

Oscar Properties

– INBJUDAN TILL FÖRVÄRV AV STAMAKTIER I –
OSCAR PROPERTIES HOLDING AB (publ)



VIKTIG INFORMATION

Med "Oscar Properties" eller "Bolaget" avses i detta prospekt ("Prospektet") Oscar Properties Holding AB (publ), organisationsnummer 556870-4521 eller den koncern vari Oscar Properties Holding AB (publ) är moderbolag, beroende på sammanhanget. Med "Koncernen" avses den koncern i vilken Oscar Properties är moderbolag. Med "Erbjudandet" avses det erbjudande att förvärva befintliga stamaktier eller att teckna sig för nyemitterade stamaktier i Bolaget ("Stamaktier") som framgår av Prospektet. Med "Huvudägaren" avses Oscar Properties Värdepapper AB. Med "Managers" avses Carnegie Investment Bank AB (publ) ("Carnegie") och Swedbank AB (publ) ("Swedbank").

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

Ingen åtgärd har vidtagits, eller kommer att vidtas, av Oscar Properties för att tillåta ett erbjudande till allmänheten i någon annan jurisdiktion än Sverige. Detta Prospekt utgör varken ett erbjudande att överlåta eller en inbjudan avseende ett erbjudande att förvärva andra värdepapper än Stamaktierna. Erbjudandet att förvärva Stamaktier gäller inte personer som är bosatta eller har en registrerad adress i Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Schweiz, Singapore, Sydafrika eller USA. Erbjudandet 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 Erbjudandet hänförligt material distribueras eller publiceras i någon jurisdiktion om inte detta sker i enlighet med gällande lagar och regler. Envar som kan komma att inneha detta Prospekt är skyldig att informera sig om och följa nämnda restriktioner, och särskilt att inte publicera eller distribuera Prospektet i strid med tillämpliga lagar och regler. Varje handlande i strid med nämnda restriktioner kan utgöra brott mot tillämplig värdepappersreglering. Som ett villkor för att få teckna eller förvärva nya Stamaktier enligt Erbjudandet kommer varje person som tecknar eller förvärvar nya Stamaktier att anses ha gjort eller, i vissa fall, bli ombedd att göra vissa utfästelser vilka Oscar Properties, Huvudägaren och Managers kommer att förlita sig på.

Offentliggörande av detta Prospekt innebär inte att informationen häri är aktuell och uppdaterad vid någon annan tidpunkt än per datumet för detta Prospekt, att ingen förändring har skett avseende Bolagets verksamhet eller datumet för detta Prospekt, eller att informationen i detta Prospekt är korrekt vid något senare datum än per datumet för detta Prospekt. En investering i värdepapper innebär risker, se avsnitt "Riskfaktorer". När investerare fattar ett investeringsbeslut måste de göra oberoende bedömningar av legala, skattemässiga, affärsmässiga, finansiella och övriga konsekvenser som teckning eller förvärv av Stamaktierna innebär samt förlita sig på egna undersökningar, analyser och utredningar av Bolaget och villkoren för Erbjudandet. Varje investerare bör, innan teckning eller förvärv av Stamaktier sker, konsultera sina egna rådgivare. Carnegie och Swedbank företräder Oscar Properties och Huvudägaren och ingen annan i samband med Erbjudandet. Managers ansvarar inte gentemot någon annan än Bolaget för tillhandahållandet av det skydd som erbjuds deras respektive klienter eller för tillhandahållande av rådgivning i samband med Erbjudandet eller något annat ärende till vilket hänvisning görs i detta Prospekt.

Managers åtar sig inget ansvar och lämnar ingen utfästelse eller garanti, varken uttryckligen eller underförstådd, avseende innehållet i detta Prospekt, inklusive dess riktighet, fullständighet eller verifiering eller för något annat uttalande som gjorts eller avsetts att göras av Bolaget eller Managers, eller å deras vägnar, i relation till Oscar Properties, Huvudägaren, Stamaktierna eller Erbjudandet, och inget i detta Prospekt är, eller ska förlitas på som, ett löfte eller en utfästelse i detta avseende, varken avseende det förflutna eller framtiden. I enlighet härmed fransäger sig Managers i den fullaste mån det är tillåtet enligt lag allt ansvar som de annars skulle ha vad avser detta Prospekt eller något sådant uttalande som avses ovan. Detta Prospekt har godkänts och registrerats av Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i 2 kap. 25 och 26 §§ lagen om handel med finansiella instrument. Godkännande och registrering innebär inte att Finansinspektionen garanterar att sakuppgifterna i Prospektet är riktiga eller fullständiga. Förutom när så uttryckligen anges har ingen information i Prospektet granskats eller reviderats av Bolagets revisor.

Tvist rörande eller med anledning av Erbjudandet, 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.

I samband med nyemissionen av Stamaktier kan Carnegie (eller uppdragstagare eller närstående bolag till Carnegie), komma att agera som stabiliseringsansvarig och genomföra transaktioner för att stödja börskursen eller marknadspriset på Stamaktierna för att balansera ett eventuellt säljtryck (stabiliseringsliknande åtgärder). Dessa aktiviteter kan komma att bedrivas på NASDAQ OMX First North eller någon annan marknad inklusive OTC-marknaden i Sverige eller på annat sätt. Den stabiliseringsansvarige har ingen skyldighet att vidta sådana stabiliseringsliknande åtgärder och sådana stabiliseringsliknande åtgärder kan, om de vidtas, komma att när som helst upphöra utan föregående meddelande. Stabiliseringsliknande åtgärder kan komma att genomföras från datumet för noteringen av Stamaktierna till och med den dag som infaller 30 kalenderdagar därefter. För en detaljerad beskrivning av de stabiliseringsliknande åtgärderna, se avsnittet "Legala frågor och övrig information – Stabiliseringsliknande åtgärder".

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

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

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

INNEHÅLL

SAMMANFATTNING	3	OPERATIONELL OCH FINANSIELL ÖVERSIKT	70
RISKFaktorER	10	KAPITALISERING OCH SKULDSÄTTNING	77
INBJUDAN TILL FÖRVARV AV STAMAKTIER	16	STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISOR	78
BAKGRUND OCH MOTIV	17	BOLAGSSTYRNING	83
VILLKOR OCH ANVISNINGAR	18	AKTIER, AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN	84
VD HAR ORDET	23	BOLAGSORDNING	87
MARKNADSÖVERSIKT	24	LEGALA FRÅGOR OCH ÖVRIG INFORMATION	90
VERKSAMHETSBEKRIVNING	32	SKATTEFRÅGOR I SVERIGE	94
PROJEKTPORTFÖLJ	54	ORDLISTA	96
VÄRDERINGSINTYG	64	ADRESSER	97
UTVALD FINANSIELL INFORMATION	66		

ERBJUDANDET I SAMMANDRAG

Antal Stamaktier som erbjuds

Erbjudandet omfattar 10 000 000 Stamaktier och är uppdelat i två delar:

- Erbjudandet till allmänheten i Sverige
- Det institutionella erbjudandet

Erbjudandet kan komma att omfatta upp till ytterligare 1 000 000 Stamaktier om möjligheten till övertilldelning utnyttjas. Erbjudandet omfattar således maximalt totalt 11 000 000 Stamaktier. Fördelning av Stamaktier till respektive del av Erbjudandet kommer att ske på basis av efterfrågan. Fördelningen kommer att beslutas av styrelsen och Huvudägaren för Oscar Properties i samråd med Managers.

Erbjudandepreis

Priset i Erbjudandet har fastställts till 30 kronor per Stamaktie. Priset har fastställts av Huvudägaren och styrelsen för Oscar Properties, i samråd med Managers, baserat på bedömd efterfrågan från institutionella investerare efter en form av anbudsförfarande som genomförts under perioden 30 januari – 3 februari 2014. Courtage utgår ej.

Preliminär tidplan

Anmälningsperiod (erbjudandet till allmänheten)	5 februari 2014 – 12 februari 2014
Anmälningsperiod (det institutionella erbjudandet)	5 februari 2014 – 13 februari 2014
Notering på NASDAQ OMX First North Premier	17 februari 2014
Likviddag	19 februari 2014

Information om Stamaktierna

Kortnamn	OP
ISIN-kod	SE0005095601

Finansiell kalender

Delårsrapport 1 januari – 31 mars 2014	15 maj 2014
Delårsrapport 1 januari – 30 juni 2014	15 augusti 2014
Delårsrapport 1 januari – 31 september 2014	14 november 2014

VIKTIG INFORMATION RÖRANDE MÖJLIGHETEN ATT SÄLJA TILLDELADE STAMAKTIER

Observera att besked om tilldelning till allmänheten sker genom utskick av avräkningsnota, vilket beräknas ske senast den 14 februari 2014. Efter det att betalning för tilldelade Stamaktier hanterats av Carnegie, Swedbank eller Avanza kommer betalda Stamaktier att överföras till, av förvärvaren respektive tecknaren, anvisad värdepappersdepå eller VP-konto. Den tid som erfordras för överföring av betalning samt överföring av betalda Stamaktier till förvärvarna, respektive tecknarna av Stamaktier medför att dessa förvärvare, respektive tecknare inte kommer att ha sådana Stamaktier tillgängliga på anvisad värdepappersdepå eller VP-konto förrän tidigast den 19 februari 2014.

Handel i Oscar Properties Stamaktier på NASDAQ OMX First North Premier beräknas komma att påbörjas senast den 17 februari 2014. Det förhållandet att Stamaktier inte finns tillgängliga på förvärvarens VP-konto eller värdepappersdepå förrän tidigast den 19 februari 2014 kan innebära att förvärvaren inte har möjlighet att sälja dessa Stamaktier över marknadsplatsen från och med den dag då handeln i aktien påbörjas, utan först när aktierna finns tillgängliga på VP-kontot eller värdepappersdepån. Se vidare avsnittet "Villkor och anvisningar".

DEFINITIONER OCH FÖRKORTNINGAR

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

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

"Euroclear" avser Euroclear Sweden AB.

"Fabegge" avser den koncern i vilken Fabegge AB (publ) är moderbolag.

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

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

"kvm" avser kvadratmeter.

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

"Preferensaktier" avser preferensaktier i Oscar Properties Holding AB (publ).

"Skandrenting" avser den koncern i vilken Skandrenting AB är moderbolag.

"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.

"Veidekke" avser den koncern i vilken Veidekke Sverige AB är moderbolag.

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

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 värdepapper och emittent. 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 aktuell typ av värdepapper och emittent, 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	<i>Introduktion och varningar</i>	Följande sammanfattning ska ses som en introduktion till Prospektet och innehåller inte nödvändigtvis all information för ett investeringsbeslut, varför varje investeringsbeslut ska baseras på Prospektet i dess helhet. Den som väcker talan vid domstol med anledning av prospektet kan bli tvungen att svara för kostnaderna för översättning av prospektet. Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som upprättat 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 Bolaget.
Avsnitt B – EMITTENT OCH EVENTUELL GARANTIGIVARE		
B.1	<i>Firma och handelsbeteckningar</i>	Bolagets registrerade firma är Oscar Properties Holding AB (publ) med organisationsnummer 556870-4521, och dess handelsbeteckning är Oscar Properties.
B.2	<i>Emittentens säte och bolagsform</i>	Oscar Properties är ett publik bolag som bildats i Sverige. Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun. Bolagets associationsform är aktiebolag och dess verksamhet regleras av aktiebolagslagen (2005:551).
B.3	<i>Emittentens funktion och huvudsaklig verksamhet</i>	Oscar Properties köper, utvecklar och säljer fastigheter för bostadsändamål i Stockholm. Genom konvertering av byggnader till Bostäder i vilka verksamheter som exempelvis industri-, kontors- eller skolverksamhet tidigare bedrivits skapar Oscar Properties moderna och unika Bostäder. Oscar Properties skapar även boenden genom nybyggnation med höga krav på arkitektur och design. Ingen Oscar Properties-byggnad är den andra lik, och Oscar Properties strävar alltid efter att skapa unika boenden utifrån varje byggnads givna förutsättningar.
B.4a	<i>Tendenser som påverkar emittenten och de branscher där denne är verksam</i>	Marknaden för konvertering och nybyggnation påverkas av ett antal faktorer varav Oscar Properties bedömer att de viktigaste av dessa drivkrafter är följande: Makroekonomiska faktorer Fastighetsmarknaden och förutsättningarna för fastighetsutveckling påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer. Sveriges BNP steg med 1,0 procent 2012 och förväntas under 2013 ha ökat med 1,0 procent medan prognosen för 2014 är en ökning om 2,4 procent, enligt SCB och Konjunkturinstitutet. Tillväxten sker mot bakgrund av såväl förbättrad omvärldskonjunktur som en stark underliggande svensk ekonomi. Befolkningsutveckling Befolkningstillväxten i regionen är en stark drivkraft för såväl konvertering som nybyggnation av bostäder. I november 2013 var befolkningen i Stockholms stad cirka 900 000 och den väntas enligt Stockholms stad växa till 1 010 000 år 2021, vilket kommer att öka efterfrågan på bostäder i Stockholm. Stockholms stadsutveckling För att möta den ökade efterfrågan planerar Stockholms stad att växa dels genom förtätning och dels genom utbredning av staden. Totalt finns det i dagsläget cirka 55 pågående och planerade bostadsprojekt i Stockholms stad, vilka kommer att skapa cirka 70 000 nya bostäder. Prioriterade bostadsområden i Stockholms stad är exempelvis Norra Djurgårdsstaden, Hagastaden, Västra Kungsholmen och Slakthusområdet i Johanneshov.

Sammanfattning

B.4a	<i>Tendenser som påverkar emittenten och de branscher där denne är verksam, forts</i>	Hushållens betalningsförmåga Räntorna har sedan 2009 legat på en historiskt låg nivå. Riksbankens reporänta uppgick per 31 december 2013 till 0,75 procent och den genomsnittliga bolåneräntan för nya lån fram till november 2013 uppgick till 3,2 procent. De låga räntorna har ökat möjligheten för hushåll att erhålla en fördelaktig lånefinansiering vilket har haft en positiv effekt på hushållens betalningsförmåga för boende. Prisutveckling För Bostäder i centrala Stockholm¹⁾ uppgick genomsnittspriset per kvadratmeter i december 2013 till cirka 67 000 kronor, vilket nästan är en fördubbling sedan 2005 och motsvarar en årlig prisökning om cirka 8,5 procent. 1) Centrala Stockholm avser stadsdelarna Vasastaden/Norrmalm, Östermalm, Södermalm och Kungsholmen.																																																																																																
B.5	<i>Beskrivning av koncern och emittentens ställning inom denna</i>	Oscar Properties är moderbolag i Koncernen som består av 19 bolag. Därutöver äger Koncernen andelar i intresseföretag. Tillsammans benämns intresseföretagen och Koncernen som Gruppen och totalt ingår 45 bolag i Gruppen.																																																																																																
B.6	<i>Större aktieägare, kontroll över Bolaget samt anmälningspliktiga personer</i>	Oscar Properties ägs av Huvudägaren, som innan Erbjudandet genomförs äger 97 procent av Stamaktierna och innehar därmed 96,7 procent av rösterna i Bolaget. Utöver Huvudägaren finns innan Erbjudandet ingen aktieägare som har ett anmälningspliktigt aktieinnehav.																																																																																																
B.7	<i>Finansiell information i sammandrag samt förklarande beskrivning</i>	Nedanstående finansiella information är ett sammandrag av Oscar Properties finansiella ställning och resultat för räkenskapsåren 2013 (översiktligt granskad), 2012 och 2011 (reviderade). Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med IFRS. Koncernens rapport över totalresultat <table><tr><th>mkr</th><th>2013-12-31</th><th>2012-12-31</th><th>2011-12-31</th></tr><tr><td>Hysesintäkter</td><td>7,0</td><td>3,3</td><td>0,4</td></tr><tr><td>Försäljning av varor och tjänster</td><td>261,8</td><td>–</td><td>–</td></tr><tr><td>Aktiverat arbete balanserade utvecklingsutgifter</td><td>8,3</td><td>–</td><td>–</td></tr><tr><td>Övriga rörelseintäkter</td><td>0,6</td><td>0,1</td><td>–</td></tr><tr><td>Summa rörelsens intäkter</td><td>277,7</td><td>3,4</td><td>0,4</td></tr><tr><td>Produktionskostnader</td><td>–251,7</td><td>–</td><td>–</td></tr><tr><td>Fastighetskostnader</td><td>–3,6</td><td>–1,0</td><td>–</td></tr><tr><td>Övriga rörelsekostnader</td><td>–20,9</td><td>–0,5</td><td>–0,3</td></tr><tr><td>Värdeförändring fastigheter</td><td>10,0</td><td>8,5</td><td>10,2</td></tr><tr><td>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</td><td>–</td><td>–</td><td>0,0</td></tr><tr><td>Resultat från andelar i intresseföretag</td><td>80,7</td><td>29,8</td><td>52,8</td></tr><tr><td>Summa</td><td>–185,4</td><td>36,8</td><td>62,7</td></tr><tr><td>Rörelseresultat</td><td>92,3</td><td>40,1</td><td>63,0</td></tr><tr><td>Finansiella intäkter</td><td>9,1</td><td>3,4</td><td>2,1</td></tr><tr><td>Finansiella kostnader</td><td>–10,6</td><td>–8,7</td><td>–4,2</td></tr><tr><td>Resultat från finansiella poster</td><td>–1,5</td><td>–5,3</td><td>–2,0</td></tr><tr><td>Resultat före skatt</td><td>90,8</td><td>34,8</td><td>61,0</td></tr><tr><td>Inkomstskatt</td><td>0,8</td><td>–2,0</td><td>–0,1</td></tr><tr><td>Årets resultat</td><td>91,6</td><td>32,8</td><td>60,9</td></tr><tr><td>Resultat per Stamaktie, kr¹⁾</td><td>3,20</td><td>1,37</td><td>E/T</td></tr><tr><td>Antal aktier</td><td>24 647 900</td><td>23 916 650</td><td>5 000</td></tr><tr><td>Genomsnittligt antal Stamaktier</td><td>23 916 650</td><td>23 916 650</td><td>–</td></tr><tr><td>Genomsnittligt antal Preferensaktier</td><td>425 521</td><td>–</td><td>–</td></tr></table> 1) Justerat för utdelning till preferensaktieägarna. Någon utspädningsseffekt föreligger ej. Resultat per Stamaktie anges inte för jämförelseperioden 2011 då Koncernen genom en intern omstrukturering fick ett nytt moderbolag under fjärde kvartalet 2012. Not: 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. För ytterligare information se avsnittet "Operationell och finansiell översikt – Förändringar i Koncernstrukturen". E/T = Ej tillämpligt.	mkr	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31	Hysesintäkter	7,0	3,3	0,4	Försäljning av varor och tjänster	261,8	–	–	Aktiverat arbete balanserade utvecklingsutgifter	8,3	–	–	Övriga rörelseintäkter	0,6	0,1	–	Summa rörelsens intäkter	277,7	3,4	0,4	Produktionskostnader	–251,7	–	–	Fastighetskostnader	–3,6	–1,0	–	Övriga rörelsekostnader	–20,9	–0,5	–0,3	Värdeförändring fastigheter	10,0	8,5	10,2	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	–	–	0,0	Resultat från andelar i intresseföretag	80,7	29,8	52,8	Summa	–185,4	36,8	62,7	Rörelseresultat	92,3	40,1	63,0	Finansiella intäkter	9,1	3,4	2,1	Finansiella kostnader	–10,6	–8,7	–4,2	Resultat från finansiella poster	–1,5	–5,3	–2,0	Resultat före skatt	90,8	34,8	61,0	Inkomstskatt	0,8	–2,0	–0,1	Årets resultat	91,6	32,8	60,9	Resultat per Stamaktie, kr ¹⁾	3,20	1,37	E/T	Antal aktier	24 647 900	23 916 650	5 000	Genomsnittligt antal Stamaktier	23 916 650	23 916 650	–	Genomsnittligt antal Preferensaktier	425 521	–	–
mkr	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31																																																																																															
Hysesintäkter	7,0	3,3	0,4																																																																																															
Försäljning av varor och tjänster	261,8	–	–																																																																																															
Aktiverat arbete balanserade utvecklingsutgifter	8,3	–	–																																																																																															
Övriga rörelseintäkter	0,6	0,1	–																																																																																															
Summa rörelsens intäkter	277,7	3,4	0,4																																																																																															
Produktionskostnader	–251,7	–	–																																																																																															
Fastighetskostnader	–3,6	–1,0	–																																																																																															
Övriga rörelsekostnader	–20,9	–0,5	–0,3																																																																																															
Värdeförändring fastigheter	10,0	8,5	10,2																																																																																															
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	–	–	0,0																																																																																															
Resultat från andelar i intresseföretag	80,7	29,8	52,8																																																																																															
Summa	–185,4	36,8	62,7																																																																																															
Rörelseresultat	92,3	40,1	63,0																																																																																															
Finansiella intäkter	9,1	3,4	2,1																																																																																															
Finansiella kostnader	–10,6	–8,7	–4,2																																																																																															
Resultat från finansiella poster	–1,5	–5,3	–2,0																																																																																															
Resultat före skatt	90,8	34,8	61,0																																																																																															
Inkomstskatt	0,8	–2,0	–0,1																																																																																															
Årets resultat	91,6	32,8	60,9																																																																																															
Resultat per Stamaktie, kr ¹⁾	3,20	1,37	E/T																																																																																															
Antal aktier	24 647 900	23 916 650	5 000																																																																																															
Genomsnittligt antal Stamaktier	23 916 650	23 916 650	–																																																																																															
Genomsnittligt antal Preferensaktier	425 521	–	–																																																																																															

Sammanfattning

B.7	<i>Finansiell information i sammandrag samt förklarande beskrivning, forts</i>	Koncernens rapport över finansiell ställning			
		mkr	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31
		TILLGÅNGAR			
		Anläggningstillgångar			
		Immateriella tillgångar	14,5	–	–
		<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
		Förvaltningsfastigheter	513,9	99,8	20,1
		Övriga materiella anläggningstillgångar	33,9	–	–
		<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
		Fordringar hos koncernföretag ¹⁾	23,0	20,5	–
		Andelar i intresseföretag	189,7	107,4	61,7
		Fordringar hos intresseföretag	97,2	60,5	21,9
		Övriga finansiella anläggningstillgångar	13,1	0,0	0,1
		Summa anläggningstillgångar	885,3	288,2	103,7
		Omsättningstillgångar			
		Kundfordringar	39,2	–	0,1
		Övriga fordringar	7,8	0,3	0,1
		Fordringar hos koncernföretag ¹⁾	2,4	13,0	56,4
		Fordringar hos intresseföretag	4,0	0,8	–
		Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11,2	0,9	0,0
		Likvida medel	43,0	1,0	0,1
		Summa omsättningstillgångar	107,6	16,1	56,7
		SUMMA TILLGÅNGAR	992,9	304,2	160,4
		EGET KAPITAL			
		Eget kapital som kan hänföras till moderföretagets ägare			
		Summa eget kapital	334,8	124,7	111,5
		SKULDER			
		Långfristiga skulder			
		Upplåning från kreditinstitut	213,0	15,0	15,0
		Övrig långfristiga skulder	194,1	159,9	32,6
		Uppskjutna skatteskulder	0,9	1,9	–
		Summa långfristiga skulder	408,0	176,8	47,6
		Kortfristiga skulder			
		Leverantörsskulder	27,8	0,7	0,9
		Aktuella skatteskulder	0,2	0,2	0,1
		Övriga skulder	172,4	0,1	0,2
		Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	49,7	1,8	0,1
		Summa kortfristiga skulder	250,1	2,7	1,3
		SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	992,9	304,2	160,4
		Ställda säkerheter	337,5	65,0	15,0
		Ansvarsförbindelser	196,0	488,0	200,2
		1) Avser fordring på Huvudägaren, vilken kommer regleras i samband med Erbjudandet.			

Sammanfattning

B.7	<i>Finansiell information i sammandrag samt förklarande beskrivning, forts</i>	Koncernens rapport över kassaflöde			
		mkr	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31
		Kassaflöde från den löpande verksamheten			
		Rörelseresultat	92,3	40,1	63,0
		Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-90,7	-38,3	-62,9
		Räntenetto	-1,5	-5,3	-2,0
		Betald skatt	-0,2	-0,2	-0,1
		Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-0,1	-3,6	-2,0
		Förändring av rörelsekapital	45,8	44,3	-4,1
		Kassaflöde från den löpande verksamheten	45,7	40,7	-6,2
		Kassaflöde från investeringsverksamheten			
		Investeringar i förvaltningsfastigheter	-404,1	-71,2	-82,8
		Försäljning av förvaltningsfastigheter	8,0	-	92,9
		Investering i immateriella anläggningstillgångar	-14,5	-	-
		Investering i finansiella anläggningstillgångar	-	-	-33,0
		Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	-	0,1	37,6
		Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-49,5	-	-
		Avkastning från intresseföretag	35,9	-	20,0
		Investeringar i och utlåning till intresseföretag	-74,2	-75,9	-
		Kassaflöde från investeringsverksamheten	-498,4	-147,0	34,6
		Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
		Nyemission Preferensaktier	138,5	-	-
		Erhållna koncernbidrag	-	-	1,7
		Upptagna lån	419,4	127,3	82,7
		Amortering av lån	-43,2	-	-80,3
		Utdelning till moderbolagets aktieägare	-20,0	-20,0	-32,5
		Kassaflöde från finansieringsverksamheten	494,7	107,3	-28,4
		Periodens kassaflöde	42,0	0,9	0,1
		Likvida medel vid årets början	1,0	0,1	0,0
		Likvida medel vid årets slut	43,0	1,0	0,1
		Nyckeltal			
			2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31
		Avkastning på eget kapital, %	40	28	63
		Soliditet, %	34	41	70
		Resultat per Stamaktie, kr ¹⁾	3,20	1,37	E/T
		Utdelning per Stamaktie, kr	-	0,21	E/T ²⁾
		Utdelning per Preferensaktie, kr	24 ³⁾	-	-
		Antal utestående Stamaktier	23 916 650	23 916 650	5 000
		Antal utestående Preferensaktier	731 250	-	-
		Antal produktionsstartade Bostäder	200	217	8
		Antal färdigställda Bostäder	118 ⁴⁾	47	104
		Antal sålda Bostäder	173	73	69
		Antal Bostäder i pågående produktion	360 ⁵⁾	197	46
		1) Justerat för utdelning till preferensaktieägare. Någon utspädningsseffekt föreligger ej. Resultat per Stamaktie anges inte för jämförelseperioden 2011 då Koncernen genom en intern omstrukturering fick ett nytt moderbolag under fjärde kvartalet 2012. 2) På grund av omstrukturering i Koncernen 2012 anges inte Utdelning per Stamaktie för 2011. Den beslutade utdelningen avseende 2011 i det dåvarande moderbolaget uppgick till 20,0 mkr. Antalet Stamaktier i det dåvarande moderbolaget uppgick till totalt 1 000 stycken vilket innebär en utdelning per Stamaktie om 20 000 kr. 3) Avser Bolagets 625 000 Preferensaktier. Bolaget emitterade i december 2013 ytterligare 106 250 Preferensaktier vilka ej har erhållit utdelning under 2013. 4) Inklusive 41 färdigställda Bostäder på Nybrogatan 57. 5) Inklusive Chokladfabriken som produktionsstartades under januari 2014 samt två Bostäder på Nybrogatan 57. E/T = Ej tillämpligt. För definitioner av nyckeltalen se avsnittet "Utvald finansiell information – Definition av nyckeltal".			

Sammanfattning

B.7	<i>Finansiell information i sammandrag samt förklarande beskrivning, forts</i>	Väsentliga händelser efter 31 december 2013 Fastigheten Heimdall 30 avyttrades av Bolaget i december 2013, frånträde skedde den 17 januari 2014 och fastigheten låg därmed kvar i Koncernens balansräkning per 31 december 2013. Projektet Chokladfabriken produktionsstartades under januari 2014.
B.8	<i>Utväld proforma-redovisning</i>	Ej tillämplig. Prospektet innehåller inte proformaredovisning.
B.9	<i>Resultatprognos</i>	Ej tillämplig. Bolaget har inte lämnat en resultatprognos.
B.10	<i>Revisions-anmärkning</i>	Ej tillämplig. Det finns inte några anmärkningar i revisionsberättelserna.
B.11	<i>Otillräckligt rörelsekapital</i>	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	<i>Värdepapper som erbjuds</i>	Stamaktier i Oscar Properties (ISIN: SE0005095601).
C.2	<i>Denominering</i>	Stamaktierna är denominerade i kronor.
C.3	<i>Totalt antal aktier i Bolaget</i>	Bolagets registrerade aktiekapital uppgick per den 31 december 2013 till 49 295 800 kronor fördelat på 24 647 900 aktier, fördelat på 23 916 650 Stamaktier och 731 250 Preferensaktier. Efter Erbjudandet kommer Bolagets aktiekapital att uppgå till högst 57 602 466 kr fördelat på högst 28 801 233 aktier, varav högst 28 069 983 aktier utgör Stamaktier och 731 250 aktier utgör Preferensaktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 2 kronor.
C.4	<i>Rättigheter som sammanhänger med värdepappren</i>	Stamaktier har ett röstvärde om en röst per aktie. Stamaktier av serie B och Preferensaktier har ett röstvärde om en tiondels röst per aktie. Preferensaktier har under vissa förutsättningar företräde till utdelning och eventuellt överskott vid Bolagets upplösning. Beslut om vinstutdelning fattas av bolagsstämman och utbetalas genom Euroclears försorg. 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	<i>Inskränkningar i den fria överlåtbarheten</i>	Ej tillämplig; Aktierna är inte föremål för några begränsningar i rätten att överlåta dem.
C.6	<i>Upptagande till handel</i>	Stamaktierna kommer att bli, och de befintliga Preferensaktierna är, föremål för handel på NASDAQ OMX First North Premier.
C.7	<i>Utdelningspolicy</i>	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	<i>Huvudsakliga risker relaterade till emittenten eller branschen</i>	Innan en investerare beslutar sig för att köpa eller teckna Stamaktier är det viktigt att noggrant analysera de risker som är relaterade till Bolaget och den bransch Bolaget verkar i. De huvudkategorier av riskfaktorer som kan komma att påverka Bolagets verksamhet, resultat och/eller finansiella ställning beskrivs nedan, utan inbördes rangordning eller anspråk på fullständighet. Marknadsrisker innefattar bland annat risker relaterade till möjligheten för Oscar Properties att få avsättning för Bostäder (inklusive risken för försämrade betalningsvilja eller betalningsförmåga hos kunder), makroekonomiska faktorer (framförallt i den mån dessa påverkar Stockholm), renommérisker samt konkurrensrisker (inklusive att många av Bolagets konkurrenter har större finansiella resurser än Bolaget). Operationella risker innefattar bland annat projektrisker (inklusive risker relaterade till kompetensförsörjning, tillförsel av projekt, förseningar och kostnadsökningar), förvärvs-, försäljnings- och andra transaktionsrelaterade risker, konverterings- och driftsrisker (inklusive tekniska risker såsom byggnads eller konstruktionsfel och tillståndsrisker), beroende av lagar, tillstånd och beslut (inklusive detaljplaner, byggnormer, bygglov och fastighetsbildningar), beroende av ett gott samarbete med andra delägare i intresseföretag (inklusive risker relaterade till minskad flexibilitet att styra verksamhet i intresseföretag), beroende av nyckelpersoner och miljörisker (inklusive risker för tidigare hyresgästernas miljöpåverkan) samt att förändringar i kontrollen över Bolaget kan påverka avtal. Finansieringsrisker innefattar bland annat finansieringsrisker (inklusive risker för förseningar och fördröjningar av projekt), kredit- och motpartsrisker, likviditetsrisker, risker relaterade till åtaganden i låneavtal (inklusive bestämmelser som rör ägandet av bolag i Koncernen), skatterisker (inklusive att Bolagets skattemässiga bedömningar eller värderingar varit felaktiga eller att skatteregler eller praxis ändras). Det kan finnas risker relaterade till Bolaget som för närvarande inte är kända för Bolaget.
D.3	<i>Huvudsakliga risker relaterade till värdepapperna</i>	Risker relaterade till Stamaktierna och Erbjudandet innefattar bland annat påverkan från aktieägare med betydande inflytande, värdepapperens oförutsebara kursutveckling till följd av framtida emissioner, aktieförsäljningar eller betydande fluktuationer i börskursen oberoende av Bolagets verksamhet eller framtidsutsikter, att det inte utvecklas någon aktiv handel i värdepapperen, risker relaterade till utdelning och Preferensaktien (inklusive att Preferensaktierna har företräde till utdelning och att Bolaget kan behöva lösa in Preferensaktierna) samt risker relaterade till NASDAQ OMX First North Premiers spridningskrav. Det kan finnas risker relaterade till värdepapperna som för närvarande inte är kända för Bolaget.
Avsnitt E – Erbjudande		
E.1	<i>Emissionsbelopp och emissionskostnader</i>	Nyemissionen beräknas tillföra Oscar Properties högst 124,6 mkr, exklusive emissionskostnader, baserat på priset i Erbjudandet. Kostnader i form av ersättning till Managers och uppskattade övriga transaktionskostnader hänförliga till Erbjudandet, vilka belastar Koncernen, beräknas uppgå till 12 mkr.
E.2a	<i>Motiv och användande av emissionslikviden</i>	Bolaget har som mål att fortsätta växa inom såväl konvertering som nybyggnation. Löpande identifieras flertalet attraktiva projektmöjligheter i Stockholm och Bolaget ser goda förutsättningar för framtida tillväxt. För att kunna tillvarata dessa möjligheter har en operationell kapacitet och intern kompetens byggts upp, samtidigt som Bolaget har utvecklat goda relationer med aktörer på fastighetsmarknaden i Stockholm, samarbetspartners och kreditgivare samt utvecklat varumärket och skapat en stark marknadsposition. Oscar Properties styrelse, tillsammans med Huvudägaren, ser Erbjudandet och noteringen av Bolagets Stamaktier på NASDAQ OMX First North Premier som ett naturligt nästa steg i Oscar Properties utveckling. Vidare är det styrelsens avsikt att initiera förberedelsearbetet för ett listbyte till NASDAQ OMX Stockholm Small Cap under andra halvåret 2014 med avsikten att ansöka om ett sådant listbyte under första halvåret 2015. Genom nyemissionen ökar Oscar Properties möjligheterna att tillvarata den positiva marknadsutvecklingen, med fortsatt stor efterfrågan på unika och moderna boenden, och att framgångsrikt utveckla den befintliga projektportföljen samtidigt som Bolaget får en finansiell beredskap att tillvarata nya lönsamma projekt. Nettolikviden av nyemissionen är därmed främst tänkt att användas till nya konverteringsprojekt och nybyggnadsprojekt. Härutöver bedöms en notering av Bolagets Stamaktier ge en ökad uppmärksamhet och ett stärkt förtroende från befintliga och potentiella kunder, leverantörer, medarbetare, media samt investerare.

E.3	<i>Erbjudandets former och villkor</i>	Allmänt – Erbjudandet omfattar högst 11 000 000 Stamaktier, inklusive övertilldelning, och vänder sig till såväl allmänheten i Sverige som till institutionella investerare. Erbjudandepreis – 30 kronor per Stamaktie. Anmälningssperiod – Anmälningssperioden är mellan den 5 februari – 12 februari 2014 för allmänheten i Sverige och mellan den 5 februari – 13 februari 2014 för institutionella investerare. Anmälan – Anmälan ska göras på särskild anmälningssedel som kan erhållas från Carnegie, Swedbank eller Oscar Properties. Anmälningssedeln finns tillgänglig på Oscar Properties hemsida (www.oscarproperties.se), Carnegies hemsida (www.carnegie.se) samt Swedbanks hemsida (www.swedbank.se/prospekt). Kunder hos Swedbank och Avanza kan även anmäla sig via respektive banks internetbank. Anmälan för institutionella investerare ska ske i enlighet med särskilda instruktioner. Tilldelning – Beslut om tilldelning av Stamaktier fattas av styrelsen för Oscar Properties och Huvudägaren efter samråd med Managers, varvid målet kommer vara att uppnå en god institutionell ägarbas och en bred spridning av Stamaktierna bland allmänheten för att möjliggöra en regelbunden och likvid handel med Oscar Properties Stamaktier på NASDAQ OMX First North Premier. Likviddag – Planerad likviddag är 19 februari 2014.
E.4	<i>Intressen som har betydelse för erbjudandet</i>	Carnegie och Swedbank agerar som finansiella rådgivare i samband med Erbjudandet. Managers har vidare tillhandahållit Bolaget rådgivning i samband med struktureringen och planeringen av Erbjudandet och den planerade noteringen av Oscar Properties Stamaktier på NASDAQ OMX First North Premier, och erhåller ersättning för sådan rådgivning. Managers och dess närstående har utfört och kan också i framtiden komma att utföra olika finansiella rådgivningstjänster för Bolaget och dess närstående, för vilka de erhållit och kan förväntas komma att erhålla arvoden och andra ersättningar. Bolaget har även låneavtal med Swedbank. Vissa styrelseledamöter och ledande befattningshavare har ekonomiska intressen i form av aktieinnehav i Bolaget.
E.5	<i>Lock-up-avtal</i>	Huvudägaren har åtagit sig att inte tidigare än 365 dagar från första dag för handel med Bolagets Stamaktier på NASDAQ OMX First North Premier överlåta, emittera, pantsätta eller på annat sätt förfoga över sina kvarvarande Stamaktier i Bolaget utan medgivande från Managers. Bolaget och de ledande befattningshavare som äger Stamaktier vid tidpunkten för detta Prospekt har gjort motsvarande lock-up åtagande för en period om 180 dagar.
E.6	<i>Utspädningseffekt</i>	Vid fullteckning av nyemissionen kommer antalet aktier i Bolaget att öka med 4 153 333 till 28 801 233 och totala antalet röster att öka med 4 153 333 till 28 143 108, vilket motsvarar en utspädning om 16,9 procent av totalt antal aktier och 17,3 procent av rösterna.
E.7	<i>Kostnader som åläggs investeraren av emittenten eller erbjudaren</i>	Ej tillämplig. Emittenten eller erbjudaren ålägger inte investerare några kostnader.

Risikfaktorer

En investering i Stamaktier 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 Stamaktierna, Bolagets och Koncernens 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 och Koncernens 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 och Koncernens 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 verksamt där. Om en eller flera av dessa faktorer skulle utvecklas negativt, skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Möjligheten för Oscar Properties 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. Det kan inte uteslutas att regeländringar som syftar till att minska hushållens totala belåning genomförs, vilket skulle kunna påverka betalningsförmågan negativt.

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

Projektrisker

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

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

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

Möjligheten att genomföra fastighetsutvecklingsprojekt med ekonomisk lönsamhet kan dessutom bland annat påverkas av om projekten i tillräcklig grad svarar mot 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 projektet.

En betydande del av Oscar Properties verksamhet är att omvandla byggnader som tidigare inte använts för bostadsändamål till Bostäder (med bostadsrätt som upplåtelseform), och på vissa sådana fastigheter fortsätts den aktuella användningen mellan att de förvärvats och att de konverterats.

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.

Vidare kan det inte uteslutas att Bolaget kan 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 eller 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 Oscar Properties eller intresseföretagen med anledning av avyttringar eller skicket på bostadsrättsföreningens fastighet. Oscar Properties och intresseföretagen gör även från tid till annan åtaganden gentemot bostadsrättsföreningar att köpa tillbaka osållda 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 av projekt eller ökade eller oförutsedda kostnader för Bostäderna, fastigheter eller transaktionerna.

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

Beroende av lagar, tillstånd och beslut

Oscar Properties verksamhet regleras och påverkas av ett stort antal olika lagar och regelverk såväl som olika processer och beslut relaterade till dessa regelverk, både på politisk- och tjänstemannanivå. Bland annat plan- och bygglagen, byggnormer, säkerhetsföreskrifter, regler kring tillåtna byggmaterial, antikvarisk byggnadsklassning och olika former av kulturmärkningar har stor inverkan på Bolagets verksamhet samt kostnader för och möjligheter att utveckla fastigheterna på önskvärt sätt. Även om Oscar Properties verksamhet bedrivs i enlighet med Bolagets tolkning av nu gällande lagar och regler, och utför sin fastighetsutveckling i enlighet därmed, kan det inte uteslutas att Bolagets tolkning av lagar och regler är felaktig, eller att dessa i framtiden kan förändras. Det kan vidare inte uteslutas att lagar och regler gör att Bolaget inte kan använda eller konvertera Koncernens eller intresseföretagens fastigheter på avsett sätt, eller att detta endast kan göras med fördröjningar eller förseningar.

Slutas att Bolagets tolkning av lagar och regler är felaktig, eller att dessa i framtiden kan förändras. Det kan vidare inte uteslutas att lagar och regler gör att Bolaget inte kan använda eller konvertera Koncernens eller intresseföretagens fastigheter på avsett sätt, eller att detta endast kan göras med fördröjningar eller förseningar.

För att Koncernens och intresseföretagens fastigheter ska kunna användas och utvecklas som avsett krävs vidare olika tillstånd och beslut, innefattande bland annat detaljplaner och olika former av fastighetsbildningar, vilka beviljas och ges av bland annat kommuner och myndigheter, och som beslutas både på politisk- och tjänstemannanivå. Det finns en risk att Oscar Properties i framtiden inte beviljas de tillstånd eller erhåller de beslut som krävs för att bedriva och utveckla verksamheten på ett önskvärt sätt. Vidare kan det inte uteslutas att beslut överklagas, och därför fördröjs väsentligen, eller att beslutspraxis eller den politiska viljan eller inriktningen i framtiden förändras på ett för Oscar Properties och dess intresseföretag negativt sätt.

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

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

Eftersom större delen av Koncernens fastighetsutveckling sker i intresseföretag är Oscar Properties beroende av ett gott samarbete med övriga delägare i 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 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 nuvarande och framtida delägares i intresseföretags agerande, 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 som tillika är styrelseledamot och indirekt Huvudägare i Bolaget samt andra ledande befattningshavare och personer med specialistkompetens. Oscar Engelbert och andra nyckelpersoner har lång erfarenhet av och kompetens avseende fastighetsutveckling samt fastighets- och bostadstransaktioner. Genom sin erfarenhet har dessa nyckelpersoner byggt upp goda relationer med aktörer på fastighetsmarknaden i Stockholm, partners och kreditgivare. Dessa nyckelpersoner är därför viktiga för en framgångsrik utveckling av Koncernens och intresseföretagens verksamhet. Om nyckelpersoner lämnar Koncernen skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Finansieringsrisk

Koncernens verksamhet, särskilt avseende förvärv av fastigheter, finansieras till stor del genom lån från externa långivare och räntekostnader är en, för Koncernen och intresseföretagen, inte obetydlig kostnadspost. En stor del av Koncernens och intresseföretagens verksamhet utgörs av 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 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

Oscar Properties och dess intresseföretag är exponerat mot risken att inte få betalt för de Bostäder eller fastigheter som Koncernen ingått avtal om försäljning av. Förutom kreditrisker i förhållande till kunder är Bolaget exponerat mot kreditrisker i förhållande till andra motparter. Framförallt gäller det kreditrisker i förhållande till intresseföretag till vilka Bolaget lämnat lån. Sådana intresseföretags möjlighet till återbetalning kan även bero på 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 förfallopunkten 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 den 31 december 2013 till 43 mkr i form av banktillgodo-havanden. Om Bolagets likviditetskällor visar sig inte vara tillräckliga kan detta ha en väsentligt negativ påverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Finansiella åtaganden i låneavtal

Koncernens skulder utgjordes per den 31 december 2013 av upplåning från kreditinstitut om totalt 213,0 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 låneavtalen löper med finansiella åtaganden, vilka bland annat innefattar bestämmelser kring ägandet av de bolag som upptar belåningen. Om Oscar Properties eller intresseföretagen skulle bryta mot något eller några av dessa åtaganden i låneavtalen skulle det kunna leda till att lånet eller lånen sägs upp till omedelbar betalning eller att säkerheter ianspråkats av relevant kreditinstitut, vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Kontrollförändringar

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

Miljörisk och miljökrav

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

Om inte någon verksamhetsutövare kan utföra eller bekosta efterbehandling av en fastighet är dock den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till, eller då borde ha upptäckt föroreningarna, ansvarig för efterbehandlingen. Det inne-

bär 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 Oscar Properties och intresseföretagen vara högre, vilket innebär att Koncernen och intresseföretagen kan ha kostnader för efterbehandling och sanering för att kunna använda fastigheten på avsett sätt.

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

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

Fastigheters värdeförändring

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

Skatt

Oscar Properties och intresseföretagens verksamhet påverkas av de vid var tid gällande skattereglerna i Sverige. Dessa inkluderar bolagsskatt, fastighetsskatt, mervärdesskatt, regler rörande skattefri avyttring av aktier, övriga statliga och kommunala pålagor samt ränteavdrag och bidrag. Oscar Properties och intresseföretagens 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. Även om Oscar Properties och intresseföretagens verksamhet bedrivs i enlighet med Bolagets tolkning av tillämpliga lagar och regler på skatteområdet, och i enlighet med råd från skatterådgivare, kan det inte uteslutas att Bolagets tolkning är felaktig eller att sådana regler ändras med eventuell

retroaktiv verkan. Vidare kan framtida förändringar i tillämpliga lagar och regler påverka förutsättningarna för Oscar Properties och intresseföretagens verksamhet. Betydande skillnader finns i de politiska partiernas syn på skatter och bidrags storlek och förekomst. Det kan inte uteslutas att skattesatser förändras i framtiden eller att andra regelförändringar sker som påverkar fastighetsägandet eller fastighetstransaktioner. 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 i en konkurrensutsatt bransch. Bolagets framtida konkurrensmöjligheter är bland annat beroende av Bolagets förmåga att förutse framtida marknadsförändringar och trender, samt att snabbt reagera på befintliga och framtida marknadsbehov, vilket kan leda till kostnadsökningar eller kräva prissänkningar eller förändringar i Oscar Properties affärsmodell. Vidare är Koncernen verksam på en marknad där många av Oscar Properties konkurrenter har större finansiella resurser än Koncernen. Såväl ökad konkurrens från befintliga och nya aktörer som försämrade konkurrensmöjligheter skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Renomméförsämring

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

Twister

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

Förändrade redovisningsregler

Oscar Properties verksamhet påverkas av de redovisningsregler som från tid till annan tillämpas i Sverige, inklusive exempelvis IFRS och andra internationella redovisningsregler. Det innebär att Koncernens eller dess intresseföretags redovisning,

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

Risker relaterade till Stamaktierna och Erbjudandet

Oförutsebara framtida aktiekurser

Oscar Properties Stamaktier förväntas handlas på NASDAQ OMX First North Premier. Det är osäkert hurvida det kommer att utvecklas en aktiv handel i Stamaktierna. Aktiekursen för Stamaktierna kan bli föremål för betydande fluktuationer, till följd av en förändrad uppfattning på aktiemarknaden avseende Stamaktierna och olika omständigheter och händelser, som ändringar i tillämpliga lagar och andra regler som påverkar Bolagets verksamhet, resultat och utveckling. Aktiemarknader kan från tid till annan uppvisa betydande fluktuationer avseende pris och volym som inte behöver vara relaterade till Bolagets verksamhet eller framtidsutsikter. Därutöver kan Bolagets resultat och framtidsutsikter, från tid till annan, komma att vara lägre än förväntningarna från aktiemarknader, analytiker eller investerare. En eller flera av dessa faktorer kan resultera i att kursen för Stamaktierna faller till en nivå som understiger förvärvspriset, respektive teckningskursen, i Erbjudandet och att investerare gör en förlust vid avyttring av Stamaktier.

Likviditetsrisk

Vid upptagande till handel av Oscar Properties Stamaktier på NASDAQ OMX First North Premier kan det inte garanteras att likviditeten i Stamaktierna kommer att vara hög och det är heller inte möjligt att förutse aktiemarknadens intresse för Stamaktierna. Om likviditeten är låg kan detta innebära svårigheter för aktieägare att förändra sitt innehav samt att fluktuationer i Stamaktiernas pris kan komma att förstärkas.

Aktieägare med betydande inflytande

Efter Erbjudandets genomförande kommer Huvudägaren att äga och kontrollera 56,8 procent av aktierna och 58,1 procent av rösterna i Bolaget under förutsättning att samtliga Stamaktier under Erbjudandet förvärfas och beroende på om övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo. Oscar Properties Värdepapper AB kommer därför, även efter Erbjudandets genomförande, att ha ett betydande inflytande över Bolaget. Det kan inte uteslutas att Oscar Properties Värdepapper AB intressen därvid kan komma att skilja sig från övriga aktieägars intressen och att detta inflytande kan ha en väsentligt negativ påverkan på Stamaktiernas marknadsvärde.

Framtida nyemissioners eller aktieförsäljningars påverkan på aktiekursen

Bolaget kan fritt ge ut Stamaktier. Därtill kan dess ägare sälja eller på annat sätt överlåta aktier. Nyemissioner, försäljningar eller andra överlåtelser av ett betydande antal aktier, eller miss-tankar om att sådana nyemissioner, försäljningar eller andra överlåtelser kan komma att ske, skulle kunna medföra väsentlig negativ påverkan på Stamaktiernas marknadsvärde.

Framtida utdelning och Preferensaktier

Enligt svensk lag beslutar bolagsstämman om utdelning. Utdelning får ske endast om det finns utdelningsbara medel hos Bolaget, och under förutsättning att sådant beslut framstår som för-svarligt. Vidare kan aktieägarna, som huvudregel, inte besluta om högre utdelning än vad som föreslagits eller godkänts av styrelsen. Endast under vissa förutsättningar har bolags-stämman rätt att besluta om viss utdelning efter begäran av minoritetsaktieägarna. Mot bakgrund av de beskrivna restriktionerna kan utdelning på Stamaktierna komma att helt eller delvis utebli. Vidare har Bolagets Preferensaktier företrädesrätt fram-för Stamaktierna till utdelning, upp till ett visst i bolagsordning-en bestämt belopp, vilket innebär att Stamaktierna inte erhåller någon utdelning om inte Preferensaktierna erhållit full utdel-ning. Vidare kan Bolaget eller bolagsstämman, på grund av den uppräknings som görs av Preferensaktiernas utdelning, i fram-tiden vilja lösa in Preferensaktier. Det kan dock inte uteslutas 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 vill-kor. Såväl framtida emissioner av Preferensaktier, som den upp-räkning av utdelning på Preferensaktierna som föreskrivs i Bola-gets bolagsordning, kan komma att ytterligare minska utrymmet för utdelning till ägare av Stamaktier eller påverka kursen för Stamaktierna negativt.

Risker kopplade till First North Premiers spridningskrav

Bolaget har ansökt, och erhållit godkännande, under förutsätt-ningen att spridningskravet uppfylls, om notering av Stam-aktierna på NASDAQ OMX First North Premier, vilket är den marknadsplats där Bolagets Preferensaktier är upptagna till handel. NASDAQ OMX First North Premier har ett regelverk innehållandes bland annat bestämmelser om att det ska finnas förutsättningar för tillräcklig tillgång och efterfrågan på en emit-tents 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 tillräck-ligt antal aktieägare, så kallade spridningskrav. Om inte spridningskraven är uppfyllda kan ansökan om noteringen av Stamaktierna komma att avslås. Såväl Stamaktier som Preferensaktier kan komma att avnoteras i det fall Bolaget fram-gent inte lever upp till spridningskraven.



Karlavägen 76, Östermalm

Inbjudan till förvärv av Stamaktier

Styrelsen för, och Huvudägaren till, Oscar Properties har, i syfte att främja Bolagets fortsatta utveckling och tillväxt, beslutat att genomföra en ägarspridning av Stamaktierna i Bolaget genom en kombinerad nyemission av Stamaktier och försäljning av befintliga Stamaktier. Vidare har styrelsen för Oscar Properties ansökt och erhållit godkännande, under förutsättning att spridningskravet uppfylls, om upptagande till handel av Bolagets Stamaktier på NASDAQ OMX First North Premier. Erbjudandet är villkorat enligt vad som framgår av avsnittet "Villkor och anvisningar – Villkor för Erbjudandets fullföljande".

Härmed inbjuds investerare att teckna högst 4 153 333 nyemitterade Stamaktier samt förvärva 5 846 667 befintliga Stamaktier i Oscar Properties i enlighet med villkoren i detta Prospekt. De nyemitterade Stamaktierna erbjuds av Bolaget och de befintliga Stamaktierna erbjuds av Huvudägaren och motsvarar 14,8 respektive 20,8 procent av Stamaktierna i Bolaget räknat efter full anslutning till Erbjudandet. Erbjudandet omfattar således högst 10 000 000 Stamaktier i Oscar Properties, motsvarande 35,6 procent av Stamaktierna i Bolaget räknat efter full anslutning till Erbjudandet. Priset i Erbjudandet har fastställts till 30 kronor per Stamaktie.

Styrelsen för Oscar Properties avser att, med stöd av bemyndigande från den extra bolagsstämma som hölls den 9 december 2013, besluta om en ökning av aktiekapitalet om 8 306 666 kr genom nyemission av 4 153 333 Stamaktier. Oscar Properties kommer genom nyemissionen att tillföras kapital om 124,6 mkr före emissionskostnader.¹⁾ Härutöver kommer Bolaget att tillföras ytterligare 25,4 mkr i kontanta medel genom återbetalning av fordran som Bolaget har på Huvudägaren. Rätt att förvärva de nyemitterade Stamaktierna ska tillkomma allmänheten i Sverige samt institutionella investerare.

Utöver detta har Huvudägaren utfärdat en option till Carnegie, vilken kan utnyttjas helt eller delvis under 30 dagar från första dagen för handel i Bolagets Stamaktier på NASDAQ OMX First North Premier, att förvärva ytterligare högst 1 000 000 befintliga Stamaktier av Huvudägaren, motsvarande 10 procent av det totala antalet Stamaktier som omfattas av Erbjudandet, till ett pris motsvarande priset i Erbjudandet, för att täcka eventuell övertilldelning i samband med Erbjudandet. Utnyttjas möjligheten till övertilldelning till fullo omfattar Erbjudandet efter full anslutning 11 000 000 Stamaktier, motsvarande 39,2 procent av Stamaktierna.

Vid fullteckning av nyemissionen kommer antalet aktier i Bolaget att öka med 4 153 333 till 28 801 233 och totala antalet röster öka med 4 153 333 till 28 143 108, vilket motsvarar en utspädning om 16,9 procent av totalt antal aktier och 17,3 procent av rösterna.

Förutsatt full anslutning till Erbjudandet uppgår värdet av Erbjudandet till 300 mkr (330 mkr om möjligheten till övertilldelning utnyttjas till fullo).

Stockholm den 3 februari 2014

Oscar Properties Holding AB (publ)
Styrelsen

Oscar Properties Värdepapper AB
Huvudägaren

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.

Styrelsen för Oscar Properties Holding AB (publ) är ensamt ansvarigt för innehållet i detta prospekt i enlighet med vad som framgår häri. Huvudägaren bekräftar bundenhet av villkoren i Erbjudandet i enlighet med vad som framgår av detta prospekt.

¹⁾ Kostnader i form av ersättning till Managers och uppskattade övriga transaktionskostnader hänförliga till Erbjudandet, vilka belastar Koncernen, beräknas uppgå till cirka 12 mkr.

Bakgrund och motiv

Oscar Properties grundades 2004 av Oscar Engelbert med visionen att skapa bostäder så unika 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 allt sedan dess varit kärnan i verksamheten. Sedan start har Gruppen producerat cirka 600 Bostäder vilka sålts till ett totalt värde om cirka 3,5 mdkr. Gruppens projektportfölj uppgår till 1 710¹⁾ Bostäder, varav 360 Bostäder är under pågående produktion.

Under våren 2013 genomförde Oscar Properties en riktad emission av Preferensaktier med efterföljande spridning och notering på NASDAQ OMX First North Premier.

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

Oscar Properties styrelse, tillsammans med Huvudägaren, ser Erbjudandet och noteringen av Bolagets Stamaktier på NASDAQ OMX First North Premier som ett naturligt nästa steg i Oscar Properties utveckling. Vidare är det styrelsens avsikt att initiera förberedelsearbetet för ett listbyte till NASDAQ OMX Stockholm Small Cap under andra halvåret 2014, med avsikten att ansöka om ett sådant listbyte under första halvåret 2015. Genom nyemissionen ökar Oscar Properties möjligheter att tillvarata den positiva marknadsutvecklingen, med fortsatt stor efterfrågan på unika och moderna boenden, och att framgångsrikt utveckla den befintliga projektportföljen samtidigt som Bolaget får en finansiell beredskap att tillvarata nya lönsamma projekt. Nettolikviden av nyemissionen är därmed tänkt att främst användas till nya konverteringsprojekt och nybyggnadsprojekt. Härutöver bedöms en notering av Bolagets Stamaktier ge en ökad uppmärksamhet och ett stärkt förtroende från befintliga och potentiella kunder, leverantörer, medarbetare, media samt investerare. Detta medför stimulerande krav på organisationen och en ökad kunskap om Oscar Properties.

Oscar Properties styrelse, tillsammans med Huvudägaren, har av dessa skäl gjort bedömningen att en notering av Bolagets Stamaktier, samt nyemissionen av nya Stamaktier, innebär förbättrade finansiella förutsättningar att utveckla verksamheten och stärker Bolagets ställning. Oscar Properties styrelse har därför ansökt, och erhållit godkännande, under förutsättningen att spridningskravet för Bolagets Stamaktier uppfylls, om en notering av Bolagets Stamaktier på NASDAQ OMX First North Premier.

Stockholm den 3 februari 2014

Oscar Properties Holding AB (publ)
Styrelsen

1) Oscar Properties andel av projektportföljen är 56 procent, baserat på antalet bostäder.

Villkor och anvisningar

I syfte att underlätta beskrivningen av Erbjudandet görs i detta avsnitt ingen åtskillnad mellan de nyemitterade Stamaktierna och de Stamaktier som erbjuds till försäljning av Huvudägaren.

Erbjudandet

Erbjudandet omfattar högst 10 000 000 Stamaktier och är uppdelat i två delar:

- Erbjudandet till allmänheten i Sverige¹⁾
- Det institutionella erbjudandet²⁾

Utfallet av Erbjudandet kommer att offentliggöras genom pressmeddelande senast den 14 februari 2014.

Övertilldelningsoption

Huvudägaren utfärdar en option till Carnegie, vilken kan utnyttjas helt eller delvis under 30 dagar från första dagen för handel i Bolagets Stamaktier på NASDAQ OMX First North Premier, att förvärva ytterligare högst 1 000 000 befintliga Stamaktier av Huvudägaren, motsvarande 10 procent av det totala antalet Stamaktier som omfattas av Erbjudandet, till ett pris motsvarande priset i Erbjudandet, för att täcka eventuell övertilldelning i samband med Erbjudandet.

Fördelning av Stamaktier

Fördelning av Stamaktier till respektive del av Erbjudandet kommer att ske med beaktande av efterfrågan. Fördelningen kommer att beslutas av styrelsen och Huvudägaren för Oscar Properties i samråd med Managers.

Erbjudandepris

Priset i Erbjudandet har fastställts till 30 kr per Stamaktie. Priset har fastställts av Huvudägaren och styrelsen för Oscar Properties, i samråd med Managers, baserat på bedömd efterfrågan från institutionella investerare efter en form av anbudsförfarande som genomförts under perioden 30 januari – 3 februari 2014. Courtage utgår ej.

Erbjudandet till allmänheten

Anmälan

Anmälan om förvärv av Stamaktier inom ramen för erbjudandet till allmänheten ska ske under perioden från och med den 5 februari 2014 till och med den 12 februari 2014 klockan 17.00. Anmälan ska avse lägst 300 Stamaktier och högst 35 000 Stamaktier³⁾, i jämna poster om 100-tal Stamaktier. Anmälan ska göras på särskild anmälningssedel som kan erhållas från Carnegie, Swedbank eller Oscar Properties. Anmälningssedeln finns även tillgänglig på Oscar Properties hemsida (www.oscarproperties.se).

oscarproperties.se), Carnegies hemsida (www.carnegie.se), Swedbanks hemsida (www.swedbank.se/prospekt) och Avanzas hemsida (www.avanza.se).

Anmälan måste ha inkommit senast den 12 februari 2014 klockan 17.00. Anmälan som skickas via post måste sändas i god tid. För sent inkommen anmälan liksom ofullständig eller felaktigt ifylld anmälningssedel kan komma att lämnas utan avseende. Inga ändringar eller tillägg får göras i förtryckt text. Endast en anmälan per person får göras och endast den anmälan som först inkommit beaktas. Observera att anmälan är bindande. Styrelsen och Huvudägaren för Oscar Properties, i samråd med Managers, förbehåller sig rätten att förlänga anmälningssedeln. Sådan eventuell förlängning kommer att offentliggöras genom ett pressmeddelande senast klockan 08.00 den 14 februari 2014.

Anmälan via Carnegie

Den som anmäler sig för förvärv av Stamaktier genom Carnegie måste ha VP-konto, servicekonto eller värdepappersdepå hos valfritt svenskt kontoförande institut, eller värdepappersdepå alternativt investeringssparkonto hos Carnegie.

Den som har en depå med specifika regler för värdepapperstransaktioner, exempelvis investeringssparkonto eller kapitalförsäkring, måste kontrollera med den bank eller institut som för kontot om detta är möjligt. Anmälan ska göras via den bank eller institut som för kontot.

Anmälningar ska skickas alternativt lämnas till:

Carnegie Investment Bank AB (publ)
Transaction Support
Regeringsgatan 56
103 38 Stockholm

Anmälan via Swedbank

Den som anmäler sig för förvärv av Stamaktier hos Swedbank måste antingen ha ett VP-konto eller värdepappersdepå hos ett valfritt värdepappersinstitut eller ha en värdepappersdepå alternativt investeringssparkonto hos Swedbank eller sparbanker.

Den som har en depå med specifika regler för värdepapperstransaktioner, exempelvis investeringssparkonto eller kapitalförsäkring, måste kontrollera med den bank eller institut som för kontot om detta är möjligt. Anmälan ska göras via den bank eller institut som för kontot.

Kunder i Swedbank eller sparbanker kan anmäla sig via internetbanken, Telefonbanken (personlig service), sin rådgivare, personliga mäklare eller Affärscenter Aktiehandel.

1) Till allmänheten räknas privatpersoner och juridiska personer i Sverige som anmäler sig för förvärv av högst 35 000 Stamaktier.

2) Till institutionella investerare räknas privatpersoner och juridiska personer som anmäler sig till förvärv av fler än 35 000 Stamaktier.

3) Den som anmäler sig för förvärv av fler än 35 000 Stamaktier ska kontakta Carnegie eller Swedbank i enlighet med vad som anges i avsnittet "Anmälan – Det institutionella erbjudandet".

Anmälan ska annars göras via den särskilt upprättade anmälningssedeln och lämnas till något av Swedbanks eller sparbankers kontor i Sverige alternativt skickas till:

Swedbank AB (publ)
Emissioner E676
105 34 Stockholm

För investeringssparkonto hos Swedbank eller sparbanker gäller följande: Om anmälan resulterar i tilldelning kommer Swedbank, med säkerhet i den likvid som hålls tillgänglig på anslutet investeringssparkonto, att förvärva motsvarande antal Stamaktier i Erbjudandet för vidareförsäljning till dig för det pris som gäller enligt Erbjudandet. Om anmälan görs via ett investeringssparkonto måste likvida medel under perioden från och med 12 februari 2014 klockan 17.00 till och med 19 februari 2014 klockan 24.00 motsvara lägst det belopp som anmälan avser. Detta innebär att kontoinnehavaren förbinder sig att hålla beloppet tillgängligt på angivet investeringssparkonto under nämnda perioden och att innehavaren är medveten om att ingen tilldelning av Stamaktier sker om beloppet inte är tillräckligt under tidsperioden. För de som inte erhåller tilldelning kommer medlen vara fritt tillgängliga snarast efter tilldelningen. Medel som inte är tillgängliga kommer även under den angivna perioden att berättiga till ränta i enlighet med villkoren för det investeringssparkonto som angivits i anmälan.

Anmälan via Avanza

Den som är depå- och internetkund hos Avanza Bank AB ("Avanza") ska anmäla sig via Avanzas internetjänst. Anvisningar om detta kan erhållas på www.avanza.se. Anmälan via Avanzas internetjänst kan göras från och med den 4 februari till och med den 12 februari klockan 17.00.

Tilldelning

Tilldelningen är inte beroende av när under anmälningssperioden anmälan inges. I händelse av överteckning kan tilldelning komma att ske med ett lägre antal Stamaktier än anmälan avser eller helt utebli. Tilldelning kan helt eller delvis komma att ske genom slumpmässigt urval. Tilldelning kommer endast att ske i jämnt 100-tal Stamaktier och lägst motsvarande 300 Stamaktier. Härutöver kan vissa kunder i Carnegie, Swedbank och sparbanker komma att särskilt beaktas vid tilldelning. Tilldelning kan ske till anställda i Oscar Properties och Swedbank, dock utan att dessa prioriteras. Tilldelningen till anställda i Swedbank sker i sådant fall i enlighet med Svenska Fondhandlareföreningens regler och Finansinspektionens föreskrifter.

Besked om tilldelning och likvid

Tilldelning beräknas ske omkring den 14 februari 2014. Snarast därefter kommer avräkningsnota att sändas ut till dem som erhållit tilldelning i Erbjudandet. De som inte tilldelats Stamaktier får inget meddelande. Besked om tilldelning beräk-

nas kunna lämnas från och med klockan 09.00 den 14 februari 2014, för anmälningar inkomna till Carnegie på telefonnummer 08-588 686 60 och för anmälningar inkomna till Swedbank från respektive bankkontakt, alternativt genom internetbanken. För att få besked om tilldelning måste följande anges: namn, personnummer/organisationsnummer samt VP-konto eller depånummer hos bank eller annat värdepappersinstitut.

Förvärvade och tilldelade Stamaktier ska betalas kontant enligt instruktioner på avräkningsnotan, dock senast den 19 februari 2014. För investeringssparkonto hos Swedbank, se tidigare särskilda instruktioner.

De som anmält sig via internetbanken hos Avanza erhåller besked om tilldelning genom upprättande av nota på angivet konto, vilket beräknas ske senast den 17 februari 2014.

Bristande och felaktig betalning

Om full betalning inte görs i rätt tid, kan tilldelade Stamaktier komma att överlåtas till annan. Skulle försäljningspriset vid sådan överlåtelse understiga priset i Erbjudandet, kan den som ursprungligen erhöll tilldelning av Stamaktier i Erbjudandet få svara för mellanskillnaden.

Det institutionella erbjudandet

Anmälan

Anmälan om förvärv av aktier inom ramen för det institutionella erbjudandet ska ske under perioden 5 februari – 13 februari 2014. Styrelsen och Huvudägaren för Oscar Properties, i samråd med Managers, förbehåller sig rätten att förkorta samt att förlänga anmälningssperioden i det institutionella erbjudandet. Sådant eventuellt förlängning kommer att offentliggöras genom ett pressmeddelande senast klockan 08.00 den 14 februari 2014. Anmälan ska ske till Carnegie eller Swedbank i enlighet med särskilda instruktioner.

Tilldelning

Beslut om tilldelning av Stamaktier fattas av styrelsen och Huvudägaren för Oscar Properties efter samråd med Managers, varvid målet kommer att vara att uppnå en god institutionell ägarbas och en bred spridning av Stamaktierna bland allmänheten för att möjliggöra en regelbunden och likvid handel med Oscar Properties Stamaktier på NASDAQ OMX First North Premier. Fördelning bland de institutioner som lämnat intresseanmälan sker helt diskretionärt.

Besked om tilldelning och likvid

Institutionella investerare beräknas senast den 14 februari 2014 i särskild ordning erhålla besked om tilldelning, varefter avräkningsnotor utsänds. Full betalning för tilldelade Stamaktier ska erläggas kontant senast den 19 februari 2014. Observera att om full betalning inte görs i tid, kan tilldelade Stamaktier komma att överlåtas till annan. Skulle försäljningspriset vid

sådan överlåtelse understiga priset enligt Erbjudandet kan den som erhöll tilldelning av Stamaktier i Erbjudandet få svara för mellanskillnaden. Felaktigt inbetalt belopp kommer att återbetalas, ingen ränta kommer att utbetalas för överskjutande belopp.

Registrering och redovisning av tilldelade och betalade Stamaktier

Registrering hos Euroclear av tilldelade och betalda Stamaktier beräknas, för såväl allmänheten som för institutionella investerare, ske senast den 19 februari 2014, varefter Euroclear Sweden sänder ut en VP-avi som utvisar det antal Stamaktier i Oscar Properties som har registrerats på mottagarens VP-konto. Avisering till aktieägare vars innehav är förvaltarregistrerat sker i enlighet med respektive förvaltares rutiner.

Notering

Styrelsen för Oscar Properties har ansökt, och erhållit godkännande, om notering av Oscar Properties Stamaktier på NASDAQ OMX First North Premier, under förutsättning att spridningskravet för Bolagets Stamaktier uppfylls. Handeln beräknas påbörja senast den 17 februari 2014. Detta innebär att handel kommer att påbörjas före Stamaktier överförs till förvärvarens VP-konto eller värdepappersdepå och i vissa fall före avräkningsnota erhållits – se "Viktig information rörande möjligheten att sälja tilldelade Stamaktier". Det innebär vidare att handel kommer att påbörjas före villkoren för Erbjudandets fullföljande uppfyllts. Handeln kommer att vara villkorad härav och om Erbjudandet inte fullföljs, ska eventuella levererade Stamaktier återlämnas och eventuella betalningar återgå. Handel som äger rum den 17 februari 2014 beräknas ske med leverans och likvid den 19 februari 2014.

Stabilisering

I samband med Erbjudandet kan Carnegie komma att genomföra transaktioner på NASDAQ OMX First North Premier som stabiliserar Stamaktiens marknadspris eller håller detta pris på en nivå som avviker från vad som annars skulle gälla på marknaden. Se vidare avsnittet "Legala frågor och övrig information – Stabiliseringsåtgärder".

Rätt till utdelning

Stamaktierna medför rätt till utdelning för första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter noteringen. Eventuell utdelning betalas ut efter beslut av bolagsstämman. Detta ombesörjs av Euroclear eller för förvaltarregistrerade innehav i enlighet med respektive förvaltares rutiner. Rätt till utdelning tillfaller den som på den av bolagsstämman fastställda avstämningsdagen var registrerade som ägare i den av Euroclear förda aktieboken. Beträffande avdrag för svensk preliminärskatt, se avsnittet "Skattefrågor i Sverige". Se även avsnittet "Verksamhetsbeskrivning – Finansiella mål – Utdelningspolicy".

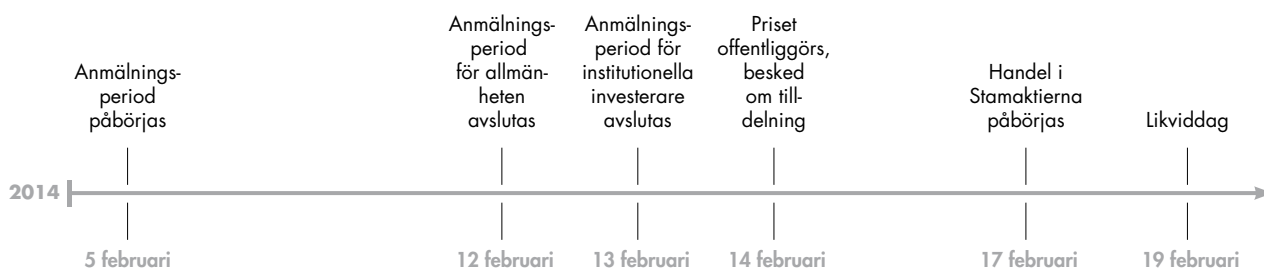
Villkor för Erbjudandets fullföljande

Erbjudandet är villkorat av att Oscar Properties erhåller en nyemissionslikvid om minst cirka 124,6 mkr samt att Carnegie och Swedbank träffar avtal om placering av Stamaktier i Oscar Properties, vilket förväntas äga rum omkring den 13 februari 2014, och att vissa villkor i avtalet uppfylls, att avtalet inte sägs upp samt att spridningskravet uppfylls. Om ovan angivna villkor inte uppfylls och om avtalet sägs upp kan Erbjudandet avbrytas. I sådant fall kommer vare sig leverans av eller betalning för Stamaktier genomföras under Erbjudandet. Ett eventuellt återkallande av Erbjudandet kan senast ske den 14 februari 2014. Se även "Legala frågor och övrig information – Placeringsavtal".

Övrigt

Carnegie och Swedbank bistår Emittenten med vissa administrativa tjänster kring Emissionen. Att Carnegie och Swedbank är Managers innebär inte i sig att bankerna betraktar den som anmält sig i Erbjudandet ("förvärvaren") som kund hos banken för placeringen. Förvärvaren betraktas för placeringen som kund hos bankerna endast om den har lämnat råd till förvärvaren om placeringen eller annars har kontaktat förvärvaren individuellt angående placeringen eller om förvärvaren har anmält sig via bankernas kontor eller internetbankerna. Följden av att bankerna inte betraktar förvärvaren som kund för placeringen är att reglerna om skydd för investerare i lagen om värde-

– TIDSPLAN –



pappersmarknaden inte kommer att tillämpas på placeringen. Detta innebär bland annat att varken så kallad kundkategorisering eller så kallad passandebedömning kommer att ske beträffande placeringen. Förväraren ansvarar därmed själv för att denne har tillräckliga erfarenheter och kunskaper för att förstå de risker som är förenade med placeringen.

Information om behandling av personuppgifter

Den som förvärvar Stamaktier i Erbjudandet kommer att lämna in personuppgifter till Carnegie och Swedbank. Personuppgifter som lämnas till Carnegie och Swedbank kommer att behandlas i datasystem i den utsträckning som behövs för att

tillhandahålla tjänster och administrera kundengagemang. 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 Carnegie och Swedbank samarbetar. Information om behandling av personuppgifter lämnas av Carnegies och Swedbanks kontor, vilka också tar emot begäran om rättelse av personuppgifter.

Adressinformation kan komma att inhämtas av Carnegie och Swedbank genom en automatisk datakörning hos Euroclear.



Vision Helix & Innovationen, Hagastaden



Läderfabriken, Järla Sjö

VD har ordet

När jag grundade Oscar Properties 2004 var min vision att tillföra nyskapande arkitektur, högre kvalitet och större variation i Stockholms bostadsutbud. Jag ville förena moderna internationella influenser med stadens historiska värden och unika lägen vid vatten och sjöar.

Vårt koncept har mottagits väl av Stockholmarna och projekten har sålt slut oavsett konjunkturläge. När vi till exempel lanserade vårt projekt i den gamla Luma-fabriken i Hammarby Sjöstad, mitt i finanskrisen, var intresset så stort att folk campade utanför byggnaden fyra dygn före säljstarten. Sedan start har Gruppen producerat cirka 600 Bostäder och sålt för cirka 3,5 mdkr samt visat lönsamhet även i sämre tider. Vår finansieringsmodell med delägda intresseföretag, och separata projektbolag som vart och ett står på egna ben, begränsar risk och bidrar till ett effektivt kapitalutnyttjande.

Idag är vi en av de största bostadsutvecklarna innanför tullarna i Stockholm. Vi erbjuder affärsmöjligheter och spännande samarbeten i en utsträckning som vi tidigare aldrig har upplevt. Numera har vi också erfarenhet, kunskap och resurser som gör att vi kan agera snabbt på de möjligheter som vi bedömer som mest intressanta. Vi har kartlagt en betydande del av Stockholms fastighetsbestånd innanför tullarna, har en god inblick i planförutsättningarna, och vi har en väldigt god förståelse för vilka projekt som är genomförbara såväl byggnadstekniskt som ekonomiskt.

Efterfrågan på våra moderna och unika boenden i attraktiva lägen är fortsatt stor samtidigt som utbudet är begränsat. Därtill finns det generellt en stor och ökande efterfrågan på bostäder i Stockholm från en ökande befolkningstillväxt. I vårt projekt Karlavägen 76 uppnådde vi ett genomsnittligt försäljningspris på drygt 100 000 kronor per kvadratmeter. Det är mer än 20 procent högre än snittpriset i området och ett tydligt tecken på det unika mervärdet i de boendekoncept vi erbjuder.

Vid en första anblick kan vårt koncept tyckas vara lätt att kopiera. Men omsorgen om våra kunders vardag stannar inte vid attraktiva lägen, exklusiva materialval eller ens inom bostadens väggar. Det som särskiljer Oscar Properties är känslan av något helt unikt. Vi står för ett nytänkande och vi ska fortsätta att ligga i framkant även när konkurrensen tilltar.

Fram till och med 2015 räknar Gruppen med att starta produktionen av ytterligare cirka 820 Bostäder. Därför har vi den senaste tiden rekryterat flera nya medarbetare till vår organisation. Sedan 2011 driver vi byggverksamheten i egen regi för att kunna kontrollera hela byggprocessen och säkerställer därmed den rätta Oscar Properties-kvaliteten vid både konvertering och nybyggnation samtidigt som vi överför kompetens och erfarenhet från ett projekt till ett annat.

Oscar Properties Preferensaktier är sedan tidigare noterade på NASDAQ OMX First North Premier, men vi tror att Bolagets framtida tillväxt gynnas av en notering även av Stamaktierna. Med bättre tillgång till kapitalmarknaden kan vi fortsätta erbjuda Stockholmarna boenden som är så unika att man vid en flytt aktivt söker sig till en Oscar Properties-byggnad.

Oscar Engelbert,
Verkställande Direktör

Marknadsöversikt

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

Konvertering till bostäder

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

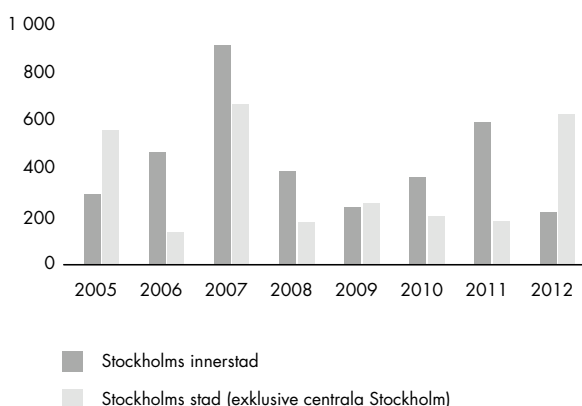
Totalt tillkom cirka 850 bostäder genom om- och tillbyggnation i Stockholms stad under 2012, motsvarande cirka 16 procent av det totala tillskottet av bostäder i Stockholms stad under året.¹⁾ Det vanligaste objektet för om- och tillbyggnation var ur lokalyta, vilket exempelvis inkluderar både kontorslokaler och industrilokaler, där cirka 25 000 kvm lokalyta konverterades till cirka 660 nya bostäder i Stockholms stad under 2012.¹⁾

I Stockholm finns ett stort utbud av byggnader med intressant arkitektur som lämpar sig väl för konvertering till bostäder, vilket gör att det kontinuerligt uppstår nya intressanta konverteringsobjekt på marknaden.

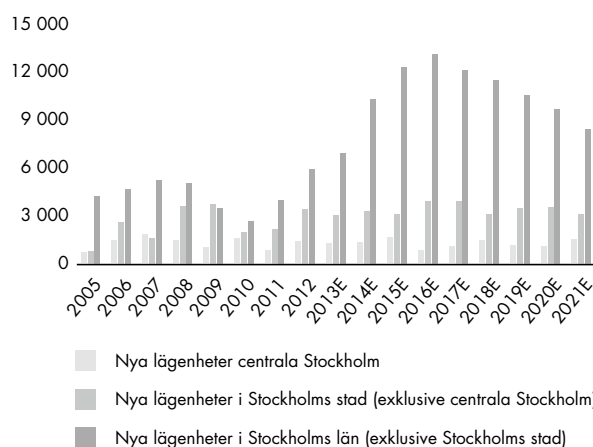
Nybyggnation av bostäder

Nybyggnationen i Stockholm har ökat efter ett antal svagare år i samband med de senaste årens finansiella oro. Sedan 2005 har bostadsbeståndet i Stockholms stad respektive Stockholms län (exklusive Stockholms stad) ökat med i genomsnitt cirka 3 900 respektive 4 500 lägenheter per år.¹⁾ Fram till 2021 förväntas bostadsbyggandet i Stockholms stad respektive Stockholms län (exklusive Stockholms stad) uppgå till i genomsnitt cirka 4 800 respektive 10 600 bostäder per år.¹⁾ Andelen nybyggda bostadsrätter i förhållande till totala antalet nybyggda bostäder uppgick under 2012 till cirka 60 procent i Stockholms stad.¹⁾ Generellt finns det en stor och ökande efterfrågan på bostäder i Stockholm, främst drivet av en ökad befolkning, vilket gynnar nybyggnation och skapar möjligheter till intressanta nybyggnadsprojekt.

– NETTOTILLSKOTT AV BOSTÄDER GENOM OM- OCH TILLBYGGNATION I STOCKHOLM –



– KALKYLERADE ANTALET NYA BOSTÄDER –



Källa: Stockholms stad, SCB.

1) Stockholms stad, SCB.

Not: Centrala Stockholm avser i detta Prospekt stadsdelarna Vasastaden/Norrmalm, Östermalm, Södermalm och Kungsholmen.

Drivkrafter

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

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

Makroekonomiska faktorer

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

Sveriges BNP steg med 1,0 procent ¹⁾ under 2012 och förväntas under 2013 ha ökat med 1,0 procent medan prognosen för 2014 är en ökning om 2,4 procent. ²⁾ Tillväxten sker mot bakgrund av såväl förbättrad omvärldskonjunktur som en stark underliggande svensk ekonomi.

Stockholm har historiskt sett haft en starkare ekonomisk tillväxt än Sverige som helhet. I relation till resterande Sverige har Stockholm bättre förutsättningar med högre befolkningstillväxt, högre sysselsättning samt fler invånare med eftergymnasial utbildning. ³⁾ Idag bor 22 procent av Sveriges befolkning i Stockholmsregionen som väntas bidra med cirka 40 procent av den ekonomiska tillväxten i Sverige fram till 2030. ⁴⁾ Enligt EUs statistikenhet Eurostat, som sammanställer statistik för regional BNP per invånare, är Stockholm Europas nionde rikaste region.

Sysselsättningsgraden i Stockholms stad har historiskt varit mindre konjunktorkänslig än i övriga Sverige. Under tredje kvartalet 2013 uppgick sysselsättningsgraden i Stockholms stad till cirka 74 procent, jämfört med 67 procent i Sverige. ¹⁾ Lönenivån mellan 2005 till andra kvartalet 2013 har ökat med 55 procent i Stockholms stad jämfört med 46 procent i Sverige under perioden. ¹⁾

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

Befolkningsutveckling

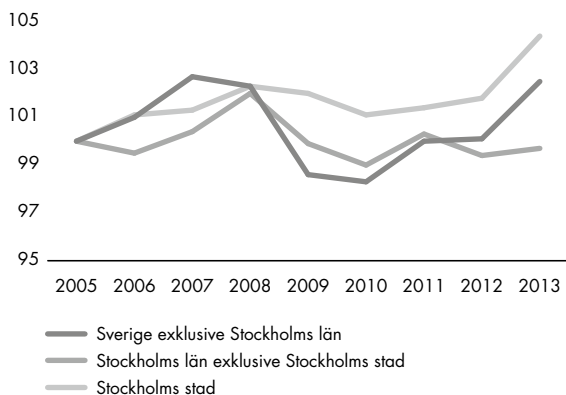
Befolkningstillväxten i regionen är en stark drivkraft för såväl konvertering som nybyggnation av bostäder. Befolkningstillväxten i Stockholm har varit högre än i resterande Sverige sedan 2001. I november 2013 var befolkningen i Stockholms stad cirka 900 000 och för 2021 är prognosen 1 010 000. ⁴⁾ Detta är en ökning om mer än 100 000, vilket storleksmässigt motsvarar omkring ett halvt Uppsala.

Befolkningstillväxten i Stockholm driver efterfrågan på boende och skapar behov av nya bostäder. I takt med befolkningstillväxten de kommande åren förväntas även bostadsbyggandet öka. ⁴⁾ (Se graf över befolkningsutvecklingen på efterföljande sida.)

Stockholms stadsutveckling

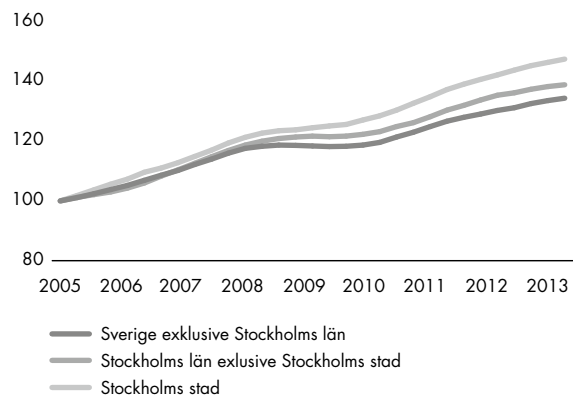
En parameter för att skapa förutsättningar för en fungerande bostadsmarknad i en växande region är stadsutveckling. Totalt fanns det cirka 450 000 respektive cirka 460 000 bostäder i Stockholms stad respektive Stockholms län (exklusive Stockholms stad) vid årsskiftet 2012/2013. ¹⁾ För att möta den ökade

– SYSSELSÄTTNINGsutveckling (INDEX=100) –



Källa: SCB. Kalkylerad sysselsättning för Sverige baserat på sysselsättning för Sverige exklusive Stockholms län. Kalkylerad sysselsättning för Stockholms län baserat på sysselsättning för Stockholms län exklusive Stockholms stad. Statistik till och med tredje kvartalet 2013.

– LÖNESUMMAutveckling (INDEX=100) –



Källa: SCB. Rullande fyra kvartal. Kalkylerad lönesumma för Sverige baserat på lönesumma för Sverige exklusive Stockholms län. Kalkylerad lönesumma för Stockholms län baserat på lönesumma för Stockholms län exklusive Stockholms stad. Statistik till och med andra kvartalet 2013.

1) SCB, Riksbanken.

2) Konjunkturinstitutet.

3) Stockholms Handelskammare.

4) SCB, Stockholms stad.

efterfrågan förväntas det kalkylerade bostadsbeståndet att uppgå till cirka 490 000 respektive cirka 543 000 bostäder i Stockholms stad respektive Stockholms län (exklusive Stockholms stad) år 2021.¹⁾

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

För att underlätta förtätning av staden är ombyggnation genom konvertering av omoderna kommersiella lokaler till bostäder ett naturligt alternativ. Ansökningar om ändrad detaljplan för att möjliggöra konvertering till bostäder är således ofta uppskattade.

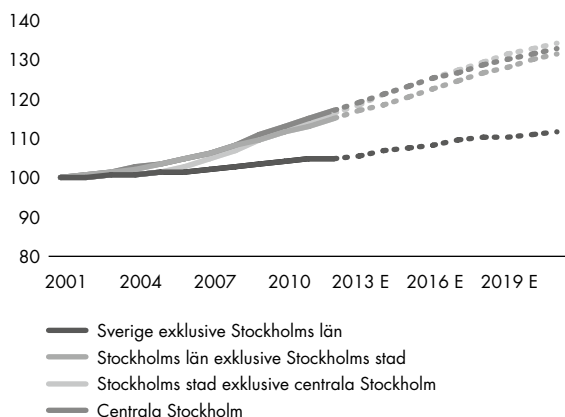
Byggnadsbeståndet behöver kontinuerligt rustas upp och moderniseras för att möta marknadens förändrade krav. Kostnaden för fastighetsägaren att modernisera lokalerna för företags nya behov är ofta högre än vad hyresgästen är villig att betala. Vidare föreligger en stor diskrepans mellan kontorshyrorna i de mest attraktiva lägena i centrala Stockholm och lägen utanför centrala Stockholm, vilket gör att konvertering till bostäder blir ett naturligt alternativ för att lösa vakanser i byggnader med omoderna, ineffektiva och svåruthyrda lokaler. Genomsnittshyran för kontor belägna i Stockholm Central Business District (CBD) uppgick under andra kvartalet 2013 till cirka 4 400 kronor per kvm jämfört med genomsnittshyran för kontor utanför Stockholm CBD som vid samma tidpunkt uppgick till cirka 2 400 kronor per kvm.²⁾ Exempel på företag som har

flyttat ut sina kontor, eller beslutat om att flytta ut sina kontor från centrala Stockholm är, Skandia, Vattenfall, Swedbank, Apoteket, Skatteverket och Structor.

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

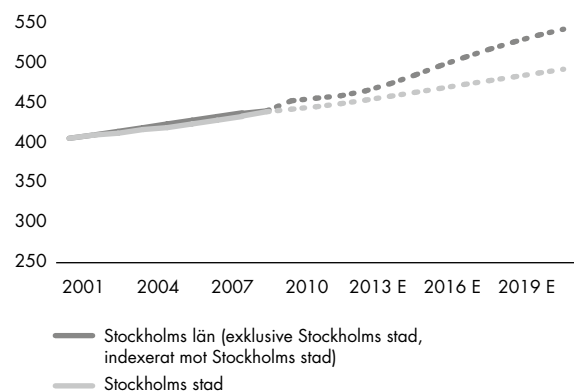
Totalt finns det i dagsläget cirka 55 projekt i Stockholms stad, vilka kommer att skapa cirka 70 000 nya bostäder.³⁾ Prioriterade bostadsområden i Stockholms stad är till exempel Norra Djurgårdsstaden, Hagastaden, Västra Kungsholmen och Slakthusområdet i Johanneshov. Vidare finns det inom ramen för Stockholms stads långsiktiga översiktsplan fler planer på ytterligare nybyggnationer för att möta den ökade efterfrågan. Nyligen presenterade Stockholms stad, tillsammans med ett antal kranskommuner, ett förslag på att bygga ut tunnelbanesystemet och i samband med detta bygga 78 000 nya bostäder.³⁾ I januari 2014 presenterade Stockholms finansborgarråd tillsammans med stadsbyggnadsrådet en plan för byggnation av 140 000 nya bostäder i Stockholm under de kommande 20 åren.⁴⁾

– BEFOLKNINGSUTVECKLING (INDEX=100) –



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

– KALKYLERADE BOSTADSBESTÅNDET I STOCKHOLMS STAD OCH LÄN, 1 000-TAL –



Källa: SCB. Lägenheter i Stockholms län och Stockholms stad år 2013E–2021E är beräknade baserat på 2012 års bostadsbestånd adderat med förväntat bostadsbyggande.

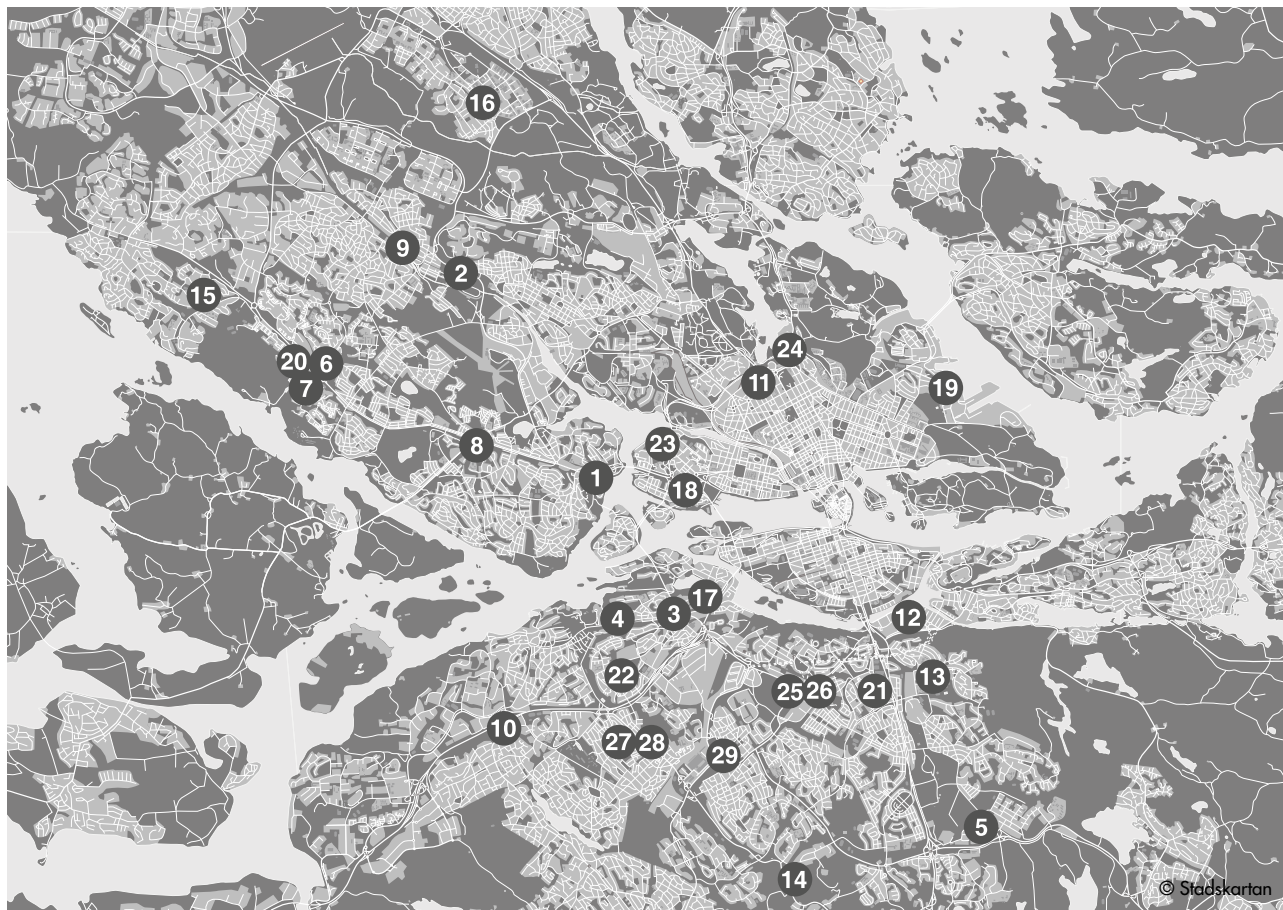
1) SCB, Stockholms stad.

2) Jones Lang LaSalle, Nordic City Report Autumn 2013.

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

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

– URVAL AV NYBYGGNATIONSPROJEKT I STOCKHOLMS STAD¹⁾ –



- | | | | |
|---|---|---|---|
| 1. Område: Alvik
Antal bostäder: 1 500–3 000
Status: Planerad | 8. Område: Brommaplan
Antal bostäder: 850
Status: Vision | 15. Område: Johannelund
Antal bostäder: 530
Status: Pågående | 22. Område: Telefonplan
Antal bostäder: 2 000
Status: Pågående |
| 2. Område: Annedal
Antal bostäder:
Boende för 5 000
Status: Pågående | 9. Område: Spånga,
Bromstensstaden
Antal bostäder: 1 100
Status: Ej påbörjad | 16. Område: Kista
Antal bostäder: 2 500–3 000
Status: Vision | 23. Område: Västra Kungsholmen
Antal bostäder: 5 000
Status: Pågående |
| 3. Område: Aspudden-
Midsommarkransen
Antal bostäder: 1 300–1 600
Status: Pågående | 10. Område: Fruängen,
Gyllene Ratten
Antal bostäder: 1 000
Status: Pågående | 17. Område: Liljeholmen-Årstadal
Antal bostäder: 4 000
Status: Pågående | 24. Område: Västra Valhallavägen
Antal bostäder: 500–800
Status: Planerad |
| 4. Område: Axelsberg-Örnsberg
Antal bostäder: 500
Status: Ej påbörjad | 11. Område: Hagastan
Antal bostäder: 5 000
Status: Pågående | 18. Område: Marieberg
Antal bostäder: 1 100
Status: Planerad | 25. Område: Årstafältet
Antal bostäder:
Boende för 10 000
Status: Planerad |
| 5. Område: Bagarmossen-
Skarpnäck
Antal bostäder: 2 500
Status: Ej påbörjad | 12. Område: Hammarby sjöstad
Antal bostäder: 11 000
Status: Pågående | 19. Område: Norra Djurgårds-
staden
Antal bostäder: 12 000
Status: Pågående | 26. Område: Årstastråket
Antal bostäder: 2 000
Status: Planerad |
| 6. Område: Beckomberga
Antal bostäder: 800
Status: Vision | 13. Område: Hammarbyhöjden
Antal bostäder: 1 500–3 000
Status: Ej påbörjad | 20. Område: Räcksta,
Kv. Vattenfallet
Antal bostäder: 1 400
Status: Planerad | 27. Område: Älvsjö centrum
Antal bostäder: 600
Status: Pågående |
| 7. Område: Blackebergsvägen
Antal bostäder: 550–650
Status: Planerad | 14. Område: Högdalen-Farsta
Antal bostäder: ca 900
Status: Planerad | 21. Område: Slakthusområdet
Antal bostäder: 2 500–3 000
Status: Planerad | 28. Område: Älvsjö Kabelverket
Antal bostäder: 580
Status: Ej påbörjad |
| | | | 29. Område: Älvsjö Örby
Antal bostäder: 4 800
Status: Ej påbörjad |

1) Urvalet baseras på de projekt där det planeras över 500 bostäder. Källa: Stockholms stad.

Hushållens betalningsförmåga

Hushållens betalningsförmåga är en viktig parameter för prisutvecklingen på bostadsmarknaden. Hushållens betalningsförmåga påverkas dels av tidigare beskrivna makrofaktorer såsom sysselsättningsutveckling och löneutveckling, där Stockholm uppvisar en stark ekonomisk utveckling, och dels av, under vilka förutsättningar hushållen kan erhålla lånefinansiering samt av bolåneränteutvecklingen.

Räntorna har sedan 2009 legat på en historiskt låg nivå. Riksbankens reporänta uppgick per 31 december 2013 till 0,75 procent och den genomsnittliga bolåneräntan för nya lån fram till november 2013 uppgick till 3,2 procent.²⁾ De låga räntorna har ökat möjligheten för hushåll att erhålla lånefinansiering till fördelaktiga räntekostnader, vilket har haft en positiv effekt på hushållens betalningsförmåga för boende.

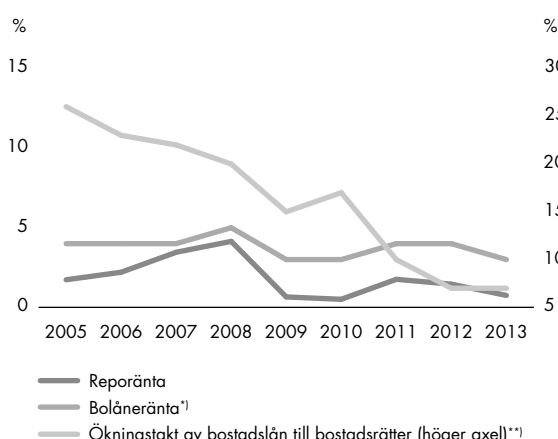
Låga räntenivåer kan dock innebära en oro för ökad skuldsättning hos hushållen. Hushållens skuldkvot i förhållande till disponibel inkomst uppgick 2011 till 167 procent.¹⁾ En faktor som kan förklara den ökade skuldkvoten är, förutom lägre räntor, ett ökat privat bostadsägande där bostadsrätter har ökat i förhållande till hyresrätter. Samtidigt har hushållens skulder i förhållande till finansiella tillgångar, vilket exempelvis inkluderar aktier, banktillgodohavanden och privat pensionsparande, legat stabilt på omkring 34 procent sedan 2005.²⁾ Värdet på hushållens finansiella tillgångar har därmed ökat i

samma takt som skuldsättningen, vilket innebär att hushållens balansräkning, definierat som skulder i förhållande till finansiella tillgångar, varit närmast oförändrad. Detta kan anses vara en indikator på att hushållen har en stabil ekonomi.

Vidare har bolåneinstitut och banker blivit mer restriktiva i sin utlåning till hushållen. Den årliga ökningen av utlåning avseende bostadsrätter var 7 procent till och med november 2013, jämfört med en historisk årlig genomsnittlig ökning om 16 procent sedan 2005.¹⁾ Bolåneinstitut och bankerna genomför en kreditprövning vid upptagande av bostadslån och testar således sina kunders motståndskraft vid höjda boendekostnader genom att exempelvis stresstesta en förhöjd allmän räntenivå. För att få bolån kräver bolåneinstitut och banker vanligtvis att kunden kan klara av räntenivåer som är cirka 3–5 procentenheter över aktuellt ränteläge. Dessa bedömningar bidrar till att skapa en motståndskraft i hushållens betalningsförmåga för boende vid eventuella räntehöjningar.

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

– RÄNTE- OCH LÅNEUTVECKLING –

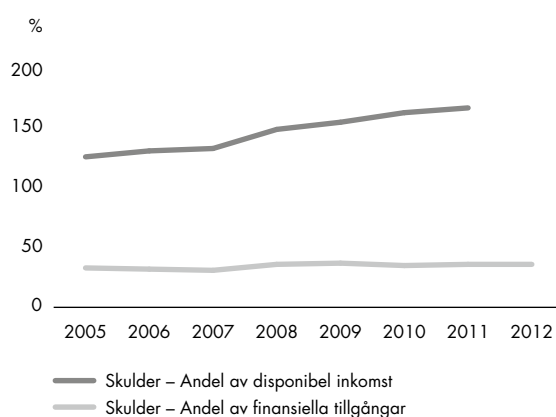


*) Genomsnittlig utlåningsränta på bostadslån till svenska hushåll (inklusive lån med räntebindingstid).

**) Årlig förändring av utlåning till svenska hushåll fördelad på säkerhet i procent.

Källa: SCB, Finansmarknadsstatistik, Riksbanken.

– HUSHÅLLENS SKULDSÄTTNING –



Källa: SCB, Hushållens ställning, Riksbanken.

1) SCB, Finansmarknadsstatistik.

2) SCB, Riksbanken.

Prisutveckling

Viljan att betala för Bostäder har en avgörande betydelse för Oscar Properties lönsamhet. Omsättningen på Bostäder i Stockholm är stor och totalt genomfördes det, exklusive nyproduktion, cirka 34 800 bostadsrättsköp till ett sammanlagt värde om cirka 80,5 mdkr under 2012. Efterfrågan på Bostäder i Stockholm har medfört att priserna på Bostäder har stigit. I centrala Stockholm uppgick genomsnittspriset per kvadratmeter i december 2013 till cirka 67 000 kronor, vilket nästan är en fördubbling sedan 2005 och motsvarar en årlig prisökning om cirka 8,5 procent.¹⁾

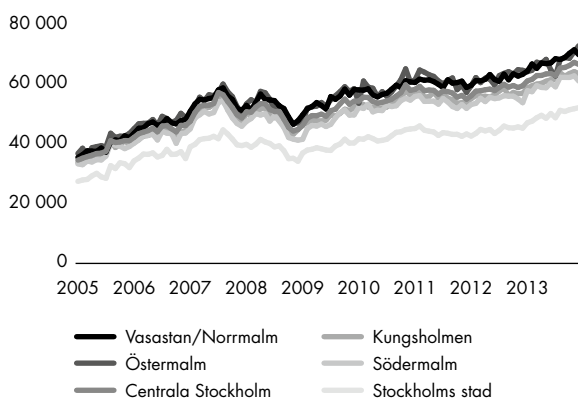
Stadsdelen Östermalm har uppvisat den största ökningen i genomsnittligt pris per kvadratmeter sedan 2005, motsvarande en årlig ökning om cirka 8,9 procent.¹⁾ Högsta genomsnittliga

priset per kvadratmeter återfinns i stadsdelen Östermalm följt av stadsdelen Vasastan/Norrmalm där kvadratmeterpriset i december 2013 uppgick till cirka 73 000 respektive 70 000 kronor.^{1) 2)}

Lägenheter byggda under tidigt 1900-tal, vilket inkluderar sekelskifteslägenheter, har haft de högsta kvadratmeterpriserna sedan 2005. Priset per kvadratmeter för denna stil i centrala Stockholm uppgick i genomsnitt till cirka 74 000 kronor under december 2013. Genomsnittspriset för nyproducerade Bostäder uppgick under samma period till cirka 60 000 kronor per kvadratmeter.¹⁾

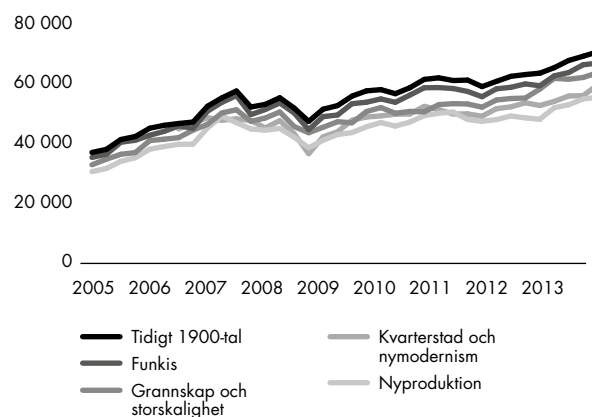
Baserat på dessa drivkrafter och redovisad statistik i detta avsnitt (sidorna 24–29) bedöms hushållens betalningsvilja vara fortsatt god.

– PRIS PER KVADRATMETER, PER STADSDEL –



Källa: Mäklarstatistik.

_ PRIS PER KVADRATMETER CENTRALA STOCKHOLM, PER STIL _



Källa: Mäklarstatistik.

Definitioner stilar: Tidigt 1900-tal avser fastigheter fram till 1920-tal, vilket inkluderar sekelskifte, nationalromantik och klassicism. Funkis avser fastigheter från 1930–1950. Grannskap och storskalighet rör fastigheter från tiden 1950–1975. Kvarterstad och nymodernism avser fastigheter byggda efter 1975.

1) Mäklarstatistik.

2) I stadsdelen Östermalm är Gärdet inkluderat, samt att Bostäderna i genomsnitt är större än i exempelvis Vasastaden.

Konkurrenssituation

I Stockholm finns det ett antal aktörer som är verksamma inom fastighetsutveckling.

På marknaden för konvertering till bostäder finns det ett flertal aktörer som aktivt söker investeringar. För fastigheter i storleksordningen upp till 100 mkr, i värde före investeringar för ombyggnation till bostäder, är det till antalet fler aktiva aktörer. Det är i detta storlekssegment som aktörerna har finansiell och operationell kapacitet att genomföra konverteringsprojekt. För fastigheter över 100 mkr är konkurrensen mer begränsad. Exempel på konkurrenter inom konverteringsmarknaden till bostäder är Alm Equity, Aros Bostad, Lean Equity, Estancia, Trosse och Carlyle Group. Stora byggbolag är för närvarande inte aktiva på konverteringsmarknaden då denna form av projektutveckling inte utgör en del av deras kärnverksamhet. Detta gör att stora byggbolag i de allra flesta fallen inte utgör någon konkurrens.

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

Exempel på övriga konkurrenter är IKANO Fastigheter och HSB.

Oscar Properties position

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

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

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

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



Vision Gasklockan, Norra Djurgårdsstaden

Verksamhetsbeskrivning

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

Verksamhetsbeskrivning

Oscar Properties köper, utvecklar och säljer fastigheter för bostadsändamål i Stockholm. Genom konvertering av byggnader i vilka verksamheter som exempelvis industri-, kontors- eller skolverksamhet tidigare bedrivits, skapar Oscar Properties moderna och unika 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 Oscar Properties-byggnad är den andra lik, och Oscar Properties strävar alltid efter att skapa unika boenden utifrån varje byggnads givna förutsättningar. Även byggnadens gemensamhetsytor omfattas av designkonceptet, med diverse faciliteter och kringsservice för att underlätta vardagen för de boende.

Sedan verksamheten startade 2004, då det före detta posthuset på Fridhemsplan byggdes om till 62 Bostäder, har Gruppens projektportfölj växt till att omfatta 1 710¹⁾ Bostäder fördelade på 15 objekt. 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 producerat och sålt cirka 600 Bostäder med en sammanlagd förädlingsvinst om cirka 715 mkr, motsvarande en förädlingsmarginal om 21 procent. Framgångsrika samarbeten genom intresseföretag bidrar till effektivt kapitalutnyttjande, 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 unika boenden med utgångspunkt i interiöra och exteriöra designkoncept.

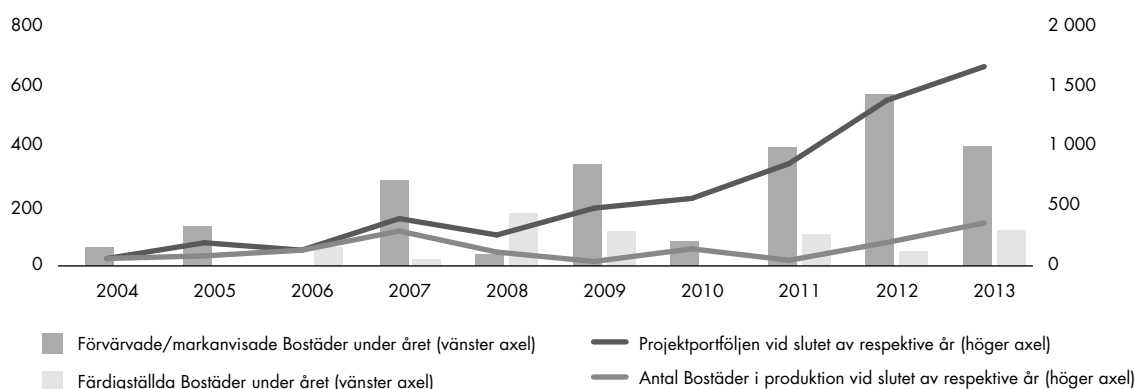
Attraktiv och växande projektportfölj

Gruppen har en växande projektportfölj som uppgår till 1 710¹⁾ Bostäder, varav cirka 1 000¹⁾ Bostäder har tillkommit under de senaste två åren.

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 skapar möjligheter för Oscar Properties att skapa nya unika boenden i Stockholm.

– PROJEKTPORTFÖLJENS UTVECKLING SEDAN 2004²⁾ –



1) Oscar Properties andel av projektportföljen är 56 procent, baserat på andelen bostäder.

2) Avser Gruppens projektportfölj. Diagrammet ovan, vad avser 2013, inkluderar Nybrogatan 57 avseende 41 färdigställda Bostäder och 2 Bostäder i pågående produktion. Diagrammet ovan, vad avser 2013, inkluderar även Chokladfabriken avseende 83 Bostäder som produktionsstartades i januari 2014.



Karlavägen 76, Östermalm

Övergripande strategi och vision

Affärsidé

Köpa, utveckla och sälja fastigheter för bostadsändamål med attraktiva lägen i Stockholm.

Strategi

- Samtliga boenden utvecklade av Oscar Properties ska vara moderna och unika med smarta, och smakfulla lösningar.
- Oscar Properties ska vara aktivt genom 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 unika och 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

Genomsnittlig projektmarginal för genomförda projekt sedan 2004 har uppgått till 17 procent.

Effektivt kapitalutnyttjande och riskspridning

Fastighetsutveckling genom intresseföretag bidrar till ett effektivt kapitalutnyttjande och affärsflöden samt begränsar risk och ger skalfördelar. Ett grundläggande mål är att alla projekt ska drivas i separata projektbolag varigenom risken reduceras för att eventuella problem i individuella projekt sprids till andra projekt.

Koncernens soliditet ska uppgå till lägst 30 procent

Oscar Properties kan dock tillåta att soliditeten understiger 30 procent med beaktande av framtidsutsikterna på medellång sikt och verksamhetens aktuella riskprofil i övrigt. Per 31 december 2013 uppgick soliditeten i Koncernen till 34 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 Stam-aktien 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 skapa moderna Bostäder som var så unika och attraktiva att människor skulle söka sig till en Oscar Properties-byggnad 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 unika boenden utvecklats med utgångspunkt i interiöra och exteriöra designkoncept med förankring i byggnaders historiska ursprung, funktion och arkitektoniska värden.

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

För att säkerställa hög kvalitet, öka kontrollen och få en bättre kostnadskontroll över byggprocessen startades 2011 ett eget byggbolag med funktioner inom framförallt byggledning, projektering, inköp, kalkylering och samordning av underleverantörer.¹⁾

Under våren 2013 genomförde Oscar Properties en riktad emission av Preferensaktier om 125 mkr med efterföljande spridning och notering på NASDAQ OMX First North Premier. I december 2013 emitterade Bolaget Preferensaktier om ytterligare 25 mkr i samband med förvärvet av fastigheten Vega 5.

2013

Emission av Preferensaktier om sammanlagt 150 mkr och notering på NASDAQ OMX First North Premier.

Intresseföretaget Eriksbergs Intressenter AB bildas mellan Oscar Properties och Veidekke.

Projektet Läderfabriken och Karlavägen 76 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.

2011

Byggverksamheten etableras och Oscar Properties Bygg AB bildas.

Projektet Ateljéhuset och Tegelludden färdigställs.

2010

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

2009

Projektet Isprinsessan och Luma 4 färdigställs.

2008

Projektet Bodbetjänten och Stettin 4 färdigställs.

2007

Oscar Properties bildar tillsammans med Skandrenting intresseföretaget Oscar Properties AB.

Projektet Sturen Större 1 färdigställs.

2006

Projektet Posthornet 2 färdigställs.

2004

Verksamheten grundas av Oscar Engelbert.

1) Byggbolaget konsoliderades under 2013 i Bolagets koncernredovisning, se avsnittet "Operationell och finansiell översikt – Förändringar av Koncernstrukturen" för ytterligare information.

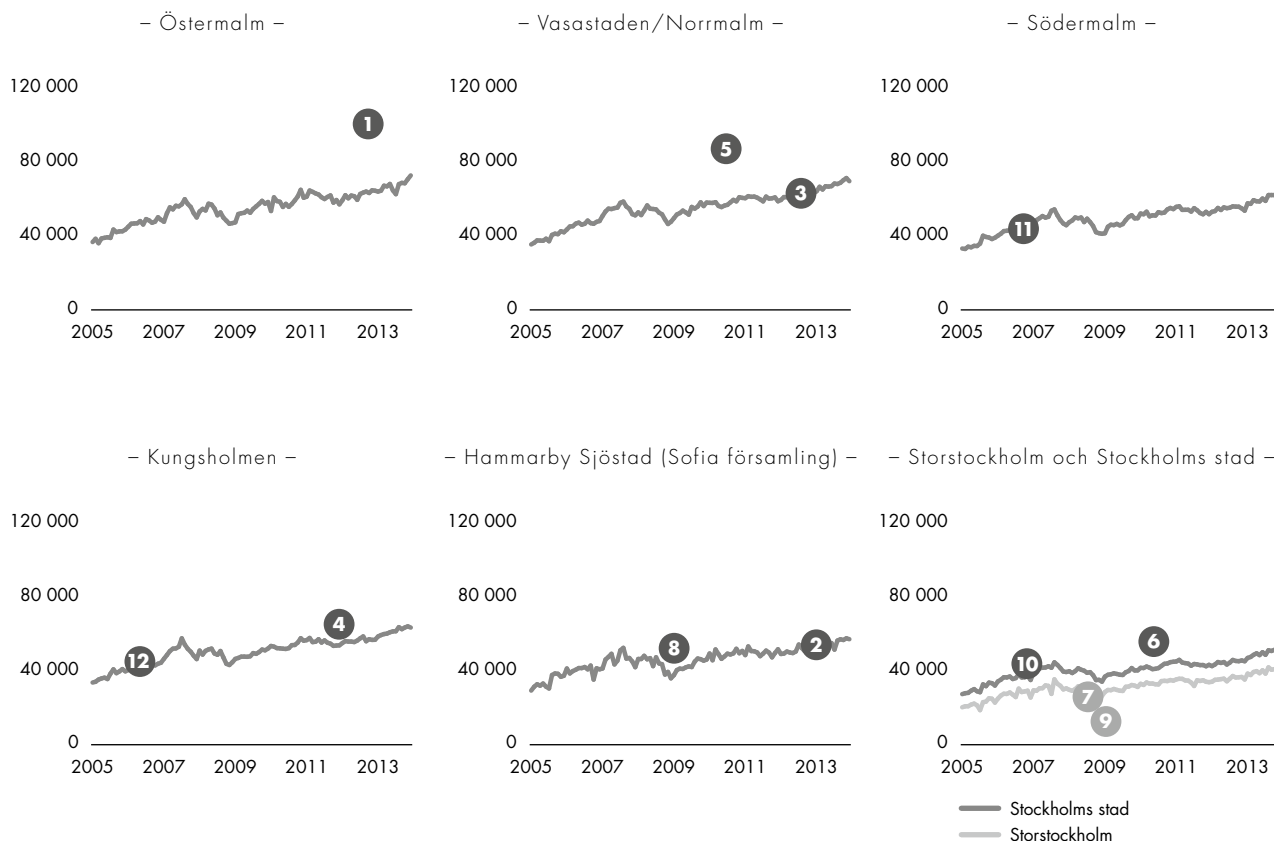
Genomförda projekt

Sedan verksamheten startade har sammanlagt cirka 600 Bostäder färdigställt och sålts till ett totalt värde om cirka 3,5 mkr. Den sammanlagda förädlingsvinsten har uppgått till cirka 715 mkr, motsvarande en genomsnittlig förädlingsmarginal om 21 procent. Härutöver har Gruppen tjänat cirka 140 mkr i vinster från försäljning av förvaltningsfastigheter som ej varit föremål för konvertering till Bostäder innan försäljning.

Efterfrågan på Bostäder producerade av Oscar Properties har varit stor, även under perioder med en svagare bostadsmarknad. I samband med allmän försäljningsstart för flera projekt har potentiella kunder köat i förväg för att få möjlighet att köpa Gruppens Bostäder.

Den goda efterfrågan på de Bostäder som Gruppen producerat återspeglas i försäljningspriset där Bostäderna har sålts till genomsnittspriser överstigande rådande genomsnittspris på bostadsrättsmarknaden inom respektive stadsdel.

– FÖRSÄLJNINGSPRIS PER KVADRATMETER FÖR GENOMFÖRDA PROJEKT AV OSCAR PROPERTIES OCH GRUPPEN I FÖRHÅLLANDE TILL GENOMSNITTLIGT KVADRATMETERPRIS INOM RESPEKTIVE STADSDEL –



Källa: Mäklarstatistik.

Numren i graferna ovan baseras på genomförda projekt vilka även återfinns på efterföljande sidor över genomförda projekt. I respektive graf är genomsnittliga försäljningspriser på kvadratmeter exklusive lån i bostadsrättsföreningen av Oscar Properties projekt utmärkta enligt följande: 1. Karlavägen 76, invid Karlaplan, 102,3 tkr/kvm, 2. Läderfabriken, Järla Sjö, 51,4 tkr/kvm, 3. Kurland, invid Adolf Fredrik kyrka, 64,7 tkr/kvm, 4. Stråhattsfabriken, invid Rådhuset, 66,1 tkr/kvm, 5. Ateljéhuset, Vasaparken, 83,7 tkr/kvm, 6. Tegelludden, Gärdet/Värtahamnen, 56,4 tkr/kvm, 7. Isprinsessan, Mälarhöjden, 28,5 tkr/kvm, 8. Luma, Hammarby Sjöstad, 50,0 tkr/kvm, 9. Bodbetjänten, Gubbängen, 13,6 tkr/kvm, 10. Stettin, Gärdet/Värtahamnen, 41,6 tkr/kvm, 11. Sturen Större, invid Katarina Kyrka, 47,6 tkr/kvm, 12. Posthornet, invid Fridhemsplan, 44,0 tkr/kvm.

Verksamhetsbeskrivning

– ÖVERSIKT GENOMFÖRDA KONVERTERINGAR –

Genomfört projekt	OP:s andel	Antal bostäder	Byggstart	Färdigställande	Projekt-tid	Yta (kvm)		Total investering (mkr) ¹⁾	Försäljningspris (mkr) ²⁾	Försäljningspris tkr/kvm ³⁾	Försäljningspris tkr/kvm ⁴⁾	Förädlingsvinst	Förädlingsmarginal ⁵⁾
						Bostäder	Kommerciellt						
1. Karlavägen 76	35%	21	2012	2013	18 mån	2 717	864	297	365	134	102	68	19%
2. Läderfabriken	50%	56	2012	2013	18 mån	4 886	–	264	291	60	51	27	9%
3. Kurland	50%	8	2011	2012	8 mån	974	–	70	71	73	65	1	1%
4. Stråhattsfabriken	35%	38	2010	2012	18 mån	4 011	936	289	360	90	66	71	20%
5. Ateljéhuset	43%	37	2009	2011	13 mån	3 430	724	278	350	102	84	72	21%
6. Tegeludden	40%	67	2010	2011	20 mån	6 143	549	349	440	72	56	91	21%
7. Isprinsessan	50%	62	2007	2009	16 mån	5 691	–	186	229	40	28	43	19%
8. Luma	35%	54	2007	2009	16 mån	5 315	943	334	349	66	50	15	4%
9. Bodbetjänten	E/T	66	2007	2008	16 mån	4 943	377	96	112	23	14	16	14%
10. Stettin	E/T	110	2006	2008	16 mån	8 730	4 107	303	473	54	42	170	36%
11. Sturen Större	E/T	22	2005	2007	12 mån	2 101	115	73	122	58	48	49	40%
12. Posthornet	E/T	62	2004	2006	18 mån	5 112	1 008	221	311	61	44	90	29%
Totalt		603				54 053	9 623	2 763	3 473			713	21%

– ÖVERSIKT GENOMFÖRDA INVESTERINGAR –

Förvaltningsfastighet	Adress	Område	Delägare	OP:s andel	Yta bostäder kvm	Yta kommersiellt kvm	Förvärvspris (mkr)	Försäljningspris (mkr)	Vinst (mkr)
Dykärret Mindre 12	Björngårdsgatan 14b	Södermalm	Skandrenting	50%	–	2 300	34	70	36
Heimdall 30 ⁶⁾	Norrtullsgatan 41a–43b	Vasastaden	E/T	100%	–	2 393	71	88	17
Krukomakaren 17	Hornsgatan 103	Södermalm	Skandrenting	50%	–	10 000	272	300	28
Guldfisken 4	Kommendörsgatan 16	Östermalm	E/T	100%	–	2 240	82	93	11
Van der Huff 8	Allhelgonagatan 2	Södermalm	Skandrenting	40%	–	6 000	140	175	35
Signalen 1	Folkungagatan 122–124	Södermalm	Skandrenting	50%	–	3 263	85	95	10
Totalt						26 196	684	821	137

1) Exklusive räntekostnader.

2) Inklusive lån i bostadsrättsföreningen.

3) Försäljningspris i förhållande till bostadsyta.

4) Försäljningspris i förhållande till bostadsyta, men exklusive lån i bostadsföreningen.

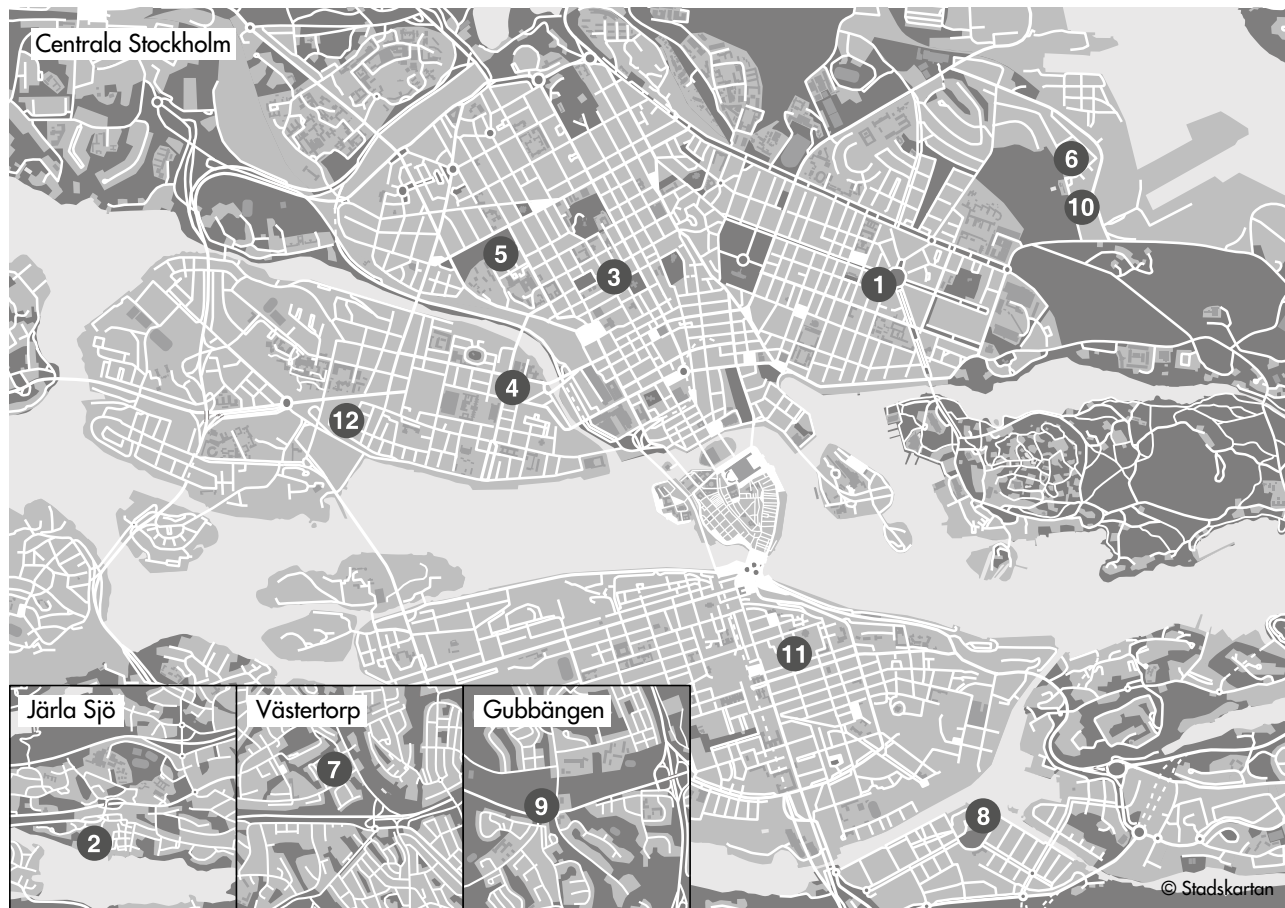
5) Förädlingsvinst (försäljningspris minus total investering) i förhållande till försäljningspris. I de fall den totala bostadsytan ej är såld beräknas förädlingsvinsten på bedömt försäljningspris för ej sålda bostäder. Vad avser Karlavägen 76 är en bostad ännu ej såld.

6) Heimdall 30 avyttrades i December 2013. Frånträde skedde 17 januari 2014 och fastigheten ingår därmed i Koncernens balansräkning per 31 december 2013.

OP = Oscar Properties.

E/T = Ej tillämplig.

– GENOMFÖRDA PROJEKT –



Genomförda projekt

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

Verksamhetsbeskrivning

– GENOMFÖRDA PROJEKT –



1. Karlavägen 76, Östermalm
4. Stråhattsfabriken, Kungsholmen
7. Isprinsessan, Västertorp
10. Stettin, Gärdet

2. Läderfabriken, Järla Sjö
5. Ateljéhuset, Vasastaden
8. Luma, Hammarby Sjöstad
11. Sturen Större, Södermalm

3. Kurland, Vasastaden
6. Tegeludden, Gärdet
9. Bodbetjanten, Gubbängen
12. Posthornet, Kungsholmen

Medarbetare

Organisationen består av medarbetare med en bred bakgrund och erfarenhet inom arkitektur, bygglösning, byggnation och konstruktion, bostadsförsäljning, ekonomi och finans samt fastighetsjuridik. Under 2011 och 2012 fanns det inga anställda i Koncernen då personalen var anställd av ett intresseföretag. Totalt var 19 respektive 36 personer anställda i intresseföretagen under 2011 och 2012. Antalet anställda 2013 uppgick vid årets slut till 47 personer, varav 14 kvinnor. Tabellen nedan visar antal heltidstjänster fördelade på Bolagets fem funktionsområden.

– ANSTÄLLDA I OSCAR PROPERTIES –

	2013
Projektutveckling	3
Design- och konceptutveckling	4
Bygg	26
Marknadsföring och försäljning	6
Centrala stödfunktioner	8
Totalt antal anställda	47

Oscar Properties har genom långsiktigt och målmedvetet arbete skapat ett starkt varumärke och personer med gedigen erfarenhet från fastighetsutvecklingsbranschen söker anställning hos Bolaget. Framöver kommer fokus att vara nyrekryteringar för att förstärka organisationen i allmänhet och byggverksamheten i synnerhet. Vidare arbetar Oscar Properties aktivt med kunskaps- och erfarenhetsåterföring för att utveckla organisationen.

Organisation

Projektutveckling

Funktionen Projektutveckling arbetar aktivt med att identifiera och utvärdera nya projekt och transaktionsmöjligheter och tar tillsammans med övriga funktioner inom Bolaget fram utvärderings- och beslutsunderlag för de affärsmöjligheter som uppkommer. När så erfordras anlitas extern kompetens.

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 en del projekt samarbetar Bolaget med externa arkitekter där förmåga till nytänkande är en viktig förutsättning vid valet av samarbetspartner.

Bygg

För att säkerställa hög kvalitet, öka kontrollen och få en bättre kostnadskontroll över byggprocessen, etablerade Bolaget under 2011 ett eget byggbolag med funktioner inom framförallt bygglösning, projektering, inköp, kalkylering och samordning av leverantörer. Bolaget har väl upparbetade 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. Genom den egna byggverksamheten säkerställs en hög kvalitet med den rätta Oscar Properties-känslan samtidigt som kompetens och erfarenhet överförs från ett projekt till ett annat. Rekryteringar av nyckelpersoner inom funktionen Bygg har gjorts från etablerade byggbolag där såväl ansvariga för byggverksamheten som bygg- och projektledare har lång erfarenhet att driva och genomföra stora projekt.

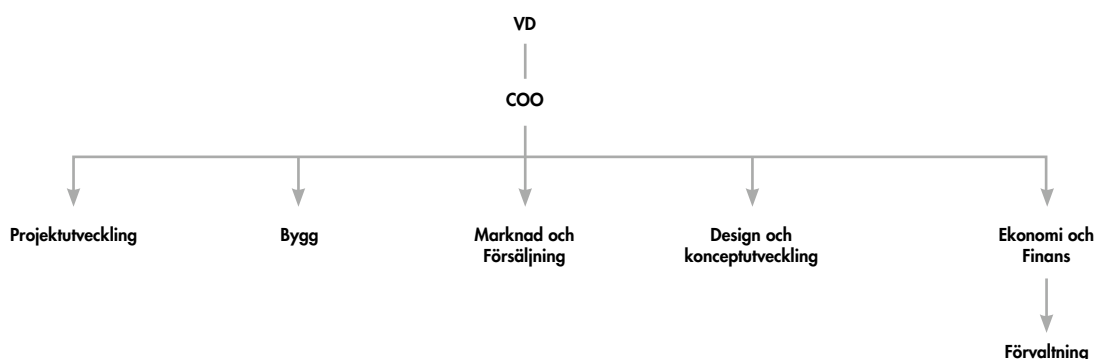
Marknad och försäljning

Funktionen Marknad och försäljning ansvarar för planering och koordinering av säljaktiviteter samt framtagande av marknadsföringsmaterial. Vidare ansvarar funktionen för löpande kontakt med kunder inför tillträde och eftermarknad. Marknad och försäljning samarbetar även med olika reklam- och PR-byråer samt fastighetsmäklare.

Legal struktur

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

– ORGANISATION –



Fastighetsägande intresseföretag

Oscar Properties äger fastigheter och genomför projekt inom konvertering och nybyggnation tillsammans med delägare i intresseföretag. Per 31 december 2013 var Bolaget delägare i fem intresseföretag. Oscar Properties bidrar framförallt med affärsgenerering och projektledning, medan delägarna framförallt bidrar med finansiering och nya projekt.

Oscar Properties bedömer att strukturen med delat ägande i olika konstellationer ger en ökad riskspridning, bidrar till ett effektivt kapitalutnyttjande 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 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 i resultaträkningen redovisas Koncernens andel av förändringar i intresseföretagens nettotillgångar och i balansräkningen redovisas endast Koncernens andel av intresseföretagens eget kapital.

Skandrenting

Oscar Properties AB
– Delägt med Skandrenting AB

Skandrenting har en fastighetsportfölj bestående av cirka 60 fastigheter med ett totalt bokfört fastighetsvärde om cirka 3,5 mdkr. Skandrenting ägs till 100 procent av Erik Selin Fastigheter AB, som också är huvudägare i Fastighets AB Balder med en fastighetsportfölj om cirka 25 mdkr och ett börsvärde om cirka 14 mdkr.

NIAM

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 21 mdkr.



Eriksbergs Intressenter AB
– Delägt med Veidekke Bostad AB

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

Fabege

Projektbolaget Oscarsborg AB
– Delägt med Fabege AB

Fabege är ett av Sveriges största noterade fastighetsbolag med en fastighetsportfölj om knappt 33 mdkr och ett börsvärde på cirka 13 mdkr.

Wallenstam

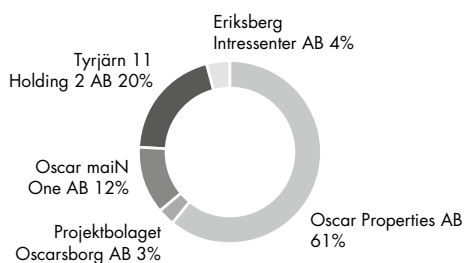
Tyrjörn 11 Holding 2 AB
– Delägt med Wallenstam Fastighets AB

Wallenstam är ett av Sveriges största noterade fastighetsbolag med cirka 28 mdkr i fastighetsvärde och ett börsvärde om cirka 17 mdkr.

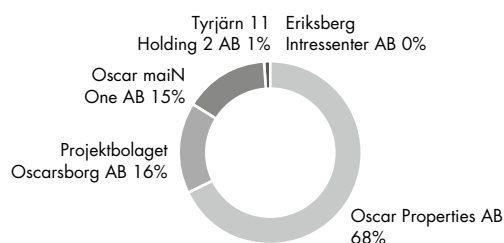
1) Undantag kan förekomma. Koncernen har för närvarande borgensåtagande i ett intresseföretag, se avsnittet "Operationell och finansiell översikt – Borgensåtagande".

Verksamhetsbeskrivning

– FÖRDELNING AV BEDÖMT ANTAL BOSTÄDER PER 31 DECEMBER 2013 –



– FÖRDELNING AV BOKFÖRT VÄRDE KAPITALANDELAR PER 31 DECEMBER 2013 –



– ÖVERSIKT INTRESSEFÖRETAG PER 31 DECEMBER 2013 –

Intresseföretag	Delägare	Kapitalandel	Bokfört värde andelar, mkr	Bolagets vinstandel för 2013, mkr
Oscar Properties AB	Skandrenting	50%	129,0	53,6
Projektbolaget Oscarsborg AB	Fabege	50%	29,7	23,6
Oscar maiN One AB	Niam	15% ¹⁾	28,3	2,2
Tyrjörn 11 Holding 2 AB	Wallenstam	50%	2,5	1,3
Eriksberg Intressenter AB	Veidekke	50%	0,2	–
Summa			189,7	80,7

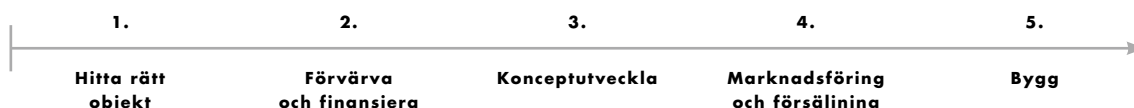
Intresseföretag	Delägare	Kapitalandel	Antal objekt	Bedömt antal bostäder	Bedömd total yta, kvm
Oscar Properties AB	Skandrenting	50%	6	834	84 015
Projektbolaget Oscarsborg AB	Fabege	50%	1	43	5 348
Oscar maiN One AB	Niam	15% ¹⁾	1	165	17 500
Tyrjörn 11 Holding 2 AB	Wallenstam	50%	1	275	18 659
Eriksberg Intressenter AB	Veidekke	50%	1	55	5 500
Summa			10	1 372	131 022

- 1) Oscar Properties innehar 15 procent av preferensaktierna och 50 procent av stamaktierna i Oscar maiN One AB. Vinstdelningen med NIAM avviker från aktieägandet.
2) Översikt enligt tabellen per 31 december 2013 ej tillgänglig för intresseföretagen vid tidpunkten för offentliggörandet av Prospektet.
3) Räntebärande externa skulder i förhållande till bokfört värde fastigheter.



Stråhattfabriken, Kungsholmen

OSCAR PROPERTIES PROJEKTPROCESS



Gruppen har hittills producerat och sålt sammanlagt cirka 600 Bostäder med en sammanlagd bostadsyta om totalt cirka 55 000 kvm och Bolaget har vuxit till att idag vara en av Stockholms största bostadsutvecklare innanför tullarna.

Alla Oscar Properties projekt är unika, men processen för att utveckla en fastighet är alltid densamma. Organisationen är specialiserad på att konvertera äldre byggnader samt nyproducera Bostäder. I Koncernen finns omfattande erfarenhet av arkitektur, design, byggledning, konstruktion, byggnation, fastighetsjuridik, ekonomi, finans och marknadsföring för effektiv styrning och kontroll av alla delar i projektutvecklingsprocessen. Oscar Properties har också en väldefinierad metodik för byggande som utvecklats och finjusterats över de senaste tio åren vilket möjliggör att Koncernen kan producera ett stort antal

Bostäder i komplexa projekt med god kostnads- och tidskontroll och med den rätta kvalitén och helhets känslan som karakteriserar en Oscar Properties byggnad.

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

Läs mer om de olika stegen i Oscar Properties projektprocess på efterföljande sidor, illustrerat med bilder från projekt Stråhatten på Kungsholmen.

Verksamhetsbeskrivning



1

Hitta rätt objekt

Oscar Properties har sedan verksamheten startade aktivt sökt efter unika och attraktivt belägna fastigheter och byggbar mark i Stockholm, med potential att omvandlas till en typ av boende som inte tidigare 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 och ekonomiska

kalkyler och när väl ett förvärvstillfälle uppkommer är Bolaget väl förberett och kan agera snabbt, ibland innan objektet kommit ut på den öppna marknaden.

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

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



Stråhattfabriken, Kungsholmen

Verksamhetsbeskrivning



2

Förvärva och finansiera

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

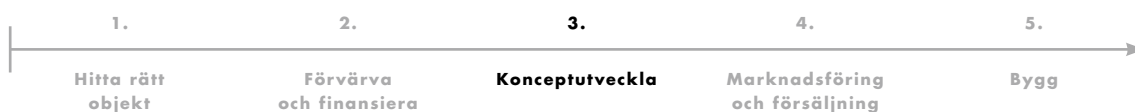
Oscar Properties bedriver en stor del av verksamheten genom intresseföretag som bidrar till ett effektivt kapitalutnyttjande, begränsar risk och ger skalfördelar. Intresseföretagen samägs med stora välkända bolag som Faberge, Wallenstam, Skandrenting, Veidekke och Niam, vilket ger ökad riskspridning och förbättrar finansieringsförutsättningarna.

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, fastighetsutveckling, finansiering, inköp, marknadsföring och byggnation är ovärderlig i arbetet med att ta fram hållbara investeringskalkyler och projektplaner för de enskilda projekten. Bolagets investeringskalkyler har som mål att uppvisa en projektmarginal om minst 15 procent.



Stråhattfabriken, restaurerad fasad mot gård



3 Konzeptutveckla

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 valet av exempelvis garderobsbeslagens läderlindning är noga genomtänkt. Tanken är att de boende inte ska behöva välja mellan flera olika köksluckor eller kakel i badrummen. Målet är att allt ska passa ihop redan från början. 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.

Oscar Properties har egna arkitekter anställda men samarbetar även med 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.

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



Detaljer från Stråhattfabriken

Verksamhetsbeskrivning



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, då genom ett speciellt utformat showroom innehållande exempelvis både kök och badrum med samtliga materialval. Vepor 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 för-

säljnings- och marknadsaktiviteter samt allt material är koordinerat för att spegla det individuella objektets unika 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 kontraktskrivning.



Försäljningsmaterial Stråhattfabriken



5 Bygg

Att varsamt konvertera en äldre byggnad till ett modernt boende är oftast byggtekniskt mer komplext än att uppföra en helt ny byggnad. Det är svårt att förutse vad som döljer sig bakom väggar som byggdes för kanske hundra år sedan. Design, form och bevarande av arkitektoniska värden är inte alltid lätt att förena med rationellt byggande. Alla beslut får bäring på såväl investeringskalkylen som på hur bostaden i slutändan kommer att upplevas av kunden.

Byggorganisationen 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.

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.

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. Därför är det viktigt att alla inblandade entreprenörer har förståelse för Bolagets syn på design och kvalitet och är kapabla att finna specialanpassade lösningar på de problem som ofrånkomligen uppkommer vid konvertering av äldre byggnader och byggnader som tidigare varit föremål för annan användning än boende. Inom byggverksamheten finns kvalificerade yrkesmän – med specifik erfarenhet från liknande konverteringsprojekt – till hands under hela byggnationen för att bistå entreprenörerna.

Även Oscar Properties nybyggnadsprojekt hanteras av den egna byggverksamheten. Målen för byggverksamheten är: byggnationen ska hålla rätt kvalitetsnivå, till rätt kostnad och inom fastställda tidsramar.



Stråhattfabriken under produktion 2011

Projektportfölj

I detta avsnitt redogörs för Gruppens projektportfölj per 31 december 2013. Informationen om Bolagets projektportfölj i detta avsnitt är, i all väsentlighet, Bolagets aktuella bedömning av projektportföljen och respektive projekt i sin helhet. Dessa bedömningar, och det slutgiltiga utfallet av respektive projekt, kan komma att förändras på grund av faktorer såväl inom som utom Bolagets kontroll på grund av till exempel utformning av detaljplaner, myndighetsbeslut och marknadsutvecklingen samt att flera av projekten är i planeringsfas där planen för respektive projekt kan komma att förändras.

Gruppen projektportfölj är belägen i Stockholm och utgörs av fastigheter med befintliga byggnader som förvärvats med potential att konverteras från kommersiella lokaler till Bostäder, samt av mark eller fastighet med befintliga byggrätter eller där byggrätter planeras att tillskapas.

Fastigheter med befintliga byggnader klassificeras i Koncernens balansräkning som förvaltningsfastigheter till dess att de tomställts och ombyggnation påbörjas varvid fastigheterna omklassificeras till projektfastigheter. Fram till tidpunkten som dessa fastigheter eventuellt tomställs bedrivs sedvanlig fastighetsförvaltning vilket genererar hyresintäkter till Bolaget.

Sedan 2004 har projektportföljen vid respektive års slut ökat från 62 Bostäder 2004 till 1 710 Bostäder 2013.

Under 2013 färdigställde Gruppen 118 Bostäder och förvärvade ytterligare 345 Bostäder/markanvisningar.

Gruppens projektportfölj uppgick per 31 december 2013 till 1 710 Bostäder, varav 360 av dessa är under pågående

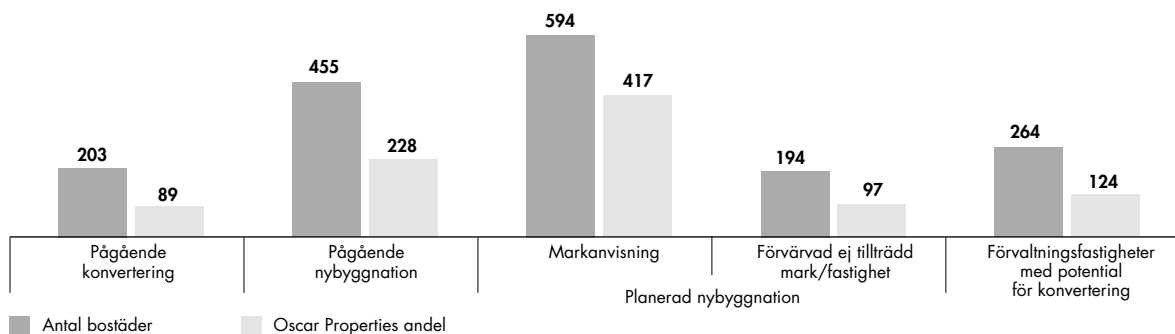
produktion. Oscar Properties andel av Gruppens projektportfölj, mätt i antal Bostäder, är 56 procent, där Oscar Properties andel är 48 procent av pågående konvertering och nybyggnation, 65 procent av planerad nybyggnation och 47 procent av förvaltningsfastigheterna med potential för konvertering.

Gruppens pågående projekt, inklusive konvertering och nybyggnation, uppgick per 31 december 2013 till 658 Bostäder, motsvarande 38 procent av den totala projektportföljen. Planerade projekt respektive potentiella projekt uppgick till 46 respektive 15 procent av Gruppens projektportfölj per 31 december 2013.

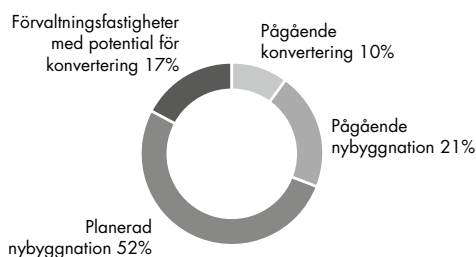
Av den planerade nyproduktionen är 79 procent markanvisning och 21 procent förvärvad ej tillträd mark/fastighet.

På efterföljande sidor redovisas samtliga fastigheter och projekt i vilka Gruppen hade ett ägarintresse per 31 december 2013.

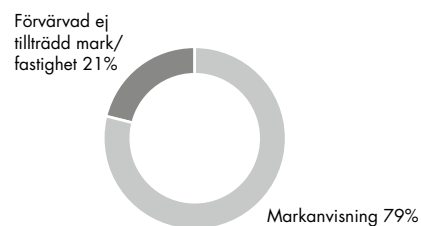
– PROJEKTPORTFÖLJEN PER 31 DECEMBER 2013 (ANTAL BOSTÄDER)¹⁾ –



– FÖRDELNING TOTALA PROJEKTPORTFÖLJEN (YTA)¹⁾ –



– PLANERAD NYPRODUKTIONSFÖRDELNING (YTA)¹⁾ –



1) Avser Gruppens projektportfölj. Diagrammen ovan inkluderar Nybrogatan 57 avseende 41 färdigställda Bostäder och 2 Bostäder i pågående produktion i posten "Pågående konvertering".

Projektportfölj

Konvertering

Konvertering, i termer av antalet planerade Bostäder, omfattar totalt 27 procent av Gruppens projektportfölj per 31 december 2013, fördelat på 10 procent pågående konvertering och 17 procent förvaltningsfastigheter med potential för konvertering.

Pågående konvertering

Gruppen hade per 31 december 2013 tre projekt motsvarande 203 Bostäder under pågående konvertering. Totalt har 110 Bostäder av dessa sålts. Återstående bedömd investering för samtliga pågående konverteringsprojekt uppgår till 334 mkr.

Förvaltningsfastigheter med potential för konvertering

Alla fastigheter som Oscar Properties förvärvar bedöms ha potential och förutsättningar för konvertering till Bostäder. Bolaget utvärderar löpande huruvida respektive fastighet ska utvecklas, behållas som förvaltningsfastighet eller avyttras. Inför ett planerat bostadsprojekt sker en successiv utflyttning av hyresgästerna. Sammantaget äger Gruppen fyra fastigheter som utgör förvaltningsfastigheter med potential för konvertering till bostäder motsvarande 264 Bostäder om totalt 28 875 kvm.

Nybyggnation

Nybyggnation, i termer av antalet planerade bostäder, omfattar totalt 73 procent av Gruppens projektportfölj per 31 december 2013, fördelat på 21 procent pågående nybyggnation och 52 procent planerad nybyggnation.

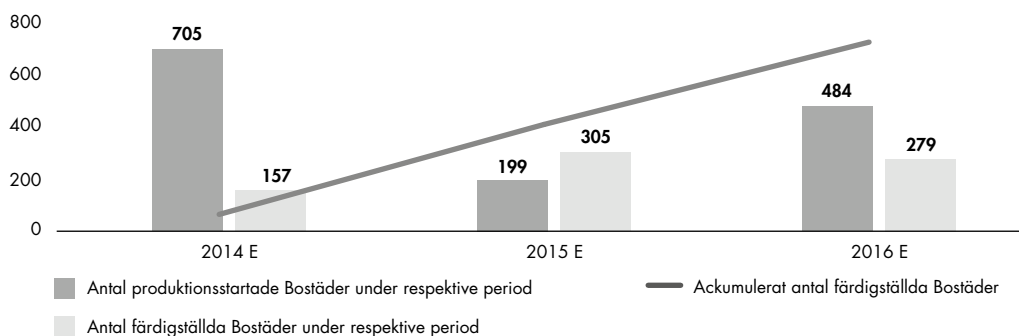
Pågående nybyggnation

Gruppen hade per 31 december 2013 två projekt om totalt 35 454 kvm motsvarande 455 Bostäder under pågående nybyggnation. Totalt har 198 av dessa Bostäder påbörjats. Återstående investering i samtliga projekt uppgår till 1 002 mkr.

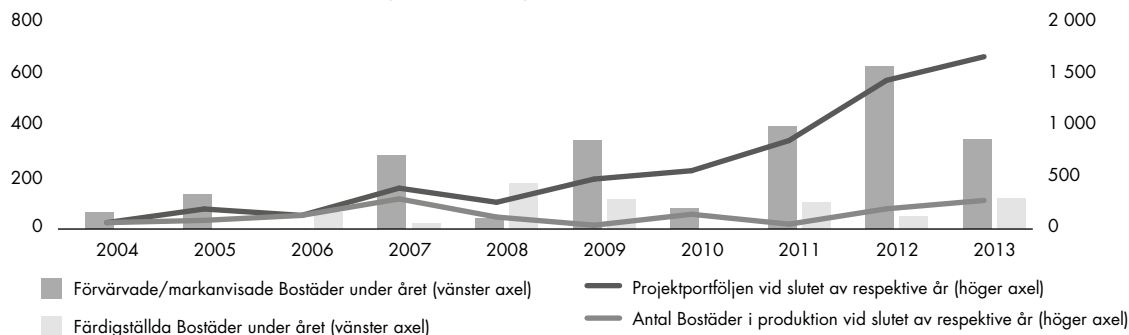
Planerad nybyggnation

Gruppen hade per 31 december 2013 sex projekt om totalt 89 455 kvm motsvarande 788 Bostäder i planerad nybyggnation. Bygg- och försäljningsstart för projekten är planerade till 2014–2016 och projekten beräknas vara färdigställda 2016–2019.

– BEDÖMT ANTAL PRODUKTIONSSTARTER OCH FÄRDIGSTÄLLDA BOSTÄDER 2014–2016¹⁾ –



– ÖVERSIKT PROJEKTPORTFÖLJENS UTVECKLING SEDAN 2004²⁾ –



1) Avser Gruppens projektportfölj. För 2014 återfinns Chokladfabriken, med 83 Bostäder, under produktionsstartade bostäder. Observera att dessa även inkluderas i Bostäder under produktion i nedre diagrammet 2013.

2) Avser Gruppens projektportfölj. Diagrammet ovan, vad avser 2013, inkluderar Nybrogatan 57 avseende 41 färdigställda Bostäder och 2 Bostäder i pågående produktion. Diagrammet ovan, vad avser 2013, inkluderar även Chokladfabriken avseende 83 Bostäder som produktionsstartades i januari 2014.

Projektportfölj

– ÖVERSIKT PROJEKTPORTFÖLJEN PER 31 DECEMBER 2013 –

Projekt	OP:s kapital-andel	Antal bostäder	Tidsplan			Yta (kvm) ¹⁾		Investering (mkr)				Försälj-nings-grad ⁶⁾
			Bygg-start	Sälj-start	Färdigt	Bostäder	Kom-mersiellt	Totalt	Åter-stående	Startade bostäder	Sålda bostäder	
Pågående konvertering												
1. Nybrogatan 57 ²⁾	50%	43	Q1 (12)	Q1 (13)	Q2 (14)	4 378	970	461	20	43	38	80%
2. Biografen	50%	77	Q1 (13)	Q2 (13)	Q3 (14)	4 890	–	296	60	77	72	89%
3. Chokladfabriken ³⁾	35%	83	Q1 (14)	Q1 (14)	Q3 (15)	6 858	661	529	254	–	–	–
Pågående nybyggnation												
4. HG7	50%	180				15 297	1 498	946	447	78	43	–
Etapp 1		78	Q4 (12)	Q3 (13)	Q4 (14)	6 716	530	379	80	78	43	–
Etapp 2		102	Q2 (14)	Q1 (14)	Q3 (15)	8 581	968	567	367	–	–	–
5. Tyresö Trädgårdar	50%	275				18 659	–	655	555	120	–	–
Etapp 1		120	Q4 (13)	Q1 (14)	Q2 (15)	8 630	–	290	246	120	–	–
Etapp 2		155	Q4 (14)	Q3 (14)	Q2 (17)	10 029	–	365	309	–	–	–
Planerad nybyggnation												
6. Kullen ⁴⁾	50%	140	2014	2014	2017	13 028	1 983	870	870	–	–	–
7. Ruddammen	50%	54	2015	2016	2016	3 800	–	133	133	–	–	–
8. Helix & Innovationen ⁵⁾	100%	195				20 944	3 700	E/T	E/T	–	–	–
Etapp Innovationen		110	2015	2014	2017	12 654	1 317	E/T	E/T	–	–	–
Etapp Helix		85	2016	2015	2018	8 290	2 383	E/T	E/T	–	–	–
9. Gasklockan ⁵⁾	50%	300	2016	2016	2019	36 000	–	E/T	E/T	–	–	–
10. Brofästet ⁵⁾	100%	44	2016	2016	2018	4 500	–	E/T	E/T	–	–	–
11. Karl Staaff ⁵⁾	50%	55	2016	2016	2018	5 000	500	E/T	E/T	–	–	–

Projekt	OP:s kapital-andel	Antal bostäder	Tidsplan			Yta (kvm) ⁷⁾		Investering (mkr)				Uthyr-nings-grad ¹⁰⁾
			Bygg-start	Sälj-start	Färdigt	Bostäder	Kom-mersiellt	Totalt	Åter-stående	Hyres-värde (mkr) ⁸⁾	Fastighets-kostnader (mkr) ⁹⁾	
Förvaltningsfastigheter med potential för konvertering												
12. Bryggeriet	15% ¹¹⁾	165	2014	E/T	2016	16 400 ¹⁾	1 100 ¹⁾	1 038	517	E/T	E/T	60%
13. Vega	100%	60	2014	E/T	2016	–	6 000	355	170	5	2	60%
14. Riddaren	100%	35	2015	E/T	2017	–	5 000	420	200	8	1	100%
15. Grönland	100%	4	E/T	E/T	E/T	375	–	23	–	1	1	100%

1) Efter slutfört projekt.

2) 41 Bostäder var färdigställda per 31 december 2013 och inkluderas i färdigställda Bostäder, de resterande 2 Bostäderna är produktionsstartade och under pågående produktion.

3) Chokladfabriken produktionsstartades i januari 2014 och de 83 Bostäderna inkluderas därmed i antal Bostäder under pågående produktion.

4) Intresseföretaget Oscar Properties AB har tecknat avtal att förvärva fastigheten Stettin 7, villkorat av godkännande av detaljplan. Fastigheten är ej tillträdd.

5) Markanvisning.

6) Baserar sig på faktisk försäljningsgrad.

7) Enligt nuvarande användning.

8) Kontrakterade hyresintäkter, med tillägg för eventuella rabatter och ekonomiska vakanser på 12 månaders basis per 31 december 2013.

9) Fastighetskostnader senaste 12 månader med utgångspunkt 31 december 2013.

10) Ekonomisk uthyrningsgrad.

11) Oscar Properties innehar 15 procent av preferensaktierna och 50 procent av stamaktierna i Oscar main One AB. Vinstdelning med NIAM avviker från aktieägandet.

OP = Oscar Properties.

E/T = Ej tillämplig.

– PROJEKTPORTFÖLJ –



Pågående konvertering

1. Projekt: Nybrogatan 57
Fastighet: Guldfisken 18
Adress: Nybrogatan 57
Område: Östermalm
Intresseföretag: Projektbolaget
Oscarsborg AB (Faberge)
2. Projekt: Biografen
Fastighet: Ruddammen 29
Adress: Roslagstullsbacken 10
Område: Östermalm
Intresseföretag: Oscar
Properties AB (Skandrenting)
3. Projekt: Chokladfabriken
Fastighet: Bojen 3
Adress: Fridhemsgatan 53
Område: Kungsholmen
Intresseföretag: Oscar
Properties AB (Skandrenting)

Pågående nybyggnation

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

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

Planerad nybyggnation

6. Projekt: Kullen
Fastighet: Stettin 7¹⁾
Adress: Sandhamnsgatan 81
Område: Gärdet
Intresseföretag: Oscar
Properties AB (Skandrenting)
7. Projekt: Ruddammen
Fastighet: Ruddammen 29
Adress: Roslagstullsbacken 10
Område: Östermalm
Intresseföretag: Oscar
Properties AB (Skandrenting)
8. Projekt: Helix & Innovationen
Fastighet: Helix & Innovationen
Adress: Torsplan
Område: Hagastaden
100% ägt av Oscar Properties

9. Projekt: Gasklockan
Fastighet: Markanvisning
Adress: –
Område: N:a Djurgårdsstaden
Intresseföretag: Oscar
Properties AB (Skandrenting)

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

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

**Förvaltningsfastigheter
med potential för
konvertering**

12. Projekt: Bryggeriet
Fastighet: Isbrytaren 50
Adress: Igeldammsgatan 22
Område: Kungsholmen
Intresseföretag: Oscar maiN
One AB (Niam)

13. Projekt: Vega
Fastighet: Vega 5
Område: Vasastaden
Adress: Kungstensgatan/
Teknologgatan
100% ägt av Oscar Properties

14. Projekt: Riddaren
Fastighet: Riddaren 5
Adress: Nybrogatan 19
Område: Östermalm
100% ägt av Oscar Properties

15. Projekt: Grönland
(bostadsfastighet)
Fastighet: Grönland 18
Adress: Nordenskiöldsgatan 82
Område: Djurgården
100% ägt av Oscar Properties

1) Intresseföretaget Oscar Properties AB har tecknat avtal om att förvärva fastigheten Stettin 7. Avtalet är villkorat av ett godkännande om ändrad detaljplan. Fastigheten är ej tillrättad.

Projektportfölj

– PROJEKTPORTFÖLJ –



1. Nybrogatan 57, Östermalm
4. HG7, Hammarby Sjöstad
7. Ruddammen, Östermalm
10. Brofästet, N:a Djurgårdsstaden
13. Vega, Vasastaden

2. Biografen, Östermalm
5. Tyresö Trädgårdar, Tyresö
8. Helix & Innovationen, Hagastaden
11. Karl Staaff, Östermalm
14. Riddaren, Östermalm

3. Chokladfabriken, Kungsholmen
6. Kullen, Gärdet
9. Gasklockan, N:a Djurgårdsstaden
12. Bryggeriet, Kungsholmen
15. Grönland, Djurgården

Pågående konverteringar

NYBROGATAN 57

Nybrogatan 57 ägs tillsammans med delägaren Fabege genom intresseföretaget Projektbolaget Oscarsborg AB. Det tidigare posthuset, med byggherren Kungl. Byggnadsstyrelsen och arkitekten Erik Lallerstedt, uppfördes 1935–1936. Nybrogatan 57 innehåller 43 Bostäder, där de boende även kommer att erbjudas servicetjänster från det närliggande hotellet Mornington. Försäljningsprocessen startade under första kvartalet 2013. Av projektets totalt 43 Bostäder var 38 sålda per den 31 december 2013.



CHOKLAD FABRIKEN

Projektet Chokladfabriken ägs tillsammans med delägaren Skandrenting genom intresseföretaget Oscar Properties AB. Den tidigare Chokladfabriken på Kungsholmen byggdes under 1920-talet då Konfektyrföretaget Choklad-Thule bedrev sin verksamhet i byggnaden. Huset kom sedan att byggas om till kontor när fastigheten såldes på 1970-talet. Fastigheten ligger på Fridhemsgatan 53 och kommer att bestå av 83 Bostäder. Produktion- och försäljningsstart är planerad till första kvartalet 2014. Chokladfabriken bedöms komma säljas väsentligt över snittpriset på Kungsholmen.¹⁾

BIOGRAFEN

Biografen ägs tillsammans med delägaren Skandrenting genom intresseföretaget Oscar Properties AB. Biografen ligger på Östermalm, med cykel och promenadavstånd till Djurgården, Hagaparken och Brunnsviken. Förutom egen biograf i huset finns det gym, hund-spa, kemptvättssleveranser, cyklar och kylrum i entrén som gör det möjligt att ta emot matleveranser. Fastigheten förvärvades i november 2012 för utveckling av 77 Bostäder. Ombyggnation av byggnaden startade under första kvartalet 2013. Försäljningsprocessen påbörjades under andra kvartalet 2013. Per den 31 december 2013 var 72 av 77 Bostäder sålda. Biografen är under försäljning med snittpris i linje med marknadssnittet på Östermalm.¹⁾



1) Exklusive lån i den förvärvande bostadsrättsföreningen. Se avsnittet "Marknadsöversikt – Prisutveckling" på sidan 29 för prisstatistik från Mäklarstatistik.

Pågående nybyggnad

HG 7

HG7 ägs tillsammans med delägaren Skandrenting genom intresseföretaget Oscar Properties AB. I Hammarby Sjöstads centrala delar skapas 180 lägenheter i ett modernt storstadsboende med stor variation. Sju arkitekter har tillsammans med en prisbelönt landskapsarkitekt fått uppdraget att rita projektet. De boende kommer att erbjudas en spa- och relaxavdelning, gym, privat biograf, garage och innergård. Inflyttning i första etappen är planerad under tredje kvartalet 2014 med slutgiltiga tillträden under 2015. Försäljningsstart av Bostäderna påbörjades under andra kvartalet 2013. Per 31 december 2013 var 43 av 78 Bostäder i första etappen sålda. Den första etappen har säljstartat och snittpriset ligger högre än Sofia församling i genomsnitt.¹⁾



TYRESÖ TRÄDGÅRDAR

Tyresö Trädgårdar ägs tillsammans med delägaren Wallenstam genom intresseföretaget Tyrjörn 11 Holding 2. Tyresö Trädgårdar är ett bostadsprojekt som förutom arkitektritade lägenheter, även har placerats med anslutning till centrum och Tyresö Golfklubb. Det kommer att skapas Bostäder med mellan 1–5 rum och kök med tillhörande garage i huset och samtliga bostäder har balkong. Totalt 275 Bostäder planeras och inflyttning i första etappen är planerad till andra kvartalet 2015. Tyresö Trädgårdar bedöms säljas till ett snittpris strax under genomsnittspriset i StorStockholm.¹⁾

1) Exklusive lån i den förvärvande bostadsrättsföreningen. Se avsnittet "Marknadsöversikt – Prisutveckling" på sidan 29 för prisstatistik från Mäklarstatistik.

Planerad nybyggnad

Kullen

Kullen ägs tillsammans med delägaren Skandrenting genom intresseföretaget Oscar Properties AB. På Sandhamngatan 79 skapas i samarbete med arkitektbyrån BIG (Bjarke Ingels Group) 140 Bostäder, samtliga med terrasser och utsikt över Gärdet. I entréplan finns kommersiella ytor som bjuder in allmänheten – ambitionen är att även de som inte bor i huset ska kunna ta del av arkitekturen. Planerad byggstart är 2014 med färdigställande 2017. Kullen bedöms komma säljas till ett högre snittpris än marknaden i Stockholms stad.¹⁾



Ruddammen

Ruddammen ägs tillsammans med delägaren Skandrenting genom intresseföretaget Oscar Properties AB. Oscar Properties AB har ansökt om ändring av detaljplan för fastigheten Ruddammen 29, för att möjliggöra påbyggnad av befintlig byggnad, samt nybyggnad av bostäder på fastigheten. Den befintliga byggnaden Biografen, ska utökas med 54 Bostäder. I entréplan planeras lokaler som ska bidra till stadsmiljön och det lokala serviceutbudet. Byggstart är planerad till 2015. Ruddammen bedöms säljas strax över snittpriset på Östermalm.¹⁾

Gasklockan

Gasklockan ägs tillsammans med delägaren Skandrenting genom intresseföretaget Oscar Properties AB. 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 300 Bostäder. Bostäderna erbjuder en 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 och projektering pågår tillsammans med arkitekterna och Stockholms stad. Byggstart är planerad till 2016. Gasklockan bedöms säljas för ett högre snittpris än marknaden i Stockholms stad.¹⁾



1) Exklusive lån i den förvärvande bostadsrättsföreningen. Se avsnittet "Marknadsöversikt – Prisutveckling" på sidan 29 för prisstatistik från Mäklarstatistik.

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. Byggstart är planerad till 2016. Brofästet bedöms säljas till ett högre genomsnittspris än marknaden i Stockholms stad.¹⁾



Helix och Innovationen

Helix och Innovationen ägs till 100 procent av Oscar Properties. Oscar Properties vill med Helix och Innovationen skapa två levande hus på en hög arkitektonisk nivå i Hagastaden på Torsplan. Två torn skapas, med öppna offentliga ytor på de lägre våningsplanen samt 195 Bostäder högre upp i husen. I projektet ingår lokaler som även allmänheten får ta del av. Byggstart är planerad till 2015. Helix och Innovationen bedöms säljas till ett högre snittpris än genomsnittspriset i Stockholms stad.¹⁾

Karl Staaff

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 kommersiella ytor. Lokalerna i bottenvåningen skapar möjligheter att förlänga Birger Jarlsgatans handelsstråk mot Tegnégatan och Jarlaplan. Byggstart är planerad till 2016. Karl Staaff bedöms säljas till ett högre snittpris än genomsnittspriset på Östermalm.¹⁾



1) Exklusive lån i den förvärvande bostadsrättsföreningen. Se avsnittet "Marknadsöversikt – Prisutveckling" på sidan 29 för prisstatistik från Mäklarstatistik.



Chokladfabriken, Kungsholmen

Värderingsintyg



Förenklad värdering

På uppdrag av Oscar Properties Holding AB (publ), genom finanschef Michael Moschewitz, har Nordier Property Advisors AB (Nordier) genomfört en översiktlig marknadsvärdering av Oscar Properties fastighetsbestånd per 31 december 2013, vilket också fungerar som värdetidpunkt.

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

Helägda fastigheter

Stockholm Grönland 18
Stockholm Heimdall 30
Stockholm Vega 5
Stockholm Riddaren 5

Ägda via intresseföretag

Tyresö Järnet 11
Stockholm Bojen 3
Stockholm Båtturen 1 & Linjefarten 1 (HG7)
Stockholm Isbrytaren 50
Stockholm Ruddammen 29

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

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

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

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

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

Samtliga fastigheter har värderats tidigare av Nordier. Dessa värderingar har genomförts vid olika tidpunkter men den äldsta värderingen är dock inte äldre än två år. Samtliga förvaltningsfastigheter (utom Stockholm Grönland 18) inspekterades inför den ursprungliga värderingen. Värderingsförfarandet med tillhörande underlagsinsamling och bearbetning ansluter i huvudsak till Samhällsbyggarnas anvisningar.

NORDIER PROPERTY ADVISORS

NORDIER 

På begäran får vi härmed intyga att enligt de bedömningar som gjorts av Nordier uppgår det totala marknadsvärdet av de ovan angivna fastigheterna till **2 505 000 000 (två miljarder femhundrafem miljoner) kronor** med ett utifrån känslighetsanalys skattat osäkerhetsintervall om +/- 7,5 %.

Marknadsvärdet för de helägda fastigheterna uppgår totalt till 536 000 000 (femhundratrettiosex miljoner) kronor och marknadsvärdet för fastigheter ägda via intresseföretag uppgår totalt till 1 969 000 000 (en miljard niohundrasextionio miljoner) kronor.

Stockholm, 2013-12-31

Nordier Property Advisors AB

Markus Backlund

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



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 förutom att fastigheten Heimdall 30 avyttrats, se avsnitt "Operationell och finansiell översikt – Väsentliga händelser efter 31 december 2013". Värderingsintyget har upprättats av Nordier Property Advisors AB, med kontorsadress Norrmalmstorg 14, SE-114 46, 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. Värdet på det fastighetsbestånd som ägs genom helägda dotterbolag överensstämmer med det bokförda värdet på Koncernens fastigheter per den 31 december 2013¹⁾ och värdet på de fastigheter som ägs via intresseföretag understiger inte i något fall det bokförda värdet för respektive intresseföretags kapitalandel per den 31 december 2013.

– MARKNADSVÄRDERING OCH BOKFÖRT VÄRDE FASTIGHETER PER 31 DECEMBER 2013 –

	Värdering Nordier	Bokfört värde	Differens	OP:s andel av differensen
Helägda fastigheter ¹⁾	536	514	22	22
Fastigheter ägda via intresseföretag	1 969	1 851	118	46
Total	2 505	2 365	140	68

1) Notera att fastigheten Heimdall 30 sedan värderingsintygets utfärdande avyttrats och frånträtts, se avsnitt "Operationell och finansiell översikt – Väsentliga händelser efter 31 december 2013".

OP = Oscar Properties.

Utvald finansiell information

Nedanstående finansiella information är ett sammandrag av Oscar Properties finansiella ställning och resultat för räkenskapsåren 2013 (översiktligt granskad), 2012 och 2011 (reviderade). Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med IFRS. Den finansiella informationen bör läsas i anslutning till avsnittet "Riskfaktorer", "Operationell och finansiell översikt" och "Kapitalisering och skuldsättning" samt Bolagets koncernräkenskaper med tillhörande noter, vilka har införlivats genom hänvisning i detta Prospekt. Koncernens historiska resultat indikerar inte nödvändigtvis det resultat som kan förväntas i framtiden.

– KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT –

mkr	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Hysesintäkter	7,0	3,3	0,4
Försäljning av varor och tjänster	261,8	–	–
Aktiverat arbete balanserade utvecklingsutgifter	8,3	–	–
Övriga rörelseintäkter	0,6	0,1	–
Summa rörelsens intäkter	277,7	3,4	0,4
Produktionskostnader	–251,7	–	–
Fastighetskostnader	–3,6	–1,0	–
Övriga rörelsekostnader	–20,9	–0,5	–0,3
Värdeförändring fastigheter	10,0	8,5	10,2
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	–	–	0,0
Resultat från andelar i intresseföretag	80,7	29,8	52,8
Summa	–185,4	36,8	62,7
Rörelseresultat	92,3	40,1	63,0
Finansiella intäkter	9,1	3,4	2,1
Finansiella kostnader	–10,6	–8,7	–4,2
Resultat från finansiella poster	–1,5	–5,3	–2,0
Resultat före skatt	90,8	34,8	61,0
Inkomstskatt	0,8	–2,0	–0,1
Årets resultat	91,6	32,8	60,9
Resultat per Stamaktie, kr ¹⁾	3,20	1,37	E/T
Antal aktier	24 647 900	23 916 650	5 000
Genomsnittligt antal Stamaktier	23 916 650	23 916 650	–
Genomsnittligt antal Preferensaktier	425 521	–	–

1) Justerat för utdelning till preferensaktieägarna. Någon utspädningsseffekt föreligger ej. Resultat per Stamaktie anges inte för jämförelseperioden 2011 då Koncernen genom en intern omstrukturering fick ett nytt moderbolag under fjärde kvartalet 2012.

Not: 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. För ytterligare information se avsnittet "Operationell och finansiell översikt – Förändringar i Koncernstrukturen".

E/T = Ej tillämpligt.

– KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING –

mkr	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	14,5	–	–
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	513,9	99,8	20,1
Övriga materiella anläggningstillgångar	33,9	–	–
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag ¹⁾	23,0	20,5	–
Andelar i intresseföretag	189,7	107,4	61,7
Fordringar hos intresseföretag	97,2	60,5	21,9
Övriga finansiella anläggningstillgångar	13,1	0,0	0,1
Summa anläggningstillgångar	885,3	288,2	103,7
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	39,2	–	0,1
Övriga fordringar	7,8	0,3	0,1
Fordringar hos koncernföretag ¹⁾	2,4	13,0	56,4
Fordringar hos intresseföretag	4,0	0,8	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11,2	0,9	0,0
Likvida medel	43,0	1,0	0,1
Summa omsättningstillgångar	107,6	16,1	56,7
SUMMA TILLGÅNGAR	992,9	304,2	160,4
EGET KAPITAL			
Eget kapital som kan hänföras till moderföretagets ägare			
Summa eget kapital	334,8	124,7	111,5
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Upplåning från kreditinstitut	213,0	15,0	15,0
Övrig långfristiga skulder	194,1	159,9	32,6
Uppskjutna skatteskulder	0,9	1,9	–
Summa långfristiga skulder	408,0	176,8	47,6
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	27,8	0,7	0,9
Aktuella skatteskulder	0,2	0,2	0,1
Övriga skulder	172,4	0,1	0,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	49,7	1,8	0,1
Summa kortfristiga skulder	250,1	2,7	1,3
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	992,9	304,2	160,4
Ställda säkerheter	337,5	65,0	15,0
Ansvarsförbindelser	196,0	488,0	200,2

1) Avser fordring på Huvudägaren, vilken kommer regleras i samband med Erbjudandet.

– KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE –

mkr	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	92,3	40,1	63,0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-90,7	-38,3	-62,9
Räntenetto	-1,5	-5,3	-2,0
Betald skatt	-0,2	-0,2	-0,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-0,1	-3,6	-2,0
Förändring av rörelsekapital	45,8	44,3	-4,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	45,7	40,7	-6,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-404,1	-71,2	-82,8
Försäljning av förvaltningsfastigheter	8,0	-	92,9
Investering i immateriella anläggningstillgångar	-14,5	-	-
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-	-	-33,0
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	-	0,1	37,6
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-49,5	-	-
Avkastning från intresseföretag	35,9	-	20,0
Investeringar i och utlåning till intresseföretag	-74,2	-75,9	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-498,4	-147,0	34,6
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission Preferensaktier	138,5	-	-
Erhållna koncernbidrag	-	-	1,7
Upptagna lån	419,4	127,3	82,7
Amortering av lån	-43,2	-	-80,3
Utdelning till moderbolagets aktieägare	-20,0	-20,0	-32,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	494,7	107,3	-28,4
Periodens kassaflöde	42,0	0,9	0,1
Likvida medel vid årets början	1,0	0,1	0,0
Likvida medel vid årets slut	43,0	1,0	0,1

– NYCKELTAL –

	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Avkastning på eget kapital, %	40	28	63
Soliditet, %	34	41	70
Resultat per Stamaktie, kr ¹⁾	3,20	1,37	E/T
Utdelning per Stamaktie, kr	–	0,21	E/T ²⁾
Utdelning per Preferensaktie, kr	24 ³⁾	–	–
Antal utestående Stamaktier	23 916 650	23 916 650	5 000
Antal utestående Preferensaktier	731 250	–	–
Antal produktionsstartade Bostäder	200	217	8
Antal färdigställda Bostäder	118 ⁴⁾	47	104
Antal sålda Bostäder	173	73	69
Antal Bostäder i pågående produktion	360 ⁵⁾	197	46

1) Justerat för utdelning till preferensaktieägare. Någon utspädningsseffekt föreligger ej. Resultat per Stamaktie anges inte för jämförelseperioden 2011 då Koncernen genom en intern omstrukturering fick ett nytt moderbolag under fjärde kvartalet 2012.

2) På grund av omstrukturering av Koncernen 2012 anges inte utdelning per Stamaktie för 2011. Den beslutade utdelningen avseende 2011 i det dåvarande moderbolaget uppgick till 20,0 mkr. Antalet Stamaktier i det dåvarande moderbolaget uppgick till totalt 1 000 stycken vilket innebär en utdelning per Stamaktie om 20 000 kr.

3) Avser Bolagets 625 000 Preferensaktier. Bolaget emitterade i december 2013 ytterligare 106 250 Preferensaktier vilka ej har erhållit utdelning under 2013.

4) Inklusive 41 färdigställda Bostäder på Nybrogatan 57.

5) Inklusive Chokladfabriken som produktionsstartades under januari 2014 samt två Bostäder på Nybrogatan 57.

E/T = Ej tillämpligt.

Definition av nyckeltal

Antal bostäder under pågående produktion

Gruppens produktionsstartade Bostäder som ej är färdigställda.

Antal färdigställda bostäder

Gruppens Bostäder som färdigställts.

Antal produktionsstartade bostäder

Gruppens Bostäder som produktionsstartats.

Antal sålda bostäder

Gruppens Bostäder som sålts efter undertecknande av antingen förhand- eller upplåtelseavtal.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Eget kapital per Stamaktie

Eget kapital i förhållande till genomsnittligt antal Stamaktier.

Resultat per Stamaktie

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

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Utdelning per Preferensaktie

Utdelning för räkenskapsåret i förhållande till antal utestående Preferensaktier.

Utdelning per Stamaktie

Föreslagen utdelning för räkenskapsåret i förhållande till antal utestående Stamaktier.

Operationell och finansiell översikt

Denna operationella och finansiella översikt är avsedd att underlätta förståelsen för, och bedömningen av, Koncernens resultat och finansiella ställning. Informationen som följer bör läsas tillsammans med "Utvald finansiell information" i detta Prospekt, och Bolagets koncernredovisning med tillhörande noter, som har införlivats genom hänvisning i detta Prospekt. Avsnittet innehåller i vissa fall framtäktad information vilken involverar risker och osäkerhetsfaktorer, inklusive det som beskrivs i avsnittet "Riskfaktorer". Bolagets faktiska resultat kan komma att skilja sig väsentligt från vad som antyds eller uttrycks i framtäktad information.

Segmentsredovisning

Koncernledningens bedömning är att man endast har ett rörelsesegment, rapportering per segment ingår därför inte i Koncernens finansiella rapporter. Denna bedömning baseras på den rapportering Bolagets ledning inhämtar för att följa och analysera verksamheten samt den information som inhämtas för strategiska beslut.

Förändringar i Koncernstrukturen

Under andra kvartalet 2013 förvärvade Koncernen samtliga aktier i Oscar Properties Bygg Holding AB ("Byggbolaget") och Oscar Properties Förvaltning AB ("OP Förvaltning"), tidigare till 50 procent ägt genom intresseföretaget Oscar Properties AB, varigenom intäkter och kostnader hänförliga till bolagen konsoliderades i Koncernens räkenskaper. De förvärvade enheterna har tidigare ingått i kapitalandelen för intresseföretaget Oscar Properties AB och konsolideras från och med 1 april 2013 i Koncernens räkenskaper. Under niomånadersperioden från förvärvet till bokslutsdagen 2013, ingår de båda bolagen i Koncernens resultaträkning med en omsättning om 260,3 mkr, ett rörelseresultat om 1,9 mkr och årets resultat om -0,4 mkr.

OP Förvaltning bildades 2008 och Byggbolaget bildades 2011, och har sedan dess varit verksamma i alla Oscar Properties projekt. Byggbolaget ansvarar praktiskt för byggnationsprocessen och verksamheten består framförallt av bygglledning, projektering, inköp, kalkylering och samordning av leverantörer. Byggbolaget har inga externa kunder utan utför endast byggtjänster i projekt som hel- eller delägs av Koncernen. Byggbolaget bildades initialt för att upprätthålla en hög kvalitet och få en bättre kostnadskontroll i de projekt där Koncernen är hel- eller delägare.

OP Förvaltnings verksamhet består framförallt av projektutveckling samt att utföra administrativa tjänster åt projektbolagen.

Förändringen i Koncernstrukturen medför ingen väsentlig förändring på Koncernens resultat. Nedan presenteras Byggbolagets och OP Förvaltnings omsättning, rörelseresultat och årets resultat för räkenskapsåren 2013 och 2012.

– ÖVERSIKT BYGGBOLAGET OCH OP FÖRVALTNING –

mkr	2013	2012
Omsättning	349,7	238,1
Rörelseresultat	1,8	1,6
Årets resultat	-2,2	1,1

Utformning av finansiella rapporter

Den finansiella informationen som redovisas i detta Prospekt har hämtats från Bolagets koncernredovisning. Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med IFRS. För detaljerad information om utformningen av Bolagets finansiella rapporter se följande dokument vilka har införlivats genom hänvisning i detta Prospekt:

- Den översiktligt granskade bokslutskommunikén för räkenskapsåret 2013;
- Den reviderade årsredovisningen för räkenskapsåret 2012; och
- Den reviderade finansiella rapporten Historisk finansiell information för räkenskapsåren 2011 och 2012.

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.

Faktorer som påverkar Oscar Properties resultat

De viktigaste faktorerna som påverkar Oscar Properties resultat är:

- Marknadsförutsättningar
- Försäljningspriser
- Projektkostnader
- Samarbetspartners

Se vidare avsnitten "Riskfaktorer" för risker relaterade till verksamheten samt avsnittet "Marknadsöversikt" för trender och drivkrafter i Oscar Properties specifika marknad.

Marknadsförutsättningar

Oscar Properties är i stor utsträckning beroende av marknaden för konvertering samt nybyggnation. Marknaden påverkas bland annat av drivkrafterna makroekonomiska faktorer, befolkningsutvecklingen, Stockholms stadsutveckling, hushållens betalningsförmåga samt prisutvecklingen på bostäder. Därtill påverkas Bolaget av rådande fastighetspriser och priser på mark för potentiella projekt.

Försäljningspriser

Att hitta rätt försäljningspris är en viktig del i Oscar Properties verksamhet. Bolaget har historiskt sett varit framgångsrikt med att sälja Bostäder till ett tillfredsställande pris i de olika delmarknaderna där projekt har genomförts. Prissättningen föregås av ett gediget förarbete som bland annat innebär viss försäljning innan officiell säljstart för att säkerställa att prisnivån är optimerad. Vidare använder sig Bolaget av externa mäklare för att säkerställa att bostaden matchar kundernas behov och prisbild.

I ett flertal genomförda projekt har även fokusgrupper använts under projektets gång som referens för att säkerställa att både kvalitets- och prisnivå ligger i linje med vad aktuell kundgrupp förväntar sig.

Projektkostnader

Förändrade projektkostnader får direkt genomslag på Koncernens resultat, och ökade projektkostnader kan få en negativ påverkan på resultatet. Projektkostnader inkluderar exempelvis kostnader hänförliga till leverantörer inklusive kostnader för personal och material med mera.

I och med att Oscar Properties har ett eget Byggbolag har Bolagets kostnadskontroll i projekten blivit betydligt bättre och Bolaget handlar själv upp alla avtal med leverantörer. Ett eget byggbolag möjliggör även ett närmare samarbete med inköpsavdelningen, vilket skapar bättre precision i kostnadskalkylerna. I takt med att fler projekt genomförs överförs erfarenhet internt och Bolaget skapar sig en god uppfattning om ett projekts bedömda kostnader med hänsyn till specifika omständigheter, komplexitet och utformande. I regel har Bolaget en liten differens i kostnadskalkylerna för projekten, vilket gör att budgeten kan hållas och projektmarginalen bevaras på en önskad nivå.

Samarbetspartners

I Oscar Properties affärsmodell ingår att samarbeta med erfarna delägare inom fastighetsmarknaden för att minska projektrisen, effektivt utnyttja Koncernens balansräkning samt få tillgång till finansiering, alternativt nya projekt. Vidare arbetar Oscar Properties regelbundet med välrenommerade och erfarna samarbetspartners inom såväl arkitektur som byggnation. Dessutom är goda kontakter med fastighetsägare och Stockholm stads stadsbyggnadskontor och exploateringskontor en förutsättning för att identifiera nya projekt och expandera projektportföljen.

Oscar Properties anser att dessa samarbeten bidrar positivt till Bolagets utveckling och resultat. Oscar Properties starka ställning på marknaden i kombination med Bolagets goda rykte och unika koncept gör Bolaget till en uppskattad samarbetspartner.

Nyckelposter i Koncernens rapport över totalresultat

Följande är en beskrivning av vissa poster i Koncernens rapport över totalresultat.

Hyresintäkter: Hyresintäkter omfattar intäkter från Bolagets förvaltningsfastigheter.

Försäljning av tjänster: Består till största del av försäljning av byggtjänster och konsulttjänster till de projekt som bedrivs i intresseföretagen.

Aktiverat arbete balanserade utvecklingsutgifter: I posten aktiveras de kostnader Koncernen haft för bland annat projektering och övrig projektutveckling för ännu ej tillträdde projekt.

Produktionskostnader: Posten avser byggmaterial och personalkostnader som fakturerats och redovisats som Försäljning av tjänster.

Värdetförändring fastigheter: Posten avser förändring i verkligt värde av Bolagets förvaltningsfastigheter.

Resultat från andelar i intresseföretag: Omfattar Oscar Properties andel av intresseföretagens resultat.

Finansiella intäkter och kostnader: I posten ingår huvudsakligen räntekostnader och ränteintäkter.

Nyckelposter i Koncernens rapport över finansiell ställning

Följande är en beskrivning av vissa poster i Koncernens rapport över finansiella ställning.

Immateriella tillgångar: I posten ingår Koncernens aktiverade kostnader för ej tillträdde projekt.

Förvaltningsfastigheter: I posten redovisas Koncernens helägda fastigheter, dessa klassificeras för närvarande redovisningsmässigt som förvaltningsfastigheter men har potential att konverteras till Bostäder.

Övriga materiella anläggningstillgångar: I posten ingår materiella tillgångar som inte är förvaltningsfastigheter, såsom inventarier och en mindre investering i mark.

Fordringar hos koncernföretag: Är en följeffekt av den omstrukturering som gjordes 2012.

Andelar i intresseföretag: I posten ingår samtliga intresseföretag. Det bokförda värdet på andelen speglar Koncernens andel av intresseföretagens egna kapital. Respektive intresseföretags koncernredovisning räknas om till IFRS vilket skiljer sig från svensk redovisningsstandard framförallt avseende vid vilken tid-

punkt vinster från projekt redovisas och att förvaltningsfastigheter redovisas till marknadsvärde.

Fordringar på intresseföretag: Fordran hänförlig till fastighetsförvärv. Avser till största delen en säljarrevers som upptagits i Koncernen och sedan lånats vidare till fastighetsägande intresseföretag.

Kundfordringar: Posten avser kundfordringar på framförallt de projektbolag som ägs av Koncernens intresseföretag.

Långfristiga skulder: Avser upplåning från kreditinstitut hänförliga till två helägda fastigheter om 58 mkr, långfristiga räntebärande skulder hänförliga till säljarreverser i samband med fastighetsförvärv om 75 mkr samt räntefria skulder om 56 mkr hänförliga till fastighetsförvärv.

Övriga skulder: I posten ingår framförallt säljarreverser vilka under 2014 löpande kommer ersättas med långfristiga skulder till kreditinstitut.

Nyckelposter i Koncernens rapport över kassaflöde

Följande är en beskrivning av vissa poster i Koncernens rapport över kassaflöde.

Beskrivning av projektens kassaflöde

I de fall projekt bedrivs i intresseföretag får Koncernen positivt kassaflöde när Koncernens inlåning till projektet amorteras samt när intresseföretaget genomför en utdelning. Dessa kassaflöden ingår då i posten Återbetalning/avkastning från intresseföretag. Redovisade projektvinster räknas bort från kassaflödet på raden "Övriga ej kassaflödespåverkande poster".

Även i de fall Koncernen heläger ett projekt kommer den redovisade vinsten tas bort från kassaflödet på raden "Övriga ej kassaflödespåverkande poster". Kassaflödet från försäljningen redovisas då den köpande bostadsrättsföreningen amorterar säljarreverserna till Koncernen, vilket är i samband med att slutkunderna tillträder Bostäderna.

Övriga ej kassaflödespåverkande poster: I posten ingår resultat från andelar i intresseföretag och värdeförändring.

Förändringar i rörelsekapital: Avser framförallt korta fordringar och skulder i byggverksamheten.

Investeringar i Förvaltningsfastigheter: Posten avser framförallt förvärv i fastigheter.

Investeringar i och utlåning till intresseföretag: Avser framförallt den korta utlåningen till intresseföretag gällande olika projekt.

Kommentarer till den finansiella informationen

Nedanstående kommentarer till den finansiella utvecklingen baseras på den historiska finansiella informationen för räkenskapsåren 2013, 2012 och 2011. Informationen nedan skall läsas tillsammans med avsnittet "Utvald finansiell information".

Jämförelse mellan räkenskapsåren 2013 och 2012

Intäkter

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

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

Kostnader

Periodens produktionskostnader uppgick under 2013 till -251,7 mkr, inga produktionskostnader fanns år 2012. Ökningen av produktionskostnader är hänförlig till konsolideringen av byggverksamheten under andra kvartalet 2013. Se mer information under rubriken "Förändring av Koncernstruktur". Kostnaderna är främst hänförliga till produktionskostnader i projekten HG7, Karlavägen 76, Nybrogatan 57, Biografen samt Läderfabriken.

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

Värdeförändringar

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

Intresseföretag

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

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

Rörelseresultat

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

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter uppgick under 2013 till 9,1 mkr vilket är en ökning med 5,7 mkr jämfört med 2012 då finansiella intäkter uppgick till 3,4 mkr. Ökningen är främst hänförlig till Koncernens utlåning till intresseföretag. Finansiella kostnader uppgick under 2013 till -10,6 mkr vilket är en ökning med 1,9 mkr jämfört med 2012 då finansiella kostnader uppgick till -8,7 mkr. Ökningen beror främst på ökade räntekostnader i samband med förvärven av Riddaren 5 och Vega 5.

Inkomstskatt

Inkomstskatt för 2013 uppgick till 0,8 mkr jämfört med -2,0 för 2012. Förändringen beror på en positiv effekt på uppskjuten skatt vid försäljningen av dotterbolaget Oscar Properties Heimd AB vilket äger fastigheten Heimdall 30.

Årets resultat

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

Kassaflöde

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick under 2013 till 45,7 mkr vilket är en ökning med 5,0 mkr jämfört med 2012 då kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 40,7 mkr. Denna ökning beror främst på förändring av rörelsekapitalet i byggverksamheten.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick under 2013 till -498,4 mkr vilket är en ökning med 351,4 jämfört med 2012 då kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -147,0 mkr. Ökningen beror främst på förvärven av fastigheterna Riddaren 5 och Vega 5 samt utdelning/återbetalning från intresseföretag.

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

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

Jämförelse mellan räkenskapsåren 2012 och 2011

Intäkter

Periodens hyresintäkter uppgick under 2012 till 3,3 mkr vilket är en ökning med 2,9 mkr jämfört med 2011 då hyresintäkterna uppgick till 0,4 mkr. Ökningen är främst hänförlig till att Koncernen förvärvat fastigheten Heimdall 30 under 2012.

Kostnader

Övriga externa intäkter/kostnader uppgick under 2012 till -1,5 mkr vilket är en ökning med 1,2 mkr jämfört med 2011 då posten uppgick till -0,3 mkr.

Värdeförändringar

Värdeförändring av förvaltningsfastigheter bidrog till med 8,5 mkr till Koncernens resultat under 2012, vilket är en minskning med 1,7 mkr sedan 2011 då värdeförändringen av förvaltningsfastigheter bidrog med 10,2 mkr. 2012 bestod värdeförändringen framförallt av marknadsvärderingen avseende fastigheten Heimdall 30, vilken såldes under 2013. 2011 bestod värdeförändringen framförallt av en realisationsvinst vid försäljningen av fastigheten Guldfisken 4.

Intresseföretag

Intresseföretagen ägde per 31 december 2012 totalt 11 objekt. Under 2012 bidrog resultat från Koncernens intresseföretag med 29,8 mkr jämfört med 52,8 mkr under 2011. Resultatet fördelar sig på de olika intresseföretagen enligt nedan:

- Oscar Properties AB, 14 mkr, framförallt hänförligt till projekten Stråhattfabriken och Ateljéhuset.
- Projektbolaget Oscarsborg, 5 mkr, framförallt hänförligt till projektet Läderfabriken.
- Oscar maiN One AB, 10 mkr.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet för 2012 uppgick till 40,1 mkr jämfört med 63,0 mkr under 2011. Minskningen är främst en konsekvens av att fler projekt färdigställdes under 2011.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansnettot för 2012 uppgick till –5,3 mkr, vilket är en ökning med 3,3 mkr sedan 2011 då finansnettot uppgick till –2,0 mkr. Förändringen av finansnettot beror på ökade räntekostnader vilket är en effekt av förvärvet av Heimdall 30.

Inkomstskatt

Inkomstskatten för 2012 uppgick till –2,0 mkr, vilket är en ökning med 1,9 mkr sedan 2011 då inkomstskatten uppgick till –0,1 mkr. Skattekostnaden 2012 avser framförallt uppskjuten skatt på den orealiserade värdeförändringen om 8,5 mkr. Motsvarande post fanns inte 2011.

Årets resultat

Årets resultat uppgick under 2012 till 32,8 mkr vilket är en minskning med 28,1 mkr jämfört med 2011 då årets resultat uppgick till 60,9 mkr.

Kassaflöde

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick 2012 till –3,6 mkr vilket är en minskning med 1,6 mkr jämfört med 2011 då kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till –2,0 mkr. Förändringen beror främst på ett större negativt räntenetto under 2012.

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick 2012 till 40,7 mkr jämfört med –6,2 mkr under 2011. Denna förändring beror främst på reglering av en större kortfristig fordran under 2012.

Kassaflödet från investeringsverksamheten under 2012 uppgick till –147,0 mkr jämfört med 34,6 mkr under 2011. Detta förklaras av att Koncernen under 2012 förvärvade fastigheten Heimdall 30 för 71 mkr. Dessutom investerade Koncernen 16 mkr i intresseföretaget Oscar maiN One AB och lånade in 60 mkr till samma intresseföretag under 2012. 2011 avytttrade Koncernen fastigheten Guldfisken 4 samt erhöll en utdelning från intresseföretag om 20 mkr, vilket förklarar det positiva kassaflödet från investeringsverksamheten det året.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 107,3 mkr under 2012, vilket är en ökning med 135,7 mkr jämfört med 2011 då kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till –28,4 mkr. I kassaflödet för 2012 ingår finansieringen av förvärvet av fastigheten Heimdall 30 samt en utdelning till Koncernens ägare om 20 mkr.

Totalt uppgick periodens kassaflöde 2012 till 0,9 mkr jämfört med 0,1 mkr 2011 och likvida medel uppgick per den 31 december 2012 till 1,0 mkr jämfört med 31 december 2011 då likvida medel uppgick till 0,1 mkr.

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 2013, 2012 och 2011. Investeringarna utgörs av fastighets- och markförvärv samt ny-, till- och ombyggnad i befintliga samt nya fastigheter.

– INVESTERINGAR –

mkr	2013	2012	2011
Investeringar i förvaltningsfastigheter	404,1	71,2	82,8
Investeringar i och utlåning till intresseföretag	74,2	75,9	–

Pågående och beslutade investeringar

Under de kommande tolv månaderna har Gruppen planerade investeringar i projekt om 947 mkr. Av dessa investeringar kommer 826 mkr finansieras inom ramen för beviljade onyttjade bryggkreditiv. Av överskjutande del om 121 mkr ska delägarna i intresseföretagen finansiera 80 mkr. Bolagets del av den överskjutande delen uppgår till 41 mkr och kommer att finansieras av tillgängliga likvida medel och/eller frigjord likviditet från färdigställda projekt. Planerade färdigställda projekt under perioden är Nybrogatan 57, Biografen samt första etappen i HG7.

Under samma tidsperiod har Gruppen skuldförfall om 200 mkr, vilka är hänförliga till projektet Biografen, där samtliga bostäder kommer avyttras innan skulderna förfaller till betalning och härigenom finansieras återbetalningen.

Vidare har Gruppen framtida planerade investeringar avseende Gruppens projektportfölj. Dessa investeringar avses finansieras genom framtida outnyttjade byggkreditiv, likvida medel samt frigjord likviditet från färdigställda projekt. För mer information om Gruppens projektinvesteringar se avsnittet "Projektportföljen – Översikt projektportföljen per 31 december 2013".

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

Intresseföretaget Oscar Properties AB har tecknat avtal om att förvärva fastigheten Stettin 7. Avtalet är villkorat av ett godkännande om ändrad detaljplan. Fastigheten var ej tillträd per 31 december 2013. Fastigheten ingår i projekt "Kullen", se vidare avsnittet "Projektportföljen".

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 kommersiella lokaler i enlighet med ekonomisk plan under en tvåårsperiod från tillträdet.
- Att föreningens räntekostnader inte överstiger räntekostnaden enligt ekonomisk plan under en tvåårsperiod från tillträdet.
- Att förvärva lägenheter som ännu inte sålts vid en viss tidpunkt. Normalt 18 månader efter färdigställande.

Finansieringsverksamhet

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

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

Oscar Properties utgår från målet att alla utvecklingsprojekt ska drivas i separata projektbolag, vilka finansieras individuellt i respektive projektbolag. Målet innebär vidare att inga lån ska

göras och ingen säkerhet ställas, mellan och för, olika individuella projektbolag och intresseföretag.¹⁾ Härigenom minimeras risken att eventuella problem i ett specifikt projektbolag påverkar övriga bolag i Koncernen negativt. Oscar Properties intresseföretag finansieras genom kapitaltillskott eller inlåning från respektive ägare enligt avtal, samt genom extern finansiering från kreditinstitut.

I normalfallet möjliggör Oscar Properties nuvarande bankfinansieringsmarknad förvärv av projektfastigheter och mark med säkerställd bankfinansiering till en 60–70 procent belåningsgrad mot förvärvspriset. Byggekreditiv 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 finansera slutförandet av respektive projekt.

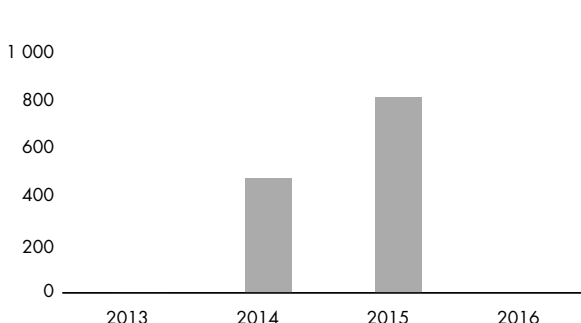
Vidare ska längden på den externa kapitalförsörjningen, kapitalbindningstiden, för varje enskilt projekt överstiga den bedömda tiden för att färdigställa ett projekt med minst sex månader, företrädesvis med möjlighet till ytterligare förlängning om sex till tolv månader.

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

Kreditavtal

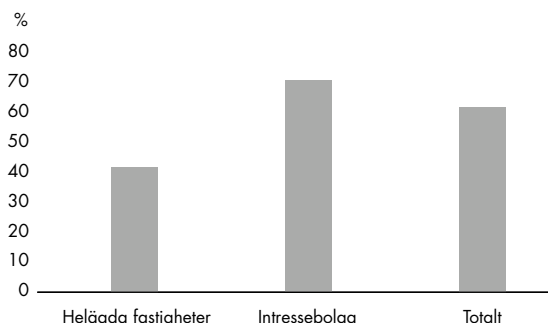
Koncernens räntebärande skulder till kreditinstitut uppgick per 31 december 2013 till 213 mkr och hänför sig till fastigheterna Heimdall 30, Grönland 18, Riddaren 5 samt Vega 5. Bolaget har avyttrat fastigheten Heimdall 30 med frånträde 17 januari 2014 och i samband med det kommer amortering ske av samtliga utestående lån hänförliga till fastigheten.

– FÖRFALLOSTRUKTUR (MKR) –
Gruppens räntebärande skulder till kreditinstitut



Löptiderna på bankkrediterna följer generellt projektens planerade löptid, med möjlighet till förlängning.

– BELÅNINGSGRAD (%) –
Räntebärande skulder till kreditinstitut



Belåningsgrad vad avser förvaltningsfastigheter som redovisas till verkligt värde, beräknas som räntebärande skulder i förhållande till bokförda värdet. Vad avser belåningsgrad i projektfastigheter beräknas denna utifrån respektive fastighets bokförda värde som tar sin utgångspunkt i anskaffningsvärde plus gjorda investeringar.

1) Undantag kan förekomma. Koncernen har för närvarande borgensåtagande i ett intresseföretag, se avsnittet "Operationell och finansiell översikt – Borgensåtagande".

Koncernens räntebärande skulder till kreditinstitut uppgick per 31 december 2013 till 213,0 mkr, varav samtliga var förvärvslån. Beviljade, icke utnyttjade förvärvskrediter samt byggkreditiv uppgick per 31 december 2013 till 259,5 mkr.

Per 31 december 2013 uppgick den genomsnittliga räntan för samtliga lån från kreditinstitut i Koncernen och intresseföretagen till 3,9 procent. Huvuddelen av de räntebärande skulderna löper med rörlig ränta (Stibor 3mån) och resterande del via räntederivat i form av swappar och räntetak.

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

Koncernen tillämpar kapitalandelsmetoden som redovisningsmetod vilket innebär att de räntebärande skulderna i respektive intresseföretag inte konsolideras i Koncernens balansräkning. De totala räntebärande skulderna i Gruppen uppgick per den 31 december 2013 till 1 297 mkr, vilket motsvarar en genomsnittlig belåningsgrad på fastigheterna om cirka 62 procent.

Borgensåtaganden

Per 31 december 2013 förelåg ett borgensåtagande för intressebolags skulder till kreditinstitut om 170,0 mkr. Därutöver förelåg per samma datum borgensåtaganden från moderbolaget för dotterbolags skulder till kreditinstitut om 167,5 mkr. Bolaget har en medveten strategi att reducera omfattningen av borgensåtaganden och har sedan 1 januari 2013 reducerat omfattningen av borgensåtaganden från 488 mkr till 337,5 mkr.

Pant

Samtliga av Koncernens räntebärande skulder till kreditinstitut, om totalt 213,0 mkr per 31 december 2013, är säkerställda mot pant i fastighetsinteckningar och aktier i dotterbolag.

Finansiell riskhantering

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i räntenivåer, likviditets- och kreditrisker. Hanteringen av Koncernens finansiella risker utförs, på uppdrag av VD och styrelse, av ekonomiavdelningen vars uppgift är att identifiera och i största möjliga utsträckning minimera dessa riskers resultatpåverkan. All finansiell risk ska rapporteras och analyseras av Oscar Properties ekonomiavdelning. Detta ska ske enligt Bolagets gällande rutiner, vilka verkar för att begränsa Bolagets finansiella risker.

Marknadsrisk

Marknadsrisk är att risken för att verkligt värde på, eller framtida kassaflöden, från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser. Enligt IFRS indelas marknadsrisker i tre slag: valutarisk, ränterisk och andra prisrisker. Den marknadsrisk som främst påverkar Bolaget är ränterisk. Bolagets målsättning är att identifiera, hantera och minimera marknadsriskerna. Detta görs av Oscar Properties ekonomiavdelning enligt gällande rutiner.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken för att Bolaget inte ska kunna infria sina betalningsförpliktelser vid förfallopunkten utan att kostnaden för att erhålla betalningsmedel ökar avsevärt. Enligt Bolagets gällande rutiner är likviditetshanteringen centraliserad till Oscar Properties ekonomiavdelning för att därigenom optimera utnyttjandet av likvida medel och minimera finansieringsbehovet. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

Ränterisk

Med ränterisk avses risken att förändringar i ränteläget påverkar ett bolags räntekostnader. Ränterisk kan leda till förändring i verkliga värden, förändringar i kassaflöden samt fluktuation i Bolagets resultat. Bolaget är utsatt för ränterisker till följd av låneskulder. Bolagets hantering av ränterisk sker enligt gällande rutiner och är centraliserad till ekonomiavdelningen som har till uppgift att identifiera, hantera och minimera eventuella ränterisker för Koncernen. Detta rapporteras löpande till VD och styrelse.

Kreditrisk

Kreditrisk förknippas främst med sannolikheten för finansiell förlust som beror på motparterns oförmåga att uppfylla de avtalsmässiga förpliktelseerna förknippade med finansiella transaktioner eller instrument. De finansiella motparternas risk värderas och övervakas med målet att minska motpartsrisken. Koncernen hanterar kreditrisken genom att begränsa sina motparter till ett antal större välkända banker och finansiella institutioner samt övervaka deras ställning.

Väsentliga händelser efter 31 december 2013

Fastigheten Heimdall 30 avyttrades av Bolaget i december 2013. Frånträde skedde den 17 januari 2014 och fastigheten låg därmed kvar i Koncernens balansräkning per 31 december 2013. Se vidare avsnittet "Verksamheten – Översikt genomförda investeringar".

Projektet Chokladfabriken produktionsstartades i januari 2014. Se vidare avsnittet "Projektportföljen".

Kapitalisering och skuldsättning

Tabellerna i detta avsnitt bör läsas tillsammans med avsnitten "Utvald finansiell information" och "Operationell och finansiell översikt".

Eget kapital och skulder

Nedan redovisas Oscar Properties kapitalstruktur per den 31 december 2013, det vill säga före den nyemission som avser tillföra omkring 124,6 mkr.

	31 december 2013
Eget kapital och skuldsättning, mkr	
Summa kortfristiga räntebärande skulder	–
Mot borgen	–
Mot säkerhet	–
Blancokrediter	–
Summa långfristiga räntebärande skulder	392,8
Mot borgen	–
Mot säkerhet ¹⁾	296,0
Blancokrediter	96,8
Summa eget kapital	334,8
Aktiekapital	49,3
Reservfond	–
Andra reserver	–
Balanserat resultat	194,0
Periodens resultat	91,6
Total kapitalisering	727,6

1) Säkerhet ställd i form av fastighetsinteckningar och aktier i dotterbolag.

Nettoskuldsättning

Nedan redovisas Oscar Properties nettoskuldsättning per 31 december 2013, det vill säga före den nyemission som avser tillföra omkring 124,6 mkr. Nettoskuldsättningen i tabellen reflekterar Koncernens räntebärande skulder per 31 december 2013.

	31 december 2013
Nettoskuldsättning, mkr	
(A) Kassa	–
(B) Likvida medel	43,0
(C) Lätt realiserbara värdepapper	–
(D) Summa likviditet (A) + (B) + (C)	43,0
(E) Kortfristiga fordringar	–
(F) Kortfristiga banksskulder	–
(G) Kortfristig del av långfristiga skulder	–
(H) Andra kortfristiga skulder	–
(I) Summa kortfristiga skulder (F) + (G) + (H)	–
(J) Netto kortfristig skuldsättning (I) – (E) – (D)	–43,0
(K) Långfristiga banklån	213,0
(L) Emitterande obligationer	–
(M) Andra långfristiga skulder	179,8
(N) Långfristig skuldsättning (K) + (L) + (M)	392,8
(O) Nettoskuldsättning (J) + (N)	349,8

Fastigheten Heimdall 30 avyttrades av Bolaget i december 2013. Frånträde skedde den 17 januari 2014 och fastigheten låg därmed kvar i Koncernens balansräkning per 31 december 2013. I samband med frånträdet skedde en amortering av samtliga utestående lån hänförliga till fastigheten om 58 mkr, vilket inte reflekteras i tabellerna.

Styrelse, ledande befattningshavare och revisor

Styrelse

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

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



Jakob Grinbaum (född 1949)

Styrelseordförande, styrelseledamot sedan 2012.

Utbildning och erfarenhet: Fil. kand. från Uppsala universitet, tidigare vice VD för Nordea Bank AB (publ) (till 2010).

Pågående uppdrag: Ordförande i AB Sveriges säkerställda obligationer (publ). Vice styrelseordförande i Fjärde AP-fonden och SBAB Bank AB (publ). Styrelseledamot i J Grinbaum Finanskonsult AB, Stiftelsen Östgötagården Uppsala, IK Sirius och Jernhusen AB. Medlem av advisory board för Genesta Property Nordic AB.

Uppdrag de senaste fem åren: Styrelseordförande i Nordea Fastigheter AB (till 2010) och Merita North American Inc. (till 2009). Styrelseledamot i Nordea Putten Fastighetsförvaltning AB (till 2009), Nordea Vallila Fastighetsförvaltning AB (till 2009), Nordea Bank Sveriges Pensionsstiftelse (till 2009) och Nordea Hästen Fastighetsförvaltning AB (till 2009).

Innehav i Bolaget: 5 000 Preferensaktier.



Jeanette Bonnier (född 1934)

Styrelseledamot, sedan 2012.

Utbildning och erfarenhet: Mångårig erfarenhet av styrelseuppdrag.

Pågående uppdrag: Styrelseordförande i Bonniers Konsthall AB. Styrelseledamot i Bonnier AB, Fastighets AB Tavelgalleriet, Bostadsrätter i Hökarängen AB, Jeanette Bonnier AB, Fastigheten Krukmakaren 17 ek. för., AB Kvällstidningen Expressen, AB Dagens Nyheter, Aktiebolaget Svensk filmindustri och Postspiran AB.

Uppdrag de senaste fem åren: Styrelseledamot i Skönhetsportalen AB (till 2010) och Folkungaspiralen AB (till 2009). Bolagsman i Bonniers Konsthall Handelsbolag (till 2009).

Innehav i Bolaget: 7 000 Preferensaktier.



Oscar Engelbert (född 1976)

Styrelseledamot och VD, sedan 2011.

Utbildning och erfarenhet: Entreprenör och grundare av Oscar Properties.

Pågående uppdrag: Styrelseordförande i Oscar Properties Värdepapper AB och Postspiran AB. Styrelsesuppleant i 12 Blanche AB.

Uppdrag de senaste fem åren: Styrelseordförande i Engelbert Retail AB (till 2014), AB Heribert Engelbert (till 2014), Heribert Produktion AB (till 2014) och Folkungaspiralen AB (till 2009). Styrelseledamot i Fabège AB (till 2013). Komplementär i abbe projektutveckling KB (till 2010).

Innehav i Bolaget: 23 199 149 Stamaktier, via bolag.



Lennart Läftman (född 1945)

Styrelseledamot, sedan 2012.

Utbildning och erfarenhet: Civilekonomexamen, Handelshögskolan i Stockholm.

Pågående uppdrag: Styrelseordförande i AVISA AB, Intervallor AB, Ros Press AB, Dala Demokraten Annons AB och EOJ 1933 AB. Styrelseledamot i Byggnads AB S:t Erik, RFSU AB, Kungliga Operan AB, Nyréns Arkitektkontor AB, Råd & Dåd Marknadsföring AB, Transitex AB, AB Stockholms Läns Landstings Internfinans, AB Dala-Demokraten, Telge Energi AB, Folk tandvården Stockholms län AB. Styrelsesuppleant i NREP Logistics AB.

Uppdrag de senaste fem åren: Styrelseordförande i Vattenfalls pensionsstiftelse (till 2013), Myrina Invest AB (till 2012) och Evli Fonder AB (till 2010). Styrelseledamot i Fastighetsaktiebolaget Adolf Fredrik (till 2013), Etac AB (till 2013), Utredningsinstitutet HANDU AB (till 2009), Socialdemokraternas Hus AB (till 2013) och Fastighets AB Stockholms Stadsmur (till 2010). Styrelsesuppleant i Roxanne Properties AB (till 2012) och Roxanne Fastighetsfond AB (till 2012).

Innehav i Bolaget: 500 Preferensaktier.



Johan Thorell (född 1970)

Styrelseledamot, sedan 2012.

Utbildning och erfarenhet: Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm. Verksam inom fastighetssektorn sedan 1996.

Pågående uppdrag: Styrelseordförande i gamefederation svenska AB och Hållsta Fastighetsutveckling AB. Styrelseledamot i Rindi Energi AB, AB Sagax, Cassandra Oil AB, Hemsö Fastighets AB, Tagehus Holding AB. Styrelseledamot och VD i Gryningskust Holding AB. Styrelsesuppleant i PH Bromma Invest AB. Kommanditdelägare i WASA Fastighetsförvaltning i Nässjö KB.

Uppdrag de senaste fem åren: Din Bostad Sverige AB (till 2009), HQ AB (till 2011) Tord Blomquist AB (till 2009), Vinovo AB (till 2010) och Bostadsrättsföreningen Rådjuret 15. Styrelseledamot och VD i Locellus AB (till 2009). Styrelsesuppleant i Föräldrar & Barn i Stockholm AB (till 2013).

Därutöver uppdrag i dotterbolag till ovan angivna bolag, både såvitt avser pågående som avslutade uppdrag.

Innehav i Bolaget: 25 000 Preferensaktier, via bolag.

Ledande befattningshavare

Oscar Properties ledning består för tillfället av sju personer vilka förtecknas i tabellen nedan med uppgift om erfarenhet, pågående och tidigare uppdrag sedan fem år samt aktieinnehav i Bolaget per den 31 januari 2014. 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".



Magnus Andersson

COO

Utbildning och erfarenhet: Civilingenjörsexamen i väg- och vattenbyggnad från Luleå Tekniska Universitet och civilekonomexamen från Stockholms Universitet. VD Skanska Bostadsutveckling, Storbritannien.

Pågående uppdrag: –

Uppdrag de senaste fem åren: Styrelseledamot i Skanska Kommersiell Utveckling i Norden AB (till 2014).

Innehav i Bolaget: –



Anders von Schéele

CFO

Utbildning och erfarenhet: Civilekonomexamen från Örebro universitet. Tidigare ansvarig för PwC:s fastighetsgrupp, med inriktning mot revision av fastighets- och försäkringsbolags fastighetsinvesteringar.

Pågående uppdrag: Styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Sundby Park 1. Styrelsesuppleant i Oscar Properties Värdepapper AB.

Uppdrag de senaste fem åren: –

Innehav i Bolaget: 239 167 Stamaktier och 500 Preferensaktier, genom bolag.



Michael Moschewitz

Finanschef

Utbildning och erfarenhet: Magisterexamen i ekonomi och juristexamen från Stockholms universitet. Tidigare partner på Catella Corporate Finance.

Pågående uppdrag: Styrelseledamot i MayNoo AB och Bostadsrättsföreningen Sädesärlan nr 3.

Uppdrag de senaste fem åren: Styrelsesuppleant i Bostadsrättsföreningen Tondern 7 (till 2009).

Innehav i Bolaget: 239 167 Stamaktier och 2 000 Preferensaktier, genom bolag.



Ulrika Arph

Affärsutvecklings- och marknadschef

Utbildning och erfarenhet: Juristexamen med inriktning på immaterialrätt från Stockholms universitet. Tidigare erfarenhet från Björn Rosengren Advokatbyrå.

Pågående uppdrag: –

Uppdrag de senaste fem åren: Styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Eriksberg 11 (till 2011) och Bostadsrättsföreningen Kronkvarnen 35 (till 2013). Styrelsesuppleant i Projektutveckling i Norden AB (till 2009).

Innehav i Bolaget: 239 167 Stamaktier, genom bolag.



Rikard Wiss

VD Oscar Properties Bygg AB

Utbildning och erfarenhet: Konstruktionsingenjörsexamen från Kungliga Tekniska Högskolan.

Tidigare projektledare/affärsutvecklare på Jernhusen med inriktning mot stora projekt.

Pågående uppdrag: Styrelseledamot i KY-AN Sailing AB. Styrelsesuppleant i Prodiem AB, ViSi AB, Prodiem Holding AB, Abrahamsson & Simmingsköld Invest AB.

Uppdrag de senaste fem åren: Styrelsesuppleant i Bostadsföreningen Smedjan u.p.a. (till 2013, styrelseledamot till 2010), Bostadsrättsföreningen Villa Culmen Strängnäs 1 (till 2011), Villa Culmen Strängnäs 2 (till 2011) och Villa Culmen Strängnäs 3 (till 2011).

Innehav i Bolaget: –



Anders Tengbom

Projektutveckling

Utbildning och erfarenhet: Ingenjör. Tidigare ansvarig för nyproduktion av bostäder vid Folkhem Produktion.

Pågående uppdrag: Kommanditdelägare i Kommanditbolaget Riddaren, AB Roten & Co.

Uppdrag de senaste fem åren: Styrelsesuppleant i Folkhem Produktion AB (till 2012), Bostadsrättsföreningen Gröna Oasen (till 2009), Bostadsrättsföreningen Loopingen (till 2009), Bostadsrättsföreningen Rollen (till 2010), Bostadsrättsföreningen Snickarboa (till 2012), Bostadsrättsföreningen Vattenpärlan (till 2012) och Bostadsrättsföreningen Ulfunda Slottspark 1 (till 2012).

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 anställda 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 offentligt 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, utöver vad som anges i avsnittet "Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden – Lock-up avtal".

ERSÄTTNINGAR OCH FÖRMÅNER TILL STYRELSE
OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE
FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2013

(tkr)	Arvode/ Lön	Förmåner	Pension	Summa
Jakob Grinbaum, ordförande	150 ¹⁾	–	–	150
Jeanette Bonnier, styrelseledamot	100	–	–	100
Oscar Engelbert, styrelseledamot och VD	–	–	–	–
Lennart Låftman, styrelseledamot	100	–	–	100
Johan Thorell, styrelseledamot	100	–	–	100

1) Har fakturerats via bolag.

Löner och ersättningar

Bolagets ledande befattningshavare, med undantag för den verkställande direktören, uppbar under 2013 sammanlagt 5,5 mkr i lön och förmåner. Bolagets verkställande direktör var under 2013 anställd i ett bolag utanför Oscar Properties Holding-koncernen, detta bolag har fakturerat Oscar Properties-koncernen en management fee med ett belopp om 120 tkr per månad. Bolagets verkställande direktör har ingått ett nytt anställningsavtal och uppbar från och med januari 2014 en lön om 150 tkr i månaden samt har rätt till en tjänstebil. Ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna har något avtal som berättigar till ersättning vid upphörande av uppdraget.

Pensioner

Bolaget gör avsättningar till ledande befattningshavares pensioner motsvarande 4 – 5% av lönen. Två ledande befattningshavare har istället tjänstepension (ITP). För 2013 gjordes pensionsavsättningar till ledande befattningshavare med 447 tkr.

Revisor

Vid extra bolagsstämma i september 2012 valdes revisionsbolaget Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB till revisor. Som huvudansvarig revisor utsågs auktoriserade revisorn Ola Salemyr. Ola Salemyr är medlem i FAR. Dessförinnan var Björn Aspling (Box 285, SE-791 26 Falun) revisor. Björn Aspling var under sin tid som revisor medlem i FAR.

Bolagsstyrning

Bolagsstyrning

Styrelse, ledning och kontroll av Oscar Properties Holding AB fördelas mellan aktieägarna, styrelsen, den verkställande direktören och övriga personer i ledningen. Styrningen utgår från aktiebolagslagen, bolagsordningen, NASDAQ OMX First North Premiers regelverk samt interna regler och föreskrifter. Svensk kod för bolagsstyrning gäller inte för bolag vars aktier är noterade på NASDAQ OMX First North Premier, varför Bolaget inte tillämpar Svensk kod för bolagsstyrning. Bolaget har därför inte inrättat revisions- och ersättningskommittéer.

Bolaget har för närvarande inte inrättat en valberedning, men styrelsen har för avsikt att föreslå årsstämman 2014 att inrätta en valberedning, enligt följande huvudprinciper. Årsstämman ska välja fyra ledamöter till valberedningen. Tre av dessa ska representera de röstmässigt största aktieägarna i Bolaget som uttalat sin vilja att delta i valberedningen. En av ledamöterna ska vara Bolagets styrelseordförande.

Bolagsstämma

Bolagsstämman är bolagets högsta beslutande organ. Årsstämma hålls årligen inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. På årsstämman läggs balans- och resultaträkning samt koncernbalans- och koncernresultaträkning fram och beslut fattas om bland annat disposition av bolagets resultat, fastställande av balans- och resultaträkningarna respektive koncernbalans- och koncernresultaträkningarna, val av och arvode till styrelseledamöter och revisor samt övriga ärenden som ankommer på årsstämman enligt lag. Kallelse till årsstämma och extra bolagsstämma ska ske i enlighet med bolagsordningen. Bolaget förvärvades som ett så kallat lagerbolag i oktober 2012. Efter förvärvet hölls tre extra bolagsstämmor under 2012, för att bland annat besluta om ny firma, styrelse, revisor och bolagsordning, apportemission (varigenom bolaget blev moderbolag i koncernen) och anpassning av bolagets aktiekapitalstruktur.

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 årligen. Vid det konstituerande styrelsemötet ska bland annat styrelsens ordförande utses, bolagets firmatecknare fastställas samt styrelsens arbetsordning, instruktionen för verkställande direktören och instruktionen för den ekonomiska rapporteringen gås igenom och fastställas. På bolagets styrelse-

möten behandlas bland annat bolagets finansiella situation samt framsteg i förhandlingar och frågeställningar i intresseföretag. Utvecklingsstadier av bolagets projekt diskuteras vid behov. Bolagets revisor närvarar och rapporterar vid styrelsemöten vid behov. Styrelsen är beslutför när mer än hälften av ledamöterna är närvarande. För närvarande består Oscar Properties styrelse av fem ledamöter, se avsnitt "Styrelse, ledande befattningshavare och revisor – Styrelse". Under 2013 hölls 9 styrelsemöten.

Verkställande direktör

Oscar Properties verkställande direktör ansvarar för bolagets löpande förvaltning i enlighet med reglerna i aktiebolagslagen samt de instruktioner för verkställande direktören och för den ekonomiska rapporteringen som styrelsen har fastställt. Verkställande direktören har enligt instruktionen ansvar för bolagets bokföring och medelsförvaltning. Vidare ska den verkställande direktören upprätta delegationsföreskrifter för olika befattningshavare i bolaget samt anställa, entlediga och fastställa villkor för bolagets personal. Samtliga beslut om ersättningar och anställningsvillkor för bolagets övriga personal fastställs av verkställande direktören.

Revision

Revisorn ska granska Oscar Properties årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Revisor i Oscar Properties är sedan den extra bolagsstämman i september 2012 det registrerade revisionsbolaget Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB. Huvudansvarig revisor är Ola Salemyr, auktoriserad revisor och medlem av FAR.

Intern kontroll

Styrelsen ansvarar enligt aktiebolagslagen för den interna kontrollen och styrningen av bolaget. För att behålla och utveckla en väl fungerande kontrollmiljö har styrelsen fastställt ett antal grundläggande 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 ekonomisk och finansiell rapport över verksamheten.

Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden

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.

Enligt bolagsordningen ska Bolagets aktiekapital uppgå till lägst 40 000 000 kronor och högst 160 000 000 kronor uppdelat på lägst 20 000 000 och högst 80 000 000 aktier. Bolaget kan enligt bolagsordningen ge ut aktier av tre aktieslag, Stamaktier, stamaktier av serie B och Preferensaktier. Av dessa finns vid tidpunkten för detta prospekt totalt 23 916 650 Stamaktier (ISIN: SE0005095601) och 731 250 Preferensaktier (ISIN: SE0005096369).

Aktiekapitalet i Oscar Properties uppgick per den 31 december 2013 till 49 295 800 kronor fördelat på 24 647 900 aktier. Den 1 januari 2013 fanns 23 916 650 aktier i Bolaget. Aktiekapitalet i Oscar Properties uppgick per den 31 december 2012 till 47 833 300 kronor fördelat på 23 916 650 aktier, envar med ett kvotvärde om 2 kronor. Den 1 januari 2012 fanns 5 000 aktier i Bolaget.

Samtliga aktier är emitterade och fullt inbetalda, envar med ett kvotvärde om 2 kronor. Inga aktier i Bolaget innehas av Bolaget själv, på dess vägnar eller av dess dotterbolag. Bolaget är ett aktiebolag och regleras av aktiebolagslagen (2005:551).

Ägarstruktur

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

Oscar Properties ägs av Oscar Properties Värdepapper AB, som innan Erbjudandet genomförs, äger 97 procent av Stamaktierna och därmed innehar 96,7 procent av rösterna i Bolaget. Oscar Properties Värdepapper AB är helägt av Oscar Properties grundare Oscar Engelbert. Förutsatt full anslutning till Erbjudandet, och att övertilldelningen utnyttjas till fullo, kommer Oscar Properties Värdepapper AB att äga 56,8 procent av aktierna och därmed inneha 58,1 procent av rösterna i Bolaget. I tabellerna presenteras ägarstrukturen i Oscar Properties före samt efter Erbjudandets genomförande. Inga stamaktier av serie B finns utgivna.

– ÄGARSTRUKTUR INNAN ERBJUDANDET –

	Antal aktier		Andel av röster (procent)
	Stam	Preferens	
Oscar Properties Värdepapper AB	23 199 149	–	96,7
Ledande befattningshavare ¹⁾	717 501	2 500	3,0
Övriga preferensaktieägare	–	728 750	0,3

– ÄGARSTRUKTUR EFTER ERBJUDANDET²⁾ –

	Antal aktier		Andel av röster (procent)
	Stam	Preferens	
Oscar Properties Värdepapper AB	16 352 482	–	58,1
Ledande befattningshavare	717 501	2 500	2,6
Nya Stamaktieägare	11 000 000	–	39,1
Övriga preferensaktieägare	–	728 750	0,3

Oscar Properties hade 384 aktieägare per den 31 december 2013. 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. Såvitt styrelsen för Bolaget känner till finns inte heller någon person, utöver medlemmar i Bolagets styrelse och ledning, som direkt eller indirekt innehar en andel av kapital eller röstetal som är anmälningspliktigt enligt lag. Vid bolagsstämma får varje röstberättigad rösta för fulla antalet av honom/henne ägda och företrädade aktier utan begränsningar i rösträtten. Aktieägarnas rättigheter kan endast förändras av bolagsstämma i enlighet med lag.

Beslutar Bolaget att genom kontant- eller kvittningsemission ge ut nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler har aktieägarna som huvudregel företrädesrätt till teckning i förhållande till det antal aktier de förut ägt. Preferensaktier har företräde till utdelning och eventuellt överskott vid Bolagets upplösning, se avsnitt "Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden – Preferensaktien" men aktierna har förutom de skillnader vad gäller rätt till utdelning lika rätt till andel av Bolagets vinst. Beslut om vinstutdelning fattas av bolagsstämman och utbetalas genom Euroclears försorg. Rätt till utdelning, med ovan angivna begräns-

1) Ledande befattningshavare i Bolaget äger 3 procent av Stamaktierna innan erbjudandet, se avsnitt "Styrelse, ledande befattningshavare och revisor – Ledande befattningshavare".

2) Ägarstrukturen i tabellen förutsätter att samtliga Stamaktier i Erbjudandet förvärvas samt att övertilldelningsoptionen utnyttjats till fullo. Huvudägaren har åtagit sig att efter Erbjudandet inte sälja (eller på annat sätt direkt eller indirekt överlåta) sitt kvarvarande aktieinnehav i Bolaget under en viss tid efter första handelsdag på NASDAQ OMX First North Premier. För mer information se avsnittet "Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden – Lock-up avtal".

ningar, tillkommer den som på den av bolagsstämman fastställda avstämningsdagen för utdelningen är registrerad som innehavare av aktier i den av Euroclear förda aktieboken. För Bolagets Preferensaktier är avstämningsdag för utdelning den 5 maj och den 5 november varje år.

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.

Preferensaktien

Oscar Properties Preferensaktier är noterade på NASDAQ OMX First North Premier, under kortnamnet OP PREF. Preferensaktierna medför företrädesrätt framför Stamaktierna till årlig utdelning om 24 kronor per aktie med halvårsvis utbetalning om 12 kronor per aktie. Lämnas ingen preferensutdelning ska ej utbetald preferensutdelningen ackumuleras och räknas upp med ett belopp om 20 procent årligen till dess att utdelning sker, så kallat "Innestående Belopp". Någon utdelning per Stamaktie får inte lämnas förrän full utdelning per Preferensaktie, inklusive Innestående Belopp, verkställts.

Oscar Properties bolagsstämman har en ensidig rätt, men inte någon skyldighet, att lösa in Preferensaktier för 280 kronor per aktie, med tillägg för eventuellt "Innestående Belopp". Upplöses Bolaget ska Preferensaktierna medföra företrädesrätt att ur Bolagets egna kapital erhålla ett belopp per aktie beräknat som summan av 240 eller 280 kronor (beroende på tidpunkten för Bolagets upplösning) och eventuellt Innestående Belopp innan utskiftning sker mellan Stamaktierna (för ytterligare information se avsnittet "Bolagsordning"). Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

Nedan presenteras de tio största preferensaktieägarna per den 30 december 2013.

– PREFERENSAKTIEÄGARE –

	Antal Preferensaktier
Danica Pension Försäkrings AB	41 600
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	40 668
Stiftelsen Olle Engkvist Byggmästare	40 000
Karin Mattsson Nordin	35 000
Banque Carnegie Luxembourg SA	31 855
Hajskäret Invest AB	26 375
Ernström Finans AB	25 000
Johan Thorell, genom bolag	25 000
SIX SIS AG	20 000
Sverker Thufvesson	16 000

Källa: Euroclear

Bemyndiganden

En extra bolagsstämman den 9 december 2013 beslutade att bemyndiga styrelsen att under tiden fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, med eller utan företrädesrätt för befintliga aktieägare, fatta beslut om nyemission av Stamaktier och/eller Preferensaktier (dock inte om nyemission av stamaktier av serie B) mot betalning kontant, genom kvittning eller med apportegendom eller annars med villkor. Antalet aktier som ska kunna emitteras med stöd av bemyndigandet ska med avseende på Stamaktier inte överstiga den övre gränsen för antalet aktier i bolagsordningen och med avseende på Preferensaktier inte överstiga 250 000 Preferensaktier. Styrelsen har vid tidpunkten för detta prospekt utnyttjat bemyndigandet för att emittera 106 250 Preferensaktier.

Lock-up avtal

Huvudägaren har genom placeringsavtalet (se avsnitt "Legala frågor och övrig information – Placeringsavtal") åtagit sig att inte under en period om 365 dagar från första dag för handel med Bolagets Stamaktier på NASDAQ OMX First North Premier, utan medgivande från Managers, erbjuda, pantsätta, tilldela, emittera, sälja, avtala om att sälja, sälja någon option eller avtala om att köpa, köpa någon option eller avtala om att sälja, utfärda någon option, rätt eller warrant att köpa, låna eller på annat sätt överlåta eller avyttra, direkt eller indirekt, några aktier i Bolaget eller några värdepapper som kan utbytas mot, konverteras till eller ger rätt att teckna sådana aktier, eller ingå swap- eller annat avtal som överför till annan, helt eller delvis, någon ekonomisk följd av ägande av aktier i Bolaget, vare sig sådana transaktioner ska regleras kontant eller på annat sätt. Bolaget har genom placeringsavtalet gjort motsvarande lock-up åtagande som Huvudägaren, dock för en period om 180 dagar från första dag för handel med Bolagets Stamaktier på NASDAQ OMX First North Premier. Dessa restriktioner ska dock inte äga tillämpning på Stamaktier som ska säljas i Erbjudandet, utfärdandet av option eller utgivandet av aktie enligt nuvarande eller framtida ersättningsprogram för anställda eller Bolagets sättningsåtgärder avseende dess exponering enligt sådana eventuella befintliga upplägg eller Stamaktier som emitteras som vederlag för en verksamhet som förvärvas av Bolaget. De ledande befattningshavare i Bolaget som äger Stamaktier vid tidpunkten för detta Prospekt har gjort motsvarande lock-up åtagande som Bolaget.

– AKTIEKAPITALET UTVECKLING –

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

Tidpunkt	Transaktion	Ökning av antalet aktier	Totalt antal aktier	Ökning av aktie- kapitalet, kronor	Totalt aktie- kapital, kronor	Kvot- värde, kronor
November 2011	Bolaget bildas	5 000	5 000 Stamaktier	500 000	500 000	100
December 2012	Apportemission av Stamaktier och uppdelning av Stamaktier (50:1)	473 333 (emission) 23 438 317 (uppdelning)	23 916 650 Stamaktier	47 333 300	47 833 300	2
Februari 2013	Emission av Preferensaktier	625 000	23 916 650 Stamaktier 625 000 Preferensaktier	1 250 000	49 083 300	2
December 2013	Emission av Preferensaktier	106 250	23 916 650 Stamaktier 731 250 Preferensaktier	212 500	49 295 800	2
Februari 2014¹⁾	Emission av Stamaktier	4 153 333	28 069 983 Stamaktier 731 250 Preferensaktier	8 306 666	57 602 466	2

1) Under förutsättning att emissionsdelen av Erbjudandet fulltecknas.

Bolagsordning

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

Antagen på extra bolagsstämma den 9 december 2013.

1 Firma

Bolagets firma är Oscar Properties Holding AB (publ).

2 Säte

Styrelsen ska ha sitt säte i Stockholm.

3 Verksamhetsföremål

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

4 Aktiekapital

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

5 Aktier

5.1 Antalet aktier i bolaget ska uppgå till lägst 20 000 000 och till högst 80 000 000. Bolagets aktier ska kunna ges ut i tre serier, stamaktier, stamaktier av serie B och preferensaktier. Varje stamaktie ska medföra en (1) röst, varje stamaktie av serie B ska medföra en tiondels (1/10) röst och varje preferensaktie ska medföra en tiondels (1/10) röst. Aktier av varje aktieslag kan ges ut till ett antal motsvarande hela aktiekapitalet med den begränsning som följer av 5.2.

5.2 Om och så länge som preferensaktiekvoten, definierad enligt nedan, ("Preferensaktiekvoten") överstiger två tredjedelar (2/3), får inte bolagsstämman besluta om:

- (i) emission av ytterligare preferensaktier, eller
- (ii) utdelningar eller inlösen avseende stamaktier eller stamaktier av serie B.

Preferensaktiekvoten är:

$$\frac{(A + B) \times C}{D}$$

D

där:

A är 240;

B är Innestående Belopp enligt 6.4;

C är det totala antalet utestående preferensaktier med hänsyn tagen till eventuell tillkommande utspädning, exklusive sådana preferensaktier som är föremål för inlösen efter beslut av bolagsstämman; och

D är koncernens bokförda egna kapital enligt senaste av styrelsen avgivna delårsrapporten.

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

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

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

- 5.6 Vad som ovan sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om emission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.
- 5.7 Ökning av aktiekapitalet genom fondemission med utgivande av nya aktier får endast ske genom utgivande av stamaktier och/eller stamaktier av serie B, varvid, om både stamaktier och stamaktier av serie B tidigare utgivits, det inbördes förhållandet mellan stamaktier och stamaktier av serie B som ges ut genom fondemissionen och redan utgivna stamaktier och stamaktier av serie B ska vara oförändrat. Därvid gäller att endast stamaktieägarna och ägare av stamaktier av serie B har företrädesrätt till de nya aktierna. Finns både stamaktier och stamaktier av serie B utgivna, fördelas fondaktierna mellan stamaktieägarna och ägare av stamaktier av serie B i förhållande till det antal stamaktier respektive stamaktier av serie B de förut äger. Vad nu sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut nya aktier av nytt slag.

6 Vinstutdelning

- 6.1 Beslutar bolagsstämman om vinstutdelning ska preferensaktierna medföra företrädesrätt framför stamaktierna och stamaktierna av serie B till årlig utdelning motsvarande ett belopp som:
- 6.1.1 från och med det första utbetalningstillfället närmast efter det att preferensaktierna registrerades hos Bolagsverket och till och med det sista utbetalningstillfället före årsstämman 2018, eller till dess att preferensaktierna blir inlösta, uppgår till tolv (12) kronor per preferensaktie och halvår, dock högst tjugofyra (24) kronor per år, och
- 6.1.2 från och med det första betalningstillfället efter årsstämman 2018 och för tiden till och med första utbetalningstillfälle efter årsstämman 2023, eller till dess att preferensaktierna blir inlösta, ökas med totalt en (1) krona årligen, jämnt fördelat på halvårsvisa utbetalningar. Justering ska ske i samband med första utbetalningstillfället efter varje årsstämma.
- 6.2 Utbetalning av utdelning på preferensaktier ska ske halvårsvis enligt ovan. Avstämningsdagar för utbetalningarna ska vara 5 maj och 5 november varje år. För det fall sådan dag ej är bankdag, det vill säga dag som inte är lördag, söndag eller allmän helgdag eller beträffande betalning av utdelning inte är likställd med allmän helgdag i Sverige, ska avstämningsdagen vara närmast föregående bankdag. Utbetalning av utdelning ska ske tredje bankdagen efter avstämningsdagen. Första gången utbetalning av utdelning avseende preferensaktierna kan komma att ske är vid den utbetalningsdag som infaller efter den första avstämningsdagen efter tidpunkten för emissionen av preferensaktierna.
- 6.3 Beslutar bolagsstämman om vinstutdelning ska preferensaktierna utöver utdelning enligt ovan även medföra företrädesrätt framför stamaktierna och stamaktierna av serie B till utdelning av Innestående Belopp (såsom definierat nedan), jämnt fördelat på varje preferensaktie. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning.
- 6.4 Om utdelning på preferensaktier inte lämnas i anslutning till en avstämningsdag i enlighet med stycke 6.2 ovan, eller om den halvårsvisa betalningen sker med ett belopp som understiger det belopp per preferensaktie som ska delas ut enligt stycke 6.1 ska ett belopp motsvarande skillnaden mellan vad som skulle ha delats ut och utbetald utdelning per preferensaktie läggas till innestående belopp ("Innestående Belopp"). Innestående Belopp per halvår ska räknas upp kumulativt från dag till dag med en faktor motsvarande en årlig räntesats om 20 procent, varvid uppräkningsdagen ska ske med början från den halvårsvisa tidpunkt då utbetalning av del av utdelning skett (eller borde ha skett, för det fall att det inte har lämnats någon utdelning alls).
- 6.5 För det fall antalet preferensaktier ändras genom sammanläggning, uppdelning eller liknande bolagshändelse ska de belopp som preferensaktien berättigar till enligt punkt 6–8 i denna bolagsordning omräknas för att återspegla förändringen.
- 6.6 Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning.

7 Inlösen

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

7.3.1 för tiden fram till den första avstämningsdagen för utdelning efter årsstämman 2015, ett belopp om 280 kronor per preferensaktie plus eventuell upplupen del av preferensaktieutdelning, samt därtill eventuellt Innestående Belopp, och

7.3.2 från och med den första avstämningsdagen för utdelning efter årsstämman 2015 och för tiden därefter, ett belopp om 240 kronor per preferensaktie plus eventuell upplupen del av preferensaktieutdelning, samt därtill eventuellt Innestående Belopp.

Med "upplupen del av preferensaktieutdelning" avses upplupen utdelning för perioden som börjar med (men exklusive) den senaste avstämningsdagen för beräkning av Innestående Belopp till och med (och inkluderande) dagen för utbetalning av Lösenbeloppet. Antalet dagar ska beräknas utifrån det faktiska antalet dagar i förhållande till 180 dagar.

7.4 Ägare av preferensaktie 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.

8 Bolagets upplösning

Vid bolagets upplösning ska preferensaktier ha företrädesrätt framför stamaktier och stamaktier av serie B att ur bolagets tillgångar erhålla ett belopp per preferensaktie som motsvarar Lösenbeloppet enligt punkt 7.3 per tidpunkten för bolagets upplösning, jämnt fördelat på varje preferensaktie, innan utskiftning sker till stamaktieägarna och ägarna av stamaktier av serie B. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

9 Omvandling

Stamaktie ska kunna omvandlas (konverteras) till stamaktie av serie B, förutsatt att stamaktier av serie B redan utgivits, på följande sätt. Aktieägare har rätt att hos styrelsen skriftligen begära att stamaktie omvandlas till stamaktie av serie B, varvid ska anges hur många stamaktier som önskas omvandlade. Styrelsen ska genast anmäla omvandling för registrering hos Bolagsverket. Omvandlingen är verkställd när registrering skett och omvandlingen antecknats i avstämningsregistret.

10 Styrelse

Styrelsen ska, till den del den utses av bolagsstämman, bestå av lägst tre (3) och högst tio (10) styrelseledamöter med högst tio (10) styrelsesuppleanter.

11 Revisor

Bolaget ska ha lägst en (1) och högst två (2) revisorer med eller utan revisorssuppleanter. Till revisor samt, i förekommande fall, revisorssuppleant ska utses auktoriserad revisor eller registrerat revisionsbolag.

12 Kallelse till bolagsstämma

12.1 Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Samtidigt som kallelse sker skall 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, skall 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

Bolaget 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. Beslut om vinstutdelning fattas på bolagsstämma. Rätt till utdelning tillkommer den som på den av bolagsstämman beslutade avstämningsdagen är registrerad aktieägare i den av Euroclear förda aktieboken. Utdelning – i den mån det beslutas om sådan – utbetalas normalt som ett kontant belopp per aktie genom Euroclear, men kan även bestå av annat än kontanter. Enligt bolagsordningen har Bolagets Preferensaktier företrädesrätt framför Stamaktierna till utdelning upp till ett visst belopp. Avstämningsdagen för rätten att erhålla utdelning får inte infalla senare än dagen före nästa årsstämma. Om någon aktieägare inte kan nås genom Euroclear kvarstår aktieägarens fordran på utdelningsbeloppet mot Bolaget och begränsas endast genom regler för preskription. Vid preskription tillfaller utdelningsbeloppet Bolaget. Det föreligger inga restriktioner för utdelning eller särskilda förfaranden för aktieägare bosatta utanför Sverige och utbetalning sker via Euroclear på samma sätt som för aktieägare bosatta i Sverige.

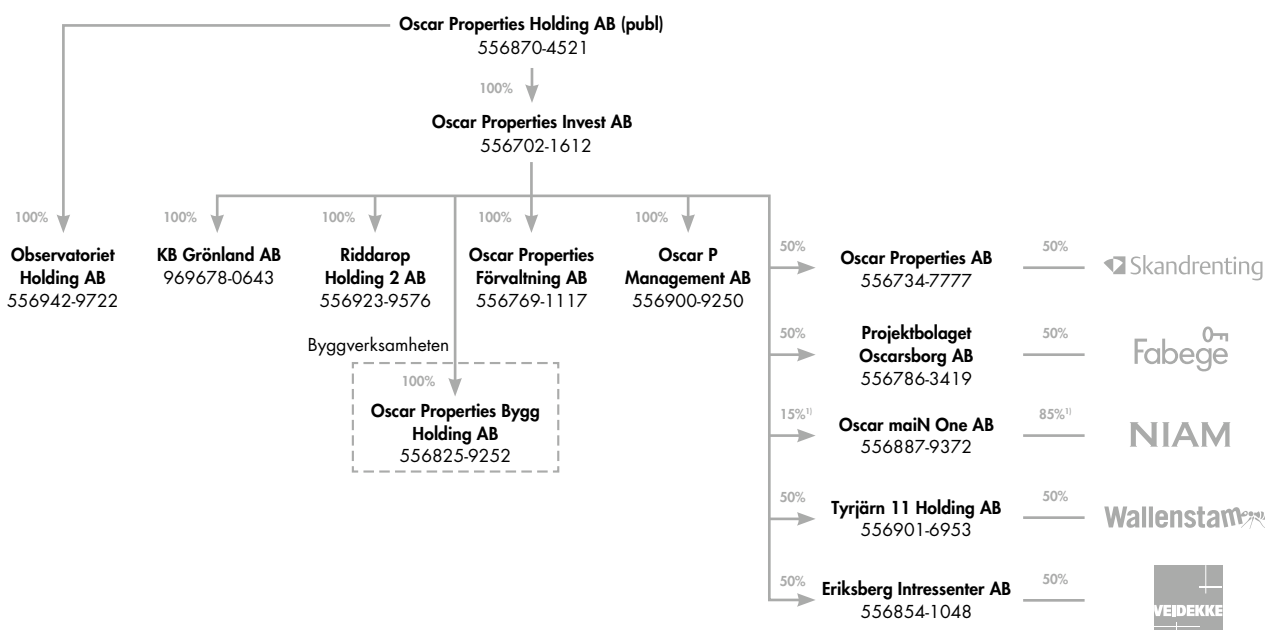
Managers intressen

Carnegie och Swedbank agerar som finansiella rådgivare i samband med Erbjudandet. Managers har vidare tillhandahållit Bolaget rådgivning i samband med struktureringen och planeringen av Erbjudandet och den planerade noteringen av Oscar Properties Stamaktier på NASDAQ OMX First North Premier och erhåller ersättning för sådan rådgivning. Managers och dess närstående har utfört och kan också i framtiden komma att utföra olika finansiella rådgivningstjänster för Bolaget och dess närstående, för vilka de erhållit och kan förväntas komma att erhålla arvoden och andra ersättningar. Bolaget har även låneavtal med Swedbank. Se vidare avsnitten "Legala frågor och övrig information – Finansieringsavtal" och "Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden – Stabiliseringsåtgärder".

Koncernstruktur

Moderbolag i Koncernen är Oscar Properties Holding AB (publ), som har huvudkontor och säte i Stockholm, Sverige. En förenklad bild över Koncernens legala struktur framgår av nedanstående diagram. Oscar Properties viktigaste dotterbolag är dels de som framgår av den förenklade legala strukturen nedan, dels de dotterbolag genom vilka Oscar Properties äger fastigheter. Bolaget äger tre fastigheter genom helägda dotterbolag.

– KONCERNSTRUKTUR –



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

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

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

Fastigheten Stockholm Vega 5 ägs av Fastighets AB Vegalotten, som är ett helägt dotterbolag till Fastighets AB Observatoriet, som är ett helägt dotterbolag till Observatoriet Holding AB, som är ett helägt dotterbolag till Bolaget.

Samtliga de väsentliga dotterbolagen är bildade i Sverige.

Väsentliga avtal

Allmänt om samarbetsavtal för intresseföretag

Oscar Properties Invest AB är delägare i intresseföretag tillsammans med Niam, Fabege, Wallenstam, Veidekke och Skandrenting. Intresseföretagen genomför fastighetsprojekt. Oscar Properties Invest AB har beträffande intresseföretagen som ägs tillsammans med Niam, Fabege, Wallenstam 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. 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 170 mkr till säkerhet för ett låneavtal med en kredit om 341 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 Guldskäret. 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 54) sker i Tyrjörn 11 Holding 2, AB ett bolag med säte i Göteborg vars verksamhetsområde är fastighetsutveckling och som utvecklar projektet Tyresö Trädgårdar. Tyrjörn 11 Holding 2 AB ägs till lika delar av Oscar Properties Invest AB och Wallenstam Fastighets AB. 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 54 nominerar tre styrelseledamöter till Tyrjörn 11 Holding 2 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 beslutsförfarande. 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, Biografen, och Chokladfabriken. Oscar Properties AB ägs till lika delar av Oscar Properties Invest AB och Skandrenting 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.

Finansieringsavtal

Koncernbolagen är parter till finansieringsavtal, med framförallt Swedbank AB (publ) och Raiffeisen-Leasing Bank Aktiengesellschaft. 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.

Placeringsavtal

Enligt ett avtal om placering av Stamaktier, placing agreement, som avses ingås mellan Managers, Oscar Properties och Huvudägaren omkring den 13 februari 2014 kommer Managers åta sig att placera de aktier som omfattas av Erbjudandet hos olika investerare. Utöver de 10 000 000 Stamaktier som Huvudägaren och Bolaget erbjuder enligt Erbjudandet har Huvudägaren vidare åtagit sig att sälja sammanlagt ytterligare 1 000 000 Stamaktier på begäran från Managers för att täcka en eventuell övertilldelning i samband med Erbjudandet (en s.k. övertilldelningsoption). För att underlätta försäljningen av sådana ytterligare aktier och likvidavräkning därav kommer Huvudägaren att förpliktiga sig att låna ut så många Stamaktier som kan förvärfvas enligt övertilldelningsoptionen till Managers. Huvudägaren har enligt placeringsavtalet åtagit sig att inte tidigare än 365 dagar från första dag för handel med Bolagets aktier på NASDAQ OMX First North Premier bland annat överlåta, pantsätta eller på annat sätt förfoga över sina kvarvarande aktier i Bolaget utan medgivande från Managers och Bolaget har gjort motsvarande åtagande för en period om 180 dagar (se även avsnitt "Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden – Lock-up avtal"). För att Bolaget ska kunna leverera de

Stamaktier som emitteras av Bolaget som en del i Erbjudandet omedelbart vid betalning av Stamaktierna och före det att dessa har registrerats av Bolagsverket innehåller placeringsavtalet ett åtagande om att Huvudägaren ska låna ut upp till 5 153 333 Stamaktier till Managers. Bolaget och Huvudägaren har vidare lämnat vissa garantier till Managers i placeringsavtalet och även åtagit sig att på sedvanligt sätt hålla Managers skadeslösa mot vissa anspråk som kan komma att riktas mot Managers i anledning av Erbjudandet. Placeringsavtalet är bland annat villkorat av att Bolagets Stamaktier tas upp till handel på NASDAQ OMX First North Premier.

Managers kan säga upp placeringsavtalet om någon händelse, såsom upphörande av handel på NASDAQ OMX First North Premier eller andra negativa händelser som väsentligt försämrar Bolagets ställning eller framtidsutsikter, eller väsentligt negativa händelser på de finansiella marknaderna inträffar som gör det olämpligt att genomföra Erbjudandet. Om något placeringsavtal inte ingås eller om det sägs upp kan Erbjudandet avbrytas. I sådant fall kommer inte någon tilldelning av Stamaktier att ske.

Stabiliseringsliknande åtgärder

I samband med Erbjudandet kommer Carnegie eller en representant för Carnegie att agera stabiliseringsliknande ansvarig och kan komma att vidta åtgärder ägnade att stödja handeln i eller marknadspriset på Stamaktierna i syfte att balansera det eventuella säljtryck som kan komma att finnas.

Stabiliseringsliknande åtgärderna innefattar transaktioner som stabiliserar, upprätthåller eller på annat sätt påverkar marknadspriset på Stamaktierna. Sådana transaktioner kan innefatta skapandet av en syndikerad kort position (så kallad syndicate short position), och vidtagande av stabiliserande transaktioner och köp för att täcka positioner som uppstått genom kort position. Kort position innebär att stabiliseringsansvarig säljer värdepapper som de inte äger. Stabiliseringsliknande transaktioner utgörs av vissa bud eller köp som görs i syfte att förhindra eller fördröja en nedgång i värdepappernas marknadspris under tiden för Erbjudandet.

Den stabiliseringsansvarige är inte skyldig att vidta stabiliseringsliknande åtgärder. Det finns således ingen garanti för att stabiliseringsliknande åtgärder kommer att vidtas. Om stabiliseringsliknande åtgärder vidtas kan åtgärderna när som helst komma att upphöra utan föregående meddelande.

Stabiliseringsliknande åtgärder kan komma att genomföras från datumet för noteringen av Stamaktierna till och med den dag som infaller 30 kalenderdagar därefter.

Till följd av de stabiliseringsliknande åtgärderna kan börskursen eller marknadspriset på aktierna eller andra värdepapper som Bolaget gett ut vara högre än vad som annars skulle varit fallet på marknaden. Stabiliseringsliknande åtgärder kan också leda till att börskursen eller marknadspriset hamnar på en nivå som inte är hållbar på lång sikt. Under inga

omständigheter kommer transaktioner att genomföras i syfte att stödja marknadspriset på Stamaktierna till pris som är högre än det pris som fastställts i Erbjudandet, dvs. 30 kronor per Stamaktie.

Senast en vecka efter slutet på perioden under vilken stabiliseringsliknande åtgärder kan vidtas kommer det att offentliggöras av Bolaget huruvida stabiliseringsliknande åtgärder utfördes eller inte, det datum då stabiliseringsliknande åtgärder inleddes, det datum då sista stabiliseringsliknande åtgärden utfördes och det prisintervall inom vilket stabiliseringsliknande åtgärder utfördes (för vart och ett av de datum under vilka stabiliseringsliknande åtgärder utfördes).

Om dessa marknadsskapande åtgärder och andra aktiviteter påbörjas kan de när som helst upphöra efter Carnegies eget beslut och utan förvarning. Dessa aktiviteter kan bedrivas på NASDAQ OMX First North eller någon annan marknad inklusive OTC-marknaden i Sverige eller någon annanstans utanför USA i enlighet med tillämpliga lagar och förordningar.

Twister

Oscar Properties är 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.

Oscar Properties har genom ett brev den 25 november 2011 bestritt krav framställda av Kungsfiskaren Bygg och Fastighet AB, samt framställt motkrav mot Kungsfiskaren. Kraven och motkraven är hänförliga till entreprenad som Kungsfiskaren utfört på kvarteren Brunnmästaren och Tegelludden. Kungsfiskarens tvistiga krav på Oscar Properties uppgick per december 2013 till cirka 33 mkr. Oscar Properties tvistiga motkrav på Kungsfiskaren uppgick per december 2013 till cirka 43 mkr.

Försäkringssituation

Bolagets styrelse anser att Oscar Properties har ett försäkringskydd 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

Utöver transaktioner mellan koncernbolag (inklusive den koncern där huvudägaren eller dess moderbolag är moderbolag) och vad som anges nedan har inga transaktioner skett mellan Oscar Properties och medlemmar av Bolagets styrelse, andra ledande befattningshavare eller anhöriga till dessa under perioden från och med 1 januari 2013 till och med offentliggörande av Prospektet. För ersättning till styrelsen och ledande befattningshavare, se avsnittet "Styrelse och ledande befattningshavare".

Bolaget har fordringar, som per den 31 december 2013 uppgick till 25,4 mkr, på Huvudägaren, vilka kommer att regleras i samband med Erbjudandet.

Handlingar införlivade genom hänvisning

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:

- Den översiktligt granskade bokslutskommunikén för räkenskapsåret 2013;
- Den reviderade årsredovisningen för räkenskapsåret 2012; och
- Den reviderade finansiella rapporten Historisk finansiell information för räkenskapsåren 2011 och 2012.

Informationen i handlingarna är således en del av Prospektet och ska läsas tillsammans med övrig information i Prospektet. Handlingarna har ingivits till Finansinspektionen.

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.

Skattefrågor i Sverige

Nedan följer en sammanfattning av de skattekonsekvenser som, enligt nu gällande svensk skattelagstiftning, kan uppkomma med anledning av erhållande av Stamaktier 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 investeringsfonder, investmentföretag, försäkringsbolag och personer som inte är obegränsat skattskyldiga i Sverige. Varje berörd aktieinnehavare bör rådfråga skatterådgivare om de skattekonsekvenser som erhållandet av Stamaktier 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

Beskattnings vid avyttring av Stamaktier

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 investeringsfonder 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 Stamaktier 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

Beskattnings vid avyttring av Stamaktier

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

Kupongskatt

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

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

Förvaltningsfastighet med potential för konvertering

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

Förädlingsmarginal (avser projektfastigheter)

Avser vinstmarginalen för Bolagets samtliga genomförda projekt, exkl. räntekostnader.

Planerad nybyggnation

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

Projektmarginal (avser projektfastigheter)

Avser vinstmarginalen för Bolagets samtliga genomförda projekt, inkl. räntekostnader.

Pågående konvertering

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

Pågående nybyggnation

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



Tyresö Trädgårdar, Tyresö

Adresser

Emittenten

Oscar Properties Holding AB (publ)
Linnégatan 2
Box 5123
SE-102 43
Stockholm

Huvudägare

Oscar Properties Värdepapper AB
Linnégatan 2
Box 5123
SE-102 43
Stockholm

Bolagets revisorer

PwC
Torsgatan 21
SE-113 97
Stockholm

Finansiella rådgivare och Managers

Carnegie
Regeringsgatan 56
SE-103 38
Stockholm
Swedbank
Regeringsgatan 13
SE-105 34
Stockholm

Legal rådgivare

Gernandt & Danielsson
Hamngatan 2
Box 5747
SE-114 87
Stockholm

Central värdepappersförvarare

Euroclear Sweden AB
Klarabergsviadukten 63
Box 191
SE-10123
Stockholm

Produktion och tryck: Ineko Finanstryck 14 206493
Grafisk form: Sjö & Berg



Biografen, Östermalm



Biografen, Östermalm

