



Stödande material till det Skriftliga Förfarandet

Oskar Real Copenhagen ApS

November 2023

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 iakttå 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 oaktsamhet 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, enbart en muntlig managementintervju har genomförts, 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 23 november 2023. 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, annat än vissa specifika bekräftande frågor riktade till och besvarade av ledningen för Emittenten.

Det bör noteras att de riskfaktorer som bifogas Investerarpresentationen inte har tagits fram specifikt för detta Skriftliga Förfarande utan endast har uppdaterats baserat på de specifika frågor som ställts till ledningen för Emittenten som hänvisas till ovan.

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 procedurerna 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 misräkningar. 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.

SAMMANFATTNING

En fastighetsutvecklare med säte i Köpenhamn, grundat 1955

Oskar Real Copenhagen ApS (tidigare Real Danmark Copenhagen ApS) ("**Bolaget**" eller "**Emittenten**") är ett dotterbolag till Oskar Group ("**Koncernen**" eller "**Moderbolaget**") som grundades 1955 av Oskar Jensen och har en lång historia av fastighetsutveckling i Danmark.

Som tidigare kommunicerats till Obligationssnehavarna har Emittenten under en period drabbats av likviditetsproblem på grund av förseningar i olika utvecklings- och försäljningsprocesser. Emittenten misslyckades med att betala senaste räntan den 3 september 2023 och Emittentens moderbolag är för närvarande under formell rekonstruktion till följd av en fordran under en garanti som utfärdats av moderbolaget till förmån för ett av dess dotterbolag, Oskar Byg A/S, som nu är i konkurs.

Framtiden är osäker då flera av de seniora lånen är i default på grund av en cross-default mekanism utlöst av en utveckling utanför Obligationssstrukturen. Detta Skriftliga Förfarande är det första steget i en omfattande stegplan som kommer att beskrivas mer i denna presentation. Observera att alla kommunicerade steg är indikativa, kan komma att ändras och är beroende av godkännande från Obligationssnehavarna.

Stegplanen inkluderar även ny finansiering för att lösa den nuvarande seniora finansieringen inom Obligationssstrukturen, som för närvarande är i default. Fastighetsportföljen och de olika utvecklingsprojekten behöver också utvärderas för att fokusera på projekt med potential för uppsida för återbetalning av Obligationsemissionen och avyttring av andra mindre lönsamma utvecklingsprojekt.

Förslaget

1. Godkänna att ge Agenten befogenhet att, på Obligationssnehavarnas vägnar och baserat på Obligationssnehavarnas fordran mot Moderbolaget enligt Moderbolagsgarantin, rösta för Rekonstruktionsplanen med följden att fordran enligt Moderbolagsgarantin därefter kommer att skrivas ned till noll;

2. Godkänna att tillfälligt avstå från Event of Default som uppkommit till följd av utebliven räntebetalning på Räntebetalningsdagen den 3 september 2023 ("**Nuvarande Default**") samt Event of Default som kommer att inträffa på nästa Räntebetalningsdag den 3 december 2023, givet att Emittenten inte kommer att kunna betala då förfallen ränta ("**Kommande Default**") och därmed inte utöva någon rätt till annullering, uppsägning eller acceleration av Obligationerna med hänvisning till Nuvarande Default och Kommande Default fram till 22 februari 2024 ("**Standstill Perioden**").

3. Godkänna bildandet av ett nytt bolag ("**Newco**") där merparten kommer att ägas av (i) investerarna i Direktlånet i Hawk Investments ApS (danskt org. nr. 25083288) (majoritetsägare i Oskar Group A/S) och (ii) nuvarande preferensaktieägare i Oskar Group A/S. Newco kommer att vara moderbolag i den nya koncernstrukturen ("**NewCo Struktur**") som kommer att innefatta följande dotterbolag: Oskar Real Copenhagen ApS (danskt org. nr. 42848301), Real Danmark Ejendom VIII ApS (danskt org. nr. 42617164), ØG HoldCo ApS (danskt org. nr. 42170089) och OG Finans ApS (danskt org. nr. 43255533), inklusive de PropCos som äger fastigheterna på Købmagergade, Roskildevej, Gladsaxe Møllevej, Columbusvej och Østergade.

4. Godkänna att avstå från change of control restriktionen i Obligationsvillkoren för att möjliggöra för investerarna i Direktlånet i Hawk Investments ApS, tillsammans med de nuvarande preferensaktieägarna i Moderbolaget, att förvärva indirekt kontroll över Emittenten i stället för Hawk Investments ApS.

5. Befoga Agenten att (på Obligationssnehavarnas vägnar) vidta alla sådana åtgärder som kan anses nödvändiga eller önskvärda för att genomföra Förslaget och/eller uppnå dess syfte, att underteckna och ingå alla handlingar som kan vara nödvändiga i samband med Förslaget, inklusive eventuella följdförändringar av Obligationsvillkoren och verkställande av frigörande av eventuell säkerhet som tillhandahållits enligt Obligationsvillkoren, inklusive mindre avvikelser från Förslagen som Agenten anser nödvändiga och i Obligationssnehavarnas intresse, under strikt erkännande av att Agenten inte kommer att hållas ansvarig av Obligationssnehavarna för utövandet av någon av sina rättigheter och befogenheter som ges till den under detta stycke.

Föreslagen stegplan

Följande stegplan måste godkännas av Obligationssinnehavarna samt andra intressenter och kan komma att ändras. Koncernen och dess dotterbolag kan fortfarande riskera konkurs på grund av default på seniora lån.

1. Skriftligt Förfarande för att ge agenten befogenhet att godkänna rekonstruktionsplanen, Standstill för Obligationen, samt att gå med på att upprätta en ny struktur.
2. Ny struktur separerad från Oskarkoncernen, innehållandes endast fastigheterna inom Obligationensstrukturen. Den nya strukturen kommer att inkludera ny ledning, nya ägare och avser att inkludera refinansiering av senior skuld, som för närvarande är i default.
3. Refinansiering av senior skuld, för att inte riskera rekonstruktion eller konkurs för enskilda PropCos inom Obligationensstrukturen. Arbetet pågår samt diskussioner med seniora långivare.
4. Nytt Skriftligt Förfarande för att fastställa villkoren för Obligationen framåt - innan Standstill Perioden har löpt ut.
5. Avyttra och/eller utveckla fastigheter med ny ledning, styrelse och ägare av strukturen.

Parallellt med ovanstående slutförs avtal med både juridisk och corporate finance rådgivare för den nya strukturen.



Förslaget

Förslag

1. Godkänna att ge Agenten befogenhet att, på Obligationsinnehavarnas vägnar och baserat på Obligationsinnehavarnas fordran mot Moderbolaget enligt Moderbolagsgarantin, rösta för Rekonstruktionsplanen med följden att fordran enligt Moderbolagsgarantin därefter kommer att skrivas ned till noll;

- Om förslaget om att ge befogenhet inte godkänns kan inte Rekonstruktionsplanen fortsätta, och det är troligt att Koncernen måste ansöka om konkurs och alla tillgångar säljas på exekutiv auktion. Detta kommer sannolikt att ha en negativ effekt på återhämtningen av Obligationen eftersom tillgångarna kommer att säljas av i en stressad situation.

2. Godkänna att tillfälligt avstå från Event of Default som uppkommit till följd av utebliven räntebetalning på Räntebetalningsdagen den 3 september 2023 ("Nuvarande Default") samt Event of Default som kommer att inträffa på nästa Räntebetalningsdag den 3 december 2023, givet att Emittenten inte kommer att kunna betala då förfallen ränta ("Kommande Default") och därmed inte utöva någon rätt till annullering, uppsägning eller acceleration av Obligationerna med hänvisning till Nuvarande Default och Kommande Default fram till 22 februari 2024 ("Standstill Perioden").

- Det tillfälliga uppehållet ger de inblandade parterna möjlighet att arbeta med stegplanen utan att omedelbart riskera återbetalning av det utestående Obligationsbeloppet. Detta kan också ge seniorlånsgevarena en trygghet att inte agera på grund av dröjsmålet och ge tid för refinansiering och upprättande av den nya strukturen.

Ett andra Skriftlig Förfarande ger Obligationsinnehavarna möjlighet att begära återbetalning eller ytterligare tid. Stilleståndsperioden är också begränsad till och med den 19 februari 2024.

3. Godkänna bildandet av ett nytt bolag ("Newco") där merparten kommer att ägas av(i) investerarna i Direktlånet i Hawk Investments ApS (danskt org. nr. 25083288) (majoritetsägare i Oskar Group A/S) och (ii) nuvarande preferensaktieägare i Oskar Group A/S. Newco kommer att vara moderbolag i den nya koncernstrukturen ("NewCo Structure") som kommer att innefatta följande dotterbolag: Oskar Real Copenhagen ApS (danskt org. nr. 42848301), Real Danmark Ejendomme VIII ApS (danskt org. nr. 42617164), ØG HoldCo ApS (danskt org. nr. 42170089) och OG Finans ApS (danskt org. nr. 43255533), inklusive de PropCos som äger fastigheterna på Købmagergade, Roskildevej, Gladsaxe Møllevej, Columbusvej och Østergade.

- Detta gäller uppdelningen av den nuvarande Oskar Group-strukturen. Obligationsstrukturen kommer att delas från nuvarande ägarskap som kommer att fortsätta under Oskar Group A/S, inklusive koncernbolag utanför Obligationsstrukturen. Den gamla Oskar Group-strukturen kommer därmed att bära indirekta kostnader, inklusive anställda.

4. Godkänna att avstå från change of control restriktionen i Obligationsvillkoren för att möjliggöra för investerarna i Direktlånet i Hawk Investments ApS, tillsammans med de nuvarande preferensaktieägarna i Moderbolaget, att förvärva indirekt kontroll över Emittenten i stället för Hawk Investments ApS.

- De nya ägarna, som för närvarande är Direktlånsinvestorer i Hawk Investments ApS (majoritetsägare i Oskar Group A/S) och preferensaktieägare i Oskar Group, är avsedda att bli de nya ägarna av den nya strukturen. Investerarbasen innehåller flera utvecklare med lång erfarenhet och expertis inom fastighetsutveckling med incitament att driva den nya strukturen och skapa så mycket värde som möjligt eftersom de endast kommer att få utdelning efter Obligationsinnehavarna.

Förslaget (fort.)

Förslag

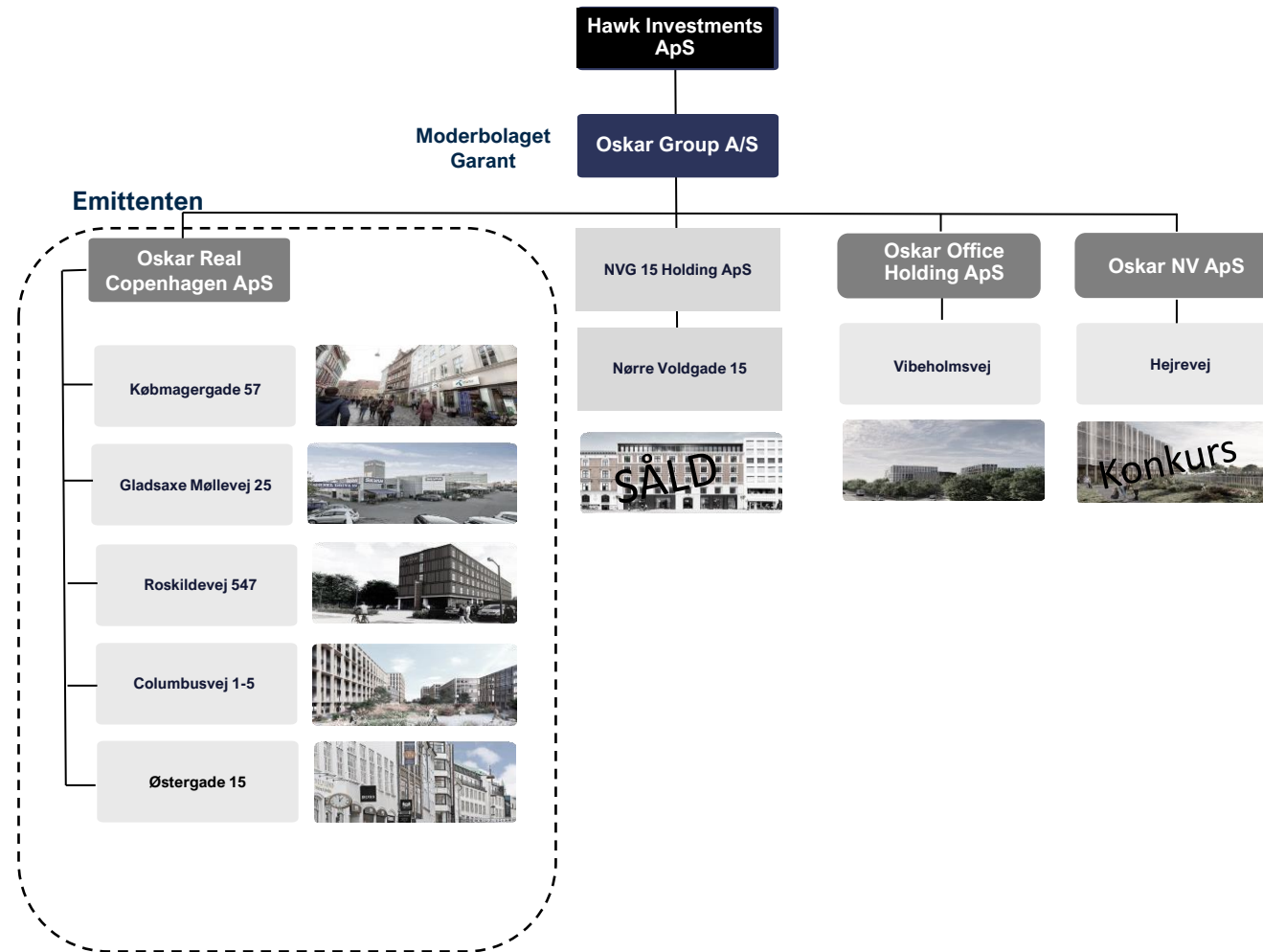
5. Befoga Agenten att (på Obligationsinnehavarnas vägnar) vidta alla sådana åtgärder som kan anses nödvändiga eller önskvärda för att genomföra Förslaget och/eller uppnå dess syfte, att underteckna och ingå alla handlingar som kan vara nödvändiga i samband med Förslaget, inklusive eventuella följdförändringar av Obligationsvillkoren och verkställande av frigörande av eventuell säkerhet som tillhandahållits enligt Obligationsvillkoren, inklusive mindre avvikelser från Förslagen som Agenten anser nödvändiga och i Obligationsinnehavarnas intresse, under strikt erkännande av att Agenten inte kommer att hållas ansvarig av Obligationsinnehavarna för utövandet av någon av sina rättigheter och befogenheter som ges till den under detta stycke.

6. Att bekräfta ansvarsbegränsningen som anges ovan under avsnittet "LIMITATION OF LIABILITY OF THE AGENT".



Kartan ovan visar de två fastigheterna i Søborg; Gladsaxe Møllevej och Columbusvej. De två fastigheterna är större utvecklingsprojekt som är avsedda att behållas och utvecklas under den nya strukturen, under förutsättning att seniorfinansieringen kan refinansieras.

Nuvarande struktur

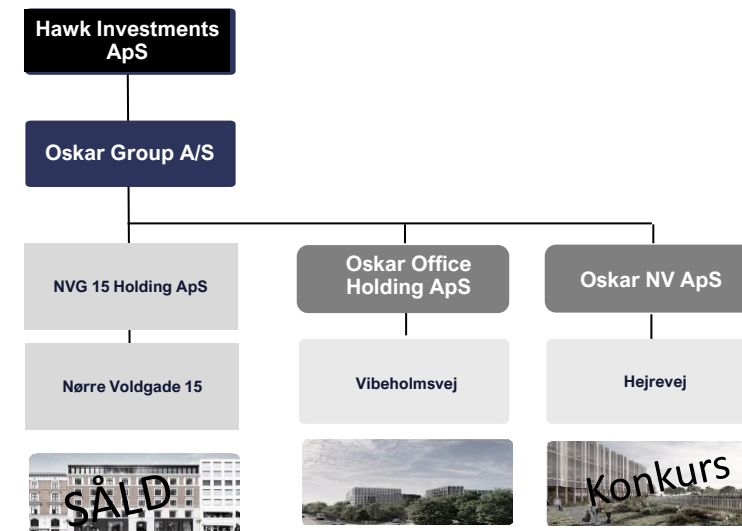


1.) Columbusvej 1-3 ingår för närvarande i obligationsstrukturen och nr. 5 avses inkluderas efter det skriftliga förfarandet.

Ny Struktur

Greater Copenhagen Development ApS

- Den nya strukturen är avsedd att ha ny ledning, styrelse och ägare. Ägare och styrelse är avsedda att presenteras före det andra Skriftliga Förfarandet för denna Obligationsemission.
- Dessutom har Catella Danmark och Horten Advokatpartnerselskab tillfrågats att konsultera Greater Copenhagen Development ApS cvr nr. 44449722 som corporate finance rådgivare respektive legal rådgivare i den nya strukturen
- Diskussioner med seniorlångivare pågår, likaså processen för refinansiering.
- Projektet kommer att utvärderas av den nya styrelsen och ledningen för att mest noggrant fortsätta med avyttringar och utveckling av projektportföljen.



1.) Columbusvej 1-3 is currently in the bond structure and no. 5 is intended to be included after this tap issue. 2.) Estimated equity , consists of preference shares, issued in Oskar Group A/S, capital injection, and debt conversion

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 kворumkrav 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 13 december 2023**. Röster som inkommer efter det datumet kommer att bortses från

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

Med post:

Intertrust (Sweden) AB

Attn: Linus Löfgren, P.O. Box 16285, 103 25 Stockholm

Med ombud:

Intertrust (Sweden) AB

Attn: Linus Löfgren, Sveavägen 9, våning 10, 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) AS**
 - Linus Löfgren, trustee@intertrustgroup.com +46 8 402 72 00
- **För Emittentens finansiella rådgivare: Vinga Corporate Finance AB**
 - Ola Nilsson, ola@vingacorp.se +46 70 681 78 16
 - Johan Bergström, jb@vingacorp.se +46 72 080 30 03

RISIKFAKTORER

Dessa riskfaktorer har tagits fram i samband med obligationsfinansieringen ("**Obligationfinansieringen**"), 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**").

Ändringen, om den godkänns och accepteras, innebär att investerarna under obligationsfinansieringen ("**Investerarna**") kommer att (i) befoga Agenten att, på uppdrag av Obligationsinnehavarna, baserat på Obligationsinnehavarnas anspråk mot Ägaren (som definieras nedan) under moderbolagsgarantin, rösta för rekonstruktionsplanen för Ägaren med följden att fordran enligt moderbolagsgarantin därefter skrivs ner till noll, (ii) tillfälligt avstå från Event of Default på grund av utebliven räntebetalning på räntebetalningsdagen den 3 september 2023 såväl som Event of Default som kommer att inträffa på nästa räntebetalningsdag den 3 december 2023, (iii) godkänna att sätta upp en ny ägarstruktur för Emittenten och vissa andra dotterbolag till Ägaren, inklusive bolagen som äger Fastigheterna (som definieras nedan), genom att inkorporera ett nytt bolag ("**NewCo**") där merparten kommer att ägas av direktlånsinvesterarna i Hawk Investments ApS (danskt org.nr. 25083288) ("**Hawk**") och nuvarande preferensaktieinvesterare i Ägaren, och (iv) godkänna att avstå från change of control restriktionen i Obligationsvillkoren för att tillåta direktlånsinvesterarna i Hawk tillsammans med befintliga preferensaktieägare i Ägaren att förvärva indirekt kontroll över Emittenten ("**Ändringen**").

Det är mycket viktigt att notera att Ägaren (som definieras nedan) för närvarande genomgår en formell rekonstruktionsprocess, att Oskarkoncernens (som definieras nedan) egna entreprenadbolag, Oskar Byg A/S, och ett av dess fastighetsbolag, Ejendomsselskabet Hejrevej 5 ApS, har försatts i formell konkurs med en förvaltare utsedd efter krav från en viss kontrakterande part och en viss fordringsägare, och att både Emittenten och vissa andra dotterbolag i Oskarkoncernen för närvarande är i default under sin befintliga skuld. Som sådan är risken för att hela Oskarkoncernen, inklusive Koncernen (som definieras nedan), går i formell konkurs överhängande, och kan ytterligare accelereras på grund av olika cross-defaults som utlöses över hela Oskarkoncernen.

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 eller Oskarkoncernen 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 ("**Købmagergadefastigheten**");
- 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 Købmagergadefastigheten, Blegdamsvejfastigheten, Roskildevejfastigheten, Østergadefastigheten och Gladsaxe Møllevejfastigheten "**Fastigheterna**" och var och en för sig en "**Fastighet**").

RISKFAKTORER

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

Den finansiella utvecklingen för Oskar Group ApS (Danskt organisationsnummer 30617401) i dess egenskap av borgensman för Obligationerna ("**Borgensmannen**"), liksom den finansiella utvecklingen för 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 Købmagergade fastigheten, dvs. planen att utöka Købmagergade fastighetens 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. Købmagergade fastigheten är fortfarande fullt uthyrd med undantag för en butikenhet, och det befintliga kassaflödet stöder de kortfristiga skulderna i det koncernbolag som äger Købmagergade fastigheten.

RISKFAKTORER (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.

RISKFAKTORER (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. Med anledning av detta, observera att som tidigare nämnts, efter ett krav från en kontraherande part, placerades Oskar Groups eget entreprenadföretag, Oskar Byg A/S, i formell konkurs (på danska: konkurs) och en förvaltare utsågs. Även om Oskar Byg A/S ligger utanför koncernen, kan detta resultera i betydande ogynnsamma effekter för koncernen.

Risk avseende majoritetsägare med avgörande inflytande

Emittenten ägs helt av Oskar Group A/S (danskt bolagsreg. Nr 30617401), som genomgår formell rekonstruktion (på danska: rekonstruktion) ("Aktieägaren" och tillsammans med sina dotterbolag, "Oskar Group"), vilket innebär att Aktieägaren kommer att utöva ett kontrollerande inflytande över Emittenten och de beslut som kräver godkännande av Aktieägaren. Aktieägarens intressen kan skilja sig från eller vara i konflikt med Investerares, och sådana intressekonflikter kan förstärkas av det faktum att Aktieägaren för närvarande genomgår en formell rekonstruktionsprocess under vilken även andra kreditgivares och kontraherande parter intressen i Oskar Group kommer att beaktas. Det finns en risk att sådana intressekonflikter kommer att ha en negativ inverkan på Emittentens verksamhet, resultat, finansiella ställning och framtidsutsikter.

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	Förfallet belopp	Förfallet sedan
Columbusvej 1	DKK 62 656,66	31 juli 2023
Columbusvej 3	DKK 44 728,92	31 juli 2023
Gladsaxe Møllevvej 25	DKK 150 022,26	31 juli 2023
Købmagergade 57	DKK 0,00	N/A
Roskildevej 547	DKK 0,00	N/A
Østergade	DKK 4 989,61	8 augusti 2023

För Columbusvej fastigheten och Gladsaxe Møllevvej 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.

RISKFAKTORER (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.



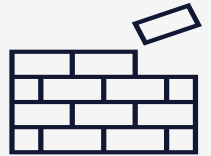
Columbusvej 1-5

Gladsaxe Møllevej 25

Roskildevej 547

Købmagergade 57

Østergade 15



Totalt m²
+95,000



PROJEKTPORTFÖLJ

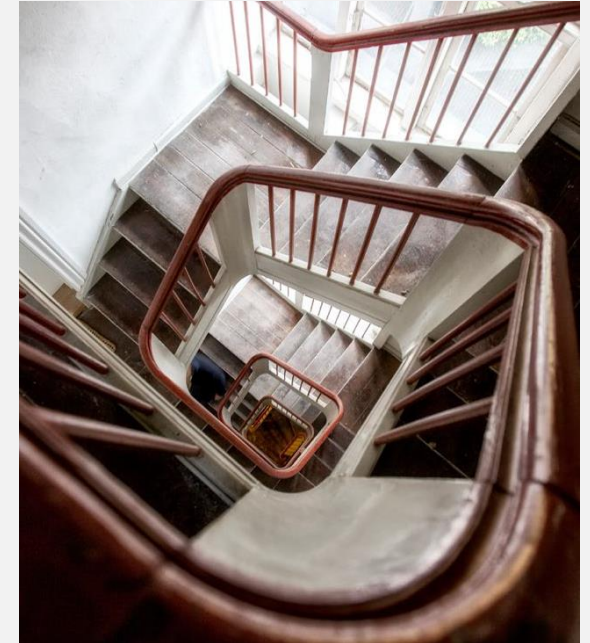
Købmagergade 57

Enligt det ursprungliga projektet var planen att utöka den befintliga detaljhandelslokalen på bottenvåningen med 200 m² genom en tillbyggnad på fastighetens innergård. Kommunen tillät dock inte detta, så projektet har sedan ändrats.

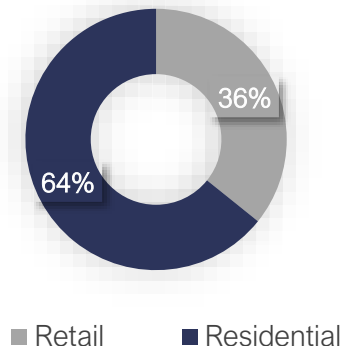
Nu konverteras den tomma vinden till två nya lyxiga penthouse-lägenheter. Bygglovsansökningar håller för närvarande på att förberedas och kommer att lämnas in inom kort. Bakdelen av byggnaden kommer att omvandlas till nya charmiga butikslokaler. Cushman & Wakefield anlitas för att söka efter en hyresgäst till den lediga butiksytan.

Trots turbulensen i projektet genererar fastigheten fortfarande ett stabilt kassaflöde från de befintliga bostadshyresgästerna och den andra uthyrda butiksytan som hyrs av Telia.

Projektet kommer att resultera i en värdeskapande för fastigheten genom uthyrningen av de befintliga lediga butiksytorna samt från utvecklingen av den tomma vinden till två nya lyxiga penthouse-lägenheter.



Projektinformation	
Förvärvskostnad	95 539
Utvecklingskostnad	33 869
OPEX	-8 425
Försäljningskostnad & Övrigt	21 265
Est. EBIT	18 927



PROJEKTPORTFÖLJ (FORT.)

Roskildevej 547

Fastigheten Roskildevej 547 förvärvades år 2020 och är ett nytt utvecklingsprojekt som omfattar hotell, snabbmatsrestaurang, kontor och parkeringsgarage. Oskar Group är i avancerade förhandlingar med ett företag för laddning av elbilar och en snabbmatsrestaurang för att säkra stabila hyresgäster innan byggstarten för fastigheten.

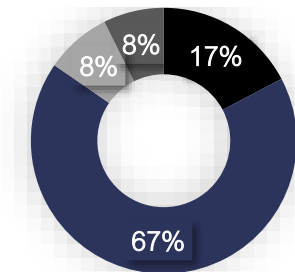
Läget är mycket attraktivt för ett budgethotell och en snabbmatsrestaurang, eftersom synligheten från motorvägen ger stor exponering. Beläget vid korsningen av avfart 24, Motorring 3/E47 och den vältrafikerade vägen till och från Köpenhamn erbjuder fastigheten enkel tillgänglighet både med tåg och bil. Tillgång till Köpenhamn inom cirka 20 minuter och Köpenhamns flygplats inom cirka 15 minuter med bil.

Gruppen har tecknat ett 20-årigt hyresavtal med hotelloperatören Zleep Hotels, som nyligen har utökats från 136 rum till 152 rum. Dessutom är Zleep Hotels nära att teckna ett separat avtal för kontorsutrymme. Projektet har drabbats av förseningar till följd av COVID-19, men bygglov i enlighet med den utökade hotellbyggnaden lämnades in den 14 april 2023, Oskar Group letar efter en entreprenör med helhetsansvar.

Byggandet av det nya 4 676 m² stora hotellet, som inkluderar 152 hotellrum, kontorsutrymmen, snabbmatsrestaurang och parkering, förväntas vara färdigt mot slutet av 2024.



Projektinformation	
Förvärvskostnad	20 147
Utvecklingskostnad	146 000
OPEX	1 189
Försäljningskostnad & Övrigt	17 162
Est. EBIT	38 717



■ Parking ■ Hotel ■ Office ■ F&B

PROJEKTPORTFÖLJ (FORT.)

Columbusvej 1-5

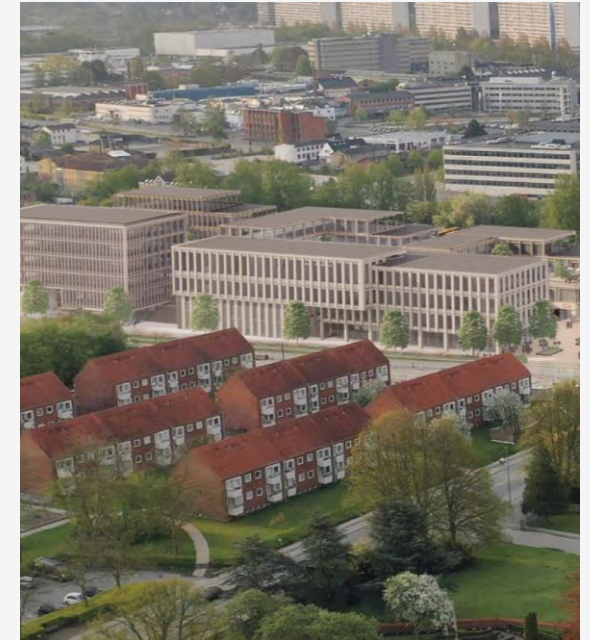
Projektet är beläget vid korsningen av Columbusvej och Gladsaxe Møllevej och består av flera befintliga fastigheter i Søborg som köptes som en off-market förvärv.

Planen är att riva majoriteten av de befintliga byggnaderna för att utveckla fastigheter med Life Science-laboratorier, en livsmedelsbutik, kontorsbyggnader och parkering - vilket sammanlagt blir en totalyta på 43 831 m².

För närvarande omfattar obligationsallokeringen endast Columbusvej 1-3, eftersom Columbusvej 5 ägs av ett separat koncernbolag inom Oskar Group. Columbusvej 5 förväntas ingå i Oskar Real Copenhagen när de återstående obligationerna på egen bok är utsålda.

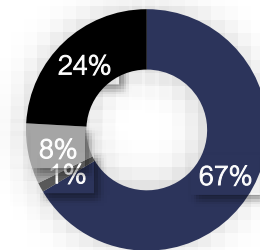
Avancerade förhandlingar pågår med världsledande bioläkemedelsföretag angående uthyrning av cirka 7 000 m² blandade kontors- och laboratorieutrymmen i Fas 1 - hyresavtal förväntas bli signerat senast i juni.

Dessutom har en avsiktsförklaring (LOI) med detaljerade kommersiella villkor undertecknats den 31 december 2022 med en ledande amerikansk investeringsfond inom Life Science, strukturerad enligt en framåtriktad finansiering och en förutbestämd blandad avkastning för laboratorier och kontor.



Projektinformation

Förvärvskostnad	89 277
Utvecklingskostnad	1 110 949
OPEX	-556
Försäljningskostnad & Övrigt	33 154
Est. EBIT	258 827



■ Office / Life Science ■ F&B ■ Retail ■ Parking

PROJEKTPORTFÖLJ (FORT.)

Gladsaxe Mollevej

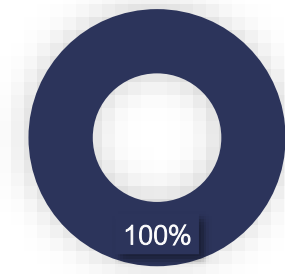
Fastigheten förvärvades i en off-market-affär mitt under 2021 och består av en befintlig byggnad som ockuperas av Silvan - en dansk järnhandel. Silvan är en stabil hyresgäst med en årlig omsättning på cirka DKK 1,4 miljard. Fastigheten har en nettointäkt på DKK 4,8m per år med Silvan, och nuvarande planering tillåter en byggnad som är 150 % av den befintliga fastigheten.

Planen för Gladsaxe Møllevej 25 sammanfaller med Life Science-projektet på Columbusvej 1-5 - tillsammans skapar de en ny inspirerande Life Science-område som bidrar till processen och omvandlingen av Gladsaxe Business Park. Flera stora företag har sina huvudkontor i området, inklusive företag som Novo Nordisk, NNIT och Alfa Laval.

Efter flera positiva möten med kommunen förväntas en ny detaljplan vara likvärdig med Columbusvej, med en byggnadstäthet på 185 %, exklusive tekniska områden och parkering. Med förväntad färdigställd lokalplan i slutet av 2024 kan fastigheten säljas med vinst eller vidareutvecklas.

Silvans ägargrupp har besökt Danmark och godkänt en plats i Bagsværd. I fortsättningen hölls ett möte med NREP strax före påsk angående ett potentiellt samarbete om köpet av fastigheten, inklusive den som Silvan kan hyra. Utvecklingen av en ny plats för Silvan kommer att gå hand i hand med utvecklingen av Gladsaxe Møllevej.

Projektinformation	
Förvärvskostnad	65 495
Utvecklingskostnad	654 720
OPEX	-19 155
Försäljningskostnad & Övrigt	23 906
Est. EBIT	135 370



PROJEKTPORTFÖLJ (FORT.)

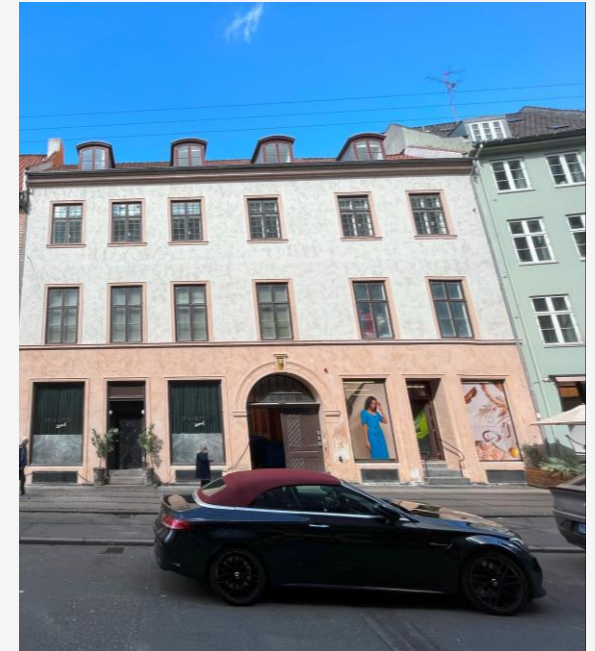
Østergade 15 / Lille Kongensgade 16

Den här målfastigheten är centralt belägen på den mest attraktiva gågatan och sträcker sig över två kvarter med utsikt mot både Østergade (Strøget) och Lille Kongensgade. Fastigheten ägs ännu inte av Oskar Real Copenhagen ApS, men den kommer att ingå när de återstående obligationerna från TAP IV är fullt investerade.

Projektet består av fem kommersiella lägenheter och målet är att optimera fastigheten genom att uppnå kritisk massa, omförhandla vakanta utrymmen samt öka den årliga hyresinkomsten.

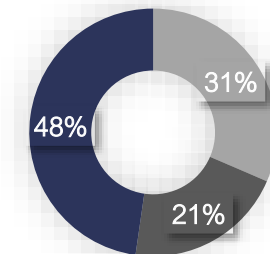
Ett hyresavtal med Swatch har undertecknats för den vakanta butiken på Østergade 15 i december 2022 med hyresstart i mars 2023. Förutom Swatch-avtalet har vi anlitat Cushman & Wakefield för att hantera uthyrningen av de båda butikslokalerna vid Lille Kongensgade. Kontorsutrymmet på andra våningen har blivit tillgängligt och erbjuds nu för korttidsuthyrningsavtal.

Utvecklingen av kontoren är beroende av klarläggande av hyran för tredje våningen, eftersom hyresgästerna har invänt mot vår uppsägning. Därför har ärendet tagits till domstol för att fastställa grunden för en förhandlad lösning. Dessutom är förhandlingarna med nattklubben försenade på grund av problem inom ägargruppen. Vi utforskar nu alternativa lösningar, inklusive omlokalisering av nattklubben.



Projektinformation

Förvärvskostnad	174 853
Utvecklingskostnad	16 957
OPEX	-9 670
Försäljningskostnad & Övrigt	47 611
Est. EBIT	31 224



■ Nightclub ■ Retail ■ Office