagets kännedom inga fysiska eller juridiska personer som äger fem procent eller mer av samtliga aktier eller röster i Bolaget utöver vad som framgår i tabellen nedan.

Ägare	Aktier	Andel kapital och röster, %
Agartha AB	101 008 772	15,71
Erik Selin via bolag	93 755 317	14,59
Malmö Bra Bostad AB	69 566 666	10,82
Bergendahl Invest AB	40 842 016	6,35
Ola Serneke Holding AB	35 427 054	5,51
Totalt aktieägare med >5 %	340 599 825	52,99
Övriga	302 165 510	47,01
Totalt	642 765 335	100,00

Aktiebaserade incitamentsprogram, teckningsoptioner, konvertibler m.m.

Teckningsoptioner av serie 2021/2024

Årsstämman 2021 beslutade att införa ett incitamentsprogram genom utgivande av 4 150 000 teckningsoptioner av serie 2021/2024 till marknadspris. Sammanlagt omfattar incitamentsprogrammet högst fem personer och ska fördelas mellan ledande befattningshavare och nyckelpersoner enligt styrelsens bestämmande, varvid det högsta antal teckningsoptioner som en enskild kan erbjudas uppgår till 2 075 000 teckningsoptioner. Även nya medarbetare ska kunna erbjudas att förvärva teckningsoptioner. Sista dag för förvärv av teckningsoptioner var dagen före årsstämman 2022. Totalt förvärvades 3 775 000 teckningsoptioner av serie 2021/2024. Då teckningsoptionerna förvärvades vid olika tidpunkter uppgick teckningskursen till 1,06 SEK för 2 525 000 teckningsoptioner samt 0,86 SEK för 1 250 000 teckningsoptioner. Varje teckningsoption berättigar innehavaren att teckna en aktie i Bolaget under perioden 1 december–31 december 2024 till en teckningskurs som uppgår till 9,87 SEK avseende 2 525 000 teckningsoptioner respektive 13,44 SEK avseende 1 250 000 teckningsoptioner vilket motsvarar 150 procent av det genomsnittliga volymviktade priset för Doxas aktie under en period om tio handelsdagar

omedelbart före erbjudandet om förvärv av teckningsoptionerna. Teckningsoptionerna är föremål för sedvanliga omräkningsvillkor. Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna uppgår utspädningen till cirka 0,6 procent.

Teckningsoptioner av serie 2022/2025

Årsstämman 2022 beslutade att införa ett incitamentsprogram för ledande befattningshavare, nyckelpersoner, samt nya medarbetare i Bolaget, genom utgivande av 1 500 000 teckningsoptioner av serie 2022/2025 till marknadspris. Varje teckningsoption av serie 2022/2025 berättigar innehavaren till att teckna en aktie i Bolaget under perioden 1 december–31 december 2025 till en teckningskurs motsvarande 150 procent av det genomsnittliga volymviktade priset för Doxas aktie under en period om tio handelsdagar omedelbart före erbjudandet om förvärv av teckningsoptionerna. Teckningsoptionerna är föremål för sedvanliga omräkningsvillkor. Vid fullt utnyttjande av de emitterade men ej förvärvade teckningsoptionerna uppgår utspädningen till cirka 0,2 procent. I samband med årsstämman 2023 avslutades incitamentsprogrammet i förtid och samtliga teckningsoptioner av serie 2022/2025 makulerades.

Teckningsoptioner av serie 2023/2026 T01

Årsstämman 2023 beslutade att införa ett incitamentsprogram genom utgivande av 5 000 000 teckningsoptioner av serie 2023/2026 T01 till marknadspris. Sammanlagt omfattar incitamentsprogrammet högst fem personer. Sista dag för teckning av teckningsoptionerna var den 18 maj 2023. Totalt tecknades 5 000 000 teckningsoptioner av serie 2023/2026 T01 till en teckningskurs per teckningsoption som uppgick till 0,64 SEK. Varje teckningsoption i programmet berättigar till teckning av en aktie i Bolaget under perioden 1 december–31 december 2026 till en teckningskurs uppgående till 7,80 SEK vilket motsvarar 150 procent av det genomsnittliga volymviktade priset för Doxas aktie under en period om tio handelsdagar omedelbart efter offentliggörandet av Bolagets delårsrapport januari–mars 2023 (det vill säga från och med den 28 april 2023 till och med den 12 maj 2023). Teckningsoptionerna är föremål för sedvanliga omräkningsvillkor. Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna uppgår utspädningen till cirka 0,8 procent.

Teckningsoptioner av serie 2023/2026 T02

Årsstämman 2023 beslutade att införa ett incitamentsprogram genom utgivande av 7 500 000 teckningsoptioner av serie 2023/2026 T02 till mark-

nadspris. Sammanlagt omfattar incitamentsprogrammet högst tolv personer. Sista dag för förvärv av teckningsoptioner var dagen före årsstämman 2024. Totalt tecknades 7 301 667 teckningsoptioner av serie 2023/2026 T02. Då teckningsoptionerna tecknades vid olika tidpunkter uppgick teckningskursen till 0,64 SEK för 5 301 667 teckningsoptioner, 0,20 SEK för 1 000 000 teckningsoptioner och 0,18 SEK för 1 000 000 teckningsoptioner. Varje teckningsoption berättigar innehavaren till att teckna en aktie i Bolaget under perioden 1 december–31 december 2026 till en teckningskurs uppgående till 7,80 SEK vilket motsvarar 150 procent av det genomsnittliga volymviktade priset för Doxas aktie under en period om tio handelsdagar omedelbart innan första erbjudandet om förvärv av teckningsoptionerna. Teckningsoptionerna är föremål för sedvanliga omräkningsvillkor. Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna uppgår utspädningen till cirka 1,1 procent.

Teckningsoptioner av serie 2024/2027 A

Årsstämman 2024 beslutade att införa ett incitamentsprogram genom utgivande av högst 3 500 000 teckningsoptioner av serie 2024/2027 A till marknadspris. Sammanlagt omfattar incitamentsprogrammet högst fem personer. Sista dag för teckning av teckningsoptionerna var den 16 juni 2024. Sammanlagt tecknades 1 500 000 teckningsoptioner av serie 2024/2027 A till en teckningskurs som uppgick till 0,07 SEK. Varje teckningsoption i programmet berättigar till teckning av en aktie i Bolaget under perioden 1 december–31 december 2027 till en teckningskurs uppgående till cirka 3,90 SEK vilket motsvarar 150 procent av det genomsnittliga volymviktade priset för Doxas aktie under en period om tio handelsdagar omedelbart efter offentliggörandet av Bolagets delårsrapport januari–mars 2024 (det vill säga från och med den 30 april 2024 till och med den 15 maj 2024). Teckningsoptionerna är föremål för sedvanliga omräkningsvillkor. Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna uppgår utspädningen till cirka 0,2 procent.

Teckningsoptioner av serie 2024/2027 B

Årsstämman 2024 beslutade att införa ett incitamentsprogram genom utgivande av högst 9 500 000 teckningsoptioner av serie 2024/2027 B till marknadspris. Sista dag för förvärv av teckningsoptioner är dagen före årsstämman 2025. Varje teckningsoption i programmet berättigar till teckning av en aktie i Bolaget under perioden 1 december–31 december 2027 till en teckningskurs motsvarande 150 procent av det genomsnittliga volymviktade priset för Doxas

aktie under en period om tio handelsdagar omedelbart före det första erbjudandet om förvärv av teckningsoptioner. Teckningsoptionerna är föremål för sedvanliga omräkningsvillkor. Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna uppgår utspädningen till cirka 1,5 procent.

Konvertibler

Per dagen för Prospektet har Bolaget inte utgivit några konvertibler.

Tillgängliga handlingar

Kopior av följande handlingar kan under hela Prospektets giltighetstid granskas på Bolagets kontor (Hyllie Stationstorg 2, 215 32 Malmö) under ordinarie kontorstid.

- Doxas uppdaterade stiftelseurkund (registreringsbevis) och bolagsordning
- Samtliga handlingar som införlivas i Prospektet genom hänvisning i enlighet med avsnittet "*Handlingar införlivade genom hänvisning*".
- Prospektet

Handlingarna ovan finns även tillgängliga i elektronisk form på Bolagets webbplats, www.doxa.se. Vänligen notera att informationen på webbplatsen inte utgör en del av Prospektet och inte har granskats eller godkänts av Finansinspektionen.

