

**TILLÄGG 3 TILL PROSPEKTET AVSEENDE
ERBJUDANDE TILL INNEHAVARE AV PREFERENSAKTIER
OCH INBJUDAN TILL TECKNING AV STAMAKTIER I**

Oscar Properties Holding AB (publ)

VIKTIG INFORMATION

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

Information om tillägg till prospekt

Detta dokument ("Tillägget" eller "Tillägg 3") har upprättats av Oscar Properties Holding AB (publ) ("Oscar Properties" eller "Bolaget") och utgör ett tillägg till det prospekt avseende erbjudande till innehavare av preferensaktier respektive preferensaktier av serie B och inbjudan till teckning av stamaktier i Oscar Properties ("Erbjudandena"), som godkändes och registrerades av Finansinspektionen den 15 november 2019 (Finansinspektionens diarienummer 19-23093) och som publicerades av Oscar Properties samma dag ("Prospektet"). Ett första tillägg till Prospektet godkändes och registrerades av Finansinspektionen den 21 november 2019 (Finansinspektionens diarienummer 19-25315) och publicerades av Oscar Properties samma dag ("Tillägg 1"). Ett andra tillägg till Prospektet godkändes och registrerades av Finansinspektionen den 27 november 2019 (Finansinspektionen diarienummer 19-25798) och publicerades av Oscar Properties samma dag ("Tillägg 2"). Tillägget är en del av Prospektet och ska läsas tillsammans med Prospektet, inklusive Tillägg 1 och Tillägg 2. Prospektet, Tillägg 1, Tillägg 2 och Tillägget finns tillgängliga på bl.a. Oscar Properties webbplats (www.oscarproperties.com).

Tillägget har upprättats i enlighet med förordningen (EU) 2017/1129 artikel 23 med anledning av att Stockholms stad har meddelat att de häver avtalet avseende projektet Gasklockan med Oscar Properties.

Tillägget godkändes och registrerades av Finansinspektionen den 3 december 2019 (Finansinspektionens diarienummer 19-26468) och publicerades av Oscar Properties samma dag.

Investorare som före offentliggörandet av Tillägget har gjort en anmälan eller på annat sätt samtyckt till köp eller teckning av aktier i Oscar Properties som omfattas av Prospektet har enligt förordningen (EU) 2017/1129 artikel 23.2 rätt att återkalla sin anmälan eller sitt samtycke inom två arbetsdagar från offentliggörandet av Tillägget, det vill säga senast den 5 december 2019. Återkallelse ska ske skriftligen till Mangold Fondkommission AB, Box 55691, 102 15 Stockholm eller via e-post till emissioner@mangold.se. Investorare som har anmält sig för deltagande i Erbjudandena genom förvaltare ska kontakta sin förvaltare gällande återkallelse. Anmälan som inte återkallats kommer att förbli bindande och investorare som önskar kvarstå vid sin anmälan om deltagande i Erbjudandena behöver inte vidta några åtgärder. För fullständiga villkor och övrig information om Erbjudandena hänvisas till Prospektet.

Tillägg till Prospektet

Bakgrund till Tillägget – Hävning av avtalet avseende projektet Gasklockan

Oscar Properties tillträdde inte marken i Projektet Gasklockan den 31 oktober 2019 som planerat på grund av meningsskiljaktigheter med motparten Stockholms stad. Den 29 november 2019 offentliggjorde Oscar Properties att Stockholms stad har meddelat att de häver exploateringsavtalet avseende projektet Gasklockan. Stockholms stad har förbehållit sig rätten att framföra skadeståndskrav mot Oscar Properties i anledning härav, men några konkreta skadeståndsanspråk har ej framförts av Stockholms stad. Bolaget gör en annan bedömning än Stockholm stad av exploateringsavtalet och dess giltighet, och det är Bolagets bedömning på grundval av extern legal rådgivning att Bolaget snarare kan ha rätt till kompensation för nedlagda kostnader.

* * *

I Prospektets sammanfattning ska följande ändringar göras:

Informationen i Tillägget föranleder att Prospektets avsnitt "Sammanfattning" uppdateras enligt nedan. Den punkt som uppdateras är "Nyckelinformation om erbjudandena av värdepapper och upptagandet till handel – Varför upprättas detta prospekt?".

1. *På sidan 7 i avsnittet "Nyckelinformation om erbjudandena av värdepapper och upptagandet till handel – Varför upprättas detta prospekt – Skälen till erbjudandena" ska:*

Det andra stycket ersätts med följande text:

Bolaget har per datumet för detta prospekt likvida medel om knappt 45 miljoner kronor och ett rörelsekapitalunderskott om cirka 60 miljoner kronor. De kommande tolv månaderna uppgår Oscar Properties uppskattade rörelsekapital behov, inklusive finansiella åtaganden och förfallna leverantörsskulder, till drygt 1 071 miljoner kronor. Bolaget planerar att inbringa ytterligare rörelsekapital om drygt 900 miljoner kronor genom dels Företrädesemissionen om cirka 249 miljoner kronor dels genom att bland annat avyttra delar av befintligt fastighetsbestånd, få ersättning från samarbetspartners för projektledning och avyttra osålda bostadsrätter.

Den första meningen i det femte stycket ersätts med följande text:

Styrelsen och ledningen har en positiv syn på den värdepotential som finns i projektportföljen och bedömer att attraktiva projekt som bland annat Primus och Nackahusen förväntas bidra positivt till bolagets vinstgenerering framöver.

I övriga delar av Prospektet ska följande ändringar göras:

1. På sidan 9 i avsnittet "Riskfaktorer" under rubriken "Risker relaterade till bolaget, branschen och marknaden – Projektrisker" ska följande justeringar göras:

I det tredje stycket andra meningen ska följande text utgå:

(exempelvis avseende Gasklockan)

I det tredje stycket ska den tredje meningen utgå i sin helhet:

Exempelvis kunde Oscar Properties inte tillträda marken i projektet Gasklockan den 31 oktober 2019 som planerat på grund av meningsskiljaktigheter med motparten Stockholms stad och det är per dagen för detta Prospekt inte klarlagt när tillträde kan komma att ske.

I det fjärde stycket ska den andra meningen ges följande lydelse:

Oscar Properties ambition att skapa exklusiva, designade, kreativa och moderna projekt kan bidra till ökade tekniska risker och utmaningar – såsom exempelvis är fallet vid byggandet av ovanligt höga bostadshus såsom Innovationen och Helix.

2. På sidan 18 i avsnittet "Bakgrund och Motiv" under rubriken "Bakgrund" ska:

Det andra stycket ersättas med följande text:

Bolaget har per datumet för detta prospekt likvida medel om knappt 45 miljoner kronor och ett rörelsekapitalunderskott om cirka 60 miljoner kronor. De kommande tolv månaderna uppgår Oscar Properties uppskattade rörelsekapital behov, inklusive finansiella åtaganden och förfallna leverantörsskulder, till drygt 1 071 miljoner kronor. Bolaget planerar att inbringa ytterligare rörelsekapital om drygt 900 miljoner kronor genom dels Förträdesemissionen om cirka 249 miljoner kronor dels genom att bland annat avyttra delar av befintligt fastighetsbestånd, få ersättning från samarbetspartners för projektledning och avyttra osålda bostadsrätter.

Den första meningen i det femte stycket ersättas med följande text:

Styrelsen och ledningen har en positiv syn på den värdepotential som finns i projektportföljen och bedömer att attraktiva projekt som bland annat Primus och Nackahusen förväntas bidra positivt till bolagets vinstgenerering framöver.

3. På sidan 29 i avsnittet "Verksamhetsbeskrivning" under rubriken "Historik – Sammanställning över viktiga händelser – 2019" på sidan 28 ska meningen som börjar "Oscar Properties tillträdde inte marken i projektet Gasklockan den 31 oktober 2019 [...]" ersättas av följande text:

Oscar Properties tillträdde inte marken i Projektet Gasklockan den 31 oktober 2019 som planerat på grund av meningsskiljaktigheter med motparten Stockholms stad. Den 29 november 2019 offentliggjorde Oscar Properties att Stockholms stad har meddelat att de häver avtalet avseende projektet Gasklockan.

4. På sidan 33 i avsnittet "Projekt- och fastighetsportfölj" under rubriken "Förändringar i projekt- och fastighetsportföljen under 2018 och 2019" ska det sista stycket i avsnittet ersättas av följande text:

Oscar Properties tillträdde inte marken i Projektet Gasklockan den 31 oktober 2019 som planerat på grund av meningsskiljaktigheter med motparten Stockholms stad. Den 29 november 2019 offentliggjorde Oscar Properties att Stockholms stad har meddelat att de häver exploateringsavtalet avseende projektet Gasklockan. Stockholms stad har förbehållit sig rätten att framföra skadeståndskrav mot Oscar Properties i anledning härav, men några konkreta skadeståndsanspråk har ej framförts av Stockholms stad. Bolaget gör en annan bedömning än Stockholm stad av exploateringsavtalet och dess giltighet, och det är Bolagets bedömning på grundval av extern legal rådgivning att Bolaget snarare kan ha rätt till kompensation för nedlagda kostnader.

5. I tabellen på sidan 34 i avsnittet " "Projekt- och fastighetsportfölj" under rubriken " – Översikt projektportföljen per den 30 september 2019 –" ska informationen om Gasklockan utgå.
6. I kartan och i tabellen under kartan på sidan 35 i avsnittet " "Projekt- och fastighetsportfölj" under rubriken " – ÖVERSIKT PROJEKTPORTFÖLJEN PER DEN 30 september 2019 –" ska informationen om Gasklockan utgå.
7. På sidan 36 och 37 i avsnittet " "Projekt- och fastighetsportfölj" ska informationen under rubriken "Projektfastigheter – Gasklockan" utgå.
8. På sidan 47 i avsnittet "Kapitalstruktur och övrig finansiell information" under rubriken "Investeringar – Pågående och beslutade investeringar" ska nuvarande text ersättas med följande text:

Gruppen har under 2019 och fram till datumet för detta Prospekt pågående och beslutade investeringar till ett belopp uppgående till 79 miljoner kronor och avyttringar till 601 miljoner kronor. Av dessa investeringar hänför sig hela beloppet till utveckling av olika projekt och avyttringarna hänför sig till fastigheter, projekt och färdigställda bostadsrätter. Under de kommande tolv månaderna har Gruppen planerade investeringar i projekt om cirka 42 miljoner kronor. Av dessa investeringar hänför sig cirka 22 miljoner kronor till projekt Helix och cirka 20 miljoner kronor till projekt Unité. De planerade investeringarna avses finansieras genom försäljningar av hela eller delar av vissa fastigheter eller projekt, framtida byggnadskreditiv, upptagande av ny skuldfinansiering och/eller finansiering från befintliga och framtida delägare i intresseföretag för projekten.

9. På sidan 47 och 48 i avsnittet "Kapitalstruktur och övrig finansiell information" under rubriken "Rörelsekapital" ska:

Det tredje stycket ersättas av följande text:

De kommande tolv månaderna uppgår Bolagets uppskattade rörelsekapitalbehov, inklusive finansiella åtaganden och redan förfallna skulder, till drygt 1 071 miljoner kronor.

Det fjärde stycket utgå.

Det femte stycket ersätts av följande text:

Bortsett från befintliga likvida medel (knappt 45 miljoner kronor), så planerar Bolaget att inbringa ytterligare rörelsekapital om total cirka 900 miljoner kronor genom följande (icke-överenskomna och icke-säkerställda) åtgärder:

Det femte stycket, andra punkten ersätts av följande text:

Ersättning från samarbetspartners för projektledning (cirka 26 miljoner kronor). Bolaget har starkt tilltro till att ytterligare rörelsekapital inkommer såsom ersättning från samarbetspartners för projektledning.

10. På sidan 49 i avsnittet *”Kapitalstruktur och övrig finansiell information”* under rubriken *”Väsentliga händelser efter den 30 september 2019”* ska det andra stycket ersättas av följande text:

Oscar Properties tillträdde inte marken i Projektet Gasklockan den 31 oktober 2019 som planerat på grund av meningsskiljaktigheter med motparten Stockholms stad. Den 29 november 2019 offentliggjorde Oscar Properties att Stockholms stad har meddelat att de häver avtalet avseende projektet Gasklockan.

11. På sidan 74 i avsnittet *”Legala frågor och övrig information”* under rubriken *”Väsentliga avtal – Markanvisnings- och exploateringsavtal”* ska det andra stycket utgå.

12. På sidan 77 i avsnittet *”Legala frågor och övrig information”* under rubriken *”Rättsliga förfaranden – Gasklockan”* ska nuvarande text ersättas av följande text:

Oscar Properties tillträdde inte marken i Projektet Gasklockan den 31 oktober 2019 som planerat på grund av meningsskiljaktigheter med motparten Stockholms stad. Den 29 november 2019 offentliggjorde Oscar Properties att Stockholms stad har meddelat att de häver exploateringsavtalet avseende projektet Gasklockan. Stockholms stad har förbehållit sig rätten att framföra skadeståndskrav mot Oscar Properties i anledning härav, men några konkreta skadeståndsanspråk har ej framförts av Stockholms stad. Bolaget gör en annan bedömning än Stockholm stad av exploateringsavtalet och dess giltighet, och det är Bolagets bedömning på grundval av extern legal rådgivning att Bolaget snarare kan ha rätt till kompensation för nedlagda kostnader.

OSCAR PROPERTIES HOLDING AB (PUBL)

08-510 607 70

Linnégatan 2

Box 5123

102 43 Stockholm