

Erbjudande till aktieägarna i Serneke Group AB (publ)

Detta dokument är (i) ett prospekt som har godkänts av Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i Europaparlamentets och rådets förordningar (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 (tillsammans med tillhörande delegerade förordningar och genomförandeförordningar och kompletteringar), samt (ii) en erbjudandehandling som, i enlighet med nedan, har godkänts av Finansinspektionen i enlighet med 2a kap. lagen (2006:451) om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden och 2a kap. lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument. Detta prospekt är giltigt i högst tolv månader efter prospektets godkännande den 11 maj 2023, förutsatt att Doxa Aktiebolag (publ) fullgör skyldigheten att enligt Europaparlamentets och rådets förordning 2017/1129 av den 14 juni 2017 (tillsammans med tillhörande delegerade förordningar och genomförandeförordningar och kompletteringar), om tillämpligt, tillhandahålla tillägg till detta prospekt i det fall omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter inträffar som kan påverka bedömningen av värdepapperen.

VIKTIG INFORMATION

Vissa definitioner

"Aktie" eller **"Doxaaktie"** avser aktie utgiven av Doxa Aktiebolag (publ).

"Vederlaget" avser det aktievederlag som aktieägare i Serneke erbjuds i form av sex (6) Doxaaktier för varje (1) B-aktie i Serneke som överläts till Doxa.

"Bolaget" eller **"Doxa"** avser, beroende på sammanhang, Doxa Aktiebolag (publ), ett eller flera dotterföretag till Doxa Aktiebolag (publ) eller den koncern i vilken Doxa Aktiebolag (publ) är moderbolag.

"Serneke" avser, beroende på sammanhang, SERNEKE Group AB (publ), ett eller flera dotterföretag till SERNEKE Group AB (publ) eller den koncern i vilken SERNEKE Group AB (publ) är moderbolag.

"Euroclear" avser Euroclear Sweden AB.

"First North" avser handelsplatsen First North Growth Market som drivs av Nasdaq Stockholm AB.

"Förvärvet" avser Doxas förvärv av Serneke i enlighet med Erbjudandet.

"Koncernen" avser den koncern vari Doxa är moderbolag.

"Nasdaq Stockholm" avser Nasdaq Stockholm AB eller den reglerade marknad det bolaget driver.

"Den Nya Koncernen" avser Koncernen efter genomfört Förvärv av Serneke.

"Nyemissionen" avser den apportemission av Doxaaktier som genomförs för att möjliggöra leverans av Vederlag enligt Erbjudandet.

"Prospektet" eller **"Erbjudandehandlingen"** avser detta prospekt vilket även uppfyller kraven på en erbjudandehandling enligt Takeover-regler för Nasdaq Stockholm och Nordic Growth Market NGM.

"SEK", "KSEK", "MSEK" och "MDSEK" avser svenska kronor, tusen svenska kronor, miljoner svenska kronor respektive miljarder svenska kronor.

Bakgrund

Doxa har den 25 april 2023 lämnat ett offentligt erbjudande ("**Erbjudandet**") till aktieägarna i Serneke att förvärva samtliga aktier i Serneke i enlighet med de villkor som anges i detta dokument.

Sernekes aktie är upptagen till handel på Nasdaq Stockholm som är en reglerad marknadsplats. Kollegiet för svensk bolagsstyrnings Takeover-regler för Nasdaq Stockholm och Nordic Growth Market NGM ("**Takeover-reglerna**") är således tillämpliga på Erbjudandet liksom på aktieägares accept av Erbjudandet.

Aktieägare i Serneke bör endast förlita sig på information i Prospektet och sådan information till vilken Doxa uttryckligen hänvisat. Doxa har inte bemyndigat någon att tillhandahålla aktieägare i Serneke annan eller kompletterande information utöver informationen i detta Prospekt. Informationen i detta Prospekt avses vara korrekt endast per dagen för Prospektet och det lämnas ingen försäkring om att den varit eller kommer att vara korrekt vid någon annan tidpunkt. Informationen i detta Prospekt lämnas endast med anledning av Erbjudandet och får inte förlitas på i något annat syfte. Om det sker väsentliga förändringar av information i detta Prospekt kommer sådana förändringar att offentliggöras i enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 om prospekt som ska offentliggöras när värdepapper erbjuds till allmänheten eller tas upp till handel på en reglerad marknad, och om upphävande av direktiv 2003/71/EG, Takeover-reglerna och tillämplig lag.

Informationen om Serneke på sidorna 34–35, 53–54, 56–60, 80–93 samt 96–99 är baserad på information som har offentliggjorts av Serneke och har granskats av Sernekes styrelse. Doxa garanterar därefter inte att informationen inkluderad i detta Prospekt avseende Serneke är korrekt eller fullständig och Doxa tar inget ansvar för att sådan information är korrekt eller fullständig.

Tillämplig lag och tvister

Svensk rätt är tillämplig på Prospektet, Erbjudandet och de avtal som ingås i samband med Erbjudandet. För Erbjudandet gäller även Takeover-reglerna och aktiemarknadsnämndens besked om tolkning och tillämpning av Takeover-reglerna. Tvist rörande, eller som uppkommer i anslutning till, Erbjudandet ska avgöras av svensk domstol exklusivt, med Malmö tingsrätt som första instans.

Finansinspektionens godkännande och Prospektets giltighet

Prospektet utgör ett prospekt och har godkänts av Finansinspektionen som behörig myndighet i enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 om prospekt som ska offentliggöras när värdepapper erbjuds till allmänheten eller tas upp till handel på en reglerad marknad, och om upphävande av direktiv 2003/71/EG ("**Prospekt-förordningen**"). Finansinspektionen godkänner enbart Prospektet i så måtto Prospektet uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i Prospektförordningen. Prospektet har upprättats som ett förenklat prospekt i enlighet med artikel 14 i Prospektförordningen. Godkännandet av Prospektet bör inte betraktas som något slags stöd för Doxa och bör inte heller betraktas som något slags stöd för kvaliteten av de värdepapper som avses i detta Prospekt. Aktieägare i Serneke bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i Doxas värdepapper.

Följande avsnitt i Prospektet innehåller information att inkluderas i en erbjudandehandling och har godkänts av Finansinspektionen i enlighet med 2 kap. lagen (2006:451) om offentliga uppköpererbjudanden på aktiemarknaden och 2 a kap. lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument; "*Erbjudande till aktieägarna i Serneke*", "*Bakgrund och motiv*", "*Villkor och anvisningar*", "*Doxas verksamhet*", "*Den Nya Koncernen*", "*Utväld finansiell information*", "*Proformaredovisning*", "*Revisors rapport avseende proforma*", "*Kompletterande finansiell information för Serneke*", "*Operationell och finansiell översikt för Serneke*", "*Legala frågor och kompletterande information*", "*Information om Serneke*", "*Utlåtande från KPMG*", "*Uttalande från styrelsen i Serneke*" och "*Vissa skattefrågor i Sverige*". Finansinspektionens godkännande innebär inte att Finansinspektionen garanterar att sakuppgifterna i Prospektet är riktiga eller fullständiga.

Prospektets distributionsområde

Distribution av detta Prospekt och deltagande i Erbjudandet är i vissa jurisdiktioner föremål för restriktioner i lag och andra regler. Bolaget har inte vidtagit och kommer inte att vidta några åtgärder för att tillåta ett erbjudande till allmänheten i några andra jurisdiktioner än Sverige. Erbjudandet riktar sig inte, vare sig direkt eller indirekt, till personer vars deltagande förutsätter ytterligare prospekt, registrering eller andra åtgärder än vad som följer av svensk rätt. Prospektet eller andra handlingar avseende Erbjudandet får inte distribueras i eller till något land där distribution eller Erbjudandet skulle förutsätta att några sådana åtgärder företas eller annars skulle strida mot tillämpliga lagar eller regleringar i sådant land. Inga värdepapper som omfattas av Erbjudandet har registrerats eller kommer att registreras enligt United States Securities Act från 1933 enligt dess nuvarande lydelse, och inte heller enligt någon motsvarande lag i någon delstat i USA, eller tillämplig lag i annat land. Erbjudandet omfattar inte och riktar sig inte till personer med hemvist i Australien, Brasilien, Färöarna, Förenade Arabemiraten, Hongkong, Indien, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Ryssland, Belarus, Schweiz, Saudiarabien, Singapore, Storbritannien, Sydafrika, Sydkorea, Taiwan eller USA eller i någon annan jurisdiktion där Erbjudandet eller distribution av Prospektet eller andra handlingar avseende Erbjudandet strider mot tillämpliga lagar eller regler eller förutsätter ytterligare prospekt, registrering eller andra åtgärder än de krav som följer av svensk rätt. Om någon söker acceptera Erbjudandet som ett resultat av att direkt eller indirekt ha överträtt dessa restriktioner kan accepten komma att lämnas utan avseende. Personer som mottar exemplar av Prospektet måste informera sig om och följa sådana restriktioner. Åtgärder i strid med restriktionerna kan utgöra brott mot tillämplig värdepapperslagstiftning. Som ett villkor för att få acceptera Erbjudandet kommer varje person som accepterar Erbjudandet, i vissa fall, bli ombedd att göra vissa utfästelser vilka Bolaget kommer att förlita sig på.

Presentation av finansiell information

Viss finansiell information har avrundats och annan information som presenteras i Prospektet har sammanfattats för att göra informationen lättillgänglig för läsaren. Följaktligen överensstämmer inte siffrorna i vissa kolumner exakt med angiven totalsumma. Förutom när så uttryckligen anges har ingen information i Prospektet granskats eller reviderats av Bolagets revisor.

Framåtriktad information

Prospektet innehåller viss framåtriktad marknadsinformation som återspeglar Bolagets aktuella syn på framtida händelser samt finansiell och operativ utveckling. Ord som "avses", "bedöms", "förväntas", "kan", "planerar", "uppskattar" och andra uttryck som innebär indikationer eller förutsägelser avseende framtida utveckling eller trender och som inte är grundade på historiska fakta, utgör framåtriktad information. Framåtriktad information är till sin natur förenad med såväl kända som okända risker och osäkerhetsfaktorer eftersom den är avhängig framtida händelser och omständigheter. Framåtriktad information utgör inte någon garanti avseende framtida resultat eller utveckling och verkligt utfall kan komma att väsentligen skilja sig från vad som uttalas i framåtriktad information.

Faktorer som kan medföra att Bolagets framtida resultat och utveckling avviker från vad som uttalas i framåtriktad information innefattar, men är inte begränsade till, de som beskrivs i avsnittet "Riskfaktorer". Framåtriktad information i detta Prospekt gäller endast per dagen för Prospektets offentliggörande. Bolaget lämnar inga utfästelser om att offentliggöra uppdateringar eller revideringar av framåtriktad information till följd av ny information, framtida händelser eller liknande omständigheter annat än vad som följer av tillämplig lagstiftning.

Prospektet innehåller viss information som har hämtats från tredje part, däribland viss historisk marknadsinformation. I det fall information har hämtats från tredje part ansvarar Bolaget för att informationen har återgivits korrekt. Såvitt Bolaget känner till har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra informationen felaktig eller missvisande i förhållande till de ursprungliga källorna. Bolaget har emellertid inte gjort någon oberoende verifiering av den information som lämnats av tredje part, varför fullständigheten eller riktigheten i den information som presenteras i Prospektet inte kan garanteras. Ingen tredje part enligt ovan har, såvitt Bolaget känner till, väsentliga intressen i Bolaget.

Prospektets tillgänglighet

Prospektet finns tillgängligt på Bolagets webbplats, (www.doxa.se/erbjudande), Swedbanks webbplats (www.swedbank.se/prospekt) och Finansinspektionens webbplats www.fi.se. Övrig information på Bolagets webbplats är inte införlivad i detta Prospekt och utgör inte en del av detta Prospekt i vidare mån än som framgår av detta Prospekt.

Innehåll

Sammanfattning	2	Kompletterande finansiell information för Serneke	53
Riskfaktorer	9	Operationell och finansiell översikt för Serneke	56
Erbjudande till aktieägarna i Serneke	15	Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information	61
Bakgrund och motiv	19	Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden	64
Villkor och anvisningar	22	Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer	69
Marknadsöversikt	26	Bolagsstyrning	74
Doxas verksamhet	30	Legala frågor och kompletterande information	76
Översikt över Serneke	34	Information om Serneke	80
Den nya koncernen	36	Utlåtande från KPMG	94
Utvald finansiell information	39	Uttalande från styrelsen i Serneke	96
Proformaredovisning	42	Vissa skattefrågor i Sverige	100
Revisors rapport avseende proforma	50	Adresser	103

Erbjudandet i sammandrag

Erbjudandepris

Doxa erbjuder samtliga aktieägare i Serneke att, såsom betalning för varje (1) B-aktie i Serneke erhålla sex (6) aktier i Doxa.

Viktiga datum

Acceptfrist	12 maj–2 juni 2023
Offentliggörande av utfall	5 juni 2023
Beräknad dag för utbetalning av Vederlag	9 juni 2023

Information om aktierna i Doxa:

Handelsplats:	First North
ISIN-kod för Doxa-aktien:	SE0005624756
Kortnamn (ticker):	DOXA

Finansiell kalender för Doxa

Delårsrapport jan–jul 2023	18 juli 2023
Delårsrapport jan–sept 2023	27 oktober 2023
Bokslutskommuniké 2023	15 februari 2024

Sammanfattning

INLEDNING OCH VARNINGAR

Introduktion och varningar	Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till Prospektet. Varje beslut om att investera i värdepapperen bör baseras på en bedömning av hela Prospektet från investerarens sida. Investeraren kan förlora hela eller delar av det investerade kapitalet. Om yrkande avseende uppgifterna i Prospektet anförs vid domstol, kan den investerare som är kärande i enlighet med medlemsstaternas nationella lagstiftning bli tvungen att svara för kostnaderna för översättning av Prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds. Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av Prospektet eller om den inte, tillsammans med de andra delarna av Prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i sådana värdepapper.
Emittenten	Doxa Aktiebolag (publ), org. nr 556301-7481, med adress Hyllie Stationstorg 2, 215 32 Malmö. LEI-kod 529900M00QZG3C24PX08. Aktiens kortnamn (ticker) är DOXA med ISIN-kod SE0005624756.
Behörig myndighet	Finansinspektionen är behörig myndighet och ansvarig för godkännande av detta Prospekt. Finansinspektionens besöksadress är Brunnsgatan 3, 111 38 Stockholm. Postadress: Box 7821, 103 97 Stockholm. Telefonnummer: +46 (0)8 408 980 00. Webbplats: www.fi.se. Detta Prospekt godkändes av Finansinspektionen den 11 maj 2023.

NYCKELINFORMATION OM EMITTENTEN

Vem är emittent av värdepapperen?

Information om emittenten	Emittenten av värdepapperen är Doxa Aktiebolag (publ), org. nr 556301-7481. Bolaget har sitt säte i Malmö. Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag bildat i Sverige som regleras av aktiebolagslagen (2005:551). Bolagets LEI-kod är 529900M00QZG3C24PX08.
Emittentens huvudverksamhet	Doxa är ett affärsdrivet investmentbolag inom fastighetssektorn som äger och förvaltar fastigheter och fastighetsbolag. Doxa har ett geografiskt fokus på södra Sverige och ett kommersiellt fokus på värdeskapande genom aktiv förvaltning av varje investering. Doxa är därmed inte fokuserat på eller låst till ett specifikt fastighetssegment vilket ger dels en möjlighet att agera utefter förändrade omständigheter, dels en naturlig diversifiering. Doxa Aktiebolag är moderbolag i Koncernen som består av 21 dotterbolag och intressebolag.

Emittentens större aktieägare	Såvitt Bolaget känner till har nedan angivna aktieägare i tabellen ett direkt eller indirekt innehav som motsvarar fem procent eller mer av antalet aktier eller röster i Bolaget per dagen för detta Prospekt. Såvitt Bolaget känner till kontrolleras inte Bolaget direkt eller indirekt av någon enskild person. <table><tr><th>Aktieägare</th><th>Antal aktier</th><th>Kapital %</th><th>Röster %</th></tr><tr><td>Agartha AB*</td><td>53 000 054</td><td>17,96</td><td>17,96</td></tr><tr><td>Malmö Bra Bostad AB**</td><td>49 000 000</td><td>16,60</td><td>16,60</td></tr><tr><td>Bergendahl & Son AB</td><td>29 500 000</td><td>10,00</td><td>10,00</td></tr><tr><td>Futur Pension</td><td>18 226 208</td><td>6,18</td><td>6,18</td></tr><tr><td>Övriga aktieägare</td><td>145 365 691</td><td>49,26</td><td>49,26</td></tr><tr><td>Totalt</td><td>295 091 953</td><td>100</td><td>100</td></tr></table> * Agartha AB ägs till fullo av Greg Dingizian. ** Malmö Bra Bostad AB är närstående till Nina Ulvinen Nilsson.				Aktieägare	Antal aktier	Kapital %	Röster %	Agartha AB*	53 000 054	17,96	17,96	Malmö Bra Bostad AB**	49 000 000	16,60	16,60	Bergendahl & Son AB	29 500 000	10,00	10,00	Futur Pension	18 226 208	6,18	6,18	Övriga aktieägare	145 365 691	49,26	49,26	Totalt	295 091 953	100	100
Aktieägare	Antal aktier	Kapital %	Röster %																													
Agartha AB*	53 000 054	17,96	17,96																													
Malmö Bra Bostad AB**	49 000 000	16,60	16,60																													
Bergendahl & Son AB	29 500 000	10,00	10,00																													
Futur Pension	18 226 208	6,18	6,18																													
Övriga aktieägare	145 365 691	49,26	49,26																													
Totalt	295 091 953	100	100																													
Viktigaste administrerande direktörer	Bolagets styrelse består av Per Ekelund (ordförande), Greg Dingizian, Nina Nilsson Ulvinen, Jacob Karlsson, Peter Strand och Lena Grimslätt. Bolagets ledningsgrupp består av Victor Persson (verkställande direktör), Patrik Melin (ekonomichef) och Mikael Ahlborn (fastighetschef).																															
Revisor	Bolagets oberoende revisor är revisionsbolaget Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB. Carl Fogelberg är huvudansvarig revisor. Sernekes oberoende revisor är revisionsbolaget PricewaterhouseCoopers AB. Ulrika Ramsvik är huvudansvarig revisor.																															

Finansiell nyckelinformation

Utvald finansiell information i sammandrag	Utvalda resultaträkningsposter				
		<i>Oreviderad</i>	<i>Oreviderad</i>	<i>Reviderad</i>	<i>Reviderad</i>
		1 jan–31 mars 2023	1 jan–31 mars 2022	jan–dec 2022	jan–dec 2021
	MSEK				
	Rörelsens intäkter	–20,9	0,5	–5,0	121,3
	Rörelsens kostnader	–10,5	–14,5	–40,8	–44,8
	Resultat före skatt	–27,6	–14,0	–39,9	76,3
	Periodens resultat	–27,6	–7,0	–39,9	76,2
	Utvalda balansräkningsposter				
		<i>Oreviderad</i>	<i>Oreviderad</i>	<i>Reviderad</i>	<i>Reviderad</i>
		1 jan–31 mars 2023	1 jan–31 mars 2022	jan–dec 2022	jan–dec 2021
	MSEK				
	Summa tillgångar	1 761,9	1 860,9	1 787,6	878,8
	Summa skulder	20,1	87,3	18,2	9,0
	Eget kapital	1 741,8	1 773,6	1 769,4	869,8

Utvald finansiell information i sammandrag, forts.	Utvalda kassaflödesposter			
	<i>Oreviderad</i> 1 jan–31 mars 2023	<i>Oreviderad</i> 1 jan–31 mars 2022	<i>Reviderad</i> jan–dec 2022	<i>Reviderad</i> jan–dec 2021
MSEK				
Kassaflöde från den löpande verksamheten	–8,2	–20,2	–38,5	–18,6
Kassaflöde från investeringsverksamheter	31,2	–66,8	–267,3	–392,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0,0	348,6	350,7	422,1
Periodens kassaflöde	23,0	261,6	44,9	10,6
Likvida medel vid periodens utgång	83,0	276,7	60,0	15,1
Informationen ovan har hämtats från Doxas reviderade finansiella rapporter för räkenskapsåren som avslutades den 31 december 2021 och 2022 samt för den oreviderade delårsrapporten för perioden 1 januari–31 mars 2023, vilka har införlivats genom hänvisning i Prospektet.				
Utvald proforma-redovisning i sammandrag	Utvald proformaredovisning			
	Den finansiella proformainformationen har sammanställts av Doxas styrelse och presenterar den hypotetiska påverkan som Doxas förvärv och finansiering av Serneke skulle kunna haft på Doxas: • konsoliderade resultaträkning avseende perioden 1 januari 2022–31 december 2022 som om transaktionerna hade skett den 1 januari 2022, och • på den konsoliderade balansräkningen per den 31 december 2022 om transaktionen genomförts denna dag. Utvalda resultaträkningsposter från proformaredovisningen för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2022:			
	Proformaresultaträkning			
	<i>Reviderad</i> Doxa 2022	<i>Oreviderad</i> Serneke 2022	<i>Oreviderad</i> Summa proforma- justeringar 2022	<i>Oreviderad</i> Doxa, proforma 2022
MSEK				
Rörelsens intäkter	–5,0			–5,0
Rörelsens kostnader	–40,8			–40,8
Resultat före skatt	–39,9			–39,9
Årets resultat	–39,9			–39,9

Utvald proforma-redovisning i sammandrag, forts.	Utvalda balansräkningsposter från proformaredovisningen för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2022:			
	Proformabalansräkning			
		<i>Reviderad</i>	<i>Oreviderad</i>	<i>Oreviderad</i>
		Doxa	Serneke	Summa proforma-justeringar
	MSEK	2022	2022	2022
Utvald finansiell information i sammandrag för Serneke	Summa eget kapital	1 769,4		1 020,0
	Summa skulder	18,2		18,2
	Summa tillgångar	1 787,6		1 020,0
				2 807,6
	Utvalda resultaträkningsposter			
		<i>Reviderad</i>	<i>Reviderad</i>	<i>Reviderad</i>
	MSEK	jan-dec 2022	jan-dec 2021	jan-dec 2020
	Bruttoresultat	58	391	-347
	Rörelseresultat	-109	235	-414
	Resultat efter finansiella poster	-217	256	-502
	Periodens resultat	-233	349	-358
	Utvalda balansräkningsposter			
		<i>Reviderad</i>	<i>Reviderad</i>	<i>Reviderad</i>
	MSEK	jan-dec 2022	jan-dec 2021	jan-dec 2020
	Summa tillgångar	7 113	6 914	5 992
	Summa långfristiga skulder	1 985	740	1 058
	Summa kortfristiga skulder	2 876	3 707	2 988
	Eget kapital	2 252	2 467	1 946
	Utvalda kassaflödesposter			
		<i>Reviderad</i>	<i>Reviderad</i>	<i>Reviderad</i>
	MSEK	jan-dec 2022	jan-dec 2021	jan-dec 2020
	Kassaflöde från den löpande verksamheten	-696	115	-352
	Kassaflöde från investeringsverksamheten	-44	20	-20
	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	417	206	444
	Periodens kassaflöde	-323	341	72
	Likvida medel vid periodens utgång	252	575	234

Specifika nyckelrisker för emittenten**Väsentliga riskfaktorer specifika för emittenten**

Huvudsakliga risker relaterade till Doxa består av:

Risker relaterade till värderingar av fastigheter och innehav

Doxa är ett investmentbolag inom fastighetsbranschen och äger fastigheter genom sina portföljbolag. Doxas portföljbolag och därmed dess fastighetsbestånd redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Såväl fastighets- som marknadsspecifika försämringar kan föranleda att värdet på Bolagets fastigheter och portföljbolag sjunker.

Minskade hyresintäkter och/eller högre vakansgrader

Hyresintäkter och vakanser påverkas av tillväxten i svensk ekonomi samt tillväxten på regional eller lokal nivå där Doxa verkar. Risken för hyresförluster och vakanser är även relaterade till hyresgäst- och avtalsstrukturen samt utvecklingen av marknadshyror.

Bolagets investeringsstrategi

Doxas strategi innefattar att Bolaget ska vara ett opportunistiskt och transaktionsintensivt fastighetsbolag. Bolagets möjligheter att genomföra förvärv är beroende av den aktuella marknadssituationen och möjligheterna kan komma att begränsas från tid till annan av utbudet av kommersiella fastigheter till försäljning.

Risker relaterade till förvärv, avyttringar och andra transaktionsrelaterade risker

Doxas direkt och indirekt ägda fastighetsportfölj utgör Bolagets viktigaste tillgångar och förvärv av fastigheter och fastighetsrelaterade tillgångar är en väsentlig del av Doxas verksamhet. Doxas möjligheter att sälja delar av sitt fastighetsbestånd och fastighetsrelaterade tillgångar på fördelaktiga villkor är beroende av utvecklingen på fastighets- och transaktionsmarknaden.

Makroekonomiska faktorer har stor påverkan på fastighetsmarknaden

Tillväxten i ekonomin påverkar sysselsättningsgraden som är en viktig faktor för bland annat efterfrågan på fastigheter och hyresgästers betalningsförmåga. En negativ konjunkturutveckling skulle kunna ha en negativ effekt på Doxas verksamhet, finansiella ställning och resultat. Inflation påverkar Bolagets fastighetskostnader och förändringar i ränta och inflation påverkar avkastningskraven och därmed fastigheternas marknadsvärden.

Oförmåga att rekrytera och bibehålla kvalificerad personal och ledande befattningshavare

Doxas organisation är relativt liten och består till stor del av medarbetare med bakgrund i olika delar av fastighetsbranschen. Bolaget är till viss del beroende av dessa nyckelpersoner särskilt då en stor del av Bolagets transaktionsverksamhet bygger på korta beslutsprocesser, nära relationer med olika marknadsaktörer och en god kännedom och kunskap om de fastighetskategorier och geografiska områden inom vilka Bolaget verkar.

Konkurrensutsatt marknad

Doxa är verksam inom fastighetsbranschen, vilken präglas av betydande konkurrens. Om Doxa inte kan konkurrera framgångsrikt kan det negativt påverka Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

NYCKELINFORMATION OM VÄRDEPAPPEREN

Värdepapperens viktigaste egenskaper

Värdepapper som erbjuds och tas upp till handel på Nasdaq First North Growth Market	Aktier i Doxa Aktiebolag (publ), org. nr 556301-7481, med kortnamn (ticker) DOXA och ISIN-kod SE0005624756.
Antal emitterade värdepapper	Per denna dag för Prospektet har Bolaget emitterat 295 091 953 aktier. Samtliga aktier är denominerade i SEK och varje aktie har ett kvotvärde om 0,50 SEK. Aktierna i Bolaget har emitterats i enlighet med svensk rätt. Samtliga emitterade aktier är fullt betalda och fritt överlåtbara.
Rättigheter som sammanhänger med värdepapperen	Aktieägarna har företrädesrätt vid teckning av nya aktier, teckningsoptioner och konvertibler såvida bolagsstämman, eller styrelsen efter bolagsstämmans bemyndigande, inte beslutar om apport-, kvittnings- eller nyemission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Inga begränsningar föreligger avseende aktiernas överlåtbarhet. I händelse av en eventuell likvidation, inlösen eller konvertering har samtliga aktier samma prioritet. Alla aktier har lika rätt till utdelning.
Utdelningspolicy	Doxa är ett tillväxtbolag där genererade vinstmedel planeras avsättas till utveckling av verksamheten. Mot denna bakgrund beräknar inte Bolaget lämna någon utdelning under de närmast följande åren men i framtiden när Bolagets resultat och finansiella ställning så medger, kan aktieutdelning bli aktuell. Bolaget har därmed för närvarande ingen utdelningspolicy. Sernekes långsiktiga utdelningspolicy är att dela ut 30 till 50 procent av nettoresultatet efter skatt för föregående räkenskapsår. På årsstämman den 3 maj 2023 beslutades att inte göra någon utdelning till aktieägarna.

Var kommer värdepapperen att handlas?

Upptagande till handel	Bolagets aktier är upptagna till handel på Nasdaq First North Growth Market. Första handelsdag för aktierna som emitteras som aktievederlag i Erbjudandet beräknas inträffa omkring den 9 juni 2023.
-------------------------------	--

Vilka nyckelrisker är specifika för värdepapperen?

Väsentliga riskfaktorer specifika för värdepapperen	Huvudsakliga risker relaterade till aktierna i Doxa består av: Framtida emissioner kan påverka aktiernas värde negativt och leda till utspädning Doxa har historiskt delvis finansierat sin verksamhet genom nyemissioner av aktier och kan även i framtiden komma att genomföra aktiekapitalökningar genom företrädesemissioner eller riktade emissioner vilket kan leda till en utspädning av ägandet för aktieägare som inte deltar. Utdelning Styrelsen i Doxa har meddelat att utdelning inte kommer att föreslås förrän stabil lönsamhet har uppnåtts. Om utdelning inte betalas finns en risk för att aktien blir mindre attraktiv för investerare vilket kan leda till sämre möjlighet för aktieägare att omsätta sitt aktieinnehav.
--	---

NYCKELINFORMATION OM ERBJUDANDET OCH VÄRDEPAPPER I ALLMÄNHET
På vilka villkor och enligt vilken tidplan kan jag investera i detta värdepapper?

Allmänna villkor för Erbjudandet	Vid tidpunkten för offentliggörandet av Erbjudandet den 25 april 2023, värderade Erbjudandet samtliga aktier i Serneke till cirka 1 020 MSEK. Doxa erbjuder samtliga aktieägare i Serneke att, såsom betalning för varje (1) B-aktie i Serneke erhålla sex (6) aktier i Doxa.
Förväntad tidplan för Erbjudandet	Acceptfristen för Erbjudandet inleds den 12 maj 2023 och avslutas den 2 juni 2023. Förutsatt att acceptfristen avslutas den 2 juni 2023 förväntas utbetalning av Vederlaget komma att påbörjas omkring den 9 juni 2023. Fullföljandet av Erbjudandet är villkorat bland annat av att Erbjudandet accepteras i sådan utsträckning att Doxa blir ägare till motsvarande mer än 90 procent av samtliga utestående aktier i Serneke.
Utspädningseffekt	Doxa kommer att emittera högst 170 284 230 aktier som Vederlag i Erbjudandet, vilket innebär en utspädning om cirka 36,6 procent av aktiekapital och rösterna i Bolaget.
Kostnader	De totala kostnaderna, avgifterna och utgifterna för Bolaget med anledning av Erbjudandet beräknas uppgå till cirka 15 MSEK.

Varför upprättas detta prospekt?

Bakgrund och motiv	Detta Prospekt upprättas med anledning av att Doxa den 25 april 2023 lämnat ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Serneke att överlåta samtliga aktier utgivna av Serneke till Doxa i utbyte mot nyemitterade aktier i Doxa. Det föreslagna förvärvet av Serneke förväntas skapa betydande värde för samtliga intressenter. Framför allt finns det tydliga samordningsvinster med att kombinera Doxas kassaflödesgenererande portfölj med Sernekens landbank och projektutvecklingsportfölj – främst ur ett riskspridnings- och finansieringsperspektiv. Bolagens omfattande kompetens inom fastighetsförvaltning, transaktioner och projektutveckling kompletterar och stärker varandra väl. Doxas styrelse och ledning är övertygade om att ett förvärv av Serneke kommer att skapa en starkare gemensam plattform med förbättrade möjligheter för tillväxt och värdeskapande från bland annat kunskapsutbyte, då båda organisationerna har god erfarenhet av projektutveckling.
Intressekonflikter	Bolaget har anlitat Swedbank AB (publ) som finansiell rådgivare och Fredersen Advokatbyrå som legal rådgivare i samband med Erbjudandet. Ingen av dessa rådgivare har ett intresse i Erbjudandet eller äger aktier i Bolaget eller dess dotterbolag eller har ingått avtal med större aktieägare i Bolaget. Var och en av dessa rådgivare kommer erhålla sedvanlig ersättning för sin rådgivning i samband med Erbjudandet.

Riskfaktorer

I detta avsnitt beskrivs de riskfaktorer och viktiga omständigheter som anses väsentliga för Doxas verksamhet och framtida utveckling. Riskfaktorerna hänför sig till Bolagets bransch, marknad och verksamhet, och omfattar vidare risker relaterade till Bolagets finansieringsavtal, legala-, regulatoriska- och bolagsstyrningsfrågor, risker relaterade till aktierna samt riskfaktorer kopplade till Erbjudandet. Bedömningen av väsentligheten av varje riskfaktor är baserad på sannolikheten för dess förekomst och dess förväntade negativa effekter. I enlighet med Prospektförordningen är de riskfaktorer som anges nedan begränsade till sådana risker som är specifika för Bolaget och/eller aktierna och väsentliga för att fatta ett välgrundat investeringsbeslut.

Beskrivningen nedan är baserad på tillgänglig information per dagen för denna Erbjudandehandling. Riskfaktorerna presenteras i inbördes ordning baserat på Bolagets bedömning av riskernas sannolikhet att inträffa.

Risker relaterade till bolagets verksamhet och bransch

Risker relaterade till värderingar av fastigheter och innehav

Doxa är ett investmentbolag inom fastighetsbranschen och äger fastigheter genom sina portföljbolag. Doxas portföljbolag och därmed dess fastighetsbestånd redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Värdet på fastigheterna påverkas inte endast av utbud och efterfrågan på marknaden utan av ett flertal andra faktorer, dels fastighetsspecifika faktorer såsom uthyrningsgrad, hyresnivå och driftskostnader, dels marknadsspecifika faktorer såsom direktavkastningskrav och kalkylräntor härledda ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Såväl fastighets- som marknadsspecifika försämringar kan föranleda att värdet på Bolagets fastigheter sjunker, vilket framför allt skulle kunna få en negativ effekt på Doxas resultat genom nedskrivningar av portföljbolagens värde i Bolagets balansräkning. Ett försämrat resultat skulle i sin tur påverka Bolagets finansiella ställning negativt och därmed förmågan att bedriva verksamheten i enlighet med Bolagets strategi.

Doxa bedömer sannolikheten för att risken förverkligas som medelhög med en hög negativ effekt om risken realiserar.

Minskade hyresintäkter och/eller högre vakansgrader

Såväl hyresnivåer som vakanser påverkas i hög grad av tillväxten i svensk ekonomi i stort men också av tillväxten på regional och lokal nivå där Doxa verkar. Risken för hyresförluster och vakanser är även

relaterad till hyresgäst- och avtalsstrukturen. Exempelvis kan en koncentration av hyresgäster till ett fåtal större parter ge upphov till en ökad exponering, särskilt om Doxa inte lyckas teckna hyresavtal med differentierade löptider. Om hyresgästerna inte, till exempel i samband med en konkurs, fullgör sina förpliktelser enligt hyresavtal kan det även leda till en ökad vakansgrad med lägre fastighetsvärden som följd. Om en eller flera av Doxas viktigare hyresgäster inte förnyar eller förlänger sina hyresavtal när de löpt ut kan det leda till minskade hyresintäkter och/eller högre vakansgrader om inte Doxa kan få motsvarande intäkter från nya hyresgäster. Den generella hyresnivåriskn är hänförlig till utvecklingen av aktuella marknadshyror. En långvarig nedåtgående trend för marknadshyror påverkar Bolagets hyresintäkter negativt och en lågkonjunktur ökar risken för större vakanser i portföljen. När en vakans uppstår kan det medföra kostnader för anpassning av lokalen för en ny hyresgäst samt en risk för att vakansen blir långvarig. Dessa risker skulle framför allt kunna få en negativ effekt på Doxas resultat och balansomslutning genom sänkta värderingar av Doxas portföljinnehav. Ett försämrat resultat skulle i sin tur påverka Bolagets finansiella ställning negativt och därmed förmågan att bedriva verksamheten i enlighet med Bolagets strategi.

Doxa bedömer sannolikheten för att risken förverkligas som medelhög med en hög negativ effekt om risken realiserar.

Bolagets investeringsstrategi

Doxas strategi innefattar att Doxa ska vara ett opportunistiskt och transaktionsintensivt investmentbolag inom fastighetssektorn. För att förvärv ska kunna genomföras krävs att lämpliga investeringsobjekt kan identifieras och att dessa finns till salu på rimliga prisnivåer. Bolagets möjligheter att genomföra förvärv är därför beroende av den aktuella marknadssituationen och möjligheterna kan komma att begränsas från tid till annan av det rådande utbudet av kommersiella fastigheter till försäljning. En brist på attraktiva förvärvsobjekt, eller en ökad konkurrens om dessa, utgör en risk för att Bolagets strategi inte kan implementeras fullt ut, vilket skulle kunna få en negativ effekt på Doxas verksamhet.

En del i Bolagets opportunistiska strategi innefattar att kunna tillvarata särskilt komplexa investeringsmöjligheter och att ha en kort beslutsprocess, vilket i vissa fall kan leda till ett ökat risktagande. Om Doxa gör en felbedömning av till exempel marknaden eller en fastighets eller ett geografiskt områdes potential kan detta medföra att Bolagets strategi misslyckas. Om Bolaget genomför dåliga investeringar skulle detta kunna få en negativ effekt på Doxas resultat då Bolaget tvingas skriva ner värdet på innehavet kopplat till dessa investeringar. Nedskrivningar av Bolagets tillgångar påverkar Doxas resultat negativt vilket i sin tur påverkar Bolagets finansiella ställning negativt och därmed förmågan att bedriva verksamheten i enlighet med Bolagets strategi.

Doxa bedömer sannolikheten för att risken förverkligas som medelhög med en hög negativ effekt om risken realiserar.

Risker relaterade till förvärv, avyttringar och andra transaktionsrelaterade risker

Doxas direkt och indirekt ägda fastighetsportfölj utgör Bolagets viktigaste tillgångar och förvärv av fastigheter och fastighetsrelaterade tillgångar är en väsentlig del av Doxas verksamhet. Sådana transaktioner är förenade med risker och osäkerheter. Förvärv av fastigheter är exempelvis förenade med osäkerhet beträffande hantering av hyresgäster, oförutsedda kostnader för miljösanering, ombyggnad och hantering av tekniska problem, myndighetsbeslut samt uppkomsten av tvister relaterade till förvärvet eller fastighetens skick. Sådana osäkerheter kan resultera i förseningar eller ökade eller oförväntade kostnader för transaktionen och att den förvärvade fastighetens värde därför blir lägre än förväntat.

Doxas möjligheter att sälja delar av sitt fastighetsbestånd och fastighetsrelaterade tillgångar på

fördelaktiga villkor är beroende av utvecklingen på fastighets- och transaktionsmarknaden. Om Doxa skulle tvingas att sälja delar av sitt fastighetsbestånd eller fastighetsrelaterade tillgångar för att finansiera verksamheten finns risk för att Doxa inte lyckas genomföra sådana försäljningar till fördelaktiga villkor eller överhuvudtaget. I händelse av att Doxa skulle tvingas sälja hela eller delar av sitt fastighetsbestånd eller fastighetsrelaterade tillgångar, till exempel om Bolagets kreditgivare skulle realisera ställda säkerheter, är det sannolikt att försäljningspriset skulle understiga det pris som Doxa skulle erhålla vid en framtida försäljning. Om någon av ovanstående risker kopplade till Bolagets förvärv eller avyttringar av fastigheter och fastighetsrelaterade tillgångar materialiseras skulle detta kunna få en negativ effekt på Doxas resultat genom ökade kostnader och nedskrivningar av tillgångar i Bolagets balansräkning. I det fall risken materialiseras skulle detta också kunna påverka likviditeten i portföljbolag som inte kan avyttra fastigheter och innebära en försämrad creditsituation för Bolaget som kan komma att bryta mot kreditkovenanter till följd av nedvärderingar av portföljbolagens tillgångar. Detta medför i sin tur en försämrad finansiell ställning för Bolaget och därmed en försämrad förmåga att bedriva verksamheten i enlighet med Bolagets strategi.

Doxa bedömer sannolikheten för att risken förverkligas som medelhög med en hög negativ effekt om risken realiserar.

Makroekonomiska faktorer har stor påverkan på fastighetsmarknaden

Fastighetsbranschen i allmänhet, och därmed Doxa, påverkas i hög grad av makroekonomiska faktorer som konjunkturutveckling, inflation och eventuell deflation, tillväxt, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur samt befolkningsstruktur. Tillväxten i ekonomin påverkar sysselsättningsgraden som är en viktig faktor för bland annat efterfrågan på fastigheter och hyresgästers betalningsförmåga. En negativ konjunkturutveckling med bland annat minskad sysselsättning alternativt en kraftigt ökad inflationstakt eller deflation skulle kunna ha en negativ effekt på Doxas verksamhet, finansiella ställning och resultat. Inflationen påverkar också Bolagets fastighetskostnader. Utöver detta påverkar förändringar i ränta och inflation även avkastningskraven och därmed fastigheternas marknadsvärden. Högre vakansgrad, högre räntor, ökade kostnader samt lägre hyresnivåer skulle framför allt kunna få en negativ effekt på Doxas resultat och balansomslutning genom

sänkta värderingar av Doxas portföljinnehav. Ett försämrat resultat skulle i sin tur påverka Bolagets finansiella ställning negativt och därmed förmågan att bedriva verksamheten i enlighet med Bolagets strategi.

Doxa bedömer sannolikheten för att risken förverkligas som medelhög med en medelhög negativ effekt om risken realiserar.

Oförmåga att rekrytera och bibehålla kvalificerad personal och ledande befattningshavare

Doxas organisation är relativt liten och består till stor del av medarbetare med bakgrund i olika delar av fastighetsbranschen. Genom sin erfarenhet har nyckelpersoner inom organisationen byggt upp både en god kännedom om, och goda relationer med, fastighetsmarknaden. Bolaget är därför till viss del beroende av dessa nyckelpersoner, särskilt eftersom en stor del av Bolagets transaktionsverksamhet bygger på korta beslutsprocesser, nära relationer med olika marknadsaktörer och en god kännedom och kunskap om de fastighetskategorier och geografiska områden inom vilka Bolaget verkar. Doxas framtida utveckling är därför i hög grad beroende av koncernledningens och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang. Det är väsentligt för Doxa att kunna behålla och fortsätta motivera tongivande medarbetare samt att kunna rekrytera, behålla och utveckla andra kvalificerade ledande befattningshavare och nyckelanställda. Om nyckelpersoner lämnar Bolaget och lämpliga och erfarna efterträdare inte kan rekryteras skulle detta kunna få en negativ effekt på Doxas verksamhet och förmåga att driva igenom Bolagets affärsstrategi. I det fall risken materialiseras skulle detta också kunna innebära en negativ påverkan på Bolagets finansiella ställning och resultat genom ökade kostnader till följd av nyrekryteringar och eventuella kostnader för extern personal som kan fylla kompetensgap under övergångsperioder.

Doxa bedömer sannolikheten för att risken förverkligas som låg med en medelhög negativ effekt om risken realiserar.

Konkurrensutsatt marknad

Doxa är verksam inom fastighetsbranschen, vilken präglas av betydande konkurrens. Bland noterade konkurrenter i kategorin investmentbolag finns främst Fastator och bland nordiska aktörer inom private equity som är inriktade på fastigheter finns konkurrerande bolag som exempelvis NIAM, Genesta och NREP. Fastighetsbolag i olika storlekar, exempelvis Castellum, Balder, Nyfosa och Platzer, konkurrerar

med Doxa genom att aktivt genomföra förvärv som kompletterar deras befintliga verksamhet.

Doxas konkurrenskraft är bland annat beroende av dess förmåga att förvärva intressanta fastighetsbolag eller fastigheter i attraktiva lägen, attrahera och behålla hyresgäster, förutse förändringar och trender i branschen och att snabbt anpassa sig till, till exempel, nuvarande och framtida marknadsbehov. Det finns en risk att konkurrenterna har större finansiella resurser än Doxa, bättre kapacitet att stå emot nedgångar på marknaden, bättre tillgång till potentiella förvärvsobjekt, kan konkurrera mer effektivt och reagera snabbare på förändringar på de lokala marknaderna. Dessutom kan konkurrenterna ha en högre tolerans för lägre avkastningskrav och mer effektiva teknikplattformar. Vidare kan Doxa behöva ådra sig ytterligare investeringskostnader för att hålla sina fastigheter konkurrenskraftiga i förhållande till konkurrenters fastigheter. Om Doxa inte kan konkurrera framgångsrikt kan det negativt påverka Bolagets förmåga att bedriva verksamheten i enlighet med Bolagets strategi.

Doxa bedömer sannolikheten för att risken förverkligas som låg med en medelhög negativ effekt om risken realiserar.

Legala och regulatoriska

Skattemässiga risker

Doxas verksamhet påverkas av vid var tid gällande skatteregler och förändringar av dessa regler får således effekter för Doxa. Förändringar av fastighets-skatten och andra skatter såsom bolagsskatt, mer-värdesskatt, stämpelskatt och andra pålagor skulle kunna ha en negativ inverkan på Doxas verksamhet och resultat. Hanteringen av skatterättsliga frågor inom Doxa baseras på tolkningar av gällande relevant skattelagstiftning, praxis på skatteområdet och andra skatteföreskrifter samt ställningstaganden från Skatteverket. Vidare inhämtar Doxa regelbundet råd från oberoende skatteexperter i dessa frågor. Om Doxas tolkning av skattelagstiftning, praxis på skatteområdet och andra skatteföreskrifter eller dess tillämplighet är felaktig, eller om gällande lagar, praxis, föreskrifter eller tolkningar av dessa eller den administrativa praxisen i förhållande till dessa förändras, inklusive ändringar med retroaktiv verkan, kan Doxas tidigare och nuvarande hantering av skattefrågor ifrågasättas. Om skattemyndigheter med framgång gör gällande sådana anspråk, kan detta leda till en ökad skattekostnad för Doxa, inklusive skattetillägg och ränta.

Doxa bedömer sannolikheten för att risken förverkligas som låg med en medelhög negativ effekt på Doxas rörelseresultat om risken realiserar.

Miljörisk

Fastighetsförvärv, vilket är en viktig del av Doxas löpande verksamhet och strategi, medför en risk för förvärv av förorenade fastigheter. Utgångspunkten för ansvaret avseende föroreningar och andra miljöskador är enligt gällande miljölagstiftning att verksamhetsutövaren, nuvarande och tidigare, bär ansvaret. Doxa bedriver ingen verksamhet som är tillståndspliktig enligt miljöbalken. Det kan dock finnas, eller tidigare kan ha funnits, hyresgäster på fastigheterna som ägs direkt eller indirekt av Bolaget som bedriver verksamhet som kräver tillstånd i enlighet med miljöbalken. Det kan inte uteslutas att befintliga eller tidigare bedrivna verksamheter på fastigheterna skulle kunna föranleda miljörisker som väsentligen skulle kunna påverka Doxa negativt och även leda till svårigheter att avyttra den ifrågavarande fastigheten. Således finns det en risk att Doxa skulle åläggas att bekosta marksanering eller avhjälpande, vilket skulle kunna leda till ökade kostnader och därmed framför allt påverka Bolagets resultat negativt.

Doxa bedömer sannolikheten för att risken förverkligas som låg med en medelhög negativ effekt om risken realiserar.

Twister

Doxa är inte inblandat i någon rättslig tvist eller ett skiljeförfarande som har, eller har haft, betydande effekter på Bolagets finansiella ställning eller lönsamhet. Bolaget känner inte heller till några omständigheter som skulle kunna leda till att en rättslig tvist eller ett skiljeförfarande skulle kunna uppkomma. Det finns däremot risk att Bolaget kan komma att bli inblandat i sådana tvister i framtiden vilket skulle kunna innebära ökade kostnader för Bolaget som skulle kunna försämra Bolagets resultat och finansiella ställning. En tvist skulle även kunna bli resurskrävande för Bolaget vilket skulle kunna få negativ påverkan på Bolagets förmåga att bedriva den dagliga verksamheten.

Doxa bedömer sannolikheten för att risken förverkligas som låg med en medelhög negativ effekt om risken realiserar.

Tillstånd och myndighetsbeslut

Doxas verksamhet är i hög utsträckning beroende av lagar och förordningar samt myndighetsbeslut avseende exempelvis plan- och byggåtgärder, miljö, säkerhet och uthyrning. Även om Bolaget bedömer

att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande lagar och förordningar finns det risk att en myndighet kan komma att tolka dessa på ett annat sätt. För att Bolagets fastigheter ska kunna användas och utvecklas som avsetts kan det krävas tillstånd och beslut, innefattande bland annat detaljplaner och olika former av fastighetsbildningar. Det finns en risk att Bolaget i framtiden inte beviljas de tillstånd eller erhåller de beslut som krävs för att bedriva och utveckla verksamheten på ett önskvärt sätt, vilket kan påverka Bolagets resultat och finansiella ställning negativt. Det finns även risk att förändringar sker i tillämplig lagstiftning för Bolaget eller kunder till Bolaget, vilket kan få till följd att Bolaget inte fullt ut kan bedriva verksamheten i enlighet med Bolagets strategi.

Doxa bedömer sannolikheten för att risken förverkligas som låg med en låg negativ effekt om risken realiserar.

Finansiella risker

Ränterisk

Det finns en risk att Doxas kassaflöde eller verkliga värde på finansiella placeringar varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. En framtida räntehöjning kan exempelvis få en negativ effekt på Doxas resultat. En betydande faktor som påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Marknadsräntor påverkas främst av den förväntade inflationstakten. De kortare räntorna påverkas främst av Riksbankens styr- ränta vilken utgör ett penningpolitiskt styrinstrument. I tider med stigande inflationsförväntningar kan räntelnivån väntas öka, vilket skulle kunna innebära ökade finansieringskostnader och därmed lägre resultat i portföljbolagen vilket i sin tur skulle kunna medföra en negativ effekt på Doxas resultat och finansiella ställning genom nedskrivningar av värdet på Doxas portföljbolag i Bolagets balansräkning.

Doxa bedömer sannolikheten för att risken förverkligas som hög med en hög negativ effekt om risken realiserar.

Finansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte kan erhållas eller endast kan erhållas på villkor som är oförmånliga för Bolaget. Att Doxa har tillgång till finansiering är en grundläggande förutsättning för fortsatt tillväxt. Bolaget finansierar huvudsakligen sin verksamhet genom en kombination av eget kapital och upplåning från kreditinstitut. Det finns en risk att Doxa i framtiden inte lyckas erhålla nödvändig finansiering, exempelvis till följd av ett ogynnsamt finansiellt klimat, eller att nödvändig finansiering endast kan erhållas på

villkor som är oförmånliga för Bolaget, som ett resultat av exempelvis variationer i marknadsräntan. Om Doxa misslyckas med att anskaffa nödvändigt kapital i framtiden skulle detta kunna få en negativ effekt på Bolagets finansiella ställning och resultat då ökade finansieringskostnader minskar portföljbolagens avkastning vilket i sin tur kan medföra att värderingarna av Doxas portföljinnehav måste skrivas ner. Om risken skulle inträffa skulle detta även innebära en negativ effekt på Doxas tillväxtstrategi.

Doxa bedömer sannolikheten för att risken förverkligas som medelhög med en hög negativ effekt om risken realiserar.

Motpartsrisk

Doxa är exponerat mot risken att motparter inte fullgör sina åtaganden att betala avtalad hyra, köpeskilling eller i övrigt fullgöra sina förpliktelser. Doxas eller Doxas portföljbolags befintliga och potentiella kunder kan hamna i situationer, till exempel på grund av ekonomiska förhållanden, som medför att de inte längre kan erlägga avtalade hyror i tid eller i övrigt fullgöra sina förpliktelser. Vidare skulle nya utvecklings- och renoveringsprojekt kunna försenas på grund av att leverantörer inte kan leverera i tid eller att entreprenörer inte kan slutföra projekt såsom planerat. Om Doxas eller Doxas portföljbolags motparter inte kan, eller vill, uppfylla sina åtaganden gentemot Bolaget skulle det kunna få en negativ effekt på Bolagets finansiella ställning och resultat. Doxa skulle exempelvis kunna tvingas skriva ner värdet på portföljbolagen i det fall portföljbolagen drabbas av större hyresförluster som i sin tur påverkar portföljbolagens resultat negativt.

Doxa bedömer sannolikheten för att risken förverkligas som medelhög med en medelhög negativ effekt om risken realiserar.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk avser risken att Bolaget inte har tillgång till likvida medel eller kreditutrymme för att täcka sina betalningsåtaganden, inklusive räntebetalningar, utan att kostnaden för att erhålla betalningsmedel ökar avsevärt. Det finns en risk att Bolagets finansieringskällor skulle visa sig vara otillräckliga. Brist på likviditet för täckande av större betalningsåtaganden kan negativt påverka Doxas verksamhet och finansiella ställning. I det fall risken materialiseras kan det leda till behov av tillskott på nytt eget kapital genom nyemissioner för att täcka de finansiella åtaganden som inte efterlevs vilket i sin tur medför en risk för utspädning av aktier.

Doxa bedömer sannolikheten för att risken förverkligas som låg med en hög negativ effekt om risken realiserar.

Risker relaterade till aktien

Framtida emissioner kan påverka aktiernas värde negativt och leda till utspädning

Doxa har historiskt delvis finansierat sin verksamhet genom nyemissioner av aktier och kan även i framtiden av olika anledningar komma att genomföra aktiekapitalökningar genom företrädesemissioner eller riktade emissioner, bland annat för att finansiera framtida förvärv eller genomföra andra investeringar. Sådana aktiekapitalökningar kommer att leda till en utspädning av ägandet för aktieägare som inte deltar i en sådan emission eller väljer att inte utöva sin rätt att teckna aktier. Sådana utspädningar skulle kunna ha en negativ inverkan på Doxas aktiekurs, resultatet per aktie och substansvärdet per aktie. Vid det fall aktieägare inte erbjuds eller kan delta i framtida emissioner påverkar detta även dessa aktieägars ägarandel i Bolaget negativt då det totala antalet aktier i Doxa ökar.

Doxa bedömer sannolikheten för att risken förverkligas som hög med en medelhög negativ effekt om risken realiserar.

Utdelning

Tidpunkten för, och storleken på, eventuella utdelningar föreslås av styrelsen. Styrelsen har meddelat att utdelning inte kommer att föreslås förrän stabil lönsamhet har uppnåtts. Framtida utdelningar kan således helt utebli. Om utdelning inte betalas finns en risk för att aktien blir mindre attraktiv för investerare vilket kan leda till sämre möjlighet för aktieägare att omsätta sitt aktieinnehav.

Doxa bedömer sannolikheten för att risken förverkligas som låg med en medelhög negativ effekt om risken realiserar.

Risker relaterade till erbjudandet och den nya koncernen

Synergier

Doxa bedömer att Förvärvet av Serneke kommer medföra synergieffekter för samtliga intressenter bland annat genom att kombinera Doxas kassaflödesgenererande portfölj med Sernekes landbank och projektutvecklingsportfölj främst ur ett riskspridnings- och finansieringsperspektiv. Realiseringen av dessa synergier beror dock på flera faktorer och baseras på Bolagets bedömning av framtida förhållanden. Det föreligger en risk att framtida förhållanden

avviker från Bolagets prognos och att synergier från Förvärvet därmed inte kan uppnås i sin helhet.

Doxa bedömer sannolikheten för att risken förverkligas som medelhög med en låg negativ effekt om risken realiserar.

Villkor för genomförandet av Erbjudandet

Bolaget har ställt upp ett antal villkor för fullföljandet av Erbjudandet, bland annat att Erbjudandet accepteras i sådan utsträckning att Bolaget blir ägare till aktier motsvarande mer än 90 procent av det totala antalet utestående aktier i Serneke inom för Bolaget acceptabel tid eller på för Bolaget acceptabla villkor. Eftersom dessa villkor ligger utanför Bolagets kontroll finns risk att Erbjudandet inte kommer att genomföras. Osäkerheten kring Erbjudandets genomförande kan leda till att marknadskursen på aktierna i Bolaget påverkas negativt.

Doxa bedömer sannolikheten för att risken förverkligas som låg med en låg negativ effekt om risken realiserar.

Erbjudande till aktieägarna i Serneke

Erbjudandet

Den 25 april 2023 offentliggjorde Doxa ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Serneke att förvärva samtliga utestående B-aktier i Serneke.¹⁾ Aktieägare i Serneke erbjuds sex (6) nyemitterade aktier i Doxa för varje (1) befintlig B-aktie i Serneke.

Det totala värdet av Erbjudandet, baserat på samtliga utestående B-aktier i Serneke, uppgår till cirka 1 020 MSEK.²⁾ Erbjudandets totala värde är baserat på stängningskursen för Doxas aktier om 5,99 SEK den 24 april 2023, vilket var den sista handelsdagen före offentliggörandet av Erbjudandet.

Budpremie

Erbjudandet innebär en premie om³⁾:

- 83,4 procent i förhållande till stängningskursen för Sernekes B-aktier den 24 april 2023, vilket var den sista handelsdagen före offentliggörandet av Erbjudandet;
- 66,8 procent i förhållande till den volymvägda genomsnittliga betalkursen för Sernekes B-aktier på Nasdaq Stockholm respektive Doxas aktier på Nasdaq First North Growth Market under de 30 senaste handelsdagarna som avslutades den 24 april 2023, vilket var den sista handelsdagen före offentliggörandet av Erbjudandet;
- 43,6 procent i förhållande till den volymvägda genomsnittliga betalkursen för Sernekes B-aktier på Nasdaq Stockholm respektive Doxas aktier på Nasdaq First North Growth Market under de 90 senaste handelsdagarna som avslutades den 24 april 2023, vilket var den sista handelsdagen före offentliggörandet av Erbjudandet.

Eventuell justering av erbjudandet

Om Serneke skulle lämna utdelning eller genomföra annan värdeöverföring innan Vederlag i Erbjudandet har utbetalats kommer Vederlaget i Erbjudandet att reduceras i motsvarande mån.

Villkor för erbjudandet

Erbjudandets fullföljande är villkorat av att:

1. Erbjudandet accepteras i sådan utsträckning att Doxa blir ägare till motsvarande mer än 90 procent av samtliga utestående B-aktier i Serneke;⁴⁾
2. aktieägarna i Doxa, vid Bolagets årsstämma beslutar, med erforderlig majoritet, att bemyndiga styrelsen att emittera nya aktier i Doxa i anslutning till Erbjudandet genom en apportemission till de aktieägare i Serneke som accepterar Erbjudandet;
3. Serneke inte beslutar om emission av aktier eller andra värdepapper i Serneke;
4. inga omständigheter, som Doxa inte haft vetskap om vid offentliggörandet av Erbjudandet, har inträffat som väsentligt negativt påverkar eller rimligen kan förväntas väsentligt negativt påverka Sernekes finansiella ställning eller verksamhet, inklusive Sernekes resultat, likviditet, soliditet, egna kapital eller tillgångar;
5. samtliga för Erbjudandet och förvärvet av Serneke erforderliga tillstånd, godkännanden, beslut och andra åtgärder från myndigheter erhålls på för Doxa acceptabla villkor;
6. varken Erbjudandet eller förvärvet av Serneke helt eller delvis omöjliggörs eller väsentligen försvåras till följd av lagstiftning eller annan reglering, domstolsavgörande eller domstolsbeslut, myndighetsbeslut eller någon liknande omständighet som är faktisk eller rimligtvis kan förvän-

1) Serneke har vid tidpunkten för denna Erbjudandehandling inga utestående A-aktier.

2) Exklusive av Serneke återköpta aktier (för närvarande 372 527 aktier).

3) Källa för Sernekes och Doxas aktiekurser: Nasdaq Stockholm.

4) Exklusive av Serneke återköpta aktier (för närvarande 372 527 aktier).

tas, och som Doxa inte hade kunnat förutse vid offentliggörandet av Erbjudandet;

7. Serneke inte vidtar någon åtgärd som är ägnad att försämrå förutsättningarna för Erbjudandets lämnande eller genomförande;
8. ingen information som offentliggjorts av Serneke eller som Serneke lämnat till Doxa varit väsentligt felaktig, ofullständig eller vilseledande och att Serneke har offentliggjort all information som ska ha offentliggjorts; och
9. ingen annan part offentliggör ett offentligt erbjudande om att förvärva B-aktierna i Serneke på villkor som är mer förmånliga än Erbjudandet.

Doxa förbehåller sig rätten att återkalla Erbjudandet för det fall det står klart att något av ovanstående villkor inte har uppfyllts eller inte kan uppfyllas. Såvitt avser villkor 2–9 ovan får emellertid ett sådant återkallande av Erbjudandet endast ske under förutsättning att den bristande uppfyllelsen av ett sådant villkor är av väsentlig betydelse för Doxas förvärv av Serneke eller om det annars har godkänts av Aktiemarknadsnämnden.

Doxa förbehåller sig rätten att frånfalla, helt eller delvis, ett, flera eller samtliga av villkoren 1–9 ovan, inklusive, med hänsyn till villkor 1 ovan, att fullfölja Erbjudandet till en lägre acceptnivå.

Åtaganden från aktieägare i Serneke

Ola Serneke Invest AB, Lommen Holding AB⁵⁾, Fastighets AB Balder och Svolder Aktiebolag, vilka tillsammans äger cirka 50,4 procent av det totala antalet utestående B-aktier och röster i Serneke⁶⁾, har enligt separata avtal åtagit sig att oåterkalleligen acceptera Erbjudandet (så kallade irrevocables), med undantag för att respektive aktieägare har rätt att acceptera ett offentligt uppköpserbjudande från tredje part om värdet av ett sådant konkurrerande erbjudande överstiger Erbjudandet med mer än fem procent per B-aktie, samt att Doxa inte inom fem arbetsdagar efter offentliggörandet av det konkurrerande erbjudandet går med på att öka Erbjudandets Vederlag till eller över vederlaget i det konkurrerande erbjudandet. Åtagandena är vidare villkorade av att Erbjudandet inte återkallas eller förfaller av någon anledning och att det är förenligt med tillämpliga lagar och regler. De oåterkalleliga åtagandena som har ingåtts av nedan aktieägare avser respektive aktieägars samtliga B-aktier i Serneke.

- Ola Serneke Invest AB har åtagit sig att acceptera Erbjudandet avseende sina 6 151 483 B-aktier i Serneke, motsvarande cirka 21,7 procent av aktierna och rösterna i Serneke;
- Lommen Holding AB har åtagit sig att acceptera Erbjudandet avseende sina 4 186 482 B-aktier i Serneke, motsvarande cirka 14,8 procent av aktierna och rösterna i Serneke;
- Fastighets AB Balder har åtagit sig att acceptera Erbjudandet avseende sina 2 300 000 B-aktier i Serneke, motsvarande cirka 8,1 procent av aktierna och rösterna i Serneke; och
- Svolder Aktiebolag har åtagit sig att acceptera Erbjudandet avseende sina 1 660 000 B-aktier i Serneke, motsvarande cirka 5,8 procent av aktierna och rösterna i Serneke.

Följaktligen har åtaganden att acceptera Erbjudandet från aktieägare som totalt representerar 14 297 965 B-aktier erhållits, vilket motsvarar cirka 50,4 procent av aktierna och rösterna i Serneke.⁷⁾ Åtagandena upphör att gälla för det fall Erbjudandet upphör eller dras tillbaka.

Uttalande från styrelsen för Serneke

Styrelsen för Serneke har utvärderat Erbjudandet och informerat Doxa om att styrelsen för Serneke beslutat att enhälligt rekommendera Sernekas aktieägare att acceptera Erbjudandet. Vidare har styrelsen för Serneke informerat Doxa om att styrelsen för Serneke inhämtat ett värderingsutlåtande, en så kallad fairness opinion, från KPMG, enligt vilken Erbjudandet anses skäligt för Sernekas aktieägare ur ett finansiellt perspektiv.

Budrelaterade arrangemang och bonusarrangemang

Serneke har inte gentemot Doxa bundit sig till några budrelaterade arrangemang. Vidare har Doxa inte erbjudit medarbetare i Serneke några bonusarrangemang eller liknande inför Erbjudandets offentliggörande.

Närstående parter

Ludwig Mattsson, som är styrelseledamot i Serneke, har gentemot Doxa åtagit sig att acceptera Erbjudandet (se "Åtaganden från aktieägare i Serneke" ovan). Beaktat avtalsförhållandet mellan Doxa och

5) Representerat i Sernekas styrelse genom Ludwig Mattsson.

6) Ägardata per datum för bindande förbindelser att acceptera Erbjudandet. Samtliga uppgifter avseende andel av aktier och röster i Serneke beräknade exklusive av Serneke återköpta aktier (för närvarande 372 527 aktier).

7) Exklusive av Serneke återköpta aktier (för närvarande 372 527 aktier).

Ludwig Mattsson och Takeover-reglerna har Ludwig Mattsson inte deltagit, och kommer inte att delta, i handläggningen av eller beslut i frågor relaterade till Erbjudandet.

Bolagsstämma i Doxa och finansiering av Erbjudandet

Vederlaget till aktieägarna i Serneke utgörs av aktier i Doxa. Erbjudandet förutsätter således ingen ytterligare finansiering.

Doxa kan komma att, genom en apportemission, emittera upp till totalt 170 284 230 aktier i Doxa till innehavare av B-aktier i Serneke som Vederlag i Erbjudandet. Detta skulle ge aktieägarna i Serneke ett ägande i Doxa uppgående till cirka 36,6 procent av aktierna och rösterna i Doxa baserat på fullt deltagande i Erbjudandet.⁸⁾ Doxas befintliga aktieägare skulle i sådant fall äga cirka 63,4 procent av det totala antalet utestående aktier och röster i Doxa. Utspädningen för Doxas befintliga aktieägare skulle således uppgå till cirka 36,6 procent av det totala antalet utestående aktier och röster i Bolaget.

Årsstämman den 27 april 2023 i Doxa beslutade med erforderlig majoritet, det vill säga minst två tredjedelar av såväl de avgivna rösterna som de vid stämman företrädde aktierna, att bemyndiga styrelsen att emittera nya aktier i Doxa i anslutning till Erbjudandet genom en apportemission till aktieägarna i Serneke som accepterar Erbjudandet.

Due diligence

Sernekes styrelse har låtit Doxa genomföra en begränsad undersökning av Serneke (en så kallad due diligence) av bekräftande slag i samband med förberedelserna inför Erbjudandet. Serneke har informerat Doxa att ingen insiderinformation har lämnats till Doxa i samband med denna undersökning. Serneke har vidare, efter förfrågan från Doxa, sökt och beviljats förhandsgodkännande från vissa av Sernekes kreditgivare avseende banklån för undantag från kreditbestämmelser rörande bland annat ägarförändring och fortsatt börsnotering.

Serneke har även genomfört en begränsad due diligence av Doxa. Under denna due diligence har Doxa inte tillhandahållit någon insiderinformation till Serneke.

Tidplan

Acceptfrist
Utbetalning av Vederlag

12 maj–2 juni 2023
9 juni 2023

Doxa förbehåller sig rätten att förlänga acceptfristen liksom att senarelägga tidpunkten för utbetalning av Vederlaget. Meddelande om sådan förlängning eller senareläggning kommer att offentliggöras av Doxa genom pressmeddelande i enlighet med tillämpliga lagar och bestämmelser.

Erbjudandehandlingen finns tillgänglig på Doxas webbplats (www.doxa.se/erbjudande). En förtryckt anmälningssedel kommer att skickas till aktieägare i Serneke vars innehav var direktregistrerat hos Euroclear Sweden AB den 11 maj 2023, förutom till aktieägare med hemvist i jurisdiktionerna som exkluderas (se skriftlig förklaring ovan).

Doxas aktieäggande i Serneke

Varken Doxa eller några till Doxa närstående bolag eller parter äger aktier i Serneke eller andra finansiella instrument som ger Doxa en finansiell exponering motsvarande ett innehav av aktier i Serneke vid tidpunkten för offentliggörandet av Erbjudandet. Doxa har inte heller förvärvat eller ingått avtal om förvärv av aktier i Serneke eller andra finansiella instrument som ger finansiell exponering mot aktier i Serneke under de senaste sex månaderna före offentliggörandet av Erbjudandet. (För mer information om åtaganden från aktieägare i Serneke att acceptera Erbjudandet, se *Åtaganden från aktieägare i Serneke* ovan). Doxa kan komma att förvärva, eller ingå överenskommelser om att förvärva, aktier i Serneke utanför Erbjudandet. Sådana genomförda eller överenskomna förvärv ska ske i överensstämmelse med svensk lag samt Takeover-reglerna och kommer att offentliggöras i enlighet med tillämpliga regler.

Tvångsinlösen och avnotering

För det fall Doxa, i samband med Erbjudandet eller på annat sätt, blir ägare till aktier motsvarande mer än 90 procent av aktierna i Serneke avser Doxa att påkalla tvångsinlösen i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551) i syfte att förvärva samtliga utestående aktier i Serneke. I samband härmed avser Doxa verka för att Sernekes aktier avnoteras från Nasdaq Stockholm.

8) Exklusive av Serneke återköpta aktier (för närvarande 372 527 aktier).

Tillämplig lag och tvister

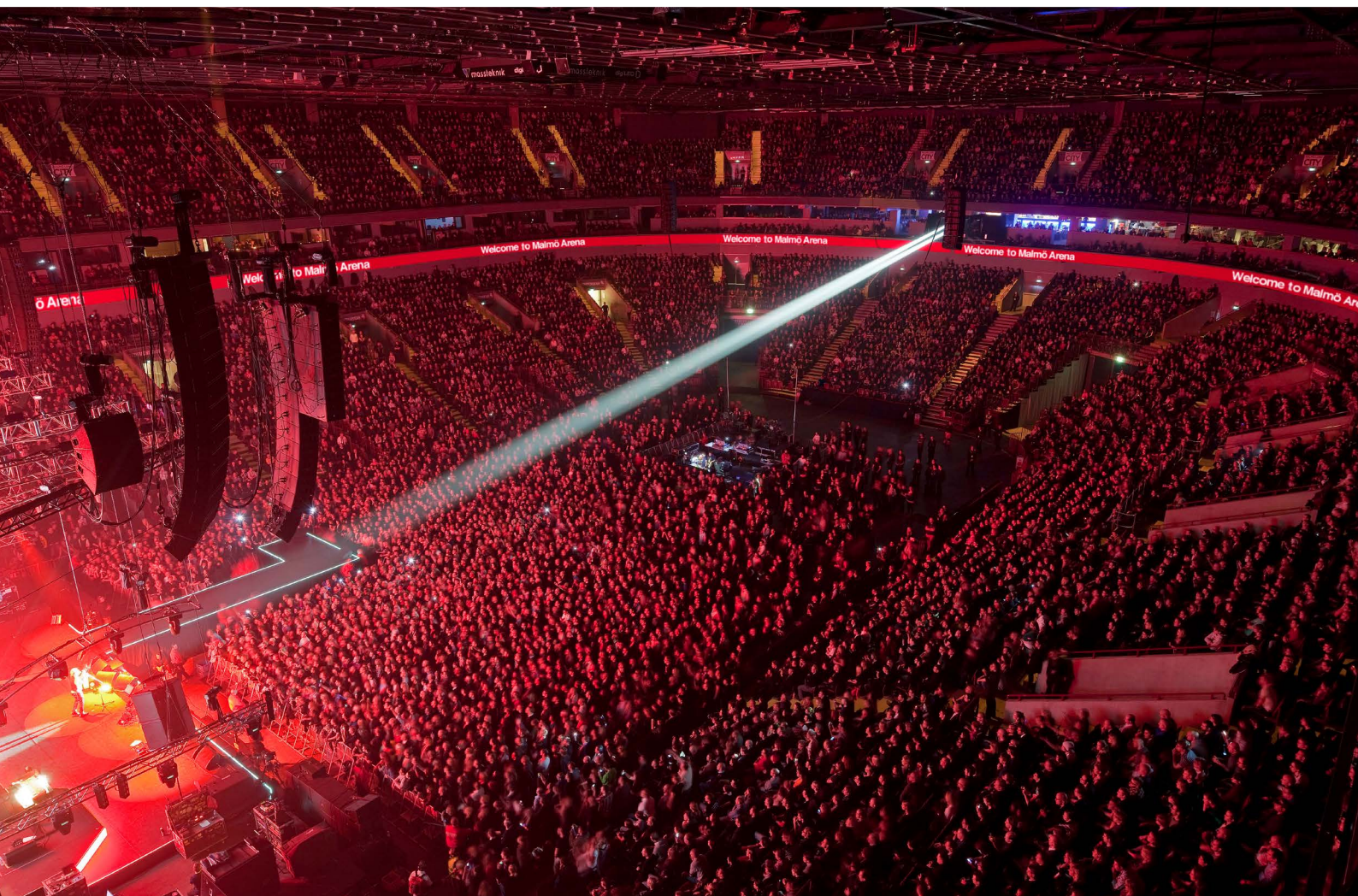
Erbjudandet, liksom de eventuella avtal som ingås mellan Doxa och aktieägarna i Serneke till följd av Erbjudandet, ska regleras av och tolkas i enlighet med svensk materiell rätt. Tvist avseende Erbjudandet, eller som uppkommer med anledning därav, ska avgöras exklusivt av svensk domstol varvid Malmö tingsrätt ska utgöra första instans.

Takeover-reglerna och Aktiemarknadsnämndens uttalanden och avgöranden om tolkning och tillämpning av dessa regler, inklusive, i förekommande fall, Aktiemarknadsnämndens tolkning och tillämpning av de tidigare gällande Näringslivets Börskommittés Regler om offentliga erbjudanden om aktieförvärf, är tillämpliga på Erbjudandet.

Doxa har, i enlighet med lagen (2006:451) om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden, åtagit sig gentemot Nasdaq Stockholm att följa ovan angivna regler och att underkasta sig de sanktioner som Nasdaq Stockholm kan besluta om vid överträdelse av Takeover-reglerna. Doxa informerade Finansinspektionen om Erbjudandet och åtagandet gentemot Nasdaq Stockholm den 25 april 2023.

Rådgivare

Swedbank AB (publ) är finansiell rådgivare till Doxa i samband med Erbjudandet och Frederesen Advokatbyrå AB är legal rådgivare till Doxa i samband med Erbjudandet.



Bakgrund och motiv

Den 25 april 2023 lämnade Doxa till aktieägarna i Serneke ett offentligt uppköpserbjudande att överlåta samtliga aktier utgivna av Serneke till Doxa. Aktieägarna i Serneke har, på sätt beskrivet i Erbjudandehandlingen, erbjudits att erhålla vederlag i form av nyemitterade aktier i Doxa. Nyemissionen genomförs för att leverera Vederlaget.

Doxa är ett affärsdrivet investmentbolag som äger och förvaltar fastigheter och fastighetsrelaterade tillgångar. Doxa har ett geografiskt fokus på södra Sverige och ett kommersiellt fokus på värdeskapande genom aktiv förvaltning av varje investering. Sedan förvärvet av kvarteret Malmö Arena 2021 har Doxa fortsatt sin tillväxtresa och har nu, via sina innehav, byggt upp en solid, kassaflödesgenererande fastighetsrelaterad portfölj med utvecklingspotential i attraktiva lägen. Bolaget har framgångsrikt breddat och stärkt sin ägarbas och etablerat en erfaren och kompetent organisation med huvudkontor i Malmö.

Serneke är en av de största byggkoncernerna i Sverige och erbjuder tjänster inom entreprenad och projektutveckling. Sernekes verksamhet finns i hela Sverige, men fokuseras mot de tre storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö. Sernekes ambition är att med ett starkt samhällsengagemang bidra till att utveckla städer, orter och samhället i stort och ta ansvar för en hållbar utveckling.

Det föreslagna förvärvet av Serneke förväntas skapa betydande värde för samtliga intressenter. Framför allt finns det tydliga samordningsvinster med att kombinera Doxas kassaflödesgenererande portfölj med Sernekes landbank och projektutvecklingsportfölj – främst ur ett riskspridnings- och finansieringsperspektiv. Bolagens omfattande kompetens inom fastighetsförvaltning, transaktioner och projektutveckling kompletterar och stärker varandra väl. Doxas styrelse och ledning är övertygade om att ett förvärv av Serneke kommer att skapa en starkare gemensam plattform med förbättrade möjligheter för tillväxt och värdeskapande från bland annat kunskapsutbyte, då båda organisationerna har god erfarenhet av projektutveckling. Det är Doxas avsikt att särnotera entreprenadverksamheten i Serneke när förutsättningar föreligger.

Doxas NAV kommer, vid full anslutningsgrad i Erbjudandet, att öka från cirka 1 855 MSEK till cirka 2 860 MSEK.¹⁾

Det substantiellt större substansvärdet för Doxa efter förvärvet i kombination med Bolagets förbättrade möjligheter att skapa värden för aktieägarna, bedöms ge förutsättningar för ett utökat intresse från såväl svenska som utländska investerare. I kombination med en bredare aktieägarbas bedöms detta ge förutsättningar för förbättrad likviditet, vilket i sin tur driver fortsatt investerarengagemang. Storlek förväntas också innebära större intresse från kapitalmarknaden och förutsättningar för utnyttjande av flera finansieringskällor till attraktivare villkor.

Doxa kan konstatera att personalen och ledningen för Serneke sedan bildandet 2002 har utvecklat bolaget till att bli en av de största byggkoncernerna i Sverige. Doxas affärsplan utgår från att behålla hela eller delar av projektutvecklingsverksamheten, främst Karlstad, samt transformera Serneke till ett renodlat bygg- och entreprenadbolag. Doxa avser därefter att dela ut Serneke till Doxas aktieägare och i samband därmed särnotera bolaget. Doxas nuvarande planer för Sernekes pågående projekt eller Sernekes eller Doxas ledning och anställda, inklusive deras anställningsvillkor, innehåller inga väsentliga förändringar. Michael Berglin fortsätter som VD i Serneke och förväntas leda arbetet mot renodling och senare särnotering av Serneke. Doxa avser inte att Förvärvet ska få någon påverkan på Doxas eller Sernekes sysselsättning eller de platser där Doxa eller Serneke bedriver verksamhet idag. Information om hanteringen av Sernekes befintliga incitamentsprogram för anställda finns under "Övriga incitamentsprogram" i avsnittet "Information om Serneke" i Erbjudandehandlingen.

1) Baserat på stängningskursen för Doxas aktier om 5,99 SEK den 24 april 2023, vilket var den sista handelsdagen före offentliggörandet av Erbjudandet, samt samtliga utestående aktier i Serneke, exklusive av Serneke återköpta aktier (för närvarande 372 527 aktier).

Victor Persson, VD för Doxa, kommenterar:

"Vi är väldigt glada över att Doxa gemensamt med de största ägarna i Serneke idag tar första steget i det som, för både Doxas och Sernekes aktieägare, är en mycket bra affär med betydande synergier på flera plan. Doxa avser att renodla Serneke till ett bygg- och entreprenadbolag som ska fortsätta på inslagen väg som ett av Sveriges största bygg- och entreprenadbolag. Doxa avser dela ut och särnotera detta entreprenadbolag när förutsättningar föreligger. Doxa avser att behålla Sernekes landbank och projektutveckling där vi ser stora framtida värden och tydliga synergier med Doxas kassaflödesgenererande portfölj – framför allt ur ett riskspridnings- och finansieringsperspektiv."

I övrigt hänvisas till redogörelsen i föreliggande Erbjudandehandling, vilken har upprättats av styrelsen för Bolaget med anledning av det lämnade Erbjudandet till aktieägare i Serneke. Styrelsen för Bolaget är ansvarig för innehållet i Erbjudandehandlingen och har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i Erbjudandehandlingen beträffande Bolaget och Den Nya Koncernen, såvitt styrelsen vet, överensstämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd. Styrelsen för Serneke har medverkat till upprättandet av samt, i enlighet med uttalandet på sida 93, granskat informationen om Serneke på sidorna 34–35, 53–54, 56–60, 80–93 samt 96–99 i denna Erbjudandehandling.

Malmö, maj 2023

Doxa Aktiebolag

Styrelsen



Villkor och anvisningar

Erbjudandet

Den 25 april 2023 offentliggjorde Doxa ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Serneke att förvärva samtliga utestående aktier i Serneke. Doxa äger för närvarande inga aktier i Serneke. Ola Serneke Invest AB, Lommen Holding AB, Fastighets AB Balder och Svolder Aktiebolag, vilka tillsammans kontrollerar cirka 50,4 procent av totala utestående aktierna och rösterna i Serneke, har åtagit sig att acceptera Erbjudandet.¹⁾

Samtliga aktieägare i Serneke erbjuds sex (6) nyemitterade aktier i Doxa för varje (1) befintlig B-aktie i Serneke. Erbjudandet värderar varje B-aktie i Serneke till 35,94 SEK och Erbjudandets totala värde uppgår till cirka 1 020 MSEK.²⁾ Om Serneke skulle lämna utdelning eller genomföra annan värdeöverföring innan Vederlag i Erbjudandet har utbetalats kommer Vederlaget i Erbjudandet att reduceras i motsvarande mån.

Courtage kommer inte att utgå i samband med Erbjudandet.

För närmare beskrivning av Erbjudandet hänvisas till avsnittet "Erbjudande till aktieägarna i Serneke".

Villkor för erbjudandets fullföljande

Erbjudandets fullföljande är villkorat av att:

1. Erbjudandet accepteras i sådan utsträckning att Doxa blir ägare till motsvarande mer än 90 procent av samtliga utestående B-aktier i Serneke;³⁾
2. aktieägarna i Doxa, vid Bolagets årsstämma beslutar, med erforderlig majoritet, att bemyndiga styrelsen att emittera nya aktier i Doxa i anslutning till Erbjudandet genom en apportemission till de aktieägare i Serneke som accepterar Erbjudandet;
3. Serneke inte beslutar om emission av aktier eller andra värdepapper i Serneke;
4. inga omständigheter, som Doxa inte haft vetskap om vid offentliggörandet av Erbjudandet, har inträffat som väsentligt negativt påverkar eller

rimligen kan förväntas väsentligt negativt påverka Sernekes finansiella ställning eller verksamhet, inklusive Sernekes resultat, likviditet, soliditet, egna kapital eller tillgångar;

5. samtliga för Erbjudandet och förvärvet av Serneke erforderliga tillstånd, godkännanden, beslut och andra åtgärder från myndigheter erhålls på för Doxa acceptabla villkor;
6. varken Erbjudandet eller förvärvet av Serneke helt eller delvis omöjliggörs eller väsentligen försvåras till följd av lagstiftning eller annan reglering, domstolsavgörande eller domstolsbeslut, myndighetsbeslut eller någon liknande omständighet som är faktisk eller rimligtvis kan förväntas, och som Doxa inte hade kunnat förutse vid offentliggörandet av Erbjudandet;
7. Serneke inte vidtar någon åtgärd som är ägnad att försämra förutsättningarna för Erbjudandets lämnande eller genomförande;
8. ingen information som offentliggjorts av Serneke eller som Serneke lämnat till Doxa varit väsentligt felaktig, ofullständig eller vilseledande och att Serneke har offentliggjort all information som ska ha offentliggjorts; och
9. ingen annan part offentliggör ett offentligt erbjudande om att förvärva B-aktierna i Serneke på villkor som är mer förmånliga än Erbjudandet.

Doxa förbehåller sig rätten att återkalla Erbjudandet för det fall det står klart att något av ovanstående villkor inte har uppfyllts eller inte kan uppfyllas. Såvitt avser villkor 2–9 ovan får emellertid ett sådant återkallande av Erbjudandet endast ske under förutsättning att den bristande uppfyllelsen av ett sådant villkor är av väsentlig betydelse för Doxas förvärv av Serneke eller om det annars har godkänts av Aktiemarknadsnämnden.

Doxa förbehåller sig rätten att fränfalla, helt eller delvis, ett, flera eller samtliga av villkoren 1–9 ovan, inklusive, med hänsyn till villkor 1 ovan, att fullfölja Erbjudandet till en lägre acceptnivå.

1) Ägardata per datum för bindande förbindelser att acceptera Erbjudandet. Samtliga uppgifter avseende andel av aktier och röster i Serneke beräknade exklusive av Serneke återköpta aktier (för närvarande 372 527 aktier).

2) Erbjudandets totala värde är baserat på stängningskursen för Doxas aktier om 5,99 SEK den 24 april 2023, vilket var den sista handelsdagen före offentliggörandet av Erbjudandet, samt samtliga utestående aktier i Serneke, exklusive av Serneke återköpta aktier (för närvarande 372 527 aktier).

3) Exklusive av Serneke återköpta aktier (för närvarande 372 527 aktier).

Information om värdepapperen i Erbjudandet

Doxa kan i Erbjudandet komma att emittera upp till totalt 170 284 230 aktier i Doxa till aktieägarna i Serneke. Aktierna som emitteras i Erbjudandet är av samma klass, kommer utfärdas i enlighet med svensk rätt och kommer denomineras i SEK. Aktiernas ISIN-kod är SE0005624756. Aktierna i Erbjudandet ger rätt till utdelning första avstämningsdagen för utdelning som infaller efter det att Aktierna förts in i den av Euroclear förda aktieboken för Bolaget.

Accept

Aktieägare i Serneke vars B-aktier är direktregistrerade hos Euroclear Sweden och som önskar acceptera Erbjudandet ska under perioden från och med den 12 maj 2023 till och med den 2 juni 2023 klockan 15.00, kontrollera att de förtryckta uppgifterna på anmälningssedeln är korrekta, komplettera anmälningssedeln med telefonnummer dagtid och e-postadress, underteckna anmälningssedeln och sända in anmälningssedeln till:

Swedbank AB (publ)

Emissioner C85
SE-105 34 Stockholm
Sverige

Anmälningssedeln måste sändas med post, helst i bifogat förfrankerat svarskuvert, i god tid före sista anmälningssdag för att kunna vara Swedbank AB (publ) ("**Swedbank**") tillhanda senast klockan 15.00 den 2 juni 2023. För att kunna acceptera Erbjudandet måste aktierna i Serneke vara bokförda på aktieägarens VP-konto senast den 2 juni 2023.

Förtryckt anmälningssedel och förfrankerat svarskuvert skickas till direktregistrerade aktieägare vars innehav i Serneke fanns registrerade hos Euroclear Sweden den 11 maj 2023. Värdepapperskontot ("**VP-konto**") och uppgifter om aktieinnehav återfinns på den förtryckta anmälningssedeln. Aktieägare som är upptagna i den förda förteckningen över panthavare och förmyndare erhåller inte anmälningssedel utan meddelas separat.

Observera att en anmälningssedel där obligatoriska uppgifter saknas eller är felaktigt ifyllda kan komma att lämnas utan avseende.

Förvaltarregistrerat innehav

För aktieägare i Serneke vars B-aktier är förvaltarregistrerade ska accept ske i enlighet med instruktioner från respektive förvaltare.

Pantsatt innehav

Är B-aktier i Serneke pantsatta i Euroclearsystemet måste såväl aktieägaren som panthavaren underteckna anmälningssedeln och bekräfta att panträtten upphör om Erbjudandet fullföljs. Panträtten måste således vara avregistrerad i Euroclear-systemet avseende berörda aktier i Serneke när dessa ska levereras till Doxa.

Erbjudandehandling och anmälningssedel

Erbjudandehandlingen och anmälningssedel finns tillgängliga på Doxas webbplats (www.doxa.se/erbjudande), Swedbanks webbplats (www.swedbank.se/prospekt) och Finansinspektionens webbplats www.fi.se (endast Erbjudandehandling).

Offentliggörande av utfallet

Utfallet i Erbjudandet kommer att offentliggöras genom pressmeddelande, vilket beräknas ske omkring den 5 juni 2023.

Rätt till förlängning av Erbjudandet

Acceptfristen för Erbjudandet inleds den 12 maj 2023 och avslutas den 2 juni 2023 klockan 15.00. Doxa förbehåller sig rätten att förlänga acceptfristen för Erbjudandet och att senarelägga tidpunkten för utbetalning av Vederlag. Meddelande om sådan förlängning kommer att offentliggöras av Doxa genom pressmeddelande i enlighet med gällande lagar och regler.

Rätt till återkallelse av accept

Aktieägare i Serneke har rätt att återkalla lämnade accept av Erbjudandet. För att återkallelsen ska kunna göras gällande ska en skriftlig återkallelse vara Swedbank Emissioner tillhanda innan Doxa har offentliggjort att villkoren för Erbjudandet har uppfyllts eller, om sådant offentliggörande inte sker under acceptfristen, senast klockan 15.00 på acceptfristens sista dag. Kvarstår villkor för Erbjudandet som Doxa har förbehållit sig rätten att fränfalla under en förlängning av Erbjudandet, ska rätten att återkalla avgiven accept gälla på motsvarande sätt även under sådan förlängning av Erbjudandet. Aktieägare i Serneke vars B-aktier är förvaltarregistrerade ska följa instruktionerna från respektive förvaltare.

Bekräftelse och överföring av B-aktier i Serneke till spärrade VP-konton

När Swedbank har mottagit och registrerat en korrekt ifylld anmälningssedel kommer B-aktierna i Serneke att överföras till ett för varje aktieägare i Serneke nyöppnat spärrat VP-konto (apportkonto) i aktieägarens namn. I samband därmed skickar Euroclear Sweden en avi (**"VP-avi"**) som visar antalet B-aktier i Serneke som inbokats på det nyöppnade spärrade VP-kontot. Någon särskild avi som visar utbokningen från ordinarie VP-konto kommer inte att skickas ut.

Utbetalning av Vederlag

Utbetalning av Vederlag beräknas kunna påbörjas så snart som Doxa offentliggjort att villkoren för Erbjudandet har uppfyllts eller att Doxa annars beslutat att fullfölja Erbjudandet. Under förutsättning att Erbjudandet förklaras ovillkorat senast omkring den 5 juni 2023, förväntas utbetalning av Vederlag komma att påbörjas omkring den 9 juni 2023. I samband med utbetalningen av Vederlag bokas aktierna i Serneke ut från apportkontot som därmed avslutas. Ingen VP-avi kommer att skickas ut i samband med utbokningen. Utbetalning av vederlag i form av nyemitterade aktier i Doxa sker genom inbokning på det VP-konto där B-aktierna i Serneke fanns registrerade. Som bekräftelse på det sänds en VP-avi ut som visar inbokningen på VP-kontot. Om innehavet är förvaltarregistrerat sker utbetalning av Vederlag genom respektive förvaltare.

Notering av och handel med aktier i Doxa

Doxas aktier är upptagna till handel på Nasdaq First North Growth Market. Handeln på First North för aktierna som emitteras som Vederlag i Erbjudandet beräknas kunna påbörjas omkring den 9 juni 2023.

Tvångsinlösen och avnotering

För det fall Doxa, i samband med Erbjudandet eller på annat sätt, blir ägare till B-aktier motsvarande mer än 90 procent av B-aktierna i Serneke avser Doxa att påkalla tvångsinlösen i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551) i syfte att förvärva samtliga utestående B-aktier i Serneke. I samband härmed avser Doxa verka för att Sernekens B-aktier avnoteras från Nasdaq Stockholm.

Viktig information om NID och LEI

Enligt Europaparlamentet och rådets direktiv 2014/65/EU (**"MiFID II"**) behöver alla investerare från

och med den 3 januari 2018 ha en global identifieringskod för att kunna genomföra en värdepapperstransaktion. Dessa krav medför att juridiska personer behöver ansöka om registrering av en LEI-kod (Legal Entity Identifier) och fysiska personer behöver ta reda på sitt NID-nummer (National ID eller National Client Identifier) för att kunna acceptera Erbjudandet. Observera att det är aktieägarnas juridiska status som avgör om en LEI-kod eller ett NID-nummer behövs samt att ett emissionsinstitut kan vara förhindrat att utföra transaktionen åt aktieägaren i fråga.

Information om behandling av personuppgifter

Den som deltar i Erbjudandet kommer att lämna personuppgifter till Swedbank. Personuppgifter som lämnats till Swedbank kommer att behandlas i datasystem i den utsträckning som behövs för att tillhandahålla tjänster och administrera kundarrangemang i Swedbank. Även personuppgifter som inhämtas från annan än den kund som behandlingen avser kan komma att behandlas. Det kan också förekomma att personuppgifter behandlas i datasystem hos företag eller organisationer med vilka Swedbank samarbetar. Information om behandling av personuppgifter kan inhämtas på Swedbanks hemsida eller genom att kontakta kundcenter eller kontor för Swedbank, relevant sparbank. Adressinformation kan komma att inhämtas av Swedbank genom en automatisk datakörning hos Euroclear Sweden.

Övrig information

Swedbank är emissionsinstitut i Erbjudandet, vilket innebär att Swedbank utför vissa administrativa tjänster avseende Erbjudandet. Detta innebär inte i sig att den som accepterar Erbjudandet (**"Deltagaren"**) betraktas som kund hos Swedbank. Vid accept av Erbjudandet betraktas Deltagaren som kund endast om Swedbank har lämnat råd till Deltagaren eller annars har kontaktat Deltagaren individuellt angående Erbjudandet eller om Deltagaren har existerande kundförhållande med Swedbank. Om en Deltagare inte betraktas som kund, är inte reglerna om skydd för investerare i lag (2007:528) om värdepappersmarknaden tillämpliga på dennes accept i Erbjudandet. Detta innebär bland annat att varken så kallad kundkategorisering eller så kallad passandebedömning kommer att ske beträffande Erbjudandet. Deltagaren ansvarar därmed själv för att denne har tillräckliga erfarenheter och kunskaper för att förstå de risker som är förenade med Erbjudandet.

Viktig information om beskattning

Skattelagstiftningen i investerarens hemland och i Sverige kan påverka de eventuella intäkter som erhålls från Doxaaktier. För mer information om skattefrågor i Sverige se avsnitt "Vissa skattefrågor i Sverige".

Frågor om Erbjudandet

Vid frågor rörande anmälan, vänligen kontakta Swedbank på telefonnummer +46 8 5859 2477. Information finns också tillgänglig på Doxas webbplats (www.doxa.se/erbjudande) och Swedbanks webbplats (www.swedbank.se/prospekt).



Marknadsöversikt

Informationen i denna marknadsöversikt presenterar en kortfattad och översiktlig beskrivning av svensk fastighetsmarknad.

Den svenska fastighetsmarknaden har de senaste åren kännetecknats av hög transaktionsvolym. Efter rekordåret 2021 inleddes 2022 starkt under första halvåret, för att sedan präglas av hög inflation, skenande energipriser och stigande räntor vilket ledde till en mycket avvaktande transaktionsmarknad under andra halvåret 2022 och första kvartalet 2023.

För första gången sedan finanskrisen 2008, har den svenska fastighetsmarknaden upplevt stigande avkastningskrav. Inflationens återkomst och den förändrade makroekonomiska miljön med stigande räntor och inflation har förändrat utsikterna för fastighetsmarknaden i Sverige. Finansieringskostnaderna har ökat vilket skapar ett underliggande tryck uppåt på avkastningskraven. Samtidigt leder den höga inflationen i många fall till stigande hyror vilket påverkar driftnettot positivt. Bygg- och entreprenadmarknaden har påverkats negativt genom att materialkostnaderna under 2022 ökade med cirka 14 procent, vilket samtidigt har fördyrat nyproduktion av fastigheter.

Kortsiktigt finns fortsatt orosmoln som rör inflation, energipriser och räntor, och därmed tillväxt samt aktivitet i den svenska transaktionsmarknaden. Flera prognosmakare räknar med negativ BNP-tillväxt under 2023 och en fortsatt svag transaktionsmarknad förväntas under 2023.

I takt med att nivåer av inflation, räntor och energipriser sjunker och stabiliseras, förväntas en ekonomisk återhämtning och en återhämtning av intresset för att investera i fastigheter. Doxas flexibla investeringsmodell underlättar för Bolaget att ställa om och hitta möjligheter i en fastighetsmarknad som präglas av en osäker och föränderlig omvärld.

Sammantaget bedömer Doxa att fastigheter även i turbulenta tider kommer att kunna vara ett fortsatt attraktivt tillgångsslag. Förändringar på fastighetsmarknaden skapar nya möjligheter, där Doxa bedöms

kunna kapitalisera på dess starka ägarbas, breda erfarenhet och flexibilitet för att hitta rätt investeringar.

Nedan följer en sammanfattande genomgång av status i fastighetsmarknadens olika segment.

Kontorsfastigheter

Kontorsfastigheter har historiskt varit det näst största fastighetssegmentet mätt i andel av den totala transaktionsvolymen. Kontorsmarknaden har påverkats av osäkerheten kopplat till pandemin, men återhämtade sig väl under 2021. Kontorsfastigheter stod under 2022 emot inflation och högre energipriser genom inflationsjusterade hyror och hög kostnadstäckning av drift. Under 2022 utgjorde kontorsfastigheter, enligt data från fastighetsrådgivaren Catella, 13 procent av den totala transaktionsvolymen, en liten uppgång från cirka 11 procent år 2021.¹⁾ Enligt Cushman & Wakefield har kontorsfastigheter i centralt läge i Stockholm, Göteborg och Malmö en vakansgrad på mellan 4,0-11,0 procent. Hyresnivån i centralt läge är i genomsnitt 8 750 kr/kvm i Stockholm, följt av 3 800 kr/kvm i Göteborg och 3 300 kr/kvm i Malmö.²⁾

Det finns fortsatta osäkerheter kopplat till kontorsmarknaden i framtiden. Enligt fastighetsrådgivaren Newsec kan hybridarbete komma att leda till lägre efterfrågan på kontorslokaler framöver. Newsec pekar särskilt ut kontor i sekundära lägen som utsatta, där hyrestillväxten förväntas förbli låg och vakansgraden hög. Newsec bedömer också att yielder för prime office i Malmö, Göteborg och Stockholm uppgår till ca 4,70 procent (Malmö), 4,25 procent (Göteborg) och 3,75 procent (Stockholm), en ökning med ca 75 punkter i respektive delmarknad från toppåret 2021, varav ca 50 punkter under 2022 och ytterligare ca 25 punkter till år 2023. Generellt bedömer Newsec att marknadshyran för kontor drivs av BNP-tillväxt, vilket kan bli utmanande om Sverige går in i en recession.³⁾

1) Catella (Analytics) (<https://www.catellaproperty.com/csp/transaction/charts>) (<https://www.catellaproperty.com/csp/transaction/charts>); Catella Property Forecast, January 30 2023 (https://webapp.catella.com/cdn/Download/Catella%20Property%20Forecast_January%2030%202023-2023-01-30-1054.pdf).

2) Cushman & Wakefield - Office Snapshot (Spring 2023) (<https://www.cushmanwakefield.com/en/sweden/insights/office-snapshots-sweden>).

3) Newsec Property Outlook Spring 2023.

Bostadsfastigheter och nyproduktion av bostäder

Bostäder har de senaste åren, i konkurrens med kontor, varit det största segmentet på den svenska fastighetsmarknaden. Från att länge ha gynnats av låga räntor och låga energipriser var bostäder det segmentet som hade sämst utveckling under 2022, främst påverkat av högre finansieringskostnader och avkastningskrav, ej inflationskopplade hyror samt höga energikostnader som drabbar fastighetsägaren. Enligt data från Catella stod bostäder för cirka 40 miljarder SEK motsvarande 23,5 procent av den totala transaktionsvolymen 2022, ner från cirka 41 procent föregående år.⁴⁾

Enligt fastighetsrådgivaren JLL är bostadsmarknaden i Sverige under press. JLL pekar på att nyproduktionen i Sverige kommer att falla dramatiskt under 2023. Finansieringen har högre marginaler och lägre LTV-nivåer. I slutet av 2023 kan investerarintresset för bostäder komma att återvända, i takt med att räntor och inflation stabiliseras. Prime yield för nybyggda hyresbostäder i Stockholm bedöms enligt JLL till ca 4,15 procent.⁵⁾

Bostadsbyggandet bromsade mot slutet av 2022 in kraftigt och väntas enligt Boverket att fortsätta avta under 2023. Sammantaget beräknas startbesked ges för cirka 33 000 bostäder under 2023, att jämföra med 60 000 under 2022 och 71 000 under 2021. Stigande räntor, sjunkande disponibelinkomster och bostadspriser samt ett avvecklat investeringsstöd väntas höra till de främsta drivkrafterna. Sammantaget bedömer Byggföretagen att byggnadsinvesteringarna under 2023 kommer minska med 10 procent.⁶⁾

Enligt Boverket är det långsiktiga behovet av nya bostäder emellertid fortsatt stort, då den växande befolkningen i Sverige medför ökad efterfrågan på bostäder. Boverket prognostiserar att i genomsnitt 63 400 nya bostäder behöver byggas per år under perioden 2022 till 2030 för att svara mot den förväntade framtida befolkningsökningen och samtidigt hantera det latent behov av bostäder som byggts upp under de senaste femton åren då bostadsbyggandet inte motsvarat befolkningsökningen.⁷⁾

SCB:s byggkostnadsindex för flerbostadshus steg mellan 2020 och 2022 med cirka 25 procent. Bara under 2022 steg byggkostnaderna med drygt 15 procent, den högsta ökningstakten de senaste 50 åren. Utvecklingen började som en konsekvens av pandemin och den bristsituation på råvaror och annat material som då uppstod. Utvecklingen har sedan accelererat ytterligare till följd av kraftig inflation. Entreprenörernas kostnader utgör drygt 80 procent av byggkostnadsindex. Under slutet av året noterades dock fallande materialkostnader för viktiga insatsvaror som trä, järn och stål något. Denna utveckling har sedan fortsatt i början av 2023.⁸⁾

Lager-, logistik- och industrifastigheter

I jakten på avkastning bedömer Doxa att flera investerare ser portföljförvärv som ett bra sätt för att allokera stora mängder kapital samtidigt som de erhåller god förvaltningsvolym på kort tid. Doxa ser också att stora portföljaffärer och större logistikanläggningar som är fullt uthyrda och uppförda åt förutbestämda hyresgäster kan vara starkt bidragande till den höga transaktionsvolymen. Enligt Doxa ser investerare även möjligheten att förvärva många mindre fastigheter inom segmentet för att sedan avyttra dessa som en portfölj och därmed erhålla en premie.

JLL pekar ut hyresmarknaden för logistik i Norden som fortsatt stark, gynnad av underliggande drivkrafter inom e-handel. Värdena bedöms dock ha fallit under 2022 som en effekt av högre finansieringskostnader. Långa hyresavtal och starka lägen för nyproducerade logistikfastigheter kvarstår som nyckelfaktorerna för avkastning och investerarintresse över hela Norden.⁹⁾

På kort sikt är den något högre avkastningen inom lättindustri positiv för investerarnas riskaptit. De främsta drivkrafterna kopplas till goda förutsättningar för hyrestillväxt och utvecklingspotential. Höga byggkostnader kan leda till att hyrorna kommer att öka mer än inflationen de kommande åren. Logistikfastigheter är fortsatt bland investerarnas mest prioriterade fastighetsslag under 2023 och stark underliggande fundamenta kompenserar för högre finansieringskostnader. Särskilt hög efterfrågan finns på last mile-

4) Catella (Analytics) (<https://www.catellaproperty.com/csp/transaction/charts>); Catella Property Forecast, January 30 2023 (https://webapp.catella.com/cdn/Download/Catella%20Property%20Forecast_January%202023-2023-01-30-1054.pdf).

5) JLL Nordic Outlook Spring 2023 (<https://www.jllsweden.se/en/trends-and-insights/research/jll-nordic-outlook-spring-2023>).

6) Boverket indikatorer - Analys av utvecklingen på bygg- och bostadsmarknaden med byggprognos, nummer 2, December 2022. (<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/indikatorer/>).

7) Boverkets pressmeddelande 22 juni 2022 (<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/behov-av-bostadsbyggande/>).

8) Boverket indikatorer - Analys av utvecklingen på bygg- och bostadsmarknaden med byggprognos, nummer 2, December 2022. <https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2022/boverkets-indikatorer-december-2022.pdf>

9) JLL Nordic Outlook Spring 2023 (<https://www.jllsweden.se/en/trends-and-insights/research/jll-nordic-outlook-spring-2023>).

fastigheter. 2022 var även året med högst nyproduktion av logistikfastigheter någonsin i Sverige med ca 1,5 miljoner kvm färdigställt, långt över snittet på ca 700 000 kvm årligen de senaste 10 åren. Under 2023 bedöms 1,2 miljoner kvm färdigställas.¹⁰⁾

Prime yield för logistikfastigheter bedöms i Q4-2022 ha ökat till 4,50 procent, en ökning med 100 baspunkter jämfört med samma period föregående år. JLL bedömer att det finns ett stort investerarintresse för logistikfastigheter, särskilt för större portföljer och utvecklingsprojekt.¹¹⁾

Samhällsfastigheter

Samhällsfastigheter bedöms vara ett av de mest eftertraktade fastighetssegmenten på den svenska fastighetsmarknaden. Samhällsfastigheter ses som en trygg investering eftersom hyresgästerna ofta är bundna av långa avtal, verksamheterna är finansierade direkt eller indirekt med skattemedel och det finns ett stort behov av flera vård- och utbildningsfastigheter framöver. Många kommuner bedöms ha ett stort behov av att utveckla nya samhällsfastigheter på grund av demografiska skäl, vilket har gjort att fler och fler kommuner sakta men säkert börjar ändra inställning till avyttring av sina samhällsfastigheter i syfte att anskaffa kapital. I vissa fall låter kommuner även privata aktörer uppföra de nya samhällsfastigheterna i syfte att långsiktigt hyra dessa. Segmentet har därmed i takt med ett ökat intresse från investerare kunnat växa och ta en större andel av den totala transaktionsvolymen. Enligt data från Catella stod samhällsfastigheter för cirka 18 miljarder SEK motsvarande 10 procent av den totala transaktionsvolymen under 2022, en viss nedgång från föregående år på cirka 12,5 procent. Enligt Catella är samhällsfastigheter särskilt känsliga för högre finansieringskostnader, delvis på grund av att yield gapet och finansieringskostnader sjönk signifikant efter pandemin. Data från Catella visar att yelden för samhällsfastigheter bedöms till 4,4 procent under 2022 och 4,7 procent under 2023, jämfört med toppnoteringen år 2021 på 3,8 procent.¹²⁾

Handelsfastigheter

Handelsfastigheter hade enligt data från Catella, under perioden 2015–2021 en trend med en minskande andel av den totala transaktionsvolymen. En viss återhämtning syntes dock under 2022 där Handelsfastigheter stod för cirka 22 miljarder SEK motsvarande knappt 13 procent av den totala transaktionsvolymen, en uppgång från 2021 på modesta 6,6 procent. En förklaring till det ökade intresset för handelsfastigheter kan bero på attraktiviteten i något högre avkastning i kombination med dagligvaruankrade fastigheter samt defensiv handel som utgör ett tryggt delsegment.¹³⁾

Enligt JLL Nordic Outlook, Focus: Financing, februari 2023 framgår att marknaden för handelsfastigheter är polariserad, där handelsfastigheter med livsmedel och externhandel fortsatt går relativt starkt, medan köpcentrum upplever fortsatta utmaningar med lägre hyror och högre vakanser än före pandemin. Vad avser hyresmarknaden tror JLL på en stabilisering under slutet av 2023. Enligt JLL var transaktionsvolymen för handelsfastigheter i Sverige 2022 relativt oförändrad jämfört med 2021.¹⁴⁾

Data från Catella visar att yelden för handelsfastigheter bedöms till 6,1 procent under 2022 och 6,2 procent under 2023, jämfört med 5,5 procent år 2021.¹⁵⁾

Hotellfastigheter

Hotellfastigheter har genom åren svarat för en relativt liten andel av den totala transaktionsvolymen och noterat en andel mellan två och fyra procent av den totala volymen, baserat på data från Catella¹⁶⁾ Enligt JLL var hotellfastigheter, sett till redovisad transaktionsvolym under åren 2009-2022, det minsta segmentet på svensk fastighetsmarknad. Uttryckt i transaktionsvolym har segmentet varit relativt konsekvent och omsatt mellan 4–5,5 miljarder SEK med undantag för 2019 då transaktioner för endast cirka 2 miljarder SEK genomfördes.¹⁷⁾ Under 2022 föll hotellfastigheter enligt data från Catella tillbaka till 2,3 miljarder SEK vilket motsvarar 1,3 procent av den totala volymen.¹⁸⁾ Segmentet har ett begränsat utbud

10) JLL Nordic Outlook Spring 2023 (<https://www.jllsweden.se/en/trends-and-insights/research/jll-nordic-outlook-spring-2023>).

11) JLL Nordic Outlook Spring 2023 (<https://www.jllsweden.se/en/trends-and-insights/research/jll-nordic-outlook-spring-2023>).

12) Catella (Analytics) (<https://www.catellaproperty.com/csp/transaction/charts>); Catella Property Forecast, January 30 2023 (https://webapp.catella.com/cdn/Download/Catella%20Property%20Forecast_January%2030%202023-2023-01-30-1054.pdf).

13) Catella Property Forecast, January 30 2023 (https://webapp.catella.com/cdn/Download/Catella%20Property%20Forecast_January%2030%202023-2023-01-30-1054.pdf).

14) JLL Nordic Outlook, Focus: Financing, februari 2023 (<https://www.jllsweden.se/en/trends-and-insights/research/jll-nordic-outlook-spring-2023>).

15) Catella (Analytics) (<https://www.catellaproperty.com/csp/transaction/charts>).

16) Catella (Analytics) (<https://www.catellaproperty.com/csp/transaction/charts>).

17) JLL Nordic Outlook, Focus: Financing, februari 2023 (<https://www.jllsweden.se/en/trends-and-insights/research/jll-nordic-outlook-spring-2023>).

18) Catella (Analytics) (<https://www.catellaproperty.com/csp/transaction/charts>).

och investerare, vilket har medfört att transaktionsvolymen har uppgått till likartade nivåer genom åren. Doxa bedömer att det kan komma att ske en ökad aktivitet i hotellsegmentet de närmaste åren.



Doxas verksamhet

Kort om doxa

Doxa är ett affärsdrivet investmentbolag inom fastighetssektorn som äger och förvaltar fastigheter och fastighetsbolag. Doxa har ett geografiskt fokus på södra Sverige och ett kommersiellt fokus på värdeskapande genom aktiv förvaltning av varje investering. Doxa är därmed inte fokuserat på eller låst till ett specifikt fastighetssegment vilket ger dels en möjlighet att agera utefter förändrade omständigheter, dels en naturlig diversifiering.

Doxa AB är moderbolag i Koncernen som består av 21 dotterbolag och intressebolag.

Doxa är listat på Nasdaq First North Growth Market sedan 2014. Redeye AB är Certified Adviser, tel: 08-121 576 90; e-mail certifiedadviser@redeye.se.

Översikt av Doxas verksamhet

Doxa är noterat på Nasdaq First North Growth Market sedan 2014. Doxa är ett affärsdrivet investmentbolag inom fastighetssektorn som äger och förvaltar fastigheter och fastighetsbolag. Doxa har ett geografiskt fokus på södra Sverige och ett kommersiellt fokus på värdeskapande genom aktiv förvaltning av varje investering. Doxa är därmed inte fokuserat på eller låst till ett specifikt fastighetssegment vilket ger dels en möjlighet att agera utefter förändrade omständigheter, dels en naturlig diversifiering. Doxa ska vara den mest attraktiva placeringen inom fastighetssektorn i Sverige och över tid leverera en hög riskjusterad avkastning med god riskspridning i olika fastighetslag. Från och med fjärde kvartalet 2021 har Doxas styrelse bedömt att Bolaget uppfyller kriterierna enligt IFRS 10 – Investmentföretag, varför Bolaget från denna tidpunkt redovisar som ett Investmentföretag. Ett investmentföretag konsoliderar inte dotterbolag enligt IFRS 10 Koncernredovisning utan värderar i stället portföljbolag till verkligt värde enligt IFRS 9 Finansiella instrument.

Per dagen för Prospektet finns det följande helägda dotterbolag i Koncernen: Doxa Dental Inc, US reg., Magia Fastigheter AB, Malmö, 559367-9078, Doxa Arena Holding AB, Malmö, 559638-5676, Doxa Malmö Fastigheter Holding AB, Malmö, 559347-7390, Doxa Industrifastigheter AB, Malmö, 559383-1257. Doxa äger även 40 procent av aktierna i Fastighetsstaden

i Halmstad AB, Halmstad, 556686-2917, samt via noterade aktier ca 1,1 procent av KlaraBo Sverige AB, Malmö, 559029-2727, samt 15,7 procent av aktierna i det onoterade bolaget EasyDepot AB, Malmö, 559248-7531.

Affärsidé

Doxa ska investera i, och äga, fastigheter och fastighetsbolag inom olika fastighetsslag, med fokus på kommersiella fastigheter i södra Sverige.

Genom att vara sektoragnostiskt, dvs. inte binda sig till ett specifikt fastighetssegment, får Doxa som bolag två viktiga egenskaper: i) diversifiering, och ii) möjlighet att anpassa sig till rådande omständigheter i både omvärld och transaktionsmarknad.

Vision och mission

Doxa ska vara den mest attraktiva placeringen inom fastighetssektorn i Sverige och över tid leverera en hög riskjusterad avkastning med god riskspridning i olika fastighetsslag.

Med vår aktiva ägarfilosofi fokuserad på värdeskapande kan vi bidra till att optimera utvecklingspotentialen i varje investering/fastighet och samtidigt verkar för en hållbar omställning i den svenska fastighetsbranschen.

Strategi

Bolaget är inte bundet till ett specifikt fastighetssegment, men fokuserar främst på kommersiella fastigheter. Drivkraften är den individuella affären med målsättningen att äga en portfölj med god riskspridning och hög riskjusterad avkastning genom aktiv förvaltning.

Konkurrenslandskapet

Den svenska fastighetsmarknaden karaktäriseras av ett stort antal fastighetsbolag och investerare som många i varierande utsträckning direkt eller indirekt konkurrerar med Doxa. Förklaringen ligger framför allt i Doxas breda investeringsmandat. Doxas verksamhet är inriktad på svenska onoterade och noterade fastighetsrelaterade aktier och andra fastighetsrelaterade tillgångar utan begränsning till fastighetskategori, region eller innehavstid. Inom fastighetssektorn kon-

kurrerar Doxa med såväl nationella som i vissa fall internationella investerare.

Doxas öppenhet för investeringar i olika fastighetslag och olika typer av fastighetsrelaterade tillgångar innebär många möjliga konkurrenter, men det innebär samtidigt större möjligheter för Bolaget. Med en branschkunig och transaktionsdriven ledning och styrelse kommer en god förmåga att snabbt identifiera och agera på attraktiva investeringsmöjligheter utifrån förändringar i marknaden.

Konkurrenslandskapet utgörs av noterade och onoterade, inte sällan familjeägda eller -kontrollerade, förvärvs- och investeringsdrivna bolag och koncerner inom fastighetssektorn, fastighetsfonder och riskkapitalfonder. Bland noterade konkurrenter i kategorin investmentbolag finns främst Fastator och bland nordiska aktörer inom private equity som är inriktade på fastigheter finns konkurrerande bolag som exempelvis NIAM, Genesta och NREP. Det finns även flera utländska private equity-aktörer som fokuserar på Sveriges fastighetsmarknad inom flertalet segment.

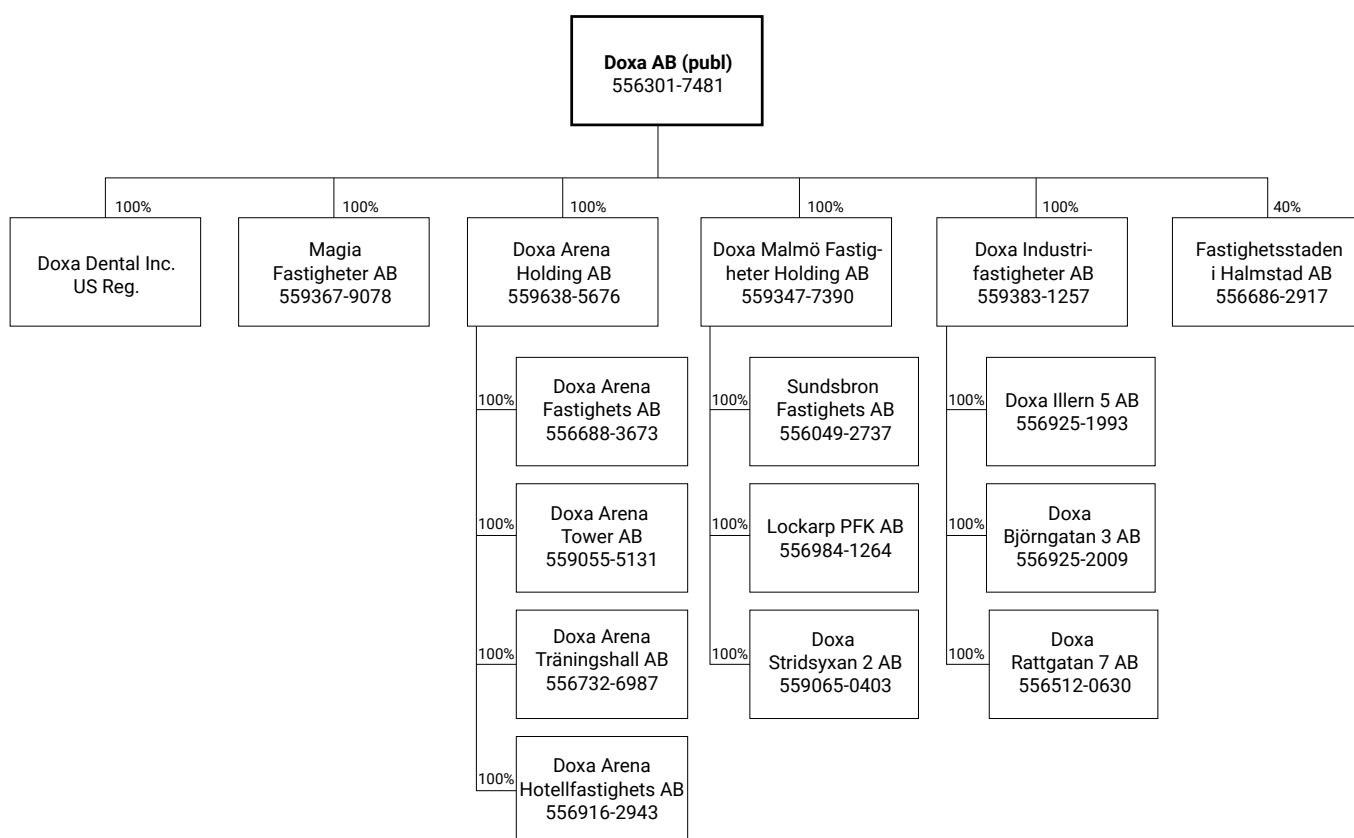
Fastighetsbolag i olika storlekar, exempelvis Castellum, Balder, Nyfosa och Platzer, konkurrerar med Doxa genom att aktivt genomföra förvärv som kompletterar deras befintliga verksamhet. För Doxa

är det ett aktivt värdeskapande och strategiskt arbete i sina innehav som är i fokus snarare än egen förvaltning. Samtliga konkurrerande aktörer till Doxa arbetar mer eller mindre löpande med värdeutveckling av sina innehav men det som utmärker Doxa är det kritiska engagemang som tillförs i varje enskild investering eller innehav utefter den specifika investeringens behov och möjligheter. Genom affärsutveckling, djup branschkunskap och aktivt ägande är syftet att förädla innehavets värde över tid. Doxa har ingen förutbestämd exitplan för sina investeringar, utan kan såväl genomföra nyinvesteringar som avyttringar utifrån rådande marknadsförutsättningar.

Med ett brett investeringsmandat utan begränsning avseende fastighetstyp, skapar Doxa en flexibilitet som anses gynnsam för både riskspridning, avkastning samt anpassbarhet till rådande marknad.

Organisation

Nedan illustreras Doxas nuvarande organisationsstruktur. Doxa AB är moderbolag i Koncernen. Resterande dotterbolag är verksamma inom fastighetsbranschen. Doxa anser sig vara beroende av samtliga dotterbolag då verksamheten bedrivs i dotterbolagen.



Doxa AB äger även:

KlaraBo B-aktier (publ., 559029-2727)

EasyDepot (559248-7531)

1 448 691 antal aktier (ca 1,1% av kapital)

3 300 000 antal aktier (ca 15,7% av kapital och röster)

Doxas innehav

Genomförda förvärv av fastighetsbestånd och aktier i fastighetsbolag uppgår totalt till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 3,64 miljarder kronor. Målsättningen är att över tid bygga upp en väldiversifierad portfölj med god riskspridning och potential till hög avkastning som består av såväl direkt som indirekt ägande i olika fastighetsslag genom noterade och onoterade bolag som förvaltar och utvecklar innehav på strategiskt bra lägen.

Aktier och andelar i dotterbolagen värderas till verkligt värde:

Aktier och andelar till verkligt värde	MSEK Q4-2022	MSEK Q1-2023
Malmöportfölj	783,2	767,7
Fastighetsstaden i Halmstad AB*, ***	470,3	470,3
KlaraBo ***	46,5	20,3
EasyDepot ***	24,8	24,8
Doxa Dental AB**	11,0	–
Industriportfölj	4,1	4,1
Doxa Dental Inc	0,3	0,3
Utgående bokfört värde	1 340,2	1 287,4

* Siffror avser Doxas andel, 40 procent

** Har avyttrats per 9 januari 2023

***Avser ett "övrigt innehav" – för mer information se nedan.

Mer information finns i not 17 sid. 49 i Doxas årsredovisning 2022 samt delårsrapport för Q1 2023.

Övriga innehav

Fastighetsstaden i Halmstad AB är ett lokalt förankrat fastighetsbolag som förvaltar cirka 200 lokaler och 350 lägenheter. Bolaget skall äga, förvalta och utveckla väl underhållna fastigheter som ger en stabil avkastning och långsiktig värdeökning. Bolaget äger ett trettiotal kommersiella fastigheter och bostadsfastigheter i Halmstad med ett fastighetsvärde om cirka 2 254 MSEK. De 32 fastigheternas årliga hyresvärde uppgår till cirka 147 MSEK. Genom förvärvet av 40 procent av Fastighetsstaden, som slutfördes den 30 december 2021, lades grunden för ett långsiktigt samarbete mellan Doxa och Fastighetsstaden, där Doxa tillför strategisk kompetens och ett brett kontaktnät i styrelsearbetet. Samarbetet med Fastighetsstaden är ett exempel på hur Doxa inte enbart direktäger fastigheter utan också kan vara en partner och delägare till välskötta fastighetsbolag på starka delmarknader. Fastighetsstaden prioriterar tillväxt både genom förvärv och egen projektutveckling. Under

2022 genomförde Fastighetsstaden sitt hittills största förvärv när de förvärvade tre samhällsfastigheter från SBB för 370 MSEK.

KlaraBo är ett fastighetsbolag som förvärvar, uppför, äger och förvaltar bostäder. Strategin är att i tillväxtregioner förvärva befintliga bostadsfastigheter liksom mark för nyproduktion. KlaraBo noterades på Stockholmsbörsens Mid Cap-lista i december 2021. Investeringen är ett komplement till Doxas huvudsakliga fastighetsverksamhet och innebär en breddning av Bolagets portfölj av fastighetsrelaterade tillgångar. Doxa äger 1 448 691 aktier av serie B vilket motsvarar cirka 1,1 procent av antalet utestående aktier, cirka 0,5 procent av antalet röster i KlaraBo.

EasyDepot är ett fastighetsbolag som bygger lager- och kontorslokaler med hög grad av digitalisering, flexibilitet och tillgänglighet. Med denna struktur kommer EasyDepot att fokusera på och tillgodose mindre bolag med deras behov av moderna lager- och kontorslokaler. Doxa förvärvade 3 300 000 aktier av serie A i EasyDepot, för totalt cirka 25 MSEK. EasyDepot övertecknade nyemissionen (50 MSEK) på 83 MSEK. Investeringen är ett komplement till Doxas huvudsakliga fastighetsverksamhet och innebär en breddning av Bolagets portfölj av fastighetsrelaterade tillgångar. Doxa äger efter förvärvet cirka 15,7 procent av antalet utestående aktier, motsvarande cirka 15,7 procent av antalet röster i EasyDepot.



Översikt över Serneke

Översikt

Serneke är en av de största byggkoncernerna i Sverige och erbjuder heltäckande tjänster inom entreprenad och projektutveckling. Serneke har 20 kontor och över 1 200 anställda runtom i landet. Huvudkontoret finns i Göteborg. Sernekes verksamhet finns i hela Sverige och har delat upp verksamheten i sju regioner; Väst, Göteborg, Öst, Stockholm, Syd, Mitt och Norr. I varje region finns hela Sernekes tjänsteutbud inom entreprenad och projektutveckling. Regionerna har fullt affärsmässigt ansvar och befogenhet att driva och utveckla erbjudandet gentemot kunderna. Verksamheten bedrivs i nära samarbete med kunderna, vilket skapar förutsättningar för effektivitet, kontroll och bra slutresultat. Sernekes ambition är att med ett starkt samhällsengagemang bidra till att utveckla städer, orter och samhället i stort och ta ansvar för en hållbar utveckling.

Entreprenadverksamhet och projektutveckling

Inom entreprenadverksamheten bedrivs bygg-, anläggnings- och infrastrukturrelaterad verksamhet. Det innefattar uppförande av bostäder, kommersiella och offentliga fastigheter samt mark- och anläggningsarbeten.

Projektutveckling innefattar utveckling av bostäder och kommersiella fastigheter. Verksamheten består huvudsakligen av förvärv av bebyggd eller obebyggd mark, som förädlas till bostäder och kommersiella fastigheter.

Affärsidé

Serneke levererar heltäckande tjänster inom entreprenad och projektutveckling. Målet är att uppfattas som det mest nytänkande, engagerade och dynamiska bolaget i branschen. Fokus ligger på större och mer utmanande projekt där Sernekes konkurrensfördelar gör störst skillnad.

Affärsmodell

Sernekes affärsmodell bygger på intern samverkan, tillvaratagande av operativa och finansiella synergier samt en balans mellan risk och möjlighet till avkastning. Entreprenadverksamheten genererar kassaflöden som möjliggör investeringar i utvecklings- och fastighetsprojekt, vilka i sin tur skapar uppdrag för entreprenadverksamheten. Kärnan i verksamheten utgörs av entreprenaduppdrag inom bygg. Entreprenadverksamheten är kapitaleffektiv, genererar goda kassaflöden och kännetecknas av en begränsad finansiell risk. Det rörelsekapital som genereras inom entreprenadverksamheten möjliggör finansiering av investeringar i egna, väl riskavvägda, utvecklings- och fastighetsprojekt. Utöver egen avkastning skapar dessa investeringar i sin tur även uppdrag för entreprenadverksamheten. Genom samverkan och samarbete kan hela processen, från markanvisning till färdigställd entreprenad, kontrolleras – tids- och kostnadseffektivt samt med rätt kvalitet.

Affärsområden

Sernekekoncernen är indelad i tre affärsområden: Sverige, Invest och International. Affärsområdena utgör koncernens rapporterbara rörelsesegment.

Serneke Sverige bedriver entreprenad inom bygg. Affärsområdet utför entreprenader åt såväl externa kunder som åt affärsområde Invest. Fokus ligger på större byggentreprenader i storstadsregionerna.

Inom affärsområde Invest bedrivs utveckling av projekt- och exploateringsfastigheter. Utöver att generera avkastning vid försäljning av projekt syftar verksamheten även till att skapa uppdrag för Serneke Sveriges entreprenadverksamhet.

Serneke International är plattform för de pilotprojekt som ska utröna möjligheter för projektexport på en internationell marknad. Affärsområdet, som bedriver entreprenader inom bygg, anläggning och infrastruktur, är fortsatt under uppstart.

Strategi

• Lönsamhet i alla delar

Förbättra lönsamheten i entreprenadverksamheten
Säkerställa rätt förutsättningar i alla projekt – från urval och anbud till genomförande och färdigställande. Stort fokus på att stärka närvaron på befintliga orter och prioritera framgångsrika resultatenheter.

Avyttra tillgångar i projektportföljen

Avyttra verksamheter utanför kärnverksamheten, fokusera på transaktionsmöjligheter i ett tidigare skede och använda kapital där det skapar mest värde.

Öka samverkan och förverkliga synergier

Realisera fördelarna med den nya organisationen, nyttja resurser flexibelt inom koncernen och öka den interna samverkan.

• Stabilitet i allt Serneke gör

Säkerställa förutsättningar för kvalitet och förutsägbarhet i allt vi gör

Ökad kontroll, skärpt riskhantering och effektivare utnyttjande av resurser. Våra arbetssätt ska kännetecknas av hög kvalitet, hållbarhet och professionalism.

Skapa ett gemensamt och transparent arbetssätt

Implementering av en gemensam digital produktionsplattform för alla projekt, med syftet att möjliggöra ökad transparens och förutsägbarhet.

Vidta åtgärder för att minska klimatpåverkan

Tydligare interna riktlinjer, beslutsfattande baserat på verifierade och dokumenterade erfarenheter samt ökad samverkan med andra aktörer i värdekedjan.

Bygga nära och långsiktiga relationer och kontinuerligt förbättra vårt erbjudande

Säkerställa transparens, öppenhet och förtroende – i syfte att skapa värden för alla inblandade: kunder, samhälle, medarbetare och den egna verksamheten.

• En framgångsrik kultur

Attrahera och utveckla branschens bästa medarbetare

Skapa en utvecklande, hållbar och diversifierad arbetsplats med ett engagerat och inkluderande ledarskap.

Fortsätta utveckla en kultur som uppmuntrar engagemang och inkludering

Fortsatt utveckling av Sernekes ledarskapsmodell och ett aktivt arbete med att skapa en inkluderande arbetsplats.

Skapa trygga och hälsosamma arbetsplatser

Översyn och förbättring av nuvarande riskhanteringsprocess, ökad samverkan med andra aktörer och ett fortsatt omfattande hälsofrämjande arbete.

Beakta samhällsansvaret när vi utvecklar vårt erbjudande

Bidra till en positiv samhällsutveckling, ett mer hållbart byggande, trygga bostäder och miljöer och platser som främjar aktivitet, möten, hälsa och integration.

Den nya koncernen

Detta avsnitt av Erbjudandehandlingen innehåller framtidsinriktade uttalanden. Uttalandena syftar till att illustrera Doxas förväntan och ambition för Doxa efter transaktion och ska inte uppfattas som prognoser eller av styrelsen beslutade finansiella mål för Doxa. Det finns inga garantier för att utfallet av Doxas förvärv av Serneke inte väsentligt kommer att skilja sig från det som uttrycks eller antyds i detta avsnitt på grund av ett flertal faktorer varav många är utanför Doxas och Sernekes kontroll. Faktorer som kan orsaka eller bidra till skillnaderna innefattar, men begränsas inte till, de faktorer som diskuteras i avsnittet "Riskfaktorer" ovan. Ett beslut att acceptera Erbjudandet bör därför föregås av en noggrann analys.

Doxa efter Förvärvet

Skäl för Förvärvet

Den 25 april 2023 lämnade Doxa ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Serneke att överlåta samtliga utestående aktier utgivna av Serneke till Doxa i syfte att skapa betydande värde och synergier för samtliga intressenter.

Doxas förvärv av Serneke skapar ett starkt och dynamiskt bolag, genom att kombinera Doxas portfölj av kassaflödesgenererande fastigheter och Sernekes fastighetsutvecklingsportfölj och kunskap inom fastighetsutveckling samt entreprenadverksamhet.

Doxas affärsplan är att renodla Serneke till ett bygg- och entreprenadbolag för att senare dela ut Serneke till Doxas ägare och i samband därmed särnotera bolaget. Doxa avser behålla hela eller delar av Sernekes projektutvecklingsportfölj, främst Karlastaden.

Serneke är en av de största byggkoncernerna i Sverige och erbjuder tjänster inom entreprenad och projektutveckling. Sernekes verksamhet finns i hela Sverige, men fokuseras mot de tre storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö. Sernekes mål är att uppfattas som det mest nytänkande, engagerade och dynamiska bolaget i bygg- och entreprenadbranschen.

Det föreslagna förvärvet av Serneke förväntas skapa betydande värde för samtliga intressenter. Framför allt finns det tydliga synergier med att kombinera Doxa kassaflödesgenererande portfölj med Sernekes landbank och projektutvecklingsportfölj främst ur ett riskspridnings- och finansieringsperspektiv. Synergierna förväntas materialiseras i samband med Förvärvet. Doxa är övertygade om att ett förvärv av Serneke kommer att skapa en starkare gemensam plattform med förbättrade möjligheter för tillväxt och värdeskapande.

Vidare förväntas storleken på Doxa efter förvärvet leda till ett utökat intresse från såväl svenska som utländska investerare. Doxas aktier kommer få en större aktieägarbas och förbättrad likviditet, vilket driver fortsatt investerarengagemang. Ökad storlek innebär också större intresse från kapitalmarknaden.

Doxa och Serneke ska fortsatt utveckla sina respektive affärsfokus i attraktiva storstadsområden med ett fortsatt fokus på tillväxtregioner. Därtill får Doxa efter transaktion ett starkt fotfäste i Göteborgsmarknaden som anses vara intressant för Bolagets fortsatta tillväxt och värdeskapande. Förvärvet medför att Doxa efter transaktion äger en dynamisk fastighetsportfölj med egenskaper som väl kompletterar varandra, samt projektutveckling med god tillväxt- och avkastningspotential.

Synergier och ökad värdeskapandegrund

Sernekes projektportfölj med fokus mot Göteborg är ett starkt komplement till Doxas nuvarande kassaflödesgenererande fastighetsinnehav. Bolagets omfattande kompetens och erfarenhet inom fastighetsförvaltning, projektutveckling, och transaktioner utgör en stabil grund för fortsatt värdeskapande. Doxa efter transaktion kommer att bibehålla ett tydligt fokus på värdeskapande genom proaktiv förvaltning, transaktion, hållbarhet och närhet till samarbetspartners – allt för att skapa avkastning för aktieägare.

Förbättrad tillgång till kapital och utökat investerarintresse

Doxas förvärv av Serneke innebär en större och mer diversifierad tillgångssida, samt en betydande projektportfölj som medför en utökad värdeskapandegrund. Förvärvet medför också omedelbart en större

aktieägarbas och en förmodad ökad likviditet i Doxas aktie. Doxa anser i sin tur att detta bör leda till ett ökat investerarintresse och en förbättrad tillgång till kapital. Tillsammans med de övriga skäl som anförts bör detta, enligt Doxa, skapa förutsättningar för en utökad värdestegring för Doxas aktieägare.

Doxas innehav efter Förvärvet

Aktier och andelar till verkligt värde	MSEK Q4-2022	MSEK Q1-2023
Serneke AB	1 020,0*	1 020,0*
Malmöportfölj	783,2	767,7
Fastighetsstaden i Halmstad AB**	470,3	470,3
KlaraBo	46,5	20,3
EasyDepot	24,8	24,8
Doxa Dental AB***	11,0	–
Industriportfölj	4,1	4,1
Doxa Dental Inc	0,3	0,3
Utgående bokfört värde	2 360,2	2 307,4

* Siffror avser värdet på innehavet vid offentliggörande av bud 25 april 2023

** Siffror avser värdet på Doxas ägarandel, 40 procent

*** Har avyttrats per 9 januari 2023

Finansiella effekter av Förvärvet

Doxas förvärv av Serneke kommer ha direkt påverkan på Doxas framtida finansiella ställning resultat och kassaflöden. Doxa har sammanställt finansiell proformainformation för att illustrera de hypotetiska effekterna som förvärvet av samtliga aktier i Serneke kan ha på Doxas balansräkning per den 31 december 2022 och Doxas resultaträkning för perioden som avslutades den 31 december 2022 om förvärvet av Serneke hade ägt rum den 1 januari 2022. Se avsnitt "Proformaredovisning" nedan för mer information.

Omstrukturerings- och transaktionskostnader

Doxa bedömer att kostnader direkt kopplade till förvärvet uppgår till cirka 15 MSEK.

Organisation och medarbetar

Transaktionen medför inga omedelbara organisatoriska förändringar, vare sig i Doxa eller Serneke. Doxas avsikt är att varken Doxas eller Sernekes anställda ska påverkas av Doxas Förvärvet.

Styrelse och koncernledning

Transaktionen kommer inte att innebära några omedelbara förändringar i Doxas styrelse eller koncernledning. Ersättningsnivåerna för ledningen kommer inte att förändras väsentligt utifrån Doxas nuvarande ersättningspolicy. Doxas ambition är att fortlopande göra översyn av hela organisationen och ledningen för att anpassas till rådande verksamhet. Doxas nuvarande revisor, PwC, kommer fortsätta som revisor i Den Nya Koncernen.

Aktiekapital och ägarstruktur

Nedan följer en beskrivning av Den Nya Koncernens ägarstruktur efter Erbjudandets fullföljande.

Sammanlagt kan upp till 170 284 230 aktier komma att emitteras som Vederlag, innebärandes en utspädning om ca 36,6 procent av aktiekapitalet och rösterna i Doxa.

Aktieägarförteckningen nedan redogör för de största aktieägarnas innehav av aktiekapital och rösträtter före Erbjudandet samt dess innehav av aktiekapital och rösträtter efter Erbjudandet. Beräkningen av de största aktieägarnas innehav av aktiekapital och rösträtter efter Erbjudandet baseras på full anslutning till Erbjudandet.

Aktier i Doxa före och efter Nyemissionen	Antal aktier
Registrerade aktier före Nyemissionen	295 091 953
Registrerade aktier efter Nyemissionen	465 376 183

Aktieägare i Doxa efter Förvärvet	Antal aktier	Kapital, %	Röster, %
Agartha AB*	53 000 054	11,4	11,4
Malmö Bra Bostad AB**	49 000 000	10,5	10,5
Ola Serneke AB	36 898 188	7,9	7,9
Bergendahl & Son AB	29 500 000	6,3	6,3
Lommen Holding AB	25 118 892	5,4	5,4

* Agartha AB ägs till fullo av Greg Dingizian

** Malmö Bra Bostad AB är närstående till Nina Ulvinen Nilsson



Utvald finansiell information

Den utvalda historiska informationen som presenteras i Prospektet ska läsas tillsammans med avsnittet "Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information" nedan. Den finansiella informationen har hämtats från, och ska läsas tillsammans med, Doxas reviderade årsredovisningar för räkenskapsåren 2021 och 2022 samt Doxas oreviderade delårsrapport för perioden 1 januari–31 mars 2023, vilka införlivats i Prospektet genom hänvisning. Doxas reviderade årsredovisningar för räkenskapsåren 2021 och 2022 har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554), Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner, de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS), samt tolkningar från IFRS Interpretations Committee (IFRIC). Doxas delårsrapport för perioden 1 januari–31 mars 2023 har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, IFRS och IAS 34 Delårsrapportering. Delårsrapporten har inte granskats eller reviderats av Bolagets revisor.

Utöver Bolagets reviderade årsredovisningar, angivna ovan, har ingen information i Prospektet granskats eller reviderats av Bolagets revisor.

Handlingar införlivade genom hänvisning

Dokumentet som införlivas genom hänvisning finns tillgängliga på Bolagets hemsida www.doxa.se

- Doxas årsredovisning för räkenskapsåret 2021: Resultaträkning för Koncernen (s. 29), balansräkning för Koncernen (s. 30), förändringar eget kapital för Koncernen (s. 31), kassaflödesanalys för Koncernen (s. 32), noter (s. 37–63) och revisionsberättelse (s. 65). Klicka här för att se rapporten.
- Doxas årsredovisning för räkenskapsåret 2022: Resultaträkning för Koncernen (s. 26), balansräkning för Koncernen (s. 27), förändringar eget kapital för Koncernen (s. 28), kassaflödesanalys för Koncernen (s. 29), noter (s. 34–58) och revisionsberättelse (s. 60). Klicka här för att se rapporten.
- Doxas delårsrapport för perioden 1 januari–31 mars 2023: Resultaträkning för Koncernen (s. 16), balansräkning för Koncernen (s. 17), förändringar eget kapital för Koncernen (s. 19), kassaflödesanalys för Koncernen (s. 18), noter (s. 24–27). Klicka här för att se rapporten.

Nyckeltal

Nyckeltalen nedan inkluderar alternativa nyckeltal. Nyckeltalen stämmer överens med det som tidigare har presenterats i Bolagets årsredovisningar i syfte att skapa kontinuitet och tillåta jämförelser med tidigare perioder. Ett alternativt nyckeltal är ett mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning eller kassaflöde som inte är definierat eller specificerat i IFRS. Dessa mått ger värdefull kompletterande information till Bolagets ledning, investerare och andra intressenter för att värdera företagets prestation. De alternativa nyckeltalen är inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag eftersom inte alla företag beräknar dessa mått på samma sätt. Dessa ska därmed ses som ett komplement till mått som definieras i IFRS.

Såvida inget annat anges har nyckeltalen nedan inte reviderats eller granskats av Bolagets revisor. Underlagen har hämtats ur Doxas årsredovisningar för räkenskapsåren som avslutades den 31 december 2021 och 2022 samt delårsrapporten för perioden 1 januari–31 mars 2023 (vilken inte granskats eller reviderats av Doxas revisor).

Avstämning nyckeltal

Nyckeltal	1 jan–31 mars 2023	1 jan–31 mars 2022	jan–dec 2022	jan–dec 2021
Eget kapital, MSEK	1 741,8	1 773,6	1 769,4	869,8
Marknadsvärde, KSEK	1 758 748,0	2 787 266,8	1 434 146,9	2 788 902,8
Soliditet, %	99	95	99	99
Avkastning på eget kapital, %	–1,6	–0,5	–3,0	17,3
Eget kapital per aktie, SEK	5,90	6,04	6,00	4,09
Resultat per aktie, SEK	–0,09	–0,03	–0,14	0,67
NAV, MSEK	1 827,6	1 850,6	1 855,2	892,8
NAV per aktie, SEK	6,19	6,31	6,29	4,19

Definitioner av och syfte med alternativa nyckeltal

Alternativa nyckeltal	Definition/beräkning	Motivering för användande
NAV	Eget kapital i Koncernen plus återföring av avdrag för uppskjuten skatt vid förvärvstidpunkt.	Används för att ge en rättvisande bild av Doxas långsiktiga substansvärde (NAV) beräknat på ett för börsnoterade bolag enhetligt sätt.
NAV per aktie	NAV dividerat med antal utestående aktier.	Används för att ge en rättvisande bild av Doxas långsiktiga substansvärde (NAV) per aktie beräknat på ett för börsnoterade bolag enhetligt sätt.
Eget kapital	Eget kapital i Koncernen.	Används för att ge en rättvisande bild av eget kapital i Koncernen.
Eget kapital per aktie	Eget kapital i Koncernen dividerat med antal utestående aktier.	Används för att ge en rättvisande bild av eget kapital per aktie.

Beräkningar av alternativa nyckeltal

	1 jan–31 mars 2023	1 jan–31 mars 2022	jan–dec 2022	jan–dec 2021
<i>Eget kapital, MSEK</i>				
Eget kapital, MSEK	1 741,8	1 773,6	1 769,4	869,8
Eget kapital, MSEK	1 741,8	1 773,6	1 769,4	869,8
<i>Marknadsvärde, KSEK</i>				
Aktiens slutkurs per senaste betalkurs, SEK x	5,96	9,50	4,86	13,10
Antal utestående aktier	295 091 953	293 396 510	295 091 953	212 893 346
Marknadsvärde, MSEK	1 758 748,0	2 787 266,8	1 434 146,9	2 788 902,8
<i>Soliditet, %</i>				
Eget kapital, MSEK /	1 741,8	1 773,6	1 769,4	869,8
Balansomslutning, MSEK	1 761,9	1 860,9	1 787,6	878,8
Soliditet, %	99	95	99	99
<i>NAV, MSEK</i>				
Eget kapital, MSEK +	1 741,8	1 773,6	1 769,4	869,8
Återföring av avdragen uppskjuten skatt vid förvärvstidpunkt, MSEK				
– Fastighetsstaden i Halmstad AB	14,1	14,1	14,1	14,1
– Nyinvestering Fastighetsstaden i Halmstad AB	6,0	–	6,0	–
– Sundsbron Fastighets AB	8,9	8,9	8,9	8,9
– Lockarp PFK AB (KFC)	0,0	0,0	0,0	0,0
– Doxa Arena Holding AB (Kv. Malmö Arena)	54,0	54,0	54,0	–
– Doxa Industrifastigheter AB (Landskrona)	2,7	–	2,7	–
– Doxa Stridsyxan 2 AB	0,0	–	0,0	–
NAV, MSEK	1 827,6	1 850,6	1 855,2	892,8
<i>NAV per aktie, SEK</i>				
NAV, MSEK /	1 827,6	1 850,6	1 855,2	892,8
Antal utestående aktier	295 091 953	293 396 510	295 091 953	212 893 346
NAV per aktie, SEK	6,19	6,31	6,29	4,19
<i>Eget kapital per aktie, SEK</i>				
Eget kapital, MSEK /	1 741,8	1 773,6	1 769,4	869,8
Antal utestående aktier	295 091 953	293 396 510	295 091 953	212 893 346
Eget kapital per aktie, SEK	5,90	6,04	6,00	4,09
<i>Resultat per aktie, SEK</i>				
Periodens resultat, MSEK /	–27,6	–7,0	–39,9	76,2
Vägt genomsnittligt antal aktier	295 091 953	242 883 571	281 048 101	113 762 646
Resultat per aktie, SEK	–0,09	–0,03	–0,14	0,67

Proformaredovisning

Doxas förvärv av Serneke bedöms ha en väsentlig påverkan på Doxas finansiella ställning och resultat. Ändamålet med den konsoliderade proformainformationen i detta avsnitt är att redovisa den hypotetiska effekt som förvärvet skulle kunna haft på Doxas konsoliderade resultaträkning avseende perioden 1 januari 2022–31 december 2022 som om transaktionerna hade skett den 1 januari 2022 och på den konsoliderade balansräkningen per den 31 december 2022 om transaktionen genomförts denna dag.

Proformainformationen har endast ett illustrativt syfte för att informera och belysa fakta. Proformainformationen är till sin natur avsedd att beskriva en hypotetisk situation och beskriver således inte Bolagets faktiska finansiella ställning eller resultat. Den hypotetiska finansiella ställning eller det hypotetiska resultat som anges i proformainformationen kan skilja sig från enhetens faktiska finansiella ställning eller resultat. Vidare är proformainformationen inte representativ för hur verksamhetsresultatet kommer att se ut i framtiden. Investerare bör således vara försiktiga med att lägga för stor vikt vid proformainformationen.

Proformainformationen bör läsas tillsammans med övrig information i prospektet.

Bakgrund

Doxa lämnade den 25 april 2023 ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Serneke att överlåta samtliga sina aktier i Serneke till Doxa i utbyte mot sex (6) Doxa-aktier för varje (1) B-aktie i Serneke (se "*Erbjudande till aktieägarna i Serneke*"). Erbjudandet omfattar samtliga aktier i Serneke. Vederlaget i Erbjudandet består av aktier i Doxa.

Enligt Erbjudandet avses äganderätten till Serneke att övergå till Doxa per den planerade tillträdesdagen 9 juni 2023. Förvärvet avses att redovisningsmässigt hanteras som förvärv av en andel i dotterföretag till verkligt värde via resultaträkningen enligt IFRS 9 då Doxa är ett så kallat Investmentföretag enligt IFRS 10.

Antaganden och bedömningar

Syftet med proformaredovisningen är att presentera den hypotetiska påverkan som Doxas förvärv och finansiering av Serneke skulle kunna haft på Doxas:

- konsoliderade balansräkning per 31 december 2022 som om transaktionerna genomförts och tillträtts per samma dag, och
- konsoliderade resultaträkning för räkenskapsperioden 1 januari–31 december 2022 som om transaktionerna genomförts och tillträtts per den 1 januari 2022

Proformainformationen är upprättad under antagande att Erbjudandet fullföljs och att samtliga aktieägare i Serneke accepterar Erbjudandet. Aktierna i Serneke kommer, om Doxa fullföljer förvärvet samtliga aktieägare i Serneke accepterar Erbjudandet, att tillföras Doxa genom en apportemission om 170 284 230 aktier, uppgående till ett värde om 1 020 MSEK fördelat på Aktiekapital (85,1 MSEK) och Övrigt tillskjutet kapital (934,9 MSEK).

Grunder för proformainformationen

Redovisningsprinciper

Proformaredovisningen är upprättad i enlighet med Doxas redovisningsprinciper enligt IFRS, vilka beskrivs i Doxas historiska finansiella information (se "*Utvald finansiell information*").

Serneke tillämpar IFRS och vid upprättandet av proformaredovisningen har en analys gjorts av om det föreligger någon skillnader i Doxas och Serneke tillämpning av IFRS. Den primära skillnaden är att Doxa definieras som ett investmentföretag, där Serneke presenteras som ett innehav värderat till verkligt värde via resultaträkningen.

För att uppnå en bättre förståelse för den redovisningsmässiga effekten av förvärvet på Doxas resultat- och balansräkningar presenteras tabeller som utvisar övergången från Sernekes presentationssätt till hur bolaget skulle presenteras som ett finansiellt innehav i Doxas redovisning.

Underlag

Proformainformationen för 2022 har upprättats med utgångspunkt från konsoliderade finansiella rapporter för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2022 vilka hämtats från Doxas respektive Sernekes reviderade årsredovisningar för motsvarande räkenskapsår. Samtliga belopp är i svenska kronor.

Proformajusteringar

Proformajusteringarna beskrivs utförligt nedan samt i noterna till proformaredovisningen. Om inget annat anges är justeringarna återkommande.

Förvärvspris och vederlag

Köpeskillingen uppgår till 1 020 MSEK är baserad på följande komponenter:

- En apportemission om 170 284 230 aktier i Doxa till ett värde av 1 020 MSEK baserat på stängningskursen den 24 april 2023 om 5,99 SEK per aktie.

Övriga justeringar

Transaktionskostnader bedöms inte belasta resultaträkningen 2022 då dessa antas uppkommit i perioden före förvärvet genomförs, dvs under 2021.

Denna proformajusterings är av engångskaraktär och är inte återkommande.

Inga proformajusteringar har beaktats avseende synergieffekter eller integrationskostnader om inget annat anges.

Justering av Sernekes redovisningsmässiga presentationssätt till Doxas

För att uppnå en bättre förståelse för den redovisningsmässiga effekten av förvärvet på Doxas resultat- och balansräkningar presenteras tabeller som utvisar övergången från Sernekes presentationssätt till hur bolaget skulle presenteras som ett finansiellt innehav i Doxas redovisning. Den finansiella informationen i kolumnerna Serneke är hämtade från de konsoliderade finansiella rapporterna för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2022 vilka hämtats från

Doxas reviderade årsredovisning för motsvarande räkenskapsår. Med anledning av att Doxa redovisar som ett investmentföretag kommer enbart en andel att redovisas avseende Serneke och därmed kommer inte några poster i resultat- eller balansräkning att konsolideras avseende Doxa. Därmed kommer proformaredovisningen inte att innefatta några poster avseende Serneke annat än verkligt värde på andelen.

	<i>Reviderad</i>	<i>Oreviderad</i>	<i>Oreviderad</i>
	Serneke	Justering till Doxas presentationssätt	Enligt Doxas presentationssätt
MSEK	31-dec-22	31-dec-22	31-dec-22
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	30	-30	-
Övriga materiella anläggningstillgångar	330	-330	-
Andelar i intresseföretag och joint ventures	158	-158	-
Uppskjuten skattefordran	91	-91	-
Långfristiga räntebärande fordringar	2 356	-2 356	-
Övriga långfristiga fordringar	106	-106	-
Avtalstillgångar, långa	108	-108	-
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	3 179	-3 179	
Omsättningstillgångar			
Projekt- och exploateringsfastigheter	1 870	-1 870	-
Varulager	4	-4	-
Kundfordringar	937	-937	-
Övriga fordringar	679	-679	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	97	-97	-
Övriga kortfristiga fordringar	95	-95	-
Likvida medel	252	-252	-
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 934	-3 934	-
SUMMA TILLGÅNGAR	7 113	-7 113	-

	<i>Reviderad</i>	<i>Oreviderad</i>	<i>Oreviderad</i>
	Serneke	Justering till Doxas presentationssätt	Enligt Doxas presentationssätt
MSEK	31-dec-22	31-dec-22	31-dec-22
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	3	-3	-
Övrigt tillskjutet kapital	1 126	-1 126	-
Omräkningsreserv	-1	1	-
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	1 112	-1 112	-
EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLA- GETS ÄGARE	2 240	-2 240	-
Innehav utan bestämmande inflytande	12	-12	-
SUMMA EGET KAPITAL	2 252	-2 252	-
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga räntebärande skulder	1 701	-1 701	-
Övriga långfristiga skulder	82	-82	-
Uppskjuten skatteskuld	-	-	-
Övriga avsättningar	202	-202	-
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER	1 985	1 985	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande kortfristiga skulder	282	-282	-
Leverantörsskulder	1 352	-1 352	-
Aktuella skatteskulder	1	-1	-
Övriga kortfristiga skulder	183	-183	-
Fakturerade men ej upparbetade intäkter	766	-766	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	292	-292	-
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER	2 876	-2 876	-
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 113	-7 113	-

	<i>Reviderad</i>	<i>Oreviderad</i>	<i>Oreviderad</i>
	Serneke	Justering till Doxas presentationssätt	Enligt Doxas presentationssätt
MSEK	2022	2022	2022
Rörelsens intäkter			
Intäkter	9 205	-9 205	-
Produktions- och förvaltningskostnader	-9 147	9 147	-
Bruttoresultat	58	-58	-
Rörelsens kostnader			
Försäljnings- och administrationskostnader	-177	177	-
Resultateffekt av etablering av joint ventures	0	-0	-
Resultatandel i intresseföretag och joint ventures	10	-10	-
Rörelseresultat	-109	109	-
Finansiella intäkter	44	-44	-
Finansiella kostnader	-152	152	-
Finansnetto	-108	108	-
Resultat efter finansiella poster	-217	217	-
Skatt	-16	16	-
Årets resultat	-233	233	-
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare	-232	232	-
Innehav utan bestämmande inflytande	-1	1	-

Proformabalansräkning per den 31 december 2022

Den konsoliderade proformabalansräkningen har upprättats som om förvärvet av Serneke hade ägt rum 31 december 2022. Den finansiella informationen i kolumnen Doxa är hämtad från den konsoliderade finansiella rapporten för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2022 vilken hämtats från

Doxas reviderade årsredovisning för motsvarande räkenskapsår. Sernekes uppgifter är hämtade från tabellerna i avsnittet "Justering av Sernekes redovisningsmässiga presentationssätt till Doxas" ovan där Sernekes presentationssätt anpassats till Doxas.

	<u>Reviderad</u>	<u>Oreviderad</u>	<u>Oreviderad</u>	<u>Oreviderad</u>
	Doxa	Serneke	Summa proforma- justeringar	Doxa, proforma
MSEK	31-dec-22	31-dec-22	31-dec-22	31-dec-22
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Inventarier, verktyg och installationer	8,8			8,8
Summa materiella anläggningstillgångar	8,8			8,8
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Aktier och andelar till verkligt värde	1 340,2		1 020,0	2 360,2
Fordringar hos portföljbolag	367,8			367,8
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 708,0		1 020,0	2 728,0
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	1 716,8		1 020,0	2 736,8
Omsättningstillgångar				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Fordringar hos portföljbolag	1,8			1,8
Övriga fordringar	8,0			8,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1,0			1,0
SUMMA KORTFRISTIGA FORDRINGAR	10,8			10,8
Likvida medel	60,0			60,0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	70,8			70,8
SUMMA TILLGÅNGAR	1 787,6		1 020,0	2 807,6

	<i>Reviderad</i>	<i>Oreviderad</i>	<i>Oreviderad</i>	<i>Oreviderad</i>
	Doxa	Serneke	Summa proforma- justeringar	Doxa, proforma
MSEK	31-dec-22	31-dec-22	31-dec-22	31-dec-22
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Aktiekapital	147,5		85,1	232,6
Övrigt tillskjutet kapital	1 811,9		934,9	2 746,8
Annat eget kapital inkl. årets resultat	-190,1			-190,1
SUMMA EGET KAPITAL	1 769,4		1 020,0	2 789,4
<i>Långfristiga skulder</i>				
Räntebärande långfristiga skulder				
Avsättningar	0,0			0,0
Skulder till portföljbolag	3,5			3,5
Övriga skulder	6,7			6,7
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER	10,2			10,2
<i>Kortfristiga skulder</i>				
Leverantörsskulder	0,2			0,2
Övriga skulder	1,8			1,8
Skulder till portföljbolag	1,4			1,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4,7			4,7
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER	8,1			8,1
SUMMA SKULDER	18,2			18,2
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 787,6		1 020,0	2 807,6

Proformaresultaträkning för perioden 1 januari 2022–31 december 2022

Den konsoliderade proformaresultaträkningen för 2022 har upprättats som om förvärvet av Serneke ägt rum den 1 januari 2022. Den finansiella informationen i kolumnen Doxa är hämtad från den konsoliderade finansiella rapporten för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2022 vilken hämtats från Doxas reviderade årsredovisning för motsvarande räkenskapsår. Sernekes uppgifter är hämtade från tabellerna i avsnittet "Justering av Sernekes redovis-

ningsmässiga presentationssätt till Doxas" ovan där Sernekes presentationssätt anpassats till Doxas. Resultaträkningen kommer inte påverkas av förvärvet av Serneke annat än eventuella värdeförändringar på andelen. Då värdeförändringar inte kan fastställas utan beror på framtida marknadsutveckling så föreligger det inget behov av att göra någon justering avseende proforma resultaträkningen.

	<u>Reviderad</u>	<u>Oreviderad</u>	<u>Oreviderad</u>	<u>Oreviderad</u>
	Doxa	Serneke	Summa	Doxa,
MSEK	2022	2022	proforma-	proforma
			justeringar	2022
			2022	
Rörelsens intäkter				
Nettoomsättning, inkl. övriga rörelseintäkter	5,2			5,2
Nettoförändring verkligt värde portföljbolag	-10,3			-10,3
Summa	-5,0			-5,0
Rörelsens kostnader				
Kostnad sålda varor	0,0			0,0
Personalkostnader	-18,9			-18,9
Övriga externa kostnader	-21,9			-21,9
Rörelsens kostnader	-40,8			-40,8
Rörelseresultat	-45,8			-45,8
Finansiella poster				
Ränteintäkter och liknande poster	6,0			6,0
Räntekostnader och liknande poster	-0,1			-0,1
Summa finansiella poster	5,9			5,9
Resultat före skatt	-39,9			-39,9
Årets skatt	0,0			0,0
Årets resultat	-39,9			-39,9

Revisors rapport avseende proforma

Oberoende revisors bestyrkanderapport om sammanställning av finansiell proformainformation i ett prospekt

Till styrelsen i Doxa Aktiebolag (publ), org.nr 556301-7481

Rapport om sammanställning av finansiell proformainformation i ett prospekt

Vi har slutfört vårt bestyrkandeuppdrag att rapportera om styrelsens sammanställning av finansiell proformainformation för Doxa Aktiebolag (publ) ("bolaget"). Den finansiella proformainformationen består av proformaresultaträkningen för perioden 2022-01-01 – 2022-12-31 samt proformabalansräkningen per 2022-12-31 som återfinns på sidorna 42–49 i det prospekt som är utfärdat av bolaget. De tillämpliga kriterierna som är grunden utifrån vilken styrelsen har sammanställt den finansiella proformainformationen är angivna i den delegerade förordningen (EU) 2019/980 och beskrivs i på sidorna 42–43.

Den finansiella proformainformationen har sammanställts av styrelsen för att illustrera effekten av den planerade nyemissionen och det planerade förvärvet av SERNEKE Group AB (publ) på bolagets finansiella resultat för perioden 2022-01-01–2022-12-31 som om transaktionen hade ägt rum 2022-01-01 och bolagets finansiella ställning per 2022-12-31 om förvärvet ägt rum vid denna tidpunkt. Som del av processen har information om bolagets finansiella ställning och finansiella resultat hämtats av styrelsen från bolagets finansiella rapporter för den period som slutade 2022-12-31, om vilka en rapport har publicerats.

Styrelsens ansvar för den finansiella proformainformationen

Styrelsen är ansvarig för sammanställningen av den finansiella proformainformationen i enlighet med kraven i den delegerade förordningen (EU) 2019/980.

Vårt oberoende och vår kvalitetskontroll

Vi har följt krav på oberoende och andra yrkesetiska krav i Sverige, som bygger på grundläggande principer om hederlighet, objektivitet, professionell kompetens och vederbörlig omsorg, sekretess och professionellt uppträdande.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1¹⁾ (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss huruvida den finansiella proformainformationen, i alla väsentliga avseenden, har sammanställts korrekt av styrelsen i enlighet med den delegerade förordningen (EU) 2019/980, på de angivna grunderna samt att dessa grunder överensstämmer med bolagets redovisningsprinciper.

Vi har utfört uppdraget enligt International Standard on Assurance Engagements ISAE 3420 "Bestyrkandeuppdrag att rapportera om sammanställning av finansiell proformainformation i ett prospekt", som har utfärdats av International Auditing and Assurance Standards Board. Standarden kräver att revisorn planerar och utför åtgärder i syfte att skaffa sig rimlig säkerhet om huruvida styrelsen har sammanställt, i alla väsentliga avseenden, den finansiella proformainformationen i enlighet med den delegerade förordningen.

För detta uppdrags syfte, är vi inte ansvariga för att uppdatera eller på nytt lämna rapporter eller lämna uttalanden om någon historisk information som har använts vid sammanställningen av den finansiella proformainformationen, inte heller har vi under uppdragets gång utfört någon revision eller översiktlig granskning av den finansiella information som har

1) ISQC 1 Kvalitetskontroll för revisionsföretag som utför revisioner och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och närliggande tjänster.

använts vid sammanställningen av den finansiella proformainformationen.

Syftet med finansiell proformainformation i ett perspektiv är enbart att illustrera effekten av en betydelsefull händelse eller transaktion på bolagets ojusterade finansiella information som om händelsen hade inträffat eller transaktionen hade genomförts vid en tidigare tidpunkt som har valts i illustrativt syfte. Därmed kan vi inte bestyrka att det faktiska utfallet för händelsen eller transaktionen per 2022-01-01 eller 2022-12-31 hade blivit som den har presenterats.

Ett bestyrkandeuppdrag, där uttalandet lämnas med rimlig säkerhet, att rapportera om huruvida den finansiella proformainformationen har sammanställts, i alla väsentliga avseenden, med grund i de tillämpliga kriterierna, innefattar att utföra åtgärder för att bedöma om de tillämpliga kriterier som används av styrelsen i sammanställningen av den finansiella proformainformationen ger en rimlig grund för att presentera de betydande effekter som är direkt hänförliga till händelsen eller transaktionen, samt att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis för att:

- Proformajusteringarna har sammanställts korrekt på de angivna grunderna.
- Den finansiella proformainformationen avspeglar den korrekta tillämpningen av dessa justeringar på den ojusterade finansiella informationen.
- De angivna grunderna överensstämmer med bolagets redovisningsprinciper.

De valda åtgärderna beror på revisorns bedömning, med beaktande av hans eller hennes förståelse av karaktären på bolaget, händelsen eller transaktionen för vilken den finansiella proformainformationen har sammanställts, och andra relevanta uppdragsförhållanden.

Uppdraget innefattar även att utvärdera den övergripande presentationen av den finansiella proformainformationen.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalande

Enligt vår uppfattning har den finansiella proformainformationen sammanställts, i alla väsentliga avseenden, enligt de grunder som anges på sidorna 42–49 och dessa grunder överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Malmö den 11 maj 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Carl Fogelberg

Auktoriserad revisor



Kompletterande finansiell information för Serneke

Nedanstående information avseende Serneke har hämtats från de reviderade årsredovisningarna avseende räkenskapsåren 2022, 2021 och 2020. Årsredovisningarna för Serneke har upprättats i enlighet årsredovisningslagen (1995:1554), Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner, de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS), samt tolkningar från IFRS Interpretations Committee (IFRIC).

Utöver Sernekes reviderade årsredovisningar, angivna ovan, har ingen information i Prospektet granskats eller reviderats av Sernekes revisor.

Handlingar införlivade genom hänvisning

Dokumentet som införlivas genom hänvisning finns tillgängliga på Sernekes hemsida <https://ir.serneke.se/sv/rapporter-och-presentationer>.

- Sernekes årsredovisning för räkenskapsåret 2020: Resultaträkning för koncernen (s. 59), balansräkning för koncernen (s. 61–62), förändringar eget kapital för koncernen (s. 63–64), kassaflödesanalys för koncernen (s. 65–66), noter (s. 73–101) och revisionsberättelse (s. 103–105). Klicka här för att komma till rapporten.
- Sernekes årsredovisning för räkenskapsåret 2021: Resultaträkning för koncernen (s. 73), balansräkning för koncernen (s. 75–76), förändringar eget kapital för koncernen (s. 77–78), kassaflödesanalys för koncernen (s. 79–80), noter (s. 87–117) och revisionsberättelse (s. 119–122). Klicka här för att komma till rapporten.
- Sernekes årsredovisning för räkenskapsåret 2022: Resultaträkning för koncernen (s. 78), balansräkning för koncernen (s. 80–81), förändringar eget kapital för koncernen (s. 82–83), kassaflödesanalys för koncernen (s. 84), noter (s. 91–120) och revisionsberättelse (s. 122–125). Klicka här för att komma till rapporten.

Betydande förändringar

Det har inte skett några betydande förändringar av koncernens finansiella ställning, resultat eller ställning på marknaden efter den 31 december 2022.

NYCKELTAL

Såvida inget annat anges har nyckeltalen nedan inte reviderats eller granskats av Sernekes revisor. Underlagen har hämtats ur Sernekes reviderade årsredovisningar för räkenskapsåren som avslutades den 31 december 2020, 2021 och 2022.

Definitioner av och syfte med nyckeltal

Alternativa nyckeltal	Definition/beräkning	Syfte
Intäkter	Inom entreprenadrörelsen redovisas intäkter enligt principen för successiv vinstavräkning. Dessa intäkter redovisas i takt med att entreprenadprojekten inom bolaget successivt färdigställts. För projektutveckling redovisas intäkter och resultat av försäljningar av mark och byggrätter per den tidpunkt då väsentliga risker och förmåner överförs till köparen, vilket normalt sammanfaller med ägandets övergång samt övriga intäkter såsom hyresintäkter. I moderbolaget motsvaras intäkter av fakturerad omsättning av koncerngemensamma tjänster och hyresintäkter.	Serneke anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma bolagets intjäningsförmåga.
Rörelsemarginal	Rörelseresultat dividerat med intäkter.	Serneke anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma bolagets lönsamhet.
Resultat per aktie, efter utspädning	Periodens resultat dividerat med genomsnittligt antal aktier under perioden. Skillnaden mellan före och efter utspädning är koncernens utställda konvertibler.	Serneke anser att nyckeltalet ger investerare en bättre förståelse för resultatet per aktie.
Soliditet	Eget kapital inklusive minoritet i procent av balansomslutningen.	Soliditet visar hur stor andel av balansomslutningen som utgörs av eget kapital och har inkluderats för att investerare ska kunna bedöma bolagets kapitalstruktur.

Nyckeltal

Nyckeltal	jan-dec 2022	jan-dec 2021	jan-dec 2020
Intäkter, MSEK	9 205	8 735	6 871
Rörelsemarginal, %	-1,2	2,7	-6,0
Resultat per aktie, SEK, efter utspädning	-8,24	12,48	-15,82
Soliditet, %	31,7	35,7	32,5



Operationell och finansiell översikt för Serneke

Informationen nedan bör läsas tillsammans med avsnittet "Kompletterande finansiell information för Serneke". Nedanstående genomgång innehåller framtåriktad information och är föremål för olika risker och osäkerhetsfaktorer. Sernekes faktiska resultat kan komma att avvika väsentligt från vad som förutsägs i den framtåriktade informationen till följd av många olika faktorer, inklusive men inte begränsat till vad som anges i detta Prospekt, inklusive de som anges i avsnittet "Riskfaktorer" och på annan plats i detta Prospekt. Sernekes reviderade årsredovisningar har upprättats i enlighet med IFRS.

Översikt

Se avsnittet "Översikt över Serneke".

Faktorer som påverkar Sernekes resultat

Sernekes resultat har påverkats av, och dess framtida resultat och utsikter kommer fortsatt påverkas av, ett antal faktorer och utmaningar varav vissa är utom Sernekes kontroll. De huvudsakliga faktorer och utmaningar som Serneke anser har påverkat rörelse-resultatet under de perioder som diskuteras i detta avsnitt och som även förväntas fortsätta påverka Sernekes resultat och framtidsutsikter beskrivs nedan.

Efterfrågan på Sernekes tjänster

Utvecklingen av Sernekes intäkter och resultat är beroende av efterfrågan på de tjänster som bolaget erbjuder. Efterfrågan är i sin tur till stor del beroende av makroekonomiska och branschspecifika faktorer som driver volymen på den marknad som Serneke är verksamt på.

Makroekonomiska faktorer som påverkar Sernekes intäkter och resultat är till exempel befolkningsutveckling, hushållens betalningsförmåga, inflation och räntor. Dessa faktorer påverkar kunder och slutkunders vilja att investera i fastigheter och infrastruktur.

Branschspecifika faktorer som påverkar Sernekes intäkter och resultat är till exempel politiska beslut, regler och förordningar, arbetstagarorganisationer, fastighetspriser och bostadsbrist. Politiska beslut rör främst offentligt finansierade infrastrukturprojekt men även beslut om att till exempel anta eller förändra

detaljplaner. Regler och förordningar ställer höga krav på organisation, regelefterlevnad och förmåga att anpassa sig till beslutsprocesser inom offentlig verksamhet. Starka arbetstagarorganisationer har historiskt lett till en stor påverkan på frågor rörande säkerhet, arbetsmiljö och lönebildning. Detta har bidragit till att den svenska bygg- och anläggningsarbetsmarknaden, vid en internationell jämförelse, präglas av en bra och säker arbetsmiljö, samtidigt som kostnaden för arbetskraft är högre.

Sernekes konkurrenskraft i förhållande till övriga aktörer

Utöver den underliggande marknadstillväxten påverkas Sernekes intäkter och resultat av bolagets förmåga att attrahera kunder till sin verksamhet. Konkurrensen om kunderna består både av ett fåtal nationella aktörer och ett stort antal lokala aktörer. Sernekes förmåga att konkurrera beror på ett antal faktorer såsom bolagets utbud av tjänster, varumärke, anseende och referensprojekt samt kvaliteten på dess tjänster

Entreprenad- och byggverksamheten

Bolaget anser att ett antal faktorer har specifik påverkan på den finansiella utvecklingen för affärsområde Sverige, dvs. entreprenad- och byggverksamheten, vilka främst inkluderar följande.

Prissättning

Sernekes intäkter och resultat från entreprenad-tjänster inom Serneke Sverige beror i hög utsträckning på försäljningsvolymen. Försäljningsvolymen beror till stor del på marknadsförutsättningarna samt Sernekes konkurrenskraft i förhållande till övriga

aktörer. Arbetsformen för bolagets entreprenad-tjänster, vilka primärt består i genomförandet av ny-, om- och tillbyggnadsprojekt samt infrastrukturprojekt, kan framför allt klassificeras som totalentreprenader eller samverkansavtal.

Intäktsmodellen för totalentreprenader baseras på en prismodell där priset för projektet bestäms mellan beställare och leverantör redan under anbudsfasen, det vill säga innan entreprenaden påbörjas, och typiskt sett innefattar samtliga delar i produktionen. För att säkerställa kvalitet i kalkyl och anbud samt minimera risken för ofördelaktig eller felaktig prissättning har Serneke etablerat en erfaren och robust organisation med fastställda rutiner för anbudsförfarandet.

Intäktsmodellen för samverkansavtal baseras på en prismodell där kostnaden för inköp och självkostnad för personal förs vidare till kunden med ett prispåslag. För bolaget innebär samverkansavtal ett attraktivt finansiellt upplägg där genomföranderisken sprids och vinster delas med Sernekes partner i projektet.

Effektivitet och kostnadskontroll i entreprenadprocessen

Med effektivitet i entreprenadprocessen avses bland annat bolagets förmåga att i projekt inom Serneke Sverige minimera tidsåtgången och behålla kostnadskontrollen. Hantering av produktions- och driftkostnader har en väsentlig påverkan på Sernekes resultat. Den största delen av produktions- och driftkostnaderna är kostnader för material och underentreprenörer.

Med kostnadskontroll avses bolagets förmåga att begränsa såväl interna som externa kostnader vid genomförandet av projekt inom Serneke Sverige. Åtgärder för ökad kostnadskontroll sammanhänger delvis med åtgärder för att i allt högre utsträckning kontrollera kostnaderna för inköp i projekt. Därutöver är bolagets produktions- och driftkostnader även i stor utsträckning hänförliga till den egna personalen.

För att säkerställa erfaren kompetens i projekten bedriver Serneke ett långsiktigt och målmedvetet arbete för att attrahera och behålla erfarna och kompetenta medarbetare. Bolagets strategi är att rekrytera erfarna tjänstemän, såsom arbets- och platschefer, med bred erfarenhet och kompetens i utförandefasen av projekt, medan arbetet som utförs av yrkesarbetare i stor utsträckning läggs ut på underentreprenad.

Projekt- och exploateringsverksamheten

Bolaget anser att ett antal faktorer har specifik påverkan på den finansiella utvecklingen för affärsområde

Invest, dvs. projekt- och exploateringsverksamheten, och dessa faktorer inkluderar främst följande.

Identifiering och förvärv av mark och fastigheter

Sernekes investeringar i exploaterbar mark och fastigheter påverkar bolagets framtida möjligheter att generera positivt rörelseresultat inom Serneke Invest. Bolagets förmåga att identifiera attraktiva investeringsmöjligheter i mark och fastighet med utvecklingspotential påverkar Sernekes resultat. Bolaget arbetar löpande med att identifiera affärsmöjligheter och förvärvar således kontinuerligt nya objekt. Bolaget har en fastställd process för att analysera potentialen i nya projekt och om investeringen anses lönsam förvärvas byggrätten eller fastigheten.

Försäljningspriser

Vidare är försäljningspriset av stor vikt för Sernekes projektutvecklingsverksamhet inom Serneke Invest när ett projekt ska avyttras. Under projektutvecklingsprocessen marknadsförs objekt aktivt till relevanta målgrupper och försäljningsaktiviteter mot potentiella kunder påbörjas tidigt i processen för att optimera försäljningspriser. Förändringar i marknadspriser har en tydlig påverkan på bolagets resultat och kassaflöde.

Kapitalanvändning

Bolagets avkastning på sysselsatt kapital påverkas av bolagets kapitalanvändning. Bolagets breda projektportfölj och geografiska spridning inom Serneke Invest möjliggör för effektiv kapitalanvändning, eftersom kapital kan allokeras mellan olika projekt där bolaget bedömer att kapitalet används mest effektivt. Genom en effektiv kapitalanvändning finns det potential till förbättrad avkastning på det sysselsatta kapitalet.

Samarbetspartners

Bolaget har för avsikt att arbeta med samarbetspartners i projekt inom Serneke Invest där bolaget genom nära samarbeten kan dra fördel av varandras erfarenheter genom hela projektcykeln. Med hjälp av samarbetspartners kan Serneke minska projektrisken, effektivt utnyttja bolagets balansräkning samt få tillgång till finansiering.

Räntor

Räntenivån för Serneke påverkar finansnettot och därmed resultatet. Sernekes verksamhet finansieras huvudsakligen genom eget kapital, upplåning och bolagets egna kassaflöden. Lånen löper med rörlig ränta, vilket innebär att bolagets framtida finansiella kostnader påverkas vid ändrade marknadsräntor.

Räntekostnaderna påverkas främst av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler samt av vilken strategi Serneke väljer för räntebindning. Marknadsräntor påverkas främst av den förväntade inflationstakten. De kortare räntorna påverkas främst av Riksbankens styrränta, vilken utgör ett penningpolitiskt styrinstrument.

Säsongsvariationer

Sernekes verksamhet saknar till övervägande del tydliga säsongseffekter. Serneke Sverige upplever normalt lägre aktivitet under första kvartalet på grund av färre antal produktionsdagar samt i större utsträckning än normalt av väderpåverkan under vintermånaderna. Därutöver påverkas resultatet också av om allmänna helgdagar infaller inom en viss delårsperiod som leder till färre produktionsdagar.

Beskrivning av nyckelposter i Sernekes resultaträkning

Intäkter

Intäkter inkluderar främst intäkterna från entreprenadrörelsen och projektutvecklingsrörelsen. Inom entreprenadrörelsen redovisas intäkter enligt principen för successiv vinstavräkning. Dessa intäkter redovisas i takt med att entreprenadprojekten inom bolaget successivt färdigställts. För projektutveckling redovisas intäkter och resultat av försäljningar av mark och byggrätter per den tidpunkt då väsentliga risker och förmåner överförs till köparen, vilket normalt sammanfaller med ägandets övergång samt övriga intäkter såsom hyresintäkter. I moderbolaget motsvaras intäkter av fakturerad omsättning av koncerngemensamma tjänster och hyresintäkter.

Produktions- och driftkostnader

Sernekes produktions- och driftkostnader består till störst del av kostnader till underentreprenörer, vilka framför allt är specialister inom byggproduktionen, såsom elektriker och VVS-installatörer. Andra viktiga kostnadsposter är material och personalkostnader inklusive löner, sociala avgifter, pensioner och övriga personalkostnader. Dessutom inkluderar produktions- och driftkostnader fraktkostnader, energikostnader och leasingkostnader.

Försäljnings- och administrationskostnader

Sernekes kostnader för försäljning och administration består av kostnader för centrala funktioner, såsom ekonomi, inköp, HR, IT, kommunikation och marknadsföring samt Sernekes koncernledning.

Resultatandel i intresseföretag och joint ventures

Resultatandel i intresseföretag och joint ventures inkluderar resultat från investeringar som redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader inkluderar ränteintäkter och övriga finansiella intäkter så väl som räntekostnader och övriga finansiella kostnader. Dessutom inkluderas eventuella valutavinster och valutaförluster.

Beskrivning av nyckelposter i Sernekes balansräkning

Projekt- och exploateringsfastigheter

Projekt- och exploateringsfastigheter inkluderar de fastigheter som Serneke förvärvar för att utveckla inom affärsområdet Serneke Invest. Dessa fastigheter klassificeras som omsättningstillgångar. Koncernens avsikt är att fastigheterna ska säljas inom en nära framtid efter färdigutveckling, och fastigheterna värderas därmed som varulager. Där ingår även direkta produktionskostnader och allokerad andel av indirekta kostnader.

Projekt- och exploateringsfastigheterna värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. Nettoförsäljningsvärde är det uppskattade försäljningspriset efter avdrag för uppskattade kostnader för färdigställande och uppskattade kostnader som är nödvändiga för att åstadkomma en försäljning.

Andelar i intresseföretag och joint ventures

Andelar i intresseföretag eller joint ventures inkluderar de projekt- och exploateringsfastigheter samt förvaltningsfastigheter som Serneke tillsammans med delägare äger. Ett intresseföretag är ett företag över vilket koncernen utövar ett betydande inflytande, genom möjligheten att delta i de beslut som rör verksamhetens ekonomiska och operationella strategier, vilket bedöms vara fallet om Serneke, direkt eller indirekt, innehar aktier som representerar 20–50 procent av rösterna. Ett joint venture är ett samarbetsarrangemang genom vilket de parter som har gemensamt bestämmande inflytande över verksamheten har rätt till nettotillgångarna i verksamheten. Intresseföretagens och joint ventures resultat, tillgångar och skulder redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Vid tillämpning av kapitalandelsmetoden värderas investeringen inledningsvis till anskaffningsvärde och det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att

beakta koncernens andel av intresseföretagens eller joint ventures vinst eller förlust, efter skatt, efter förvärvstidpunkten.

Jämförelse mellan räkenskapsåren 2022 och 2021

Intäkter och resultat

Intäkterna för perioden 1 januari–31 december 2022 uppgick till 9 205 MSEK, jämfört med 8 735 MSEK perioden 1 januari–31 december 2021. Rörelse-resultat för perioden 1 januari–31 december 2022 uppgick till –109 MSEK, jämfört med 235 MSEK perioden 1 januari–31 december 2021. Årets resultat för perioden 1 januari–31 december 2022 uppgick till –233 MSEK, jämfört med 349 MSEK perioden 1 januari–31 december 2021. Minskningen berodde främst på rådande markandsomständigheter vilket bland annat inkluderar ökade materialpriser, stigande räntor och den omständighet att kunder har förskjutit vissa investeringsplaner framåt.

Finansiell ställning

Koncernens anläggningstillgångar uppgick till 3 179 MSEK per den 31 december 2022, jämfört med 2 725 MSEK den 31 december 2021. Koncernens omsättningstillgångar uppgick till totalt 3 934 MSEK per den 31 december 2022, jämfört med 4 189 MSEK den 31 december 2021. Koncernen hade totalt 252 MSEK i likvida medel per den 31 december 2022, jämfört med 575 MSEK den 31 december 2021. Förändringen av likvida medel är framför allt kopplad till det negativa resultatet och till försäljningar från affärsområde Invest där köpeskilling inte omedelbart utgjorts av kontant ersättning. Soliditeten uppgick till 31,7 procent per den 31 december 2022, jämfört med 35,7 procent den 31 december 2021.

Kassaflöden och investeringar

Kassaflödet från den löpande verksamheten

Kassaflödet från Sernekes löpande verksamhet minskade med 811 MSEK, från 115 MSEK under perioden 1 januari–31 december 2021 till –696 MSEK under perioden 1 januari–31 december 2022. Förutom resultatet har detta påverkats negativt av bland annat försäljningar från affärsområde Invest där köpeskilling inte omedelbart utgjorts av kontant ersättning samt uppbyggnad av lager (projektfastigheter) i egen-utvecklade projekt inom affärsområde Invest där finansieringen utgjorts av byggkreditiv.

Kassaflödet från investeringsverksamheten

Kassaflödet från Sernekes investeringsverksamhet minskade med 64 MSEK, från 20 MSEK under perioden 1 januari–31 december 2021 till –44 MSEK under perioden 1 januari–31 december 2022.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från Sernekes finansieringsverksamhet ökade med 211 MSEK, från 206 MSEK under perioden 1 januari–31 december 2021 till 417 MSEK under perioden 1 januari–31 december 2022. Ökningen berodde främst på nettoförändring av lån.

Projekt- och exploateringsfastigheter

Värdet av projekt- och exploateringsfastigheter ökade med 166 MSEK, från 1 704 MSEK den 31 december 2021 till 1 870 MSEK den 31 december 2022.

Andelar i intresseföretag och joint ventures

Andelar i intresseföretag och joint ventures uppgick till 158 MSEK den 31 december 2022, jämfört med 160 MSEK den 31 december 2021.

Jämförelse mellan räkenskapsåren 2021 och 2020

Intäkter och resultat

Intäkterna för perioden 1 januari–31 december 2021 uppgick till 8 735 MSEK, jämfört med 6 871 MSEK perioden 1 januari–31 december 2020. Rörelse-resultat för perioden 1 januari–31 december 2021 uppgick till 235 MSEK, jämfört med –414 MSEK perioden 1 januari–31 december 2020. Årets resultat för perioden 1 januari–31 december 2021 uppgick till 349 MSEK, jämfört med –358 MSEK perioden 1 januari–31 december 2020. Ökningen berodde främst på att bolaget under 2020 genomgick stora strategiska förändringar. I kölvattnet av tidigare strategi och åtgärder i samband med förändringar uppstod förluster under 2020. Omsättning och resultat under 2021 var i linje med förväntan.

Finansiell ställning

Koncernens anläggningstillgångar uppgick till totalt 2 725 MSEK per den 31 december 2021, jämfört med 2 156 den 31 december 2020. Koncernens omsättningstillgångar uppgick till totalt 4 189 per den 31 december 2021 jämfört med 3 836 den 31 december 2020. Koncernen hade totalt 575 MSEK i likvida medel per den 31 december 2021, jämfört med 234 MSEK

den 31 december 2020. Soliditeten uppgick till 35,7 procent per den 31 december 2021, jämfört med 32,5 procent den 31 december 2020.

Kassaflöden

Kassaflödet från den löpande verksamheten

Kassaflödet från Sernekes löpande verksamhet ökade med 467 MSEK, från –352 MSEK under perioden 1 januari–31 december 2020 till 115 MSEK under perioden 1 januari–31 december 2021. Ökningen berodde främst på det förbättrade resultatet.

Kassaflödet från investeringsverksamheten

Kassaflödet från Sernekes investeringsverksamhet ökade med 40 MSEK, från –20 MSEK under perioden 1 januari–31 december 2020 till 20 MSEK under perioden 1 januari–31 december 2021.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från Sernekes finansieringsverksamhet minskade med 238 MSEK, från 444 MSEK under perioden 1 januari–31 december 2020 till 206 MSEK under perioden 1 januari–31 december 2021. Minskningen berodde främst på amortering av lån.

Projekt- och exploateringsfastigheter

Värdet av projekt- och exploateringsfastigheter Minskade med 36 MSEK, från 1 740 MSEK den 31 december 2020 till 1 704 MSEK den 31 december 2021.

Andelar i intresseföretag och joint ventures

Andelar i intresseföretag och joint ventures uppgick till 160 MSEK den 31 december 2021, jämfört med 148 MSEK den 31 december 2020.

Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information

Nedanstående tabeller redovisar Bolagets kapitalisering och skuldsättning på koncernnivå per 31 mars 2023. Information i detta avsnitt är hämtade ur Bolagets delårsrapport för perioden 1 januari–31 mars 2023.

Eget kapital och skulder

Eget Kapital och Skulder, belopp i MSEK **31 mars 2023**

Summa kortfristiga skulder (inklusive den kortfristiga delen av långfristiga skulder)	9,7
– För vilka garantier ställts	0,0
– Mot annan säkerhet	0,0
– Utan säkerhet	9,7
Summa långfristiga skulder (exklusive den kortfristiga delen av långfristiga skulder)	
– Garanterade	0,0
– Med säkerhet	0,0
– Utan garanti/utan säkerhet	10,4
Eget Kapital	1 741,8
– Aktiekapital	147,5
– Reservfond(er)	14,3
Övriga reserver (fritt eget kapital)	1 580,0
Total	1 761,9

Nettoskuldsättning

I tabellen Nettoskuldsättning sammanfattas Bolagets nettoskuldsättning per den 31 mars 2023. Tabellen inkluderar enbart räntebärande skulder. Likvida medel uppgick till 83,0 MSEK, lätt realiserbara värdepapper uppgick till 20,3 MSEK, kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 2,4 MSEK och långfristiga räntebärande skulder uppgick till 6,5 MSEK. Bolaget nettoskuldsättning uppgick därmed till –94,4 MSEK. En negativ nettoskuldsättning innebär att Bolaget har en nettokassa.

Nettoskuldsättning , belopp i MSEK	31 mars 2023
A Kassa och bank	83,0
B Andra likvida medel	0,0
C Övriga finansiella tillgångar	20,3
D Likviditet (A+B+C)	103,3
E Kortfristiga Finansiella skulder (inklusive skuldinstrument, men exklusive den kortfristiga andelen av långfristiga finansiella skulder)	2,4
F Kortfristig andel av långfristiga finansiella skulder	0,0
G Kortfristig finansiell skuldsättning (E+F)	2,4
H Kortfristig finansiell skuldsättning netto (G-D)	-100,9
I Långfristiga finansiella skulder (exklusive kortfristig andel och skuldinstrument)	0,0
J Skuldinstrument	0,0
K Långfristiga leverantörsskulder och andra skulder	6,5
L Långfristig finansiell skuldsättning (I+J+K)	6,5
M Total Finansiell skuldsättning (H+L)	-94,4

* Noterade aktier i KlaraBo (publ)

Skuldfinansiering

Samtlig skuldfinansiering sker i portföljbolagen. Bolaget bedömer att befintlig finansiering är adekvat för den verksamhet som Bolaget bedriver, Bolaget ser ingen refinansieringsrisk kopplad till befintlig finansiering.

Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Koncernen har inga ställda säkerheter. Koncernen har eventualitetsförpliktelser enligt nedan tabell, samtliga eventualitetsförpliktelser är kopplade till skuldfinansiering av 100% ägda portföljbolag.

Eventualförpliktelser, belopp i MSEK	31 mars 2023
Generell borgensförbindelse, obegränsad, Doxa Arena Träningshall AB, 556732-6987	29,3
Generell borgensförbindelse, obegränsad, Doxa Arena Tower AB, 559055-5131	332,4
Generell borgensförbindelse, obegränsad, Doxa Arena Hotellfastighets AB, 556916-2943	317,4
Generell borgensförbindelse, obegränsad, Doxa Arena Fastighets AB, 556688-3673	333,0
Generell borgensförbindelse, obegränsad, Lockarp PFK AB, 556984-1264	24,9
Generell borgensförbindelse, obegränsad, Sundsbron Fastighets AB, 556049-2737	141,8
Generell borgensförbindelse, obegränsad, Doxa Stridsyxan 2 AB, 559065-0403	93,6
Summa	1 272,4

Rörelsekapitalutlåtande

Bolaget bedömer att tillgänglig likviditet och befintliga kreditfaciliteter inte är tillräckliga för att täcka Den Nya Koncernens rörelsekapitalbehov under den kommande tolv månadersperioden från och med dagen för Prospektet. Med rörelsekapital avses i detta sammanhang Den Nya Koncernens tillgång till likvida medel och andra tillgängliga tillgångar som behövs för att kunna betala sina betalningsförpliktelser i takt med att de förfaller till betalning. Baserat på Bolagets genomförda due diligence på Serneke bedömer Bolaget att ett behov av ytterligare rörelsekapital om cirka 100 MSEK i Den Nya Koncernen kan komma att uppstå under andra halvan av 2023. För att kunna möta framtida betalningsförpliktelser under den kommande tolv månadersperioden i Den Nya Koncernen krävs då eventuellt ny finansiering. Bolaget förväntar sig att sådan ny finansiering kommer att kunna erhållas inom ramen för utökade befintliga kreditfaciliteter men kommer även undersöka alternativ finansiering, såsom genom emissioner eller annan bankfinansiering, för att säkerställa Den Nya Koncernens finansiella ställning. I det fall finansiering inte kan erhållas på acceptabla villkor kan Den Nya Koncernen tvingas avyttra tillgångar för att tillgodose rörelsekapitalbehovet.

Utdelning och utdelningspolicy

Utdelningspolicy

Bolaget är ett tillväxtbolag där genererade vinstmedel planeras avsättas till utveckling av verksamheten. Mot denna bakgrund beräknar inte Bolaget lämna någon utdelning under de närmast följande åren, men i framtiden när Bolagets resultat och finansiella ställning

så medger, kan aktieutdelning bli aktuell. Bolaget har därmed för närvarande ingen utdelningspolicy.

Utdelningar de tre senaste åren

Doxa har i samband med Bolagets årsstämmor under de tre senaste räkenskapsåren beslutat att inte lämna några utdelningar till aktieägarna.

Betydande förändringar

Inga betydande förändringar av Bolagets finansiella ställning eller resultat har skett under perioden från utgången av den senaste räkenskapsperioden för vilken finansiell information har offentliggjorts, dvs. 31 mars 2023, fram till dagen för Prospektet.

Väsentliga händelser efter den 31 mars 2023

Den 25 april 2023 offentliggjorde Bolaget Erbjudandet till samtliga aktieägare i Serneke. Mer information om Erbjudandet framgår i avsnittet Erbjudande till aktieägarna i Serneke i Prospektet. Utöver Erbjudandet har inga väsentliga händelser ägt rum i Bolaget efter den 31 mars 2023.

Pågående investeringar och väsentliga investeringar efter den 31 december 2022

Sedan den 31 december 2022 har Bolaget inte gjort några väsentliga investeringar och har heller inte lämnat några åtaganden om väsentliga förändringar.

Den senaste utvecklingen och aktuella trender

Utöver informationen i risken "Makroekonomiska faktorer har stor påverkan på fastighetsmarknaden" som beskrivs i avsnittet "Riskfaktorer" och informationen om makroekonomiska faktorer i avsnittet "Marknadsöversikt" samt informationen om Erbjudandet i avsnittet "Erbjudande till aktieägare i Serneke", finns det för dagen för Prospektet inte några för Bolaget kända trender, osäkerheter, krav, åtaganden eller händelser som med rimlig sannolikhet kommer att få en väsentlig inverkan på Bolagets utsikter för innevarande räkenskapsår. Utöver vad som anges i avsnittet "Riskfaktorer", känner Bolaget inte heller till några offentliga, ekonomiska, skattemässiga, penningpolitiska eller andra politiska åtgärder som, direkt, eller indirekt, väsentligt påverkat eller väsentligt skulle kunna påverka Bolagets verksamhet.



Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden

Aktier och aktiekapital

Aktierna i Doxa har emitterats i enlighet med svensk rätt och bestämmelserna i aktiebolagslagen (2005:551). Rättigheter som är förenade med aktier emitterade av Bolaget, inklusive de rättigheter som följer av Bolagets bolagsordning, kan endast justeras i enlighet med förfaranden som anges i nämnda lag. Doxas aktier är upptagna till handel på Nasdaq First North Growth Market med kortnamn DOXA. Aktiens ISIN-kod är SE0005624756.

Doxa är ett publikt avstämningsbolag och Bolagets aktier är kontoförda i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. Registret förs av Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm. Inga aktiebrev är utfärdade för Bolagets aktier. Aktierna i Bolaget är utfärdade i enlighet med svensk rätt och denominerade i SEK. Aktierna är vidare av samma klass, utställda till innehavare, fullt betalda och fritt överlåtbara.

Enligt Bolagets bolagsordning som antogs den 27 april 2023 ska aktiekapitalet vara lägst 147 000 000 SEK och högst 590 000 000 SEK fördelat på lägst 295 000 000 aktier och högst 1 180 000 000 aktier. Registrerat aktiekapital uppgick per den 31 december 2022 till 147 545 976,50 SEK fördelat på 295 091 953 aktier. Aktiens kvotvärde uppgår till 0,50 SEK. Per dagen för detta Prospekt har ingen förändring skett i Bolagets aktiekapital eller antal utgivna aktier sedan den 31 december 2022.

Företrädesrätt till nya aktier samt rätt till utdelning och behållning vid likvidation

Aktieägarna har företrädesrätt vid teckning av nya aktier, teckningsoptioner och konvertibler såvida bolagsstämman, eller styrelsen efter bolagsstämmans bemyndigande, inte beslutar om apport-, kvittnings- eller nyemission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Inga begränsningar föreligger avseende aktiernas överlåtbarhet. I händelse av en eventuell likvidation, inlösen eller konvertering har samtliga aktier samma prioritet.

Alla aktier har lika rätt till utdelning. De nya aktierna som emitteras som Vederlag i Erbjudandet medför rätt till utdelning från och med den avstämningsdag för utdelning som infaller efter det att de nyemitterade aktierna registrerats hos Bolagsverket och i den av Euroclear förda aktieboken. Eventuell utdelning beslutas av bolagsstämman. Utbetalning av utdelning ombesörjs av Euroclear. Avdrag för preliminär skatt hanteras normalt av Euroclear eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, av förvaltaren. Rätt till utdelning tillfaller den som på fastställd avstämningsdag, vilken bestäms av bolagsstämman, är registrerad som ägare i den av Euroclear förda aktieboken. I det fall någon aktieägare inte kan nå genom Euroclear kvarstår dennes fordran på utdelningsbeloppet mot Bolaget och begränsas endast genom regler om preskription. Vid preskription tillfaller utdelningsbeloppet Bolaget. Det föreligger inga restriktioner för utdelning eller särskilda förfaranden för aktieägare bosatta utanför Sverige och utbetalning sker via Euroclear på samma sätt som för aktieägare bosatta i Sverige. För aktieägare som inte är skatterettsligt hemmahörande i Sverige utgår dock normalt svensk kupongskatt, se avsnittet "Vissa Skattefrågor i Sverige".

Emissionsbemyndigande

Årsstämman i Doxa som ägde rum den 27 april 2023 beslutade att bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen före nästa årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, besluta om nyemission av aktier eller emission av konvertibler eller teckningsoptioner. Emission ska kunna ske mot kontant betalning, apport eller kvittning eller i annat fall på villkor som avses i 2 kap. 5 § andra stycket 1–3 och 5 aktiebolagslagen. Antalet aktier som ska kunna ges ut, eller, vid emission av konvertibler eller teckningsoptioner, tillkomma efter konvertering eller utnyttjande, med stöd av bemyndigandet ska inte vara begränsat på annat sätt än vad som följer av bolagsordningens vid var tid gällande gränser för aktiekapitalet och antalet aktier.

Syftet med bemyndigandet är att öka Bolagets finansiella flexibilitet och styrelsens handlingsut-

rymme. Om styrelsen beslutar om emission utan företrädesrätt för aktieägarna så ska skälet vara att kunna bredda ägarkretsen, anskaffa eller möjliggöra anskaffning av rörelsekapital, öka likviditeten i aktien, genomföra förvärv av företag, fastigheter eller aktier i fastighetsbolag eller anskaffa eller möjliggöra anskaffning av kapital för nyss nämnda syften.

Ägarstruktur

Av tabellen nedan framgår, såvitt Bolaget känner till, samtliga aktieägare med innehav överstigande fem procent av samtliga aktier och röster i Doxa per den 31 mars 2023, inklusive därefter kända förändringar fram till dagen för Prospektet. Samtliga större aktieägare har aktier med samma röstvärde. Såvitt styrelsen känner till finns det inga kontrollerande aktieägare i Bolaget.

Aktieägare	Antal aktier	Procent kapital	Procent röster
Agartha AB*	53 000 054	17,96	17,96
Malmö Bra Bostad AB**	49 000 000	16,60	16,60
Bergendahl & Son AB	29 500 000	10,00	10,00
Futur Pension	18 226 208	6,18	6,18
Övriga aktieägare	145 365 691	49,26	49,26
Totalt	295 091 953	100	100

* Bolaget ägs till fullo av Greg Dingizian

** Bolaget är närstående till Nina Ulvinen Nilsson

Optionsprogram

Per den 31 december 2022 fanns nedan teckningsoptionsprogram utestående i Bolaget. Utöver Bolagets teckningsoptionsprogram beskrivna nedan fanns inga konvertibla eller utbytbara värdepapper eller värdepapper förenade med rätt till teckning av annat värdepapper i Bolaget per den 31 december 2022.

Teckningsoptioner av serie 2021/2024

Årsstämman 2021 beslutade att införa ett incitamentsprogram genom utgivande av 4 150 000 teckningsoptioner av serie 2021/2024 till marknadspris. Sammanlagt omfattar incitamentsprogrammet högst fem personer och ska fördelas mellan ledande befattningshavare och nyckelpersoner enligt styrelsens bestämmande, varvid det högsta antal teckningsoptioner som en enskild kan erbjudas uppgår till 2 075 000 teckningsoptioner. Även nya medarbetare ska kunna erbjudas att förvärva teckningsoptioner. Sista dag för förvärv av teckningsoptioner var dagen före årsstämman 2022. Varje teckningsoption berättigar innehavaren att teckna en aktie i Bolaget under

perioden 1 december–31 december 2024 till en teckningskurs motsvarande 150 procent av det genomsnittliga volymviktade priset för Doxas aktie under en period om tio handelsdagar omedelbart före erbjudandet om förvärv av teckningsoptionerna. Teckningsoptionerna är föremål för sedvanliga omräkningsvillkor. Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna uppgår utspädningen till cirka 1,39 procent.

Teckningsoptioner av serie 2022/2025

Årsstämman 2022 beslutades att införa ett incitamentsprogram för ledande befattningshavare, nyckelpersoner, samt nya medarbetare i Bolaget, genom utgivande av 1 500 000 teckningsoptioner av serie 2022/2025 till marknadspris. Varje teckningsoption av serie 2022/2025 berättigar innehavaren till att teckna en aktie i Bolaget under perioden 1 december–31 december 2025 till en teckningskurs motsvarande 150 procent av det genomsnittliga volymviktade priset för Doxas aktie under en period om tio handelsdagar omedelbart före erbjudandet om förvärv av teckningsoptionerna. Teckningsoptionerna är föremål för sedvanliga omräkningsvillkor. Vid fullt utnyttjande av de emitterade men ej förvärvade teckningsoptionerna uppgår utspädningen till cirka 0,51 procent.

Eftersom inga teckningsoptioner i incitamentsprogrammet förvärvats per sista dagen för förvärv enligt villkoren för incitamentsprogrammet, vilket var dagen före årsstämman 2023, avser styrelsen att i förtid avsluta incitamentsprogrammet och makulera de emitterade men ännu inte förvärvade teckningsoptionerna.

Vid fullt utnyttjande av samtliga utestående teckningsoptioner per den 31 december 2022 kunde utspädningen, med förbehåll för vissa sedvanliga omräkningsvillkor, uppgå till 2,34 procent.

Teckningsoptioner av serie 2023/2026 TO1

Utöver ovan beskrivna incitamentsprogram beslutade årsstämman 2023 att införa ett incitamentsprogram genom utgivande av 5 000 000 teckningsoptioner av serie 2023/2026 TO 1 till marknadspris. Sammanlagt omfattar incitamentsprogrammet högst fem personer och ska fördelas till styrelseledamöterna Per Ekelund, Nina Ulvinen Nilsson, Jacob Karlsson, Peter Strand och Lena Grimslätt, varvid det högsta antal teckningsoptioner som en enskild ledamot ska erbjudas uppgår till 1 000 000 teckningsoptioner. Sista dag för teckning av teckningsoptionerna är den 18 maj 2023. Varje teckningsoption i programmet berättigar till teckning av en aktie i Bolaget under perioden 1 december–31 december 2026 till en teckningskurs

motsvarande 150 procent av det genomsnittliga volymviktade priset för Doxas aktie under en period om tio handelsdagar omedelbart efter offentliggörandet av Bolagets delårsrapport januari–mars 2023 (det vill säga från och med den 28 april 2023 till och med den 12 maj 2023). Teckningsoptionerna är föremål för sedvanliga omräkningsvillkor. Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna uppgår utspädningen till cirka 1,67 procent.

Teckningsoptioner av serie 2023/2026 T02

Årsstämman 2023 beslutade att införa ett incitamentsprogram genom utgivande av 7 500 000 teckningsoptioner av serie 2023/2026 T0 2 till marknadspris. Sammanlagt omfattar incitamentsprogrammet högst tolv personer och ska fördelas mellan ledande befattningshavare (kategori 1), nyckelpersoner och anställda (kategori 2) samt tillkommande ledningspersoner, nyckelpersoner och anställda (kategori 3), enligt styrelsens bestämmande. Bolaget kommer delvis att subventionera deltagarnas förvärv av teckningsoptioner i form av en lönebonus. Lönebonusen tillfaller enbart deltagarna i kategori 1 och 2 som förvärvat teckningsoptioner inom ramen för incitamentsprogrammet. Lönebonus ska efter avdrag för skatt och sociala avgifter uppgå till motsvarande det belopp deltagaren annonserat att denne vill förvärva teckningsoptioner för och ska maximalt uppgå till ett belopp som motsvarar en ordinarie månadslön för deltagaren. Lönebonusen kommer delas ut i samband med tilldelning av teckningsoptionerna till deltagare och förutsätter att deltagaren är anställd av Bolaget vid tiden för utbetalningen av lönebonusen. Lönebonusen ska i sin tur uteslutande användas till förvärv av ytterligare teckningsoptioner inom ramen för incitamentsprogrammet. Sista dag för förvärv av teckningsoptioner är dagen före årsstämman 2024. Varje teckningsoption berättigar innehavaren till att teckna en aktie i Bolaget under perioden 1 december–31 december 2026 till en teckningskurs motsvarande 150 procent av det genomsnittliga volymviktade priset för Doxas aktie under en period om tio handelsdagar omedelbart före erbjudandet om förvärv av teckningsoptionerna. Teckningsoptionerna är föremål för sedvanliga omräkningsvillkor. Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna uppgår utspädningen till cirka 2,48 procent.

Vid fullt utnyttjande av samtliga utestående teckningsoptioner per dagen för Prospektet kunde utspädningen, med förbehåll för vissa sedvanliga omräkningsvillkor, uppgå till 5,34 procent.

Aktieägaravtal och aktieägarföreningar

Såvitt styrelsen för Doxa känner till finns inte några aktieägaravtal, aktieägarföreningar eller andra överenskommelser mellan aktieägare som syftar till gemensamt inflytande över Bolaget. Såvitt styrelsen känner till finns inte heller några överenskommelser eller motsvarande som kan leda till att kontrollen över Bolaget förändras.

Bolaget har inte vidtagit några särskilda åtgärder i syfte att garantera att kontrollen över Bolaget inte missbrukas och det finns inga bestämmelser i Bolagets bolagsordning som kan fördröja, skjuta upp eller förhindra en ändring av kontrollen av Bolaget. De regler till skydd för minoritetsaktieägare som finns i aktiebolagslagen (2005:551) utgör dock ett skydd mot en majoritetsägares eventuella missbruk av kontroll över ett bolag.

Aktiekapitalets utveckling

Nedanstående tabell visar utvecklingen av Bolagets aktiekapital sedan Bolagets bildande

Registrerat	Förändring	Ökning av antal aktier	Totalt antal aktier	Förändring av aktiekapital	Totalt aktiekapital	Kvotvärde
2022-12-09	Teckn option	1 695 443	295 091 953	847 721,50	147 545 976,50	0,50
2022-03-01	Nyemission	45 000 000	293 396 510	22 500 000,00	146 698 255,00	0,50
2022-02-21	Nyemission	35 503 164	248 396 510	17 751 582,00	124 198 255,00	0,50
2022-01-04	Nyemission	452 571	212 893 346	226 285,50	106 446 673,00	0,50
2022-01-03	Nyemission	10 500 000	212 440 775	5 250 000,00	106 220 387,50	0,50
2022-01-03	Nyemission	15 000 000	201 940 775	7 500 000,00	100 970 387,50	0,50
2021-12-07	Nyemission	3 164 875	186 940 775	1 582 437,50	93 470 387,50	0,50
2021-10-21	Nyemission	18 000 000	183 775 900	9 000 000,00	91 887 950,00	0,50
2021-08-02	Nyemission	62 887 950	165 775 900	31 443 975,00	82 887 950,00	0,50
2021-06-24	Nyemission	40 000 000	102 887 950	20 000 000,00	51 443 975,00	0,50
2020-11-20	Nyemission	6 987 550	62 887 950	3 493 775,00	31 443 975,00	0,50
2017-12-21	Nyemission	23 794 933	55 900 400	11 897 466,50	27 950 200,00	0,50
2015-10-27	Nyemission	3 000 000	32 105 467	1 500 000,00	16 052 733,50	0,50
2014-12-23	Nyemission	2 500 000	29 105 467	1 250 000,00	14 552 733,50	0,50
2014-12-19	Nyemission	15 963 280	26 605 467	7 981 640,00	13 302 733,50	0,50
2014-03-20	Nyemission	282 006	10 642 187	141 003,00	5 321 093,50	0,50
2014-03-19	Nyemission	259 0045	10 360 181	1 295 022,50	5 180 090,50	0,50
2014-01-09	Minskning	–	7 770 136	–11 655 204,00	3 885 068,00	0,50
2014-01-09	Nyemission	3	155 402 720	0,30	15 540 272,00	0,10
2013-09-09	Nyemission	2 518 622	155 402 717	251 862,20	15 540 271,70	0,10
2013-08-29	Nyemission	47 446 788	152 884 095	4 744 678,80	15 288 409,50	0,10
2013-01-11	Utbyte konv	1 322 712	105 437 307	132 271,20	10 543 730,70	0,10
2012-11-23	Utbyte konv	31 803 939	104 114 595	3 180 393,90	10 411 459,50	0,10
2012-08-03	Minskning	–	72 310 656	–28 924 262,40	7 231 065,60	0,10
2011-08-25	Nyemission	36 155 328,00	72 310 656	36 155 328,00	36 155 328,00	0,50
2011-08-25	Minskning	–	36 155 328	–36 155 328,00	0,00	0,00
2009-12-28	Utbyte konv	3 336 848	36 155 328	3 336 848,00	36 155 328,00	1,00
2009-07-09	Nyemission	10 329 523	32 818 480	10 329 523,00	32 818 480,00	1,00
2008-03-31	Nyemission	6 719 288	22 488 957	6 719 288,00	22 488 957,00	1,00
2006-08-22	Teckn option	4 000	15 769 669	4 000,00	15 769 669,00	1,00
2006-05-10	Teckn option	18 000	15 765 669	18 000,00	15 765 669,00	1,00
2006-01-31	Nyemission	4 800 000	15 747 669	4 800 000,00	15 747 669,00	1,00
2005-12-30	Utbyte konv	296 616	10 947 669	296 616,00	10 947 669,00	1,00
2005-12-20	Utbyte konv	135 384	10 651 053	135 384,00	10 651 053,00	1,00
2005-11-21	Nyemission	1 398 113	10 515 669	1 398 113,00	10 515 669,00	1,00
2005-09-29	Utbyte konv	697 935	9 117 556	697 935,00	9 117 556,00	1,00
2005-07-08	Utbyte konv	19 138	8 419 621	19 138,00	8 419 621,00	1,00
2005-06-27	Utbyte konv	861 479	8 400 483	861 479,00	8 400 483,00	1,00
2005-04-11	Utbyte konv	39 804	7 539 004	39 804,00	7 539 004,00	1,00
2005-01-31	Nyemission	919 762	7 499 200	919 762,00	7 499 200,00	1,00
2005-01-18	Teckn option	3 389	6 579 438	3 389,00	6 579 438,00	1,00
2004-12-03	Utbyte konv	317 372	6 576 049	317 372,00	6 576 049,00	1,00
2004-11-22	Nyemission	1 224 000	6 258 677	1 224 000,00	6 258 677,00	1,00
2004-05-10	Teckn option	1 601	5 034 677	1 601,00	5 034 677,00	1,00

Registrerat	Förändring	Ökning av antal aktier	Totalt antal aktier	Förändring av aktiekapital	Totalt aktiekapital	Kvotvärde
2003-11-11	Nyemission	651 760	5 033 076	651 760,00	5 033 076,00	1,00
2003-05-20	Nyemission	242 649	4 381 316	242 649,00	4 381 316,00	1,00
2003-03-11	Nyemission	681 138	4 138 667	681 138,00	4 138 667,00	1,00
2001-02-23	Nyemission	1 257 283	3 457 529	1 257 283,00	3 457 529,00	1,00
2000-02-07	Utbyte konv	78 881	2 200 246	78 881,00	2 200 246,00	1,00
1999-11-10	Nyemission	137 515	2 121 365	137 515,00	2 121 365,00	1,00
1999-08-17	Nyemission	484 000	1 983 850	484 000,00	1 983 850,00	1,00
1999-08-17	Fondemission	1 364 850	1 499 850	1 364 850,00	1 499 850,00	1,00
1999	Split	133 650	135 000	–	135 000,00	1,00
1998-06-24	Nyemission	350	1 350	35 000,00	135 000,00	100
1998-02-02	Nyemission	500	1 000	50 000,00	100 000,00	100
1987	Bolagsbildning	500	500	50 000,00	50 000,00	100

Utspädning med anledning av erbjudandet

Sammanlagt kan upp till 170 284 230 aktier komma att emitteras som Vederlag innebärandes en utspädning om cirka 36,6 procent av aktiekapitalet och rösterna i Bolaget. Denna beräkning baseras på att Bolaget uppnår 100 procent anslutningsgrad i Erbjudandet.

Offentliga uppköpserbjudanden och inlösen av minoritetsaktier

Enligt Takeover-reglerna för vissa handelsplattformar ska den som inte innehar några aktier eller innehar aktier som representerar mindre än tre tiondelar av röstetalet för samtliga aktier i ett svenska aktiebolag vars aktier är upptagna till handel på en multilateral handelsplattform och genom förvärv av aktier i bolaget, ensam eller tillsammans med någon som är närstående, uppnår ett aktieinnehav som representerar minst tre tiondelar av röstetalet för samtliga aktier i bolaget, omedelbart offentliggöra hur stort hans eller hennes aktieinnehav i bolaget är och inom fyra veckor därefter lämna ett offentligt uppköpserbjudande avseende resterande aktier i bolaget (budplikt).

Det har inte förekommit några offentliga uppköpserbjudanden avseende Bolagets aktier under det innevarande eller föregående räkenskapsåret. En aktieägare som själv eller genom dotterbolag innehar mer än 90 procent av aktierna i ett svenskt aktiebolag har rätt att lösa in resterande aktier i bolaget. Ägarna till resterande aktier i bolaget har en motsvarande rätt att få sina aktier inlösta av majoritetsägaren. Förfarandet för inlösen av minoritetsaktier regleras närmare i aktiebolagslagen (2005:551).

Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer

Styrelse

Enligt Bolagets bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst tre och högst nio ordinarie styrelseledamöter och högst fyra styrelsesuppleanter. För närvarande

består Bolagets styrelse av sex ordinarie styrelseledamöter, inklusive styrelseordföranden. Den nuvarande styrelsen utsågs på årsstämman 2023, för tiden intill slutet av årsstämman 2024.

Namn	Befattning	Födelseår	Invald	Aktieinnehav*	Oberoende till bolagsledning	Oberoende till aktieägarna
Per Ekelund	Styrelseordförande	1971	2021	2 500 000	Ja	Ja
Greg Dingizian	Styrelseledamot	1960	2021	57 972 251**	Ja	Nej
Nina Nilsson Ulvinen	Styrelseledamot	1969	2022	49 000 000	Ja	Nej
Jacob Karlsson	Styrelseledamot	1986	2022	1 300 000	Ja	Ja
Peter Strand	Styrelseledamot	1971	2023	6 000 000	Ja	Ja
Lena Grimslätt	Styrelseledamot	1978	2023	0	Ja	Ja

* Avser eget samt närstående fysiska och juridiska personers innehav av aktier i Bolaget.

** Greg Dingizian äger 4 972 197 aktier genom pensionsförsäkring samt 53 000 054 aktier via det helägda bolaget Agartha AB.

Per Ekelund

Född 1971. Styrelseledamot sedan 2021 och styrelseordförande sedan 2023.

Erfarenhet: Per är utbildad byggnadsingenjör. Per har lång erfarenhet av ledande befattningar i fastighetsbranschen och har bland annat suttit i ledningen för Akelius Fastigheter AB.

Innehav i Doxa: 2 500 000 aktier.

Övriga uppdrag: Utöver sitt uppdrag i Doxa har Per bland annat följande uppdrag som är av väsentlig betydelse:

Bolag	Befattning
Victoriahem AB	Styrelseordförande och VD
Fastighetsstaden i Halmstad AB	Styrelseledamot
Rosengård Fastighets AB	Styrelseledamot
HomeStar InvestCo AB	Styrelseledamot

Avslutade uppdrag: Under de senaste fem åren har Per varit verksam i och avslutat uppdrag inom bland annat följande företag som är av väsentlig betydelse:

Bolag	Befattning
D. Carnegie & Co AB	Styrelseordförande
Hembla Servicecenter AB	Styrelseordförande

Greg Dingizian

Född 1960. Styrelseledamot sedan 2021.

Erfarenhet: Greg har 35 års erfarenhet från fastighetsbranschen, bland annat som verkställande direktör för GOTIC AB, HSB Malmö samt grundare av Victoria Park AB, Swedish Logistic Property AB och Agartha AB. Därtill har han bland annat varit verkställande direktör för Wilh. Sonesson AB samt styrelseledamot i flera noterade och onoterade bolag. Greg valdes på nytt in i Doxas styrelse vid årsstämman 2021 efter att tidigare varit styrelseledamot i Doxa under 2016 och 2017.

Innehav i Doxa: 4 972 197 aktier genom pensionsförsäkring samt 53 000 054 aktier via Agartha AB.

Övriga uppdrag: Utöver sitt uppdrag i Doxa har Greg även följande uppdrag som är av väsentlig betydelse:

Bolag	Befattning
Agartha AB	Styrelseordförande och ägare
Sök & Finn AB	Styrelseordförande
Swedish Logistic Property AB	Styrelseledamot

Avslutade uppdrag: Under de senaste fem åren har Greg varit verksam i och avslutat uppdrag inom bland annat följande företag som är av väsentlig betydelse:

Bolag	Befattning
A Mindful Company AB	Styrelseordförande
Adma Invest AB	Styrelseordförande
Hemp International AB	Styrelseordförande
RawLove AB	Styrelseordförande
Victoria Park (Numera Victoriahem AB)	Styrelseledamot
Dignitana AB	Styrelseledamot
CableQuick Global Infra AB	Styrelseledamot
Kollektiva Innovation Studios AB	Styrelseledamot
NSF IV CareReal Mandiri Holding AB	Styrelseledamot
Hejmo Kredit AB	Styrelseledamot
Roos Damm Intressenter AB	Styrelseledamot
Grunda Holding AB	Styrelseledamot

Nina Nilsson Ulvinen

Född 1969. Styrelseledamot sedan 2022.

Erfarenhet: Nina har tidigare varit VD och ägare för Hotel Mäster Johan samt VD för Malmö Arena Hotel. Nina är även koncernchef för Malmö Bra Bostad AB.

Innehav i Doxa: 49 000 000 aktier via Malmö Bra Bostad AB.

Övriga uppdrag: Utöver sitt uppdrag i Doxa har Nina även bland annat följande uppdrag som är av väsentlig betydelse:

Bolag	Befattning
Malmö Bra Bostad AB	Koncernchef
Hotel Malmö Arena AB	Styrelseledamot
Parkfast Aktiebolag	Styrelseledamot
Parkfast Arena AB	Styrelseledamot
BW Hospitality Group AB	Styrelseledamot
Nifred Holding AB	Styrelseledamot
BHG Uppsala AB	Styrelseledamot
Nina Ulvinen Aktiebolag	Styrelseledamot
BHG Norrköping AB	Styrelseledamot

Avslutade uppdrag: Under de senaste fem åren har Nina varit verksam i och avslutat uppdrag inom bland annat följande företag:

Bolag	Befattning
DIB Services AB	Styrelseledamot

Jacob Karlsson

Född 1986. Styrelseledamot sedan 2022.

Erfarenhet: Jacob har studerat fristående kurser med ekonomisk inriktning vid Kristianstad Högskola, Linnéuniversitetet och Lunds Universitet. Han är grundare av, koncernchef och VD för K-Fast Holding AB (K-Fastigheter). Han har innehaft flertalet uppdrag i dotterbolag till K-Fast Holding AB och Fastighet Balder AB. Jacob har tidigare varit styrelseordförande och styrelseledamot i SWS Projekt AB och 39:10-12 Stubbarp AB samt styrelseledamot i Monlux Intl AB. Innan Jacob grundade K-Fastigheter 2010 arbetade han som placeringsrådgivare på Länsförsäkringar.

Innehav i Doxa: 1 300 000 aktier genom kapitalförsäkring.

Övriga uppdrag: Utöver sitt uppdrag i Doxa har Jacob även bland annat följande uppdrag som är av väsentlig betydelse:

Bolag	Befattning
K-Fast Holding AB	Styrelseledamot, VD och delägare
Swedish Logistic Property AB	Styrelseledamot
OCAP Holding AB	Styrelseordförande
Mjölbackens Entreprenad AB	Styrelseledamot
Novum Samhällsfastigheter AB	Styrelseledamot
Skåneflyg	Styrelseledamot
DACAR Fastigheter AB	Styrelseledamot

Avslutade uppdrag: Under de senaste fem åren har Jacob varit verksam i och avslutat uppdrag inom bland annat följande företag som är av väsentlig betydelse:

Bolag	Befattning
Monlux Intl AB	Styrelseledamot
Beatus Fastigheter AB	Styrelseledamot
HOMEstate AB	Styrelseledamot
Käglings Holding AB	Styrelseordförande

Peter Strand

Född 1971. Styrelseledamot sedan 2023.

Erfarenhet: Civilingenjörsexamen från Lunds tekniska högskola. Grundare till Swedish Logistic Property AB (publ) och styrelseordförande fram till 2020, verkställande direktör mellan åren 2020 till 2023 och vice styrelseordförande sedan 2023. Peter har tidigare arbetslivserfarenhet som, bland annat, VD för fastighetsbolagen Victoria Park AB, Annehem Fastigheter AB och Tribona AB samt ledande befattningar inom fastighetsbolagen Drott och Akelius.

Innehav i Doxa: 6 000 000 aktier.

Övriga uppdrag: Utöver sitt uppdrag i Doxa har Peter även bland annat följande uppdrag som är av väsentlig betydelse:

Bolag	Befattning
Swedish Logistic Property AB	Styrelseledamot
Diös Fastigheter AB	Styrelseledamot
Rikshem AB	Styrelseledamot
BrainLit AB	Styrelseledamot
Fridam AB	Styrelseledamot
Ekeberga Logistikcenter AB	Styrelseledamot
Fridam Invest AB	Styrelseledamot
Fridam Fastigheter AB	Styrelseledamot

Avslutade uppdrag: Under de senaste fem åren har Peter varit verksam i och avslutat uppdrag inom bland annat följande företag som är av väsentlig betydelse:

Bolag	Befattning
Swedish Logistic Property AB	Styrelseordförande och VD
Victoria Park AB (Numera Victoriahem AB)	Styrelseledamot, styrelseordförande och VD
Agartha AB	Styrelseledamot
Four Gardens AB	Styrelseordförande
NSF IV CareReal Mandiri Holding AB	Styrelseordförande
Roos Damm Intressenter AB	Styrelseordförande
Grunda Holding AB	Styrelseordförande
Rosengård Fastighets AB	Styrelseledamot

Lena Grimslätt

Född 1978. Styrelseledamot sedan 2023.

Erfarenhet: Civilingenjörsexamen Lantmäteri från Lunds tekniska högskola och kandidatexamen i företagsekonomi. Lena Grimslätt har nästan 20 års erfarenhet från fastighetsbranschen, särskilt inom den nordiska industri- och logistikmarknaden. Hon har tidigare innehaft andra ledande roller på JLL, såsom Head of JLL i Göteborg avseende affärsområdena Valuation, Leasing och Capital Markets. Dessförinnan har hon arbetat som affärsutvecklare på det noterade fastighetsbolaget Platzer samt som senior fastighetsvärderare på SBAB.

Innehav i Doxa: Inget innehav.

Övriga uppdrag: Utöver sitt uppdrag i Doxa är Lena partner i JLL Capital Markets AB.

Avslutade uppdrag: Under de senaste fem åren har Lena inte varit verksam i och avslutat uppdrag inom några företag.

Ledande befattningshavare

Namn	Befattning	Födelseår	Anställd sedan	Aktieinnehav*
Victor Persson	Verkställande direktör	1984	2022	100 000
Patrik Melin	Ekonomichef	1977	2022	300 000
Mikael Ahlborn	Fastighetschef	1977	2022	715

*Avser eget samt närstående fysiska och juridiska personers innehav av aktier i Bolaget.

Victor Persson

Född 1984. Verkställande direktör sedan 2022.

Erfarenhet: Victor har en examen från Handelshögskolan i Stockholm. Victor har mångårig erfarenhet av ledande befattningar inom fastighetsbranschen och kommer närmast från en tjänst som COO på Sponda (Blackstone). Han har tidigare arbetat i flera olika positioner på BlackRock Real Assets (Head of Nordics) och Unibail-Rodamco (Head of Investments Nordic).

Innehav i Doxa: 100 000 aktier, 2 500 000 teckningsoptioner av serie 2021/2024 och 2 000 000 köpoptioner utställda av Agarthia AB.

Övriga uppdrag: Utöver sitt uppdrag i Doxa och i Doxas helägda dotterbolag har Victor även bland annat följande uppdrag som är av väsentlig betydelse:

Bolag	Befattning
Fastighetsstaden i Halmstad AB	Styrelseledamot
Carousel Group AB	Styrelseledamot

Avslutade uppdrag: Under de senaste fem åren har Victor inte varit verksam i och avslutat uppdrag inom några företag som är av väsentlig betydelse.

Patrik Melin

Född 1977. Ekonomichef sedan 2022.

Erfarenhet: Patrik innehar en kandidatexamen i ekonomi från Högskolan i Kristianstad. Patrik har mångårig erfarenhet av ledande befattningar inom dental och fastighetsbranschen och kommer närmast från en tjänst som CFO på TePe Munhygienprodukter. Han har tidigare arbetat i flertalet CFO-roller inom IKEA koncernen, bland annat CFO för IKEAs fastighetsbolag Ingka Centres Europe.

Innehav i Doxa: 300 000 aktier och 500 000 teckningsoptioner av serie 2021/2024.

Övriga uppdrag: Utöver sitt uppdrag i Doxa har Patrik inga andra uppdrag som är av väsentlig betydelse.

Avslutade uppdrag: Under de senaste fem åren har Patrik varit verksam i och avslutat uppdrag inom bland annat följande företag som är av väsentlig betydelse:

Bolag	Befattning
Ingka Centres Norden AB	Styrelseledamot
TePe Nordic AB	Styrelsesuppleant
Nordic III Haparanda AB	Styrelseledamot
Nordic III Uddevalla AB	Styrelseledamot
Nordic III Haparanda AB	Styrelseledamot

Mikael Ahlborn

Född 1977. Fastighetschef sedan 2022.

Erfarenhet: Mikael har en MBA i Residential Real Estate från Akelius University. Mikael har mångårig erfarenhet av ledande befattningar inom fastighetsbranschen och kommer närmast från en tjänst som Regionchef på Heimstaden. Han har tidigare arbetat i flertalet ledande roller inom Akeliuskoncernen, bland annat som Head of Malmö för Akelius Residential Property AB.

Innehav i Doxa: 715 aktier och 500 000 teckningsoptioner av serie 2021/2024.

Övriga uppdrag: Utöver sitt uppdrag i Doxa har Mikael inga övriga uppdrag.

Avslutade uppdrag: Under de senaste fem åren har Mikael inte varit verksam i och avslutat uppdrag inom några företag som är av väsentlig betydelse.

Revisorer

Bolagets revisor informeras löpande om Bolagets verksamhet bland annat genom regelbundna möten med bolagsledningen, utskickat styrelsematerial samt protokoll. Revisorn lämnar löpande synpunkter och rekommendationer till Bolagets styrelse och ledning. Prospektet har inte granskats av revisor i vidare mån än vad som framgår uttryckligen av Prospektet. Årsredovisningen för 2021 och 2022 som inför-livas genom hänvisning i Prospektet är reviderad av Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

Årsstämman 2021 utsåg Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB till Bolagets revisor med Carl Fogelberg, som är medlem i FAR, som huvudansvarig revisor. Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Carl Fogelberg som huvudansvarig revisor, omvaldes av årsstämman 2022 och 2023. Ansvarig revisor under räkenskapsåret 2021 fram till och med årsstämman 2021 var revisionsbolaget Finnhammars Revisionsbyrå Aktiebolag med den auktoriserade revisorn Bengt Ivar Beergrehn som huvudansvarig revisor.

Övriga upplysningar avseende styrelse och ledande befattningshavare

Det förekommer inga familjeband mellan några styrelseledamöter och ledande befattningshavare. Det föreligger inga intressekonflikter eller potentiella intressekonflikter mellan styrelseledamöternas och de ledande befattningshavarnas åtaganden gentemot Bolaget och deras privata intresse och/eller andra åtaganden, flera styrelseledamöter och ledande befattningshavare har dock finansiella intressen i Bolaget genom deras direkta eller indirekta ägande i Bolaget. Ingen av styrelseledamöterna eller ledande befattningshavarna har ingått avtal om begränsningar av sina möjligheter att avyttra sina innehav i Bolaget under viss tid. Det förekommer inte heller några arrangemang eller överenskommelser med större aktieägare, kunder eller dylikt enligt vilka personer i förvaltnings-, lednings- och kontrollorgan tillsatts. Bolagets valberedning ska emellertid bestå av en representant vardera från de tre största ägarna i Bolaget och Bolagets styrelseledamöter kan ingå i valberedningen som adjungerande (se avsnittet "Bolagsstyrning" nedan).

Under de senaste fem åren har ingen av Bolagets styrelseledamöter eller ledande befattningshavare (i) dömts i bedrägerirelaterat mål, (ii) representerat ett företag som försatts i konkurs eller likvidation, eller varit föremål för konkursförvaltning, (iii) bundits vid ett brott och/eller blivit föremål för påföljder för ett brott av reglerings- eller tillsynsmyndighet (inbegripet erkända yrkessammanslutningar), eller (iv) förbjudits av domstol att vara medlem i en emittents förvaltnings-, lednings- eller tillsynsorgan eller från att ha ledande eller övergripande funktioner hos en emittent.

Samtliga styrelseledamöter och ledande befattningshavare kan nås via Bolagets adress, Hyllie Stationstorg 2, 215 32 Malmö.

Bolagsstyrning

Lagstiftning och bolagsordning

Doxa är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Malmö kommun. Bolagsstyrningen grundas på svensk lagstiftning, Bolagets bolagsordning samt interna regler och föreskrifter. Härutöver tillämpas och följs även First North Markets regelverk, de regler och rekommendationer som följer för företag vilkas aktier är upptagna till handel på First North samt den praxis som föreligger för god sed på aktiemarknaden.

Svensk kod för bolagsstyrning

Svensk kod för bolagsstyrning ("**Koden**") ska tillämpas av bolag vars aktier är upptagna till handel på en reglerad marknad i Sverige. Koden behöver per datum för Erbjudandehandlingen inte tillämpas av bolag vars aktier är noterade på First North. Bolaget har inte åtagit sig att frivilligt förpliktiga sig att följa Koden men kan komma tillämpa utvalda delar av Koden i sin verksamhet. För det fall att Koden blir bindande för bolag noterade på First North kommer Bolaget omgående att tillämpa Koden fullt ut.

Bolagsstämma

Enligt aktiebolagslagen (2005:551) är bolagsstämman Bolagets högsta beslutsfattande organ. På bolagsstämma utövar aktieägarna sin rösträtt i nyckelfrågor, till exempel fastställande av resultat och balansräkningar, disposition av Bolagets resultat, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter och verkställande direktör, val av styrelseledamöter och revisorer samt ersättning till styrelsen och revisorerna. Årsstämma ska hållas inom sex månader från utgången av räkenskapsåret. Utöver årsstämman kan kallelse även ske till extra bolagsstämma. Enligt bolagsordningen sker kallelse till bolagsstämma genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och på Bolagets webbplats. Att kallelse skett ska annonseras i Dagens Industri.

Rätt att delta i bolagsstämma

Aktieägare som vill delta på en bolagsstämma ska dels vara införd i den av Euroclear förda aktieboken sex bankdagar före stämman, dels anmäla sig hos Bolaget för deltagande på bolagsstämman senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Aktie-

ägare kan närvara vid bolagsstämman personligen eller genom befullmäktigat ombud och får åtföljas av högst två biträden. Vanligtvis är det möjligt för aktieägare att anmäla sig till bolagsstämman på flera olika sätt, vilka närmare anges i kallelsen till stämman. Aktieägaren är berättigad att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar i Bolaget.

Initiativ från aktieägare

Aktieägare som vill få ett ärende behandlat på bolagsstämman ska inkomma med detta genom skriftlig begäran till styrelsen. Begäran ska ha tagits emot av styrelsen senast en vecka före den tidpunkt då kallelse tidigast får utfärdas eller efter denna tidpunkt om ärendet inkommer i sådan tid att det hinner tas upp i kallelsen till bolagsstämman.

Valberedning

Bolagets årsstämma som ägde rum den 27 april 2023 beslutade att en valberedning ska utses årligen och bestå av tre ägarrepresentanter. Styrelsens ordförande ska senast sju månader före årsstämman tillfråga de tre största ägarna/aktieägargrupperna baserat på aktieägarlistan från Euroclear per den sista bankdagen i det tredje kvartalet, om vem som ska representera var och en av dem i valberedningen. Om någon av dessa avstår sin rätt att utse ledamot till valberedningen ska nästa aktieägare/aktieägargrupp i storleksordning beredas tillfälle att utse ledamot till valberedningen, till dess att valberedningen består av tre ledamöter. Med "aktieägargrupp" avses närstående juridiska och/eller fysiska personer. Innehaven hos olika fysiska och juridiska personer inom aktieägargruppen ska räknas samman som om aktieägargruppen vore en aktieägare. Styrelsens ordförande ska vara sammankallande och kan delta som adjungerad men ska inte vara ledamot i valberedningen. Hör styrelsens ordförande till de tre största aktieägarna/aktieägargrupperna enligt ovan ska styrelsens ordförande inte personligen ingå som ledamot i valberedningen, men har rätt att utse annan person att vara ledamot i valberedningen för hans eller hennes räkning. Styrelseledamöter kan ingå i valberedningen men ska inte utgöra en majoritet av valberedningens ledamöter och inte heller inneha posten som "Valberedningens

ordförande". Majoriteten av valberedningens ledamöter ska vara oberoende i förhållande till Bolaget och dess bolagsledning. Verkställande direktören eller annan person från bolagsledningen ska inte vara ledamot av valberedningen. Minst en av valberedningens ledamöter ska vara oberoende i förhållande till den i Bolaget röstmässigt största aktieägaren eller grupp av aktieägare som samverkar om Bolagets förvaltning. Valberedningen ska lämna förslag till ordförande och övriga ledamöter i styrelsen samt arvode och annan ersättning för styrelseuppdrag till var och en av styrelseledamöterna. Valberedningen ska vid bedömningen av styrelsens utvärdering och i sitt förslag särskilt beakta Kodens krav på mångsidighet och bredd i styrelsen och på att eftersträva en jämn könsfördelning. Valberedningen ska lämna förslag på val och arvodering av revisor. Valberedningen ska lämna förslag på mötesordförande vid årsstämman. Valberedningen ska vid behov föreslå principer för utseende av valberedning inför nästa årsstämma.

Styrelse

Styrelsen är det näst högsta beslutsfattande organet efter bolagsstämman. Enligt aktiebolagslagen (2005:551) ansvarar styrelsen för Bolagets organisation och förvaltningen av Bolagets angelägenheter. Enligt Bolagets bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst tre och högst nio styrelseledamöter, med högst fyra styrelsesuppleanter. För närvarande består Bolagets styrelse av sex ordinarie styrelseledamöter, vilka presenteras i avsnittet "*Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer*" ovan. Styrelsen följer en skriftlig arbetsordning som revideras årligen och fastställs vid konstituerande styrelsemöte varje år. Arbetsordningen omfattar bland annat styrelsepraxis såsom hur schemaläggning av styrelsemöten sker, hur styrelsesuppleanter och verkställande direktören behandlas och liknande. Styrelsen ska, förutom vad som följer av lag och bolagsordning, ombesörja beslut, delegering och uppföljning avseende sådant som för styrelsen anges i vid var tidpunkt gällande skriftlig instruktion om arbetsfördelning mellan styrelse, verkställande direktör och andra av styrelsen inrättade organ.

Revisions- och ersättningsutskott

Bestämmelser om inrättande av revisionsutskott framgår av aktiebolagslagen (2005:551) och omfattar i detta avseende endast bolag vars aktier är upptagna till handel på reglerad marknad. Bestämmelserna om inrättande av ersättningsutskott finns i Kodens, vilken inte är obligatorisk för Bolaget att tillämpa. Styrelsen har valt att låta hela styrelsen fullgöra de uppgifter

som ett revisionsutskott enligt aktiebolagslagen ska fullgöra men har valt att inrätta ett ersättningsutskott. Sedan årsstämman den 27 april 2023 ingår i ersättningsutskottet Lena Grimslätt (ordförande), Per Ekelund och Nina Ulvinen Nilsson.

Verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare

Bolagets verkställande direktör är underordnad styrelsen och har som huvudsakliga arbetsuppgifter att sköta den löpande förvaltningen i Bolaget enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar från tid till annan. Presentation av verkställande direktören återfinns i avsnitt "*Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer*" ovan.

Informations- och insiderpolicy

Bolaget har upprättat en informationspolicy i syfte att informera anställda och andra berörda inom Bolaget om de lagar och regler som är tillämpliga avseende Bolagets informationsspridning och de särskilda krav som ställs på personer som är aktiva i ett noterat bolag rörande exempelvis insiderinformation (kurspåverkande information). I samband med detta har Bolaget etablerat rutiner för ändamålsenlig hantering och begränsning av spridningen av information.

Intern kontroll

Styrelsens ansvar för intern kontroll regleras i aktiebolagslagen (2005:551). Det övergripande ansvaret för den interna kontrollen har den verkställande direktören. Syftet med Bolagets interna kontroll är att det ska råda ordning och reda i Bolagets verksamhet. Den interna kontrollen ska kännetecknas av att åtgärder och kontroller införs för att hantera identifierade risker, framför allt de viktigaste riskerna för att Bolaget inte når uppställda mål. Med risk avses då både sannolikheten och konsekvensen av att målen inte uppnås. När en risk identifierats ska åtgärder och kontroller införas för att hantera risken. För att den interna kontrollen ska vara framgångsrik är det viktigt att ledningen ger den sitt aktiva stöd och engagemang. God intern kontroll är en framgångsfaktor för Bolaget.

Ersättningar till styrelse

Arvode till bolagsstämmovalda styrelseledamöter beslutas av årsstämman. Vid årsstämman den 27 april 2023 beslutades att det årliga arvodet skulle utgå med 200 000 SEK till styrelseordföranden samt med 100 000 SEK vardera till övriga styrelseledamöter för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

Legala frågor och kompletterande information

Allmän bolags- och koncerninformation

Bolagets firma tillika handelsbeteckning är Doxa Aktiebolag (publ). Bolagets organisationsnummer är 556301-7481 och LEI-kod är 529900M00QZG-3C24PX08. Bolaget bildades den 22 juni 1987 och har sitt säte i Malmö. Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag som regleras av aktiebolagslagen (2005:551) och är registrerat hos Bolagsverket. Doxas adress är Hyllie Stationstorg 2, 215 32 Malmö och telefonnumret till Doxas huvudkontor är +46 (0) 702 58 63 75. Doxas hemsida har adressen www.doxa.se. Information som finns på hemsidan utgör inte del av denna Erbjudandehandling och inte har granskats eller godkänts av Finansinspektionen.

Doxa Aktiebolag (publ) är moderbolag i Koncernen. Per dagen för Prospektet finns det följande helägda dotterbolag: Doxa Dental Inc, US reg., Magia Fastigheter AB, Malmö, 559367-9078, Doxa Arena Holding AB, Malmö, 559638-5676, Doxa Malmö Fastigheter Holding AB, Malmö, 559347-7390, Doxa Industrifastigheter AB, Malmö, 559383-1257. Doxa äger även 40 procent av aktierna i Fastighetsstaden i Halmstad AB, Halmstad, 556686-2917, samt via noterade aktier ca 1,1 procent av KlaraBo Sverige AB, Malmö, 559029-2727, samt 15,7 procent av aktierna i det onoterade bolaget EasyDepot AB, Malmö, 559248-7531. För vidare information om Doxas dotter- och intressebolag hänvisas till not 17 i Bolagets respektive årsredovisningar för räkenskapsåren 2021 och 2022.

Väsentliga avtal

Följande avtal (exkluderande avtal ingångna i den ordinarie verksamheten) har ingåtts av en medlem i Koncernen inom två år omedelbart före datumet för denna Erbjudandehandling och är, eller kan bli, väsentliga eller har ingåtts av en medlem i Koncernen vid någon tidpunkt och innehåller villkor enligt vilka en medlem i Koncernen har en skyldighet eller rättighet som är, eller kan bli, väsentlig för Koncernen per dagen för denna Erbjudandehandling.

Förvärv- och överlåtelseavtal

Sedan Doxa i april 2021 beslutade att omdirigera verksamheten mot fastighetsinvesteringar har Bolaget genomfört ett stort antal förvärv, främst av fastigheter och fastighetsägande bolag. Bland förvärven finns kvarteret Malmö Arena, en fastighetsportfölj bestående av kontor, hotell, konferenslokaler samt en sport- och evenemangsarena. Bolaget har även förvärvat 40 procent av aktierna i Fastighetsstaden i Halmstad AB, som äger och förvaltar ett trettiotal kommersiella och bostadsfastigheter i Halmstad, samt samtliga aktier i Sundsbron Fastigheter AB, som innehar fyra kommersiella fastigheter och tomträtter i Malmö. Doxa har även förvärvat samtliga aktier i Lockarp PFK AB, som äger en hyresgästfastighet i Malmö, en fastighetsportfölj bestående av lager- och lättindustrifastigheter i Landskrona, samt en handelsfastighet i Malmö med tyngdpunkt mot dagligvaror. I december 2022 avyttrade Doxa även samtliga aktier i det helägda dotterbolaget Doxa Dental AB och renodlade därmed verksamheten till fastighetsinvesteringar.

I förvärv- och överlåtelseavtal lämnar säljaren normalt tidsbegränsade garantier gällande fastigheten och det överlåtna bolaget. När Doxa eller Doxas dotterbolag säljer fastigheter eller bolag kan köparen göra garantianspråk gällande vid eventuell skada som uppstår. Historiskt har inga väsentliga garantianspråk gjorts gällande gentemot Doxa och Doxa har inte kännedom om några pågående eller kommande garantianspråk eller andra väsentliga förpliktelser riktade mot Bolaget.

Hyresavtal

Doxas portföljbolag är inte beroende av något enskilt hyresavtal. Hyresavtalen är dock sammantagna av väsentlig betydelse för portföljbolagens verksamhet och lönsamhet. De flesta av portföljbolagens hyresavtal baseras på Fastighetsägarnas standardavtal och omfattas av årliga hyresjusteringar kopplade till förändringar i konsumentprisindex. Hyresavtalen har en varierande löptid. Per den 31 december 2022 hade de fem största hyresgästerna en viktad genomsnittlig återstående hyreslängd om 7,7 år.

Kreditavtal

Externa låneavtal som Bolaget ingått innehåller sedvanliga villkorsbestämmelser om "change of control" (kontrollägarskifte) och "cross default" (uppsägning vid kontraktsbrott) samt så kallade covenants avseende nivåer för soliditet, räntetäckningsgrad och belåningsgrad. Som säkerhet för lån har Bolaget i huvudsak lämnat pantbrev i fastigheterna samt aktierna eller andelarna i de fastighetsägande bolagen.

Sammanfattning av information som offentliggjorts enligt MAR

Nedan sammanfattas den information som Doxa har offentliggjort i enlighet med Marknadsmissbruksförordningen (596/2014) ("**MAR**") under de senaste tolv månaderna och som är relevant per dagen för detta Prospekt.

Offentliggjorda finansiella rapporter

- Doxa publicerar delårsrapport för Q2 2022 – Starkt resultat och fortsatt tillväxt med tre nya förvärv, offentliggjord 22 juli 2022
- Doxa publicerar delårsrapport för Q3 2022 – Ett neutralt tredje kvartal, offentliggjord 26 oktober 2022
- Doxa publicerar Bokslutskommuniké 2022: NAV-tillväxt på 50 % per aktie under 2022, offentliggjord 15 februari 2023
- Doxa publicerar delårsrapport för Q1 2023: Doxa rapporterar små värdeförändringar i Q1, offentliggjord 27 april 2023

Offentliggjord information rörande förvärv

- Doxa förvärvar Defensiv Retail i Malmö, offentliggjord 19 maj 2022
- Doxa lämnar ett rekommenderat offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Serneke, offentliggjord 25 april 2023

Immateriella rättigheter

Doxa är inte beroende av patent, licenser eller några andra immateriella rättigheter.

Rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden

Bolaget är inte, och har inte under de senaste tolv månaderna, varit part i några rättsliga förfaranden, skiljeförfaranden eller myndighetsförfaranden (inklusive ännu icke avgjorda ärenden eller sådana som Bolaget är medveten om kan uppkomma) och som nyligen haft eller skulle kunna få betydande effekter på

Bolagets finansiella ställning eller lönsamhet. Bolaget känner inte heller till några omständigheter som skulle kunna leda till att något sådant myndighetsförfarande, rättsligt förfarande eller skiljeförfarande skulle kunna uppkomma.

Närståendetransaktioner

Förutom det som återges i not 10 i Doxas reviderade årsredovisning för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2021, not 10 och not 26 i Doxas reviderade årsredovisning för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2022 och under "Övriga upplysningar" i delårsrapporten för den tremånadersperiod som avslutades den 31 mars 2023 har varken Bolaget, eller någon medlem i Koncernen, utfört några närståendetransaktioner under den tremånadersperiod som avslutades den 31 mars 2023, eller de räkenskapsår som avslutades den 31 december 2021 och 2022 fram till datumet för denna Erbjudandehandling.

Intressekonflikter

Det föreligger inga intressekonflikter eller potentiella intressekonflikter mellan styrelseledamöternas och ledande befattningshavares åtaganden gentemot Doxa och deras privata intressen och/eller andra åtaganden (dock har flera styrelseledamöter och ledande befattningshavare vissa finansiella intressen i Doxa till följd av sina direkta eller indirekta aktieinnehav i Bolaget). Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har valts eller utsetts till följd av en särskild överenskommelse med större aktieägare, kunder, leverantörer eller andra parter.

Rådgivares intressen

Redeye är utsedd till Bolagets Certified Advisor och övervakar att First Norths regler efterlevs av Bolaget. Bolaget har anlitat Swedbank som finansiell rådgivare och Fredersen Advokatbyrå som legal rådgivare i samband med Erbjudandet. Ingen av dessa rådgivare har ett intresse i Erbjudandet eller äger aktier i Bolaget eller dess dotterbolag eller har ingått avtal med större aktieägare i Bolaget. Var och en av dessa rådgivare kommer erhålla sedvanlig ersättning för sin rådgivning i samband med Erbjudandet.

Kostnader i samband med Erbjudandet

De totala kostnaderna, avgifterna och utgifterna för Bolaget med anledning av Erbjudandet beräknas uppgå till cirka 15 MSEK.

Information som offentliggjorts av tredje part

Doxa har återgivit tredjepartsinformation korrekt och, såvitt Doxas styrelse känner till och kan utröna av information som offentliggjorts av tredje part, har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande.

Handlingar som hålls tillgängliga för inspektion

Kopior av (i) Bolagets bolagsordning och registreringsbevis, (ii) årsredovisningar för Bolaget och dess dotterbolag, såsom tillämpligt, för räkenskapsåren 2022 och 2021, inklusive revisionsberättelser, (iii) delårsrapport för Bolaget avseende den tremånadersperiod som avslutades 31 mars 2023, och (iv) denna Erbjudandehandling, hålls tillgängliga för inspektion under kontorstider på Bolagets huvudkontor, beläget på Hyllie Stationstorg 2, 215 32 Malmö. Dessa handlingar, med undantag för registreringsbevis och årsredovisningarna för Bolagets dotterbolag finns även tillgängliga i elektronisk form på Bolagets webbplats, www.doxa.se. Information som finns på hemsidan utgör inte del av denna Erbjudandehandling och har inte granskats eller godkänts av Finansinspektionen.

Godkännande från Finansinspektionen

Prospektet utgör ett prospekt och har godkänts av Finansinspektionen som behörig myndighet i enlighet med Prospektförordningen. Finansinspektionen godkänner enbart Prospektet i så måtto Prospektet uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i Prospektförordningen. Prospektet har upprättats som ett förenklat prospekt i enlighet med artikel 14 i Prospektförordningen. Godkännandet bör inte betraktas som något slags stöd för Doxa och bör inte heller betraktas som något slags stöd för kvaliteten av de värdepapper som avses i detta Prospekt. Aktieägare i Serneke bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i Doxas värdepapper.

Följande avsnitt i Prospektet innehåller information att inkluderas i en erbjudandehandling och har godkänt av Finansinspektionen i enlighet med 2 kap. lagen (2006:451) om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden och 2 a kap. lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument; *"Erbjudande till aktieägarna i Serneke"*, *"Bakgrund och motiv"*, *"Villkor och anvisningar"*, *"Doxas verksamhet"*, *"Den Nya Koncernen"*, *"Utvald finansiell information"*, *"Proforma-redovisning"*, *"Revisors rapport avseende proforma"*, *"Kompletterande finansiell information för Serneke"*, *"Operationell och finansiell översikt för Serneke"*, *"Legala frågor och kompletterande information"*, *"Information om Serneke"*, *"Utlåtande från KPMG"*, *"Uttalande från styrelsen i Serneke"* och *"Vissa skattefrågor i Sverige"*. Finansinspektionens godkännande innebär inte att Finansinspektionen garanterar att sakuppgifterna i Prospektet är riktiga eller fullständiga.



Information om Serneke

Följande information utgör en översiktlig beskrivning av Serneke. Informationen i denna beskrivning är, om inte annat anges, baserad på offentligt tillgänglig information huvudsakligen hämtad från Sernekes hemsida, årsredovisning avseende räkenskapsåret 2022 och Sernekes prospekt som godkändes av Finansinspektionen den 28 december 2020, och har granskats av styrelsen i Serneke.

Allmänt

Sernekes företagsnamn, tillika handelsbeteckning, är SERNEKE Group AB (publ). Sernekes organisationsnummer är 556669-4153 och styrelsen har sitt säte i Göteborgs kommun. Serneke bildades den 11 oktober 2004 och registrerades i aktiebolagsregistret den 29 oktober 2004. Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag som regleras av aktiebolagslagen (2005:551). Sernekes LEI-kod är 549300PR6RPXWVYEDE05. Sernekes adress är Kvarnbergsgatan 2, 411 05 Göteborg och telefonnumret till Sernekes huvudkontor är +46 3 171 297 00. Sernekes hemsida har adressen www.serneke.se. Information som finns på hemsidan utgör inte del av denna erbjudandehandling.

Verksamhetsbeskrivning

Översikt

Serneke är en av de största byggkoncernerna i Sverige och erbjuder heltäckande tjänster inom entreprenad och projektutveckling. Serneke har 20 kontor och över 1 200 anställda runtom i landet. Huvudkontoret finns i Göteborg. Sernekes verksamhet finns i hela Sverige och har delat upp verksamheten i sju regioner; Väst, Göteborg, Öst, Stockholm, Syd, Mitt och Norr. I varje region finns hela Sernekes tjänsteutbud inom entreprenad och projektutveckling. Regionerna har fullt affärsmässigt ansvar och befogenhet att driva och utveckla erbjudandet gentemot kunderna. Verksamheten bedrivs i nära samarbete med kunderna, vilket skapar förutsättningar för effektivitet, kontroll och bra slutresultat. Sernekes ambition är att med ett starkt samhällsengagemang bidra till att utveckla städer, orter och samhället i stort och ta ansvar för en hållbar utveckling.

Entreprenadverksamhet

Inom entreprenadverksamheten bedrivs all bygg, anläggnings- och infrastrukturrelaterad verksamhet inom Serneke-koncernen. Verksamheten innefattar främst uppförande av bostäder samt uppförande av

kommersiella och offentliga fastigheter. Inom ramen för entreprenaderbjudandet utförs även alla typer av mark- och anläggningsarbeten: markarbeten, grundläggning, infrastruktur, ledningsnät, energianläggningar, industriprojekt och betongentreprenader.

Kunderna utgörs huvudsakligen av kommunala och privata fastighetsbolag, statliga bolag, större projektutvecklingsbolag, industriföretag, stat, kommun och landsting, myndigheter och handelsplatsutvecklare.

Projektutveckling

Projektutveckling innefattar utveckling av bostäder och kommersiella fastigheter. Verksamheten består huvudsakligen av förvärv av bebyggd eller obebyggd mark, vilken förädlas till bostäder och kommersiella fastigheter. Utvecklingen av projekt- och exploateringsfastigheter drivs i egen regi eller i samarbete med tredje part via intresseföretag och joint ventures.

Kunderna utgörs huvudsakligen av privatpersoner, bostadsrättsföreningar, privata bostadsbolag och offentligt finansierade hyresgäster. Utöver det utgörs kunderna även av fastighetsbolag och företag som behöver lokaler för sin kommersiella verksamhet.

Affärsidé

Serneke levererar heltäckande tjänster inom entreprenad och projektutveckling. Målet är att uppfattas som det mest nytänkande, engagerade och dynamiska bolaget i branschen. Fokus ligger på större och mer utmanande projekt där Sernekes konkurrensfördelar gör störst skillnad.

Affärsmodell

Sernekes affärsmodell bygger på intern samverkan, tillvaratagande av operativa och finansiella synergier samt en väl avvägd balans mellan risk och möjlighet till avkastning.

Kärnan i verksamheten utgörs av entreprenaduppgifter inom bygg. Entreprenadverksamheten är kapitaleffektiv, genererar goda kassaflöden och kän-

netecknas av en begränsad finansiell risk. Det rörelsekapital som genereras inom entreprenadverksamheten möjliggör finansiering av investeringar i egna, väl riskavvägda, utvecklings- och fastighetsprojekt. Utöver egen avkastning skapar dessa investeringar i sin tur även uppdrag för entreprenadverksamheten. Genom samverkan och samarbete kan hela processen, från markanvisning till färdigställd entreprenad, kontrolleras – tids- och kostnadseffektivt samt med rätt kvalitet.

Affärsområden

Serneke har idag tre affärsområden: Serneke Sverige, Serneke Invest och Serneke International. Affärsområdeschef ansvarar för sitt affärsområde, inom de ramar som framgår av Sernekes vid var tid gällande interna ramverk.

Serneke Sverige

Serneke Sverige bedriver entreprenad inom bygg. Affärsområdet utför entreprenader åt såväl externa kunder som åt affärsområde Invest. Fokus ligger på större byggentreprenader i storstadsregionerna.

Serneke Invest

Inom affärsområde Invest bedrivs utveckling av projekt- och exploateringsfastigheter. Utöver att generera avkastning vid försäljning av projekt syftar verksamheten även till att skapa uppdrag för Serneke Sveriges entreprenadverksamhet.

Serneke International

Serneke International är plattform för de pilotprojekt som ska utvärdera möjligheter för projektexport på en internationell marknad. Affärsområdet, som bedriver entreprenader inom bygg, anläggning och infrastruktur, är fortsatt under uppstart.

Strategi

Sernekes strategi syftar till att säkerställa en långsiktig tillväxt med god lönsamhet. Centrala delar i strategin framåt utgörs av en ökad intern samverkan, ett ökat fokus på det lokala affärsmannaskapet, ett aktivt samhällsengagemang och modet att tänka nytt och bortom det mest givna.

Ökad samverkan – internt och externt

Den nya organisationen ökar förutsättningarna för samverkan inom Serneke-koncernen. Därigenom skapas förutsättningar för ett stärkt kunderbjudande och ökad intern effektivitet inom bland annat planering, kalkylering och projektgenomförande.

Fokus på stora entreprenadprojekt

Kärnan i Sernekes verksamhet ska även framöver utgöras av entreprenaduppdrag relaterade till bygg- och anläggningsprojekt. Övergripande fokus ligger här på större projekt där Sernekes konkurrensfördelar gör störst skillnad.

Egen projektutveckling

Delar av de kassaflöden som genereras inom entreprenadverksamheten ska användas för investeringar inom projektutveckling. Projekten ska generellt kännetecknas av låg risk och ha goda möjligheter till avsättning i marknaden.

Ett starkt lokalt affärsmannaskap

Till Sernekes styrkor har alltid hört den lokala förankringen och det delegerade affärsmannaskapet. Detta ska framöver stärkas ytterligare. Genom den nya regionindelningen ges regionerna fullt resultatansvar och befogenhet att driva erbjudandet mot kund. Målet är att därigenom möjliggöra sänkta kostnader, ökad konkurrenskraft och förbättrad lönsamhet.

Processbeskrivning

Entreprenaduppdrag varierar i storlek, typ, upphandlingsform och komplexitet vilket ställer höga krav på effektiva och anpassningsbara processer. Serneke har utvecklat en övergripande process med ett gemensamt arbetssätt framtaget för att hantera unika uppdrag som är anpassade efter kundens behov och önskemål. Sernekes process för entreprenadverksamheten sammanfattas i nedan steg.

Anbud och marknadsanalys

Anbudsprocessen inleds med en marknadsanalys för att identifiera potentiella uppdrag som är i linje med Sernekes strategi. Därefter inleds en kalkyleringsprocess för att utvärdera ett eventuellt förfrågningsunderlag. Processen fortsätter sedan med kalkyleringsarbete, anbud tas in från underentreprenörer, mängdning (uppskattning av hur mycket material som behövs) och identifiering av risker och möjligheter. Därefter sker en så kallad anbudsprövning för att säkerställa kalkylens kvalitet. När kalkylarbetet är färdigställt överlämnas anbudet till beställaren.

Planering, projektering, produktion och avslut

Förutom det viktiga förberedande arbetet i anbuds- och kalkylskedet består kärnkompetensen i Sernekes verksamhet i att kunna leda och samordna inte bara den egna organisationen utan även leverantörer, underentreprenörer och uppdragsgivare samt opti-

mera inköp av material. För att säkerställa att uppdragen levereras i tid, kostnadseffektivt och med rätt kvalitet har Serneke utvecklat en effektiv process med ett nära samarbete mellan alla involverade intressenter.

Inköp

Sernekes strategi för inköp är en kombination av uppdragsrelaterade avtal, långsiktiga övergripande avtal och bibehållen frihet att teckna avtal lokalt på spotmarknaden. Inköpen leds lokalt på projektnivå med stöd från en central inköpsorganisation, vilket medför en hög flexibilitet och skalfördelar på storinköpsprodukter. I varje uppdrag tillsätts en inköpare som är direkt knuten till produktionen. Detaljkännedom om uppdraget och erfarenhet av liknande uppdrag är av väsentlig betydelse för optimal upphandling av entreprenader och köp av varor. Inköparen genomför, tillsammans med platschefen och med stöd av Sernekes centrala inköpsorganisation, uppdragets inköp. Inköpsprocessen kännetecknas av kostnadsmedvetenhet, korta beslutsvägar och god kommunikation där alla kostnader genomgående provas.

Inom ramen för Sernekes kvalitetsarbete ingår en leverantörsbedömning som en viktig parameter. Före upphandling gör inköparen en grundlig utvärdering och kontroll för att säkerställa leverantörens affärsmässighet. Efter utfört uppdrag görs även en leverantörsutvärdering som ligger till grund för Sernekes fortsatta strategiska inköpsarbete.

Säkerhet, miljö och kvalitet

Säkerhet

Säkerhet, hälsa och arbetsmiljö är prioriterade områden och Serneke jobbar systematiskt med förebyggande hälso- och olycksarbete. Tydliga arbetsrutiner och riktlinjer har utvecklats för hela byggprocessen, från planeringsfasen till byggskedet, och alla nyanställda utbildas inom säkerhet och risk. Förebyggande åtgärder och riskanalys ligger till grund för de skydds- och ordningsregler som ska vara gällande för projektet. Serneke utvärderar ständigt Sernekes insatser inom arbetsmiljöområdet och Serneke har implementerat ett system för att rapportera och följa upp alla tillbud och olyckor som inträffar. Allvarliga tillbud och olyckor som inträffat analyseras med syfte att införa åtgärder som förhindrar att liknande händelser inträffar igen.

Miljö och hållbarhet

Serneke strävar efter att minimera resursförbrukningen och miljöpåverkan i verksamheten. Till

exempel använder Serneke enbart el från vindkraftverk i sina kontor och projekt. SERNEKE Sverige AB är dessutom certifierade enligt miljöstandarden ISO 14001. Den största delen av Sernekes miljöarbete sker i projekten där varje individ tar hänsyn till miljön i det dagliga arbetet. Samtliga anställda erbjuds en utbildning i hur Serneke arbetar med miljöfrågor. Genom moderna, effektiva och miljöanpassade tekniker balanserar Serneke miljö och ekonomi. Genom nära dialoger och regelbundna uppföljningsmöten med kunder och leverantörer säkerställer Serneke att uppsatta miljökrav uppfylls i varje enskilt projekt.

Kvalitet

Sernekes kvalitetsarbete syftar till att leverera rätt kvalitet för att få nöjda kunder. Vidare ska Serneke utvecklas internt och arbeta effektivt så att Serneke kan genomföra sina uppdrag på ett kostnadsmedvetet, miljöriktigt och engagerat sätt. Sernekes ambition är alltid att skapa långsiktiga och lönsamma relationer med kunderna. Medarbetare med rätt kompetens och erfarenhet är viktigt för att säkerställa en hög kvalitet och effektivitet inom Sernekes verksamhet och samtliga medarbetare handplockas för att passa uppdrag och projekt, likaså leverantörer.

Erfarenhetsåterföring är ett verktyg som Serneke använder för att ständigt förbättra sin verksamhet. Genom regelbundna träffar genom interna och externa nätverk fångar Serneke upp och implementerar nya bättre metoder. Genom interna samarbeten fångar Serneke även upp problemområden och kan ta hjälp av sin kompetenta personal för att gemensamt hitta lösningar. SERNEKE Sverige AB är certifierade enligt ISO 9001:2008.

Trender

Under 2022 rörde sig situationen i omvärlden mot ökad osäkerhet avseende en rad faktorer som påverkar bolaget och branschen. En avmattning till följd av krig i Europa, ökade material- och bränslepriser, inflation och stigande räntor har påverkat bolagets verksamhet med bl.a. uteblivna transaktioner som följd. Som svar på inbromsningen i bygg- och fastighetsbranschen har Serneke infört ett effektiviseringsprogram med kraftiga åtgärder för att effektivisera organisationen, renodla uppdraget, minska investeringarna i egenutvecklade bostadsprojekt och sänka kostnaderna. Serneke har även anpassat personalstyrkan enligt åtgärderna i programmet och varslat cirka 100 personer om uppsägning. Fortsatt fokus under året har legat på att reducera risken kopplat till entreprenadprojekt, genom fortsatt implementering

av processer och rutiner som möjliggör och underlättar dels ett ökat fokus på selektering av projekt i anbudsfas, dels kontinuerlig uppföljning av projekt i genomförandefas. Utöver ovan har det inte förelegat några väsentliga utvecklingstrender i fråga om produktion, försäljning, lager, kostnader eller försäljningspriser under perioden från 1 januari 2023 till och med dagen för Prospektet.

Historik i korthet

2002

Företaget grundas under namnet Serneke Fagerberg Bygg & Konsult AB.

2003

Företagets första stora egna regi-projektet – kv. Näcken, 15 lägenheter i Trollhättan. Vann kommunens arkitekturpris.

2004

Företaget förvärvar sin första fastighet, belägen på Lindholmen. Huvudkontoret flyttas dit. Fastigheten som ligger på Karlavagnsgatan 9 innehåller bland annat Hotell Lundby och lokal åt Bandidos och Thairestaurang. Fastigheten blir embryot till det som senare ska bli den nya stadsdelen Karlastaden.

2006–07

Företagets första riktigt stora projekt, värt 57 miljoner. Byggde om en industrifastighet till kulturcenter i Trollhättan.

2010

Företaget öppnar kontor i Malmö och startar första projektet utanför Västsverige, Autoropa, en bilhall i Arlöv.

2012

Företaget passerar 1 miljard i omsättning (1 012 Mkr).

2013

Företaget flyttar huvudkontoret till Sjöbefälsskolan på Kvarnberget.

2014

Företaget byter namn från SEFA till Serneke. Förvärvar Värmdö Bygg, öppnar kontor i Stockholm.

2015

Prioritet Serneke Arena i Kviberg, Göteborg invigs.

2016

Serneke noteras på Nasdaq Stockholm.

2017

Serneke Passerar 1 000 anställda, detaljplanen för Karlastaden vinner laga kraft, markarbeten för Karlatornet inleds.

2019

Serneke omorganiseras. Ny organisation med fem regioner tar avstamp.

2020

Pandemi. Fastighets AB Balder blir partner i Karlatornet och finansieringen säkras.

2021

Nya medlemmar i Sernekes koncernledning utses. Fokus på lönsamhet, stabilitet och en stark och framgångsrik kultur.

2022

Karlatornet blir högst i Norden. Serneke firar 20 år.

Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden

Aktierna

Serneke har enligt bolagets bolagsordning möjlighet att ge ut stamaktier av serie B och röststarka aktier av serie A, men endast aktier av serie B är per dagen för Prospektet utgivna i bolaget.¹⁾ Sernekes stamaktier av serie B handlas sedan den 24 november 2016 på Nasdaq Stockholm Small Cap under kortnamnet SRNKE B och har ISIN-kod SE0007278841. Per dagen för denna Erbjudandehandling finns inga utestående teckningsoptioner eller konvertibler vilka berättigar innehavaren till aktier i Serneke.

Aktiekapitalet

Sernekes registrerade aktiekapital per den 31 mars 2023 uppgår till 2 875 323,2 kronor, fördelat på 28 753 232 aktier, varav samtliga (28 753 232) stamaktier av serie B, med ett kvotvärde om 0,1 kronor per aktie.

1) Serneke hade fram till och med den 18 november 2022 två aktieslag utgivna, aktier av serie A och aktier av serie B. Den 9 november 2022 meddelade Serneke att bolaget mottagit begäran från A-aktieägarna att omvandla samtliga aktier av serie A i Serneke till aktier av serie B, i enlighet med omvandlingsförbehållet i Sernekes bolagsordning.

Rättigheter som sammanhänger med aktierna

Varje stamaktie av serie B i Serneke berättigar till en tiondels (0,1) röst på bolagsstämma. Varje aktieägare är berättigad att rösta för samtliga av denne ägda och företrädda aktier utan begränsning i rösträtten. Alla aktier medför lika rätt till andel i Sernekes vinst och till eventuellt överskott vid likvidation. Bortsett från att det finns ett omvandlingsförbehåll för aktier av serie

A, föreligger det inga inskränkningar i överlåtbarhet på grund av bestämmelse i lag eller bolagsordning avseende Sernekes aktier.

Aktieägare

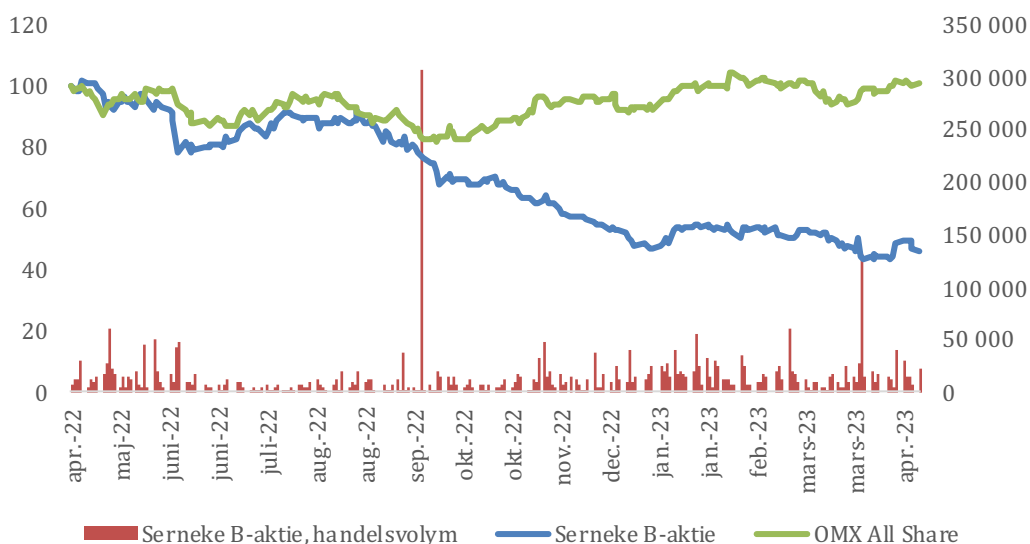
Antalet aktieägare i Serneke uppgick per den 31 mars 2023 till 7 030 aktieägare. Av tabellen nedan framgår de tio största ägarna per den 31 mars 2023 och kända förändringar därefter.

Ägare	Antal aktier	% av aktiekapitalet	% av rösterna
Ola Serneke Holding AB	6 186 839	21,80 %	21,80 %
Lommen Holding AB	4 186 482	14,75 %	14,75 %
Fastighets AB Balder	2 300 000	8,10 %	8,10 %
Svolder Aktiebolag	1 660 000	5,85 %	5,85 %
Försäkringsaktiebolaget Avanza	1 138 353	4,01 %	4,01 %
Christer Larsson i Trollhättan AB	887 000	3,13 %	3,13 %
Vision Group i väst AB	800 662	2,82 %	2,82 %
Ledge Ing AB	780 000	2,75 %	2,75 %
Mediuminvest AS	562 807	1,98 %	1,98 %
Bengt Erik Arne Stillström	385 515	1,36 %	1,36 %
Övriga	9 493 047	33,45%	33,45%
TOTALT	28 753 232²⁾	100,00%	100,00%

Aktiekursutveckling och handelsvolym

Nedanstående diagram visar kursutvecklingen och handelsvolym för Sernekes aktier under de senaste 12 månaderna fram till att Doxas uppköpserbjudande

offentliggjordes, dvs. perioden 25 april 2022 – 25 april 2023 (jämfört med utvalda index under samma period)³⁾.



2) Inkluderar 372 527 aktier som innehas av Serneke.

3) Sernekes B-aktie och OMX All Share Index är indexerade till 100 för att enklare kunna jämföras.

Utdelningspolicy

Sernekes långsiktiga utdelningspolicy är att dela ut 30 till 50 procent av nettoresultatet efter skatt för föregående räkenskapsår. På årsstämman den 3 maj 2023 beslutades att inte göra någon utdelning till aktieägarna.

Övriga incitamentsprogram

Aktiesparprogram för åren 2024, 2025 och 2026

Vid årsstämman den 3 maj 2023 beslutades om ett aktiesparprogram för de anställda för åren 2024, 2025 och 2026. Deltagande i Programmen omfattar cirka 75 ledande befattningshavare och andra nyckelmedarbetare i Serneke-koncernen. Deltagare, som är anställd i koncernen under hela programmets löptid, kommer tre år efter starten på mätperioden för respektive program, att utan kostnad erhålla en aktie av serie B i Serneke för varje aktierätt som tilldelats ("**Matchningsaktier**"). Det maximala antalet aktier som omfattas av programmen uppgår sammanlagt till cirka 2 361 110 aktier av serie B baserat på aktuell aktiekurs för Serneke-aktien, motsvarande cirka 8,2 procent av antalet aktier och röster i bolaget efter utspädning. Vid en nedgång av aktiekursen i Serneke kan det maximala antalet aktier som omfattas av programmen komma att öka. För det fall Erbjudandet går igenom har styrelsen i bolaget för avsikt att inte starta aktiesparprogrammen för 2024, 2025 och 2026.

Aktiesparprogram för åren 2021, 2022 och 2023

Vid årsstämman den 5 maj 2020 beslutades om ett aktiesparprogram för de anställda för åren 2021, 2022 och 2023. Deltagande i programmen förutsätter att den anställda förvärvar och behåller aktier av serie B i Serneke under programmets löptid. Deltagarna som behåller sparaktierna under sparperioden om cirka tre år och dessutom är anställd under perioden kommer efter utgången av respektive sparperiod, att för varje sparaktie hänförlig till sådan sparperiod utan kostnad erhålla 0,5 aktier av serie B i Serneke, s.k. matchningsaktier. Deltagare kommer utöver matchningsaktier även att, utan kostnad, kunna erhålla ytterligare aktier av serie B i Serneke, s.k. prestationsaktier under förutsättningen att deltagaren är anställd i koncernen under hela sparperioden samt att vissa prestationskrav uppfylls. Det maximala antalet aktier som omfattas av programmen 2021 och 2022 uppgår till 1 180 423 aktier av serie B, motsvarande cirka 4 procent av det totala antalet aktier och röster i bolaget vid full utspädning för aktierna inom ramen för programmen 2021 och 2022. Styrelsen i Serneke har beslutat att inte starta aktiesparprogram för 2023

med motivering att utformningen av programmet inte längre fyller sitt syfte.

För det fall Doxa blir ägare till minst 90 procent av aktierna i Serneke, kommer en accelererad utdelning ske och deltagarna i 2021 och 2022 års aktiesparprogram kommer kompenseras kontant i enlighet med villkoren för aktiesparprogrammen. För det fall Doxa inte blir ägare till mer än 90 procent av aktierna kommer aktiesparprogrammen löpa på enligt ursprungliga villkor och tilldelning ske vid slutet av den treåriga löptiden.

Det maximala antalet aktier av serie B som omfattas av programmen 2021, 2022, 2024, 2025 och 2026 uppgår till 3 541 533, motsvarande cirka 12,1 procent av det totala antalet aktier och röster i bolaget vid full utspädning för aktierna inom nyss nämnda program.

Innehav av egna aktier

Den 31 mars 2023 innehade Serneke 372 527 egna aktier av serie B, motsvarande cirka 1,3 procent av aktiekapitalet. Återköpta egna aktier berättigar inte Serneke att rösta vid bolagsstämma.

Aktieägaravtal

Sernekes styrelse har inte kännedom om några avtal mellan större aktieägare och liknande avtal i Serneke.

Väsentliga avtal

Avtal avseende Karlatornet

Karlavagnstornet, som är ett helägt dotterbolag inom koncernen, och Balder har den 17 december 2020 ingått ett aktieöverlåtelseavtal innebärande att Balder förvärvar 50 procent av aktierna i Karlatornet AB ("**JV-Bolaget**") från Karlavagnstornet. Därefter äger parterna 50 procent vardera av aktierna i JV-Bolaget. För åtagandet att säkerställa full finansiering berättigar Balders aktier till högst 600 MSEK i preferensutdelning innan återbetalning av Sernekes aktieägarlån och förväntad projektvinst. Därefter berättigar Balders aktier inte till någon utdelning. Parterna har även ingått ett aktieägaravtal avseende ägandet i JV-Bolaget. Karlavagnstornet kommer genom aktieägarlån från parterna tillsammans med byggnadskreditiv om cirka 3 miljarder SEK att vara fullt finansierat. JV-Bolaget är moderbolag till ett antal juridiska personer som äger fastigheter i Karlatornet i stadsdelen Karlastaden på Lindholmen i Göteborg. När Karlatornet är uppfört kommer byggnaden vara Nordens högsta skyskrapa med 74 våningar och 246 meter hög. Karlatornet kommer att omfatta drygt 600 lägenheter, ett Clarion-hotell med cirka 300 rum, drygt 8 000 kvm kontors- och handelsytor samt en utsiktsplats. Fullt färdigställt

beräknas det totala projektvärdet som lägst uppgå till 6,4 miljarder SEK. Karlastaden Utveckling AB ("KSU"), som är ett helägt dotterbolag inom koncernen, har ingått entreprenad- och projektutvecklingsavtal med JV-Bolaget och de olika objektsbolagen avseende uppförande av Karlatornet som en totalentreprenad till ett fast pris med ett ordervärde om cirka 3,2 miljarder SEK. Serneke förblir delägare i Karlatornet och fortsätter som huvudentreprenör för byggnationen. Serneke behåller hela sitt investerade kapital om cirka 1,5 miljarder SEK i projektet i form av räntebärande aktieägarlån. Genom ytterligare aktieägarlån från Balder om cirka 500 MSEK, tillsammans med byggnadskreditiv om cirka 3 miljarder SEK och intäkter från försäljning av bostadsrätter kommer Karlatornet vara fullt finansierat.

Sernekes årsredovisning för 2022 innehåller ingen information om väsentliga avtal vilka Serneke är part i och som får verkan eller upphör att gälla om kontrollen över Serneke ändras till följd av ett offentligt uppköpserbjudande.

Bemyndiganden

Årstmötet i Serneke den 3 maj 2023 bemyndigade styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen, under tiden fram till nästa årsstämma, med eller utan avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt, mot kontant betalning, apportegendom eller genom kvittning, besluta om emission av aktier och/eller konvertibler som innebär utgivande av eller konvertering till sammanlagt högst 7 200 000 miljoner aktier av serie B, vilket motsvarar en utspädning om cirka 20,0 procent av aktiekapitalet och av rösterna.

Syftet med bemyndigandet är att öka bolagets finansiella flexibilitet för att finansiera den löpande verksamheten samt att kunna erlägga betalning med egna aktier och/eller konvertibler dels i samband med eventuella förvärv av företag eller verksamhet som bolaget kan komma att genomföra, dels för att reglera eventuella tilläggsköpeskillningar i samband med sådana förvärv. Vid emissioner med avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt ska utgångspunkten för emissionskursens fastställande vara de rådande marknadsförhållandena vid tidpunkten då aktier och/eller konvertibler emitteras.

Årstmötet den 3 maj 2023 bemyndigade Sernekes styrelse att under tiden fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, besluta om återköp av sammanlagt högst 875 184 aktier av serie B. Förvärv ska ske på Nasdaq Stockholm och får endast ske till ett pris inom det vid var tid registrerade kursintervallet,

varmed avses intervallet mellan högsta köpkurs och lägsta säljkurs. Betalning för återköpta aktier ska betalas kontant.

Syftet med bemyndigandet är att kunna säkerställa leverans av så kallade matchningsaktier till deltagare i Sernekes årligen återkommande incitamentsprogram samt säkra Sernekes kostnader, huvudsakligen sociala avgifter, hänförliga till dessa program genom återköp av aktier av serie B.

Investeringar

I tabellen nedan sammanfattas i form av en allmän översikt Sernekes sammanlagda investeringar för räkenskapsåren 2020, 2021 och 2022. Bolaget har sedan den 31 december 2022 inte genomfört några nya investeringar av betydelse.

MSEK	2022	2021	2020
Förvärv av anläggningstillgångar	9	1	8
Förvärv av koncernföretag	14	–	–
Investeringar i intresseföretag	4	7	5
Placeringar i finansiella anläggningstillgångar	64	13	14
Totalt	91	21	27

Myndighetsförfaranden, Rättsliga Förfaranden och Skiljeförfaranden

Serneke är i den löpande affärsverksamheten från tid till annan involverad i tvister eller rättsliga processer. Inom ramen för framför allt entreprenadverksamheterna har Serneke framfört vad som anses vara berättigade krav på beställaren men som beställaren, helt eller delvis, bestrider. I många fall har beställaren också framfört motkrav. I andra ärenden har beställare framfört krav för exempelvis påstådda brister i Sernekes utförande av det beställda arbetet. De sammanlagda beloppen är inte betydande.

Serneke har under de senaste 12 månaderna inte varit part i några myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden (inbegripet förfaranden som ännu inte är avgjorda eller som enligt Sernekes kännedom riskerar att inledas) som enskilt bedöms skulle kunna få betydande effekt på Sernekes finansiella ställning eller lönsamhet.

Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer

Styrelse

Sernekes styrelse består för närvarande av sju styrelseledamöter inklusive styrelseordföranden. Samtliga styrelseledamöter är valda för tiden intill slutet av den årsstämma som hålls 2024. Sernekes styrelse nås via bolagets adress: Kvarnbergsgatan 2, 411 05 Göteborg.

I tabellen nedan anges styrelsens ledamöter, deras befattning, när de valdes första gången och huruvida de anses vara oberoende dels i förhållande till Serneke och dess ledande befattningshavare, dels i förhållande till Sernekes större aktieägare.

Namn	Befattning	Styrelseledamot sedan	Bolaget och bolagsledningen	Större aktieägare
Jan C. Johansson	Styrelseordförande	2020	Ja	Ja
Fredrik Alvarsson	Ledamot	2019	Ja	Ja
Mari Broman	Ledamot	2015	Ja	Ja
Ludwig Mattsson	Ledamot	2012	Ja	Nej
Veronica Rörsgård	Ledamot	2020	Ja	Ja
Per Åkerman	Ledamot	2020	Ja	Ja
Lars Kvarnsund	Ledamot	2021	Ja	Ja

Nedan redovisas uppgifter om styrelseledamöterna med födelseår, befattning, det år de valdes första gången, eftergymnasial utbildning, erfarenhet, pågående uppdrag, uppdrag som respektive ledamot har haft under de senaste fem åren samt aktieinnehav i Serneke. Uppdrag i dotterbolag inom Serneke-koncernen har exkluderats. Samtliga ledamöters aktieinnehav avser aktuellt innehav per dagen för Erbjudandehandlingen. Innehaven inkluderar makes, makas, och omyndiga barns innehav samt innehav via bolag där vederbörande har ett betydande ägande och/eller betydande inflytande.

Jan C. Johansson (född 1954)

Befattning: Styrelseordförande sedan 2020. Ordförande i ersättningsutskottet.

Utbildning: Jur. kand.

Erfarenhet: VD SCA, VD Boliden, Telia, Vattenfall och Shell. Styrelseuppdrag i flera svenska och internationella bolag däribland Handelsbanken och SSAB.

Andra uppdrag: Ordförande OrganoClick AB, Midsummer AB, och Novedo Holding AB. Vice ordförande i Vinda (listat i Hong Kong). Styrelsemedlem i Kährs Holding AB, Kährs Bondco AB, JCJ Consulting AB och jcfjförvaltning AB.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: –.

Innehav: 22 605 aktier av serie B.

Fredrik Alvarsson (född 1969)

Befattning: Styrelseledamot sedan 2019. Ledamot i revisionsutskottet och affärsutskottet.

Utbildning: Ingenjör, Lunds universitet och IFL från Handelshögskolan i Stockholm.

Erfarenhet: VD för CA Fastigheter, Projektutvecklingschef på Hemsö Fastighets AB samt flertalet olika befattningar inom NCC, Kungsliden och Vasakronan.

Andra uppdrag: VD för Birger Bostad AB. Styrelseuppdrag i flera dotterbolag till Birger Bostad AB. Styrelseledamot i Selfoss Invest AB (inklusive dotterbolag), Steninge Slott Fastighet 19 AB, Steninge Slott Fastighet 34 AB, Alvar & Son AB och FA Partner AB.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: Extern verkställande direktör i CA Fastigheter Aktiebolag samt styrelseordförande i Östhamra Projekt 2 AB. Styrelseledamot i Lanthem Granparken AB, Lanthem Lidingö AB, Lanthem Samhällsfastigheter AB, Lanthem Svalöv AB och Lanthem Tygelsjö AB.

Innehav: 5 454 aktier av serie B.

Mari Broman (född 1951)

Befattning: Styrelseledamot sedan 2015. Ordförande i revisionsutskottet.

Utbildning: Fil. pol. mag, Göteborgs universitet.

Erfarenhet: Vice VD, Riksbyggen, styrelseordförande och ledamot i flera fastighetsbolag och branschorgan.

Andra uppdrag: Styrelseordförande Sharing Capabilities AB. Styrelseledamot Ligna Energy AB och ChromoGenics AB.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: Styrelseordförande i IQ Samhällsbyggnad AB och styrelseledamot Offentliga Hus AB.

Innehav: 909 aktier av serie B.

Ludwig Mattsson (född 1983)

Befattning: Styrelseledamot sedan 2012. Ledamot i revisionsutskottet.

Utbildning: Magisterexamen i nationalekonomi, Handelshögskolan i Stockholm.

Erfarenhet: VD Gaviakoncernen, uppdrag inom Gaviakoncernen, ordförande i Alhem Fastigheter AB samt uppdrag inom Lommenkoncernen.

Andra uppdrag: VD och styrelseledamot i Adapta Fastigheter AB (inklusive uppdrag i dotterbolag). Styrelseordförande i Lommen Holding AB (inklusive uppdrag i dotterbolag), Spisa Holding AB och styrelseledamot i Factoringgruppen AB, Änglagården Holding AB (inklusive uppdrag i dotterbolag), Gavia Food Holding AB (inklusive uppdrag i dotterbolag) Rocket Man Invest AB, Glenn Morris AB, Kongahälla Holding AB (inklusive uppdrag i dotterbolag) och Markov Capital AB.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: –.

Innehav: 4 224 193 aktier av serie B.

Veronica Rörsgård (född 1974)

Befattning: Styrelseledamot sedan 2020. Ledamot i ersättningsutskottet.

Utbildning: Civilekonom, Mälardalens Högskola och Université Jean Moulin III Lyon.

Erfarenhet: Managing Director Pysslingen förskolor (AcadeMedia), tidigare IT och Personaldirektör Skanska AB, Sverigechef Alumni, Styrelsemedlem Aditro.

Andra uppdrag: VD och koncernchef på Lernia AB (inklusive dotterbolag). VD och styrelseordförande i Skillio Sweden AB.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: –.

Innehav: 4 000 aktier av serie B.

Per Åkerman (född 1964)

Befattning: Styrelseledamot och vice styrelseordförande sedan 2020. Ordförande i affärsutskottet.

Utbildning: Civilingenjör LTH (Lund).

Erfarenhet: Flera olika ledande positioner inom Skanska i Sverige och internationellt, bland annat som Executive Vice President för Skanska Sverige och Skanska Polen samt VD för Skanska Industrial Solutions.

Andra uppdrag: COO på divisionen Infrastructure på AFRY AB. Styrelseledamot i Limestone Management AB och BuildData Group AB.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: –.

Innehav: 20 200 aktier av serie B.

Lars Kvarnsund (född 1967)

Befattning: Styrelseledamot sedan 2021. Ledamot i ersättningsutskottet och affärsutskottet.

Utbildning: Kurser inom civilekonomexamen (Jönköping) 1987 – 1992.

Erfarenhet: VD och koncernchef för Gunnar Johansson Gruppen AB, VD och koncernchef för Gnosjö Konstsmide AB, CFO och affärsområdeschef för GARO AB, VD GARO Elflex AB.

Andra uppdrag: Styrelseordförande Jansson Industri AB, styrelseledamot Prido AB, Dentalum Operations AB (publ), Dentalum Group AB (inklusive uppdrag i dotterbolag), United Power AB och LKV Consulting AB.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: –.

Innehav: 5 000 aktier av serie B.

Ledande befattningshavare

Sernekes koncernledning består av nio personer. Nedan redovisas uppgifter om dessa ledningspersoner med födelseår, befattning, utbildning, erfarenhet, pågående uppdrag och tidigare uppdrag sedan minst fem år för respektive person samt aktieinnehav i Serneke. Uppdrag i dotterbolag inom Sernekekoncernen har exkluderats. Samtligas aktieinnehav avser aktuellt innehav per dagen för Erbjudandehandlingen. Innehaven inkluderar makes, makas och omyndiga barns innehav samt innehav via bolag där vederbörande har ett betydande ägande och/eller betydande inflytande.

Michael Berglin (född 1973)

Befattning: VD och koncernchef.

Anställd sedan: 2012.

Utbildning: Gymnasieingenjör, Sven Eriksonsgymnasiet, Borås, 1992 samt Byggnadsingenjörsprogrammet, Borås Högskola, 1994.

Erfarenhet: Skadecchef Folksam 2000–2012 samt uppdrag inom NCC och Skanska under 1994–2000.

Andra uppdrag: Styrelseledamot i flera bolag i Serneke. Styrelseledamot i Änglagården Fastighetsutveckling AB (inklusive dotterbolag).

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: –.

Innehav: 306 761 aktier av serie B.

Mikael Hultqvist (född 1978)

Befattning: VD Serneke Sverige AB.

Anställd sedan: 2022.

Utbildning: Väg och Vatten, Chalmers.

Erfarenhet: Projektdirektör Peab 2020–2021, Regionchef Peab 2017–2020, diverse ledande befattningar inom Peab 2007–2017.

Andra uppdrag: Styrelseledamot i Serneke Sverige AB (inklusive uppdrag i dotterbolag) och Hultqvist Invest AB.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: –.

Innehav: 8 926 aktier av serie B.

Carole Lindmark (född 1969)

Befattning: Kommunikationschef.

Anställd sedan: 2022.

Utbildning: Informationsproducent, Stockholms universitet 1996–1998 och Strategisk marknads-kommunikation Berghs School of Communication 1998–1999.

Erfarenhet: Global varumärkeschef Vattenfall 2012–2021, Reklamchef Telia 2008–2012.

Andra uppdrag: –.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: –.

Innehav: 3 306 aktier av serie B.

Johanna Rutberg (född 1982)

Befattning: General counsel.

Anställd sedan: 2022.

Utbildning: Jur. kand., Stockholms universitet 2007 samt Griffith University, Australien.

Erfarenhet: VP, chefsjurist på Telia med ansvar för bland annat bolagsstyrning 2018–2021 samt tidigare bolagsjurist inom bland annat etik och regelefterlevnad 2014–2018, bolagsjurist Vattenfall 2012–2014, senior associate/advokat Advokatfirman Vinge, Stockholm 2007–2012, tingsjämsstgöring Förvaltningsrätten i Stockholm.

Andra uppdrag: –.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: –.

Innehav: 5 341 aktier av serie B.

Kaia Eichler (född 1985)

Befattning: Hållbarhetschef.

Anställd sedan: 2021.

Utbildning: Civilingenjör, Tallinn University of Technology, 2011 och Universitat Politècnica de Catalunya, BarcelonaTech 2007–2008.

Erfarenhet: Hållbarhetschef affärsområde Buildings samt andra chefsbefattningar inom hållbart byggande på AFRY 2016–2021, konsult Bengt Dahlgren AB 2011–2015.

Andra uppdrag: –.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: –.

Innehav: 4 811 aktier av serie B.

Ola Serneke (född 1971)

Anställd sedan: –.

Befattning: VD Serneke Invest.

Utbildning: Civilingenjör, Chalmers, 1998.

Erfarenhet: VD och koncernchef Serneke Group AB. Grundare av Serneke Group AB.

Andra uppdrag: Styrelseledamot i Änglagården Fastighetsutveckling AB. Styrelseledamot och VD i Ola Serneke Invest AB, Landskrona Fröfabriksutvecklings AB. Ledamot i flertalet ekonomiska föreningar, därutöver flertalet uppdrag såsom styrelseordförande, styrelseledamot eller VD inom Serneke-koncernen.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: Styrelseledamot i Innovera Partners AB, Källviken i Strömstad AB. Styrelseordförande i SH Karlavagnsplatsen AB, Härryda Smide AB, Okidoki AB, H Smide Fastighets AB.

Innehav: 6 199 671 av serie B privat och genom bolag.

Anders Düring (född 1965)

Befattning: CFO.

Anställd sedan: 2017.

Utbildning: MSc Business Administration, Göteborgs universitet, 1990 och Executive MBA Finance & Accounting, Göteborgs universitet, 1998.

Erfarenhet: CFO KappAhl AB (publ) 2013–2017, CFO Volvo IT 2007–2013, Group Controller & CIO Ballingslöv 2003–2006. Arbetat som konsult på Arthur D. Little och Andersen Consulting, 1990–2003.

Andra uppdrag: Styrelseordförande i Serneke International Group AB (inklusive uppdrag i dotterbolag) och styrelseledamot i Serneke Sverige AB, Serneke Invest AB, Serneke Anläggning AB och Iqine group AB.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: –.

Innehav: 56 303 aktier av serie B.

Jonas Fjellman (född 1979)

Befattning: HR-chef

Anställd sedan: 2017

Utbildning: Politicians Magisterexamen, Göteborgs Universitet 2005.

Erfarenhet: Ledande befattningar inom HR sedan 2008. 2011–2017 inom IAC Group, senast från en roll som HR Director Europe.

Andra uppdrag: –.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: –.

Innehav: 32 893 aktier av serie B.

Robin Gerum (född 1987)

Befattning: Affärsutvecklingschef.

Anställd sedan: 2017.

Utbildning: M.Sc. Finance and Investments, Rotterdam School of Management, 2012, och B.Sc. Business Administration, University of New Hampshire, 2011.

Erfarenhet: Corporate Finance på Carnegie Investment Bank 2012 – 2017 och Private Equity på Liberty Lane Partners 2011.

Andra uppdrag: –.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: –.

Innehav: 147 727 aktier av serie B.

Revisor

Vid årsstämman 2023 valdes PricewaterhouseCoopers AB till Sernekes revisor med Ulrika Ramsvik som huvudansvarig revisor. Ulrika Ramsvik är auktoriserad revisor och medlem i FAR. Sernekes revisor nås via revisorns adress: Masthamnsgatan 1, 413 27 Göteborg.

Övrigt

Det finns inga avtal mellan Serneke och dess styrelseledamöter eller anställda som föreskriver rätt till ersättning om deras anställning upphör till följd av ett offentligt uppköpserbjudande att förvärva aktier i Serneke.

Sernekes bolagsordning

Bolagsordning för SERNEKE Group AB (publ)
Org.nr 556669-4153

1. Firma

Bolagets firma är Serneke Group AB (publ). Bolaget är publikt.

2. Styrelsens säte

Styrelsen ska ha sitt säte i Västra Götalands län, Göteborgs kommun.

3. Bolagets verksamhet

Bolaget ska bedriva entreprenadverksamhet inom bygg och anläggning samt tillhandahålla därtill kompletterande produkter och tjänster, förvalta och äga fastigheter, handel och förvaltning av aktier ävensom idka därmed förenlig verksamhet.

4. Aktiekapital

Aktiekapitalet ska vara lägst 1 000 000 kronor och högst 4 000 000 kronor.

5. Antal aktier

Antalet aktier ska vara lägst 10 000 000 stycken och högst 40 000 000 stycken.

6. Aktieklasser

Bolagets aktier ska kunna ges ut i två serier, stamaktier av serie A och stamaktier av serie B. Aktie av serie A ska medföra en (1) röst och Aktie av serie B ska medföra en tiondels (0,1) röst. Aktier av varje aktieslag kan ges ut till ett antal motsvarande hela aktiekapitalet.

Beslutar bolaget att genom kontant- eller kvittningsemission utfärda nya stamaktier ska ägare av stamaktier serie A och ägare av stamaktier serie B äga företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier ägaren förut innehar (s.k. primär företrädesrätt).

Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt ska erbjudas samtliga aktieägare för teckning (s.k. subsidiär företrädesrätt). Om inte de sålunda erbjudna aktierna räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, ska aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier de förut innehar och, i den mån detta inte kan ske, fördelas genom lottnings. Beslutar bolaget genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut aktier endast av serie A eller serie B, ska samtliga aktieägare, oavsett om deras aktier är av serie A eller serie B, äga

företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier de förut äger.

Beslutar bolaget att genom kontant- eller kvittningsemission utfärda konvertibler eller teckningsoptioner har aktieägarna företrädesrätt att teckna teckningsoptioner som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av optionsrätten respektive företrädesrätt att teckna konvertibler som om emissionen gällde de aktier som konvertiblerna kan komma att bytas ut mot. Vad som sagts ovan ska inte innebära någon inskränkning i möjligheterna att fatta beslut om kontant- eller kvittningsemission med avvikelse från befintliga aktieägares företrädesrätt. Vid ökning av bolagets aktiekapital genom fondemission ska nya aktier emitteras av varje slag i förhållande till det antal aktier av samma slag som utfärdade sedan tidigare. Därvid ska gamla aktier av visst aktieslag medföra rätt till nya aktier av samma aktieslag.

7. Omvandlingsförbehåll

På begäran av innehavare till stamaktie av serie A och utan erläggande av ytterligare ersättning ska stamaktie av serie A kunna omvandlas till stamaktie av serie B. Begäran om omvandling ska framställas skriftligen till bolagets styrelse med angivande av hur många aktier som önskas omvandlade. Styrelse ska inom en månad från erhållande av sådan begäran besluta att anmält antal aktier ska omvandlas.

Omvandlingen ska genast anmälas för registrering av bolagets styrelse och är verkställd när registrering skett och anteckning i aktieboken gjorts.

8. Styrelse och revisorer

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst nio ordinarie ledamöter. Inga suppleanter ska utses. Styrelseledamöterna väljs årligen på årsstämma för tiden intill slutet av nästa årsstämma. För granskning av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning och bolagets räkenskaper utses på årsstämma en eller två revisorer med eller utan suppleanter, alternativt ett registrerat revisionsföretag, för tiden intill slutet av nästkommande årsstämma.

9. Kallelse

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Att kallelse har skett ska samtidigt annonseras i Dagens Industri.

Styrelsen får inför en bolagsstämma besluta att aktieägarna ska kunna utöva sin rösträtt per post före bolagsstämman.

10. Föranmälan inför bolagsstämma

För att få delta i bolagsstämman ska aktieägare anmäla sig hos bolaget senast den dag som anges i kallelsen till stämman.

11. Öppnande av stämman

Styrelsens ordförande eller den styrelsen därtill utser öppnar bolagsstämman och leder förhandlingarna till dess ordförande vid stämman valts.

12. Räkenskapsår

Årsstämma hålls årligen inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. På årsstämma ska följande ärenden behandlas.

1. val av ordförande vid stämman
2. upprättande och godkännande av röstlängd
3. val av en eller två justeringsmän
4. prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad
5. framläggande och godkännande av dagordning
6. framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse, samt koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse beslut
 - (a) om fastställelse av resultaträkning och balansräkning samt koncernresultat och koncernbalansräkning
 - (b) om dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
 - (c) om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna och Verkställande direktör
7. fastställande av arvoden åt styrelseledamöter och revisor
8. val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter samt, i förekommande fall, revisor samt eventuella revisorssuppleant, eller ett revisionsbolag
9. annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

13. Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår ska vara 1 januari–31 december.

14. Räkenskapsår

Bolagets aktier ska vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument.

Uttalande från styrelsen i Serneke avseende informationen i erbjudandehandlingen

Beskrivningen av Serneke på sidorna 34–35, 53–54, 56–60, 80–93 samt 96–99 i denna erbjudandehandling har granskats av Sernekes styrelse (exklusive de styrelseledamöter som till följd av tillämpliga regler inte deltagit i handläggning av frågor relaterade till, och utvärdering av, Erbjudandet).¹⁾ Det är styrelsens uppfattning att denna kortfattade beskrivning ger en korrekt och rättvisande, om än inte fullständig, bild av Serneke.

Göteborg, maj 2023

SERNEKE Group AB (publ)

Styrelsen

1) Ludwig Mattsson har gentemot Doxa åtagit sig att acceptera Erbjudandet (se "Åtaganden från Aktieägare i Serneke"). Beaktat avtalsförhållandet mellan Doxa och Ludwig Mattsson har Ludwig Mattsson inte deltagit i styrelsens handläggning eller beslut av Erbjudandet.

Utlåtande från KPMG



KPMG
P.O. Box
SE-101 27 Stockholm
Sweden

Office address Vasagatan 16
Telephone +46 8 723 98 29
Internet www.kpmg.se

To:
The Independent Committee Board of Directors of Serneke Group AB

2023-04-24

Fairness opinion regarding the public offer from Doxa AB

KPMG Corporate Finance, a business unit within KPMG AB, has been retained by the Independent Board of Directors of Serneke Group AB ("Serneke" or the "Company") to opine on the fairness of the proposed public offer from Doxa AB ("Doxa" or the "Buyer") for the acquisition of Serneke, from a financial point of view.

In the proposed transaction presented to KPMG, Doxa will offer six (6) Doxa shares for every Serneke share (the "Transaction").

We were not requested to, and did not, solicit third-party indications of interest in acquiring all or any part of the Company. Furthermore, at your request, we have not negotiated the Transaction or advised you with respect to potential alternatives.

In connection with this fairness opinion, we have made certain reviews, analyses, and inquiries as we have deemed necessary and appropriate under the circumstances. Among others, we have:

- Reviewed information from the Company: business descriptions, historical financials, budgets, and forecasts;
- Reviewed information from Doxa: business descriptions, historical financials, and budgets;
- Held interviews with management in the Company and Doxa;
- Held discussions with the Company's financial advisors Carnegie and legal advisors Setterwalls;
- Reviewed publicly available information including, historical market prices and trading volume for Serneke's and Doxa's publicly traded securities, financial projections for Serneke, market data, and competitor/peer financial information;
- Conducted certain other studies, analyses, and inquiries as we have deemed appropriate; and
- Conducted independent valuations of Serneke and Doxa based on information provided by the Company, Carnegie, and Doxa.

We have relied upon and assumed, without independent verification, the accuracy and completeness of the information presented and that upon which the opinion is based, including that available from public sources. Consequently, we take no responsibility for errors or omissions in information which has been presented to us or the implications such errors or omissions would have on our conclusions.

Our opinion is based on business, economic, market and other conditions as they exist and can be evaluated by us as of the date of this letter.

This fairness opinion from KPMG is only intended to serve as described in the context above, and may not be used for any other purposes.



The Transaction corresponds to a bid premium of approximately 83.4% based on the closing share prices for both Doxa and Serneke shares as of April 24, 2023.

Based upon the foregoing, and in reliance thereon, it is our opinion that the exchange ratio of six (6) Doxa shares for every Serneke share, is fair to the shareholders of Serneke from a financial point of view.

Stockholm

April 24, 2023

A handwritten signature in blue ink that reads 'KPMG CF'.

KPMG Corporate Finance

KPMG AB (Corp. ID No. 556043-4465), P.O. Box 382, SE-101 27 Stockholm, a Swedish limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

Uttalande från styrelsen i Serneke



PRESSMEDDELANDE

Göteborg, 25 april 2023, kl. 8.10 CEST

Uttalande från styrelsen för Serneke med anledning av Doxas offentliga uppköpserbjudande

**Styrelsen för Serneke rekommenderar enhälligt aktieägarna i Serneke att acceptera
Doxas offentliga uppköpserbjudande.**

Bakgrund

Detta uttalande görs av styrelsen¹ för SERNEKE Group AB (publ) ("Serneke" eller "Bolaget") i
enlighet med punkt II.19 i Nasdaq Stockholms Takeover-regler ("Takeover-reglerna").

Doxa Aktiebolag (publ) ("Doxa") har idag genom ett pressmeddelande lämnat ett offentligt
uppköpserbjudande till aktieägarna i Serneke att förvärva samtliga utestående B-aktier i Serneke
("Erbjudandet"). Erbjudandet innebär att sex (6) aktier i Doxa erbjuds per B-aktie i Serneke.²

Erbjudandet värderar per dagens datum varje B-aktie i Serneke till 35,94 kronor och Erbjudandets
totala värde uppgår till cirka 1 020 miljoner kronor.³

Erbjudandet innebär en premie om:

- 83,4 procent i förhållande till stängningskursen för Sernekes B-aktier den 24 april 2023,
vilket var den sista handelsdagen före offentliggörandet av Erbjudandet.
- 66,8 procent i förhållande till den volymvägda genomsnittliga betalkursen för Sernekes
B-aktier på Nasdaq Stockholm respektive Doxas aktier på Nasdaq First North Growth
Market under de 30 senaste handelsdagarna som avslutades den 24 april 2023, vilket
var den sista handelsdagen före offentliggörandet av Erbjudandet.
- 43,6 procent i förhållande till den volymvägda genomsnittliga betalkursen för Sernekes
B-aktier på Nasdaq Stockholm respektive Doxas aktier på Nasdaq First North Growth
Market under de 90 senaste handelsdagarna som avslutades den 24 april 2023, vilket
var den sista handelsdagen före offentliggörandet av Erbjudandet.

Acceptperioden för Erbjudandet beräknas inledas omkring den 12 maj 2023 och beräknas
avslutas omkring den 2 juni 2023. Erbjudandet är villkorat bland annat av att det accepteras i
sådan utsträckning att Doxa blir ägare till motsvarande mer än 90 procent av samtliga utestående
B-aktier i Serneke och att samtliga för Erbjudandet och förvärvet av Serneke erforderliga tillstånd,

¹ Styrelseledamoten Ludwig Mattsson representerar Lommen Holding AB som gentemot Doxa har åtagit sig
att acceptera Erbjudandet. Beaktat avtalsförhållandet mellan Doxa och Lommen Holding AB och Takeover-
reglerna har Ludwig Mattsson inte deltagit, och kommer inte att delta, i handläggningen av eller beslut i frågor
relaterade till Erbjudandet.

² Serneke har vid tidpunkten för detta pressmeddelande inga utestående A-aktier.

³ Erbjudandets totala värde är baserat på stängningskursen för Doxas aktier om 5,99 kronor på Nasdaq
First North Growth Market den 24 april 2023 samt 28 753 232 B-aktier i Serneke. Vid beräkningen av
Erbjudandets värde har egna B-aktier som ägs av Serneke inte räknats med (för närvarande 372 527 B-aktier).



godkännanden, beslut och andra åtgärder från myndigheter erhålls på för Doxa acceptabla villkor. Erbjudandet är vidare villkorat av att aktieägarna i Doxa vid årsstämman beslutar, med erforderlig majoritet, att bemyndiga styrelsen att emittera nya aktier i Doxa i anslutning till Erbjudandet genom en apportemission till de aktieägare i Serneke som accepterar Erbjudandet. Aktieägare i Doxa, vilka sammantaget äger cirka 44,9 procent av det totala antalet utestående aktier och röster i Doxa, har åtagit sig att på årsstämman rösta för det aktuella beslutsförslaget. Doxa har förbehållit sig rätten att helt eller delvis frånfalla dessa och övriga fullföljandevillkor.

Styrelsen har efter en skriftlig förfrågan från Doxa tillåtit Doxa att genomföra en begränsad så kallad due diligence-undersökning avseende Serneke i samband med förberedelserna för Erbjudandet. I samband med denna undersökning har Doxa intervjuat Sernekes företagsledning. Serneke har även genomfört en begränsad, motsvarande, due diligence-undersökning avseende Doxa. Ingen av parterna har under due diligence-undersökningen delgivit den andra parten någon information avseende sig själv som inte tidigare offentliggjorts och som skulle kunna utgöra insiderinformation. Serneke har vidare, efter förfrågan från Doxa, sökt och beviljats förhandsgodkännande från vissa av Sernekes kreditgivare avseende banklån för undantag från kreditbestämmelser rörande bland annat ägarförändring och fortsatt börsnotering.

För vidare information gällande Erbjudandet, se det pressmeddelande som Doxa offentliggjorde idag och den erbjudandehandling avseende Erbjudandet som kommer att publiceras innan acceptperioden inleds.

Styrelsen har anlitat Carnegie Investment Bank AB (publ) som finansiell rådgivare och Setterwalls Advokatbyrå AB som legal rådgivare i samband med Erbjudandet. Styrelsen har också uppdragit åt KPMG att avge ett värderingsutlåtande (så kallad fairness opinion) avseende Erbjudandet. Värderingsutlåtandet är bilagt detta uttalande.

Styrelsens rekommendation

Styrelsens uppfattning om Erbjudandet baseras på ett antal faktorer som styrelsen har bedömt som relevanta i förhållande till utvärderingen av Erbjudandet. Dessa faktorer inkluderar, men är inte begränsade till, Sernekes nuvarande ställning, förväntade framtida utveckling och potential liksom därtill relaterade möjligheter och risker.

Styrelsen har analyserat Erbjudandet med hjälp av metoder som normalt används vid bedömningar av offentliga uppköpserbjudanden, innefattande Sernekes och Doxas värdering i förhållande till jämförbara noterade och listade bolag, budpremier i tidigare offentliga uppköpserbjudanden på Nasdaq Stockholm, aktiemarknadens förväntningar på Sernekes och Doxas lönsamhets- och kursutveckling, samt styrelsens bedömning av Sernekes långsiktiga värdeutvecklingsförutsättningar. Styrelsen noterar även att Ola Serneke Invest AB, Lommen Holding AB, Fastighets AB Balder och Svolder Aktiebolag, vilka sammantaget äger cirka 50,4 procent av det utestående kapitalet och rösterna i Serneke⁴, har ingått åtaganden att acceptera Erbjudandet, med undantag för att respektive aktieägare har rätt att acceptera ett offentligt uppköpserbjudande från tredje part om värdet av ett sådant konkurrerande erbjudande överstiger Erbjudandet med mer än fem procent per B-aktie, samt att Doxa inte inom fem arbetsdagar efter offentliggörandet av det konkurrerande erbjudandet går med på att öka Erbjudandets vederlag till eller över vederlaget i det konkurrerande erbjudandet.

⁴ Exklusive egna B-aktier som ägs av Serneke (för närvarande 372527 B-aktier).



Det är styrelsens bedömning att Erbjudandet indirekt stärker Sernekes nuvarande aktieägarbas och förbättrar förutsättningar för en mer ändamålsenlig och långsiktig kapitalförsörjning av Sernekes verksamhet. Doxas kassaflödesgenererande portfölj bedöms komplettera Sernekes landbank och projektutvecklingsportfölj väl ur ett riskspridnings- och finansieringsperspektiv. Styrelsen bedömer vidare att gruppens ökade storlek efter fullföljande av Erbjudandet ger förutsättningar för att på sikt kunna få förbättrade finansieringsvillkor från både nuvarande och potentiella nya finansiärer. En större tillgångsmassa tillsammans med den sammanslagna aktieägarbasen bedöms även kunna öka likviditeten i bolaget och på sikt öka intresset från investerare på kapitalmarknaden.

Styrelsen delar även Doxas bedömning att bolagens goda kompetens inom fastighetsförvaltning, transaktioner och projektutveckling kompletterar och stärker varandra väl. Efter fullföljande av Erbjudandet har gruppen därmed förutsättningar att på sikt skapa en gemensam plattform med förbättrade möjligheter för tillväxt och värdeskapande, samtidigt som värden av utvecklingsprojekt på ett bättre sätt kan bevaras och utvecklas.

Av det värderingsutlåtande (fairness opinion) som KPMG har lämnat på styrelsens uppdrag framgår att Erbjudandet ur finansiell synvinkel är skäligt för Sernekes aktieägare, baserat på och under de förutsättningar som anges i utlåtandet. Värderingsutlåtandet är bilagt detta uttalande.

Sammantaget anser styrelsen att Erbjudandet i allt väsentligt reflekterar Sernekes verkliga värde och möjliga tillväxt liksom därtill relaterade möjligheter och risker. Styrelsen noterar vidare att Erbjudandet innebär en premie om 83,4 procent i förhållande till stängningskursen för Sernekes B-aktier den 24 april 2023.

Aktieägare i Serneke uppmanas att följa värdet på Doxas aktier under acceptperioden och notera att värdet på aktierna förändras över tid.

Mot denna bakgrund rekommenderar styrelsen enhälligt aktieägarna i Serneke att acceptera Erbjudandet.

Effekter på Serneke och dess anställda

Enligt Takeover-reglerna ska styrelsen, baserat på vad Doxa uttalat i sitt offentliggörande av Erbjudandet, redovisa sin uppfattning om den inverkan genomförandet av Erbjudandet kan komma att ha på Serneke, särskilt sysselsättningen, och sin uppfattning om Doxas strategiska planer för Serneke och de effekter som dessa kan förväntas ha på sysselsättningen och de platser där Serneke bedriver sin verksamhet.

I Doxas pressmeddelande anges att Doxas affärsplan utgår från att behålla hela eller delar av projektutvecklingsverksamheten, främst Karlstad, samt transformera Serneke till ett renodlat bygg- och entreprenadbolag. Doxa avser därefter att dela ut Serneke till Doxas aktieägare och i samband därmed särnotera bolaget. Sernekes styrelse ser positivt på detta förutsatt att Erbjudandet fullföljs.

Doxa har i budpressmeddelandet uttalat följande med hänsyn till Sernekes anställda och ledningsgrupp:

"Doxas nuvarande planer för Sernekes pågående projekt eller bolagets ledning och anställda, inklusive deras anställningsvillkor, innehåller inga väsentliga förändringar. Michael Berglin fortsätter som VD i Serneke och förväntas leda arbetet mot renodling och senare särnotering av Serneke."



Även om styrelsen inte har tagit del av detaljerade beräkningar eller integrationsplaner avseende de operationella och administrativa samordningseffekterna utgår styrelsen från att detta är en korrekt beskrivning och har i relevanta hänseenden ingen anledning att inta en annan uppfattning.

Detta uttalande ska i alla avseenden regleras av och tolkas i enlighet med svensk rätt. Tvist i anledning av detta uttalande ska exklusivt avgöras av svensk domstol.

Göteborg den 25 april 2023
Serneke Group AB (publ)
Styrelsen

För mer information, kontakta:

Johan Live, presschef
Tel: +46 768 68 11 37
johan.live@serneke.se

Detta uttalande har upprättats i en svensk och en engelsk version. Vid eventuella avvikelser mellan den svenska och den engelska versionen ska den svenska versionen äga företräde.

Denna information är sådan information som Serneke Group AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 25 april 2023, kl. 8.10 CEST.

Serneke är en växande koncern verksam inom entreprenad och projektutveckling. Koncernen grundades 2002 och har idag intäkter omkring 9,2 miljarder kronor och cirka 1 200 anställda organiserade i tre affärsområden: Serneke Sverige, Serneke Invest och Serneke International. Genom att tänka nytt driver Bolaget utvecklingen och skapar effektivare och mer innovativa lösningar för ett ansvarsfullt byggande. Bolaget bygger och utvecklar bostäder, kommersiella fastigheter, industrilokaler, offentliga byggnader, vägar och anläggningar samt övrig infrastruktur. Bolagets kunder utgörs av offentliga och kommersiella beställare. Bolagets svenska verksamhet är rikstäckande och organiserad i fem regioner, Syd, Väst, Öst, Mitt och Norr med huvudkontor i Göteborg. Bolagets B-aktie (SRNKE) är noterad på Nasdaq Stockholm sedan november 2016.

Mer information om Serneke Group AB finns på www.serneke.se

Vissa skattefrågor i Sverige

Nedan följer en sammanfattning av vissa svenska skattefrågor som kan aktualiseras med anledning av Erbjudandet. Sammanfattningen är baserad på gällande svensk skattelagstiftning vid tidpunkten för detta Prospekt och tar inte hänsyn till lagändringar som sker efter denna tidpunkt. Vidare är sammanfattningen endast avsedd som allmän information samt avser endast fysiska personer och aktiebolag som är obegränsat skattskyldiga i Sverige, om inte annat anges.

Sammanfattningen är inte avsedd att uttömmande behandla alla skattefrågor som kan uppkomma i samband med Erbjudandet, och omfattar exempelvis inte:

- skattekonsekvenser av tvångsinlösen,
- situationer då aktier innehas i en kapitalförsäkring eller på ett så kallat investeringssparkonto som omfattas av särskilda regler om schablonbeskattning,
- situationer då aktier innehas av handels- eller kommanditbolag,
- situationer då aktier innehas som lagertillgångar i näringsverksamhet,
- bestämmelserna om skattefri kapitalvinst och utdelning (inklusive avdragsförbud för kapitalförlust) i bolagssektorn som kan bli tillämpliga då aktieägare innehar aktier som anses näringsbetingade,
- de särskilda regler som i vissa fall kan bli tillämpliga på aktier i bolag som är eller har varit fåmansföretag eller på aktier som förvärvats med stöd av sådana aktier,
- de särskilda regler som kan bli tillämpliga för fysiska personer som gör eller återför investeraravdrag,
- de särskilda skatteregler som gäller för vissa typer av företag, exempelvis investmentföretag och försäkringsbolag,
- utländska företag som bedriver verksamhet från ett fast driftställe i Sverige,
- utländska företag som har varit svenska företag, eller
- eventuella andra transaktioner inom ramen för Erbjudandet än avyttring av aktier i Serneke mot aktier i Doxa.

Beskattningen av varje enskild aktieägare beror på dennes specifika situation. Varje aktieägare bör därför rådfråga en oberoende skatterådgivare för att få information om de särskilda konsekvenser som kan uppstå i det enskilda fallet med anledning av Erbjudandet, inklusive (men inte begränsat till) tillämpligheten och effekten av utländsk skattelagstiftning, skatteavtal och andra regler som kan vara tillämpliga.

Sammanfattningen är baserad på antagandet att aktierna i såväl Serneke som Doxa anses vara marknadsnoterade i skattehänseende.

Avyttring av aktier i Serneke mot aktier i Doxa

Aktieägare i Serneke som accepterar Erbjudandet och därigenom erhåller nya aktier i Doxa i utbyte mot aktier i Serneke anses ha avyttrat aktierna i Serneke.

Förutsatt att försäljningen av aktierna i Serneke till Doxa kommer att ske på marknadsmässiga villkor samt att Doxa vid utgången av det kalenderår under vilket avyttringen av aktierna i Serneke genomförs innehar aktier i Serneke överstigande sammanlagt

50 procent av det totala antalet röster i Serneke, kan reglerna om framskjuten beskattning vid andelsbyten vara tillämpliga för fysiska personer och reglerna om uppskovsgrundande andelsbyten vara tillämpliga för aktiebolag. Förutsatt att Erbjudandet genomförs, avser Doxa att inneha aktier i Serneke på så sätt att denna förutsättning är uppfylld.

Fysiska personer

Fysiska personer anses ha förvärvat aktierna i Doxa för en ersättning motsvarande omkostnadsbeloppet för aktierna i Serneke, om reglerna om framskjuten beskattning vid andelsbyten är tillämpliga. I sådant fall kapitalvinstbeskattas inte andelsbytet och det behöver inte heller deklarerars.

Om en fysisk person upphör att vara bosatt eller stadigvarande vistas inom EES-området, och reglerna om framskjuten beskattning vid andelsbyten har tillämpats, ska kapitalvinsten som uppkom vid andelsbytet dock tas upp till beskattning (så kallad avskattning). Vid avskattning anses andelarna i Serneke som avyttrade för en ersättning motsvarande det marknadsvärde på erhållna aktier i Doxa som gällde vid tidpunkten för andelsbytet. Doxa avser att ansöka om ett allmänt råd från Skatteverket avseende marknadsvärdet på aktier i Doxa vid tidpunkten för andelsbytet. Information om värdet kommer att tillhandahållas på Doxas och Skatteverkets respektive webbplatser, www.doxa.se och www.skatteverket.se.

Aktiebolag

Aktiebolag som uppfyller villkoren för uppskov med beskattning av en kapitalvinst vid avyttring av aktier enligt reglerna om uppskovsgrundande andelsbyten, och önskar att tillämpa dessa, måste redovisa kapitalvinsten i sin deklaration samt framställa yrkande om uppskov med beskattningen. Kapitalvinsten hänförlig till avyttringen av aktierna i Serneke fastställs och fördelas sedan på aktierna i Doxa såsom ett uppskovsbelopp.

Kapitalvinst respektive kapitalförlust beräknas som skillnaden mellan marknadsvärdet på aktierna i Doxa som erhålls vid tidpunkten för avyttringen av aktierna i Serneke och omkostnadsbeloppet för de avyttrade aktierna i Serneke. Omkostnadsbeloppet för samtliga aktier av samma slag och sort beräknas gemensamt enligt den så kallade genomsnittsmetoden. Som alternativ till genomsnittsmetoden kan den så kallade schablonmetoden tillämpas vid försäljning av marknadsnoterade aktier. Schablonmetoden innebär att omkostnadsbeloppet får bestämmas till 20 procent av försäljningsersättningen efter avdrag för försäljningsutgifter.

Doxa avser att ansöka om ett allmänt råd från Skatteverket avseende marknadsvärdet på aktierna i Doxa vid tidpunkten för andelsbytet. Information om värdet kommer att tillhandahållas på Doxas och Skatteverkets respektive webbplatser, www.doxa.se och www.skatteverket.se.

Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige

Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som inte bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige är normalt inte föremål för kapitalvinstbeskattning i Sverige vid avyttring av aktier. Sådana aktieägare kan dock vara föremål för beskattning i det land där de har sin skatterättsliga hemvist.

Enligt en särskild skatteregel kan fysiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige vara föremål för svensk kapitalvinstbeskattning vid avyttring av aktier om de vid något tillfälle under det kalenderår då avyttringen sker, eller under de föregående tio kalenderåren, har varit bosatta eller stadigvarande vistats i Sverige. Tillämpligheten av denna regel kan vara begränsad genom skatteavtal mellan Sverige och andra länder.

Beskattning av aktieägare i Doxa efter slutförande av Erbjudandet

Fysiska personer

För fysiska personer beskattas kapitalinkomster såsom räntor, utdelningar och kapitalvinster i inkomstslaget kapital med 30 procent.

Kapitalvinst respektive kapitalförlust beräknas som skillnaden mellan försäljningsersättningen, efter avdrag för försäljningsutgifter, och omkostnadsbeloppet. Omkostnadsbeloppet för samtliga aktier av samma slag och sort beräknas gemensamt enligt den så kallade genomsnittsmetoden. Som alternativ till genomsnittsmetoden kan den så kallade schablonmetoden tillämpas vid försäljning av marknadsnoterade aktier. Schablonmetoden innebär att omkostnadsbeloppet får bestämmas till 20 procent av försäljningsersättningen efter avdrag för försäljningsutgifter.

Om aktieägaren redan äger aktier i Doxa av samma slag och sort före acceptandet av Erbjudandet eller förvärvar sådana aktier i Doxa efter acceptandet av Erbjudandet, tillämpas särskilda turordningsregler. Aktier i Doxa ska anses ha avyttrats i följande ordning.

- 1) Aktier förvärvade före Erbjudandet.
- 2) Aktier förvärvade genom Erbjudandet.
- 3) Aktier förvärvade efter Erbjudandet.

Kapitalvinster ska tas upp det beskattningsår då avyttring sker och avyttringstidpunkten inträffar när det föreligger ett för parterna bindande avtal. För marknadsnoterade aktier är hela kapitalvinsten skattepliktig.

Kapitalförluster på marknadsnoterade aktier får dras av i sin helhet mot skattepliktiga kapitalvinster som uppkommer under samma år på aktier och marknadsnoterade delägarätter (dock inte andelar i värdepappersfonder eller specialfonder som endast innehåller svenska fordringsrätter, så kallade räntefonder). Kapitalförluster på marknadsnoterade aktier som inte kan dras av på detta sätt får dras av med 70 procent mot övriga inkomster i inkomstslaget kapital.

Uppkommer ett underskott i inkomstslaget kapital medges skattereduktion mot kommunal och statlig inkomstskatt samt statlig fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. Skattereduktionen medges med 30 procent av den del av underskottet som inte överstiger 100 000 kronor och med 21 procent av återstående del. Ett sådant underskott kan inte sparas till senare beskattningsår.

För fysiska personer innehålls preliminärskatt på utdelningar på aktier i svenska bolag med 30 procent. Den preliminära skatten innehålls normalt av Euroclear Sweden eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, av förvaltaren.

Aktiebolag

För aktiebolag beskattas all inkomst, inklusive skattepliktiga kapitalvinster och skattepliktiga utdelningar, som inkomst av näringsverksamhet med 20,6 procent.

Kapitalvinst respektive kapitalförlust beräknas i enlighet med vad som beskrivits ovan under Beskattning av aktieägare i Doxa efter slutförandet av Erbjudandet – Fysiska personer.

En kapitalförlust på aktier får endast dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra delägarätter. Om en del av en sådan kapitalförlust inte kan dras av, får den dras av mot motsvarande kapitalvinster i andra bolag inom samma koncern, under förutsättning att bolagen i fråga kan utväxla koncernbidrag mellan varandra samt att båda bolagen begär det för ett beskattningsår som har samma deklarationstidpunkt (eller som skulle haft det om inte någon av de juridiska personernas bokföringsskyldighet upphör). En kapitalförlust som inte kan dras av får föras vidare och dras av på ovan angivet sätt nästkommande beskattningsår utan någon tidsbegränsning.

Om ett aktiebolag har begärt uppskov avseende beskattning av kapitalvinst vid avyttring av aktier i Serneke ska uppskovsbeloppet återföras till beskattning senast när erhållna aktier i Doxa avyttras eller upphör att existera. Om aktiebolaget redan ägde aktier i Doxa av samma slag och sort före acceptandet av

Erbjudandet eller förvärvar sådana aktier i Doxa efter acceptandet av Erbjudandet, tillämpas särskilda turordningsregler. Aktier i Doxa ska anses ha avyttrats i följande ordning.

- 1) Aktier förvärvade före Erbjudandet.
- 2) Aktier förvärvade genom Erbjudandet.
- 3) Aktier förvärvade efter Erbjudandet.

Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige

Aktieägare som inte har skatterättslig hemvist i Sverige (begränsat skattskyldiga) och som erhåller utdelning på aktier i ett svenskt aktiebolag är normalt skattskyldiga till svensk kupongskatt. Detsamma gäller t.ex. utbetalning från ett svenskt aktiebolag i samband med inlösen av aktier och återköp av egna aktier genom ett förvärvserbjudande som riktats till samtliga aktieägare eller samtliga aktieägare av ett visst slag.

Kupongskattesatsen uppgår som huvudregel till 30 procent men reduceras vanligen genom tillämpning av skatteavtal.

I Sverige verkställer normalt Euroclear Sweden eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, förvaltaren avdrag för kupongskatt. Sveriges skatteavtal medger generellt nedsättning av kupongskatten till avtalets skattesats direkt vid utdelningstillfället, förutsatt att Euroclear Sweden eller förvaltaren erhållit erforderliga uppgifter om den utdelningsberättigade. Aktieägare berättigade till reducerad skattesats enligt tillämpliga skatteavtal kan begära återbetalning från Skatteverket om kupongskatt innehållits med en skattesats om 30 procent.

För närvarande utreds ett förslag till ny svensk lag om källskatt på utdelning som avser att ersätta den nu gällande kupongskattelagen (1970:624). Vid tidpunkten för Prospektet har ett slutligt lagförslag ännu inte presenterats, men beroende på dess innehåll och om det resulterar i lagstiftning kan ett sådant förslag komma att påverka i Sverige begränsat skattskyldiga aktieägare i Doxa.

Avseende svensk kapitalvinstbeskattning vid avyttring av aktier, se ovan under Avyttring av aktier i Serneke mot aktier i Doxa – Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige.

Adresser

Doxa Aktiebolag (publ)

Besöksadress: Hyllie Stationstorg 2, 215 32 Malmö
Postadress: 215 32 Malmö
Telefon: +46 (0) 702 58 63 75
E-post: corporate@doxa.se
Hemsida: www.doxa.se

Finansiell rådgivare till Doxa

Swedbank AB
Malmskillnadsgatan 23
105 34 Stockholm

Legal rådgivare till Doxa

Fredersen Advokatbyrå AB
Turning Torso
211 15 Malmö

Doxas revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Torsgatan 21
113 21 Stockholm

Legal rådgivare till Serneke

Setterwalls Advokatbyrå AB
Sturegatan 10
114 36 Stockholm

Finansiell rådgivare till Serneke

Carnegie Investment Bank
Regeringsgatan 56
111 56 Stockholm

Sernekes revisor

PricewaterhouseCoopers AB
405 32 Göteborg

Central värdepapperförvarare

Euroclear Sweden AB
Klarabergsviadukten 63
111 64 Stockholm

DOXA

