



Stödande material till det Skriftliga Förfarandet

Oskar Real Copenhagen ApS

Maj 2024

DISCLAIMER

Oskar Real Copenhagen ApS (tidigare, Real Danmark Copenhagen ApS) - Disclaimer

Bakgrund

Denna investerarpresentation ("**Presentationen**") är upprättad av Oskar Real Copenhagen ApS (tidigare, Real Danmark Copenhagen ApS) (danskt bolagsreg. nr. 42848301) ("**Emittenten**", och tillsammans med dess direkta och indirekta dotterbolag från tid till annan, "**Koncernen**") för användning enbart för det förestående skriftliga förfarandet avseende vissa föreslagna ändringar och avstående från rättigheter ("**Förslaget**") i obligationsvillkoren ("**Obligationsvillkoren**") för Emittentens seniora säkerställda obligationer med rörlig ränta ("**Obligationerna**") och får inte kopieras eller distribueras helt eller delvis till någon annan person. Vinga Corporate Finance AB agerar som sollicitationsagent ("**Sollicitationsagenten**") i samband med Förslaget. Denna Presentation är framtagen för endast för informationsändamål och utgör i sig inte något erbjudande om att sälja någon Obligation. Genom att medverka i ett möte där denna Presentation presenteras eller genom att läsa och ta del av denna Presentation samtycker du till att bli bunden till nedan angivna villkor och begränsningar.

Intygande av din representation

För att kunna anses som behörig för att ta del av Presentationen måste ni vara en icke-USA person (Eng. non-U.S. person) och befinna er utanför USA och även på annat vis ha möjlighet att delta legalt i Förslaget från Emittenten till Obligationsinnehavarna. Genom att ta del av Presentationen kommer ni anses ha intygat för Emittenten och Sollicitationsagenten att:

- (a) ni innehar Obligation/er (i sådan egenskap en, "**Obligationsinnehavare**");
- (b) den elektroniska mailadress som ni har uppgivit för detta syfte eller till vilken Presentationen kan ha skickats (såsom tillämpligt) är inte lokaliserad i USA och ni är inte en sanktionerad person (Eng. Sanctions Restricted Person);
- (c) ni är en person som det är lagligt att skicka Presentationen till enligt tillämpliga lagar;
- (d) ni är inte, och handlar inte å någon annans vägnar eller för någon annans nytta, en USA-person (Eng. U.S person); och
- (e) ni lämnat samtycke till att mottaga Presentationen genom elektronisk överföring.

Inget erbjudande

Presentationen och Förslaget utgör inget erbjudande om att teckna något värdepapper.

DISCLAIMER

Generella restriktioner avseende distribution

Presentationen har tillhandahållits er mot bakgrund av att ni är en person som lagligt kan mottaga Presentationen i enlighet med lagarna i den jurisdiktion i vilken ni är befinner er eller invånare. Varken Presentationen eller en kopia av den eller den information som den innehåller är riktat till, och Presentationen, en kopia av den eller den information som den innehåller, får distribueras direkt eller indirekt till eller i Kanada, Australien, Hong Kong, Italien, Nya Zeeland, Sydafrika, Japan, Cypern, Storbritannien eller USA (eller till någon U.S. person (såsom definierat i Rule 902 of Regulation S under the Securities Act)), eller till någon annan jurisdiktion där distribution skulle vara olaglig, förutom såsom beskrivs i Presentationen och i enlighet med lämpliga undantag i lagar gällande i sådana jurisdiktioner. Varken Koncernen eller Sollicitationsagenten eller någon av dess moderbolag eller dotterbolag eller något sådant bolags styresman, ämbetsman, anställd, rådgivare eller representant (tillsammans hädanefter benämnda "Representanterna") har vidtagit några åtgärder för att tillåta distribution av Presentationen i någon jurisdiktion där någon sådan åtgärd krävs för att distributionen ska vara tillåten. Distribution av Presentationen och en Obligationsinnehavare deltagande i Förslaget kan vara begränsade av lag i vissa jurisdiktioner och personer som mottar Presentationen ska informera sig själva om detta och iaktta sådana begränsningar. Misslyckande med att efterleva sådana restriktioner kan utgöra en överträdelse av tillämplig värdepapperslag i en sådan jurisdiktion. Varken Sollicitationsagenten eller någon av dess Representanter har någon skyldighet (grundat på oaktamhet eller någonting annat) för någon förlust oavsett hur denna uppkommer genom användning av Presentationen eller dennas innehåll eller på annat vis i samband med Presentationen. Varken Koncernen eller Sollicitationsagenten har auktoriserat något erbjudande av värdepapper till allmänheten, eller har vidtagit eller planerar att vidta några åtgärder för att erbjuda värdepapper till allmänheten som kräver publicering av ett erbjudandeprospekt i någon medlemsstat inom det Europeiska Ekonomiska Samarbetsområdet och Presentationen utgör inte ett prospekt i den betydelse som ges det begreppet i Europaparlamentets och Rådets Förordning (EU) Förordning 2017/1129

Ansvarsbegränsning

Även om Sollicitationsagenten har strävat efter att bidra till en korrekt bild av Förslaget, har varken Sollicitationsagenten eller någon av dess Representanter något ansvar för någonting som kan uppkomma direkt eller indirekt genom användning av Presentationen. Vidare, informationen i Presentationen har inte verifierats av någon oberoende part och Sollicitationsagenten tar inget ansvar för, och garanterar inte (varken uttryckligen eller underförstått) korrektheten, fullständigheten eller någon verifikation av informationen i Presentationen. Presentationen är daterad 2 maj 2024. Varken levererande av Presentationen eller några ytterligare diskussioner av Koncernen eller Sollicitationsagenten med någon mottagare ska, under några omständigheter, utgöra någon implikation på att det inte har skett några förändringar av Koncernens angelägenheter sedan det datumet. Emittenten åtar sig inte att gå igenom eller att bekräfta eller att offentliggöra eventuella ändringar av informationen i Presentationen för att återspegla händelser som kan inträffa eller omständigheter som kan uppkomma efter datumet för Presentationen, varken till Obligationsinnehavare eller till någon annan person. Ingen försäkran kan ges om att Förslaget kommer godtas av Obligationsinnehavarna.

Framåtblickande uttalanden

Viss information i denna Presentation, inklusive information om Koncernens planer eller framtida finansiella eller operationella prestation eller andra uttalanden som uttrycker Koncernens förväntningar, projekteringar eller uppskattningar om framtida prestation, utgör framåtblickande uttalanden (när sådana används i detta dokument förhållande till Koncernen eller dess ledning används orden "förväntar", "tror", "uppskattar", "avser" och liknande uttryck för att identifiera framåtblickande uttalanden). Sådana uttalanden är baserade på ett antal uppskattningar och antaganden som, även fast de anses vara rimliga av ledningen vid den aktuella tidpunkten, är föremål för signifikant verksamhetsmässig, ekonomisk eller konkurrensmässig osäkerhet. Koncernen manar till försiktighet och ber om uppmärksammande av att sådana uttalanden involverar kända och okända risker, osäkerheter och andra faktorer som skulle kunna medföra att Koncernens finansiella resultat, prestation och åstadkommande blir väsentligt annorlunda jämfört med Koncernens uppskattade resultat, prestation, eller åstadkommande såsom dessa uttrycks eller underförstås i sådana framåtblickande uttalanden.

DISCLAIMER

Begränsad legal granskning

Observera att ingen som helst due diligence (juridisk, finansiell, skattemässig, miljömässig eller annan) har utförts av Solicitationsagenten eller någon av dess rådgivare eller någon annan person för det Skriftliga Förfarandet eller med avseende på Emittenten eller dess tillgångar.

Det bör noteras att de riskfaktorer som bifogas Investerarpresentationen inte har tagits fram specifikt för detta Skriftliga Förfarande.

Det kan således finnas risker relaterade till Förslaget och Koncernen som inte är inkluderade i Presentationen och som skulle kunna ha en negativ effekt på Koncernens verksamhet, finansiella position, intäkter och resultat.

Ingen legal, kredit-, verksamhets-, investerings- eller skatterådgivning

Obligationerna och Förslaget involverar en hög risk. Flera faktorer skulle kunna föranleda Koncernens resultat, prestation eller bedrifter att bli väsentligen annorlunda från framtida resultat, prestation eller bedrifter såsom dessa kan uttryckas eller underförstås genom uttalanden eller information i Presentationen, inklusive, t.ex., risker eller osäkerhet hänförliga till Koncernens verksamhet, segment, utveckling, tillväxt, ledning, finans och marknadsacceptans, och, mer generellt, generella ekonomiska och verksamhetsmässiga omständigheter, förändringar i inhemska och utländska lagar och regleringar, skatter, förändringar i konkurrensläge eller prismiljöer, fluktuationer i valutakurser eller räntor och andra faktorer. Genom att delta i ett möte där Presentationen presenteras eller genom att ta del av Presentationen, godkänner ni att ni ensam kommer vara ansvarig för och kommer förlita er på er egen bedömning av marknaden och Koncernens marknadsposition och att ni kommer vidta er egen analys och vara ensam ansvarig för att bilda din egen uppfattning om Förslaget, Koncernens potentiella framtida prestation, dess verksamhet och Obligationsvillkoren och andra värdepapper. Innehållet i Presentationen utgör inte och ska inte heller uppfattas som att den utgör legal, kredit, verksamhets, investerings eller skatterådgivning. Varje Obligationsinnehavare måste bestämma lämpligheten av Förslaget i ljuset av dess egna situation. Varje Obligationsinnehavare bör särskilt:

- a) ha tillräcklig kunskap och erfarenhet för att genomföra en meningsfull bedömning av Förslaget, Obligationerna, förtjänsterna och bristerna med Obligationerna och Obligationsvillkoren (såsom dessa ändras genom Förslaget) och informationen däri eller som inkorporeras genom referens i detta dokument eller något;
- b) ha tillgång till, och kunskap om, lämpliga analytiska medel för att utvärdera (i kontexten för dess egna finansiella situation) Förslaget, Obligationerna, Obligationsvillkoren (såsom dessa ändras genom Förslaget) och dess påverkan andra obligationer kommer ha på dess totala investeringsportfölj;
- c) ha tillräckliga finansiella resurser och likviditet för att bära alla de risker som en investering i Obligationerna medför (såsom dessa ändras genom Förslaget); och
- d) grundligt förstå förslaget och villkoren (såsom ändrade genom förslaget); och
- e) vara förmögen till att värdera (antingen ensam eller med hjälp av en finansiell rådgivare) möjliga ekonomiska eller räntemässiga scenarier och andra faktorer som kan påverka dennes investering och dennes förmåga att bära de relevanta riskerna.

DISCLAIMER

Sollicitationsagenten lämnar ingen rekommendation avseende hur Obligationsinnehavarna ska rösta i Förslaget. Sollicitationsagenten har inte engagerat och avser inte heller att engagera någon utomstående representant för att förhandla å Obligationsinnehavarnas vägnar eller för att avge en rapport om förslagets skälighet. Sollicitationsagenten gör inget uttalande om huruvida ni bör delta i Förslaget eller inte.

Förslaget innefattar ingen diskussion om de skattemässiga konsekvenserna för Obligationsinnehavare. Obligationsinnehavare uppmanas konsultera deras egen oberoende finansiella rådgivare eller annan professionell rådgivare avseende Förslagets skattemässiga konsekvenser och har ingen rätt gentemot Emittenten, Sollicitationsagenten eller någon av dess Representanter avseende skatter som uppkommer med anledning av Förslaget.

Ansvar för att följa proceduren för Förslaget

Obligationsinnehavare är ansvariga för att följa alla procedurer för att delta och rösta avseende Förslaget såsom beskrivs i tillkännagivandet av Förslaget. Varken Emittenten eller Sollicitationsagenten har något ansvar för att informera någon Obligationsinnehavare om någon felaktighet hänförlig till en sådan Obligationsinnehavares deltagande i Förslaget (inklusive fel som uppenbaras eller på annat vis förekommer, avseende röstningsinstruktioner).

Intressekonflikt

Sollicitationsagenten och/eller dess Representanter kan inneha aktier, optioner eller andra värdepapper utgivna av Koncernen och kan, i egenskap av huvudman eller agent, köpa eller sälja sådana värdepapper. Sollicitationsagenten kan ha andra finansiella intressen i förhållande till transaktioner som involverar dessa värdepapper eller Koncernen.

Samtyckesersättning till Sollicitationsagenten

Sollicitationsagenten kommer betalas en ersättning av Emittenten för dess arbete med Förslaget.

Revisors granskning av finansiell information

Den finansiella informationen i Presentationen har inte granskats av Koncernens revisor eller någon annan revisor eller finansiell expert. Sådan finansiell information kan således ha tagits fram utan iakttagande av tillämpliga eller rekommenderade redovisningsprinciper och kan även innehålla fel och/eller missräkningar. Koncernen utgör källan till den finansiella informationen och varken den

Sollicitationsagenten eller någon av dess Representanter har något ansvar (grundat på oaktsamhet eller någonting annat) för eventuella oriktigheter i den finansiella informationen såsom denna presenteras i Presentationen.

Tillämplig lag och jurisdiktion

Presentationen styrs av svensk rätt och eventuella tvister som uppstår med anledning av Presentationen ska prövas av svensk domstol

Exekutiv sammanfattning

En fastighetsutvecklare med säte i Köpenhamn, grundat 1955

Oskar Real Copenhagen ApS (tidigare Real Danmark Copenhagen ApS) ("**Bolaget**" eller "**Emittenten**") var tidigare ett dotterbolag till Oskar Group (det "**Föregående Moderbolaget**"). Emittenten har under en längre tid haft likviditetsproblem på grund av förseningar i olika utvecklings- och försäljningsprocesser.

Emittenten har nu förvärvats av Greater Copenhagen Development ApS ("**GCD**" eller den "**Nya Ägaren**"). Den Nya Ägaren anlitate Catella Corporate Finance för att utvärdera fastigheterna i Emittenten. Utvärderingen visade att majoriteten av fastigheterna inte kommer att generera något värde för Emittenten och behöver avyttras. Den Nya Ägaren driver flera försäljningsprocesser för att sälja samtliga fastigheter förutom Columbusvej och Gladsaxe Møllevej.

Situationen och de potentiella framtidsutsikterna har försvårats av hanteringen av det Föregående Moderbolaget då samtliga seniorlån är förfallna till betalning. Ytterligare skulder och krav mot individuella dotterbolag under Emittenten kommer att resultera i ingen eller mycket begränsad likviditet efter försäljning.

Framtidsplanen för Emittenten är fortfarande under utredning på grund av ovanstående, den Nya Ägaren kommer att behöva tid för att rädda något värde i strukturen och göra återbetalningar mot Obligationen. Detta Skriftliga Förfarande kommer att föreslå en konvertering av Obligationen till att vara hybrid, för att kunna bokföra Obligationen som eget kapital och hantera utvecklingen av Columbusvej och Gladsaxe Møllevej ("**Søborg Fastigheterna**"). Därmed kommer likviditeten att vara begränsad hos Emittenten, Obligationsinnehavarna kommer även att ombes godkänna en ändring av räntevillkoren från kontant till PIK-ränta samt justering av räntesatsen.

Emittenten måste även be Obligationsinnehavarna om flexibilitet i strukturen och utbetalning av utdelningar för att kunna återbetala ett nödlån som upptogs i samband med förvärvet av Emittenten, annars kommer den Nya Ägaren inte att kunna fortsätta med avyttring och utveckling av portföljen.

Förslaget

1. Samtycka till att avstå från Event of Default som följer av utebliven betalning av ränta på Räntebetalningsdagen samt från att inte inlösa Obligationerna på det Slutliga Förfalldatumet, båda fallen infallande den 3 mars 2024 ("Defaults"), och därmed samtycka till att inte utöva någon rätt till annullering, uppsägning eller acceleration av Obligationerna med hänvisning till Defaults;
2. Samtycka till att fullständigt efterställa Obligationerna vilket innebär att Obligationerna kommer att rangordnas efter andra fordringsägares krav mot Emittenten;
3. Samtycka till att förlänga det Slutliga Förfalldatumet för Obligationerna med ett icke angivet förfalldatum, dvs evigt löpande.
4. Samtycka till att avstå från betalning från Emittenten av all ränta som ackumulerats på Obligationerna den 3 september 2023, den 3 december 2023 och den 3 mars 2024, respektive, och samtycka till att ändra bestämmelserna om Ränta så att all ränta som ackumuleras på Obligationerna från och med den 1 april 2024 ska kapitaliseras kvartalsvis (utan ränta-på-ränta-effekt) till en räntesats baserad på Euribor/Stibor 3m och betalning därav till Obligationsinnehavare ska skjutas upp till Slutligt Förfalldatum;
5. Förutom ovanstående, erhålla en vinstandel på 10 % av den nettovinst som är tillgänglig hos Emittenten efter avyttring av alla dotterbolag.
6. Samtycka till att avstå från den finansiella kovenanter;
7. Samtycka till att avstå från säkerheten som skapats genom första prioritets pantsättning över Spärrkontot och befoga Agenten att frige denna säkerhet;
8. Befoga Agenten att (på uppdrag av Obligationsägarna) vidta alla sådana åtgärder som kan anses nödvändiga eller önskvärda för att genomföra Förslaget och/eller uppnå dess syfte, att utfärda och ingå alla handlingar som kan vara nödvändiga i samband med Förslaget inklusive eventuella följdförändringar av Terms and Conditions och genomförandet av frigörandet av någon säkerhet som tillhandahållits enligt Terms and Conditions, inklusive mindre avvikelser från Förslagen som Agenten anser nödvändiga och i Obligationsägarnas intresse, under strikt erkännande av att Agenten inte kommer att hållas ansvarig av Obligationsägarna för utövandet av någon av dess rättigheter och befogenheter som ges enligt detta stycke; och
9. Erkänna begränsningen av ansvar som anges ovan under rubriken "LIMITATION OF LIABILITY OF THE AGENT".

Avsedd stegplan

Det nedan angivna stegplanen kan komma att ändras. Emittenten och dess dotterbolag kan fortfarande stå inför konkurs på grund av uteblivna betalningar av seniorskuld.

1. Skriftligt förfarande för att ändra obligationsvillkoren och tillåta Emittenten att utveckla Søborg Fastigheterna.
2. Sälja eller överlämna Købmagergade till seniorlångivarna.
3. Sälja eller överlämna Østergade till seniorlångivarna.
4. Sälja Roskildevej, aktuellt bud på DKK 28m för fastigheten.
5. Omförhandla och/eller refinansiera Columbusvej.
6. Utveckla Columbusvej och Gladsaxe Møllevvej.



Förslaget

Förslag

1. Avstå från Event of Default och obetald ränta.

- Emittenten kommer inte att kunna betala obligationsränta och kommer därför att begära en ändring av villkoren till PIK-ränta med en räntesats på Euribor/Stibor 3m + 10% av eventuell framtida vinst från försäljningen av Søborg Fastigheterna.

2. Samtycka till att fullständigt efterställa Obligationerna

- En efterställd obligation skulle placera Emittenten i en mer fördelaktig position eftersom obligationskulden kan bokföras som eget kapital i Emittentens balansräkning. Detta kommer att vara extra viktigt om Emittenten genomför avsikten att utveckla Columbusvej och Gladsaxe Møllevej.

3. Samtycka till att förlänga det Slutliga Förfallodatomet för Obligationerna till evigt löpande.

- Nära relaterat till fullständig efterställning och möjligheten att bokföra skulden som eget kapital. Avsikten är att återbetala obligationerna så snart det verkar mest fördelaktigt vilket kan vara som byggrätter eller när projekten är fullt utvecklade och uthyrda.

4. Avstå från betalning av all upplupen ränta på Obligationerna under stillastandsperioden.

- Emittenten har inte medel för att göra någon kontant ränteutbetalning och avsikten är att kompensera Obligationsägarna för den obetalda räntan genom vinstdelning.

5. Förutom ändringsförslag nummer 4, erhålla en vinstandel på 10 % av den nettovinst som genereras av portföljen.

- Obligationsägarna kommer att erhålla 10 % av den nettovinst som är tillgänglig hos Emittenten om portföljen utvecklas och avyttras med vinst.

6. Avstå från de finansiella kovenanterna

- Finansiella kovenanter kommer inte längre att övervakas, och Obligationsemissionen kommer att vara fullständigt efterställd; att avstå från villkoren kommer att ha en begränsad inverkan eftersom obligationsramen har utnyttjats fullt ut.

7. Samtycka till att avstå från säkerheten som skapats genom första prioritets pantsättning över Spärrkontot.

- Emittenten har tidigare varit skyldig att deponera alla överskott från en försäljning eller refinansiering på ett Spärrkonto. Emittenten ber nu att avstå från denna skyldighet eftersom medlen kan behöva användas för ändamål som inte är relaterade till utveckling eller refinansiering.

8 – 9 Befoga Agenten att (på uppdrag av Obligationsägarna) vidta alla åtgärder som kan anses nödvändiga eller önskvärda för att genomföra förslaget och för att uppnå dess syfte. Och att erkänna Agentens begränsade ansvar.

- Agenten kommer att behöva befogenhet att agera på uppdrag av Obligationsägarna och i linje med Emittentens begäran för att maximera värdet och återbetalningsförmågan för Obligationsemissionen.

Händelseförlopp

Sammanfattning av händelser sedan ORC:s default

2023-11-12. En "standstill period" inleds efter överenskommelse med Scope Special Investments. "Standstill perioden" är avsedd att ge GCD tillräckligt med tid för att utvärdera portföljen, säkra refinansiering och skapa en affärsplan för projektportföljen.

2023-11-23. Bolaget Greater Copenhagen Development ApS bildas.

2023-11-23 – 2023-12-23. Omfattande förhandlingsperiod med rekonstruktionsadvokaten för att verifiera överföringen av tillgångar från Oskar Group A/S till GCD.

2023-11-30. Slutförandet av ett direktlån om ca. DKK 15m, där likviden används för att betala fordringsägare, juridiska fakturor och rekonstruktionsadvokaten i förberedelse till rättegångsdatumet för rekonstruktionen.

2023-11-30. Ett skriftligt förfarande för Oskar Real Copenhagen initieras för att kunna godkänna rekonstruktionen, ägarbytet och erkänna GCD som formell ägare av Oskar Real Copenhagen ApS, ägaren av fastighetsportföljen, inklusive Søborg Fastigheterna.

2023-12-01. Accura distribuerar en rekonstruktionsplan, ett viktigt steg i processen för att verifiera att den avsedda överföringen av tillgångar är möjlig.

2023-12-07. En nyemission inleds i GCD för att samla in medel för att förvärva portföljen och tillföra bolaget nödvändig likviditet.

2023-12-13. Obligationsinnehavarna godkänner det skriftliga förfarandet för Oskar Real Copenhagen ApS. Rekonstruktionsadvokatens plan godkänns, vilket innebär att man ger upp moderbolagsgarantin och godkänner ägarbytet och möjligheten att överföra tillgångar till Greater Copenhagen Development ApS.

2023-12-14. Catella får i uppdrag att utvärdera portföljen, särskilt fastigheterna i Søborg. Catella har också mandat att sälja Købmagergade, Østergade och Roskildevej.

2023-12-20. Rekonstruktionen godkänns i domstol.

2024-01-03. Karl Twetman utses till VD för GCD.

2024-01-04. "Pre-sounding" process av fastigheterna för ett direktlån om DKK 240m presenteras för utvalda investerare för att refinansiera bank- och seniorskuld på Søborg Fastigheterna. Dock är detta beroende av Catellas slutgiltiga utvärdering och affärsplan. Det formella övertagandet har ännu inte formaliserats.

2024-01-25. GCD förvärvar Oskar Real Copenhagen ApS från Oskar Group A/S, inklusive alla underliggande tillgångar.

2024-02-28. Inledande rapport från Catella om projektportföljen. Stöder affärsfallet med utvecklingen av Søborg Fastigheterna samtidigt som man avyttrar fastigheterna på Købmagergade, Østergade och Roskildevej.

2024-02-09. Marknadsmaterial för direktlånet om DKK 240m distribueras, som visar låntagaren och tillgångarna.

2024-02-10 – 2024-02-20. Omfattande diskussioner med finansieringsaktörer som initialt visade intresse för finansieringsmöjligheten för Søborg Fastigheterna. Diskussionen innefattar förhandlingar med tre olika skuldaktörer som är intresserade av att ta hela beloppet om DKK 240m och refinansiera hela den utestående skulden för Søborg Fastigheterna.

2024-03-03. Marknadsföringen för direktlånet om DKK 240m avbryts på grund av osäkerhet angående de befintliga seniorlånggivarna för Søborg Fastigheterna. Andra refinansieringsprocesser pågår.

2024-03-15. Fortsatt positiva diskussioner med en potentiell köpare och med seniorlånggivare om att förlänga deras finansiering för Columbusvej och Gladsaxe Møllevvej.

2024-04-30 – Pågående förhandlingar och dialog med potentiella utvecklare av Søborg Fastigheterna.

Catella Rapport

Sammanfattning av Catellas rekommendation för varje projekt

Columbusvej

Catellas rekommendation är att refinansiera den nuvarande skulden och eftersträva att teckna leasingavtal för fas 1 samtidigt som arbetet med den lokala kommunen fortsätter. För att öka möjligheterna till framgångsrik uthyrning, rekommenderar Catella att engagera relevanta investerare eller specialiserade utvecklare inom Life Science. Detta kommer inte bara att skapa en mer hållbar och trovärdig plattform för uthyrningsförhandlingar, utan också förbättra finansieringsmöjligheterna. Sådant partnerskap kan innebära olika strukturer som joint ventures eller "vattenfall-betalningsstrukturer" som drivs av milstolpsprestationer, IRR-mätningar osv., och kan minska kapitalkraven från Greater Copenhagen Development ApS.

Gladsaxe Møllevej

Catella rekommenderar inte att på kort sikt eftersträva den potentiella utvecklingen inom Life Science. Istället rekommenderar Catella att refinansiera fastigheten baserat på det befintliga Silvan-kontraktet för att behålla fastigheten och möjligheten till Life Science-utveckling som en finansierad framtida utvecklingsmöjlighet. Detta bör adresseras och anpassas efter samma principer som framhävdes för Columbusvej-projektet, inklusive att säkra investerare- och/eller utvecklare för att skapa en trovärdig och hållbar plattform för att attrahera starka företagskunder inom Life Science. Det kan mycket väl vara samma potentiella partner som för Columbusvej-projektet och det kan vara fördelaktigt att undvika potentiell intressekonflikt mellan projekten.

Købmagergade

Den rekommenderade affärsplanen är att snarast möjligt hitta en hyresgäst för det lediga området och avyttra egendomen, snarare än att följa upp utvecklingsplanerna. Catella ser inte en realistisk riskjusterad avkastning från ett eget kapital-perspektiv eftersom den nuvarande finansiella strukturen inte stödjer ett utvecklingsprojekt, och driftkostnaderna är för höga.

Købmagergade (fort.)

Om den lediga enheten snart hyrs ut, uppskattar Catella ett marknadsvärde på DKK 89m och rekommenderar att avyttra egendomen "as-is".

Østergade / Lille Kongensgade

På kort sikt är den rekommenderade affärsplanen att hyra ut de sista lokalerna, komma överens om en hyreshöjning med nattklubben, och undersöka möjligheten att förvärva optioner för de återstående tre bostadsrätterna för att institutionalisera hela fastighetskomplexet. Den aktuella kapitalstrukturen stödjer inte att behålla Østergade-fastigheten i dess nuvarande tillstånd, och om strävan att köpa de andra bostadsrätterna visar sig vara tidskrävande, svårt eller oralistiskt gällande prisförväntningarna, rekommenderar Catella att försöka sälja fastigheten och potentiellt sälja nattklubben separat. I ett sådant scenario antas det nuvarande värdet vara runt DKK 154m +/- DKK 15m.

Roskildevej

Efter att ha granskat projektet bedömer Catella att utvecklingsfallet inte är genomförbart i dess nuvarande form och under rådande marknadsförhållanden. Byggrätter på jämförbara platser är för närvarande prissatta till omkring DKK 3 000 per kvm. Catella antar att vissa investerare kan se ett värde i det utvecklade projektet och det signerade hyresavtalet med Zleep Hotels och skulle vara villiga att betala ytterligare DKK 1 500 till 2 000 per kvm för att överta marken plus projektets rättigheter eftersom projektet kan bli genomförbart inom en medellång tidsram. Detta ger ett implicerat värde "as-is" (totala byggrätter på 5,568 kvm) på den nuvarande marknaden i spannet DKK 25m till 28m. Baserat på det nuvarande marknadsklimatet rekommenderar Catella att försöka sälja på "as-is" bas.

Catella Rapport (fort.)

”As-is” värdering (DKK 000)

Fastighet	Colliers	Engel & Völkers	Catella	Senior skuld
1. Købmagergade 57	129 700	111 100	89 000	95 000
2. Roskildevej 547	40 828	29 000	28 000	27 000
3. Columbusvej 1-5	123 500	222 500	-	120 830
4. Gladsaxe Møllevvej 25	74 300	132 600	97 000	53 300
5. Østergade 15	232 200	204 900	154 000	160 000
Summa	600 528	700 100	386,000¹	456 130

Framtida värde och yield-nivåer

Colliers värdering: 2021-11-01

- Colliers har angivit yield-nivåer för Life Science/kontorsdelen av Columbusvej mellan 4,50% – 5,50%.

Engel & Völkers värdering: 2023-11-01

- Engel & Völkers har angivit yield-nivåer för Life Science/kontorsdelen av Columbusvej på 4,75% och en blandad yield på 4,94%.
- Yield-nivåer för Gladsaxe Møllevvej har uppskattats till 4,75% för kontorsutveckling.

Catella: 2024-02-01

- Engel & Völkers har angivit yield-nivåer för Life Science/kontorsdelen av Columbusvej mellan 6,00% - <5,00%.

1) Ingen värdering av Catella för Columbusvej 1-5.



Catella Report (fort.)

Försäljnings- och utvecklingsbudget (DKK 000)

- Den nedanstående budgeten är baserad på en uppskattning från Catella Corporate Finance A/S, kan komma att ändras och är i hög grad beroende av utvecklingstyp, tid, finansiering osv..

Fastighet	Brutto utvecklingsvärde (2024)	Utvecklingskostnad	Byggekostnad	Oförutsedda kostnader	Management avgift	Uthyrning, marknadsföring och hyresrabatter	Finansieringskostnad	Bruttovinst från utveckling
1. Købmagergade 57	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Roskildevej 547	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Columbusvej 1-5	1 300 623	125 077	807 716	80 716	16 450	54 049	64 527	152 596
4. Gladsaxe Møllevej 25	1 042 629	30 317	674 336	67 433	9 000	49 804	53 946	157 791
5. Østergade 15	-	-	-	-	-	-	-	-
Summa	2 343 252	155 395	1 481 497	148 150	25 450	103 853	118 520	310 387

- Bruttovinsten från utvecklingen är före återbetalning av senior skuld på DKK 174,130m. All senior skuld, inklusive upplupen men obetald ränta, måste återbetalas i sin helhet innan någon återbetalning sker för Obligationen.
- Bruttovinsten baseras på en yield om 5,98% för Columbusvej och 5,73% för Gladsaxe Møllevej.
- Colliers, Engel & Völkers och Catella framför att en ankarhyresgäst skulle kunna resultera i lägre avkastningskrav för Søborg Fastigheterna.

Känslighetsanalys av förväntad bruttovinst

Framtida utveckling (DKK 000)

Fastighet	Yield	Nuvarande kvm	Framtida kvm	Nuvarande NOI	Framtida NOI
3. Columbusvej 1-5	5,98%	6 251	51 202	2 759	77 793
4. Gladsaxe Møllevvej 25	5,73%	5 488	40 517	6 200	59 718
Summa		11 739	91 719	8 959	137 511

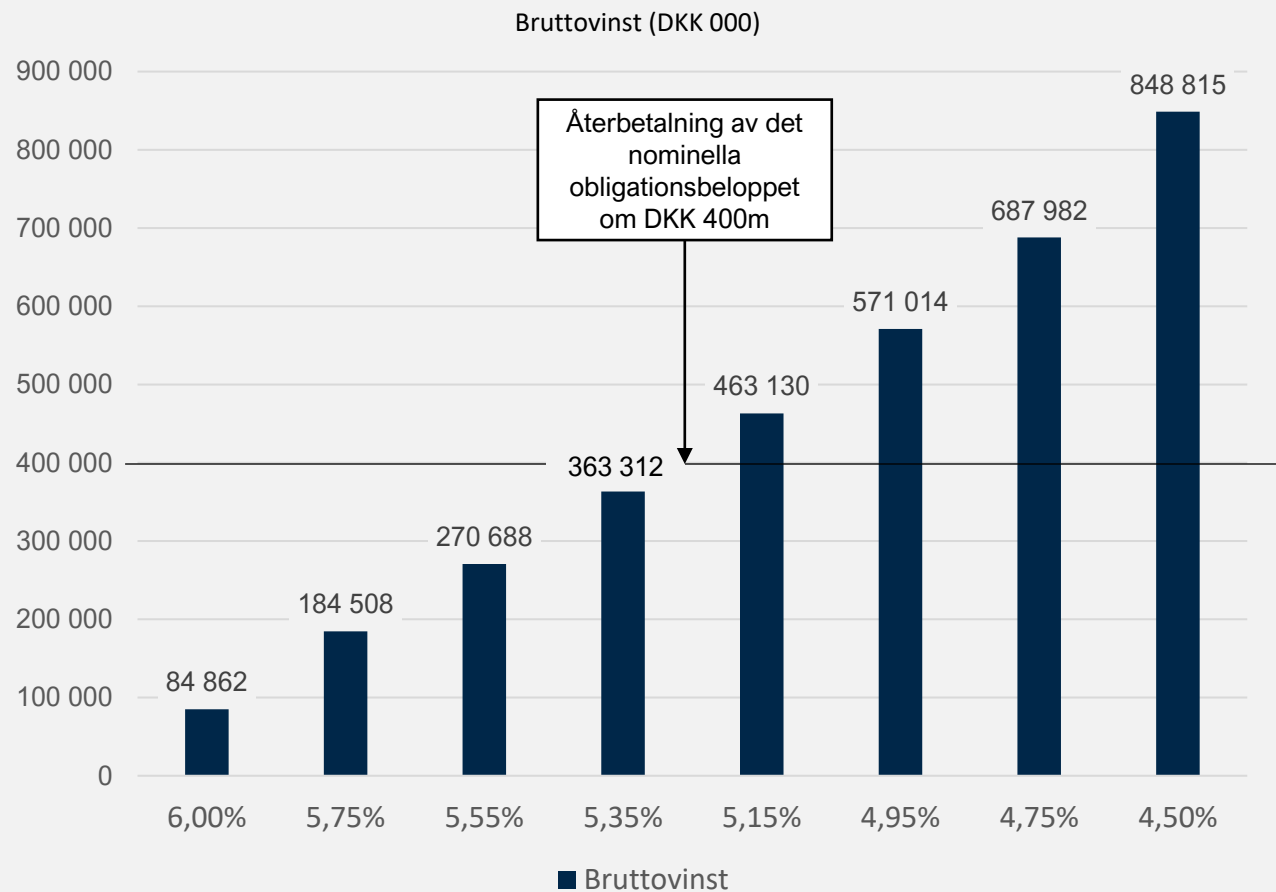
Förväntat marknadsvärde och bruttovinst (DKK 000)

Fastighet	Yield	Framtida kvm	Framtida NOI	Marknadsvärde efter utveckling (2031)	Bruttovinst från utveckling (ej diskonterat och innan återbetalning av senior skuld)
3. Columbusvej 1-5	5,98%	51 202	77 793	1 300 886	152 596
4. Gladsaxe Møllevvej 25	5,73%	40 517	59 718	1 042 198	157 791
Summa		91 719	137 511	2 343 084	310 387

Känslighetsanalys (DKK 000)

Fastighet	Yield	6,00%	5,75%	5,55%	5,35%	5,15%	4,95%	4,75%	4,50%
3. Columbusvej 1-5		148 522	204 894	253 648	306 047	363 516	423 548	489 719	580 705
4. Gladsaxe Møllevvej 25		110 470	153 744	191 170	231 395	274 744	321 596	372 393	442 239
SUMMA		258 992	358 638	444 818	537 442	637 260	745 144	862 112	1 022 945
Senior skuld		174 130	174 130	174 130	174 130	174 130	174 130	174 130	174 130
Bruttovinst (före återbetalning av obligation)		84 862	184 508	270 688	363 312	463 130	571 014	687 983	848 815

Känslighetsanalys av den utvecklade portföljen (fort.)



Affärs- och stegplan

Framtida utveckling

- Købmagergade, Roskildevej og Østergade kommer att säljas eller överlämnas till kreditgivarna eftersom utvecklingsplanen inte stöds finansiellt och är överbelånad.
- Samtidigt arbetar Bolaget med refinansiering av Columbusvej og Gladsaxe Møllevvej. Det finns också ett bud på Columbusvej på DKK 225m som utvärderas.
- Dock är avsikten att ta utvecklingen så långt som möjligt eller till fullbordan vilket skulle vara mer fördelaktigt för alla intressenter eftersom detta skulle öka möjligheterna till återbetalning till obligationsinnehavarna.

Søborg utveckling

- På grund av utvecklingens storlek är avsikten att anlita Catella för att förse Emittenten med en ansedd och stabil utvecklare som kommer att genomföra utvecklingen av fastigheterna.
- Efter refinansiering eller förlängning av nuvarande senior skuld är nästa steg att välja en sådan partner.
- Efter att den seniora finansieringen har färdigställts kommer processen att teckna en ankarhyresgäst till utvecklingen att inledas. Den tidigare ägaren hade en LOI med ett större Life Science-företag, som till slut valde en plats i Kongens Lyngby när den tidigare ägaren gick i rekonstruktion.

Sammanfattning:

1. Slutför det skriftliga förfarandet.
2. Förläng eller refinansiera senior skuld för Søborg Fastigheterna.
3. Avyttra alla andra tillgångar.
4. Välj en utvecklingspartner för Søborg.
5. Teckna en ankarhyresgäst.
6. Påbörja byggandet.

Affärsplan

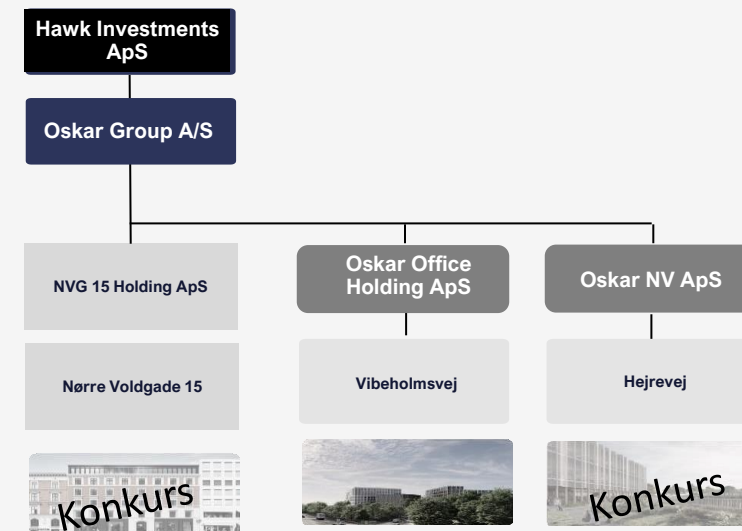
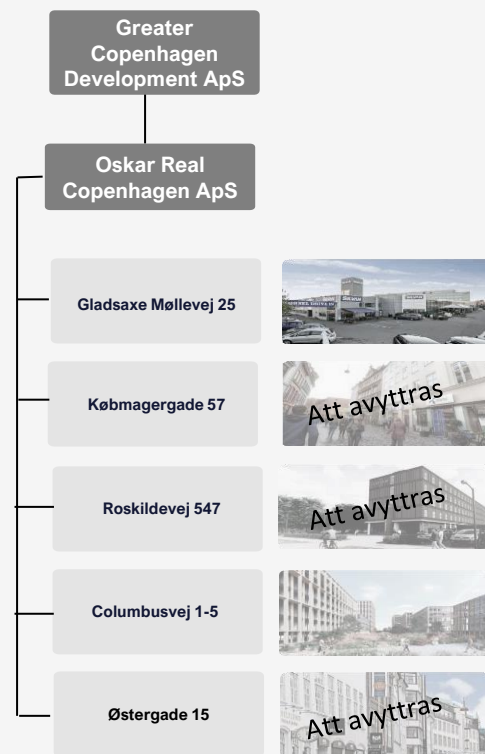
Søborg Fastigheterna

- När seniorfinansiering har utökats eller refinansierats är avsikten att teckna ett utvecklingsavtal med en partner för att genomföra den faktiska utvecklingen av fastigheterna. Det nya moderbolaget kommer att fungera som ett holdingbolag, och avsikten är inte att bygga en stor organisation.
- Utvecklingen kommer att genomföras stegvis, och Catella kommer att utses för att hitta en ankarhyresgäst till Columbusvej.
- När en hyresgäst har skrivits på kommer de nuvarande byggnaderna på Columbusvej att rivas i ett eller flera steg och byggnationen kommer att påbörjas.
- Columbusvej möjliggör en utveckling på upp till 12 000 kvm, men kommunen har varit positiv till den avsedda utvecklingen på cirka 51 000 kvm (inklusive parkering).
- Det första steget kommer att vara att starta byggandet av de 12 000 kvm och under byggtiden få en ny detaljplan godkänd för både Columbusvej och Gladsaxe Møllevej.
- Fastigheten på Gladsaxe Møllevej har en stabil hyresgäst i Silvan, som genererar ett driftsnetto på DKK 6,2m, och kommer att behållas oförändrad tills en ny detaljplan har godkänts, nuvarande hyresgäst har flyttats och en ny hyresgäst har tecknats.
- Avsikten är att genomföra utvecklingen till färdigställandet av totalt cirka 91 000 Life Science (inklusive parkering).
- Tidslinjen är starkt beroende av när en ankarhyresgäst kan identifieras, men byggandet av den första fasen, inklusive byggandet av 12 000 kvm på Columbusvej, förväntas ta två år.
- Utvecklingsfallet är indelat i tre faser. Fas 1 inkluderar att erhålla bygglov och säkra förhandsuthyrningar för den första delen av Life Science-projektet. Fas 2 innefattar byggnation och genomförande av cirka 17 000 kvm och beräknas sträcka sig över 24 månader. Vidare innefattar fas 2 planering och förhandsuthyrning för de återstående 23 000 kvm som byggs i fas 3. De totala byggkostnaderna för utvecklingsprojektet (alla faser) uppgår till ca. DKK 1,1 miljarder.
- På grund av läget intill Columbusvej kan fastigheten på Gladsaxe Møllevej också anses vara en potentiell utvecklingsmöjlighet för Life Science-hyresgäster. Den nuvarande detaljplanen stöder en utvecklingsgrad på 180 %, men att bedriva ett Life Science-utvecklingsprojekt på 40 517 kvm inklusive 6 150 kvm parkering kräver en ändring i detaljplanen.

Ny Struktur

Greater Copenhagen Development ApS

- Den nya strukturen har en ny ledning, styrelse och ägare. Vänligen se s. 18 för en mer detaljerad presentation.
- Dessutom konsulterar Catella Corporate Finance och Horten Advokatpartnerselskab GCD som rådgivare inom företagsfinansiering och juridik i den nya strukturen.
- Diskussioner med seniora långgivare och refinansieringsprocessen pågår. Dock har i nuläget inga lösningar hittats även om diskussionerna är positiva med en majoritet av de inblandade kreditgivarna.
- Projektet har utvärderats av den nya styrelsen, ledningen och Catella Danmark, som slutligen har bedömt att endast Gladsaxe Møllevej är rimlig att behålla i portföljen.



GCD: Management, Proposed BoD & Owners



Karl Twetman, CEO

Karl har arbetat inom finansbranschen sedan 2008. Hans erfarenhet sträcker sig över reglerande efterlevnad, skuldfinansiering, mäklari och analys av värdepapper, inklusive positioner hos Bank of New York Mellon, Centum Finance Services och JOOL Capital Partner. Dessutom har Karl förstahandserfarenhet av att leda vändningar i kritiska situationer med pressade utvecklare, vilket har lett till framgångsrika resultat.

Karl är även VD på det svenska fastighetsbolaget Grundingen Fastighets AB



Lars Lüneborg, Styrelseledamot

Lars är partner på Horten och är specialiserad inom bank- och finansrätt och har omfattande internationell affärs erfarenhet.



Jörgen Schulze, Styrelseledamot

Jörgen leder och äger JS Companies, ett investeringsföretag baserat i Sverige. Sedan 1982 har han expanderat företaget att inkludera majoritetsandelar i 11 nordiska företag inom olika sektorer och minoritetsintressen i sex ytterligare företag.



Robert Eriksson, Styrelseledamot

Robert är en erfaren ledare med en bred bakgrund som sträcker sig över 20 år i olika styrelseroller, framför allt inom startups, industri och fastighetssektorn

Shareholders	Ownership
Quantum Leben	30.77%
JS Companies AB	9.49%
Henrik Wessman	4.71%
Merlinum AB	2.70%
Pulzit AB	2.63%
Other	49.70%
Total	100.0%

Bolaget är engagerat i att samarbeta med strategiska partners för att förbättra utvecklingen av Søborg Fastigheterna och bibehålla låga omkostnader genom effektiv drift.

I takt med att utvecklingen fortskrider och portföljen växer kommer företaget att överväga att stärka sitt ledningsteam med ytterligare specialiserad expertis för att stödja sin investeringsplattformstrategi.

KVORUM OCH MAJORITET

- Kvorum uppnås i det Skriftliga Förfarandet om Obligationsinnehavare som representerar minst 50% av det justerade nominella beloppet deltar i omröstningen och svarar på Förslaget
- Godkännande av Förslagen kräver accept från minst 66,67% av de registrerade rösterna
- Om ett kvorum inte uppnås i det Skriftliga Förfarandet kommer ett andra skriftlig förfarande att startas för Obligationen. Inget kvorumkrav gäller för ett andra skriftligt förfarande.

Emitterad Obligationsvolym

SEK: 174 400 000

EUR: 37 850 000

Tidslinje och leverans av röster

Agenten måste ha mottagit rösterna per post, bud eller e-post till den nedan angivna adressen senast kl. 12.00 (CET) den 30 maj 2024. Röster som inkommer efter det datumet kommer att bortses från

Röster ska skickas till Agenten, Intertrust (Sweden) AB:

Med post:

Intertrust (Sweden) AB

Attn: Tina Danielsson, P.O. Box 16285, 103 25 Stockholm

Med ombud:

Intertrust (Sweden) AB

Attn: Tina Danielsson, Sveavägen 9, 10th floor, 111 57 Stockholm

Via e-mail:

trustee@intertrustgroup.com

YTTERLIGARE INFORMATION

För ytterligare information, kontakta någon av de berörda parterna som listas nedan

- **För Agenten: Intertrust (Sweden) AB**
 - Tina Danielsson, trustee@intertrustgroup.com +46 8 402 72 00
- **För Emittentens Moderbolag: Greater Copenhagen Development ApS**
 - Karl Twetman, kt@gcdev.dk +46 70 766 00 22
- **För Emittentens finansiella rådgivare: Vinga Corporate Finance AB**
 - Johan Bergström, jb@vingacorp.se +46 72 080 30 03

RISIKFAKTORER

Dessa riskfaktorer har tagits fram i samband med obligationsfinansieringen ("**Obligationsfinansieringen**"), och den nedan beskrivna övervägda ändringen av de befintliga villkoren för de obligationer som emitterats därunder ("**Obligationerna**") av Oskar Real Copenhagen ApS (tidigare, Real Danmark Copenhagen ApS) (med danskt org. nr. 42848301) ("**Emittenten**").

Med tanke på sin roll som holdingbolag är Emittentens resultat och finansiella ställning i huvudsak beroende av den finansiella prestationen hos dess dotterbolag, som tillsammans med Emittenten benämns som 'Koncernen' och var och en som ett 'Koncernbolag', och i sin tur av den finansiella prestationen hos vissa av de fastigheter som ägs av Koncernen enligt nedan

Likviden från Obligationerna har använts för köp, byggnation och utveckling av följande fastigheter :

- Den fasta egendomen med beteckning nr. 79, Klædebo Kvarter, København belägen på Købmagergade 57, 1150 København K, Danmark ("**Købmagergdefastigheten**");
- Den fasta egendomen med beteckning nr 20v, Brøndbyøster By, Brøndbyøster, belägen på Roskildevej 547, 2605 Brøndby, Danmark ("**Roskildevejfastigheten**");
- Ägarlägenheten nr 4, ägarlägenheten nr 5, ägarlägenheten nr 6 och ägarlägenheten nr 9, beteckning nr. 14, Øster Kvarter København, belägen på Lille Kongensgade 16, st. tv., st. th. och 3., 1074 København K, Danmark och ägarlägenheten nr. 8, beteckning nr. 15, Øster Kvarter, København belägen på Østergade 17, 3. th., 1100 København K, Danmark ("**Østergadefastigheten**"); och
- Den fasta egendomen med beteckning nr. 14r, Gladsaxe belägen på Gladsaxe Møllevej 25, 2860 Søborg, Danmark ("**Gladsaxe Møllevej-fastigheten**") och den fasta egendomen med beteckning nr. 12ax, Gladsaxe och beteckning nr. 12cd Gladsaxe, belägen på Columbusvej 1 och Columbusvej 3, 2860 Søborg, Danmark och nr. 12ce, Gladsaxe, belägen på Columbusvej 5, 2860 Søborg, Danmark ("**Columbusvejfastigheten**" och tillsammans med Købmagergdefastigheten, Blegdamsvejfastigheten, Roskildevejfastigheten, Østergadefastigheten och Gladsaxe Møllevejfastigheten "**Fastigheterna**" och var och en för sig en "**Fastighet**").

RISKFAKTORER (FORT.)

Investerarna representeras av Intertrust (Sweden) AB ("**Agenten**"). Investeringen i Obligationsfinansieringen är förenad med inneboende risker.

Den finansiella utvecklingen Emittenten och dess dotterbolag från tid till annan ("**Koncernen**" och var och en ett "**Koncernbolag**"), är viktiga faktorer att beakta när beslut fattas om huruvida samtycke och godkännande av Ändringen ska ske. Ett antal riskfaktorer och osäkerhetsfaktorer kan påverka Emittenten och Koncernen negativt. Om någon av dessa risker eller osäkerheter materialiseras kan verksamheten, rörelseresultatet och den finansiella ställningen för Emittenten och/eller Koncernen påverkas väsentligt och negativt, vilket i slutändan kan påverka Emittentens förmåga att göra betalningar av ränta och återbetalningar av kapitalbelopp under Obligationsfinansieringen. I detta avsnitt illustreras ett antal riskfaktorer, både allmänna risker hänförliga till Emittentens och/eller Koncernens affärsverksamhet och även vissa väsentliga risker hänförliga till Obligationsfinansieringen. Det kan också finnas andra risker som inte diskuteras häri, som för närvarande inte är kända eller som för närvarande inte anses vara väsentliga och som också kan påverka Emittentens och/eller Koncernens framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning, och följaktligen Emittentens förmåga att uppfylla sina skyldigheter under Obligationsfinansieringen. Vidare är riskfaktorerna inte rangordnade efter väsentlighet. Investerarna bör noggrant överväga informationen i detta avsnitt och göra en oberoende utvärdering innan de accepterar den övervägda Ändringen.

RISKER RELATERADE TILL KONCERNEN

Begränsad legal granskning

Den legala granskningen genomfördes ursprungligen i januari/februari 2022 i samband med den ursprungliga obligationsfinansieringen av Emittenten, vilken uppdaterades i enlighet med ett due diligence-frågeformulär som besvarades av medlemmar i Koncernens ledning den 8 juni 2022, inklusive bilagorna 1 - 7 till detta, som uppdaterades ytterligare enligt ett due diligence-frågeformulär som besvarades av medlemmar i koncernledningen den 26 juli 2022, inklusive bilagorna 1 - 7 därtill, och som uppdaterades igen enligt ett due diligence-frågeformulär som besvarades av medlemmar i koncernledningen den 24 januari 2023, inklusive bilagorna 1 - 8 därtill. Den legala granskningen har varit begränsad till dokumentation avseende vissa aspekter av Koncernen och i synnerhet Fastigheterna eftersom dessa tillgångar utgör en del av det direkta och indirekta säkerhetspaketet för Obligationerna och har ansetts vara de huvudsakliga tillgångar som potentiellt kommer att generera den avkastning och likviditet som krävs för att betala skulden under Obligationsfinansieringen. Den legala granskningen har varit på hög nivå och har endast berört material som tillhandahållits av Koncernen, varav en del endast har varit tillgängligt i en preliminär form. Vidare har den legala granskningen varit föremål för tidsbegränsningar. Följaktligen kan det finnas väsentliga risker i koncernen som faller utanför omfattningen av den legala granskningen och som inte har identifierats vid genomförandet av den legala granskningen. Om några sådana risker skulle materialiseras, skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Emittentens verksamhet, resultat och finansiella ställning, vilket kan påverka Emittentens förmåga att återbetala Obligationsfinansieringen.

Ingen legal granskning har utförts av någon annan fastighet än de Fastigheter som anges ovan, inklusive men inte begränsat till att vi inte har utfört någon legal granskning av fastigheten med beteckning nr. 12ce, Gladsaxe, som är belägen på Columbusvej 5, 2860 Søborg, Danmark ("**Columbusvej 5**"), som förvärvades efter tidpunkten för den ursprungliga legala granskningen.

RISIKFAKTORER (FORT.)

Kreditrisk

Investerare under Obligationsfinansieringen bär en kreditrisk gentemot Emittenten. Investerarnas förmåga att erhålla betalning under Obligationsfinansieringen är beroende av Emittentens förmåga att uppfylla sina betalningsåtaganden, vilket i sin tur till stor del är beroende av resultatet av Emittentens verksamhet och dess finansiella ställning. Koncernens finansiella ställning påverkas av flera faktorer av vilka några har nämnts nedan.

Koncernen har ådragit sig, och kommer att fortsätta att ådra sig, betydande skulder. Det finns flera risker relaterade till en hög skuldsättning som kan ha en betydande inverkan på Emittentens förmåga att fullgöra sina skyldigheter enligt Obligationerna. I detta avseende noterar vi att per juli 2023, har Koncernen räntebärande skulder till ett sammanlagt belopp om 1 062 932 000 DKK. Dessa risker inkluderar, men är inte begränsade till, bland annat ökade räntekostnader som resulterar i en oförmåga att uppfylla betalningsförpliktelse, avsaknad av säkringsarrangemang, refinansieringsrisker, korsvisa fallissemang under andra skuldarrangemang etc.

En ökad kreditrisk kan leda till att marknaden tar ut en högre riskpremie för Obligationsfinansieringen, vilket skulle påverka värdet på Obligationerna negativt. En annan aspekt av kreditrisken är att en försämrad finansiell ställning för Koncernen kan minska Koncernens möjlighet att erhålla skuldfinansiering vid tidpunkten för Obligationernas förfall.

Projektrisk

Vi noterar att fastighetsutvecklingsprojekt i tidiga skeden alltid är förenade med betydande risker och att det förväntade värdet är beroende av ett framgångsrikt genomförande av projektet. Fastighetsutvecklingsprojekten medför bland annat risker relaterade till beviljandet av nödvändiga tillstånd och bygglov, slutförandet av byggnationen och avyttringen av Fastigheterna. Det finns en risk att projekten försenas ytterligare av olika skäl (inklusive men inte begränsat till en mer allvarlig förorening av Fastigheterna än förväntat eller vid oenighet med en entreprenör eller en entreprenörs konkurs) eller att kostnaden för projektet överstiger den beräknade budgeten, vilket kan ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning, intäkter och resultat. Varje projekt kan avbrytas, bli dyrare och därmed ge mindre vinst än vad Koncernen beräknat, vilket kan ha en väsentlig negativ inverkan på Emittentens verksamhet, finansiella ställning, resultat och vinst, vilket i sin tur kan påverka Emittentens förmåga att uppfylla sina förpliktelser under Obligationsfinansieringen. Eftersom ingen legal granskning har slutförts för Columbusvej 5 noterar vi att bekräftelse avseende eventuella potentiellt specifika projektrisker avseende Columbusvej 5 inväntas.

Den ursprungligen planerade byggnationen och utvecklingen av Købmagergadefastigheten, dvs. planen att utöka Købmagergadefastighetens butik på bottenvåningen med 347 m², har övergivits, eftersom Köpenhamns kommun inte skulle tillåta projektet i dess ursprungliga form. Därför har projektet nu ändrats. Den nuvarande planen är att vinden ska byggas om till två nya takvåningar. Ansökan om bygglov för detta projekt förbereds för närvarande och kommer att lämnas in inom kort. Dessutom är planen att baksidan av byggnaden ska omvandlas till nya butiker. Købmagergadefastigheten är fortfarande fullt uthyrd med undantag för en butiks enhet, och det befintliga kassaflödet stöder de kortfristiga skulderna i det koncernbolag som äger Købmagergadefastigheten.

RISIKFAKTORER (FORT.)

Den planerade byggnationen och utvecklingen av fastigheten Roskildevej bromsades upp på grund av den dåvarande COVID-19-situationen och dess inverkan på hotellmarknaden i Danmark, men ett design- och byggkontrakt med välrenommerade parter ingicks under första kvartalet 2021. Dessutom ingicks ett kommersiellt hyresavtal med en ansedd internationell hotellgrupp under 2021, och därefter har hotellgruppen nu tecknat ett ytterligare 20-årigt hyresavtal som förlänger det befintliga hyresavtalet från de ursprungliga 136 rummen till 152 rum, vilket ökar den årliga hyran från 6,8 miljoner DKK till 8,5 miljoner DKK. Dessutom undersöker hotellgruppen för närvarande möjligheten att teckna ett separat hyresavtal för kontorslokaler i syfte att flytta sitt huvudkontor till Roskildevej-fastigheten till en årshyra på 0,9 miljoner DKK. Dessutom är Oskar i långt gångna förhandlingar med ett laddningsföretag för elfordon och en snabbmatsrestaurang för att säkra ytterligare hyresgäster innan byggandet av Roskildevej-fastigheten påbörjas. Koncernen har ansökt om bygglov, men inget bygglov är ännu på plats. Dessutom förhandlas ett nytt totalentreprenadkontrakt med Oskar Byg. Den nödvändiga finansieringen för byggandet av fastigheten är dock ännu inte på plats.

Vad gäller fastigheten Østergade har utvecklingsplanen ändrats till ett billigare och mindre komplext projekt, och den reviderade planen kan genomföras utan ytterligare bygglov. Finansiering av projektet har beviljats av Sparekassen Sjælland Fyn och projektutvecklingen påbörjades i början av januari 2023. Cushman & Wakefield har anlåtats för att hantera uthyrningen av båda butikslokalerna som vetter mot Lille Kongensgade. Kontorslokalerna på andra våningen har blivit tillgängliga och erbjuds nu för kortfristiga hyreskontrakt. Utvecklingen av kontoren är beroende av ett klagörande av hyresavtalet på 3:e våningen, eftersom hyresgästerna har invänt mot koncernens uppsägning av hyresavtalet. Ärendet har tagits till domstol för att skapa förutsättningar för en förhandlingslösning. Dessutom är förhandlingarna med nattklubben försenade på grund av problem med nattklubbens ägare. Alternativa lösningar undersöks, inklusive omlokalisering av nattklubben.

När det gäller fastigheten Gladsaxe Møllevej, fortsätter denna egendom att vara nästan fullt uthyrd på ett långsiktigt kontrakt med Silvan och förhandlingar om en förlängning av detta kontrakt pågår.

Beträffande fastigheten Columbusvej, är den nya kommunplanen på plats och den nya detaljplanen som skapas förväntas träda i kraft i början av 2024. Dock kan fas 1 av utvecklingen på 12 – 14 000 m² bestående av kontor och laboratorier påbörjas inom den nuvarande detaljplanen, men inga bygglov finns. Vissa nya korttidskontrakt har ingåtts i syfte att kunna tömma denna fastighet i början av 2024. Oskar Group har löpande dialoger med potentiella finansiella investerare/partners gällande life science-projektet på Columbusvej fastigheten.

Risk vid finansiering av byggprojekt

Bank- och annan finansiering för förvärv av, och uppförande av projekt på, vissa Fastigheter har erhållits, men för vissa Fastigheter har den ännu inte erhållits. Förutsatt att tillräcklig finansiering inte har erhållits och inte kommer att erhållas för Fastigheterna, kan utvecklingen och byggnationen av Fastigheterna kanske inte slutföras. Som en följd av detta kommer Fastigheterna svårtligen att kunna säljas (helt eller delvis) och det finns en risk att Obligationsfinansieringen inte kan återbetalas i rätt tid.

Observera att en del av finansieringen för fastigheten Gladsaxe Møllevej, Columbusvej och Columbusvej 5 förföll den 31 oktober 2023 och inte har återbetalats. Förhandlingar pågår med de nuvarande långivarna med syfte att refinansiera den förfallna skulden, och de nuvarande långivarna har föreslagit en viloperiod fram till slutet av januari 2024 mot en uppskjutningsavgift på 2,5% av lånebeloppet. Om detta avtalas, kommer uppskjutningsavgiften att förfalla den 31 december 2023 och kommer att tillkomma utöver ackumulering av ordinarie ränta och förfallen ränta.

RISIKFAKTORER (FORT.)

Fastighetsrisker

Avkastningen från fastigheterna, inklusive de planerade avyttringarna av fastigheterna, kommer till stor del att bero på hyresintäkterna från den kommersiella delen av fastigheterna, kostnader och utgifter för kapitalförvaltning, förädling och fastighetsförvaltning, samt på förändringar i marknadsvärdet för varje fastighet. Hyresintäkter och marknadsvärdet på fastigheter påverkas i allmänhet av allmänna förhållanden i ekonomin, såsom tillväxt i bruttonationalprodukten, sysselsättningstrender, inflation och förändringar i räntesatser. Både fastighetsvärdet och hyresintäkterna kan också påverkas av obligatorisk hyressättning, konkurrens från andra fastighetsägare eller potentiella hyresgästers uppfattning om fastighetens attraktivitet, bekvämlighet och säkerhet. Om Koncernen upplever en minskning av hyresintäkterna eller marknadsvärdet på fastigheterna kan detta få en negativ effekt på Koncernens verksamhet, finansiella ställning, intäkter och resultat samt på de försäljningspriser som kan uppnås för fastigheterna.

Tekniska risker

Fastighetsinvesteringar och fastighetsförvaltning innebär alltid en teknisk risk relaterad till driften av fastigheten, inklusive, men inte begränsat till, byggproblem, dolda fel, skador (inklusive genom brand eller andra naturkatastrofer) och föroreningar. Dessa typer av tekniska problem kan resultera i betydande oförutsedda kostnader relaterade till någon av Fastigheterna. Om Fastigheterna i framtiden drabbas av några tekniska problem kan detta väsentligt öka kostnaderna för Fastigheterna, vilket kan få en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning, resultat och ställning i övrigt.

Försäkringsrisker

Det är inte fastställt om det finns ett fullgott försäkringsskydd för Koncernen eller för Fastigheterna. Även om Koncernen erhåller adekvat försäkringsskydd finns det ingen garanti för att Koncernen kommer att kunna bibehålla sitt försäkringsskydd på godtagbara villkor. Om Koncernen inte kan upprätthålla sitt försäkringsskydd på för Koncernen acceptabla villkor, eller om framtida verksamhetskrav överstiger eller faller utanför Koncernens försäkringsskydd, eller om Koncernens avsättningar för oförsäkrade kostnader är otillräckliga för att täcka de slutliga kostnaderna, kan det ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning, intäkter och resultat.

Makroekonomiska risker

Fastighetsbranschen påverkas väsentligt av makroekonomiska faktorer såsom konjunkturcykler, regional ekonomisk utveckling, sysselsättning, produktion av nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt, befolkningsstruktur, inflation, räntenivåer etc. Marknadsstörningar, särskilt på den nordiska fastighetsmarknaden, eller negativa konjunkturcykler på den globala marknaden, kan påverka efterfrågan på Emittentens erbjudande av kommersiella fastigheter och en köparens förmåga att ingå avtal med Emittenten, vilket kan ha en väsentlig negativ inverkan på Emittentens verksamhet, finansiella ställning, intjäning och resultat, vilket i sin tur kan påverka Emittentens förmåga att återbetala Obligationsfinansieringen.

RISIKFAKTORER (FORT.)

Miljörisker

Varje fastighet är belägen i en urban stadszon. Alla fastigheter i Danmark som är belägna i urbana stadszoner klassificeras som åtminstone lätt förorenade. Det finns dock inga registreringar hos berörda regioner om att någon faktisk förorening förekommer på Fastigheterna med undantag för Roskildevejfastigheten, Gladsaxe Møllevfastigheten och Columbusvejfastigheten (inklusive Columbusvej 5), vilka har registrerats som förorenade på en V2-nivå baserat på att ett antal olika verksamheter (tryckerier, järn- och metallindustri, verkstadsindustri och tillverkning av kylfrysar) har bedrivits på dessa Fastigheter, och som kan innebära ökade kostnader vid utveckling av dessa Fastigheter. Ett tillstånd från den lokala kommunen kan krävas innan användningen av hela eller delar av Fastigheterna ändras, t.ex. från kommersiell användning till bostadsanvändning eller från kontorsanvändning till detaljhandelsanvändning, eller innan rivningsarbeten eller grävningsarbeten utförs på Fastigheterna. Detta tillstånd kan vara villkorat av Koncernens undersökning av den relevanta Fastigheten med avseende på föroreningar och risker kopplade till föroreningarna, samt Koncernens sanering av eventuella föroreningar. Vid grävning på en förorenad fastighet måste all förorenad jord förstöras och kan inte återanvändas på Fastigheterna. Dessa villkor kan potentiellt medföra betydande kostnader för fastighetsägaren.

Tvister

De legala due diligence-rapporterna avseende Fastigheterna hänvisar inte till några pågående tvister utöver det skiljedomsförfarande som inletts av en tidigare leverantör avseende Real Danmark Ejendomme III ApS. När det gäller fastigheten Roskildevej pågår dessutom förhandlingar mellan koncernen och den ursprungligen kontrakterade totalentreprenören avseende tvisten om vissa prisökningar som entreprenören försöker genomföra i enlighet med totalentreprenadkontraktet. Tvisten förväntas avslutas under H2 2023 och resultera i en nettokostnad för koncernen på 3 - 4 miljoner DKK. Eftersom ingen juridisk granskning har slutförts för Columbusvej 5, noterar vi att bekräftelse avseende eventuella pågående tvister avseende denna fastighet är avvaktande. Krav eller rättsliga åtgärder kan dock i framtiden komma att riktas mot Koncernen, vilket kan få betydande negativa effekter på Koncernens finansiella ställning, verksamhet, resultat och marknadsposition samt kan påverka Emittentens förmåga att återbetala Obligationsfinansieringen.

RISIKFAKTORER (FORT.)

Dotterbolags insolvens

I händelse av insolvens, likvidation eller en liknande händelse avseende ett av Emittentens dotterbolag, skulle alla fordringsägare till ett sådant dotterbolag ha rätt till full betalning från dotterbolagets tillgångar innan Emittenten, i sin egenskap av aktieägare, skulle ha rätt till några betalningar. Emittenten och dess tillgångar kanske inte skyddas från åtgärder av fordringsägare till ett dotterbolag, vare sig enligt konkurslagstiftning, avtal eller på annat sätt. Emittenten kan, direkt eller indirekt via ett dotterbolag som äger en fastighet, ådra sig ytterligare skulder och tillhandahålla säkerhet för sådana skulder, bland annat över sådan fastighet för byggfinansiering, och byggfinansiären som tillhandahåller byggfinansieringen kommer att få en mer prioriterad säkerställd position jämfört med investerarna och kommer i så fall att dra nytta av värdet av sådan säkerhet före investerarna. I synnerhet kan Emittenten, direkt eller indirekt via ett dotterbolag som äger en Fastighet, ta upp finansiering från en ansedd affärsbank, fond eller finansieringsleverantör, som kommer att säkras genom en panträtt i ett pantbrev över sådan Fastighet och följaktligen ha en mer gynnsam säkerhetsrangordning än Obligationerna.

Skatterelaterade risker

Koncernen bedriver sin verksamhet i enlighet med sin egen tolkning av tillämpliga skatteregler och tillämpliga krav och beslut. Det finns en risk att koncernens eller dess rådgivares tolkning och koncernens tillämpning av lagar och bestämmelser och rättspraxis inte har varit, eller i framtiden inte kommer att vara, korrekt eller att sådana lagar, bestämmelser och praxis kommer att ändras, eventuellt med retroaktiv verkan. Om en sådan händelse skulle inträffa kan koncernens skatteskulder öka, vilket skulle ha en negativ effekt på koncernens resultat och finansiella ställning, vilket i sin tur kan påverka Emittentens förmåga att återbetala obligationsfinansieringen. Ändringar i skatteregler kan till exempel innebära nekade ränteavdrag, ytterligare skatter vid direkt eller indirekt försäljning av en Fastighet och/eller att underskottsavdrag förverkas, vilket kan påverka Koncernens resultat och finansiella ställning i framtiden. Vi noterar att den legala due diligence-rapporten avseende Roskildevej-fastigheten hänvisar till att en skuld till kommunen om 227 157,65 DKK har registrerats för obetalda fastighetsskatter och räntor på dessa, vilken är förfallen sedan den 30 november 2021. Detta belopp har därefter betalats och är inte längre utestående. Eftersom ingen legal granskning har slutförts för Columbusvej 5, noterar vi att bekräftelse avseende eventuell utestående skatteskuld avseende denna fastighet ännu inte har erhållits. Vi noterar från ejendomsdatorapporterna (på danska: *ejendomsdatorapporter*) att följande skulder till kommunen är förfallna för var och en av fastigheterna i följande belopp och från följande datum:

Fastighet	Belopp	Overdue since
Columbusvej 1	DKK 62,656.66	31 July 2023
Columbusvej 3	DKK 44,728.92	31 July 2023
Gladsaxe Møllevej 25	DKK 150,022.26	31 July 2023
Købmagergade 57	DKK 0.00	N/A
Roskildevej 547	DKK 0.00	N/A
Østergade	DKK 4,989.61	8 August 2023

För Columbusvej fastigheten och Gladsaxe Møllevej fastigheten hade inledningsvis tre månaders förskottsbetalningsplaner överenskommit med respektive kommuner. Betalningar motsvarande en månads förskottsbetalning återstår.

RISKFAKTORER (FORT.)

RISKER RELATERADE TILL OBLIGATIONERNA

Risker relaterade till transaktionens säkerhet och säkerhetspaketets minskande värde

Även om Emittentens skyldigheter gentemot Investeraarna under Obligationerna kommer att vara säkrade, finns det en väsentlig risk att intäkterna från någon verkställighetsförsäljning av säkerhetstillgångarna skulle vara otillräckliga för att tillgodose alla belopp som då är skyldiga Investeraarna. I synnerhet är varje angivet värde på de aktier som är föremål för säkerhet till förmån för Investeraarna endast ett ungefärligt värde per dagen för Obligationerna och detta värde kan vara betydligt lägre vid en verkställighet, inklusive och i synnerhet om ett Koncernbolag vars aktier är föremål för säkerhet till förmån för Investeraarna har beviljat några uppströmslån, kommer värdet av sådana uppströmslån sannolikt att vara noll vid verkställighet i ett insolvensscenario / default-scenario, och detta kommer att påverka värdet av dessa aktier negativt i enlighet med detta.

Varje Investeraare bör beakta risken att den säkerhet som ställts för Obligationerna kan vara ineffektiv avseende någon av Emittentens skyldigheter under Obligationerna i händelse av att Emittenten försätts i konkurs, inleder ett rekonstruktionsförfarande eller likvideras.

Risker relaterade till värderingen av Fastigheterna

Varje värdering av de färdigställda projekten på Fastigheterna är endast ett indikerat framtida värde av de färdigställda byggnaderna på Fastigheterna med avdrag för byggkostnader och därmed sammanhängande risker. För att uppnå det indikerade projektvärdet måste alla nödvändiga bygglov ha beviljats, byggnationen måste ha slutförts i linje med den kostnadsbudget som projektvärdet har baserats på och i övrigt har inga andra hinder eller avvikelser uppstått under byggnationen. Projektvärdet är därför inte ett marknadsvärde per dagen för utgivandet av Obligationerna och det angivna värdet kan inte uppnås vid tillträdet av Fastigheterna om inte byggnationen på Fastigheterna har färdigställts.

Refinansieringsrisk

Emittenten kommer att vara skyldig att refinansiera eller återbetala Obligationerna inom en kort period efter emissionen av Obligationerna. Emittentens förmåga att framgångsrikt refinansiera sina skulder är beroende av villkoren på lånemarknaderna, skuldkapitalmarknaderna och dess finansiella ställning vid en sådan tidpunkt, särskilt i tider med ökande räntenivåer. Även om lånemarknaderna eller skuldkapitalmarknaderna förbättras, kanske Emittentens tillgång till finansieringskällor inte är tillgänglig på gynnsamma villkor, eller överhuvudtaget. Emittentens oförmåga att refinansiera sina skuldförbindelser på gynnsamma villkor, eller överhuvudtaget, kan ha en väsentlig negativ inverkan på Emittentens verksamhet, finansiella ställning och resultat och i sin tur på Investeraarnas återvinning under Obligationerna.

RISIKFAKTORER (FORT.)

Risker relaterade till clearing och avveckling i Euroclears värdeandelssystem

Obligationerna kommer att anslutas till Euroclear Sweden AB:s ("**Euroclear**") kontobaserade system och inga fysiska skuldebrev kommer att emitteras. Clearing och avveckling avseende Obligationerna sker inom Euroclears kontobaserade system liksom betalning av ränta och återbetalning av kapitalbelopp. Investerares är därför beroende av funktionaliteten i Euroclears kontobaserade system.

Marknadspriset på Obligationerna kan vara volatilt

Marknadspriset på Obligationerna kan vara föremål för betydande fluktuationer som svar på faktiska eller förväntade variationer i Emittentens rörelseresultat och dess konkurrenters, negativ affärsutveckling, negativ publicitet, förändringar i den regulatoriska miljö där Koncernen verkar, förändringar i finansiella uppskattningar av värdepappersanalytiker och den faktiska eller förväntade försäljningen av ett stort antal Obligationer, samt andra faktorer. Dessutom har de globala finansmarknaderna under de senaste åren upplevt pris- och volymfluktuationer, som, om de upprepas i framtiden, kan påverka marknadspriset på Obligationerna negativt utan hänsyn till koncernens rörelseresultat, finansiella ställning eller framtidsutsikter.

Likviditetsrisker

Emittenten har inte för avsikt att ansöka om notering av Obligationerna på någon börs. Detta kan leda till att det blir svårt eller omöjligt att sälja Obligationerna (överhuvudtaget eller till rimliga villkor). Brist på likviditet kan ha en negativ inverkan på marknadsvärdet för Obligationerna. Vidare kanske det nominella värdet på Obligationerna inte är vägledande jämfört med marknadspriset på Obligationerna.

Risker relaterade till förtida inlösen

Enligt villkoren för Obligationerna har Investerares rätt att begära inlösen av Obligationerna i händelse av en ägarförändring. Om Obligationerna begärs inlösta före den slutliga inlösendagen har Investerares rätt att erhålla ett förtida inlösenbelopp. Det finns dock en risk att Emittenten, vid tidpunkten för inlösen, saknar tillräckliga medel för att slutföra sådan inlösen.

RISIKFAKTORER (FORT.)

Obligationsinnehavarmöten

I enlighet med villkoren för Obligationerna kommer Agenten att representera alla obligationsinnehavare i alla frågor som rör Obligationerna, och obligationsinnehavarna är förhindrade att vidta åtgärder på egen hand mot Emittenten. Följaktligen har enskilda obligationsinnehavare inte rätt att vidta rättsliga åtgärder för att förklara något fallissemang genom att kräva någon betalning från eller verkställa någon säkerhet som beviljats av Emittenten och kan därför sakna effektiva rättsmedel om inte och tills en erforderlig majoritet av obligationsinnehavarna samtycker till att vidta sådana åtgärder. Det kan dock inte uteslutas att en obligationsinnehavare, i vissa situationer, skulle kunna vidta egna åtgärder mot Emittenten (i strid med villkoren för Obligationerna), vilket skulle kunna ha en negativ inverkan på en acceleration av Obligationerna eller andra åtgärder mot Emittenten. För att möjliggöra för Agenten att företräda obligationsinnehavare i domstol kan obligationsinnehavarna behöva lämna in en skriftlig fullmakt för rättsliga förfaranden. Om samtliga obligationsinnehavare inte lämnar in en sådan fullmakt kan det ha en negativ inverkan på de rättsliga förfarandena. Enligt villkoren för Obligationerna kommer Agenten i vissa fall ha rätt att fatta beslut och vidta åtgärder som är bindande för samtliga obligationsinnehavare. Följaktligen skulle Agentens agerande i sådana frågor kunna påverka en obligationsinnehavares rättigheter enligt villkoren för Obligationerna på ett sätt som skulle vara oönskat för vissa av obligationsinnehavarna.

Villkoren för Obligationerna innehåller vissa bestämmelser om obligationsinnehavarmöten. Sådana möten kan hållas för att besluta om frågor som rör obligationsinnehavarnas intressen. Villkoren för Obligationerna tillåter att angivna majoriteter binder alla obligationsinnehavare, inklusive obligationsinnehavare som inte har deltagit i mötet och de som har röstat annorlunda än den erforderliga majoriteten vid ett vederbörligen sammankallat och genomfört obligationsinnehavarmöte. Följaktligen kan majoritetens agerande i sådana frågor påverka en obligationsinnehavares rättigheter på ett sätt som skulle vara oönskat för vissa av obligationsinnehavarna.

Ändring av lag

Villkoren för Obligationerna regleras av svensk rätt. Obligationerna är registrerade i enlighet med svensk värdepapperslagstiftning. Ingen försäkran kan lämnas om effekten av eventuella rättsliga beslut eller ändringar i svensk lag eller administrativ praxis efter dagen för utgivandet av Obligationerna.