

VIKTIG INFORMATION

Med "Oscar Properties" eller "Bolaget" avses i detta prospekt ("Prospektet") Oscar Properties Holding AB (publ), organisationsnummer 556870-4521 eller den koncern var Oscar Properties Holding AB (publ) är moderbolag ("Koncernen") och/eller bolag inom Koncernen, beroende på sammanhanget. Med "Erbjudandet" avses det erbjudande att teckna sig för 50 000 nyemitterade preferensaktier av serie B i Bolaget som framgår av Prospektet.

Prospektet har upprättats av Oscar Properties med anledning av Erbjudandet och upptagandet till handel av preferensaktierna av serie B på Nasdaq Stockholm.

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

Offentliggörande av detta Prospekt innebär inte att informationen häri är aktuell och uppdaterad vid någon annan tidpunkt än per datumet för detta Prospekt, att ingen förändring har skett avseende Bolagets verksamhet efter datumet för detta Prospekt, eller att informationen i detta Prospekt är korrekt vid något senare datum än per datumet för detta Prospekt. Vid ny omständighet, sakfel eller förbiseende, som kan påverka bedömningen av preferensaktierna som omfattas av detta Prospekt och som uppmärksammas efter det att Prospektet har godkänts av Finansinspektionen men innan det att anmälningstiden för Erbjudandet löpt ut eller preferensaktierna av serie B tagits upp för handel på Nasdaq Stockholm, så kommer således ett tillägg att offentliggöras enligt bestämmelser om tillägg till prospekt i lagen om handel med finansiella instrument.

En investering i värdepapper inbegriper risker, se avsnitt "Riskfaktorer". När investerare fattar ett investeringsbeslut måste de göra oberoende bedömningar av legala, skattemässiga, affärsmässiga, finansiella och övriga konsekvenser av investeringen samt förlita sig på egna undersökningar, analyser och utredningar av Bolaget. Varje investerare bör, innan förvärv av aktier i Bolaget sker, konsultera sina egna rådgivare.

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

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

Prospektet finns tillgängligt på Bolagets hemsida, www.oscarproperties.se, och kommer att finnas tillgängligt på Finansinspektionens hemsida, www.fi.se. Informationen på Bolagets hemsida är inte införlivad i detta Prospekt och utgör inte en del av detta Prospekt.

FRAMTIDSINRIKTADE UTTALANDEN, MARKNADSINFORMATION MED MERA

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

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

INNEHÅLL

SAMMANFATTNING	2	KAPITALSTRUKTUR OCH ÖVRIG FINANSIELL INFORMATION	53
RISKFaktorER	11	STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISOR	56
INBJUDAN TILL TECKNING	18	BOLAGSSTYRNING	61
BAKGRUND OCH MOTIV	19	AKTIER, AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN	63
PREFERENSAKTIE I KORTHET	20	BOLAGSORDNING	67
VILLKOR OCH ANVISNINGAR	21	LEGALA FRÅGOR OCH ÖVRIG INFORMATION	71
MARKNADSÖVERSIKT	24	SKATTEFRÅGOR I SVERIGE	76
VERKSAMHETSBEskRIVNING	27	ORDLISTA	78
PROJEKT- OCH FASTIGHETSPOrtFÖLJ	36	ADRESSER	79
VÄRDERINGSINTYG	43		
UTVALD FINANSIELL INFORMATION	45		
KOMMENTARER TILL DEN FINANSIELLA INFORMATIONEN	50		

ERBJUDANDET I SAMMANDRAG

Antal preferensaktier av serie B

Erbjudandet omfattar högst 50 000 nya preferensaktier av serie B.

Teckningskurs

500 kronor per ny preferensaktie av serie B.

Preliminär tidplan

Anmälningssperiod – allmänheten	22–28 april 2016
Besked om tilldelning	2 maj 2016
Likviddag	4 maj 2016
Upptagande till handel	16 maj 2016

Övrigt

ISIN kod för preferensaktier av serie B	SE0008041248
Kortnamn (ticker) på Nasdaq Stockholm	OP PREFB

FINANSIELL KALENDER

Delårsrapport januari–juni 2016	15 juli 2016
Delårsrapport januari–september 2016	28 oktober 2016
Bokslutskommuniké 2016	10 februari 2017

DEFINITIONER OCH FÖRKORTNINGAR I KORTHET

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

"ABG", avser ABG Sundal Collier som är emissionsinstitut och finansiell rådgivare till Bolaget i samband med Erbjudandet.

"Avanza", avser Avanza Bank AB som är selling agent.

"Bostäder", avser beroende på sammanhanget, framför allt bostadsrätter.

"Euroclear", avser Euroclear Sweden AB.

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

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

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

"Nya preferensaktier", avser 50 000 preferensaktier av serie B.

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

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

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

SAMMANFATTNING

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

Avsnitt A – Introduktion och varningar

A.1	Introduktion och varningar	<p>Följande sammanfattning bör betraktas som en introduktion till Prospektet varför varje investeringsbeslut ska baseras på en bedömning av Prospektet i dess helhet.</p> <p>Den som väcker talan vid domstol med anledning av prospektet kan bli tvungen att svara för kostnaderna för översättning av prospektet i enlighet med nationell lagstiftning innan de rättsliga förfarandena inleds.</p> <p>Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen om denna är vilseledande, felaktig eller oförenlig med övriga delar av Prospektet eller om sammanfattningen inte, tillsammans med andra delar av Prospektet, ger nyckelinformation till ledning för investerare som överväger att investera i Aktierna.</p>
A.2	Samtycke till användning av prospektet	<p>Ej tillämplig. Finansiella mellanhänder har inte rätt att använda detta prospekt för återförsäljning eller slutlig placering av värdepapper.</p>

Avsnitt B – Emittent och eventuell garantigivare

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

B.4a Tendenser	<p>Marknaden för konvertering och nybyggnation påverkas av ett antal faktorer varav Oscar Properties bedömer att de viktigaste av dessa drivkrafter är följande.</p> <p>Makroekonomiska faktorer Fastighetsmarknaden och förutsättningarna för fastighetsutveckling påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer. Tillväxt sker mot bakgrund av såväl förbättrad omvärldskonjunktur som en stark underliggande svensk ekonomi.</p> <p>Befolkningsutveckling Befolkningsstillväxten i en region är en stark drivkraft för såväl konvertering som nybyggnation av bostäder. Till följd av befolkningsstillväxten de kommande åren förväntas även bostadsbyggandet öka.</p> <p>Stockholms stadsutveckling En parameter för att skapa förutsättningar för en fungerande bostadsmarknad i en växande region är stadsutveckling. Totalt fanns det cirka 462 000 respektive cirka 543 000 bostäder i Stockholms stad respektive Stockholms län (exklusive Stockholms stad) vid årsskiftet 2014.¹ År 2024 väntas bostadsbeståndet (exkluderat rivna bostäder) uppgå till cirka 534 000 respektive cirka 684 000 bostäder i Stockholms stad respektive Stockholms län (exklusive Stockholms stad).²</p> <p>Hushållens betalningsförmåga Hushållens förmåga att betala boendekostnader påverkas dels av makrofaktorer, dels av hushållens möjligheter att erhålla lånefinansiering till fördelaktiga räntekostnader. En historiskt låg räntenivå har sedan 2009 haft en positiv effekt på hushållens betalningsförmåga för boende. Riksdagen har antagit regeringens förslag om amorteringskrav och reglerna skulle kunna träda i kraft 1 juni 2016. Amorteringskravet omfattar endast nya bolån, varför det finns en risk att hushållens benägenhet att byta bostad minskar. Nio av tio hushåll med en belåningsgrad överstigande 70 procent amorterade på sina bolån under 2014, vilket talar för att effekten av en ökad risk för ytterligare inlåsning på marknaden är begränsad.</p> <p>Bostadspriserna Viljan att betala för Bostäder har en avgörande betydelse för Oscar Properties lönsamhet. Priserna på bostadsrätter i Stockholm steg kraftigt under 2015, men planade ut mot slutet av året. Utbudet av bostäder i Stockholm ligger fortsatt på en låg nivå. Utbudet av nyproducerade lägenheter i Stockholms kommun steg med 7 procent i jämförelse med föregående kvartal, men sjönk 54 procent jämfört med samma period för ett år sedan enligt bostadssiten booli.se.</p> <p>¹ SCB, Stockholms stad. ² Stockholms läns landsting, prognos i Demografisk rapport 2015:8, bilagan Bostadsbyggnadsplaner 2015–2014/50.</p>
B.5 Koncernen	Oscar Properties är moderbolag i Koncernen samt äger andelar i intresseföretag. Tillsammans benämns intresseföretagen och Koncernen som Gruppen.
B.6 Större aktieägare	Oscar Engelbert AB, vilket är ett helägt bolag till styrelseledamoten och verkställande direktören Oscar Engelbert, äger cirka 55,1 procent av aktierna och innehar därmed cirka 57,9 procent av rösterna i Bolaget, Staffan Persson (inklusive ägande genom bolag och familj) innehar cirka 8,8 procent av aktierna och 9,2 procent av rösterna i Bolaget, Ernström Finans innehar cirka 6,9 procent av aktierna och 7,1 procent av rösterna i Bolaget och Fjärde AP-fonden innehar cirka 5,9 procent av aktierna och 6,2 procent av rösterna i Bolaget.

B.7	Finansiell information i sammandrag samt förklarande beskrivning	Nedanstående finansiella information är ett sammandrag av Oscar Properties finansiella ställning och resultat för räkenskapsåren 2015, 2014 och 2013 (reviderade). Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med IFRS. Uppgifterna avseende perioden 1 januari–31 mars 2016 har hämtats från Oscar Properties delårsrapport för januari–mars 2016, vilken har upprättats i enlighet med IFRS. Bolagets delårsrapport för januari–mars 2016 har inte granskats eller reviderats av Bolagets revisorer. Prospektet innehåller därutöver vissa nyckeltal som inte har beräknats enligt IFRS. Dessa finansiella nyckeltal har inte granskats eller reviderats av Bolagets revisorer. Bolagets uppfattning är att dessa nyckeltal i stor utsträckning används av vissa investerare, värdepappersanalytiker och andra intressenter som kompletterande mått på resultatutveckling och finansiell ställning. Bolagets nyckeltal som inte har beräknats enligt IFRS är inte nödvändigtvis jämförbara med liknande mått som presenteras av andra bolag och har vissa begränsningar som analysverktyg. De bör därför inte betraktas separat från, eller som ett substitut för, Bolagets finansiella information som har upprättats enligt IFRS. Den finansiella informationen bör läsas i anslutning till avsnitten "Riskfaktorer" och "Kapitalisering och skuldsättning", Bolagets koncernräkenskaper med tillhörande noter samt Oscar Properties delårsrapport för perioden januari–mars 2016, vilka har införlivats genom hänvisning i detta Prospekt. Koncernens historiska resultat indikerar inte nödvändigtvis det resultat som kan förväntas i framtiden. Förutom när så uttryckligen anges har ingen information i Prospektet granskats eller reviderats av Bolagets revisor.
-----	--	--

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

mkr	jan-mar 2016	jan-mar 2015	jan-dec 2015	jan-dec 2014 ²	jan-dec 2013 ²
Hysesintäkter	12,0	3,4	28,8	13,0	7,0
Försäljning av varor och tjänster	432,3	130,3	1 168,9	426,0	261,8
Aktiverade kostnader projekt	–	–	–	49,0	8,3
Övriga rörelseintäkter	–	–	0,3	8,3	0,6
Summa rörelsens intäkter	444,3	133,7	1 198,0	496,3	277,7
Produktionskostnader	–396,2	–116,7	–972,3	–389,2	–251,7
Fastighetskostnader	–2,8	–1,2	–7,9	–3,0	–3,6
Personalkostnader	–	–	–72,1	–52,6	–
Övriga externa kostnader	–12,4	–8,0	–62,8	–47,4	–
Värdeförändring fastigheter	–	6,0	112,5	20,0	10,0
Resultat från andelar i intresseföretag	16,9	4,3	44,4	94,1	80,7
Resultat från helägda projekt	–	–	–	–	–
Övriga rörelsekostnader	–	–	–	–0,1	–20,9
Summa	–394,5	–115,6	–958,2	–378,3	–185,4
Rörelseresultat	49,8	18,1	239,8	118,1	92,3
Finansiella intäkter	4,9	2,7	16,8	8,5	9,1
Finansiella kostnader	–20,7	–4,4	–32,0	–13,7	–10,6
Resultat från finansiella poster	–15,8	–1,7	–15,2	–5,2	–1,5
Resultat före skatt	34,0	16,4	224,6	113,0	90,8
Inkomstskatt	–	–1,3	–20,8	–0,1	0,8
Periodens/Årets resultat	34,0	15,1	203,8	112,9	91,6
Resultat per Stamaktie, kr ¹	0,93	0,38	6,09	3,47	3,20
Antal aktier	29 669 983	28 801 233	29 269 983	28 801 233	24 647 900
Genomsnittligt antal Stamaktier	28 069 983	28 069 983	28 069 983	27 510 880	23 916 650
Genomsnittligt antal preferensaktier	1 200 000	731 250	1 032 589	731 250	425 521
Genomsnittligt antal preferensaktier av serie B	400 000	–	–	–	–

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

² Under andra kvartalet 2013 förvärvade Koncernen samtliga aktier i Oscar Properties Bygg Holding AB och Oscar Properties Förvaltning AB, tidigare till 50 procent ägt genom intresseföretaget Oscar Properties AB, varigenom intäkter och kostnader hänförliga till bolagen konsolideras i Koncernens räkenskaper. De förvärvade enheterna har tidigare ingått i kapitalandelen för intresseföretaget Oscar Properties AB. Dessa konsolideras från och med 1 april 2013 i Koncernens räkenskaper.

B.7	Finansiell information i sammandrag samt förklarande beskrivning, forts.	KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING					
		mkr	2016-03-31	2015-03-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
		TILLGÅNGAR					
		Anläggningstillgångar					
		<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>	–	–	–	0,1	1,4
		<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
		Förvaltningsfastigheter	987,0	619,6	986,4	584,8	513,9
		Övriga materiella anläggningstillgångar	20,2	18,3	18,7	18,7	33,9
		<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
		Fordringar hos koncernföretag	–	–	–	–	23,0
		Andelar i intresseföretag	344,0	280,8	299,9	271,3	189,7
		Fordringar hos intresseföretag	102,6	145,2	102,6	100,5	97,2
		Övriga finansiella anläggningstillgångar	189,1	36,1	150,5	45,8	13,1
		Summa anläggningstillgångar	1 642,9	1 100,0	1 558,1	1 021,1	872,2
		Omsättningstillgångar					
		Projektfastigheter	308,8	272,1	304,9	151,5	–
		Kundfordringar	–	–	137,9	34,8	39,2
		Upparbetat ej fakturerad intäkt	170,8	–	119,4	–	–
		Upparbetat ej fakturerad projektering	–	–	–	–	12,8
		Aktuella skattefordringar	–	–	1,1	–	–
		Reversfordringar	294,0	–	299,5	–	–
		Fordringar hos intresseföretag/ joint venture	–	–	13,0	42,9	6,4
		Övriga fordringar	–	–	133,7	103,2	7,8
		Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	–	–	91,6	15,0	11,2
		Likvida medel	320,9	45,3	194,0	66,0	43,0
		Övriga omsättningstillgångar	321,5	251,3	–	–	–
		Summa omsättningstillgångar	1 416,0	568,7	1 295,1	413,4	120,4
		SUMMA TILLGÅNGAR	3 058,9	1 668,7	2 853,2	1 434,5	992,9
		EGET KAPITAL					
		Eget kapital som kan hänföras till moderföretagets ägare					
		Summa eget kapital	969,5	553,4	935,5	539,7	334,8
		SKULDER					
		Långfristiga skulder					
		Upplåning från kreditinstitut	477,7	323,3	493,0	305,5	213,0
		Övriga räntebärande långfristiga skulder	212,6	99,5	186,7	118,8	194,1
		Uppskjutna skatteskulder	21,8	2,2	21,8	0,9	0,9
		Obligationslån	569,3	344,7	498,6	344,0	–
		Övriga långfristiga skulder	26,0	26,3	26,0	–	–
		Summa långfristiga skulder	1 307,4	796,0	1 226,1	769,2	408,0
		Kortfristiga skulder					
		Skulder till kreditinstitut	277,7	160,5	260,5	–	–
		Obligationslån	80,0	–	–	–	–
		Leverantörsskulder	–	–	58,5	–	27,8
		Aktuella skatteskulder	–	–	1,0	–	0,2
		Övriga skulder	423,4	158,8	298,1	125,6	172,4
		Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	–	73,5	–	49,7
		Summa kortfristiga skulder	782,0	319,3	691,6	125,6	250,1
		SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	3 058,9	1 668,7	2 853,2	1 434,5	992,9
		Ställda säkerheter	684,4	467,5	687,5	423,0	337,5
		Ansvarsförbindelser	1327,8	100,0	1 195,7	100,0	170,0

B.7	Finansiell information i sammandrag samt förklarande beskrivning, forts.	KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE					
		mkr	jan-mar 2016	jan-mar 2015	jan-dec 2015	jan-dec 2014	jan-dec 2013
		Kassaflöde från den löpande verksamheten					
		Rörelseresultat	49,7	18,1	239,8	118,1	92,3
		Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-62,4	-9,5	-259,9	-95,7	-90,7
		Räntenetto	-15,6	0,5	-13,1	-3,6	-1,5
		Betald skatt	-	-	-0,1	-	-0,2
		Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-28,3	9,1	-33,1	18,7	-0,1
		Förändring av rörelsekapital	39,3	-24,6	38,6	-140,2	31,3
		Kassaflöde från den löpande verksamheten	11,0	-15,5	5,5	-121,5	31,2
		Kassaflöde från investeringsverksamheten					
		Investeringar i förvaltningsfastigheter	-0,6	-28,8	-899,8	-188,0	-404,1
		Försäljning av förvaltningsfastigheter	-	-	138,9	117,1	8,0
		Investering i immateriella anläggningstillgångar	-	-	-	1,2	-
		Investeringar i projekt och övriga anläggningstillgångar	-6,3	-120,8	-466,6	-111,1	-
		Investering i finansiella anläggningstillgångar	-	-	-	-	-
		Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	-	-	-	-	-
		Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-	-	-	-	-49,5
		Avkastning från intresseföretag	-	-	-	-	35,9
		Investeringar i och utlåning till intresseföretag	-27,2	-49,9	13,7	-3,3	-74,2
		Förändring övriga finansiella anläggningstillgångar	-38,6	9,7	-104,7	-9,7	-
		Kassaflöde från investeringsverksamheten	-72,7	-189,8	-1 318,5	-193,8	-483,9
		Kassaflöde från finansieringsverksamheten					
		Nyemission	-	-1,4	216,9	109,5	138,5
		Erhållna koncernbidrag	-	-	-	-	-
		Upptagna lån	194,6	186,0	1 317,5	751,2	419,4
		Amortering av lån	-	-	-80,5	-505,0	-43,2
		Utdelning till moderbolagets aktieägare	-6,0	-	-12,9	-17,5	-20,0
		Kassaflöde från finansieringsverksamheten	188,6	184,6	1 441,0	338,2	494,7
		Periodens kassaflöde	194,0	66,0	128,0	23,0	42,0
		Likvida medel vid årets början	320,9	45,3	43,0	1,0	0,1
		Likvida medel vid periodens slut	320,9	45,3	194,0	66,0	43,0

B.7 Finansiell information i sammandrag samt förklarande beskrivning, forts.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL

Nyckeltal som har beräknats enligt IFRS.
Nyckeltalen nedan är reviderade.

mkr	2016-03-31	2015-03-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Resultat per Stamaktie, kronor ¹	0,93	0,38	6,09	3,47	3,20

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

Nyckeltal som inte har beräknats enligt IFRS.
Nyckeltalen nedan är inte reviderade.

mkr	2016-03-31	2015-03-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Avkastning på eget kapital, %	29	20	28	25,8	39,8
Soliditet, %	32	33	33	38	34
Utdelning per Stamaktie, kr	–	–	–	–	–
Utdelning per tidigare preferensaktie, kr	–	–	–	24	24
Utdelning per befintlig prefensaktie, kr	–	–	20	–	–
Antal utestående Stamaktier	28 069 983	28 069 983	28 069 983	28 069 983	23 916 650
Antal utestående preferensaktier	1 600 000	731 250	1 200 000	731 250	731 250

DEFINITION AV NYCKELTAL

Avkastning på eget kapital	Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital.
Resultat per Stamaktie	Resultat i relation till genomsnittligt antal Stamaktier efter utdelning till Preferensaktieägarna.
Utdelning per tidigare preferensaktie	Utdelning i kronor per tidigare preferensaktie.
Antal utestående Stamaktier	Antalet utestående Stamaktier i Bolaget vid angiven tidpunkt.
Soliditet	Eget kapital i förhållande till balansomslutning.
Utdelning per Stamaktie	Utdelning i kronor per Stamaktie i Bolaget.
Utdelning per befintlig preferensaktie	Utdelning i kronor per befintlig preferensaktie.
Antal utestående preferensaktier	Antal utestående preferensaktier i Bolaget vid angiven tidpunkt.

Väsentliga händelser efter 31 mars 2016

Inför årsstämman den 20 april 2016 föreslog styrelsen beslut om fondemission riktad till innehavare av stamaktier som innebär att tvåhundra (200) stamaktier berättigar till en (1) preferensaktie, ett emissionsbemyndigande för styrelsen att besluta om emission av stamaktier av serie B, preferensaktier och preferensaktier av serie B samt vinstutdelning på befintliga preferensaktier i enlighet med vad som föreskrivs i bolagsordningen, vinstutdelning till preferensaktier av serie B i enlighet med vad som föreskrivs i bolagsordningen samt vinstutdelning på stamaktier med 0,30 kronor per aktie. Årsstämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag.

B.8	Utvald proforma-redovisning	Ej tillämplig. Prospektet innehåller inte proformaredovisning.
B.9	Resultatprognos	Ej tillämplig. Bolaget har inte lämnat en resultatprognos.
B.10	Revisionsanmärkning	Ej tillämplig. Det finns inte några anmärkningar i revisionsberättelserna.
B.11	Otillräckligt rörelsekapital	Ej tillämplig. Det är Bolagets styrelses uppfattning att det befintliga rörelsekapitalet är tillräckligt för de aktuella behoven under den kommande tolv månadersperioden efter Prospektets godkännande.

Avsnitt C – Värdepapper

C.1	Värdepapper som tas upp till handel	Preferensaktier av serie B (ISIN: SE0008041248) i Oscar Properties.
C.2	Denominering	Aktierna är denominerade i kronor.
C.3	Totalt antal aktier i Bolaget	Bolagets registrerade aktiekapital uppgick per datumet för Prospektet till 59 339 966 kronor fördelat på 29 669 983 aktier, varav 28 069 983 Stamaktier, 1 200 000 preferensaktier och 400 000 preferensaktier av serie B. Samtliga Aktier är fullt betalda. Varje aktie har ett kvotvärde om 2 kronor.
C.4	Rättigheter som sammanhänger med värdepappren	Stamaktier har ett röstvärde om en röst per aktie. Stamaktier av serie B, preferensaktier och preferensaktier av serie B har ett röstvärde om en tiondel röst per aktie. Preferensaktier och preferensaktier av serie B har under vissa förutsättningar företräde till utdelning och eventuellt överskott vid Bolagets upplösning. Beslut om vinstutdelning fattas av bolagsstämman. Rätt till utdelning, med ovan angivna begränsningar, tillkommer den som på den av bolagsstämman fastställda avstämningsdagen för utdelningen är registrerad som innehavare av aktier i den av Euroclear förda aktieboken.
C.5	Inskränkningar i den fria överlåtbarheten	Ej tillämplig. Aktierna är inte föremål för några begränsningar i rätten att överlåta dem.
C.6	Upptagande till handel	Preferensaktierna av serie B förväntas tas upp till handel på Nasdaq Stockholm. Planerad första dag för handel är den 16 maj 2016. Stamaktierna och preferensaktierna är föremål för handel på Nasdaq Stockholm.
C.7	Utdelningspolicy	Långsiktigt ska Bolaget lämna hälften av Bolagets nettoresultat i sammanlagd utdelning på Stam- och Preferensaktier. Eftersom Oscar Properties under de närmaste åren kommer att prioritera tillväxt, kapitalstruktur och likviditet kan utdelningen på Stamaktierna komma att bli låg eller helt utebli.

Avsnitt D – Risker

D.1	Huvudsakliga risker relaterade till emittenten eller branschen	Makroekonomiska faktorer Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer. Oscar Properties är särskilt exponerat mot makroekonomiska faktorer som påverkar Stockholmsområdet då Bolaget endast är verksamt där.
-----	--	--

Möjligheten för Gruppen att få avsättning för Bostäder

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

Projektrisker

Oscar Properties verksamhet omfattar till stor del fastighetsutvecklingsprojekt. Det är således en förutsättning för Bolagets fortsatta utveckling att sådana projekt kan genomföras med ekonomisk lönsamhet inom utsatt tid eller utan väsentliga förseningar, inklusive nybyggnation och konvertering av befintliga byggnader. Vid såväl nyproduktion och konvertering som vid fastighetsförvaltning förekommer tekniska risker. Dessa inkluderar risk för konstruktionsfel, risk att byggnaden inte på ett byggnads- eller konstruktionstekniskt tillfredsställande sätt kan konverteras till bostadsändamål, andra dolda fel eller brister, skador samt föroreningar.

Förvärvs-, försäljnings- och andra transaktionsrelaterade risker

Inom ramen för Oscar Properties verksamhet genomförs fastighets- och bostadsrättstransaktioner. Alla sådana transaktioner är förenade med osäkerhet och risker.

Beroende av lagar, tillstånd och beslut

Oscar Properties verksamhet regleras och påverkas av ett stort antal olika lagar och regelverk som har stor inverkan på Bolagets verksamhet. För att Gruppens fastigheter ska kunna användas och utvecklas som avsett krävs vidare olika tillstånd och beslut. Det finns en risk att Oscar Properties inte beviljas de tillstånd eller erhåller de beslut som krävs för att bedriva och utveckla verksamheten på ett önskvärt sätt.

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

Eftersom större delen av Koncernens fastighetsutveckling sker i intresseföretag är Oscar Properties beroende av ett gott samarbete med övriga delägare i intresseföretag för såväl nuvarande som framtida projekts genomförande och resultat.

D.1 Huvudsakliga risker relaterade till emittenten eller branschen, forts.	<p>Finansieringsrisk Koncernens verksamhet, särskilt avseende förvärv av fastigheter, finansieras till stor del genom lån från externa långgivare och räntekostnader är en inte obetydlig kostnadspost för Gruppen.</p> <p>Kredit- och motpartsrisk Gruppen är exponerad mot risken att inte få betalt för de Bostäder eller fastigheter som Koncernen ingått avtal om försäljning av. Förutom kreditrisker i förhållande till kunder är Bolaget exponerat mot kreditrisker i förhållande till andra motparter.</p> <p>Likviditetsrisk Likviditetsrisk är risken att Bolaget inte kan infria sina betalningsförpliktelser vid förfallotidpunkten utan att kostnaden för att erhålla betalningsmedel ökar avsevärt. Oscar Properties är i en expansionsfas vilket innebär att kraven på Bolagets likviditet kommer att öka.</p> <p>Finansiella åtaganden En del av Gruppens finansieringsvillkor inbegriper finansiella åtaganden, vilka bland annat innefattar bestämmelser kring ägandet av de bolag som upptar belåningen. Om Gruppen skulle bryta mot något eller några av dessa åtaganden i låneavtalen skulle det kunna leda till att lånet eller lånen sägs upp till omedelbar betalning eller att säkerheter ianspråk tas av relevant kreditinstitut.</p> <p>Skatt Gruppens verksamhet påverkas av de vid var tid gällande skattereglerna i Sverige. Gruppens skattessituation påverkas också av huruvida transaktioner mellan bolag inom Koncernen eller med intresseföretagen, samt mellan Koncernen, intresseföretag och bostadsrättsföreningar, i samband med projekt anses vara marknadsmässigt prissatta.</p> <p>Renomméförsämring Oscar Properties renommé är centralt för dess verksamhet och intjäningsförmåga.</p> <p><i>Inträffar någon av riskerna ovan kan detta negativt påverka Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.</i></p> <p><i>Beskrivningen av riskfaktorer är inte fullständig, utan det är endast de huvudsakliga riskerna som presenteras, vilka en investerare bör beakta tillsammans med övrig information i detta Prospekt. Följaktligen skulle ytterligare riskfaktorer som för närvarande inte är kända eller som för tillfället inte anses vara betydande också kunna väsentligt påverka Bolaget.</i></p>
D.3 Huvudsakliga risker relaterade till värdepapperna	<p>Oförutsägbara framtida aktiekurser Oscar Properties preferensaktier av serie B förväntas handlas på Nasdaq Stockholm. Det är osäkert huruvida det kommer att utvecklas en aktiv handel i preferensaktierna av serie B och aktiernas kurs kan bli föremål för betydande fluktuationer. Aktiemarknader kan från tid till annan uppvisa betydande fluktuationer avseende pris och volym som inte behöver vara relaterade till Bolagets verksamhet eller framtidsutsikter.</p> <p>Likviditetsrisk Vid upptagande till handel av Oscar Properties preferensaktier av serie B på Nasdaq Stockholm är det möjligt att likviditeten i preferensaktierna av serie B inte kommer att vara hög. Om likviditeten är låg kan detta innebära svårigheter för aktieägare att förändra sitt innehav samt att fluktuationer i preferensaktierna av serie B:s pris kan komma att förstärkas.</p> <p>Aktieägare med betydande inflytande Bolagets verkställande direktör Oscar Engelbert äger indirekt och kontrollerar ca 58 procent av aktierna och rösterna i Bolaget. Följaktligen har Oscar Engelbert därför ett betydande inflytande över Bolaget. Det är möjligt att Oscar Engelberts intressen kan komma att skilja sig från övriga aktieägares intressen och att detta inflytande kan ha en väsentligt negativ påverkan på preferensaktierna av serie B:s marknadsvärde.</p> <p>Utdelning och andra villkor för preferensaktierna av serie B Det finns många risker som kan komma att påverka Oscar Properties verksamhet negativt och det är möjligt att Bolaget inte kommer att kunna prestera resultat som möjliggör utdelning på preferensaktierna eller preferensaktierna av serie B i framtiden. Gällande och framtida finansieringsvillkor, kreditavtal och andra åtaganden kan också förhindra att utdelning sker. Mot bakgrund av att ägarna till Stamaktierna i Bolaget inte har förbundit sig att godkänna någon utdelning till ägare av preferensaktier eller preferensaktier av serie B, är det inte säkert att bolagsstämman beslutar om utdelning till ägarna av preferensaktier eller preferensaktier av serie B.</p>

D.3	Huvudsakliga risker relaterade till värdepapperna forts.	<p>Inlösenförfarande för preferensaktierna av serie B Även om bolagets avsikt är att preferensaktier som anmäls för inlösen ska kunna överlätas i så stor utsträckning som möjligt finns det risk för att möjligheten att genomföra överlåtelser begränsas eller uteblir.</p> <p>Utdelningsbegränsning i obligationsvillkor Utdelning på eller inlösen av preferensaktier av serie B kan i vissa fall vara otillåten enligt obligationsvillkoren för Bolaget utestående företagsobligationslån och eventuell utdelning eller inlösen kommer då förutsätta att Bolaget kan erhålla ett godkännande från obligationsinnehavarna, eller, i förekommande fall, en så kallad waiver från agenten avseende utdelningsbegränsningen.</p>
-----	--	---

Avsnitt E – Erbjudande

E.1	Emissionsbelopp och emissionskostnader	<p>Erbjudandet kommer att tillföra Oscar Properties högst 25 000 000 kronor före emissionskostnader.</p> <p>Oscar Properties kostnader hänförliga till Erbjudandet beräknas uppgå till omkring 1,5 miljoner kronor.</p>
E.2a	Motiv och användande av emissionslikviden	<p>Bolaget ser möjligheter till fortsatt tillväxt genom investeringar i projekt och emissionslikviden avses i första hand att användas för att finansiera detta. Genom nyemissionen ökar Oscar Properties möjligheter att tillvarata den positiva marknadsutvecklingen, med fortsatt stor efterfrågan på unika och moderna boenden, och att framgångsrikt utveckla den befintliga projektportföljen samtidigt som Bolaget får en finansiell beredskap att tillvarata nya projekt. Emissionslikviden är därmed tänkt att främst användas till pågående och nya konverteringsprojekt och nybyggnadsprojekt samt förvärv. Fördelningen mellan konverteringsprojekt, nybyggnadsprojekt och förvärv beror på vilka tillväxtmöjligheter Bolaget ser på marknaden. Del av emissionslikviden avses även att användas för generella bolagsändamål.</p>
E.3	Erbjudandets former och villkor	<p>Erbjudandet Erbjudandet omfattar högst 50 000 nya preferensaktier av serie B och är riktat till allmänheten i Sverige.</p> <p>Teckningskurs De Nya preferensaktierna emitteras till en kurs om 500 kronor per Ny preferensaktie.</p> <p>Erbjudandet till allmänheten Anmälan om teckning av Nya preferensaktier inom ramen för erbjudandet ska ske under perioden 22 april–28 april 2016. Anmälan ska avse lägst 20 preferensaktier av serie B, i jämna poster om 10 preferensaktier av serie B. Anmälan är bindande.</p> <p>Tilldelning Beslut om tilldelning av Nya preferensaktier fattas av styrelsen för Oscar Properties, i samråd med ABG och Avanza, varvid målet kommer att vara att tillföra Bolaget nya ägare av preferensaktier av serie B för att uppfylla kravet på ägarspridning inför en notering av preferensaktierna av serie B på Nasdaq Stockholm.</p> <p>Likviddag Likviddag är den 4 maj 2016.</p>
E.4	Intressen som har betydelse för erbjudandet	<p>ABG agerar som finansiell rådgivare i samband med Erbjudandet och har vidare tillhandahållit Bolaget rådgivning i samband med struktureringen och planeringen av Erbjudandet samt den planerade noteringen av preferensaktierna av serie B på Nasdaq Stockholm. ABG har erhållit ersättning för sådan rådgivning. ABG har utfört och kan också i framtiden komma att utföra olika finansiella rådgivningstjänster för Bolaget och dess närstående, för vilket det har erhållit och kan förväntas komma att erhålla, arvoden och andra ersättningar. Avanza agerar som selling agent i samband med Erbjudandet och erhåller med anledning därav en på förhand avtalad ersättning.</p>
E.5	Lock-up-avtal	<p>Ej tillämplig; några lock-up avtal föreligger inte i samband med Erbjudandet.</p>
E.6	Utspännings-effekt	<p>Vid full teckning av Erbjudandet kommer antalet aktier och röster i Bolaget att öka med 50 000 preferensaktier av serie B respektive 5 000 röster, vilket motsvarar en utspänning om 0,17 procent av totalt antal aktier och 0,02 procent av totalt antal röster i Bolaget.</p>
E.7	Kostnader som åläggs investeraren av emittenten eller erbjudaren	<p>Ej tillämplig; Bolaget ålägger inte investeraren några kostnader.</p>

RISKFaktorER

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

RISKER RELATERADE TILL BOLAGET, BRANSCHEN OCH MARKNADEN

Makroekonomiska faktorer

Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, regionalekonomisk utveckling, sysselsättningsutveckling, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt, befolkningsstruktur, inflation, räntenivåer med mera. Oscar Properties är särskilt exponerat mot makroekonomiska faktorer som påverkar Stockholmsområdet då Bolaget endast är verksam där. Om en eller flera av dessa faktorer skulle utvecklas negativt, skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Möjligheten för Gruppen att få avsättning för Bostäder

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

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

Förmågan att betala för Bostäder påverkas bland annat av löneutvecklingen, sysselsättningen, skatte- och avgiftsnivåer och andra faktorer som generellt påverkar hushållens ekonomi. Vidare påverkas betalningsförmågan av möjligheten för hushållen att göra ränteavdrag, erhålla lånefinansiering, bolåneränteutvecklingen, samt av de lagstadgade, eller av bankerna tillämpade, reglerna för maximal belåning och amorteringar. Riksdagen har den 23 mars 2016 antagit regeringens förslag om amorteringskrav för Bostäder i lagen om

bank- och finansieringsrörelse. Beslutet medför att regeringen eller en myndighet ges rätt att besluta om krav på amorteringar. Lagen börjar gälla från den 1 maj 2016 och innebär att ett nytt förslag från Finansinspektionen skulle kunna träda i kraft den 1 juni 2016. Det kan inte uteslutas att ytterligare regeländringar som syftar till att minska hushållens totala belåning kan komma att genomföras, vilket skulle kunna påverka betalningsförmågan för Bostäder negativt.

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

Projektrisker

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

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

Vidare är Oscar Properties verksamhet beroende av löpande tillförsel och finansiering av nya projekt på för Bolaget acceptabla villkor, innefattande bland annat tillgång till nya fastigheter för konvertering och nybyggnation samt utveckling av befintliga och nya samarbeten avseende intresseföretag. Därtill är Oscar Properties i vissa projekt bundet av ingångna markanvisningsavtal och andra avtal med kommuner, under vilka avtal Oscar Properties har åtagit sig att genomföra vissa åtgärder inom vissa tidsramar avseende fast-

igheterna. Dessa åtaganden är oberoende av huruvida Oscar Properties har förmåga att finansiera dem.

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

Oscar Properties verksamhet innefattar till stor del att konvertera byggnader som tidigare inte har använts för boende till Bostäder i form av bostadsrätter och, rörande vissa av sådana byggnader, upprätthålla den befintliga användningen av byggnaden i tiden mellan förvärvet av byggnaden och konverteringen.

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

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

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

Förvärvs-, försäljnings- och andra transaktionsrelaterade risker

Inom ramen för Oscar Properties verksamhet genomförs fastighets- och bostadsrättstransaktioner. Alla sådana transaktioner är förenade med osäkerhet och risker. Vid förvärv av fastigheter föreligger exempelvis osäkerhet beträffande hantering av hyresgäster, oförutsedda kostnader för miljösanering, ombyggnad och hantering av

tekniska problem, myndighetsbeslut samt uppkomsten av tvister relaterade till förvärvet eller fastighetens skick. Sådana osäkerheter kan leda till fördröjningar av projekt och ökade eller oförutsedda kostnader för fastigheterna eller transaktionerna.

Vid avyttring av Bostäder föreligger osäkerhet kring exempelvis pris och möjligheten att få avsättning för samtliga Bostäder samt att olika krav kan riktas mot Gruppen med anledning av avyttringar eller skicket på bostadsrättsföreningens fastighet. Den tidsperiod under vilken en köpare kan framställa sådana krav mot Oscar Properties uppgår normalt sett till två år. Gruppen gör även från tid till annan åtaganden gentemot bostadsrättsföreningar att köpa tillbaka osålda bostadsrätter. Om Oscar Properties inte kan få avsättning för Bostäderna till ett fördelaktigt pris eller om krav riktas mot Oscar Properties kan det innebära fördröjningar att avsluta projekt eller ökade eller oförutsedda kostnader för Bostäderna, fastigheterna eller transaktionerna.

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

Beroende av lagar, tillstånd och beslut

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

För att Gruppens fastigheter ska kunna användas och utvecklas som avsett krävs vidare olika tillstånd och beslut, innefattande bland annat detaljplaner och olika former av fastighetsbildningar, vilka beviljas och ges av bland annat kommuner och myndigheter, och som beslutas både på politisk och på tjänstemannanivå. Det finns en risk att Oscar Properties inte beviljas de tillstånd eller erhåller de beslut som krävs för att bedriva och utveckla verksamheten på ett önskvärt sätt. Vidare finns det en risk att beslut överklagas och att besluten som en följd därav väsentligen fördröjs, eller att beslutspraxis eller den poli-

tiska viljan eller inriktningen i framtiden kan komma att förändras på ett för Gruppen negativt sätt.

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

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

Bolaget är beroende av ett gott samarbete med övriga delägare i intresseföretag för såväl nuvarande som framtida projekts genomförande och resultat. Om något eller flera samarbeten inte längre utvecklas i en positiv riktning skulle det kunna leda till tvister och att intresseföretagen kan komma att upplösas, och att dess tillgångar realiseras, på ofördelaktiga villkor.

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

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

Beroende av nyckelpersoner

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

nen skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Finansieringsrisk

Koncernens verksamhet, särskilt avseende förvärv av fastigheter, finansieras till stor del genom lån från externa långivare och räntekostnader är en inte obetydlig kostnadspost för Gruppen. En stor del av Gruppens verksamhet består i att bedriva fastighetsutvecklingsprojekt, vilka kan komma att fördröjas eller drabbas av oförutsedda, eller ökade kostnader på grund av faktorer inom eller utom Oscar Properties kontroll. Om sådana omständigheter inträffar kan det innebära att projekten inte kan slutföras innan lånen förfaller, eller att sådana ökade kostnader inte ryms inom beviljade kreditfaciliteter. Om Oscar Properties inte skulle kunna erhålla finansiering genom lån eller eget kapital för förvärv eller utveckling, förlängning eller utökning av befintlig finansiering eller refinansiering av tidigare erhållen finansiering, eller bara kan erhålla sådan finansiering på oförmånliga villkor skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Kredit- och motpartsrisk

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

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken att Bolaget inte kan infria sina betalningsförpliktelser vid förfallotidpunkten utan att kostnaden för att erhålla betalningsmedel ökar avsevärt. Oscar Properties är i en expansionsfas vilket innebär att kraven på Bolagets likviditet kommer att öka. Oscar Properties tillgängliga likviditet uppgick per 31 mars 2016 till 320,9 mkr i form av banktillgodohavanden. Därtill hade Bolaget per den 31 mars 2016 utnyttjade kreditfaciliteter uppgående till 71,0 mkr. Om Bolagets likviditetskällor visar sig inte vara tillräckliga finns det en risk att Bolaget inte kan

lämna utdelning på preferensaktierna. Om utdelning på preferensaktierna inte lämnas i enlighet med bestämmelserna i Bolagets bolagsordning ska utestående belopp räknas upp på visst sätt, vilket medför att Bolagets likviditetskällor skulle belastas ytterligare vid försenad utbetalning. Det finns därtill en risk, om Bolagets likviditetskällor visar sig inte vara tillräckliga, att Bolaget endast kan möta sina betalningsåtaganden genom att emittera ytterligare aktier i Bolaget eller genom upplåning som signifikant ökar Oscar Properties finansieringskostnader, eller att Bolaget inte kan möta sina betalningsåtaganden över huvud taget, och som en följd därav, anses bryta mot villkoren i väsentliga avtal ingångna av Bolaget, vilket kan ha en väsentligt negativ påverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Ränterisk

Ränterisk är risken att förändringar i ränteläget påverkar Gruppens räntekostnader. Gruppen har uteslutande upplåning mot olika IBOR plus en marginal, vilket innebär att Gruppen är exponerad mot svängningar på den relevanta IBOR-marknaden. Huvuddelen av bolagets större krediter är byggnadskreditiv som typiskt löper under en byggnadsperiod om 18–24 månader, för att därefter avvecklas. Därutöver har Gruppen från tid till annan förvärvslån, vilka ofta har en längre löptid. Förändringar av räntor kan leda till förändringar av verkliga värden, förändringar i kassaflöden samt fluktuationer i Bolagets resultat och om ränterisker realiserats skulle det kunna ha en väsentligt negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Finansiella åtaganden

Koncernens räntebärande skulder (dvs. exklusive intresseföretag) uppgick per 31 mars 2016 till totalt 1 716,4 mkr, varav 649,3 mkr utgjordes av obligationslån och resterande utgjordes av upplåning från kreditinstitut (755,4 mkr), annan långfristig skuld (212,6 mkr) och skuldebrev med kort löptid (99,1 mkr). Upplåningen från kreditinstitut är uppdelad på huvudsakligen två olika institut. Därutöver har även intresseföretagen tagit upp belåning från kreditinstitut och andra parter. Bolaget har ställt säkerheter och i vissa fall lämnat garantier för lånen. En del av finansieringsvillkoren inbegriper finansiella åtaganden, vilka bland annat innefattar bestämmelser kring ägandet av de bolag som upptar belåningen. Om Gruppen skulle bryta mot något eller några av dessa åtaganden i låneavtalen skulle det kunna leda till att lånet eller lånen sägs upp till omedelbar betalning eller att säkerheter ianspråk tas av relevant kreditinstitut, vilket skulle kunna ha en väsentligt

negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Kontrollförändringar

I vissa av Oscar Properties samarbetsavtal avseende intresseföretag finns bestämmelser som aktualiseras vid förändringar i kontrollen över Bolaget. Vid sådana förändringar kan vissa rättigheter för motparten, eller skyldigheter för Koncernen inträda som bland annat kan komma att påverka Koncernens fortsatta ägande av fastigheter. Om Koncernens ägande av fastigheter därigenom skulle upphöra skulle det kunna ha en väsentligt negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Miljörisk och miljökrav

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

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

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

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

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

Fastigheters värdeförändring

Oscar Properties förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Värdet på fastigheterna påverkas av ett antal faktorer, dels fastighets-specifika såsom vakansgrad, hyresnivå, driftskostnader och tillåten användning av fastigheten, dels marknads-specifika såsom direktavkastningskrav och kalkylräntor som härleds ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Såväl realiserade som orealiserade värdeförändringar, liksom felaktigheter i värderingarna av Oscar Properties fastigheter, skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Skatt

Gruppens verksamhet påverkas av de vid var tid gällande skattereglerna i Sverige. Dessa inkluderar bolagskatt, fastighetsskatt, mervärdesskatt, regler rörande skattefri avyttring av aktier, övriga statliga och kommunala pålagor samt ränteavdrag och bidrag. Gruppens skattesituation påverkas också av huruvida transaktioner mellan bolag inom Koncernen eller med intresseföretagen, samt mellan Koncernen, intresseföretag och bostadsrättsföreningar, i samband med projekt anses vara marknadsmässigt prissatta. Det finns en risk att Bolagets tolkningar av tillämpliga lagar och regler på skatteområdet, eller att råd från skatterådgivare, är felaktiga, eller att sådana regler kan komma att ändras, eventuellt med retroaktiv verkan. Vidare kan framtida förändringar i tillämpliga lagar och regler påverka förutsättningarna för Gruppens verksamhet. Härvid bör beaktas att det i Statens offentliga utredningar (SOU 2014:40) som offentliggjordes den 12 juni 2014 förslags att nya regler ska antas avseende bland annat begränsningar i avdragsrätten för räntekostnader och andra finansieringskostnader. I maj 2015 offentliggjordes det att förslaget skulle revideras och att ett nytt förslag avseende sådana begränsningar ska läggas fram. Vidare tillsatte regeringen i juni 2015 en utredning som enligt dess direktiv ska utreda om det är nödvändigt att införa nya regler som begränsar möjligheterna för skattefri avyttring av aktier i bolag som äger fastigheter, och, om det bedöms nödvändigt föreslå ny lagstiftning. Utredningen ska även utreda uttagande av stämpelskatt vid sådana indirekta fastighetstransaktioner. Det finns för närvarande ingen information rörande resultatet av

utredningens arbete, men det bör förväntas att lagstiftning, om sådan föreslås, kan få en effekt på den svenska fastighetsmarknaden framdeles. Därtill kan skattesatser komma att förändras i framtiden och andra regelförändringar som påverkar fastighetsägandet eller fastighetstransaktioner kan inträffa. Skulle någon av de ovan beskrivna riskerna realiseras skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Konkurrens

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

Renomméförsämring

Oscar Properties renommé är centralt för dess verksamhet och intjäningsförmåga. Bolagets långsiktiga lönsamhet bygger på att kunder, delägare i intresseföretag och andra aktörer på fastighetsmarknaden förknippar Oscar Properties med positiva värden och god kvalitet. Om t. ex. Oscar Properties, någon av dess ledande befattningshavare eller delägare i intresseföretag vidtar någon åtgärd som står i konflikt med de värden som Oscar Properties representerar eller om något av Bolagets fastighetsprojekt inte lever upp till marknads förväntningar riskerar Bolagets renommé att skadas. En renomméförsämring kan medföra väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Tvister

Oscar Properties är, och kan komma att bli, inblandat i tvister eller krav, exempelvis avseende entreprenader. Sådana tvister kan vara tidskrävande och medföra kostnader, vars storlek inte alltid kan förutses. Tvister skulle därmed kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Förändrade redovisningsregler

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

exempelvis IFRS och andra internationella redovisningsregler. Det innebär att Koncernens eller dess intresseföretags redovisning, finansiella rapportering och interna kontroll i framtiden kan komma att påverkas av och behöva anpassas till förändrade redovisningsregler eller förändrad tillämpning av sådana redovisningsregler. Detta kan medföra osäkerhet kring Gruppens redovisning, finansiella rapportering och interna kontroll samt skulle även kunna påverka Gruppens redovisade resultat, balansräkning och egna kapital vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

AKTIERELATERADE RISKER

Oförutsägbara framtida aktiekurser

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

Likviditetsrisk

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

Preferensaktierna av serie B kan dessutom, efter beslut av styrelsen, inlösas på begäran av innehavarna. Därutöver kan preferensaktierna av serie B inlösas efter beslut av bolagsstämman. Om ett stort antal preferensaktier av serie B inlöses samtidigt kan likviditeten bli mycket låg i handeln av återstående preferensaktier av serie B. Det kan i sin tur leda till svårigheter för aktieägare att förändra sitt innehav och prisfluktuationer. Det kan dessutom leda till att en fungerande handel och

prisbildning inte upprätthålls, vilket kan medföra en avnotering av preferensaktierna av serie B.

Aktieägare med betydande inflytande

Bolagets verkställande direktör Oscar Engelbert äger indirekt och kontrollerar ca 58 procent av aktierna och rösterna i Bolaget. Följaktligen har Oscar Engelbert därför ett betydande inflytande över Bolaget. Det är möjligt att Oscar Engelberts intressen kan komma att skilja sig från övriga aktieägares intressen och att detta inflytande kan ha en väsentligt negativ påverkan på preferensaktierna av serie B:s marknadsvärde.

Framtida nyemissioners eller aktieförsäljningars påverkan på aktiekursen

Bolaget kan, med iakttagande av bolagsordningens restriktioner i detta avseende, fritt ge ut aktier. Därtill kan dess ägare sälja eller på annat sätt överlåta aktier. Nyemissioner, försäljningar eller andra överlåtelser av ett betydande antal aktier, eller förväntningar om att sådana nyemissioner, försäljningar eller andra överlåtelser kan komma att ske, skulle kunna medföra väsentlig negativ påverkan på preferensaktierna av serie B:s marknadsvärde.

Utdelning och andra villkor för preferensaktierna av serie B

Enligt Oscar Properties bolagsordning har preferensaktier och preferensaktier av serie B jämsides förtur till utdelning före eventuell utdelning till stamaktieägarna och vid utskiftning av Bolagets tillgångar i händelse av Bolagets upplösning. Framtida utdelningar och storleken på sådana utdelningar är bland annat beroende av Bolagets framtida verksamhet, framtidsutsikter, resultat, finansiella ställning, utdelningsbara reserver, kassaflöde, rörelsekapitalbehov samt generella finansiella och legala restriktioner. Det finns många risker som kan komma att påverka Oscar Properties verksamhet negativt och det är möjligt att Bolaget inte kommer att kunna prestera resultat som möjliggör utdelning på preferensaktierna eller preferensaktierna av serie B i framtiden. Gällande och framtida finansieringsvillkor, kreditavtal och andra åtaganden kan också förhindra att utdelning sker. Vidare föreligger det en risk att Oscar Properties bolagsstämman inte beslutar om utdelning på preferensaktierna eller preferensaktierna av serie B. På motsvarande sätt finns det en risk att ägare av preferensaktier och preferensaktier av serie B inte kompenseras fullt ut i händelse av Bolagets upplösning. Bolaget eller bolagsstämman kan även i framtiden vilja lösa in preferensaktierna av serie B. Det är möjligt att Bolaget vid sådan tidpunkt inte har möjlighet

eller tillräckligt med likvida medel för att genomföra inlösen eller endast kan skaffa likvida medel till inlösen på för Bolaget ofördelaktiga villkor. Därtill är det, enligt svensk rätt, bolagsstämman som beslutar om utdelning. Ägarna till preferensaktier av serie B har begränsat inflytande på bolagsstämma eftersom preferensaktier av serie B endast berättigar till en tiondels röst, medan Stamaktierna berättigar till en röst. Mot bakgrund av att ägarna till Stamaktierna i Bolaget inte har förbundit sig att godkänna någon utdelning till ägare av preferensaktier eller preferensaktier av serie B, är det inte säkert att bolagsstämma beslutar om utdelning till ägarna av preferensaktier eller preferensaktier av serie B.

Inlösenförfarande för preferensaktierna av serie B

När en aktieägare begär inlösen av en preferensaktie av serie B i enlighet med Oscar Properties bolagsordning kan möjligheten att överlåta preferensaktien komma att begränsas eller omöjliggöras, på grund av tekniska begränsningar, fram till dess att inlösen sker. Orsaken till det är att Oscar Properties kan behöva apportreservera aktien, vilket innebär att den inte kan överlåtas, eller byta ut aktien mot en s.k. inlösenaktie eller liknande instrument (inklusive olika typer av interimsinstrument). Även om bolagets avsikt är att preferensaktier som anmäls för inlösen ska kunna överlåtas i så stor utsträckning som möjligt finns det alltså risk för att möjligheten att genomföra överlåtelser begränsas eller uteblir.

Valutakursrisk

Valutakursförändringar kan ha en negativ effekt på värdet av utländska aktieägares innehav och utdelning. Preferensaktierna av serie B är denominerade i kronor och utdelningen, såväl som inlösenbelopp, vilket preferensaktierna av serie B är berättigade till, kommer att betalas i kronor. En investering i preferensaktierna av serie B föranleder således en valutakursrisk. En försvagning av kronan i förhållande till en utländsk valuta kommer att minska värdet på investeringen samt utdelning på, respektive inlösen av, preferensaktierna av serie B i den utländska valutan. Preferensaktierna av serie B avses endast att noteras i Sverige, vilket kan föranleda ytterligare kostnader för utländska aktieägare.

Utdelningsbegränsning i obligationsvillkor

Bolaget emitterade den 3 september 2014 en senior, icke-säkerställd företagsobligation om 350 mkr (inom en ram om maximalt 500 mkr) med en löptid om fem år och ett slutligt förfalldatum i september 2019. Bolaget emitterade därefter den 16 december 2015 ytterligare 100 mkr inom ramen för företagsobligationen. Före-

tagsobligationen är noterad på Företagsobligationslistan vid Nasdaq Stockholm. Enligt obligationsvillkoren får Bolaget inte lämna någon utdelning eller genomföra vissa andra utbetalningar, t.ex. utbetalningar i samband med inlösen, om inte vissa finansiella villkor är uppfyllda. Utdelning på eller inlösen av preferensaktier av serie B kan därför i vissa fall vara otillåten enligt obligationsvillkoren och eventuell utdelning eller inlösen kommer då förutsätta att Bolaget kan erhålla ett godkännande från obligationsinnehavarna, eller, i förekommande fall, en så kallad waiver från agenten avseende utdelningsbegränsningen. Om sådana godkännanden eller waivers inte erhålls kan Bolaget vara kontraktuellt förhindrat att lämna utdelning fram till företagsobligationens förfall.

Risker kopplade till Nasdaq Stockholms spridningskrav

Noteringen av preferensaktierna av serie B på Nasdaq Stockholm förutsätter bland annat att aktierna innehas av ett tillräckligt stort antal aktieägare. Nasdaq Stockholm har ett regelverk som bland annat innebär att det ska finnas förutsättningar för tillräcklig tillgång och efterfrågan på en emittents aktie i syfte att uppnå en fungerande prismekanism. Bestämmelserna innebär att en tillräcklig andel av emittentens aktier ska finnas i allmän ägo och att en emittent ska ha tillräckligt antal aktieägare. Om inte dessa krav är uppfyllda kan ansökan om notering av preferensaktierna av serie B komma att avslås. Aktierna kan komma att avnoteras i det fall Bolaget framdeles inte lever upp till dessa krav.

INBJUDAN TILL TECKNING

Bolagets extra bolagsstämma den 16 mars 2016 beslöt genom bolagsordningsändring att införa det nya aktieslaget preferensaktier av serie B och bemyndigade styrelsen för Oscar Properties att besluta om nyemission av högst 500 000 preferensaktier av serie B.

Preferensaktierna av serie B är jämställda med Bolagets preferensaktier och medför företrädesrätt framför stamaktierna och stamaktierna av serie B till en årlig utdelning om 35 kronor med kvartalsvisa utbetalningar. Därutöver har styrelsen möjlighet att under ett år föreslå en högre utdelning på preferensaktierna av serie B, dock högst totalt 50 kronor per år. Utdelning förutsätter bl.a. beslut av bolagsstämma samt att Bolaget har utdelningsbara medel. Preferensaktierna av serie B medför i övrigt inte någon rätt till utdelning.

Vidare kan innehavarna av preferensaktier av serie B årligen, från och med år 2017, begära att Bolaget löser in innehavarens preferensaktier av serie B mot en inlösenlikvid om 500 kronor per aktie, med tillägg för eventuell upplupen utdelning samt eventuellt inestående belopp. Anmälan om inlösen ska ske under perioden 1–31 mars varje år på en blankett som Bolaget tillhandahåller och avstämningsdag för inlösen är den 1 juli varje år. Inlösen efter anmälan av aktieägare förutsätter att det kan ske enligt aktiebolagslagen (inklusive med beaktande av Bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt, t.ex. åtaganden enligt obligationsvillkor). På begäran av Bolaget och efter beslut av bolagsstämma kan preferensaktierna av serie B lösas in, helt eller delvis, mot en inlösenlikvid om 550 kronor per aktie, med tillägg för eventuell upplupen utdelning samt eventuellt inestående belopp.

Den 23 mars 2016 beslutade styrelsen att emittera 400 000 preferensaktier av serie B till institutionella kvalificerade investerare. Detta innebär att styrelsen inom ramen för det lämnade bemyndigandet hade möjlighet att, före årsstämman den 20 april 2016, besluta om emission av ytterligare 100 000 preferensaktier av serie B.

Följaktligen beslutade styrelsen för Oscar Properties den 7 april 2016 att lämna ett erbjudande om teckning av högst 50 000 preferensaktier av serie B med en teckningskurs om 500 kronor per preferensaktie av serie B. Teckningskursen har fastställts av Bolagets styrelse, i samråd med ABG, baserat på en bedömning av marknadens avkastningskrav. Förutsatt full anslutning till Erbjudandet kommer Oscar Properties att tillföras cirka 25 mkr före emissionskostnader, vilka väntas uppgå till cirka 1,5 mkr.

Genom Erbjudandet kommer antalet aktier öka med högst 50 000 nya preferensaktier av serie B och antalet röster högst öka med 5 000, motsvarande en utspädningseffekt om cirka 0,17 procent av antalet aktier och cirka 0,02 procent av antalet röster.

Rätt att teckna de Nya preferensaktierna ska, med avvikelse från de befintliga aktieägarnas företrädesrätt, tillkomma allmänheten i Sverige. Skälet till avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt är att nyemissionen syftar till att tillföra Bolaget nya ägare av preferensaktier av serie B för att uppfylla kravet på ägarspridning inför en notering av preferensaktierna av serie B på Nasdaq Stockholm.

Anmälan om teckning av de Nya preferensaktierna inom ramen för erbjudandet ska ske under perioden 22 april–28 april 2016.

Härmed inbjuds investerare att teckna preferensaktier av serie B i enlighet med villkoren i Prospektet.

Stockholm den 21 april 2016

Oscar Properties Holding AB (publ)
Styrelsen

BAKGRUND OCH MOTIV

Oscar Properties grundades 2004 av Oscar Engelbert med visionen att skapa bostäder så särpräglade att människor aktivt skulle söka sig till dessa vid valet av nytt boende. Modern design och arkitektur med utgångspunkt i varje enskild byggnads historia, förenat med ett unikt utbud av kringtjänster baserat på en förståelse för hur människor vill leva och bo, har sedan Bolaget grundades varit kärnan i verksamheten. Gruppens projektportfölj uppgår till cirka 2 360 bostäder.

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

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

Under första kvartalet 2016 genomförde Oscar Properties en riktad emission av preferensaktier av serie B om totalt 200 mkr till institutionella investerare. I samband med den förestående noteringen av dessa preferensaktier så erbjuds allmänheten att teckna preferensaktier av serie B om ytterligare totalt 25 mkr i en nyemission.

Bolaget ser möjligheter till fortsatt tillväxt genom investeringar i projekt och emissionslikviden avses i första hand att användas för att finansiera detta. Genom nyemissionen ökar Oscar Properties möjligheter att tillvarata den positiva marknadsutvecklingen, med fortsatt stor efterfrågan på unika och moderna boenden, och att framgångsrikt utveckla den befintliga projektportföljen samtidigt som Bolaget får en finansiell beredskap att tillvarata nya projekt. Emissionslikviden är därmed tänkt att främst användas till pågående och nya konverteringsprojekt och nybyggnadsprojekt samt förvärv. Fördelningen mellan konverteringsprojekt, nybyggnadsprojekt och förvärv beror på vilka tillväxtpotentialer Bolaget ser på marknaden. Del av emissionslikviden avses även att användas för generella bolagsändamål.

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

Stockholm den 21 april 2016

Oscar Properties Holding AB (publ)
Styrelsen

PREFERENSAKTIE I KORTHET

Nedan följer översiktliga villkor för Oscar Properties preferensaktie av serie B. För fullständiga villkor, se avsnittet "Bolagsordning" nedan.

Villkor i sammandrag för Oscar Properties preferensaktier av serie B och Erbjudandet

Teckningskurs:	500 kr
Utdelning:	35 kr per år, med kvartalsvis utdelning om 8 kr och 75 öre per preferensaktie av serie B. Utdelning kan, efter förslag från styrelsen och med bolagsstämmans godkännande, uppgå till ett högre belopp, dock högst 50 kr per år. De Nya preferensaktierna medför i övrigt inte någon rätt till utdelning. Nyemitterade preferensaktier enligt Erbjudandet berättigar till utdelning första gången på den avstämningsdag som infaller den 5 augusti 2016.
Direktavkastning:	7 %
Rösträtt:	Varje preferensaktie av serie B berättigar till en tiondels röst.
Utebliven utdelning:	I det fall bolagsstämman i Oscar Properties beslutar att inte lämna utdelning eller att lämna utdelning som understiger 8 kr och 75 öre per preferensaktie av serie B under ett kvartal, ska del som understiger 8 kr och 75 öre läggas till Innestående Belopp (så som definierat i Oscar Properties bolagsordning), vilket ska räknas upp med en årlig räntesats om tio procent till dess att full utdelning har lämnats. Ingen utdelning får ske till stamaktieägarna innan preferensaktieägarna erhållit full utdelning inklusive Innestående Belopp.
Inlösen:	Kan ske efter styrelsebeslut på begäran av ägare till preferensaktier av serie B till ett belopp om 500 kr (sådan begäran ska framställas inom tid som anges i bolagsordningen) eller efter bolagsstämmobeslut på begäran av Bolaget till ett belopp om 550 kr. I båda fallen med tillägg för eventuellt Innestående Belopp uppräknat med ett belopp motsvarande den årliga räntan per preferensaktie av serie B plus eventuell upplupen utdelning.
Bolagets upplösning:	Vid Bolagets upplösning har preferensaktier av serie B prioritet jämsides med preferensaktier framför stamaktier till ett värde om 500 kr med tillägg för eventuellt Innestående Belopp uppräknat med årlig ränta enligt ovan per preferensaktie av serie B plus eventuell upplupen utdelning. Preferensaktierna av serie B medför i övrigt inte någon rätt till skiftesandel vid Bolagets upplösning.
Notering:	Bolagets preferensaktie av serie B förväntas tas upp till handel på Nasdaq Stockholm.

Planerade avstämningsdagar för utbetalning av utdelning 2016/2017 på preferensaktier av serie B



¹ De preferensaktier av serie B som emitteras i Erbjudandet berättigar ej till utdelning med avstämningsdag den 4 maj 2016.

VILLKOR OCH ANVISNINGAR

ERBJUDANDET

Erbjudandet omfattar högst 50 000 nya preferensaktier av serie B och är riktat till allmänheten i Sverige.

Utfallet av Erbjudandet kommer att offentliggöras genom pressmeddelande omkring den 2 maj 2016.

Emissionen avses registreras hos Bolagsverket omkring den 12 maj 2016.

TECKNINGSKURS

De Nya preferensaktierna emitteras till en kurs om 500 kronor per Ny preferensaktie. Courtage utgår ej.

VIKTIG INFORMATION ANGÅENDE INVESTERINGS-SPARKONTO M.M.

Den som vill använda konton/depåer med specifika regler för värdepapperstransaktioner, exempelvis investerings-sparkonto eller kapitalförsäkring, för teckning av Nya preferensaktier i Erbjudandet måste kontrollera med den bank eller institut som för kontot respektive tillhandahåller försäkringen om detta är möjligt och i så fall ska anmälan och teckning ske via sådan bank eller sådant institut.

ANMÄLAN

Anmälan om teckning av Nya preferensaktier inom ramen för erbjudandet ska ske under perioden 22 april–28 april 2016. Anmälan ska avse lägst 20 preferensaktier av serie B, i jämna poster om 10 preferensaktier av serie B. Observera att anmälan är bindande.

Styrelsen för Bolaget, i samråd med ABG och Avanza, förbehåller sig rätten att förlänga anmälningstiden. Sådan förlängning av anmälningstiden kommer att offentliggöras via pressmeddelande före anmälningens utgång.

Det är inte tillåtet att ge in fler än en anmälan. Om flera anmälningar lämnas in förbehåller sig Bolaget, ABG och Avanza rätten att endast beakta den först mottagna. För sent inkommen anmälan liksom ofullständigt eller felaktigt ifyllt anmälan kan komma att lämnas utan avseende. Inga tillägg eller ändringar får göras i förtryckt text.

Anmälan till Avanza

Den som är depåkund hos Avanza kan anmäla sig via Avanzas internetjänst. Anvisningar om detta kan erhållas på Avanzas webbplats, www.avanza.se. Anmälan via Avanzas internetjänst kan göras fram till och med klockan 17:00 den 28 april 2016.

Anmälan till ABG

Anmälan om teckning kan göras genom den särskilt upprättade anmälningssedeln till ABG. Den som anmäler

sig för teckning av Nya preferensaktier till ABG måste genomgå eller ha genomgått sedvanlig prövning enligt reglerna om kundkännedom och passandebedömning. Anmälningssedeln ska lämnas till ABG alternativt skickas till:

ABG Sundal Collier AB
Att. Emissionsavdelning/OPH
Box 7269, Regeringsgatan 65
103 89 Stockholm

TILDELNING

Beslut om tilldelning av Nya preferensaktier fattas av styrelsen för Oscar Properties, i samråd med ABG och Avanza, varvid målet kommer att vara att tillföra Bolaget nya ägare av preferensaktier av serie B för att uppfylla kravet på ägarspridning inför en notering av preferensaktierna av serie B på Nasdaq Stockholm.

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

BESKED OM TILDELNING OCH LIKVID

För tecknare som gjort anmälan till Avanza beräknas likvid för tilldelade Preferensaktier att dras från angivet konto senast på likviddagen den 4 maj 2016. Observera att likvida medel för betalning av tilldelade Nya preferensaktier ska finnas disponibelt på depån från och med kl 17:00 den 28 april 2016 till och med likviddagen den 4 maj 2016.

Tecknade och tilldelade Nya preferensaktier genom anmälan till ABG ska betalas kontant enligt instruktioner på avräkningsnotan. Betalning ska dock vara Avanza till handa senast klockan 16.00 på likviddagen den 4 maj 2016.

BETALDA TECKNADE PREFERENSAKTIER (BTA)

Efter betalning för tilldelade Nya preferensaktier inkommit och registrerats hos Avanza erhålls BTA på tecknarens VP-konto eller depå. En VP-avi från Euroclear erhålls som bekräftelse för tecknare som angivit att Nya preferensaktier ska levereras till ett VP-konto. Depåkunder hos förvaltare aviseras enligt förvaltarens rutiner. Omkring

den 12 maj 2016 förväntas BTA omvandlas till preferensaktier på tecknarens VP-konto eller depå. VP-avi avseende sådan omvandling kommer inte att utsändas från Euroclear. BTA kommer inte att noteras eller vara föremål för organiserad handel på Nasdaq Stockholm.

RÄTT TILL UTDELNING PÅ NYA PREFERENSAKTIER

Nya preferensaktier medför rätt till utdelning från och med den avstämningsdag för utdelning på Bolagets Nya preferensaktier som infaller efter det att Erbjudandet registrerats hos Bolagsverket. Första avstämningsdag för sådan utdelning avseende Nya preferensaktier som emitteras inom ramen för Erbjudandet förväntas vara den 5 augusti 2016.

Utdelningen ombesörjs av Euroclear eller för förvaltarregistrerade innehav i enlighet med respektive förvaltarens rutiner. Rätt till utdelning tillfaller de som på den fastställda avstämningsdagen var registrerade som ägare i den av Euroclear förda aktieboken. Beträffande avdrag för svensk preliminärskatt, se avsnittet "Skattefrågor i Sverige". För ytterligare information, se avsnitten "Preferensaktien i korthet" samt "Bolagsordning".

VILLKOR FÖR ERBJUDANDETS FULLFÖLJANDE OCH RÄTT ATT ÅTERKALLA ERBJUDANDET

Erbjudandet var villkorat av att årsstämman i Oscar Properties den 20 april 2016 fattade beslut om utdelning på de Nya preferensaktierna, vilket också skedde.

Styrelsen för Bolaget, i samråd med ABG, förbehåller sig rätten att återkalla Erbjudandet under anmälningssperioden för det fall händelser inträffar som har så väsentligt negativ inverkan på Bolaget att det är olämpligt att genomföra Erbjudandet eller för det fall andra omständigheter gör det olämpligt att genomföra Erbjudandet. Om Erbjudandet återkallas kommer detta att offentliggöras via pressmeddelande senast på kvällen den 28 april 2016 och inkomna anmälningar kommer att bortses från samt eventuell inbetald likvid kommer att återbetalas. Styrelsen kommer inte att fullfölja Erbjudandet om styrelsen, i samråd med ABG, bedömer att en ändamålsenlig handel i de Nya preferensaktierna inte kan uppnås.

OFFENTLIGGÖRANDE AV UTFALLET AV ERBJUDANDET

Utfallet av Erbjudandet beräknas offentliggöras genom pressmeddelande omkring den 2 maj 2016. Samtliga pressmeddelanden med anledning av Erbjudandet kommer att finnas tillgängliga på Oscar Properties hemsida (www.oscarproperties.com).

HANDEL I OSCAR PROPERTIES PREFERENSAKTIER AV SERIE B

Oscar Properties nya preferensaktier av serie B avses, i likhet med Bolagets Stamaktie och preferensaktier av serie A, att tas upp till handel på Nasdaq Stockholm. Första handelsdag i Bolagets Nya preferensaktier beräknas till den 16 maj 2016.

PROSPEKT OCH ANMÄLNINGSSEDLAR

Prospekt kan erhållas från Oscar Properties (www.oscarproperties.com), ABG (www.abgsc.com) och Avanza (www.avanza.se). Anmälningssedlar finns även tillgängliga på Oscar Properties webbplats (www.oscarproperties.com) och ABG:s webbplats (www.abgsc.com).

INFORMATION OM BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

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

ÖVRIG INFORMATION

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

MARKNADSÖVERSIKT

Nedan följer en översiktlig beskrivning av marknaden där Oscar Properties är verksam. Oscar Properties verksamhet är fokuserad på Stockholm, där Bolaget köper, utvecklar och säljer fastigheter för bostadsändamål med attraktiva lägen genom såväl konvertering som nybyggnation samt bedriver förvaltning av hyresfastigheter. Viss information har inhämtats från utomstående källor och Oscar Properties har återgett sådan information korrekt. Även om Bolaget anser dessa källor vara tillförlitliga har ingen oberoende verifiering gjorts, varför riktigheten eller fullständigheten i informationen inte kan garanteras. Såvitt Bolaget känner till, och kan försäkra genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av de tredje parter varifrån informationen hämtats, har dock inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

MARKNADEN

Oscar Properties utvecklar fastigheter för bostadsändamål genom konvertering och nybyggnation med attraktiva lägen i Stockholmsområdet samt bedriver förvaltning av hyresfastigheter.

Konvertering till bostäder

Att ändra användningen av befintliga byggnader fyller en viktig funktion på fastighetsmarknaden i takt med att stadsbilden och invånarnas preferenser förändras. Äldre kontorslokaler och före detta industrilokaler är exempel på lämpliga byggnader för konvertering. I Stockholm finns ett stort utbud av byggnader med intressant arkitektur som lämpar sig väl för konvertering till bostäder, vilket gör att det kontinuerligt uppstår nya intressanta konverteringsobjekt på marknaden.

Nybyggnation av bostäder

Fram till 2026 förväntas bostadsbyggandet i Stockholms stad respektive Stockholms län (exklusive Stock-

holms stad) uppgå till i genomsnitt ca 7 300 respektive 13 500 bostäder per år.¹ Generellt finns det en stor och ökande efterfrågan på bostäder i Stockholm, främst till följd av att befolkningen ökar.

DRIVKRAFTER

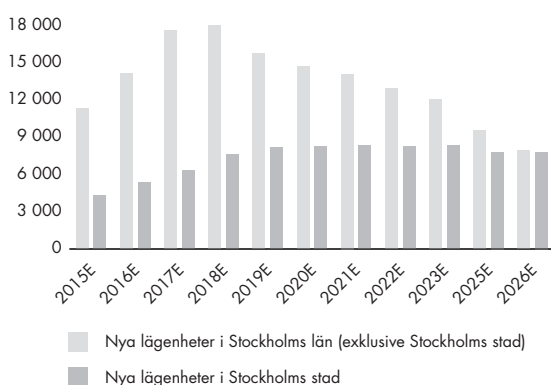
Marknaden för konvertering samt nybyggnation påverkas av ett antal faktorer. Oscar Properties bedömer att de viktigaste av dessa faktorer är:

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

Makroekonomisk utveckling

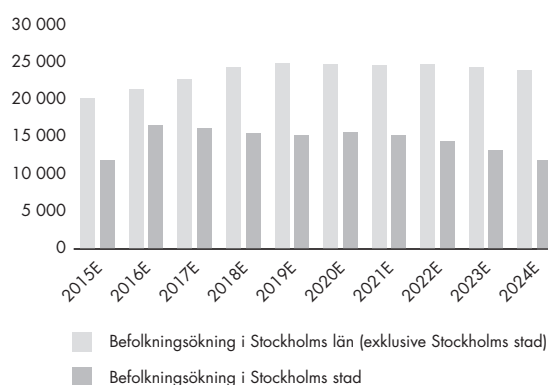
Fastighetsmarknaden och förutsättningarna för fastighetsutveckling påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, tillväxt,

– KALKYLERAT ANTAL NYA BOSTÄDER² –



¹ Stockholms läns landsting, prognos i Demografisk rapport 2015:8, bilagan Bostadsbyggnadsplaner 2015–2024/50.

– PROGNOTISERAD BEFOLKNINGSÖKNING³ –



² Stockholms läns landsting, prognos i Demografisk rapport 2015:8, bilagan Bostadsbyggnadsplaner 2015–2024/50 – Sammanfattning.

³ Stockholms läns landsting, prognos i Demografisk rapport 2015:9, bilaga till Stockholms läns huvudrapport.

sysselsättning, lönenivåer samt räntenivåer. Fastighetssektorns tillväxt sker mot bakgrund av såväl förbättrad omvärldskonjunktur som en stark underliggande svensk ekonomi. Stockholm har historiskt sett haft en starkare ekonomisk tillväxt än Sverige som helhet.

Befolkningsutveckling

Befolkningsstillväxten i regionen är en stark drivkraft för såväl konvertering som nybyggnation av bostäder. Befolkningsstillväxten i Stockholm driver efterfrågan på boende och skapar behov av nya bostäder. Till följd av befolkningsstillväxten de kommande åren förväntas även bostadsbyggandet öka.

Stockholms stadsutveckling

En parameter för att skapa förutsättningar för en fungerande bostadsmarknad i en växande region är stadsutveckling. Totalt fanns det cirka 462 000 respektive cirka 543 000 bostäder i Stockholms stad respektive Stockholms län (exklusive Stockholms stad) vid årsskiftet 2014.¹ År 2024 väntas bostadsbeståndet (exkluderat rivna bostäder) uppgå till ca 534 000 respektive ca 684 000 bostäder i Stockholms stad respektive Stockholms län (exklusive Stockholms stad).²

I Stockholms stad är det främst stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret som ansvarar för planeringen och utvecklingen av stadens byggande. För att möta den ökade efterfrågan planerar Stockholms stad att växa dels genom förtätning, dels genom utbredning av staden. För att underlätta förtätning av staden är

ombyggnation genom konvertering av omoderna lokaler till bostäder ett naturligt alternativ.

Enligt stadsbyggnadskontorets strategi Arkitektur Stockholm ska arkitektur, nytänkande och design premieras i framtida upphandlingar. Stockholms stad har som uttalat mål att främja nyskapande arkitektur av hög kvalitet för att stärka Stockholm i rollen som Sveriges huvudstad. Prioriterade bostadsområden i Stockholms stad är till exempel Norra Djurgårdsstaden, Hagastaden, Västra Kungsholmen och Slakthusområdet i Johanneshov.

Hushållens betalningsförmåga

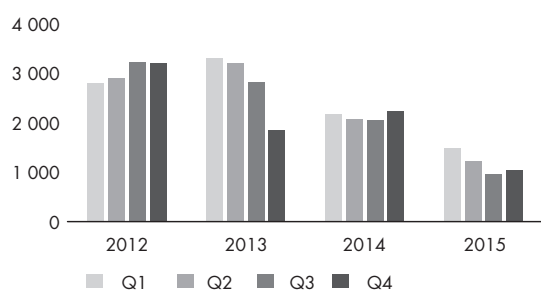
Hushållens förmåga att betala boendekostnader påverkas dels av makrofaktorer såsom sysselsättningsutveckling och löneutveckling, dels av hushållens möjligheter att erhålla lånefinansiering till fördelaktiga räntekostnader. En historiskt låg räntenivå har sedan 2009 haft en positiv effekt på hushållens betalningsförmåga för boende.

Riksdagen antog regeringens förslag om amorteringskrav i lagen om bank- och finansieringsrörelse den 23 mars 2016. Beslutet medför att regeringen eller en myndighet ges rätt att besluta om krav på amorteringar. Lagen börjar gälla från den 1 maj 2016 och innebär att ett nytt förslag från Finansinspektionen skulle kunna träda i kraft den 1 juni 2016. Amorteringskravet kommer endast omfatta nya bolån. Nyproducerade bostäder kommer att undantas kravet i fem år. Då kravet endast ställs mot nya lån finns en risk att hushållens benägenhet att byta bostad minskas, vilket skulle förstärka den inläsningsseffekt som redan föreligger. Nio av tio hushåll med en belåningsgrad överstigande 70 procent amorterade på sina bolån under 2014, vilket talar för att effekten av en ökad risk för ytterligare inläsning på marknaden är begränsad.

Bostadspriserna

Viljan att betala för Bostäder har en avgörande betydelse för Oscar Properties lönsamhet. Priserna på bostadsrätter i Stockholm steg kraftigt under 2015, men planade ut mot slutet av året. Enligt Svensk Mäklarstatistik steg det genomsnittliga slutpriset på bostadsrätter i centrala Stockholm med 17 procent under 2015, men minskade med 1 procent under sista kvartalet. Medelpriset på en bostadsrätt i centrala Stockholm var ca 87 500 kronor per kvadratmeter.³

– ANTAL NYPRODUKTION TILL SALU –



¹ SCB, Stockholms stad.

² Stockholms läns landsting, prognos i Demografisk rapport 2015:8, bilagan Bostadsbyggnadsplaner 2015–2024/50.

³ Svensk Mäklarstatistik, www.maklarstatistik.se

Utbudet av bostäder i Stockholm ligger fortsatt på en låg nivå. Utbudet av nyproducerade lägenheter i Stockholms kommun steg med 7 procent i jämförelse med föregående kvartal, men sjönk 54 procent jämfört med samma period för ett år sedan enligt bostadssiten booli.se.

KONKURRENS

Ett antal aktörer i Stockholm är verksamma inom fastighetsutveckling. Flera av dessa söker aktivt investeringar inom konverteringsbara fastigheter. De flesta söker projekt i storleksordningen upp till 100 mkr. För fastigheter över 100 mkr är konkurrensen mer begränsad. Exempel på konkurrenter inom konverteringsmarknaden till bostäder är Alm Equity, Aros Bostad, Lean Equity, Estancia och Trosse.

Inom nybyggnation av bostäder är konkurrensen mer utbredd då ett stort antal fastighetsutvecklare aktivt söker byggbar mark i Stockholm. Till denna grupp hör de stora byggbolagen med god förvärvskapacitet som exempelvis JM, Peab, NCC, Skanska, Besqab, Veidekke och Einar Mattson. Bolagen står för en betydande del av den nyproduktion som sker i Stockholm avseende bostäder. De flesta konkurrenterna bygger även hyresrätter, medan framför allt JM, Veidekke och Besqab är mer renodlat inriktade mot bostadsrätter. Andra aktörer som bygger nya bostadsrätter är IKANO Fastigheter och HSB.

Oscar Properties position

Oscar Properties verksamhet är Stockholmsbaserad. Bolaget har ett starkt varumärke som associeras med attraktiva bostäder. Bolagets förmåga att bygga bostäder med hög förädlingsgrad avseende arkitektur, design, materialval etc. i kombination med attraktiva lägen och kringsservice har gett Oscar Properties positionen som marknadens ledande leverantör av exklusiva bostäder. Dessa kvaliteter efterfrågas av bostadsköpare och gör bolaget till en uppskattad samarbetspartner bland fastighetsägare och underleverantörer.

Bolaget identifierar löpande fastigheter med de rätta förutsättningarna för nyproduktion eller omvandling till bostäder. Oscar Properties har därmed en god uppfattning om vilka projekt som kan vara attraktiva och är väl förberett när ett förvärvstillfälle uppstår. Merparten av Oscar Properties förvärv sker genom relationer som byggts upp under lång tid. Vid nybyggnation är bolagets ambition att utveckla boendemiljöer i Stockholm på ett sätt som överensstämmer med såväl stadsbyggnadskontorets som exploateringskontorets plan och vision för Stockholms stad.

VERKSAMHETSBEKRIVNING

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

VERKSAMHETSBEKRIVNING

Oscar Properties köper, utvecklar och säljer fastigheter för bostadsändamål i Stockholm samt bedriver förvaltning av hyresfastigheter. Genom konvertering av byggnader i vilka verksamheter som exempelvis industri-, kontors- eller skolverksamhet tidigare bedrivits, skapar Oscar Properties moderna och särpräglade Bostäder. Oscar Properties skapar även Bostäder genom nybyggnation. Gemensamt för Bostäder som skapas genom såväl konvertering som nybyggnation är de höga kraven på arkitektur, design och nytänkande. Ingen byggnad producerad av Oscar Properties är den andra lik och Oscar Properties strävar alltid efter att skapa boenden anpassade utifrån varje byggnads givna förutsättningar. Även byggnadens gemensamhetsytor omfattas av designkonceptet, med diverse faciliteter och kringsservice för att underlätta vardagen för de boende.

Sedan verksamheten startade 2004, då det före detta posthuset på Fridhemsplan byggdes om till 62 Bostäder, har Gruppens projektportfölj växt till att omfatta cirka 2 360 Bostäder. Efterfrågan på de Bostäder som producerats sedan verksamheten startades har varit god, såväl under perioder med en svagare som en starkare bostadsmarknad.

Framgångsrik och beprövad affärsmodell

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

Djup förståelse för människors drömboende

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

Välpositionerad på en stark underliggande marknad

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

ÖVERGRIPANDE STRATEGI OCH VISION

Affärsidé

Bolagets affärsidé är att dels köpa, utveckla och sälja fastigheter för bostadsändamål med attraktiva lägen i Stockholm, dels att bedriva förvaltning av hyresfastigheter.

Strategi

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

Oscar Properties ska vara aktivt inom såväl konvertering som nybyggnation.

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

Vision

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

FINANSIELLA MÅL

Genomsnittlig projektmarginal ska uppgå till lägst 15 procent

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

Effektivt kapitalutnyttjande och riskspridning

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

Koncernens soliditet ska uppgå till lägst 30 procent

Oscar Properties kan dock tillåta att soliditeten understiger 30 procent med beaktande av framtidsutsikterna på medellång sikt och verksamhetens aktuella riskprofil i övrigt. Per 31 mars 2016 uppgick soliditeten i Koncernen till 32 procent.

UTDELNINGSPOLICY

Långsiktigt ska Bolaget lämna hälften av Bolagets nettoresultat i sammanlagd utdelning på stam- och preferensaktier. Eftersom Oscar Properties under de närmaste åren kommer att prioritera tillväxt, kapitalstruktur och likviditet kan utdelningen på Stamaktien komma att bli låg eller helt utebli.

HISTORIK

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

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

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

Under våren 2013 genomförde Oscar Properties en riktad emission av preferensaktier om 125 mkr med efterföljande spridning och notering på Nasdaq First North Premier. I december 2013 emitterade Bolaget preferensaktier av serie A om ytterligare 25 mkr i samband med förvärvet av fastigheten Vega 5. Under våren 2014 noterades även Stamaktien på Nasdaq First North

Premier samtidigt som nya Stamaktier emitterades till ett värde om sammanlagt 109,5 mkr.

Under våren 2015 noterades Oscar Properties stamaktier på Nasdaq Stockholm. Kort därpå fattade Oscar Properties beslut om att utnyttja inlösenrätten för Bolagets existerande preferensaktier och samtidigt emittera ett nytt preferensaktieslag. Totalt tillfördes Bolaget ca 268 mkr före emissionskostnader från preferensaktieemissionen och den nya preferensaktien noterades på Nasdaq Stockholm.

Sammanställning över viktiga händelser

2004

Verksamheten grundas av Oscar Engelbert.

2006

Projektet Posthornet 2 färdigställs.

2007

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

2008

Projektet Bodbetjänten och Stettin 4 färdigställs.

2009

Projektet Isprinsessan och Luma 4 färdigställs.

2010

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

2011

Byggverksamheten¹ etableras och Oscar Properties Bygg AB bildas. Projektet Ateljéhuset och Tegeludden färdigställs.

2012

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

¹ Byggbolaget konsoliderades under 2013 i Bolagets koncernredovisning.

2013

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

2014

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

2015

Notering av stamaktier på Nasdaq Stockholm. Inlösen av befintliga preferensaktier samt emission av aktier i nytt preferensaktieslag, vilket tillförde Bolaget ca 268 mkr före emissionskostnader och sedermera noterades på Nasdaq Stockholm. Oscar Properties emitterade i december 2015 obligationer om 100 mkr inom Bolagets obligationslån med ett rambelopp om 500 mkr och totalt emitterat belopp inom rambeloppet uppgår efter den emissionen till 450 mkr. Oscar Properties emitterade i oktober obligationer om 60 mkr genom Matsoretum AB (publ). Projekten Tyresö Trädgårdar och Chokladfabriken färdigställs.

2016

I januari 2016 anställdes Thomas Perslund som vice vd. I februari 2016 omvandlade ett helägt dotterbolag ett lånebelopp om totalt 150 mkr till obligationer. I mars 2016 emitterade Bolaget 400 000 preferensaktier av serie B, vilket tillförde Bolaget ca 197,6 mkr före emissionskostnader.

MILJÖRISK OCH MILJÖKRAV

Bolaget bedriver inte någon tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken (1998:808). Emellertid kan det finnas, eller ha funnits, hyresgäster på de fastigheter som Bolaget direkt eller indirekt äger som bedriver eller har bedrivit verksamhet på ett sådant sätt att de anses vara verksamhetsutövare enligt miljöbalken. Se vidare avsnittet "Riskfaktorer – Miljörisk och miljökrav".

GENOMFÖRDA PROJEKT

Totalt har Oscar Properties genomfört 16 projekt sedan starten. Efterfrågan på Bostäder producerade av Oscar Properties har varit stor, även under perioder med en svagare bostadsmarknad. Den goda efterfrågan på de Bostäder som Gruppen producerat återspeglas i försälj-

ningspriset där Bostäderna har sålts till genomsnittspriser överstigande rådande genomsnittspris på bostadsrättsmarknaden inom respektive stadsdel. Utöver det har Gruppen tjänat cirka 199 mkr i vinster från försäljning av nio förvaltningsfastigheter som Bolaget ägt helt eller delvis och som ej varit föremål för konvertering till Bostäder innan försäljning. Försäljning utan konvertering sker då Bolaget gör den marknads-mässiga bedömningen att sådan avyttring är till förmån för Oscar Properties.

MEDARBETARE

Organisationen består av medarbetare med en bred bakgrund och erfarenhet inom design, arkitektur, projektutveckling, byggledning, byggnation och konstruktion, bostadsförsäljning, ekonomi och finans. Antalet anställda uppgick vid slutet av år 2015 till 80 medarbetare inklusive konsulter, varav 36 kvinnor. Vid slutet av 2014 uppgick antalet anställda till 62 stycken och vid slutet av 2013 till 47 stycken. Tabellen nedan visar antal medarbetare fördelade på Bolagets sju funktionsområden.

ANSTÄLLDA I OSCAR PROPERTIES

	2015
Projektutveckling	7
Design- och konceptutveckling	6
Bygg	39
Marknad och affärsutveckling	5
Försäljning	5
Ekonomi	10
Ledning och centrala stödfunktioner	8
Totalt antal anställda	80

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

ORGANISATION

Marknad och affärsutveckling

Funktionen Marknad och affärsutveckling arbetar aktivt med att identifiera och utvärdera nya projekt och trans-

aktionsmöjligheter och tar tillsammans med övriga funktioner inom Bolaget fram utvärderings- och beslutsunderlag för de affärsmöjligheter som uppkommer. Funktionen arbetar också med att ta fram de tidiga projektkoncepten och ansvarar för att marknadsföringsmaterial tas fram. När så erfordras anlitas extern kompetens.

Projektutveckling

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

Design- och konceptutveckling

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

Bygg

För att säkerställa hög kvalitet och få en bättre kostnadskontroll över byggprocessen, etablerade Bolaget under 2011 ett eget byggbolag med funktioner inom framför allt byggledning, projektering, inköp, kalkylering och eftermarknad. Bolaget består endast av tjänstemän och har inga egna hantverkare. Bolaget har väl utarbetade kontakter med ett antal leverantörer där individuell upphandling sker inför respektive projekt. Byggbolaget har inga externa kunder utan utför endast tjänster i projekten som hel- eller delägs av Koncernen.¹ Genom den egna byggverksamheten säkerställs en hög kvalitet med den rätta känslan som kännetecknar Oscar Properties samtidigt som kompetens och erfarenhet överförs från ett projekt till ett annat. Eftermarknadsavdelningen,

som utgör en del av Bygg, hanterar alla garantifrågor som kan uppstå efter att kunder tillträtt sina boenden. Rekryteringar av nyckelpersoner inom funktionen Bygg har gjorts från etablerade byggbolag, där såväl ansvariga för byggverksamheten som plats- och produktionsledning har lång erfarenhet av att driva och genomföra stora projekt.

Försäljning

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

Legal struktur

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

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

FASTIGHETSÄGANDE INTRESSEFÖRETAG

Oscar Properties äger fastigheter och genomför projekt inom konvertering och nybyggnation såväl självständigt som tillsammans med delägare i intresseföretag. Per 31 mars 2016 var Bolaget delägare i sju intresseföretag. Oscar Properties bidrar framför allt med affärsgenerering och projektledning, medan delägarna huvudsakligen bidrar med finansiering och nya projekt.

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

Intresseföretagen finansieras genom kapitaltillskott i form av aktieägartillskott och inlåning från respektive ägare samt extern finansiering från kreditinstitut. Målet är att inga lån ska lämnas och ingen säkerhet ska ställas mellan och för olika individuella projektbolag och intresseföretag.¹ Härigenom minskar risken att eventuella problem i ett specifikt projektbolag påverkar övriga bolag i Koncernen negativt. Härutöver kan de underliggande projektbolagen ha ytterligare delägare, varför Oscar Properties kapitalandel i specifika projekt kan avvika från kapitalandelen i intresseföretaget.

I koncernredovisningen redovisas samtliga intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden, vilket innebär att resultaträkningen redovisar Koncernens andel av förändringar i intresseföretagens nettotillgångar och att balansräkningen redovisar endast Koncernens andel av intresseföretagens eget kapital.

Oscar Properties AB

– Delägt med Skandrenting AB

Skandrenting har en fastighetsportfölj bestående av cirka 60 fastigheter med ett totalt fastighetsvärde om cirka 2,2 mdkr. Skandrenting ägs till 100 procent av Erik Selin Fastigheter AB, som också är huvudägare i Fastighets AB Balder.

Oscar maiN One AB

– Delägt med Niam V Holding

Niam är ett av norra Europas ledande private equity-företag inom fastigheter och förvaltar fastigheter till ett värde av cirka 2,9 mdEUR.

Eriksbergs Intressenter AB

– Delägt med Veidekke Bostad AB

Veidekke Bostad AB ingår i den norska byggkoncernen Veidekke ASA som är ett av Nordens största byggföretag, med ett börsvärde om cirka 14 miljarder norska kronor.

Projektbolaget Oscarsborg AB

– Delägt med Fabege AB

Fabega är ett av Sveriges största noterade fastighetsbolag med en fastighetsportfölj om knappt 40 mdkr och ett börsvärde om cirka 22 mdkr.

Ostam Holding AB

– Delägt med Wallenstam Fastighets AB

Wallenstam är ett av Sveriges största noterade fastighetsbolag med cirka 32 mdkr i fastighetsvärde och ett börsvärde om cirka 21 mdkr.

Nacka 369:32 JV AB

– Delägt med Carlyle Group

Carlyle Group är ett globalt fondbolag med cirka 183 mdUSD under förvaltning och ett börsvärde om cirka 5,5 mdUSD.

Murbruket Holding Fastighets AB

– Delägt med Balder AB

Balder är ett av Sveriges större fastighetsbolag med en fastighetsportfölj om cirka 38 mdkr och ett börsvärde om cirka 35 mdkr.

¹ Undantag kan förekomma. Koncernen har för närvarande pant- och borgensåtaganden för dotterbolags och intresseföretags skulder till kreditinstitut, se avsnittet "Kommentarer till den finansiella utvecklingen" Borgensåtaganden respektive Pant".

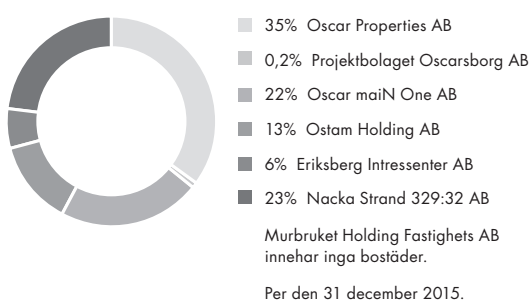
– ÖVERSIKT INTRESSEFÖRETAG PER 31 MARS 2016¹ –

Intresseföretag	Delägare	Kapitalandel, %	Bokfört värde andelar, mkr	Antal objekt	Antal bostäder	Total yta, kvm
Oscar Properties AB	Skandrenting	50	221,3	3	307	26 759
Projektbolaget Oscarsborg AB	Fabege	50	8,9	1	2	455
Oscar maiN One AB	Niam	15 ²	51,7	1	198	17 902
Ostam Holding AB	Wallenstam	50	17,8	1	114	8 509
Eriksberg Intressenter AB	Veidekke	50	0,2	1	55	5 500
Nacka 369:32 JV AB	Carlyle	50	3,8	1	207	14 700
Murbruket Holding Fastighets AB	Balder	50	40,3	1	0	16 600
Summa			344,0	9	883	90 425

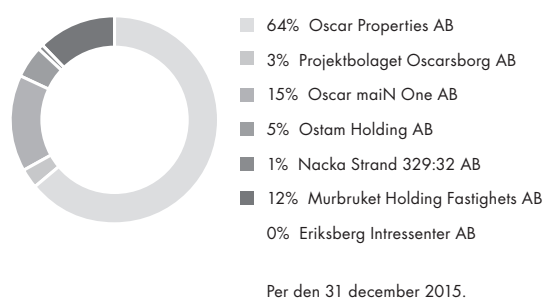
¹ Informationen i tabellen baseras på uppgifter från Oscar Properties delårsrapport för perioden januari–mars 2016, vilken har införlivats i detta Prospekt genom hänvisning. Oscar Properties delårsrapport för perioden januari–mars 2016 har inte granskats eller reviderats av Bolagets revisorer.

² Oscar Properties innehar 15 procent av preferensaktierna och 50 procent av stamaktierna i Oscar maiN One AB. Vinstdelningen med Niam avviker från aktieägandet.

– FÖRDELNING AV ANTALET BOSTÄDER¹ –

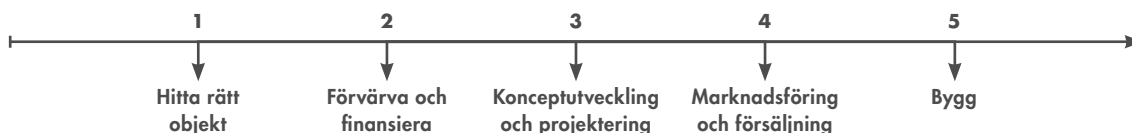


– FÖRDELNING AV BOKFÖRT VÄRDE
KAPITALANDELAR¹ –



¹ Per den 31 mars 2016. Informationen baseras på uppgifter från Oscar Properties delårsrapport för perioden januari–mars 2016, vilken har införlivats i detta Prospekt genom hänvisning. Oscar Properties delårsrapport för perioden januari–mars 2016 har inte granskats eller reviderats av Bolagets revisorer.

¹ Per den 31 mars 2016. Informationen baseras på uppgifter från Oscar Properties delårsrapport för perioden januari–mars 2016, vilken har införlivats i detta Prospekt genom hänvisning. Oscar Properties delårsrapport för perioden januari–mars 2016 har inte granskats eller reviderats av Bolagets revisorer.



OSCAR PROPERTIES PROJEKTPROCESS

Gruppen har hittills producerat och sålt sammanlagt 16 projekt och Bolaget har vuxit till att i dag vara en av Stockholms största bostadsutvecklare innanför tullarna.

Alla Oscar Properties projekt är unika, men processen för att utveckla en fastighet är alltid densamma. Organisationen är specialiserad på att konvertera äldre byggnader till Bostäder samt nybyggnation av Bostäder. I Koncernen finns omfattande erfarenhet av arkitektur, design, projektledning, byggledning, byggnation, ekonomi, finans, marknadsföring och försäljning för effektiv styrning och kontroll av alla delar i projektutvecklingsprocessen. Oscar Properties har också en väldefinierad metodik för utveckling och genomförande av projekten som utvecklats och finjusterats över de senaste tio åren, vilket möjliggör att Koncernen kan producera ett stort antal Bostäder i komplexa projekt med god kostnads- och tidskontroll samt med den rätta kvalitén och helhetskänslan som karakteriserar en byggnad producerad av Oscar Properties.

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

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

1 Hitta rätt objekt

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

Framgångsrika affärer kräver tålamod och långsiktiga relationer. Alla intressanta objekt är inte alltid till salu, men

befintliga fastighetsägares preferenser kan förändras. Bolaget har en omfattande lista med identifierade objekt i kombination med konceptidéer, kännedom om detaljplaner samt ekonomiska kalkyler och när ett förvärvstillfälle uppkommer är Bolaget väl förberett samt kan agera snabbt, ibland innan objektet kommit ut på den öppna marknaden.

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

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

2 Förvärva och finansiera

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

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

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

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

3 Konzeptutveckling och projektering

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

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

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

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

Oscar Properties framgångar bygger på förståelsen för hur människor vill leva och förmågan att skapa ett boende att vara stolt över. Planlösning och totalyta kan vara avgörande för om en barnfamilj, ett äldre par eller en ensamstående förvärvar en specifik bostad. I grunden är dock de gemensamma nämnarna för Oscar Properties kunder ett uttalat intresse för design och arkitektur samt önskemålet att bo i ett attraktivt läge med tillgång till service som förenklar vardagen.

4 Marknadsföring och försäljning

Försäljningsprocessen startar i god tid före planerad inflyttning. I konverteringsprojekt byggs och inreds en visningslägenhet så tidigt som möjligt. Försäljningen vid nyproduktion sker inför byggstart genom ett speciellt utformat showroom innehållande exempelvis både kök och badrum med samtliga materialval. Vepor och

banderoller sätts upp på fastighetens fasad eller i anslutning till fastigheten. Hemsidor, filmer och lättillgängliga planritningar produceras. Personer som anmält intresse för Oscar Properties projekt kontaktas och informationskvällar anordnas. Alla försäljnings- och marknadsaktiviteter samt allt material är koordinerat för att spegla det individuella objektets särskilda identitet. Stor omsorg läggs på att säkerställa att kvaliteten och utformningen av informationsmaterialet tydligt speglar hur det framtida boendet kommer att gestalta sig. Före säljstart inleds ett samarbete med en lämplig fastighetsmäklare, som tar hand om alla praktikaliteter i samband med visningar och kontraktsskrivning.

I normalfallet går försäljningen av en fastighet till en bostadsrättsförening till på följande sätt. Det bolag som äger fastigheten förvärvas av en nybildad ekonomisk förening som även övertar eventuella lån på fastigheten. Därefter fusioneras fastighetsbolaget och den ekonomiska föreningen, som i sin tur fusioneras med bostadsrättsföreningen. Andelar i bostadsrättsföreningen säljs därefter till kunder av Bolaget med hjälp av välrenommerade fastighetsmäklare.

5 Bygg

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

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

De fastigheter som förvärvas har ofta befintliga hyresgäster. Det innebär att Oscar Properties i god tid före byggstart måste bistå hyresgästerna med att finna ersättningslokaler och under tiden fram till dess bedriva

fastighetsförvaltningsverksamhet på sedvanligt sätt. Parallellt med förberedelserna för omflyttning av befintliga hyresgäster pågår stadsbyggnadskontorets process med ny ändring av detaljplan och bygglov, projektering, konceptutformning samt upphandling av entreprenörer och andra inköp.

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

PROJEKT- OCH FASTIGHETSPORTFÖLJ

I detta avsnitt redogörs för Gruppens projekt- och fastighetsportfölj per 31 december 2015. Informationen i detta avsnitt är, i allt väsentligt, Bolagets aktuella bedömning av projekt- och fastighetsportföljen. Dessa bedömningar, och det slutgiltiga utfallet av respektive projekt, kan komma att förändras på grund av faktorer såväl inom som utom Bolagets kontroll på grund av till exempel utformning av detaljplaner, myndighetsbeslut och marknadsutvecklingen samt att flera av projekten är i planeringsfas där planen för respektive projekt kan komma att förändras.

Oscar Properties projekt- och fastighetsportfölj utgörs av projektfastigheter som förvärvats med potential att konverteras från lokaler till bostäder, förvaltningsfastigheter som innehas för att generera ett kassaflöde samt av mark eller fastighet med befintliga byggrätter eller där byggrätter planeras att skapas.

FÖRVÄRVADE OCH SÅLDA FASTIGHETER UNDER 2015

Oscar Properties tillträdde per 2 januari 50 procent av fastigheten Murmästaren 3 på Kungsholmen genom förvärv av aktierna i bolaget Murbruket Holding Fastighets AB. Bolaget är delägt tillsammans med Fastighets AB Balder.

Oscar Properties tillträdde per 11 mars bostadsprojektet Bageriet på Kvarnholmen i Nacka som omfattar 126 lägenheter.

Under juni 2015 avtalade Oscar Properties om förvärv av fastigheten Uppfinnaren 1 från Vasakronan till ett underliggande fastighetsvärde om 650 mkr. Fastigheten har ett centralt läge på Östermalm i Stockholm och är sedan uppförandet på 20-talet känd för allmänheten som kontor för Patent- och Registreringsverket. Oscar Properties planerar i ett första steg att konvertera tomställda delar av fastigheten till bostäder. Bolaget tillträdde fastigheten under tredje kvartalet 2015.

Oscar Properties Holding AB har förvärvat samtliga andelar i Oscar Properties Gasklockor AB från sitt intresseföretag Oscar Properties AB. Köpeskillingen för de 50 procent koncernen inte tidigare ägde via intresseföretaget uppgår till 45 mkr, varav 25 mkr kommer att erläggas då detaljplanen vinner laga kraft.

Oscar Properties Gasklockor AB innehar en markanvisning i Norra Djurgårdsstaden för nyproduktion av cirka 400 bostäder. Priset för den kommande byggrätten uppgår till cirka 8 750 kr per kvm ljus BTA och preliminär byggstart förväntas ske under 2016.

Mark- och miljööverdomstolen meddelade i augusti sitt beslut att inte pröva överklagandet av detaljplanen för Oscar Properties projekt Stettin 7 som delägs via intresseföretaget Oscar Properties AB. Beslutet innebär att Oscar Properties AB kunde tillträda fastigheten under kvartalet och påbörja byggnationen av 168 nya bostäder på Gärdet i Stockholm som uppförs i samarbete med den prisbelönta danska arkitektbyråen BIG (Bjarke Ingels Group).

I oktober 2015 tillträdde Oscar Properties fastigheten Stora Mans 1 till ett underliggande fastighetsvärde om 200 mkr.

Under fjärde kvartalet tillträdde fastigheten Innovationen 1 som utgör den första etappen av projektet Norra Tornen.

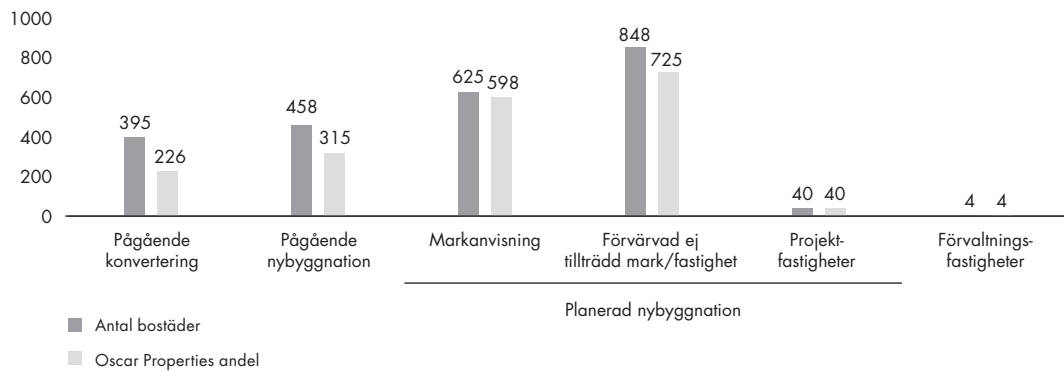
Under 2015 färdigställde Gruppen 199 bostäder och tillträdde 308 bostäder. Projektportföljen uppgick vid årets slut till cirka 2 360 bostäder. Oscar Properties andel av projektportföljen, mätt i antal bostäder, är 81 procent, där Bolagets andel är 64 procent av pågående konvertering och nybyggnation och 90 procent av planerad nybyggnation. Pågående projekt, inklusive konvertering och nybyggnation, uppgick vid årets slut till 843 bostäder.

TOTALT FASTIGHETSBESTÅND

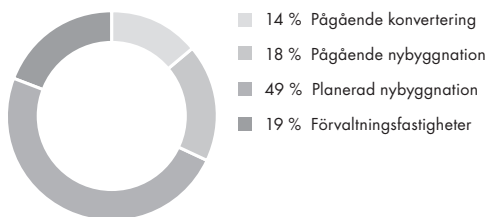
Per 31 mars 2016 hade Koncernen engagemang, helt eller delvis, i totalt 19 fastigheter och projekt varav elva är helägda. Fastigheter och projekt där Koncernen är delägare redogörs för ytterligare ovan under avsnittet "Fastighetsägande intresseföretag". I tabellen "Översikt projektportföljen per 31 mars 2016" redovisas fastigheter och projekt i vilka Gruppen hade ett engagemang per 31 mars 2016.



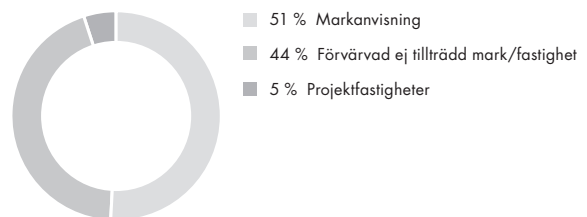
– PORTFÖLJEN PER 31 MARS 2016 (ANTAL BOSTÄDER) –



– FÖRDELNING TOTALA PORTFÖLJEN (YTA) –



_ PLANERAD NYPRODUKTIONSFÖRDELNING _ (YTA) –



– ÖVERSIKT PORTFÖLJEN PER 31 MARS 2016 –

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

PÅGÅENDE

NYPRODUKTION

Projekt	Fastighet	Tidplan			Säljstartade bostäder		Bokade bostäder		Sålda bostäder		Försäljningsgrad (%) ¹⁾
		Byggstart	Säljstart	Färdigt	Under kvartalet	Totalt	Under kvartalet	Totalt	Under kvartalet	Totalt	
HG7 Etapp 2 & 3	Linjefarten 2 & Båtturen 1			Q1 (17)	-	98	-	-	-	98	91 %
79&Park	Stettin 7	Q3 (14)	Q2 (15)	Q3 (17)	26	154	-	-	34	154	92 %
Norra Tornen	Innovationen 1	Q4 (15)	Q1 (15)	Q3 (18)	-	182	-	1	70	169	93 %

PÅGÅENDE

KONVERTERING

Projekt	Fastighet	Tidplan			Säljstartade bostäder		Bokade bostäder		Sålda bostäder		Försäljningsgrad (%) ¹⁾
		Byggstart	Säljstart	Färdigt	Under kvartalet	Totalt	Under kvartalet	Totalt	Under kvartalet	Totalt	
Bageriet	Nacka Sicklaön 38:2	Q3 (15)	Q3 (15)	Q2 (17)	-	54	-	-	-	49	39 %
Lyceum	Vega 5	Q3 (15)	Q2 (15)	Q3 (16)	-	69	-	1	-	63	91 %
Nybrogatan 57, Penthouse	Guldfisken 18	Q1 (12)	Q1 (16)	Q3 (16)	-	-	-	-	-	-	-
Industriverket	Isbrytaren 50	Q4 (15)	Q2 (15)	Q4 (17)	-	147	8	26	49	105	53 %
No.4 ²⁾	Nacka Sicklaön 369:32	Q4 (15)	Q4 (15)	Q4 (18)	32	79	12	18	36	36	17 %

PLANERAD

NYBYGGNATION

Projekt	Fastighet	Tidplan			Säljstartade bostäder		Bokade bostäder		Sålda bostäder		Försäljningsgrad (%) ¹⁾
		Byggstart	Säljstart	Färdigt	Under kvartalet	Totalt	Under kvartalet	Totalt	Under kvartalet	Totalt	
Biografen Penthouse ²⁾	Ruddammen 29	2016	2016	2016	-	-	-	-	-	-	-
Gasklockan ³⁾	-	2017	2017	2019	-	-	-	-	-	-	-
Profäster ³⁾	-	2016	2016	2018	-	-	-	-	-	-	-
Norra Tornen ³⁾	Helix	2016	2016	2018	-	-	-	-	-	-	-
Karl Staaf ³⁾	Del av Norrmalm 1:131	E/T	E/T	E/T	-	-	-	-	-	-	-

PROJEKTFASTIGHETER

Projekt	Fastighet	Tidplan			Säljstartade bostäder		Bokade bostäder		Sålda bostäder		Försäljningsgrad (%) ¹⁾
		Byggstart	Säljstart	Färdigt	Under kvartalet	Totalt	Under kvartalet	Totalt	Under kvartalet	Totalt	
Primus ²⁾	Primus 1	2018	E/T	E/T	-	-	-	-	-	-	-
Nybrogatan 19	Riddaren 5	2016	2016	2017	-	-	-	-	-	-	-

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Projekt	Fastighet	Antal bostäder	Område	Yta (kvm)		Hyresvärde (mkr)	Fastighetskostnader (mkr)
				Bostäder	Kommersiellt		
Murmästaren	Murmästaren 3		Kungsholmen	-	16 600	40	7
Grönland	Grönland 18	4	Djurgården	375	-	1	1
Uppfinnaren	Uppfinnaren 1		Östermalm	-	16 060	37	7
Stora Mans	Stora Mans 1		Älvsjö	-	8 091	14	3

1) Avser sålda bostäder i förhållande till totalt antal bostäder i projektet

2) Förvärvat ej tillträdd

3) Markanvisning



PÅGÅENDE NYPRODUKTION

1 HG7, Etapp 2 & 3, Hammarby Sjöstad
 Antal bostäder: 98
 Bostäder, yta (kvm): 8 545
 Kommersiellt, yta (kvm): 884

2 79&Park, Gärdet
 Antal bostäder: 168
 Bostäder, yta (kvm): 12 942
 Kommersiellt, yta (kvm): 1 983

3 Norra Tornen, Innovationen, Hagastaden
 Antal bostäder: 182
 Bostäder, yta (kvm): 14 387
 Kommersiellt, yta (kvm): 345

PÅGÅENDE KONVERTERING

4 Bageriet, Nacka
 Antal bostäder: 126
 Bostäder, yta (kvm): 8 319
 Kommersiellt, yta (kvm): –

5 Lyceum, Vasastaden
 Antal bostäder: 69
 Bostäder, yta (kvm): 4 547
 Kommersiellt, yta (kvm): –

6 Nybrogatan 57, Penthouse, Östermalm
 Antal bostäder: 2
 Bostäder, yta (kvm): 455
 Kommersiellt, yta (kvm): –

7 Industriverket, Kungsholmen

Antal bostäder: 198
 Bostäder, yta (kvm): 17 692
 Kommersiellt, yta (kvm): 210

8 No.4, Nacka
 Antal bostäder: 207
 Bostäder, yta (kvm): –
 Kommersiellt, yta (kvm): 14 700

PLANERAD NYBYGGNATION

9 Biografen Penthouse, Östermalm
 Antal bostäder: 41
 Bostäder, yta (kvm): 2 405
 Kommersiellt, yta (kvm): –

10 Gasklockan, N:a Djurgårdsstaden
 Antal bostäder: 400
 Bostäder, yta (kvm): 36 000
 Kommersiellt, yta (kvm): –

11 Norra Tornen, Helix, Hagastaden
 Antal bostäder: 126
 Bostäder, yta (kvm): 8 290
 Kommersiellt, yta (kvm): 600

12 Brofästet, N:a Djurgårdsstaden
 Antal bostäder: 44
 Bostäder, yta (kvm): 4 500
 Kommersiellt, yta (kvm): –

PROJEKTFASTIGHETER

13 Karl Staaf, Östermalm
 Antal bostäder: 55
 Bostäder, yta (kvm): 5 000
 Kommersiellt, yta (kvm): 500

14 Primus, Lilla Essingen
 Antal bostäder: 600
 Bostäder, yta (kvm): 30 000
 Kommersiellt, yta (kvm): –

15 Nybrogatan No19, Östermalm
 Antal bostäder: 40
 Bostäder, yta (kvm): –
 Kommersiellt, yta (kvm): 5 000

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

16 Murrästaren, Kungsholmen
 Kommersiellt, yta (kvm): 16 600

17 Grönland, Djurgården
 Antal bostäder: 4
 Bostäder, yta (kvm): 375

18 Uppfinnaren, Östermalm
 Kommersiellt, yta (kvm): 16 060

19 Stora Mans, Älvsjö
 Kommersiellt, yta (kvm): 8 091

PÅGÅENDE NYPRODUKTION

HG7

HG7

HG7 ägs tillsammans med Skandrenting genom joint ventureföretaget Oscar Properties AB. Exploateringsfastigheterna Stockholm Linjefarten 1 och Stockholm Båtturen 2 i Hammarby Sjöstad förvärvades 2012. Här har Oscar Properties skapat 176 bostäder med en bostadsyta om cirka 15 000 kvm. Totalt består HG7 av sex huskroppar där varje huskropp är utformad av olika arkitekter som tillsammans med en prisbelönt landskapsarkitekt fått uppdraget att rita projektet. På detta sätt har ett modernt storstadsboende med stor variation och unik utformning skapats. De boende erbjuds ett spa och relaxavdelning, gym, privat biograf, garage och innergård i projektet. Bostäderna i de första trapphusen stod inflyttningsklara under det andra kvartalet 2014 och inflyttning har pågått succesivt och ska fortsätta fram till dess det sista huset är färdigställt under första kvartalet 2017.

79 & PARK

STOCKHOLM

79&PARK

På Sandhamngatan 79 uppför Oscar Properties 79&Park i samarbete med arkitektbyrån BIG (Bjarke Ingels Group) i ett projekt med spännande arkitektur. Här skapas 168 bostäder, de flesta med terrasser eller balkonger och utsikt över Gärdet. I entréplan finns lokaler som bjuder in allmänheten – ambitionen är att även de som inte bor i huset ska kunna ta del av arkitekturen. Med 79&Park skapar Oscar Properties ett modernt projekt med innovativ och nytänkande design som kommer att lyfta hela området invid Gärdet. Fastigheten bär namnet Stettin 7 och tillträdde 2014. Projektet ägs tillsammans med Skandrenting genom joint ventureföretaget Oscar Properties AB.

Per 31 mars 2016 var totalt 154 av 168 bostäder sålda. Förutom bostäder innehåller projektet även sju lokaler. Bostäderna förväntas stå klara 2017–2018.

NORRA TORNEN

NORRA TORNEN INNOVATIONEN

Projektet Norra Tornen är beläget i Hagastaden och utgörs av fastigheterna Helix och Innovationen. Exploateringsavtalet tecknades juni 2014. I Innovationen planeras 182 bostäder som förväntas stå klara under 2017–2018. Projektet omfattar även ett antal lokaler. Sedan första halvåret 2015 har förhandsförsäljning av projektet pågått och andra kvartalet säljstartades projektet. Per 31 mars 2016 var totalt 169 bostäder sålda. Innovationen tillträdde i slutet av 2015.

PÅGÅENDE KONVERTERING

BAGERIET
-
KVARNHOLMEN
STOCKHOLM
-
OSCAR
PROPERTIES

BAGERIET

Bageriet är högt beläget på Kvarnholmen i Nacka med utsikt över Stockholms inlopp och med staden i blickfång. Fastigheten har tidigare inrymt ett knäckebrödsbageri och byggs nu om av Oscar Properties till 126 bostäder. Bageriet har med sin intressanta historia, speciella karaktär och det höga läget alla förutsättningar till att bli ett unikt boende. Fastighetsbeteckningen är Nacka Sicklaön 38:2 och fastigheten tillträdde i mars 2015. Säljstart påbörjades tredje kvartalet och per 31 mars 2016 var 49 av 126 bostäder sålda. Inflyttning beräknas ske under 2017.

LYCEUM

LYCEUM

Invid Observatorielunden och Drottninggatan på Norrmalm, på fastigheten Vega 5 uppförs projektet Lyceum. Projektet omfattar 69 bostäder i två separata hus, Farmaceutiska samt Zootomiska. Bostäderna får modern design, hög takhöjd, stora fönster och snickeribygga kök. Båda husen förväntas stå klara under 2016. Förhandsförsäljning av samtliga bostäder i det första huset genomfördes under kvartal två 2015. Försäljning av det andra huset påbörjades under det tredje kvartalet. Per 31 mars 2016 var totalt 63 av 69 bostäder sålda. Fastigheten tillträdde 2013.

NYBROGATAN

57

NYBROGATAN 57 PENTHOUSE

Projektet består av två bostäder och utgör en påbyggnad av det tidigare färdigställda projektet Nybrogatan 57.

INDUSTRIVERKET

STOCKHOLM

INDUSTRIVERKET

På fastigheten Isbrytaren 50 på Kungsholmen finns tre äldre industribyggnader kring en gemensam innergård. Projektet marknadsförs under namnet Industriverket med deletapperna Bryggeriet, Radiofabriken och Cigarrfabriken, omfattande totalt 198 bostäder. Förutom bostäder innehåller projektet även två lokaler. Fastigheten tillträdde 2012. Försäljning av Bryggeriet inleddes under andra kvartalet 2015 och av Radiofabriken under tredje kvartalet. Säljstart av Cigarrfabriken planeras under fjärde kvartalet 2016. Per 31 mars 2016 var totalt 105 av 198 bostäder sålda. Inflyttning planeras under 2017.



NACKA STRAND

NO.4

No.4 är högt beläget i Nacka Strand med utsikt över Stockholms inlopp. Oscar Properties ska nu konvertera fastigheten till 207 bostäder i blandade storlekar. No.4 har med sin speciella karaktär och det höga läget alla förutsättningar till att bli ett unikt boende. Fastigheten är Nacka Sicklaön 369:32. Tillträde beräknas ske första halvåret 2016. Säljstart ägde rum under fjärde kvartalet 2015 och per 31 mars 2016 var 36 bostäder sålda.

PLANERAD NYBYGGNATION

BIOGRAFEN PENTHOUSES

BIOGRAFEN PENTHOUSES

Vid Ruddammsbacken 28 planeras 41 nya bostäder. Projektet är en vidareutveckling av det tidigare mycket uppskattade Biografen, som uppfördes under 2014. Här har du utsikt över nästan hela Stockholm och du bor i en park med privata trädgårdar. Säljstart planeras under andra halvåret 2016.

Gasklockan

GASKLOCKAN

Under 2014 förvärvade Oscar Properties samtliga andelar i Oscar Properties Gasklockor AB från Skandrenting och projektet ägs därmed till 100 procent av Oscar Properties. Oscar Properties har tillsammans med prisbelönta arkitekterna Herzog & de Meuron inlett ett samarbete för att skapa ett arkitektoniskt landmärke i världsklass i Norra Djurgårdsstaden. Gasklockan är ett 140 meter högt cylinderformat bostadshus med utskjutande olikformade balustrader som kommer att inrymma cirka 400 bostäder. Bostäderna erbjuder en unik utsikt över Stockholm och den inre skärgården. Även integrerade kommersiella ytor kommer att finnas, vilket exempelvis kan vara en deli, bokhandel, förskola och konsthall, för att skapa en dynamisk byggnad som lever under dygnets alla timmar. Planering, projektering och detaljplanearbete pågår tillsammans med arkitekterna och Stockholms stad för att möjliggöra projektet. Byggstart är planerad till 2017.

Brofästet

BROFÄSTET

Brofästet ägs till 100 procent av Oscar Properties. Brofästet i Norra Djurgårdsstaden består av tre hus med egna karaktärer, interiört såväl som exteriört. Byggnaderna knyts samman med en gemensam grön gård. Samtliga 44 bostäder har egna vinterträdgårdar, balkonger och öppna planlösningar. Ett detaljplanearbete genomförs i samverkan med andra byggherrar i området och planerat tillträde är 2016. Byggstart är planerad till 2016.

N
OR
RA
T
OR
NEN

NORRA TORNEN HELIX

Norra Tornen är beläget i Hagastaden och utgörs av fastigheterna Helix och Innovationen. Exploateringsavtalet tecknades juni 2014. Helix är det andra av de två tornen och här planeras 126 bostäder. Säljstart planeras under första halvåret 2016.

Karl Staaf

KARL STAAF

Projektet ägs tillsammans med delägaren Veidekke genom intresseföretaget Eriksbergs Intressenter AB. Veidekke och Oscar Properties har föreslagit, i överrensstämmelse med Stockholms Stads inventeringsprogram för byggbara platser från 1996, att en ny innovativ byggnad med hög attraktion och ett nyskapande uttryck ska byggas. Förutom 55 Bostäder planeras även skapande av lokaler. Lokalerna i bottenvåningen skapar möjligheter att förlänga Birger Jarlsgatans handelsstråk mot Tegnér-gatan och Jarlplan.

PROJEKTFASTIGHETER

Primus

PRIMUS

Oscar Properties förvärvade under det fjärde kvartalet 2014 projektet Primus från Vasakronan. Projektet ägs till 100 procent av Oscar Properties och bedöms uppgå till totalt 600 bostäder. Projektet ligger på Lilla Essingen i Stockholm och ett detaljplanearbete pågår i vilket all befintlig bebyggelsestruktur avses rivas och ersättas med bostadsbebyggelse i ett attraktivt sjöläge. Byggrätterna uppgår till sammanlagt cirka 42 000 kvm bruttoarea (BTA). Med Primus kommer Oscar Properties att utveckla en spännande stadsdel i ett av Stockholms mest attraktiva lägen vid vattnet. Tillträde sker när detaljplanen vinner laga kraft.

NYBROGATAN
N°19
ANNO MCMV

NYBROGATAN N°19 ANNO MCMV

Projektet ägs till 100 procent av Oscar Properties. Nybrogatan 19 är beläget i ett av Stockholms mest attraktiva lägen. Här kommer Oscar Properties inom kort konvertera det befintliga huset till 40 unika bostäder i klassisk modernism. Huset karaktäriseras av höga takhöjder, stora fönster samt vackra sekelskiftesdetaljer. Säljstart är planerad till andra halvåret 2016.

VÄRDERINGSINTYG

Förenklad värdering

På uppdrag av Oscar Properties Holding AB (publ), genom Navid Rostam, har Nordier Property Advisors AB (Nordier) genomfört en översiktlig marknadsvärdering av Oscar Properties fastighetsbestånd, med värdetidpunkt mars 2016, inför finansieringsändamål.

Fastighetsbeståndet utgörs av nio fastigheter/värderingsobjekt som samtliga är belägna inom Stockholms län. Sex av fastigheterna är belägna inom Stockholms kommun och tre i Haninge kommun. Samtliga fastigheter är upplåtna med äganderätt. Fyra av fastigheterna är att betrakta som rena projektfastigheter medan två är rena förvaltningsfastigheter. Övriga bedöms vara en kombination av förvaltningsfastigheter och projektfastigheter. Vidare är sju av fastigheterna helägda medan två av fastigheterna ägs via intresseföretag.

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

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

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

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

Många av värderingsobjekten utgörs av förvaltningsfastigheter men dess värde påverkas av dess potential som projektfastigheter varför vi även utfört exploateringskalkyler eller andra analyser för flertalet av dessa fastigheter. Fastigheten Stockholm Stora Mans 1 har värderats av CBRE. Undertecknad har utfört en second opinion värdering av denna och vår bedömning är att CBREs åsatta värde är rimligt.

Samtliga bebyggda fastigheter har inspekterats. Riddaren 5 inspekterades 2013-04-02, Grönland 18 inspekterades 2014-12-02, Isbrytaren 50 inspekterades 2012-01-11, Murrästaren 3 och Uppfinnaren 1 inspekterades 2016-03-17. Värderingsförarbetet med tillhörande underlagsinsamling och bearbetning ansluter i huvudsak till Samhällsbyggarnas anvisningar.

På begäran får vi härmed intyga att enligt de bedömningar som gjorts av Nordier uppgår det totala marknadsvärdet av de berörda fastigheterna till 2 602 000 000 (två miljarder sexhundra två miljarder) kronor med ett utifrån känslighetsanalys skattat osäkerhetsintervall om +/- 7,5 %.

Marknadsvärdet för de helägda fastigheterna uppgår totalt till 1 292 000 000 (en miljard tvåhundra nittio två miljarder) kronor och marknadsvärdet för fastigheter ägda via intresseföretag uppgår totalt till 1 310 000 000 (en miljard trehundra tio miljarder) kronor.

Stockholm, 2016-03-17

Nordier Property Advisors AB



Markus Backlund
AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE
SAMHÄLLSBYGGNA

Ovanstående värderingsintyg avseende Oscar Properties fastigheter har utfärdats av oberoende sakkunnig värderingsman på uppdrag av Oscar Properties. Efter att värderingsintyget utfärdats har inga väsentliga händelser inträffat, se vidare avsnitt "Kommentarer till den finansiella utvecklingen – Väsentliga händelser efter 31 mars 2016". Värderingsintyget har upprättats av Markus Backlund vid Nordier Property Advisors AB, med kontorsadress Hamngatan 15, Stockholm, som har samtyckt till att

värderingsintyget har tagits in i Prospektet. Informationen från tredje man har i Prospektet återgivits exakt och inga uppgifter har utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande. Vare sig såvitt avser värdet på det direkt-ägda fastighetsbeståndet eller det fastighetsbestånd som ägs genom intresseföretag understiger värderingen det bokförda värdet av fastigheter respektive intresseföretagens kapitalandel per 31 mars 2016.

– MARKNADSVÄRDERING OCH BOKFÖRT VÄRDE FASTIGHETER PER 31 MARS 2016 –

Belopp i miljontal kronor (mkr)	Värdering Nordier	Bokfört värde	Differens	OP:s andel av differensen ¹
Helägda fastigheter	1 292 000 000	1 224 835 305	67 164 695	67 164 695
Fastigheter ägda via intresseföretag	1 310 000 000	1 255 863 715	54 136 285	8 120 443
Total	2 602 000 000	2 480 699 020	121 300 980	75 285 138

¹ OP = Oscar Properties.



UTVALD FINANSIELL INFORMATION

Nedanstående finansiella information är ett sammandrag av Oscar Properties finansiella ställning och resultat för räkenskapsåren 2015, 2014 och 2013 (reviderade). Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med IFRS. Uppgifterna avseende perioden 1 januari–31 mars 2016 har hämtats från Oscar Properties delårsrapport för januari–mars 2016, vilken har upprättats i enlighet med IFRS. Bolagets delårsrapport för januari–mars 2016 har inte granskats eller reviderats av Bolagets revisorer. Prospektet innehåller därutöver vissa nyckeltal som inte har beräknats enligt IFRS. Dessa finansiella nyckeltal har inte granskats eller reviderats av Bolagets revisorer. Bolagets uppfattning är att dessa nyckeltal i stor utsträckning används av vissa investerare, värdepappersanalytiker och andra intressenter som kompletterande mått på resultatutveckling och finansiell ställning. Bolagets nyckeltal som inte har beräknats enligt IFRS är inte nödvändigtvis jämförbara med liknande mått som presenteras av andra bolag och har vissa begränsningar som analysverktyg. De bör därför inte betraktas separat från, eller som ett substitut för, Bolagets finansiella information som har upprättats enligt IFRS. Den finansiella informationen bör läsas i anslutning till avsnitten "Riskfaktorer" och "Kapitalisering och skuldsättning", samt Bolagets koncernräkenskaper med tillhörande noter samt Oscar Properties delårsrapport för perioden januari–mars 2016, vilka har införlivats genom hänvisning i detta Prospekt. Koncernens historiska resultat indikerar inte nödvändigtvis det resultat som kan förväntas i framtiden. Förutom när så uttryckligen anges har ingen information i Prospektet granskats eller reviderats av Bolagets revisor.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i miljontal kronor (mkr)	jan-mar 2016	jan-mar 2015	jan-dec 2015	jan-dec 2014 ²	jan-dec 2013 ²
Hyresintäkter	12,0	3,4	28,8	13,0	7,0
Försäljning av varor och tjänster	432,3	130,3	1 168,9	426,0	261,8
Aktiverade kostnader projekt	-	-	-	49,0	8,3
Övriga rörelseintäkter	-	-	0,3	8,3	0,6
Summa rörelsens intäkter	444,3	133,7	1 198,0	496,3	277,7
Produktionskostnader	-396,2	-116,7	-972,3	-389,2	-251,7
Fastighetskostnader	-2,8	-1,2	-7,9	-3,0	-3,6
Personalkostnader	-	-	-72,1	-52,6	-
Övriga externa kostnader	-12,4	-8,0	-62,8	-47,4	-
Värdeförändring fastigheter	-	6,0	112,5	20,0	10,0
Resultat från andelar i intresseföretag	16,9	4,3	44,4	94,1	80,7
Resultat från helägda projekt	-	-	-	-	-
Övriga rörelsekostnader	-	-	-	-0,1	-20,9
Summa	-394,5	-115,6	-958,2	-378,3	-185,4
Rörelseresultat	49,8	18,1	239,8	118,1	92,3
Finansiella intäkter	4,9	2,7	16,8	8,5	9,1
Finansiella kostnader	-20,7	-4,4	-32,0	-13,7	-10,6
Resultat från finansiella poster	-15,8	-1,7	-15,2	-5,2	-1,5
Resultat före skatt	34,0	16,4	224,6	113,0	90,8
Inkomstskatt	-	-1,3	-20,8	-0,1	0,8
Periodens/Årets resultat	34,0	15,1	203,8	112,9	91,6
Resultat per stamaktie kr ¹	0,93	0,38	6,09	3,47	3,20
Antal aktier	29 669 983	28 801 233	29 269 983	28 801 233	24 647 900
Genomsnittligt antal Stamaktier	28 069 983	28 069 983	28 069 983	27 510 880	23 916 650
Genomsnittligt antal preferensaktier	1 200 000	731 250	1 032 589	731 250	425 521
Genomsnittligt antal preferensaktier av serie B	400 000	-	-	-	-

¹ Justerat för utdelning till preferensaktieägarna. Någon utspädningseffekt föreligger ej.

² Under andra kvartalet 2013 förvärvade Koncernen samtliga aktier i Oscar Properties Bygg Holding AB och Oscar Properties Förvaltning AB, tidigare till 50 procent ägt genom intresseföretaget Oscar Properties AB, varigenom intäkter och kostnader hänförliga till bolagen konsolideras i Koncernens räkenskaper. De förvärvade enheterna har tidigare ingått i kapitalandelen för intresseföretaget Oscar Properties AB. Dessa konsolideras från och med 1 april 2013 i Koncernens räkenskaper.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i miljontal kronor (mkr)	2016-03-31	2015-03-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>	-	-	-	0,1	1,4
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Förvaltningsfastigheter	987,0	619,6	986,4	584,8	513,9
Övriga materiella anläggningstillgångar	20,2	18,3	18,7	18,7	33,9
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Fordringar hos koncernföretag	-	-	-	-	23,0
Andelar i intresseföretag	344,0	280,8	299,9	271,3	189,7
Fordringar hos intresseföretag	102,6	145,2	102,6	100,5	97,2
Övriga finansiella anläggningstillgångar	189,1	36,1	150,5	45,8	13,1
Summa anläggningstillgångar	1 642,9	1 100,0	1 558,1	1 021,1	872,2
Omsättningstillgångar					
Projektfastigheter	308,8	272,1	304,9	151,5	-
Kundfordringar	-	-	137,9	34,8	39,2
Upparbetat ej fakturerad intäkt	170,8	-	119,4	-	-
Upparbetat ej fakturerad projektering	-	-	-	-	12,8
Aktuella skattefordringar	-	-	1,1	-	-
Reversfordringar	294,0	-	299,5	-	-
Fordringar hos intresseföretag/joint venture	-	-	13,0	42,9	6,4
Övriga fordringar	-	-	133,7	103,2	7,8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-	-	91,6	15,0	11,2
Likvida medel	320,9	45,3	194,0	66,0	43,0
Övriga omsättningstillgångar	321,5	251,3	-	-	-
Summa omsättningstillgångar	1 416,0	568,7	1 295,1	413,4	120,4
SUMMA TILLGÅNGAR	3 058,9	1 668,7	2 853,2	1 434,5	992,9

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i miljon kronor (mkr)	2016-03-31	2015-03-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL					
Eget kapital som kan hänföras till moderföretagets ägare					
Summa eget kapital	969,5	553,4	935,5	539,7	334,8
SKULDER					
Långfristiga skulder					
Upplåning från kreditinstitut	477,7	323,3	493,0	305,5	213,0
Övriga räntebärande långfristiga skulder	212,6	99,5	186,7	118,8	194,1
Uppskjutna skatteskulder	21,8	2,2	21,8	0,9	0,9
Obligationslån	569,3	344,7	498,6	344,0	–
Övriga långfristiga skulder	26,0	26,3	26,0	–	–
Summa långfristiga skulder	1 307,4	796,0	1 226,1	769,2	408,0
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	277,7	160,5	260,5	–	–
Obligationslån	80,0	–	–	–	–
Leverantörsskulder	–	–	58,5	–	27,8
Aktuella skatteskulder	–	–	1,0	–	0,2
Övriga skulder	423,4	158,8	298,1	125,6	172,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	–	73,5	–	49,7
Summa kortfristiga skulder	782,0	319,3	691,6	125,6	250,1
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	3 058,9	1 668,7	2 853,2	1 434,5	992,9
Ställda säkerheter	684,4	467,5	687,5	423,0	337,5
Ansvarsförbindelser	1 327,8	100,0	1 195,7	100,0	170,0

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Belopp i miljonter kronor (mkr)	jan-mar 2016	jan-mar 2015	jan-dec 2015	jan-dec 2014	jan-dec 2013
Kassaflöde från den löpande verksamheten					
Rörelseresultat	49,7	18,1	239,8	118,1	92,3
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-62,4	-9,5	-259,9	-95,7	-90,7
Räntenetto	-15,6	0,5	-13,1	-3,6	-1,5
Betald skatt	-	-	-0,1	-	-0,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-28,3	9,1	-33,1	18,7	-0,1
Förändring av rörelsekapital	39,3	-24,6	38,6	-140,2	31,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	11,0	-15,5	5,5	-121,5	31,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten					
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-0,6	-28,8	-899,8	-188,0	-404,1
Försäljning av förvaltningsfastigheter	-	-	138,9	117,1	8,0
Investering i immateriella anläggningstillgångar	-	-	-	1,2	-
Investeringar i projekt och övriga anläggningstillgångar	-6,3	-120,8	-466,6	-111,1	-
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-	-	-	-	-
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	-	-	-	-	-
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-	-	-	-	-49,5
Avkastning från intresseföretag	-	-	-	-	35,9
Investeringar i och utlåning till intresseföretag	-27,2	-49,9	13,7	-3,3	-74,2
Förändring övriga finansiella anläggningstillgångar	-38,6	9,7	-104,7	-9,7	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-72,7	-189,8	-1 318,5	-193,8	-483,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten					
Nyemission	-	-1,4	216,9	109,5	138,5
Erhållna koncernbidrag	-	-	-	-	-
Upptagna lån	194,6	186,0	1 317,5	751,2	419,4
Amortering av lån	-	-	-80,5	-505,0	-43,2
Utdelning till moderbolagets aktieägare	-6,0	-	-12,9	-17,5	-20,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	188,6	184,6	1 441,0	338,2	494,7
Periodens kassaflöde	194,0	66,0	128,0	23,0	42,0
Likvida medel vid årets början	320,9	45,3	66,0	43,0	1,0
Likvida medel vid periodens slut	320,9	45,3	194,0	66,0	43,0

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL

Nyckeltal som har beräknats enligt IFRS.
Nyckeltalen nedan är reviderade.

	2016-03-31	2015-03-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Resultat per Stamaktie, kr ¹	0,93	0,38	6,09	3,47	3,20

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

Nyckeltal som inte har beräknats enligt IFRS.
Nyckeltalen nedan är inte reviderade.

	2016-03-31	2015-03-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Avkastning på eget kapital, %	29	20	28	25,8	39,8
Soliditet, %	32	33	33	38	34
Utdelning per Stamaktie, kr	–	–	–	–	–
Utdelning per tidigare preferensaktie, kr	–	–	–	24	24
Utdelning per befintlig prefensaktie, kr	–	–	20	–	–
Antal utestående Stamaktier	28 069 983	28 069 983	28 069 983	28 069 983	23 916 650
Antal utestående preferensaktier	1 600 000	731 250	1 200 000	731 250	731 250

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

DEFINITION AV NYCKELTAL

Avkastning på eget kapital

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Resultat per Stamaktie

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

Utdelning per Stamaktie

Utdelning i kronor per Stamaktie i Bolaget.

Utdelning per tidigare preferensaktie

Utdelning i kronor per tidigare preferensaktie.

Utdelning per befintlig preferensaktie

Utdelning i kronor per befintlig preferensaktie.

Antal utestående Stamaktier

Antalet utestående Stamaktier i Bolaget vid angiven tidpunkt.

Antal utestående preferensaktier

Antal utestående preferensaktier i Bolaget vid angiven tidpunkt.

KOMMENTARER TILL DEN FINANSIELLA INFORMATIONEN

Nedanstående kommentarer till den finansiella utvecklingen baseras på den historiska finansiella informationen för räkenskapsåren 2015, 2014 samt 2013 samt Bolagets delårsrapport för perioden januari–mars 2016. Informationen nedan skall läsas tillsammans med avsnittet "Utvald finansiell information".

PERIODEN JANUARI TILL MARS 2016 OCH JANUARI TILL MARS 2015

Intäkter

Koncernens intäkter uppgick under perioden till 444,3 mkr (133,7). Dessa är främst hänförliga till försäljning av varor och tjänster inom projektverksamheten om totalt 432,1 mkr (130,2) framför allt till projekten HG7, Industriverket, Lyceum, 79&Park, Norra Tornen och Bageriet. Försäljningsökningen jämfört med motsvarande period föregående år beror främst på det ökade antalet projekt samt att successiv vinstavräkning tillkommit avseende helägda projekt. Hyresintäkterna uppgick till 12,0 mkr (3,4) och var hänförliga till fastigheterna Uppfinnaren 1, Stora Mans 1, Riddaren 5 och Grönland. Ökningen beror framför allt på att fastigheterna Uppfinnaren 1 och Stora Mans 1 tillkom under senare delen av 2015.

Kostnader

Koncernens kostnader uppgick under perioden till –399,0 mkr (–117,9) och var främst hänförliga till produktionskostnader avseende projekten HG7, Industriverket, Lyceum, 79&Park, Norra Tornen och Bageriet. Ökningen beror på det ökade antalet projekt jämfört med motsvarande period föregående år.

Värdeförändringar

Inga värdeförändringar av förvaltningsfastigheter har skett under perioden (6,0).

Intresseföretag/Joint ventures

Resultat från andelar i intresseföretag bidrog till resultatet med 16,9 mkr under perioden (4,3).

Rörelseresultat

Koncernens rörelseresultat för perioden uppgick till 49,8 mkr (18,1) och är framför allt hänförligt till resultat från projektutvecklingsverksamheten för projekten HG7, Lyceum, 79&Park och Bageriet. En förklaring till ökningen i rörelseresultatet är det ökade antalet projekt samt att antalet projekt som vinstavräknas har ökat.

Finansiella intäkter och kostnader

Koncernens finansiella intäkter uppgick under perioden till 4,9 mkr (2,7). Koncernens finansiella kostnader uppgick under perioden till –20,7 mkr (–4,4). Ökningen

av finansiella kostnader beror framför allt på ökade räntekostnader för finansiering av förvärv under slutet av 2015.

Inkomstskatt

Ingen inkomstskatt har belastat resultatet under perioden (–1,3).

Periodens resultat

Koncernens resultat för perioden uppgick till 34,0 mkr (15,1). En förklaring till ökningen i resultatet är det ökade antalet projekt samt att antalet projekt som vinstavräknas har ökat.

Kassaflöde

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 11,0 mkr (–15,5). Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med –72,7 mkr (–189,8) och hänförde sig främst till investeringar i projekt. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 188,6 mkr (184,6) och var främst hänförligt till nyemissionen av preferensaktier samt utökad upplåning. Totalt uppgick periodens kassaflöde till 126,9 mkr (–20,7). Likvida medel uppgick vid periodens slut till 320,9 mkr (194,0).

JÄMFÖRELSE MELLAN RÄKENSKAPSÅREN 2015 OCH 2014

Intäkter

Periodens hyresintäkter uppgick under 2015 till 28,8 mkr vilket är en ökning om 15,8 mkr jämfört med 2014 då hyresintäkterna uppgick till 13,0 mkr. Hyresintäkterna är huvudsakligen hänförliga till fastigheterna Uppfinnaren 1, Riddaren 5, Stora Mans 1, Barnhusväderkvarnen 29 och Grönland 18. Ökningen är framför allt hänförlig till fastigheterna Uppfinnaren 1 och Stora Mans 1 som förvärvades under året.

Periodens försäljning av varor och tjänster uppgick under 2015 till 1 168,9 mkr, en ökning med 742,9 mkr jämfört med 2014 då intäkterna uppgick till 426,0 mkr. Dessa avser främst försäljning av tjänster inom byggverksamheten till projektbolag, framför allt hänförliga till projekten HG7, Chokladfabriken, Industriverket, 79&Park, Norra Tornen, Lyceum och Bageriet. Försäljningsökningen beror främst på det ökade antalet projekt.

Kostnader

Koncernens kostnader uppgick under perioden till –1 115,1 mkr (–492,3), och var främst hänförliga till produktionskostnader avseende projekten HG7, Chokladfabriken, Industriverket, 79&Park, Norra Tornen, Lyceum samt Bageriet. Övriga externa kostnader uppgick till –62,8 mkr (–47,4) och personalkostnader uppgick till –72,1 mkr (–52,6). Ökningen av dessa poster förklaras av fler projekt och en större organisation jämfört med föregående år.

Värdeförändringar

Värdeförändring av förvaltningsfastigheter bidrog till Koncernens resultat med 112,5 mkr under 2015 och består av orealiserade värdeförändringar om 89,4 mkr samt realiserade värdeförändringar om 23,1 mkr. Den realiserade värdeförändringen är hänförlig till försäljningen av fastigheten Barnhusväderkvarnen 29. Värdeförändringarna innebär en ökning med 92,5 mkr jämfört med 2014 då värdeförändringen av förvaltningsfastigheter bidrog med 20,0 mkr.

Intresseföretag

Intresseföretagen hade per 31 december 2015 engagemang i totalt 10 objekt med en total bedömd yta om cirka 98 000 kvm, jämfört med 8 objekt med en total bedömd yta om cirka 73 000 kvm per 31 december 2014. Resultat från andelar i intresseföretag uppgick under 2015 till 44,4 mkr och består bland annat av successiv vinstavräkning för projekten HG7, Tyresö Trädgårdar, Chokladfabriken och 79&Park. Vilket är en minskning med 49,7 mkr jämfört med 2014 då resultat från andelar i intresseföretag uppgick till 94,1 mkr. Värdeförändring av förvaltningsfastighet i intresseföretag bidrog till Koncernens resultat med 30,3 mkr under 2015 och består i dess helhet av orealiserade värdeförändringar.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet för 2015 uppgick till 239,8 mkr vilket är en ökning med 121,7 mkr jämfört med 2014 då rörelseresultatet uppgick till 118,1 mkr. Resultatet förklaras av att Koncernens intäkter ökade med 20 procent i kombination med värdeförändringar av fastigheter.

Finansiella intäkter och kostnader

Koncernens finansiella intäkter uppgick under året till 16,8 mkr (8,5). Koncernens finansiella kostnader uppgick under året till –32,0 mkr (–13,7). Ökningen av räntekostnader hänför sig framförallt till ökade räntekostnader för finansiering av förvärven av fastigheterna Uppfinnaren 1 och Stora Mans 1.

Inkomstskatt

Inkomstskatt för 2015 uppgick till –20,8 mkr jämfört med –0,1 mkr för 2014.

Årets resultat

Årets resultat för 2015 uppgick till 203,8 mkr, vilket är en ökning med 90,9 mkr jämfört med 2014 då årets resultat uppgick till 112,9 mkr.

Kassaflöde

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick under 2015 till –33,1 mkr, vilket är en minskning med 51,8 mkr jämfört med 2014 då kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 18,7 mkr.

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick under 2015 till 5,5 mkr, vilket är en ökning med 127,0 mkr jämfört med 2014 då kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till –121,5 mkr. Denna ökning hänför sig främst till investeringar och förvärv av förvaltningsfastigheter och projektfastigheter.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick under 2015 till –1 318,5 mkr, vilket är en förändring med –1 124,7 mkr jämfört med 2014 då kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till –193,8 mkr. Kassaflödet hänför sig främst till investeringar, förvärv och försäljningar av förvaltningsfastigheter samt projekt.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 1 441,0 mkr under 2015, vilket är en ökning med 1 102,8 mkr jämfört med 2014 då kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 338,2 mkr. Förändringen hänför sig till en nyemission av preferensaktier samt eget kapitalinstrument och ny upplåning av kreditfaciliteter.

Totalt uppgick periodens kassaflöde 2015 till 128,0 mkr jämfört med 23,0 mkr 2014 och likvida medel uppgick per 31 december 2015 till 194,0 mkr jämfört med den 31 december 2014 då likvida medel uppgick till 66,0 mkr.

JÄMFÖRELSE MELLAN RÄKENSKAPSÅREN 2014 OCH 2013

Intäkter

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

Periodens försäljning av varor och tjänster uppgick under 2014 till 426,0 mkr, en ökning med 164,2 mkr jämfört med 2013 då intäkterna uppgick till 261,8 mkr. Intäkterna är främst hänförliga till försäljning av byggtjänster och konsulttjänster i projekten HG7, Choklad-

fabriken och Biografen. För 2013 ingick omsättningen för byggverksamheten bara från och med det andra kvartalet. Koncernen har i princip ingen försäljning till externa parter.

Kostnader

Periodens produktionskostnader uppgick under 2014 till -389,2 mkr exklusive personalkostnader, en ökning med 137,5 mkr jämfört med 2013 då kostnaderna uppgick till -251,7 mkr inklusive personalkostnader. Ökningen av produktionskostnader är hänförlig till kostnader i projektet HG7, Chokladfabriken, Tyresö Trädgårdar och Biografen. Förutom fler projekt förklaras kostnadsökningen av att byggverksamheten ingick för hela året 2014, men under 2013 endast ingick från det andra kvartalet.

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

Värdeförändringar

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

Intresseföretag

Intresseföretagen hade per 31 december 2014 engagemang i totalt 8 objekt med en total bedömd yta om cirka 73 000 kvm, jämfört med 10 objekt med en total bedömd yta om cirka 131 000 kvm per 31 december 2013. Resultat från andelar i intresseföretag uppgick under 2014 till 94,1 mkr vilket är en ökning med 13,4 mkr jämfört med 2013 då resultat från andelar i intresseföretag uppgick till 80,7 mkr. Resultatet fördelar sig på de olika intresseföretagen enligt nedan:

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

Rörelseresultat

Rörelseresultatet för 2014 uppgick till 118,1 mkr vilket är en ökning med 25,8 mkr jämfört med 2013 då rörelseresultatet uppgick till 92,3 mkr.

Resultatet hänför sig framför allt till projekten HG7, Chokladfabriken och Biografen.

Finansiella intäkter och kostnader

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

Inkomstskatt

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

Årets resultat

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

Kassaflöde

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick under 2014 till 18,7 mkr, vilket är en ökning med 18,8 mkr jämfört med 2013 då kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -0,1 mkr. Förändringen beror främst på ett förbättrat rörelseresultat 2014.

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

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

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

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

KAPITALSTRUKTUR OCH ÖVRIG FINANSIELL INFORMATION

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

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Nedan redovisas Oscar Properties kapitalstruktur per 31 mars 2016, det vill säga före nyemissionen i Erbjudandet, som avser tillföra Bolaget 25 mkr (före emissionkostnader).

Eget kapital och skuldsättning, mkr	31 mars 2016
Summa kortfristiga räntebärande skulder	456,8
Mot borgen	100,0
Mot säkerhet ¹	255,5
Blancokrediter	101,3
Summa långfristiga räntebärande skulder	1 259,6
Mot borgen	–
Mot säkerhet ¹	268,7
Blancokrediter	990,9
Summa eget kapital	969,5
Aktiekapital	58,5
Reservfond	–
Övrigt tillskjutet kapital	391,8
Balanserat resultat	485,2
Periodens resultat	34,0
Total kapitalisering	2 685,9

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

NETTOSKULDSÄTTNING

Nettoskuldsättningen i tabellen reflekterar Koncernens räntebärande skulder per 31 mars 2016, det vill säga före nyemissionen i Erbjudandet, som avser tillföra Bolaget 25 mkr (före emissionkostnader).

Nettoskuldsättning, mkr	31 mars 2016
(A) Kassa	–
(B) Likvida medel	320,9
(C) Lätt realiserbara värdepapper	–
(D) Summa likviditet (A) + (B) + (C)	320,9
(E) Kortfristiga fordringar	786,3
(F) Kortfristiga bankskulder	277,7
(G) Kortfristig del av långfristiga skulder	–
(H) Andra kortfristiga skulder	504,3
(I) Summa kortfristiga skulder (F) + (G) + (H)	782,0
(J) Netto kortfristig skuldsättning (I) – (E) – (D)	–325,2
(K) Långfristiga banklån	477,7
(L) Emitterande obligationer	569,3
(M) Andra långfristiga skulder	238,6
(N) Långfristig skuldsättning (K) + (L) + (M)	1 285,6
(O) Nettoskuldsättning (J) + (N)	960,4

INVESTERINGAR

Investeringar är en naturlig del av Oscar Properties verksamhet och sker kontinuerligt i pågående projekt. I tabellen nedan sammanfattas Koncernens sammanlagda projektinvesteringar för räkenskapsåren 2015, 2014 samt 2013. Investeringarna utgörs av fastighets- och markförvärv samt ny-, till- och ombyggnad i befintliga samt nya fastigheter.

– INVESTERINGAR –

mkr	2015	2014	2013
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-899,8	-188,0	-404,1
Investeringar i och utlåning till intresseföretag	13,7	-3,3	-74,2

Pågående och beslutade investeringar

Under de kommande tolv månaderna har Gruppen planerade investeringar i projekt om 968 mkr. Av dessa investeringar kommer 787 mkr att finansieras inom ramen för beviljade outnyttjade byggkreditiv. Överskjutande del om 181 mkr kommer att finansieras av frigjord likviditet från färdigställda projekt i kombination med finansiering från intresseföretagens delägare. Vidare har Gruppen framtida planerade investeringar avseende Gruppens projektportfölj. Dessa investeringar avses finansieras genom framtida byggkreditiv, likvida medel samt frigjord likviditet från färdigställda projekt.

RÖRELSEKAPITAL

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

ÅTAGANDEN UTANFÖR BALANSRÄKNINGEN

Inga åtaganden utanför balansräkningen föreligger förutom de som från tid till annan följer av vad som beskrivs under avsnittet "Åtagande mot bostadsrättsföreningar" nedan.

¹ Undantag kan förekomma. Koncernen har för närvarande pant- och borgensåtaganden för dotterbolags och intresseföretags skulder, se avsnittet "Kommentarer till den finansiella utvecklingen – under avsnitten Borgensåtaganden respektive Pant".

ÅTAGANDE MOT BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

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

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

FINANSIERINGSVERKSAMHET

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

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

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

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

Vidare ska längden på den externa kapitalförsörjningen, kapitalbindningstiden, för varje enskilt projekt överstiga den bedömda tiden för att färdigställa ett pro-

jekt med minst sex månader, företrädesvis med möjlighet till ytterligare förlängning om sex till tolv månader.

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

Oscar Properties bedriver en kapitalintensiv verksamhet och tillgång till kapital är en grundläggande förutsättning för att vidareutveckla bolaget. Bolaget använder sig av olika finansieringskällor såsom obligationer, preferensaktier, finansiella instrument och lån från kreditinstitut.

SAMMANFATTNING AV VIKTIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

Intresseföretag

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

Successiv vinstavräkning

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

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

KREDITAVTAL

Koncernens räntebärande skulder uppgick per den 31 mars 2016 till 1 716,4 mkr och bestod av skulder till kreditinstitut om 755,4 mkr, obligationslån om 649,3 mkr, övriga räntebärande långfristiga skulder om 212,6 mkr samt kortfristiga räntebärande reverser om 99,1 mkr.

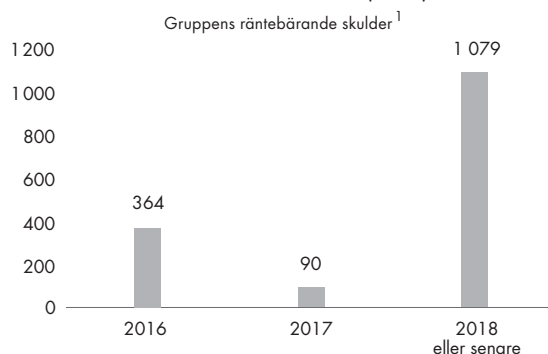
Per 31 mars 2016 uppgick den genomsnittliga räntan för samtliga lån från kreditinstitut i koncernen och i intresseföretagen till 3,8 procent. Huvuddelen av de räntebärande skulderna löper med rörlig ränta (Stibor 3mån).

De totala räntebärande skulderna till kreditinstitut i koncernbolagen, intresseföretagen och projekten uppgick sammanlagt per 31 mars 2016 till 1 990,5 mkr och den genomsnittliga kapitalbindningen till 2,2 år.

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

Koncernbolaget Uppfinnaren 1 AB (publ) upptog i juli 2014 ett förlagslån om ett nominellt belopp om 175 mkr (vilket är noterat vid Nasdaq First North).

– FÖRFALLOSTRUKTUR (MKR) –



¹ Exklusive preferensaktier av serie B.

BORGENSÅTAGANDEN

Per 31 mars 2016 förelåg ett borgensåtagande för helägda dotterbolags respektive intressebolags räntebärande skulder om 1 327,8 mkr (100,0 mkr). Moderbolagets borgensåtaganden för dessa skulder uppgick till 896,6 mkr (458,0 mkr).

PANT

Gruppen hade per 31 mars 2016 ställt säkerhet främst för räntebärande skulder genom pant i fastighetsinteckningar, aktier i dotterbolag, företagsinteckningar och likvida medel om totalt 684,4 mkr (467,5 mkr).

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER 31 MARS 2016

Inför årsstämman den 20 april 2016 föreslog styrelsen beslut om fondemission riktad till innehavare av stamaktier som innebär att tvåhundra (200) stamaktier berättigar till en (1) preferensaktie, ett emissionsbemyndigande för styrelsen att besluta om emission av stamaktier av serie B, preferensaktier och preferensaktier av serie B samt vinstutdelning på befintliga preferensaktier i enlighet med vad som föreskrivs i bolagsordningen, vinstutdelning till preferensaktier av serie B i enlighet med vad som föreskrivs i bolagsordningen samt vinstutdelning på stamaktier med 0,30 kronor per aktie. Årsstämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag.

STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISOR

STYRELSE

Enligt bolagsordningen ska Oscar Properties styrelse bestå av lägst tre och högst tio ledamöter, med upp till tio suppleanter. Bolagets styrelse består för närvarande av fem personer, inklusive ordföranden. Uppdraget för samtliga ledamöter löper till slutet av kommande årsstämma.

I tabellen nedan förtecknas styrelseledamöterna med uppgift om födelseår, år för inval i styrelsen, erfarenhet,

pågående och tidigare uppdrag sedan fem år samt aktieinnehav i Bolaget. Uppdrag i Koncernen anges inte. Med aktieinnehav i Bolaget omfattas eget, direkt och indirekt innehav samt närståendes innehav.

På årsstämman den 20 april 2016 har styrelseledamöterna Oscar Engelbert, Jakob Grinbaum, Ann Grevelius, Staffan Persson samt Johan Thorell omvalts.



JAKOB GRINBAUM

Född 1949 • Styrelseordförande, styrelseledamot sedan 2012 • Utbildning och erfarenhet: Fil. kand. från Uppsala universitet, tidigare vice VD för Nordea Bank AB (publ) (till 2010). • Pågående uppdrag: Vice styrelseordförande i Fjärde AP-fonden och SBAB Bank AB (publ). Styrelseledamot i AB Sveriges säkerställda obligationer (publ), Jernhusen AB, J Grinbaum Finanskonsult AB, Stiftelsen Östgötagården Uppsala och IK Sirius. Medlem av advisory board för Genesta Property Nordic AB. • Uppdrag de senaste fem åren: Styrelseordförande i AB Sveriges Säkerställda Obligationer (publ) (till 2014). • Innehav i bolaget: 69 000 Stamaktier samt 5 325 Preferensaktier, inklusive genom bolag. • Oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och bolagets större aktieägare.



OSCAR ENGELBERT

Född 1976 • Styrelseledamot och VD, sedan 2011 • Utbildning och erfarenhet: Entreprenör och grundare av Oscar Properties. • Pågående uppdrag: Styrelseordförande i Aktiebolaget Heribert Engelbert, Heribert Produktion AB, Oscar Engelbert AB och Elar AB. • Uppdrag de senaste fem åren: Styrelseordförande i Ramshammar Intressenter AB (till 2014). Styrelseledamot i Fabege AB (till 2013), Fastighets AB Ibryt 50 (till 2014) och Van der Huff Holding AB (till 2011). • Innehav i bolaget: 16 352 482 Stamaktier, genom bolag. • Ej oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och bolagets större aktieägare.



ANN GREVELIUS

Född 1966 • Styrelseledamot, sedan 2015 • Utbildning och erfarenhet: Civilekonom från Uppsala universitet. Verksam inom kapitalförvaltning och bank sedan 1990. • Pågående uppdrag: Partner GP Bullhound. Styrelseledamot i Prisma Financial Tech AB. Medlem av advisory board för Interim Search AB. • Uppdrag de senaste fem åren: -. • Innehav i bolaget: 3 000 Stamaktier. • Oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och bolagets större aktieägare.



STAFFAN PERSSON

Född 1956 • Styrelseledamot, sedan 2015 • Utbildning och erfarenhet: Examen från Förvaltningslinjen vid Umeå universitet. • Pågående uppdrag: Styrelseordförande och verkställande direktör i Swedia Capital AB. Styrelseordförande i Synthetic MR AB (publ), Sveab Holding AB, Nortal Investments AB, Nortal Capital AB, Darkathlon AB, Fieldspring AB och Nortal Forest AB. Styrelseledamot i Quizz Golf AB, The Lexington Company AB (publ) och Cinnober Financial Technology Aktiebolag. • Uppdrag de senaste fem åren: Styrelseordförande i Svenska Entreprenad i Mälardalen AB (till 2014), Accelerator Nordic AB (till 2015), DIBS Payment Services AB (publ) (till 2015) och Rite Internet Ventures II AB (till 2011). Styrelseledamot i Orc Group AB (till 2012), EcoDevelopment in Europe AB (till 2014), Neonet Securities AB (till 2012), Eniro AB (till 2015), Quesada Kapitalförvaltning AB (till 2014), AB Klar Invest (till 2015), Rite Internet Ventures AB (till 2011) och Rite Internet Ventures Holding AB (till 2011). Verkställande direktör i Nordia Fondkommission och direktör i HSBC Investment Bank. • Innehav i bolaget: 2 592 395 Stamaktier samt 12 961 Preferensaktier, genom bolag. • Oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och bolagets större aktieägare.



JOHAN THORELL

Född 1970 • Styrelseledamot, sedan 2012 • Utbildning och erfarenhet: Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm. Verksam inom fastighetssektorn sedan 1996. • Pågående uppdrag: Styrelseordförande i Gamefederation svenska AB, Kallebäck Property Invest AB, Fastighetsaktiebolaget Apicius och Hållsta Fastighetsutveckling AB. Styrelseledamot och VD i Gryningskust Holding AB. Styrelseledamot i Hemsö Fastighets AB, Tagehus Holding AB, AB Sagax, Nicoccino Holding AB (publ), K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ), Delarka Holding AB (publ) och PH Bromma Invest AB. • Uppdrag de senaste fem åren: Styrelseledamot Rindi Energi AB (till 2014), HQ AB (till 2011), Cassandra Oil AB (till 2015) och Bostadsrättsföreningen Rådjuret 15 (till 2011). Styrelsesuppleant i Hummelbo AB (till 2011) och FOB Event AB (till 2013). • Innehav i bolaget: 180 000 Stamaktier samt 27 505 Preferensaktier, genom bolag. • Oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och bolagets större aktieägare.

LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

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

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



OSCAR ENGELBERT

Verkställande direktör

Se under avsnitt "Styrelse".



THOMAS PERSLUND

Vice VD, sedan 2016 • Född 1971 • Utbildning och erfarenhet: Civilingenjörsexamen från Chalmers och Kungliga Tekniska Högskolan. CEO på Friends Arena och dessförinnan anställd på Stockholms stad. • Pågående uppdrag: Styrelseledamot i Perslund Management AB och Huddinge Tennisklubb. • Uppdrag de senaste fem åren: Styrelseledamot i Sweden Arena Management Support AB (till 2015). Styrelseledamot och verkställande direktör i Sweden Arena Management Sales AB (till 2014) och Lagardère Sports Arena Sweden AB (till 2015). • Innehav i bolaget: –.



LARS NERET

Ekonomichef, sedan 2016 • Född 1977 • Utbildning och erfarenhet: Civilekonomexamen från Lunds universitet. Group Financial Controller på East Capital. Group Accountant på Dometic Group. • Pågående uppdrag: –. • Uppdrag de senaste fem åren: –. • Innehav i bolaget: 550 Stamaktier.



NAVID ROSTAM

Finanschef, sedan 2015 • Född 1981 • Utbildning och erfarenhet: Civilekonomexamen från Handelshögskolan och civilingenjörsexamen från Kungliga Tekniska Högskolan. Projektledare på Handelsbanken Debt Capital Markets. • Pågående uppdrag: Styrelseordförande i Instabridge AB. Styrelseledamot och verkställande direktör i Maximal AB. • Uppdrag de senaste fem åren: Styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Viken 1 (till 2016) och Bostadsrättsföreningen Frösundet 2 (till 2015). • Innehav i bolaget: –.



ULRIKA ARPH

Affärsutvecklings- och marknadschef, sedan 2007 • Född 1983 • Utbildning och erfarenhet: Juristexamen med inriktning på immaterialrätt från Stockholms universitet. Tidigare erfarenhet från Björn Rosengren Advokatbyrå. • Pågående uppdrag: Styrelseledamot i Arph Urban Real Estate AB. • Uppdrag de senaste fem åren: Styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Eriksberg 11 (till 2011), Bostadsrättsföreningen Kronkvarnen 35 (till 2013) och Ramshammar Intressenter AB (till 2014). • Innehav i bolaget: 239 167 Stamaktier, genom bolag.



RIKARD WISS

VD Oscar Properties Bygg AB, sedan 2013 • Född 1973 • Utbildning och erfarenhet: Konstruktionsingenjörsexamen från Kungliga Tekniska Högskolan. Tidigare projektledare/affärsutvecklare på Jernhusen med inriktning mot stora projekt. • Pågående uppdrag: Styrelsesuppleant i Prodiem AB, ViSi AB, Prodiem Holding AB, Abrahamsson & Simmingsköld Invest AB. • Uppdrag de senaste fem åren: Styrelseledamot i KY-AN Sailing AB (till 2014), Bostadsrättsföreningen Villa Culmen Strängnäs 1 (till 2011), Bostadsrättsföreningen Villa Culmen Strängnäs 3 (till 2011) och Bostadsrättsföreningen Villa Culmen Strängnäs 2 (till 2011). Styrelsesuppleant Prodiem Holding AB (till 2016). • Innehav i bolaget: –.



MALIN GANGNOR

Försäljningschef, sedan 2014 • Född 1981 • Utbildning och erfarenhet: Magisterexamen i företagsekonomi med inriktning mot ledarskap och strategisk marknadsföring från Uppsala universitet. Marknadschef på JM Bostad Stockholm (till 2014). • Pågående uppdrag: –. • Uppdrag de senaste fem åren: –. • Innehav i bolaget: –.



HERMAN PERSSON

Designchef, anställd sedan 2012 • Född 1977 • Utbildning och erfarenhet: Arkitektexamen från Kungliga Tekniska Högskolan. Arkitekt och projektledare på Koncept Stockholm AB och Centrumutveckling Sverige AB. • Pågående uppdrag: –. • Uppdrag de senaste fem åren: –. • Innehav i bolaget: –.



TED MATTSSON

Projektutvecklingschef, sedan 2015 • Född 1973 • Utbildning och erfarenhet: Byggingenjörutbildning. Development Director på Steen&Ström. • Pågående uppdrag: –. • Uppdrag de senaste fem åren: –. • Innehav i bolaget: –.

ÖVRIG INFORMATION OM STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Samtliga Bolagets styrelseledamöter och ledande befattningshavare kan nås via Bolagets adress, Oscar Properties Holding AB (publ), Box 5123, SE-102 43, Stockholm. Ingen av Oscar Properties styrelseledamöter eller ledande befattningshavare har under de senaste fem åren (i) dömts i bedrägerirelaterade mål, (ii) försatts i konkurs eller varit styrelseledamöter eller befattningshavare i bolag som försatts i konkurs eller

likvidation, (iii) varit föremål för anklagelser eller sanktioner från myndigheter eller offentligrättsligt reglerade yrkessammanslutningar eller (iv) ålagts näringsförbud.

Inga familjeband föreligger mellan Bolagets styrelseledamöter och ledande befattningshavare. Ej heller föreligger några intressekonflikter eller risk för sådana, varvid styrelseledamöters och ledande befattningshavares privata intressen skulle stå i strid med Bolagets intressen. Det föreligger inga begränsningar för styrelsens ledamöter att avyttra sina aktier i Bolaget.

ERSÄTTNINGAR OCH FÖRMÅNER

TILL STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2015

(tkr)	Arvode/Lön	Varav tantiem	Förmåner	Pension	Summa
Jakob Grinbaum, ordförande	207	–	0	0	207 ¹
Jeanette Bonnier ² , styrelseledamot	140	–	0	0	140
Oscar Engelbert, styrelseledamot och VD	1 806	–	289	559	2 654
Ann Grevelius ² , Styrelseledamot	0	–	0	0	0
Lennart Låftman, Styrelseledamot	154	–	0	0	154
Staffan Persson, Styrelseledamot	0	–	0	0	0
Johan Thorell, styrelseledamot	164	–	0	0	164 ¹
Övriga ledande befattningshavare ³	7 079	2 091	354	1 368	8 801

¹ Har fakturerats via bolag.

² Jeanette Bonnier avgick som styrelseledamot den 30 september 2015 och ersattes samma datum som styrelseledamot av Ann Grevelius.

³ 8 personer.

Löner och ersättningar

Bolagets ledande befattningshavare inklusive styrelseledamöter uppbar under 2015 sammanlagt 10,2 mkr (7,8 mkr) i lön, andra ersättningar och förmåner. Bolagets verkställande direktör uppbar en lön om 150 tkr (150 tkr) i månaden och har rätt till en tjänstebil. Ledande befattningshavare är berättigade till rörlig lön som maximalt kan uppgå till 50 procent av fast årslön. Ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna har något avtal som berättigar till ersättning vid upphörande av uppdraget.

Pensioner

Bolaget gör avsättningar till pensioner motsvarande tjänstepension (ITP1). Två ledande befattningshavare har i stället avsättningar om 30 procent av lönen. För 2015 gjordes pensionsavsättningar till ledande befattningshavare med 1 927 tkr (600 tkr).

REVISOR

Vid årsstämman den 20 april 2016 valdes revisionsbolaget Ernst & Young AB till revisor med den auktoriserade revisorn Ingemar Rindstig utsedd till huvudansvarig revisor. Ingemar Rindstig är medlem i FAR.

Dessförinnan var Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB revisor, med Ola Salemyr som huvudansvarig revisor. Ola Salemyr är medlem i FAR.

BOLAGSSTYRNING

BOLAGSSTYRNING

Styrelse, ledning och kontroll av Oscar Properties fördelas mellan aktieägarna, styrelsen, den verkställande direktören och övriga personer i ledningen. Styrningen utgår från aktiebolagslagen, bolagsordningen, Nasdaq Stockholms regelverk, Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden") samt interna regler och föreskrifter. Koden gäller för alla svenska bolag vars aktier är noterade på en reglerad marknad i Sverige och ska tillämpas fullt ut i samband med den första årsstämma som hålls året efter noteringen. Bolaget behöver inte följa alla regler i Koden då Koden i sig själv medger möjlighet till avvikelser från reglerna, under förutsättning att sådana eventuella avvikelser och den valda alternativa lösningen beskrivs och orsakerna härför förklaras i bolagsstyrningsrapporten (enligt den så kallade "följ eller förklara-principen"). Bolaget har tillämpat Koden sedan stamaktierna noterades på Nasdaq Stockholm. Bolagets bolagsstyrningsrapport för 2015 ingår i årsredovisningen för 2015 och innehåller inga avvikelser från Koden under 2015.

Vid årsstämman 2015 inrättades en valberedning, enligt följande principer. Styrelsens ordförande kontakter de tre största aktieägarna baserat på Euroclear Sweden AB:s förteckning över registrerade aktieägare per sista bankdagen i augusti 2015. De tre största aktieägarna ska erbjudas möjlighet att utse varsin representant att, jämte ordföranden, utgöra valberedningen för tiden tills dess en ny valberedning har utsetts. Om någon av dessa aktieägare väljer att avstå från sin rätt att utse en representant övergår rätten till den aktieägare som, efter dessa aktieägare, har det största aktieägandet. Ordförande i valberedningen ska, om inte ledamöterna enas om annat, vara den ledamot som röstmässigt representerar den största aktieägaren.

Oscar Engelbert AB, Fjärde AP-fonden och Zimbrine Holding BV har nominerat ledamöter till valberedning inför årsstämman 2016, som bestod av följande personer.

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

BOLAGSSTÄMMA

Bolagsstämman är Bolagets högsta beslutande organ. Årsstämma hålls årligen inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. På årsstämman läggs balans- och resultaträkning samt koncernbalans- och koncernresultaträkning fram och beslut fattas om bland annat disposition av Bolagets resultat, fastställande av koncernbalans- och koncernresultaträkningarna, val av och arvode till styrelseledamöter och revisor samt övriga ärenden som ankommer på årsstämman enligt lag. Kallelse till årsstämma och extra bolagsstämma ska ske i enlighet med bolagsordningen.

STYRELSEN OCH STYRELSENS ARBETE

Styrelsens övergripande uppgift är att för ägarnas räkning förvalta Bolagets angelägenheter och att ansvara för Bolagets organisation. Styrelsens arbete leds av styrelseordföranden. Styrelsen ska årligen hålla konstituerande sammanträde efter årsstämman. Därutöver ska styrelsen sammanträda minst fyra gånger per år. Vid det konstituerande styrelsemötet ska bland annat styrelsens ordförande utses, Bolagets firmateckning fastställas samt styrelsens arbetsordning, instruktionen för verkställande direktören och instruktionen för den ekonomiska rapporteringen gås igenom och fastställas. På Bolagets styrelsemöten behandlas bland annat Bolagets finansiella situation samt framsteg i förhandlingar och frågeställningar i intresseföretag. Utvecklingsstadier av Bolagets projekt diskuteras vid behov. Bolagets revisor närvarar och rapporterar vid styrelsemöten vid behov. Styrelsen är beslutförför när mer än hälften av ledamöterna är närvarande. För närvarande består Oscar Properties styrelse av fem ledamöter, se avsnitt "Styrelse, ledande befattningshavare och revisor – Styrelse".

STYRELSENS UTSKOTT

Revisionsutskottet

Revisionsutskottet inrättades vid det konstituerande styrelsemötet den 28 april 2015 och har sedan dess bestått av Johan Thorell (ordförande), Jakob Grinbaum, Lennart Låftman och Staffan Persson.

Revisionsutskottet har fått i uppgift av styrelsen att:

- a Övervaka Bolagets finansiella rapportering;
- b Med avseende på den finansiella rapporteringen övervaka effektiviteten i Bolagets interna kontroll, internrevisions och riskhantering;
- c Hålla sig informerat om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen;
- d Granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet och därvid särskilt uppmärksamma om revisorn tillhandahåller Bolaget andra tjänster än revisionstjänster; och

e Biträda vid upprättandet av förslag till bolagsstämmans beslut om revisorsval.

Ersättningsutskottet

Ersättningsutskottet inrättades vid det konstituerande styrelsemötet den 28 april 2015 och har sedan dess bestått av Jakob Grinbaum samt, under den period respektive person varit styrelseledamot i bolaget, Jeanette Bonnier och Ann Grevelius.

Ersättningsutskottet har fått i uppgift av styrelsen att:

- a Bereda styrelsens beslut i frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor;
- b Följa och utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar för bolagsledningen; och
- c Följa och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som årsstämman fattat beslut om samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i Bolaget.

Vid biträdande av styrelsen och vid fullgörande av arbetsuppgifterna ovan har ersättningsutskottet särskilt instruerats att följa Kodens bestämmelser om rörliga ersättningar och incitamentsprogram.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Oscar Properties verkställande direktör ansvarar för Bolagets löpande förvaltning i enlighet med reglerna i aktiebolagslagen samt de instruktioner för verkställande direktören och för den ekonomiska rapporteringen som styrelsen har fastställt. Verkställande direktören har enligt instruktionen ansvar för Bolagets bokföring och medelsförvaltning. Vidare ska den verkställande direktören upprätta delegationsföreskrifter för olika befattnings-

havare i Bolaget samt anställa, entlediga och fastställa villkor för Bolagets personal. Samtliga beslut om ersättning och anställningsvillkor för Bolagets övriga personal fastställs av verkställande direktören.

REVISION

Revisorn ska granska Oscar Properties årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Revisor i Oscar Properties är sedan den extra bolagsstämman i september 2012 det registrerade revisionsbolaget Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB. Huvudansvarig revisor är Ola Salemyr, auktoriserad revisor och medlem av FAR. Vid årsstämman den 20 april 2016 har i enlighet med valberedningen föreslagit det registrerade revisionsbolaget Ernst & Young AB utsetts till revisor (för ytterligare information se avsnittet "Styrelse, ledande befattningshavare och revisor").

INTERN KONTROLL

Styrelsen ansvarar enligt aktiebolagslagen för den interna kontrollen och styrningen av Bolaget. För att behålla och utveckla en väl fungerande kontrollmiljö har styrelsen fastställt ett antal grundläggande dokument av betydelse för den finansiella rapporteringen. Däribland ingår styrelsens arbetsordning och instruktionerna för verkställande direktören och för den ekonomiska rapporteringen. Därutöver förutsätter en fungerande kontrollmiljö en utvecklad struktur med löpande översyn. Ansvaret för det dagliga arbetet med att upprätthålla kontrollmiljön åvilar primärt den verkställande direktören. Verkställande direktören rapporterar regelbundet till styrelsen. Verkställande direktören framlägger vid varje styrelsemöte som hålls i samband med kvartalsbokslut en finansiell rapport över verksamheten.

AKTIER, AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

ALLMÄNT

Oscar Properties Aktier har emitterats enligt svensk lag och är registrerade på innehavare hos Euroclear i elektronisk form. Euroclear för även Bolagets aktiebok. Bolagets Aktier är denominerade i kronor.

Bolagets stamaktier och preferensaktier är föremål för handel på Nasdaq Stockholm.

Enligt bolagsordningen ska Bolagets aktiekapital uppgå till lägst 40 000 000 kronor och högst 160 000 000 kronor uppdelat på lägst 20 000 000 och högst 80 000 000 aktier. Bolaget kan enligt bolagsordningen ge ut aktier av fyra aktieslag, Stamaktier, stamaktier av serie B, preferensaktier och preferensaktier av serie B. Av dessa finns vid tidpunkten för detta prospekt totalt 28 069 983 Stamaktier (ISIN: SE0005095601), 1 200 000 preferensaktier (ISIN: SE0005096369) och 400 000 preferensaktier av serie B utgivna (ISIN: SE0008041248).

Aktiekapitalet i Oscar Properties uppgick per 31 december 2015¹ till 58 539 966 kronor fördelat på 29 269 983 aktier, envar med ett kvotvärde om 2 kronor. Per den 1 januari 2015 uppgick aktiekapitalet i Oscar Properties till 57 602 466 kronor fördelat på 28 801 233 aktier. Per dagen för detta prospekt uppgick aktiekapitalet i Oscar Properties till 59 339 966 kronor fördelat på 29 669 983 aktier.

Samtliga aktier är emitterade och fullt inbetalda. Inga aktier i Bolaget innehas av Bolaget, på dess vägnar eller av dess dotterbolag.

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

AKTIEÄGARES RÄTTIGHETER

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

Beslutar Bolaget att genom kontant- eller kvittnings-emission ge ut nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler har aktieägarna som huvudregel företrädesrätt till teckning i förhållande till det antal aktier de förut ägt.

Beslut om vinstutdelning fattas av bolagsstämman och utbetalas genom Euroclears försorg. Av bolagsstämman beslutad utdelning tillkommer den som på den av bolagsstämman fastställda avstämningsdagen för utdelningen är registrerad som innehavare av aktier i den av Euroclear förda aktieboken. Enligt bolagsordningen har Bolagets preferensaktier och preferensaktier av serie B företrädesrätt framför Stamaktierna till utdelning upp till ett visst belopp.

Avstämningsdagen för rätten att erhålla utdelning får inte infalla senare än dagen före nästa årsstämma. Om någon aktieägare inte kan nå genom Euroclear kvarstår aktieägarens fordran på utdelningsbeloppet mot Bolaget och begränsas endast genom regler för preskription. Vid preskription tillfaller utdelningsbeloppet Bolaget. Det föreligger inga restriktioner för utdelning eller särskilda förfaranden för aktieägare bosatta utanför Sverige och utbetalning sker via Euroclear på samma sätt som för aktieägare bosatta i Sverige.

För Bolagets preferensaktier och preferensaktier av serie B är avstämningsdagar för utdelning den 5 februari, 5 maj, 5 augusti och 5 november varje år.

DE BEFINTLIGA PREFERENSAKTIERNA

Preferensaktierna av serie B medför, jämsides med preferensaktierna, företrädesrätt framför stamaktierna och stamaktierna av serie B till årlig utdelning om 35 kronor per aktie med kvartalsvisa utbetalningar om 8,75 kronor per aktie. Lämnas ingen preferensutdelning ska ej utbetald preferensutdelningen ackumuleras och räknas upp med ett belopp om 10 procent årligen till dess att utdelning sker, så kallat "Innestående Belopp". Någon utdelning per Stamaktie eller stamaktie av serie B får inte lämnas förrän full utdelning per preferensaktie av serie B, inklusive Innestående Belopp, verkställts.

Enligt bolagsordningen har styrelsen dessutom möjlighet att under ett år föreslå en högre utdelning på preferensaktierna av serie B, dock högst totalt 50 kronor per år. Utdelning förutsätter bl.a. beslut av bolagsstämma samt att bolaget har utdelningsbara medel. Preferensaktierna av serie B medför i övrigt inte någon rätt till utdelning.

Innehavarna av preferensaktier av serie B kan årligen, från och med år 2017, begära att Oscar Properties löser in preferensaktierna mot en inlösenlikvid om 500 kronor per aktie, med tillägg för eventuell upplupen utdelning samt eventuellt innestående belopp. Anmälan om inlösen kan ske under perioden 1–31 mars varje år på blankett tillhandahållen av bolaget och avstämningsdag för inlösen är den 1 juli varje år. Inlösen efter anmälan av aktieägare förutsätter att styrelsen beslutar

¹ Den extra bolagsstämman den 16 mars 2016 beslutade om emission av 400 000 preferensaktier av serie B vilka registrerades hos Bolagsverket den 4 april 2016.

om inlösen, vilket den ska göra med beaktande av aktiebolagslagen (inklusive med beaktande av bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt, t.ex. åtaganden enligt obligationsvillkor).

Om en aktie har anmälts för inlösen, men inlösen inte kan ske med avstämningsdag den 1 juli, ska styrelsen besluta om inlösen av aktien i fråga så snart som möjligt därefter. Under perioden från det datum då utbetalning av inlösenlikviden för övriga inlösta aktier skett (eller borde ha skett om inga aktier som anmälts för inlösen blivit inlösta) till dess inlösen och betalning av inlösenlikviden sker ska inlösenlikviden räknas upp med ett belopp motsvarande en årlig räntesats om tio (10) procent. Inlösenlikviden ska i dessa fall reduceras med ett belopp motsvarande den utdelning som betalats ut till innehavaren av aktien (för mer information se avsnitt "Bolagsordning").

På begäran av bolaget och efter beslut av bolagsstämman kan preferensaktier av serie B dessutom lösas in, helt eller delvis, mot en inlösenlikvid om 550 kronor per aktie, med tillägg för eventuell upplupen utdelning samt eventuellt inestående belopp.

Upplöses Bolaget ska preferensaktierna av serie B, jämsides med preferensaktierna, medföra företrädesrätt att ur Bolagets egna kapital erhålla ett belopp om 500 kronor per aktie och eventuellt Inestående Belopp innan utskiftning sker mellan Stamaktier och stamaktier av serie B (för ytterligare information se avsnittet "Bolagsordning"). Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

BEMYNDIGANDEN

Den extra bolagsstämman den 16 mars 2016 beslutade att lämna styrelsen ett bemyndigande att, vid ett eller flera tillfällen före årsstämman 2016, besluta om emission av sammanlagt högst 500 000 preferensaktier av serie B, med eller utan företrädesrätt för aktieägarna. Bemyndigandet registrerades hos Bolagsverket den 18 mars 2016.

I mars 2016 beslutade styrelsen, med stöd av bolagsstämmans bemyndigande, om nyemission av 400 000 preferensaktier av serie B till den krets av institutionella investerare som anmält sig för teckning inom ramen för

styrelsens erbjudande av den 12 februari 2016. Styrelsen avser utnyttja del av återstående utrymme under bemyndigandet för att besluta om emission av de Nya preferensaktierna i samband med Erbjudandet.

Styrelsen föreslog att årsstämman 2016 bemyndigar styrelsen att vid ett eller flera tillfällen, före nästa årsstämma, besluta om nyemission, med eller utan företrädesrätt för aktieägarna, att betalas kontant, med apportegendom eller genom kvittning, av: (1) stamaktier av serie B, teckningsoptioner eller konvertibler avseende sådana aktier, innebärandes en ökning eller potentiell ökning av bolagets aktiekapital med högst tio (10) procent, (2) högst 500 000 preferensaktier, och/eller (3) högst 500 000 preferensaktier av serie B. Syftet med bemyndigandet och skälen till eventuell avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt är att nyemissioner ska kunna ske för finansiering av förvärv av fastigheter eller fastighetsbolag, del av fastighet eller fastighetsbolag, eller för att finansiera fortsatt tillväxt i bolaget på andra sätt. Årsstämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Såvitt styrelsen för Oscar Properties känner till, föreligger inte några aktieägaravtal eller andra överenskommelser mellan några av Oscar Properties aktieägare som syftar till gemensamt inflytande över Bolaget. Såvitt styrelsen för Oscar Properties känner till finns det inga överenskommelser eller motsvarande avtal som kan komma att leda till att kontrollen över Bolaget förändras. Oscar Properties är inte och har inte varit föremål för ett offentligt uppköpserbjudande eller dylikt. Värdepappren är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningsskyldighet. Bolaget har inga optionsprogram.

Oscar Engelbert AB äger cirka 55,1 procent av aktierna och innehar cirka 57,9 procent av rösterna i Bolaget. Oscar Engelbert AB är helägt av Oscar Properties grundare, styrelseledamot och verkställande direktör Oscar Engelbert.

Nedan presenteras de största aktieägarna per 31 mars 2016.

– OSCAR PROPERTIES 15 STÖRSTA ÄGARE PER DEN 31 MARS 2016 –

Ägare	Antal aktier			Andel	
	Stamaktier	Preferensaktier	Preferensaktier serie B	Innehav (%)	Röster (%)
Oscar Engelbert gm bolag	16 352 482	0	0	55,11	57,93
Staffan Persson gm bolag	2 592 395	12 961	0	8,78	9,19
Ernström Finans	2 000 000	35 150	10 000	6,89	7,10
Fjärde AP-Fonden	1 747 796	6 111	0	5,91	6,19
AMF Försäkringar och Fonder	635 000	3 175	0	2,15	2,25
Länsförsäkringar Fonder	609 471	7 169	0	2,08	2,16
Boston State Street Bank & Trust Com.	470 000	0	0	1,58	1,66
Jan Engström	300 000	0	0	1,01	1,06
Avanza Pension	145 718	84 330	57 000	0,97	0,57
Swedbank Försäkring	228 544	45 847	0	0,92	0,83
Ulrika Arph gm bolag	239 167	0	0	0,81	0,85
Johan Thorell gm bolag	180 000	35 755	0	0,73	0,65
Danske Invest & Danica Pension	43 998	111 957	0	0,53	0,20
Handelsbanken Fonder	131 016	0	0	0,44	0,46
Gunvald Berger	83 209	9 472	0	0,31	0,30
Övriga	2 311 187	848 073	333 000	11,77	8,61
Summa	28 069 983	1 200 000	400 000	100	100

Per den 31 mars 2016 uppgår det totala antalet aktier i Oscar Properties till 29 669 983, varav 28 069 983 aktier utgör stamaktier, 1 200 000 aktier utgör preferensaktier, samt 400 000 aktier utgör preferensaktier serie B. Per samma datum uppgår antalet röster i Bolaget till 28 229 983, varav stamaktier motsvarar 28 069 983 röster, preferensaktier motsvarar 120 000 röster och preferensaktier serie B avser 40 000.

– AKTIEKAPITALET UTVECKLING –

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

Tidpunkt	Transaktion	Ändring av antalet aktier	Totalt antal aktier	Ändring av aktiekapitalet, kronor	Totalt aktiekapital, kronor	Kvotvärde, kronor
November 2011	Bolaget bildas	5 000	5 000 Stamaktier	500 000	500 000	100
December 2012	Apportemission av Stamaktier och uppdelning av Stamaktier (50:1)	473 333 (emission) 23 438 317 (uppdelning)	23 916 650 Stamaktier	47 333 300	47 833 300	2
Februari 2013	Emission av gammalt preferensaktieslag	625 000	23 916 650 Stamaktier 625 000 gamla preferensaktier	1 250 000	49 083 300	2
December 2013	Emission av tidigare preferensaktier	106 250	23 916 650 Stamaktier 731 250 gamla preferensaktieslag	212 500	49 295 800	2
Februari 2014	Emission av Stamaktier	4 153 333	28 069 983 Stamaktier 731 250 gamla preferensaktier	8 306 666	57 602 466	2
April 2015	Inlösen av tidigare preferensaktier	-731 250	28 069 983 Stamaktier	-1 462 500	56 139 966	2
April 2015	Fondemission av preferensaktier	140 349	28 069 983 Stamaktier 140 349 preferensaktier	280 698	56 420 664	2
April 2015	Emission av preferensaktier	660 147	28 069 983 Stamaktier 800 496 preferensaktier	1 320 294	57 740 958	2
April 2015	Emission av preferensaktier	399 504	28 069 983 Stamaktier 1 200 000 preferensaktier	799 008	58 539 966	2
Mars 2016	Emission av preferensaktier av serie B ¹	314 000	28 069 983 Stamaktier 1 200 000 preferensaktier 314 000 preferensaktier av serie B	628 000	59 167 966	2
Mars 2016	Emission av preferensaktier av serie B ¹	86 000	28 069 983 Stamaktier 1 200 000 preferensaktier 400 000 preferensaktier av serie B	172 000	59 339 966	2
April/maj 2016	Emission av preferensaktier av serie B	50 000	28 069 983 Stamaktier 1 200 000 preferensaktier 450 000 preferensaktier av serie B	100 000	59 439 966	2

¹ Till en teckningskurs om 500 kr. Till en mindre grupp institutionella investerare som hade förbundit sig att teckna preferensaktier av serie B för cirka 150 miljoner kronor, dvs. cirka tre fjärdedelar av den totala emissionsvolymen, lämnades en rabatt om 1,5 procent på teckningskursen, vilket innebär att dessa investerare tecknade preferensaktier av serie B till teckningskursen 492 kr och 50 öre.

BOLAGSORDNING

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

Antagen på extra bolagsstämma den 16 mars 2016.

1 Firma

Bolagets firma är Oscar Properties Holding AB (publ).

2 Säte

Styrelsen ska ha sitt säte i Stockholm.

3 Verksamhetsföremål

Bolaget ska ha till föremål för sin verksamhet att, direkt eller indirekt, äga och förvalta lös egendom samt att förvärva, äga, förvalta, utveckla och försälja fastigheter och att bedriva därmed förenlig verksamhet.

4 Aktiekapital

Aktiekapitalet ska uppgå till lägst 40 000 000 kronor och till högst 160 000 000 kronor.

5 Aktier

5.1 Antalet aktier i bolaget ska uppgå till lägst 20 000 000 och till högst 80 000 000. Bolagets aktier ska kunna ges ut i fyra serier, stamaktier, stamaktier av serie B, preferensaktier och preferensaktier av serie B. Varje stamaktie ska medföra en (1) röst, varje stamaktie av serie B ska medföra en tiondels (1/10) röst, varje preferensaktie ska medföra en tiondels (1/10) röst och varje preferensaktie av serie B ska medföra en tiondels (1/10) röst. Aktier av varje aktieslag kan ges ut till ett antal motsvarande hela aktiekapitalet.

5.2 Vid nyemission av stamaktier, stamaktier av serie B, preferensaktier och preferensaktier av serie B som inte sker mot betalning med apportegendom, ska ägare av stamaktier, stamaktier av serie B, preferensaktier och preferensaktier av serie B ha företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier de förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt ska erbjudas samtliga aktieägare (subsidiär företrädesrätt). Om inte hela antalet aktier som tecknas på grund av subsidiär företrädesrätt kan ges ut, ska aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier de förut äger, oavsett huruvida deras aktier är stamaktier, stamaktier av serie B, preferensaktier eller preferensaktier av serie B, och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

5.3 Vid nyemission av endast stamaktier, stamaktier av serie B, preferensaktier eller preferensaktier av serie B som inte sker mot betalning med apportegendom, ska ägare av aktier av det slag som ges ut ha företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier av samma slag de förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt ska erbjudas samtliga aktieägare (subsidiär företrädesrätt). Om inte hela antalet aktier som tecknas på grund av subsidiär företrädesrätt kan ges ut, ska aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier de förut äger, oavsett huruvida deras aktier är stamaktier, stamaktier av serie B, preferensaktier eller preferensaktier av serie B, och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning. .

5.4 Vid emission av teckningsoptioner eller konvertibler som inte sker mot betalning med apportegendom, ska ägare av stamaktier, stamaktier av serie B, preferensaktier och preferensaktier av serie B ha företrädesrätt att teckna teckningsoptioner, som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av optionsrätten, respektive företrädesrätt att teckna konvertibler som om emissionen gällde de aktier som konvertiblerna kan komma att bytas mot.

5.5 Vad som ovan sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om emission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

5.6 Ökning av aktiekapitalet genom fondemission med utgivande av nya aktier får endast ske genom utgivande av nya stamaktier, stamaktier av serie B, preferensaktier och/eller preferensaktier av serie B. Därvid gäller att endast stamaktieägarna och ägare av stamaktier av serie B har företrädesrätt till de nya aktierna. Fondaktierna fördelas mellan stamaktieägarna i förhållande till det antal aktier de förut äger. Vad som nu sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

6 Vinstutdelning

6.1 Beslutar bolagsstämman om vinstutdelning ska preferensaktierna jämsides med preferensaktierna av serie B medföra företrädesrätt framför stamaktierna och stamaktierna av serie B till årlig utdelning enligt nedan. Preferensaktierna och preferensaktierna av serie B ska i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning.

Preferensaktier

- 6.2 Företråde till utdelning per preferensaktie ("**Preferensutdelning**") ska från och med det första utbetalningstillfället närmast efter det att preferensaktierna registrerades hos Bolagsverket till dess att preferensaktierna blir inlösta, uppgå till fem (5) kronor per kvartal, dock högst tjugo (20) kronor per år med avstämningsdagar enligt nedan.
- 6.3 Utbetalning av utdelning på preferensaktier ska ske kvartalsvis i kronor. Avstämningsdagar ska vara 5 februari, 5 maj, 5 augusti och 5 november. För det fall sådan dag ej är bankdag, d.v.s. dag som inte är lördag, söndag eller allmän helgdag eller dag som vid betalning av skuldebrev är likställd med allmän helgdag, t.ex. midsommarafton, julafton samt nyårsafton ("**bankdag**"), ska avstämningsdagen vara närmast föregående bankdag. Utbetalning av utdelning ska ske tredje bankdagen efter avstämningsdagen.

Preferensaktier av serie B

- 6.4 Företråde till utdelning per preferensaktie av serie B ("**Preferensutdelning B**") ska från och med det första utbetalningstillfället närmast efter det att preferensaktierna av serie B registrerades hos Bolagsverket till dess att preferensaktierna av serie B blir inlösta, uppgå till åtta kronor och sjuttiofem öre (8,75) per kvartal, dock högst trettiofem (35) kronor per år med avstämningsdagar enligt nedan ("**Normal preferensutdelning B**"). Preferensutdelning B kan, efter förslag från styrelsen och med bolagsstämmans godkännande, uppgå till ett högre belopp, dock högst femtio (50) kronor per år ("**Förhöjd preferensutdelning B**").
- 6.5 Utbetalning av utdelning på preferensaktier av serie B ska ske kvartalsvis i kronor. Avstämningsdagar ska vara 5 februari, 5 maj, 5 augusti och 5 november. För det fall sådan dag ej är bankdag ska avstämningsdagen vara närmast föregående bankdag. Utbetalning av utdelning ska ske tredje bankdagen efter avstämningsdagen.

Samtliga preferensaktier

- 6.6 Om ingen utdelning lämnats på preferensaktier eller preferensaktier av serie B i anslutning till en avstämningsdag i enlighet med stycke 6.2–6.5 ovan, eller om endast utdelning understigande Preferensutdelningen eller Preferensutdelning B lämnats, ska preferensaktierna och preferensaktierna av serie B, förutsatt att bolagsstämman beslutar om vinstutdelning, medföra rätt att i tillägg till framtida Preferensutdelning respektive Preferensutdelning B erhålla ett belopp, jämnt fördelat på varje preferensaktie respektive preferensaktie av serie B, motsvarande skillnaden mellan vad som skulle ha betalats ut och utbetalat belopp ("**Innestående Belopp**") innan utdelning på stamaktierna lämnas. Innestående Belopp, ska räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om tio (10) procent, varvid uppräknings ska ske med början från den kvartalsvisa tidpunkt då utbetalning av del av utdelningen skett (eller borde ha skett, i det fall det ej skett någon utdelning alls). Till undvikande av tvivel ska ett Innestående Belopp beräknas för preferensaktierna och ett Innestående Belopp för preferensaktierna av serie B. För det fall utdelning understigande Preferensutdelning och Preferensutdelning B lämnas ska varje preferensaktie respektive preferensaktie av serie B erhålla samma procentuella andel (pro rata) av den utdelning som skulle lämnats enligt villkoren för respektive preferensaktieslag.
- 6.7 För det fall antalet preferensaktier och/eller preferensaktier av serie B ändras genom sammanläggning, uppdelning eller liknande bolagshändelse ska de belopp som preferensaktien respektive preferensaktien av serie B berättigar till enligt punkt 6-8 i denna bolagsordning omräknas för att återspegla förändringen.

7 Inlösen

Preferensaktier

- 7.1 Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan ske genom inlösen av ett visst antal eller samtliga preferensaktier efter beslut av bolagsstämman. När minskningsbeslut fattas ska ett belopp motsvarande minskningsbeloppet avsättas till reservfonden om härför erforderliga medel finns tillgängliga.
- 7.2 Fördelningen av preferensaktier som ska lösas in ska ske pro rata i förhållande till det antal preferensaktier som varje preferensaktieägare äger vid tidpunkten för bolagsstämmans beslut om inlösen. Om fördelningen enligt ovan inte går jämnt ut ska styrelsen besluta om fördelningen av överskjutande preferensaktier som ska lösas in. Om beslutet biträds av samtliga preferensaktieägare kan dock bolagsstämman besluta vilka preferensaktier som ska inlösas.
- 7.3 Lösenbeloppet avseende preferensaktier ska vara ett belopp, jämt fördelat på varje inlöst preferensaktie, om trehundrafemtio (350) kronor per preferensaktie ("**Lösenbeloppet**") plus eventuell upplupen del av Preferensutdelningen, samt därtill eventuellt Innestående Belopp avseende preferensaktier.

Med "**upplupen del av Preferensutdelning**" avses upplupen utdelning för perioden som börjar med (men exklusivt) den senaste avstämningsdagen för beräkning av Innestående Belopp till och med (och inkluderande) dagen för utbetalning av Lösenbeloppet. Antalet dagar ska beräknas utifrån det faktiska antalet dagar i förhållande till 90 dagar.

- 7.4 Ägare av preferensaktier som anmälts för inlösen ska vara skyldig att inom tre månader från erhållande av skriftlig underrättelse om bolagsstämmans beslut om inlösen motta lösenbeloppet för preferensaktien eller, där Bolagsverkets eller rättens tillstånd till minskningen erfordras, efter erhållande av underrättelse att beslut om sådant tillstånd har vunnit laga kraft.

Preferensaktier av serie B – Inlösen på begäran av aktieägare

- 7.5 Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan ske genom inlösen av preferensaktier av serie B efter anmälan av ägare till preferensaktie av serie B. Ägare till preferensaktie av serie B får, från och med år 2017, under perioden 1–31 mars varje år anmäla till styrelsen att den önskar inlösa preferensaktier av serie B. Sådant anmälan ska göras skriftligen på blankett tillhandahållen av bolaget, varvid ska anges hur många preferensaktier av serie B som önskas inlösas. Anmälan är oåterkallelig.

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

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

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

- 7.9 Lösenbeloppet avseende preferensaktier av serie B ska vara femhundra (500) kronor jämt fördelat på varje inlöst preferensaktie av serie B ("**Lösenbelopp B**") plus eventuell upplupen del av Preferensutdelning B, samt därtill eventuellt Innestående Belopp avseende preferensaktier av serie B. Med "**upplupen del av Preferensutdelning B**" avses upplupen Normal preferensutdelning B för perioden som börjar med (men exklusive) den senaste avstämningsdagen för beräkning av Innestående Belopp till och med (och inkluderande) dagen för utbetalning av Lösenbelopp B. Antalet dagar ska beräknas utifrån det faktiska antalet dagar i förhållande till 90 dagar. För det fall preferensaktier av serie B, som anmälts för inlösen, erhållit Förhöjd preferensutdelning B enligt punkten 6.4 ovan ska Lösenbelopp B reduceras med ett belopp motsvarande differensen mellan den Förhöjda preferensutdelningen B som aktieägaren erhållit och den Normala preferensutdelningen B enligt punkten 6.4 ovan.

- 7.10 Om ingen inlösen och betalning sker avseende preferensaktier av serie B som anmälts för inlösen ("**Inlösenaktier**"), i anslutning till en avstämningsdag för inlösen i enlighet med punkten 7.6 ovan, eller om endast ett lägre antal Inlösenaktier än vad styrelsen beslutat om har inlösts, ska inlösenlikviden för Inlösenaktierna räknas upp med ett belopp motsvarande en årlig räntesats om tio (10) procent, varvid uppräknings ska ske från den tidpunkt då utbetalning av inlösenlikviden för övriga inlösta Inlösenaktier skett (eller borde ha skett i enlighet med punkten 7.6 ovan, i det fall det ej skett någon inlösen alls) till dess inlösen och betalning av inlösenlikviden sker. Inlösenlikviden för Inlösenaktierna ska i dessa fall reduceras med ett belopp motsvarande den Normala- och, i tillämpliga fall, Förhöjda preferensutdelning B som innehavarna av Inlösenaktier erhållit eller borde ha erhållit under perioden från det att inlösen borde ha skett till dess inlösen sker.

Preferensaktier av serie B – Inlösen på begäran av bolaget

- 7.11 Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan ske genom inlösen av ett visst antal eller samtliga preferensaktier av serie B efter beslut av bolagsstämman. När minskningsbeslut fattas ska ett belopp motsvarande minskningsbeloppet avsättas till reservfonden om härför erforderliga medel finns tillgängliga.

- 7.12 Fördelningen av preferensaktier av serie B som ska lösas in ska ske pro rata i förhållande till det antal preferensaktier av serie B som varje ägare innehar vid tidpunkten för bolagsstämmans beslut om inlösen. Om fördelningen enligt ovan inte går jämnt ut ska styrelsen fastställa vilka preferensaktier av serie B som ska lösas in genom lottnings. Om beslutet biträds av samtliga ägare av preferensaktier av serie B kan dock bolagsstämman besluta vilka preferensaktier av serie B som ska inlösas.
- 7.13 Lösenbeloppet avseende preferensaktier av serie B ska i dessa fall vara femhundra femtio (550) kronor jämt fördelat på varje inlöst preferensaktie av serie B ("**Lösenbelopp C**") plus eventuell upplupen del av Preferensutdelning B, samt därtill eventuellt Innestående Belopp avseende preferensaktier av serie B.
- 7.14 Ägare av preferensaktier av serie B som anmäls för, eller annars är föremål för, inlösen ska vara skyldig att inom tre månader från erhållande av skriftlig underrättelse om styrelsens beslut om inlösen motta lösenbeloppet för preferensaktien av serie B eller, där Bolagsverkets eller rättens tillstånd till minskningen erfordras, efter erhållande av underrättelse att beslut om sådant tillstånd har vunnit laga kraft.
- 8 Bolagets upplösning**
- Vid bolagets upplösning ska preferensaktier jämsides med preferensaktier av serie B, i enlighet med principerna i punkten 6.6 ovan, ha företrädesrätt framför stamaktier och stamaktier av serie B att ur bolagets tillgångar erhålla ett belopp (i) per preferensaktie uppgående till trehundra (300) kronor, plus eventuell upplupen del av Preferensutdelningen samt därtill eventuellt Innestående Belopp och (ii) per preferensaktie av serie B uppgående till femhundra (500) kronor, plus eventuell upplupen del av Preferensutdelning B samt därtill eventuellt Innestående Belopp, innan utskiftning sker till övriga aktieägare. Preferensaktierna och preferensaktierna av serie B ska i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.
- 9 Omvandling**
- Stamaktie ska kunna omvandlas (konverteras) till stamaktie av serie B, förutsatt att stamaktier av serie B redan utgivits, på följande sätt. Aktieägare har rätt att hos styrelsen skriftligen begära att stamaktie omvandlas till stamaktie av serie B, varvid ska anges hur många stamaktier som önskas omvandlade. Styrelsen ska genast anmäla omvandling för registrering hos Bolagsverket. Omvandlingen är verkställd när registrering skett och omvandlingen antecknats i avstämningsregistret.
- 10 Styrelse**
- Styrelsen ska, till den del den utses av bolagsstämman, bestå av lägst tre (3) och högst tio (10) styrelseledamöter med högst tio (10) styrelsesuppleanter.
- 11 Revisor**
- Bolaget ska ha lägst en (1) och högst två (2) revisorer med eller utan revisorssuppleanter. Till revisor samt, i förekommande fall, revisorssuppleant ska utses auktoriserad revisor eller registrerat revisionsbolag.
- 12 Kallelse till bolagsstämma**
- 12.1 Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Samtidigt som kallelse sker ska bolaget genom annonsering i Dagens Nyheter upplysa om att kallelse har skett.
- 12.2 Kallelse till ordinarie bolagsstämma och till extra bolagsstämma där fråga om ändring av bolagsordningen kommer att behandlas ska utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman. Kallelse till annan extra bolagsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast tre veckor före stämman.
- 13 Anmälan om deltagande i bolagsstämma**
- Aktieägare som vill delta i förhandlingarna vid bolagsstämma, ska dels vara upptagen i utskrift eller annan framställning av hela aktieboken avseende förhållandena fem vardagar före stämman, dels göra anmälan till bolaget senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Denna dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före bolagsstämman. Om en aktieägare vill ha med sig biträden vid bolagsstämman ska antalet biträden (högst två) anges i anmälan.
- 14 Räkenskapsår**
- Bolagets räkenskapsår ska vara kalenderår.
- 15 Avstämningsbolag**
- Bolagets aktier ska vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument.

LEGALA FRÅGOR OCH ÖVRIG INFORMATION

ALLMÄNT

Bolagets firma är Oscar Properties Holding AB (publ) och Bolagets organisationsnummer är 556870-4521. Bolaget är ett publikt aktiebolag med säte i Stockholm som använder handelsbeteckningen Oscar Properties. Bolaget bildades i Sverige den 17 oktober 2011, registrerades vid Bolagsverket den 11 november 2011 och dess bestånd är inte tidsbegränsat. Bolagets associationsform regleras av och dess aktier har utgivits enligt aktiebolagslagen (2005:551). Aktieägares rättigheter kan förändras endast i enlighet med aktiebolagslagen.

KONCERNSTRUKTUR

Moderbolag i Koncernen är Oscar Properties Holding AB (publ), som har huvudkontor och säte i Stockholm, Sverige. I tabellen över koncernstruktur listas Oscar Properties innehav i väsentliga dotterbolag per datumet för Prospektet. Strukturen utvisar såväl dotterföretag genom vilka Bolaget äger fastigheter som dotterföretag genom vilka Oscar Properties driver annan verksamhet, såsom byggverksamhet samt intressebolag. Bolaget äger sju fastigheter genom helägda dotterbolag.

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

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

Fastigheten Stockholm Uppfinnaren 1 ägs av Oscar Properties 2 AB, som är ett helägt dotterbolag till Uppfinnaren 1 AB, som i sin tur är ett helägt dotterbolag till Bolaget.

Fastigheten Stora Mans 1 ägs av SM Långbro AB som är ett helägt dotterbolag till Stora Mans 1 AB, som i sin tur är ett helägt dotterbolag till Stora Mans Holding AB, vilket är ett helägt dotterbolag till Bolaget.

Samtliga de väsentliga dotterbolagen är bildade i Sverige.

- KONCERNSTRUKTUR -

Dotterbolag	Org.nr	Kapitalandel (%)
Oscar Properties Invest AB	556702-1612	100
KB Grönland 18	969678-0643	100
Oscar Properties Kungsholmen AB	556870-5486	100
Oscar Properties Gasklockor AB	556791-3685	100
Oscar P Management AB	556900-9250	100
Oscar Properties Bygg Holding AB	556825-9252	100
Oscar Properties Bygg AB	556824-7984	100
Oscar Properties Förvaltning AB	556769-1117	100
Oscar Properties 4 AB	556973-5771	100
Pompejus AB	556728-8898	100
Semperin AB	556720-4465	100
Lumiten AB	556747-0553	100
Lumiten Bostads AB	556529-2421	100
Hagasta Holding AB	556936-0455	100
Observatoriet Holding AB	556942-9722	100
Oscar Properties Gasklockor 2 AB	556955-9700	100
Barnhusväder Holding 1 AB	556968-9135	100
Barnhusväder Holding 2 AB	556968-9127	100
Prim Holding AB	556967-6116	100
Uppfinnaren 1 AB	556998-2936	100
Oscar Properties 2 AB	556973-5797	100
Oscar Properties 6 AB	556998-2944	100
Riddarop Holding 2 AB	556923-9576	100
Fastighets AB Riddaren 5	556890-0525	100
Stora Mans Holding AB	559022-3201	100
Stora Mans 1 AB	559022-3144	100
SM Långbro AB	556849-7704	100
Oscar Properties 9 AB	559027-5292	100
Oscar Properties 7 AB	559027-5284	100
Stettin Holding AB	559027-5359	100
Oscar Properties 8 AB	559027-5342	100
Matsoretum AB	556971-1970	100
Matsorower AB	559001-4147	100
Oscar Properties 10 AB	559041-7555	100
Oscar Properties AB	556734-7777	50
Projektbolaget Oscarsborg AB	556786-3419	50
Oscar MaiN One AB	556887-9372	15 ¹
Ostam Holding AB	556994-9166	50
Eriksberg Intressenter AB	556854-1048	50
Nacka 369:32 JV AB	556959-1364	50
Murbruket Holding Fastighets AB	556940-2877	50

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

VÄSENTLIGA AVTAL

Allmänt om samarbetsavtal för intresseföretag

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

Samarbete med Niam

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

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

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

Samarbete med Fabege

Oscar Properties Invest AB:s samarbete med Fabege AB (genom Fabege Holding Solna AB) sker i Projektbolaget Oscarsborg AB, ett bolag med säte i Stockholm vars verksamhetsområde är fastighetsutveckling. Inom ramen för samarbetet utvecklades projekten Sicklaön och Guldfisken. Projektbolaget Oscarsborg AB ägs till lika delar av Oscar Properties Invest AB och Fabege Holding Solna AB. Samverkan i intresseföretaget regleras genom ett aktieägaravtal. I aktieägaravtalet finns bland annat

bestämmelser som anger att det krävs enighet för att bolagsstämman eller styrelsen ska kunna fatta vissa beslut. Det finns även bestämmelser om hur situationer då det råder oenighet mellan aktieägarna ska lösas. Aktieägaravtalet innehåller också en bestämmelse om att ingen av parterna får överlåta sina aktier i intresseföretaget utan den andra partens samtycke.

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

Samarbete med Wallenstam

Oscar Properties Invest AB:s samarbete med Wallenstam AB (genom Wallenstam Fastighets AB 23) sker i Ostam Holding AB, ett bolag med säte i Göteborg vars verksamhetsområde är fastighetsutveckling och som utvecklar projektet Tyresö Trädgårdar. Ostam Holding AB ägs till lika delar av Oscar Properties Invest AB och Wallenstam Fastighets AB 23. Samverkan i intresseföretaget regleras genom ett aktieägaravtal. Aktieägaravtalet innehåller bland annat en bestämmelse om att ingen av parterna får överlåta sina aktier i intresseföretaget utan den andra partens samtycke.

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

Samarbete med Veidekke

Oscar Properties Invest AB:s samarbete med Veidekke Sverige AB (genom Veidekke Bostad AB) sker i Eriksberg Intressenter AB, ett bolag med säte i Stockholm vars verksamhetsområde är fastighetsutveckling och som utvecklar projektet Karl Staaffs plats. Eriksberg Intressenter AB ägs till lika delar av Oscar Properties Invest AB och Veidekke Bostad AB. Samverkan i intresseföretaget regleras genom ett aktieägaravtal. I aktieägaravtalet finns bland annat bestämmelser som anger att det krävs enighet för att bolagsstämman ska kunna fatta vissa viktigare beslut. Det finns även bestämmelser rörande styrelsens beslutsföretag. Aktieägaravtalet innehåller också en bestämmelse om hembudsförbehåll och en bestämmelse om att ingen av parterna får överlåta sina aktier i intresseföretaget utan den andra partens samtycke. Vidare finns i aktieägaravtalet en bestämmelse som anger att ett avtalsbrott av väsentlig betydelse inträffar om huvudinflytandet över någon av parterna övergår till annan vars verksamhet eller intressen strider mot intresseföretaget eller endera partens verksamhet eller intressen.

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

Samarbete med Skandrenting

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

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

Samarbete med Carlyle

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

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

Samarbete med Balder

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

Finansieringsavtal

Koncernbolagen är parter till finansieringsavtal med huvudsakligen två nordiska banker (Swedbank och SBAB). Avtalen är ingångna på sedvanliga villkor och en del av avtalen löper med finansiella åtaganden. Avtalen innehåller även bestämmelser om förtida uppsägningsrätt för bankerna. Även intresseföretagen har ingått olika finansieringsavtal med banker och andra långgivare. Gruppen har lämnat borgensåtaganden och ställt pant till långgivarna.

Obligationslån

Bolaget gav den 3 september 2014 ut en senior icke-säkerställd företagsobligation om maximalt 500 mkr. I december 2015 emitterade Bolaget obligationer om 100 mkr vid sidan om de obligationer om 350 mkr som ursprungligen emitterades, vilket innebär att obligationslånet per datumet för detta prospekt uppgår till 450 mkr. Enligt villkoren för obligationslånet får Bolaget bland annat inte lämna någon utdelning om inte vissa finansiella nyckeltal är uppfyllda. Se vidare avsnitt "Riskfaktorer – Utdelningsbegränsning i obligationsvillkor" för begränsningar avseende utdelning.

Därutöver har Koncernbolaget Matsorower AB (publ) upptagit ett obligationslån (vilket är noterat vid Nasdaq First North) med ett nominellt belopp om 150 mkr och Koncernbolaget Matsoretum AB (publ) upptagit ett obligationslån med ett nominellt belopp om 60 mkr. Obligationerna är ingångna på villkor som innehåller finansiella åtaganden. Avtalen innehåller även bestämmelser om förtida uppsägningsrätt för obligationsinnehavarna. Gruppen har ställt pant till långgivarna och för obligationslånet om 150 mkr har Oscar Properties gjort ett borgensåtagande.

TVISTER

Skatteverket har i december 2014 beslutat att påföra Fastighets AB Garverigränd och L-fabriken Ekonomisk förening (i vilken Fastighets AB Garverigränd uppgått genom en fusion) moms. Skatteverkets beslut, som innebär att intresseföretaget Projektbolaget Oscarsborg AB (vilket ägs till 50 procent av Koncernen) ska betala in ca

25 mkr samt kostnadsränta om ca 900 tkr, har överklagats till förvaltningsrätten.

Skatteverket har i ett omprövningsbeslut påfört HG7 Syd AB ett skattetillägg om 9 mkr samt utgående moms om 45 mkr avseende tillhandahållande av byggtjänster till Fastighets AB Dykärret. Den utgående momsen om 45 mkr borde, enligt Skatteverket, ha redovisats av Fastighets AB Dykärret enligt reglerna om omvänd skattskyldighet. Skatteverket anser inte att Fastighets AB Dykärret var en sådan aktör som omfattas av reglerna om omvänd skattskyldighet för byggtjänster vid den tidpunkt Skatteverket anser att försäljningen av tjänsterna skedde. Beslutet har överklagats hos förvaltningsrätten. Fastighets AB Dykärret har skickat in rättelsedeklarerationer till följd av beslutet för HG7 Syd AB så att den utgående momsen inte ska redovisas dubbelt.

Utöver vad som anges ovan är Oscar Properties inte, och har heller inte varit, part i några rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden under de senaste tolv månaderna som har haft eller skulle kunna få betydande effekter på Bolagets finansiella ställning eller lönsamhet. Bolaget har inte heller informerats om anspråk som kan leda till att Bolaget blir part i sådan process eller skiljeförfarande. Oscar Properties är dock från tid till annan involverat i tvister hänförliga till den löpande verksamheten.

FÖRSÄKRINGSSITUATION

Bolagets styrelse anser att Oscar Properties har ett försäkringsskydd som överensstämmer med branschstandard och täcker de risker som uppstår i verksamheten. Koncernen har bland annat ansvarsförsäkring, entreprenadförsäkring, fullvärdesförsäkring och bygg- och färdigställandegaranti.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Koncernen förvärvade i slutet av 2013 tre fastigheter från ett systerbolag till huvudägaren Oscar Engelbert AB, för en sammanlagd köpeskilling om 20 mkr. Förvärvet bedöms av Bolaget vara marknadsmässigt och fastigheterna omfattas av det värdeintyg som inhämtats, där de åsatts ett sammanlagt värde om 23 mkr. I samband med förvärvet av fastigheterna uppstod även en fordran på det säljande bolaget, vilken uppgick till cirka 10,5 mkr och huvudsakligen avsåg lån och ränta. Fordran har reglerats under 2015.

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

Bolaget utförde under 2014 byggtjänster till ett värde om 11,4 mkr inklusive moms till ett systerbolag till huvud-

ägaren Oscar Engelbert AB på marknadsmässiga villkor. Fordran har reglerats under 2015.

Utöver dessa poster finns fordringar på intresseföretag/joint ventures, vilka framgår av balansräkningen, se avsnittet "Utvald finansiell information – Koncernens rapport över finansiell ställning".

Andelen av nettoomsättningen som avser intresseföretag/joint ventures uppgick 2015 till 40 procent.

MÖJLIGA INTRESSEKONFLIKTER

ABG agerar som finansiell rådgivare i samband med Erbjudandet och har vidare tillhandahållit Bolaget rådgivning i samband med struktureringen och planeringen av Erbjudandet samt den planerade noteringen av preferensaktierna av serie B på Nasdaq Stockholm. ABG har erhållit ersättning för sådan rådgivning. ABG har utfört och kan också i framtiden komma att utföra olika finansiella rådgivningstjänster för Bolaget och dess närstående, för vilket det har erhållit och kan förväntas komma att erhålla, arvoden och andra ersättningar. Avanza agerar som selling agent i samband med Erbjudandet och erhåller med anledning därav en på förhand avtalad ersättning.

HANDLINGAR INFÖRLIVADE GENOM HÄNVISNING

Utvalda delar av följande handlingar, vilka tidigare har publicerats, är i sin helhet införlivade i Prospektet i enlighet med 2 kap. 20 § lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument och utgör därmed en del av Prospektet.

- Oscar Properties delårsrapport för perioden 1 januari –31 mars 2016;
- resultaträkningen på sidan 73, balansräkningen på sidorna 74–75, Koncernens rapport över förändringar i eget kapital på sidan 76, kassaflödesanalysen på sidan 77, noterna på sidorna 82–110 samt revisionsberättelsen på sidorna 112–113 i Bolagets årsredovisning för 2015;
- resultaträkningen på sidan 69, balansräkningen på sidorna 70–71, Koncernens rapport över förändringar i eget kapital på sidan 72, kassaflödesanalysen på sidan 73, noterna på sidorna 78–102 samt revisionsberättelsen på sidorna 112–113 i Bolagets årsredovisning för 2014;
- resultaträkningen på sidan 63, balansräkningen på sidorna 64–65, Koncernens rapport över förändringar i eget kapital på sidan 66, kassaflödesanalysen på sidan 67, noterna på sidorna 72–89 samt revisionsberättelsen på sidorna 90–91 i Bolagets årsredovisning för 2013;

Handlingarna som är införlivade genom hänvisning ska läsas tillsammans med övrig information i Prospektet. De delar som inte införlivats är inte relevanta eller motsvaras av information som återges på annan plats i Prospektet. Förutom Oscar Properties reviderade årsredovisningar för räkenskapsåren 2013, 2014 och 2015 vilka samtliga har upprättats enligt IFRS, har ingen information i detta Prospekt granskats eller reviderats av Bolagets revisorer.

TILLGÄNGLIGA HANDLINGAR

Bolagets bolagsordning, stiftelseurkund, handlingar införlivade genom hänvisning och annan av Oscar Properties offentliggjord information som hänvisas till i detta Prospekt finns under hela Prospektets giltighetstid att tillgå i elektronisk form på Bolagets hemsida www.oscarproperties.se. Handlingarna tillhandahålls även efter förfrågan på Oscar Properties huvudkontor, Linnégatan 2, SE-102 43 Stockholm, telefonnummer 08-510 607 70, på ordinarie kontorstid under vardagar.

Därtill finns på Bolagets kontor följande handlingar tillgängliga i fysiskt format under Prospektets giltighetstid på ordinarie kontorstid under vardagar.

- Samtliga dotterbolags årsredovisningar för räkenskapsåren 2013, 2014 och 2015 (inklusive revisionsberättelser).

SKATTEFRÅGOR I SVERIGE

Nedan följer en sammanfattning av de skattekonsekvenser som, enligt nu gällande svensk skattelagstiftning, kan uppkomma med anledning av erhållande av preferensaktier av serie B i Oscar Properties Holding AB (publ). Informationen är begränsad och av generell karaktär. Sammanfattningen avser endast obegränsat skattskyldiga fysiska personer och aktiebolag, om inget annat anges. Sammanfattningen är inte avsedd att uttömmande behandla alla skattefrågor som kan uppkomma i sammanhanget. Den behandlar exempelvis inte de särskilda regler som gäller för s.k. kvalificerade aktier i fåmansföretag, innehav via kapitalförsäkring alternativt investeringssparkonto, värdepapper som innehas av handelsbolag eller som innehas som en lagertillgång i näringsverksamhet. Vidare behandlas inte de särskilda reglerna om skattefri kapitalvinst och utdelning på s.k. näringsbetingade andelar i bolagssektorn. Särskilda skatteregler gäller för vissa typer av skattskyldiga, exempelvis värdepappersfonder och specialfonder, investmentföretag, försäkringsbolag och personer som inte är obegränsat skattskyldiga i Sverige. Varje berörd aktieinnehavare bör rådfråga skatterådgivare om de skattekonsekvenser som erhållandet av preferensaktier av serie B kan medföra för dennes del, för utländska aktieägare till exempel tillämpligheten av utländsk skattelagstiftning och skatteavtal (bl.a. med avseende på begränsning av uttag av kupongskatt) och eventuella andra tillämpliga förordningar.

FYSISKA PERSONER

Beskattning vid avyttring av Aktierna

Fysiska personer beskattas för kapitalvinst i inkomstlaget kapital. Skatt tas ut med 30 procent av kapitalvinsten.

Kapitalförlust på marknadsnoterade aktier och andra marknadsnoterade delägarätter får dras av fullt ut mot skattepliktiga kapitalvinster som uppkommer samma år på aktier samt marknadsnoterade delägarätter (dock inte andelar i värdepappersfonder och specialfonder som innehåller endast svenska fordringsrätter, s.k. räntefonder). Kapitalförlust som inte kan kvittas på detta sätt är avdragsgill med 70 procent mot annan inkomst av kapital. Uppkommer underskott i inkomstlaget kapital medges reduktion mot kommunal och statlig inkomstskatt samt mot statlig fastighetsskatt och mot kommunal fastighetsavgift. Skattereduktion medges med 30 procent av underskott som inte överstiger 100 000 kronor och med 21 procent av resterande del. Underskott kan inte sparas till senare beskattningsår.

Kapitalvinst respektive kapitalförlust beräknas som skillnaden mellan försäljningsersättningen efter avdrag för eventuella försäljningsutgifter och de avyttrade aktiernas omkostnadsbelopp (anskaffningsutgift).

Vid vinstberäkningen används den s.k. genomsnittsmetoden. Enligt denna ska omkostnadsbeloppet för en aktie utgöras av det genomsnittliga omkostnadsbeloppet för aktier av samma slag och sort. Detta innebär att omkostnadsbeloppet för preferensaktier av serie B ska beräknas för sig. För marknadsnoterade aktier, som aktier i Oscar Properties, kan också den s.k. schablonregeln användas. Denna regel innebär att omkostnadsbeloppet får beräknas till 20 procent av försäljningsersättningen efter avdrag för eventuella försäljningsutgifter.

Utdelning

Utdelning på aktier är i allmänhet skattepliktig. Utdelning beskattas i inkomstlaget kapital med en skattesats om 30 procent.

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

AKTIEBOLAG

Beskattning vid avyttring av Aktierna

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

Beräkningen av kapitalvinst respektive kapitalförlust sker i huvudsak på samma sätt som för fysiska personer i enlighet med vad som angivits ovan.

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

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

Utdelning

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

SÄRSKILDA SKATTEFRÅGOR FÖR AKTIEÄGARE SOM ÄR BEGRÄNSAT SKATTSKYLDIGA I SVERIGE

Kapitalvinstbeskattning

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

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

Kupongskatt

För aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som erhåller utdelning från svenskt aktiebolag uttas normalt svensk kupongskatt.

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

ORDLISTA

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

ABG

Avser ABG Sundal Collier som är emissionsinstitut och finansiell rådgivare till Bolaget i samband med Erbjudandet.

Avanza

Avser Avanza Bank AB som är selling agent.

Balder

Avser den koncern i vilken Balder AB är moderbolag.

Bostäder

Avser, beroende på sammanhanget, framför allt bostadsrätter.

Carlyle

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

Euroclear

Avser Euroclear Sweden AB.

Fabege

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

Förvaltningsfastigheter

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

Förvaltningsfastighet med potential för konvertering

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

Gruppen

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

Intresseföretag eller intresseföretag

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

kr eller kronor

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

kvm

Avser kvadratmeter.

Niam

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

Nya preferensaktier

Avser 50 000 preferensaktier av serie B.

Oscar Properties eller Bolaget

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

Planerad nybyggnation

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

Projektfastigheter

Den del av koncernens fastighetsinnehav som benämns projektfastigheter redovisas som varulager då avsikten är att sälja fastigheterna efter färdigställande. Projektfastigheter avser dels fastigheter som konverteras till bostadsfastigheter för upplåtande till bostadsrättsföreningar alternativt fastigheter som nyuppförs för samma ändamål.

Projektfastigheter värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. I anskaffningsvärdet för projektfastigheter ingår utgifter för markanskaffning och projektering/fastighetsutveckling samt utgifter för ny- till- och/eller ombyggnation. Utgifter för lånekostnader aktiveras i pågående projekt. Nettoförsäljningsvärdet är det uppskattade försäljningsvärdet i den löpande verksamheten efter avdrag för uppskattade kostnader för färdigställande och för att åstadkomma en försäljning.

ADRESSER

Projektmarginal (avser projektfastigheter)

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

Pågående konvertering

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

Pågående nyproduktion

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

Skandrenting

Avser den koncern i vilken Skandrenting AB är moderbolag.

Stamaktier

Avser stamaktier i Oscar Properties Holding AB (publ).

Veidekke

Avser den koncern i vilken Veidekke Sverige AB är moderbolag.

Wallenstam

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

OSCAR PROPERTIES HOLDING AB (PUBL)

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

BOLAGETS REVISOR

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Torsgatan 21
113 97 Stockholm

FINANSIELL RÅDGIVARE OCH EMISSIONSINSTITUT

ABG Sundal Collier
Regeringsgatan 65
111 56 Stockholm

LEGAL RÅDGIVARE

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

SELLING AGENT

Avanza Bank AB
Regeringsgatan 103
Box 1399
111 93 Stockholm

CENTRAL VÄRDEPAPPERSFÖRVARARE

Euroclear Sweden AB
Klarabergsviadukten 63
Box 191
101 23 Stockholm



