



Stödande material till det Skriftliga Förfarandet

Oskar Real Copenhagen ApS – ett dotterbolag till OSKAR GROUP

Juli 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) ("**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 ("**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.

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 härnäst 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 iakttä 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 oaksamhet 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 14 juli 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.

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) 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

OSKAR GROUP

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 misräkningar. Koncernen utgör källan till den finansiella informationen och varken den Sollicitationsagenten eller någon av dess Representanter har något ansvar (grundat på oaktamhet 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.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

OSKAR GROUP

- 06. LEDNINGENS KOMMENTAR
- 08. PORTFÖLJUPPDATERING
- 10. BAKGRUND
- 13. PROJEKTPORTFÖLJ
- 22. FRAMTIDSPLAN
- 23. FÖRSLAGET
- 24. RÖSTNING
- 25. YTTERLIGARE INFORMATION
- 26. RISKFAKTORER



LEDNINGENS KOMMENTAR

OSKAR GROUP

Den övergripande utsikten för Oskar Group

Oskar Group har växt betydligt sedan början av 2019 och har förvärvat flera fastigheter, vilket motsvarar en utveckling på ca. 200 000 kvm fördelat över tio projekt, främst kommersiella ytor. Ett annat projekt på ca. 25 000 kvm befinner sig i det slutliga förvärvsstadiet och väntar på slutgiltig dokumentation. Nästan 25 % av ytan under utveckling är förhandsförsåld. Samtliga projekt är välsituerade fastigheter eller markområden i Köpenhamns stad eller inom Storköpenhamnsregionen.

Två fastigheter i stadskärnan har förhandsförsålts till en ledande dansk pensionsfond som nyckelfärdiga projekt, vilket kan ses som en kvalitetsstämpel för våra utvecklingar.

Oskar Real Copenhagen ApS

Vi hade en tydlig plan inför 2023 med avslutande och avyttring av flera projekt, och vi har slutfört och levererat vårt projekt på Blegdamsvej. Två av våra fastigheter i staden (Købmagergade och Østergade) kommer också att säljas under 2023. Trots detta har tempot varit långsammare än förväntat på grund av förseningar i olika tillståndsansökningar och längre handläggningstider hos kommunen. Vi har förenklat vissa av våra projekt för att hålla jämna steg med utvecklingens tidsschema.

På grund av ovanstående beklagar vi att behöva be om en justering av villkoren för obligationen och tillåta att räntan för obligationsutgivningen betalas från det spärrade kontot, som för närvarande endast används för utveckling och nya förvärv. Vi uppskattar det förtroende som har visats oss och vår verksamhet. Vi fortsätter att utveckla vår portfölj för att vara bättre rustade att sälja våra utvecklingar, refinansiera och/eller ta in en kapitalpartner. Värdet på vår portfölj vid slutförande uppskattas fortfarande vara nästan DKK 3 miljarder med en beräknad vinst på ca. DKK 483m, men den nuvarande situationen har begränsat vår likviditet, vilket är anledningen till att vi behöver be om denna ändring. Vi är 100 procent dedikerade till att uppfylla våra åtaganden gentemot obligationsinnehavare.



Henrik Wessmann Jensen

Arbetande Ordförande och Ägare av Oskar Group





Den slutliga överlämningen av Blegdamsvej 124

Vi är glada att meddela att vi har levererat fastigheten på Blegdamsvej 124. Vi är mycket stolta över detta projekt eftersom det har utvecklats till att vara några av de mest exklusiva och välutrustade kontorslokalerna på Østerbro i Köpenhamn. Projektet såldes med en direkt avkastning på 4% till en dansk pensionsfond med slutlig överlämnande den 28 februari 2023.

Även om processen tog längre tid än vi förväntade oss från början, har det varit värt ansträngningen när vi ser på resultatet och pratar med hyresgästerna som upptar fastigheten. Det är tydligt att hyresgästerna är mycket nöjda med kvaliteten på vårt arbete och det övergripande avtalet vi har tillhandahållit dem. Detta har lett till goda relationer med företagen i fastigheten, inklusive Salling Group, med vilka vi har fortsatt vårt samarbete på Nørre Voldgade, där de också har skrivit ett hyresavtal.

Leveransen har tillhandahållit likviditet till Koncernen och allokerade obligationsmedel om DKK 60m som kommer att investeras i projektet Østergade 15/Lille Kongensgade 16.

Foto från Blegdamsvej och Liewoods kontor på fastigheten.

Swatch har flyttat in på Østergade

Projektet Østergade 15/Lille Kongensgade 16 är en blandfastighet med kontors- och butikslokaler samt en nattklubb. Den senaste nyheten är att den schweiziska klocktillverkaren Swatch har flyttat in i sina nya lokaler på Østergade 15. Detta är ett välbeläget detaljhandelsavtal på den exklusiva delen av en av Europas längsta gågator, Strøget, där Swatch har öppnat sin första butik i Danmark.

Tillägget av Swatch till detaljhandelsmarknaden på Østergade stärker ytterligare gågatans status som den mest eftertraktade platsen för lyxklockor och smycken i Danmark.

Kontraktet har ökat fastighetens värde, och vi arbetar för närvarande med potentiella köpare för att sälja fastigheten innan den är färdigställd. Samtidigt fortskrider arbetet med nya och befintliga hyresgäster för att maximera framtida avkastning.

PORTFÖLJUPPDATERING (FORT.)

OSKAR GROUP

Förlängning av Zleep Hotels och vidare förhandlingar angående Zleep Hotels huvudkontor

Nu när de slutliga detaljerna för hotellbyggnationen på Roskildevej 547 har färdigställts har vi skickat in ansökan om bygglov till kommunen. Vi förväntar oss att ansökan kommer att behandlas under de kommande 6 månaderna så att vi redan nu kan påbörja det preliminära byggarbetet.

Utöver hotellhyresavtalet som har förlängts med Zleep Hotels, från 136 till 152 rum, har vi en dialog med den danska hotellkedjan angående uthyrning av kontorslokalerna också. Zleep Hotels överväger att etablera sitt danska huvudkontor i anslutning till hotellet på Roskildevej 547. Vi har utarbetat ett utkast till hyresavtal för kontorslokalerna som vi förväntar oss ska bli undertecknat innan sommaren.



Pågående förhandlingar med världsledande bioteknikföretag angående Columbusvej

I mitten av april tog vi emot en grupp representanter från bioteknikföretaget på vårt kontor i Köpenhamn. Deras globala chef för fastigheter ledde det amerikanska teamet. De besökte Oskar Group för att förhandla fram villkoren, inklusive detaljer om design och tekniska specifikationer för den eventuella hyran av Columbusvej 1-3. Utfallet av besöket under tre dagar har varit positivt, då företaget har bekräftat att en avsiktsförklaring (HoT) är redo för att signeras. Enligt företagets tidplan förväntas hyresavtalet vara undertecknat före utgången av juli. Ett undertecknat hyresavtal med detta företag kommer att vara en betydande milstolpe för vidare planering och konstruktionsprojektering inför potentiella köpare. Ett projekt av denna storlek kommer att locka en mycket bredare skara investerare med ett undertecknat hyresavtal med en välkänd och etablerad hyresgäst som detta, vilket förväntas ha en positiv effekt på försäljningsförhandlingarna framöver.

Angående de nuvarande försäljningsförhandlingarna har vi redan ett underskrivet LOI, inklusive byggfinansiering, med en amerikansk investerare och flera andra kapital- och PE-fonder har kontaktat oss angående förvärvet av projektet. Utöver den potentiella hyresgästen för kontors- och laboratorielokalerna är vi i nära dialog med tre olika stormarknader angående detaljhandelsavtalet på bottenvåningen. Vi förväntar oss att ett undertecknat hyresavtal med en av dessa kommer att ske senare i år.



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. Oskar Group är idag en av de mest erfarna fastighetsutvecklarna i Storköpenhamnsområdet och har genomfört flera framgångsrika utvecklingsprojekt under de senaste 25 åren.

Majoriteten av fastigheterna i portföljen är befintliga byggnader som genererar kassaflöde, men vissa av dem är avsedda att rivas för att ge plats åt ny utveckling. Alla projekt förväntas vara slutförda, refinansierade eller avyttrade inom 24 månader från den ursprungliga emissionsdagen och generera en vinst före skatt på ca. DKK 483m efter ränta och återbetalning av obligationen.

På grund av förseningar i försäljningen av projektportföljen behöver Bolaget likviditet för att kunna betala ränta på obligationen framöver. För att kunna betala ränta ber Bolaget om en ändring av villkoren för att få använda medel från Spärrkontot, där försäljningsintäkterna deponeras, för att täcka räntekostnaderna på Obligationen. För närvarande får medel från Spärrkontot endast användas för utveckling av portföljen och nya förvärv.

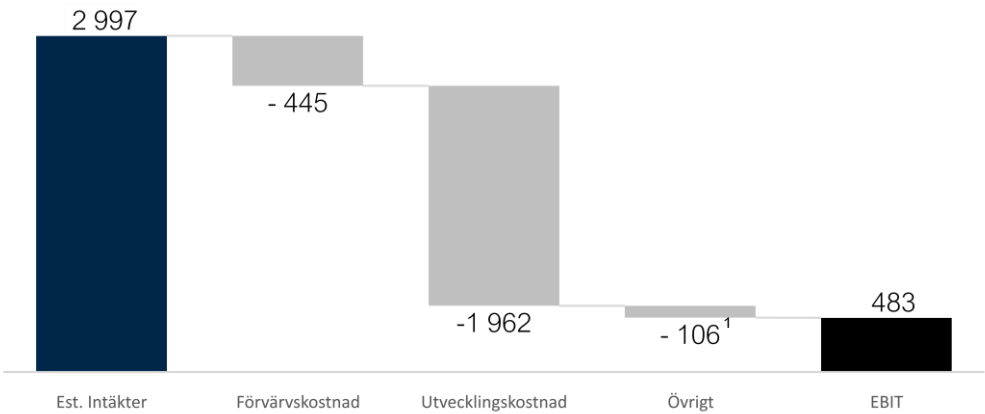
Förväntad avyttringsplan

- Købmagergade – Förväntas avyttras före september 2023.
- Østergade och Roskildevej – förväntas avyttras i oktober 2023.
- Columbusvej – Avtal om framtida finansiering och utveckling förväntas realiseras före årsskiftet.

Förslaget

1. Godkänna att krediten på Spärrkontot kan användas av Emittenten för att betala ränta enligt Obligationerna för återstående ränteperioder, samt
2. Godkänna att en frivillig delvis inlösningsmöjlighet läggs till i Obligationsvillkoren, vilket möjliggör att Emittenten kan göra (en eller flera) delvisa inlösen av Obligationerna utan ytterligare inlösningsavgifter, genom att meddela obligationsinnehavarna tio Bankdagar innan någon inlösen genomförs.

Estimerad portföljbudget (DKK 000)



1.) Övriga kostnader inkluderar finansiella kostnader som obligationens ränta under 12 månader.

Nuvarande situation

Blegdamsvej - Projektet har levererats med förseningar till en stor dansk pensionsfond. Det fulla tilldelade obligationsbeloppet på DKK 60m har ännu inte mottagits, och bolaget väntar på den sista betalningen på DKK 15m i augusti. Fastigheten har ännu inte erhållit alla tillstånd, så pensionsfonden håller tillbaka de sista DKK 15m. Om de mottas kan medlen användas för betalning av obligationsräntan om WP godkänns.

Købmagergade – Den ursprungliga planen för projektet kunde inte genomföras eftersom kommunen inte godkände utvecklingen. Detta har orsakat förseningar, och bolaget har nu övergivit projektet och kommer att förenkla utvecklingen.

Roskildevej – Bolaget hade erhållit bygglov för projektet, men när projektet utökades från 136 rum till 152 för hotellet var bolaget tvunget att ansöka om justeringar av bygglovet, vilket har försenat byggstarten.

Columbusvej 1-5 - Bolaget samarbetar med ett stort life science-företag, vilket är en långdragen process. Bolaget har undertecknat en LOI och befinner sig i avancerade diskussioner med den potentiella hyresgästen för cirka 7 000 - 9 000 kvm laboratorieyta. Eftersom detta ännu inte har slutförts har projektet ännu inte fått godkännande av detaljplanen.

Gladsaxe Møllevej – Projektet fortskrider mer eller mindre enligt plan. Projektet har genomgått en lång process med detaljplanen som förväntas bli slutförd och godkänd under Q4 2024.

Østergade – Projektet är i slutfasen och bolaget arbetar nu med två nya hyresavtal och avser sälja fastigheten när dessa har slutförts.

Ovanstående skäl har begränsat bolagets likviditet och kommande räntebetalningar, vilket är anledningen till att bolaget begär en ändring av villkoren för att kunna betala obligationsräntan.

Vägen framåt

Oskar Real Copenhagen ApS avser att genomföra en snabb försäljningsplan. Nedanstående kan komma att ändras och försäljningsintäkterna kan öka om projekten fortskrider enligt plan, hyresgäster tecknas osv..

Købmagergade - Fastigheten avses säljas före september 2023 och generera försäljningsintäkter på cirka DKK 120 miljoner.

Østergade - Fastigheten avses säljas under hösten 2023 och generera försäljningsintäkter på cirka DKK 232 miljoner.

Roskildevej - Fastigheten avses säljas efter att bygglovet har godkänts och förväntas generera cirka DKK 40 miljoner i försäljningsintäkter.

Columbusvej - Oskar Group arbetar med en struktur för framtida finansiering av projektet och förväntar sig att detta kommer vara på plats vid slutet av 2023.

Gladsaxe Mollevej – Fastigheten avses säljas sent 2023 eller tidigt 2024 till ett uppskattat försäljningspris på cirka DKK 140m.

Om ovanstående plan genomförs förväntas bolagets likviditet förbättras. För varje försäljning behöver en fast tilldelad obligationssumma deponeras på ett blockerat konto, som för närvarande endast får användas för betalningar av utveckling av portföljen och nya förvärv.

Om de DKK 15m inte mottas från den danska pensionsfonden i tid avses medel för nästa räntebetalning komma från försäljningen av ett eller flera projekt, för att kunna göra nästa räntebetalning som förfaller den 3 september 2023.

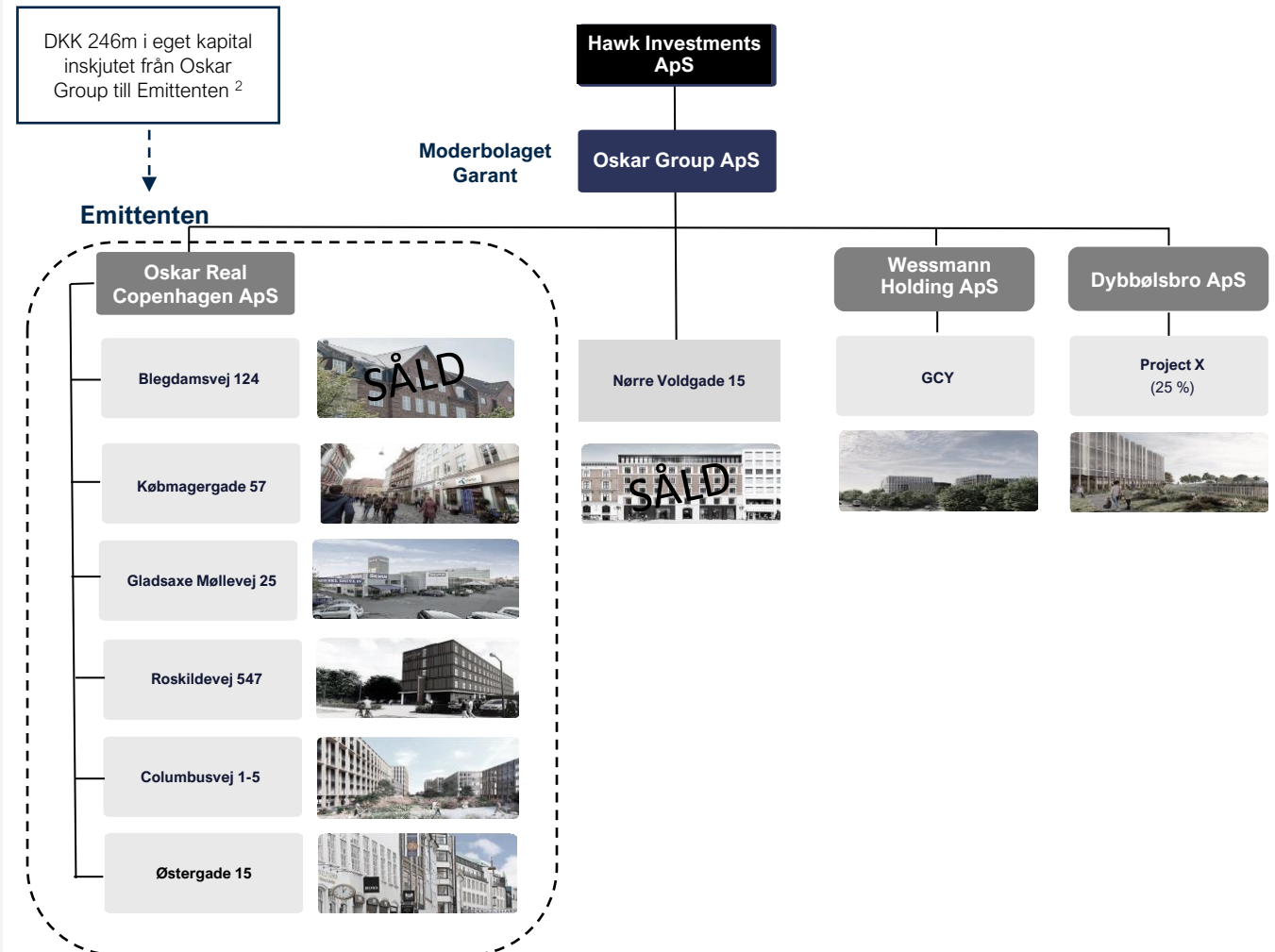
TRANSAKTIONEN

Transaktionen i korthet

- Emittenten avser att förvärva Måfastigheter i ett eller flera steg i följande ordning från ett koncernbolag inom Oskar Group;

1. Blegdamsvej 124 - *förvärvad*
2. Købmagergade 57 - *förvärvad*
3. Roskildevej 547 - *förvärvad*
4. Columbusvej 1-5 – *förvärvad*¹
5. Gladsaxe Møllevej 25 - *förvärvad*
6. Østergade – *kommer förvärvas*

- Måfastigheterna avses förvärfvas i ett eller flera steg, men alltid under förutsättning att en eget kapitalinjektion görs för att uppfylla incurrence-testet och en belåningsgrad på högst 85 %.
- Emittenten har tillåtelse att använda sig av senior finansiering och byggfinansiering genom bank- eller fondfinansiering.
- Måfastigheterna förvärfvas från bolag inom Oskar Group då de förväntar sig framtida strategiskt samarbete med en dansk pensionsfond.
- Likviden från obligationsemissionen kommer att hållas på ett blockerat konto om fastigheterna avyttras.
- Samtliga fastigheter som ingår i säkerhetsstrukturen förväntas vara slutförda, avyttrade eller refinansierade inom 24 månader.



1.) Columbusvej 1-3 ingår för närvarande i obligationsstrukturen och nr. 5 avses inkluderas efter denna emission. 2.) Uppskattade egna kapitalet består av preferensaktier, utfärdade i Oskar Group A/S, kapitalinjektion och skuldkonvertering.

PROJEKTPORTFÖLJ

OSKAR GROUP



01

Blegdamsvej 124

Blegdamsvej 124 är en befintlig kontorsbyggnad belägen i Østerbro, Köpenhamn. Fastigheten består av tre byggnader och omfattar över 6 000m².

Hyresavtal har tecknats för 100 % av fastigheten och den är förhandsförsäld till en dansk pensionsfond med förväntad leverans under första kvartalet 2023.

SÅLD



02

Købmagergade 57

Købmagergade 57 är en befintlig byggnad belägen på en utmärkt plats på Köpenhamns näst mest populära shoppinggata efter Strøget.

Købmagergade 57 genererar hyresintäkter från Telia samt åtta bostadsrättslägenheter.



03

Roskildevej 547

Projektet är beläget i Glostrup med kort restid till Köpenhamns stadskärna och Köpenhamns flygplats. Läget är fördelaktigt för ett budgethotell och Oskar Group har tecknat ett 20-årigt hyresavtal med Zleep Hotel.

Projektet förväntas säljas under Q2/Q3 2023 och vara färdigställt under Q1 2024.



04

Columbusvej 1-5

Projektet består av flera befintliga fastigheter i Søborg, Köpenhamn. Fastigheterna förvärvades utanför den öppna marknaden, och planen är att riva de befintliga byggnaderna för att utveckla fastigheterna med laboratorier för life science, kontor och en livsmedelsbutik.



05

Gladsaxe Møllevej

Gladsaxe Møllevej är en befintlig fastighet som ockuperas av Silvan och genererar ett nettooperativt resultat (NOI) på DKK 4,8m per år. Fastigheten ligger på en grannfastighet till Columbusvej och planen innefattar även utveckling av laboratorier för life science och kontorsbyggnader.



06

Østergade 15

Fastigheten är belägen på en framstående huvudgata med en stor ström av människor, nära ett stort antal butiker med välrenommerade varumärken som Burberry, Bang & Olufsen, Hugo Boss och Mulberry. Projektet består av fem blandade fastigheter där målet är att optimera fastigheten och nå en kritisk massa.

Projektöversikt
DKK (000)

Projekt	Försäljningsvärde	Förvärvskostnad	Utvecklingskostnad	OPEX	Försäljningskostnad	Övrigt	EBIT
Købmagergade 57	161 176	95 539	33 869	-8 425	2 673	18 592	18 927
Roskildevej 547	223 215	20 147	146 000	1 189	4 221	12 941	38 717
Columbusvej 1-5	1 491 651	89 277	1 110 949	-556	2 892	30 262	258 827
Gladsaxe Møllevej 25	860 336	65 495	654 720	-19 155	10 864	13 042	135 370
Østergade 15	260 975	174 853	16 957	-9 670	4 826	42 785	31 224
SUMMA	2 997 353	445 311	1 962 495	-36 617	25 476	117 623	483 065

1.) Övrigt inkluderar finanskostnader utöver obligationsränta.

VÄRDERINGAR

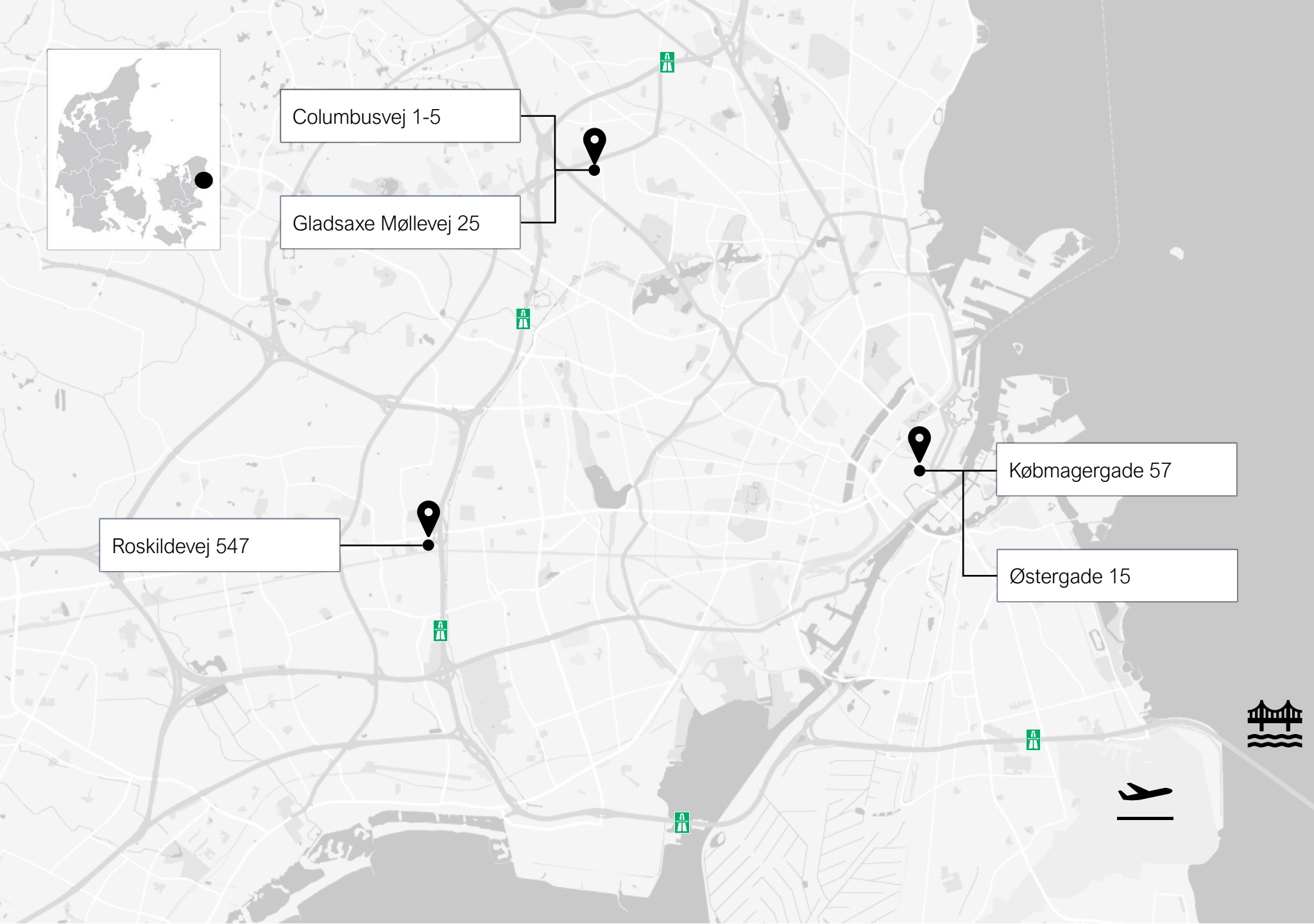
Fastighet	m²	NOI (DKKm)	Yield	Försäljningsvärde (DKKm)
1. Blegdamsvej - SÅLD	6,409	Konfidentiellt	Konfidentiellt	311 900
2. Købmagergade 57	1,797	5 480	3,40 %	161 176
3. Roskildevej 547	10,833	10 603	4,75 %	223 215
4. Columbusvej 1-5	43,831	70 853	4,75 %	1 491 651
5. Gladsaxe Møllevej 25	29,902	40 866	4,75 %	860 336
6. Østergade 15	2,556	9 395	3,60 %	260 975
Total	95,328	137 197	4,25 %	3 309 253

Fastighet (DKK 000)	Tilldelat obligationsbelopp¹	Tillfört eget kapital²	Senior finansiering
1. Blegdamsvej 124 - SÅLD	60 000		
2. Købmagergade 57	65 000	13 932	85 000
3. Roskildevej 547	65 000	48 745	-
4. Columbusvej 1-5	80 000	65 000	78 150
5. Gladsaxe Møllevej 25	60 000	35 800	41 850
6. Østergade 15	70 000	15 000	149 099
SUM	400 000	245 712	564 099

Fastighet (DKK 000)	Nuvarande värde	Förväntat framtida värde	Est. EBIT
1. Blegdamsvej - SÅLD	-	-	-
2. Købmagergade 57	129 700	161 176	18 927
3. Roskildevej 547	40 800	223 215	38 717
4. Columbusvej 1-5	172 500	1 491 651	258 827
5. Gladsaxe Møllevej 25	141 000	860 336	135 370
6. Østergade 15	232,200	260 975	31 224
Total	716 200	2 997 353	483 065

Fastighet (DKK 000)	'As is' värdering	Värderare	Värderings-datum
1. Blegdamsvej 124	Sold	-	-
2. Købmagergade 57	3.40 % yield	Colliers	Jan. 2023
3. Roskildevej 547	4.75 % yield	Colliers	Jan. 2023
4. Columbusvej 1-5	4.75 % yield	Engel & Völkers	Apr. 2023
5. Gladsaxe Møllevej 25	4.75 % yield	Engel & Völkers	Apr. 2023
6. Østergade 15	3.60 % yield	Colliers	Jan. 2023





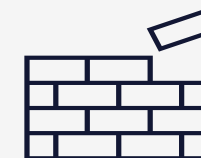
Columbusvej 1-5

Gladsaxe Møllevej 25

Roskildevej 547

Købmagergade 57

Østergade 15



Totalt m²
+95,000

PROJEKTPORTFÖLJ

OSKAR GROUP

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.

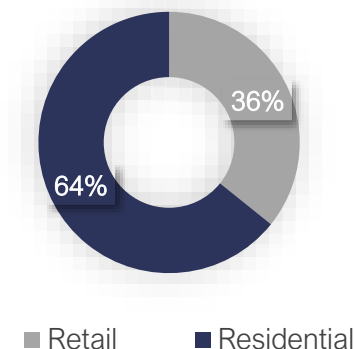
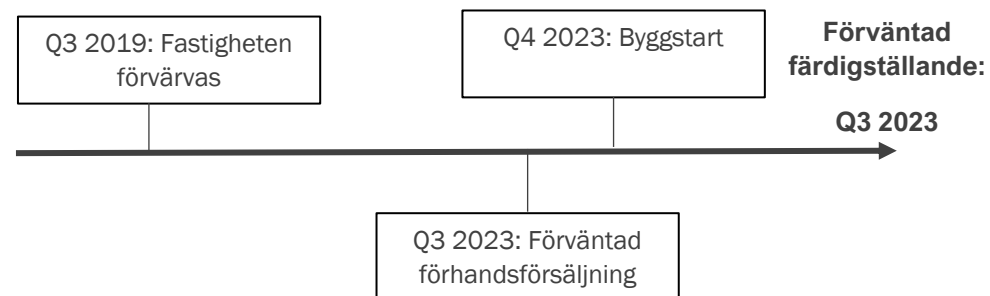
Trots turbulensen i projektet genererar fastigheten fortfarande en stabil kassaflöde från de befintliga bostadshyresgästerna och den andra uthyrda butiksytan som hyrs av Telia.

Projektet kommer att resultera i en värdeskapande för fastigheten genom uthyrningen av de befintliga lediga butiksytor 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

Projekttidslinje:



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. Eftersom hotellet kommer att erbjuda mötes- och konferensfaciliteter finns det stora synergier för Zleep Hotels att flytta sitt nya huvudkontor till samma byggnad. Detta möjliggör även att hotellet kan användas 24 timmar om dygnet.

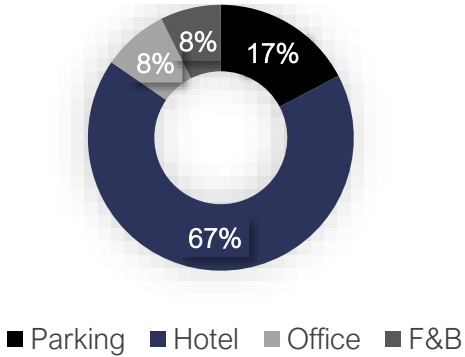
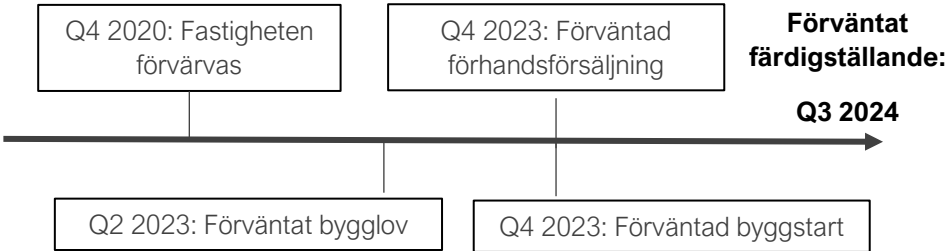
Projektet har drabbats av förseningar till följd av COVID-19, men bygglov i enlighet med den utökade hotellbyggnaden lämnades in den 14 april 2023, med Oskar Byg A/S som entreprenör med helhetsansvar.

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

Project timeline:



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.

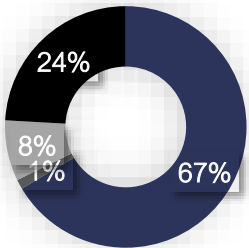
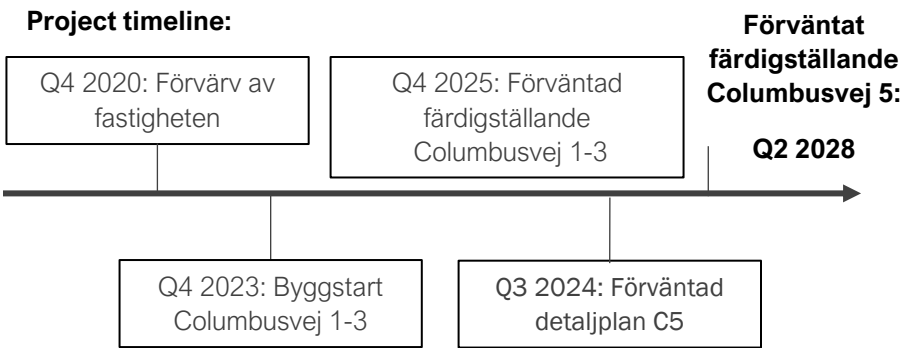
För närvarande omfattar obligationsallokeringen endast Columbusvej 1-3, eftersom Columbusvej 5 ägs av ett separat koncernbolag inom Oskar Group. Columbusvej 5 förväntas ingå i Oskar Real Copenhagen när de återstående obligationerna på egen bok är utsålda.

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 framåtfond-modell och med 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

Gladsaxe Møllevej 25

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.

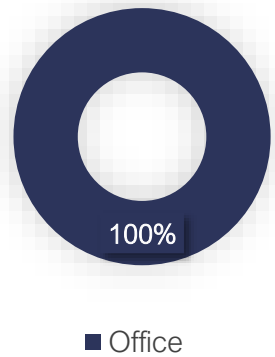
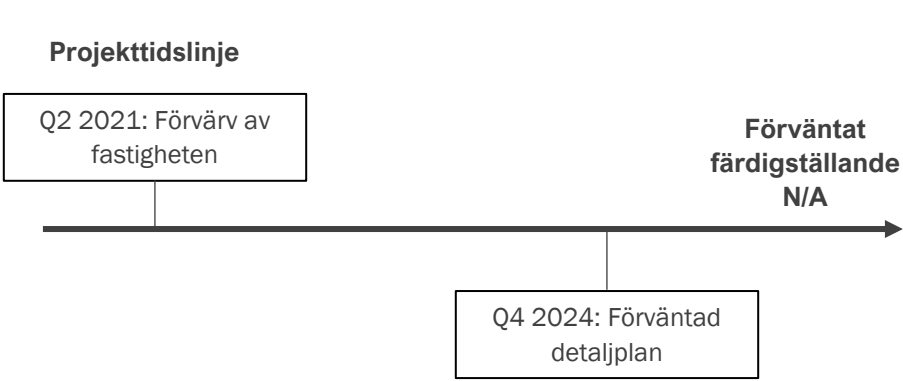
Planen för Gladsaxe Møllevej 25 sammanfaller med Life Science-projektet på Columbusvej 1-5 - tillsammans skapar de en ny inspirerande Life Science-område som bidrar till processen och omvandlingen av Gladsaxe Business Park. Flera stora företag har sina huvudkontor i området, inklusive företag som Novo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

OSKAR GROUP

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.

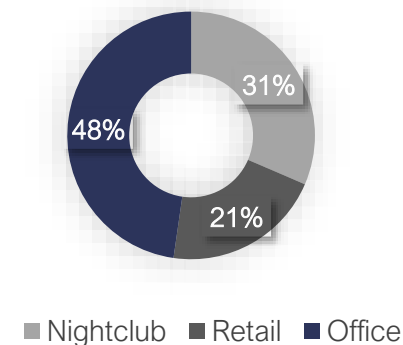
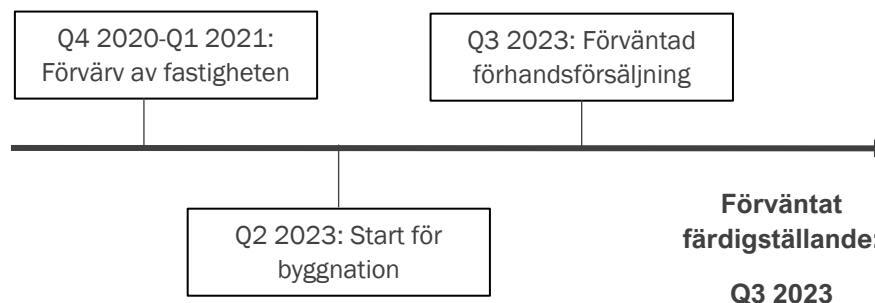
Ett hyresavtal med Swatch har undertecknats för den vakanta butiken på Østergade 15 i december 2022 med hyresstart i mars 2023. Förutom Swatch-avtalet har vi anlitat Cushman & Wakefield för att hantera uthyrningen av de båda butikslokalerna vid Lille Kongensgade. Kontorsutrymmet på andra våningen har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

Projekttidslinje:



Nedan följer en avsedd avyttringsplan för portföljen. Denna plan kan ändras i beställning, tid och datum och förväntade försäljningsintäkter.

1. Avyttring av Købmagergade: Fastigheten är tänkt att säljas före september 2023 och förväntas generera försäljningsintäkter på ca. DKK 120m.
2. Avyttring av Østergade: Fastigheten är tänkt att säljas under hösten 2023 och förväntas generera försäljningsintäkter på ca. DKK 232m.
3. Avyttring av Roskildevej: Fastigheten är tänkt att säljas när bygglov har godkänts och beräknas generera ca. DKK 40m i försäljningsintäkter.
4. Framtidsfinansiering av Columbusvej: Oskar Group arbetar på en framåtriktad finansieringsstruktur för projektet och förväntar sig att denna kommer att vara på plats i slutet av 2023.
5. Avyttring av Gladsaxe Mollevej – Fastigheten är tänkt att avyttras i slutet av 2023 eller början av 2024 till ett beräknat försäljningspris på ca. DKK 140m.

Återbetalning av skuld och refinansiering

- Om fastigheter avyttras enligt plan kommer seniorfinansiering om ca. DKK 468m återbetalas.
- Resterande likvid öppnar för återbetalning av obligationer och förvärv av nya projekt som senare kan användas för att återbetala Direktlånet när dem avyttrats.

Ändringar i Obligationsvillkoren

För att uppnå målen, ombeds Obligationsinnehavarna vänligen att:

1. Godkänna att krediten på Spärrkontot kan användas av Emittenten för att betala ränta enligt Obligationerna för återstående ränteperioder, samt
2. Godkänna att en frivillig delvis inlösningsmöjlighet läggs till i Obligationsvillkoren, vilket möjliggör att Emittenten kan göra (en eller flera) delvisa inlösen av Obligationerna utan ytterligare inlösningsavgifter, genom att meddela obligationsinnehavarna tio Bankdagar innan någon inlösen genomförs.

Kvorum och Majoritet

OSKAR GROUP

- Kvorum uppnås i den 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 8 augusti 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, 10 våning, 111 57 Stockholm

Via e-mail:

trustee@intertrustgroup.com

YTTERLIGARE INFORMATION

OSKAR GROUP

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 Låntagarens 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
- **För Låntagaren: Hawk Investments ApS**
 - Henrik Wessmann Jensen, Arbetande Ordförande, hw@oskargroup.dk +45 40 55 00 80

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**").

Ändringen, om den godkänns och accepteras, innebär att investerarna under obligationsfinansieringen ("**Investerarna**") kommer att ge Emittenten tillstånd att använda intäkterna från det spärrade kontot som regleras av villkoren för Obligationerna för att betala ränta på Obligationerna ("**Ändringen**").

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 ("**Købmagergadefastigheden**");
- Den fasta egendomen med beteckning nr 20v, Brøndbyøster By, Brøndbyøster, belägen på Roskildevej 547, 2605 Brøndby, Danmark ("**Roskildevejfastigheden**");
- 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 ("**Østergadefastigheden**"); och
- Den fasta egendomen med beteckning nr. 14r, Gladsaxe belägen på Gladsaxe Møllevej 25, 2860 Søborg, Danmark ("**Gladsaxe Møllevej-fastigheden**") 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 ("**Columbusvejfastigheden**") och tillsammans med Købmagergadefastigheden, Blegdamsvejfastigheden, Roskildevejfastigheden, Østergadefastigheden och Gladsaxe Møllevejfastigheden "**Fastigheterna**" och var och en för sig en "**Fastighet**").

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 här, 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.

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 betalningsförpliktelserna, 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 butiksenhet, och det befintliga kassaflödet stöder de kortfristiga skulderna i det koncernbolag som äger Købmagergade fastigheten.

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 erbjuder 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.

Fastigheten Gladsaxe Møllevej är fortfarande nästan fullt uthyrd på ett långtidskontrakt. Diskussioner pågår med Silvan om att flytta deras butik till en annan fastighet, men det kommer förmodligen att ta cirka 2-3 år innan Silvan, som driver en gör-det-självt-byggmarknad på ett längre hyreskontrakt, kan lämna Gladsaxe Møllevej fastigheten. Utvecklingsplanen kräver en ny detaljplan och inga tillstånd har ännu sökts.

Vad gäller fastigheten Columbusvej är den nya kommunplanen på plats, och den nya detaljplanen som är under utarbetande förväntas träda i kraft i början av 2024. Fas 1 av den 12 - 14.000 m² stora utvecklingen bestående av kontor och laboratorier kan dock påbörjas inom den nuvarande detaljplanen, men inga bygglov finns på plats. Vissa nya kortfristiga hyresavtal har ingåtts med målet att kunna tömma denna fastighet runt mitten av 2023, och långt gångna förhandlingar pågår med ett världsledande biofarmaceutiskt företag om uthyrning av cirka 7.000 m² blandade kontors- och laboratorieutrymmen i fas 1.

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 svårt att kunna säljas (helt eller delvis) och det finns en risk att Obligationsfinansieringen inte kan återbetalas i rätt tid.

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.

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.

Risk avseende majoritetsägare med avgörande inflytande

Emittenten är helägd av Garanten, vilket innebär att Garanten kommer att utöva ett bestämmande inflytande över Emittenten och de beslut som kräver godkännande av Emittentens aktieägare. Garantens intressen kan skilja sig från eller stå i konflikt med Investerarnas intressen. Det finns en risk att sådana intressekonflikter kommer att ha en negativ inverkan på Emittentens verksamhet, resultat, finansiella ställning och framtidsutsikter.

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.

RISKER RELATERADE TILL OBLIGATIONERNA

Risker relaterade till transaktionens säkerhet och säkerhetspaketets minskande värde

Även om Emittentens skyldigheter gentemot Investerna 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 Investerna. I synnerhet är varje angivet värde på de aktier som är föremål för säkerhet till förmån för Investerna 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 Investerna 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 Investerares 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 Investernas återvinning under Obligationerna.

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. Investerare 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 Investerarna rätt att begära inlösen av Obligationerna i händelse av en ägarförändring. Om Obligationerna begärs inlösta före den slutliga inlösendagen har Investerarna 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.

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.