

BOLAGSBESKRIVNING FÖR DOXA AB (PUBL) MED ANLEDNING AV FÖRVÄRV AV FASTIGHETSVERKSAMHETER OCH DEN FORTSATTA LISTNINGEN PÅ NASDAQ FIRST NORTH GROWTH MARKET

Nasdaq First North Growth Market är en registrerad tillväxtmarknad för små och medelstora företag, i enlighet med Europaparlamentets och rådets direktiv 2014/65/EU om marknader för finansiella instrument, såsom det har implementerats i nationell lagstiftning i Danmark, Finland och Sverige, som drivs av de (olika) börser som ingår i Nasdaq-koncernen. Bolag på Nasdaq First North Growth Market är inte föremål för samma regler som ställs på bolag som är noterade på den reglerade huvudmarknaden, enligt definitionen i EU:s lagstiftning (såsom den har införlivats i nationell rätt). De är istället föremål för mindre omfattande regler och regleringar som är anpassade för mindre tillväxtbolag. En investering i ett bolag som handlas på Nasdaq First North Growth Market kan därför vara mer riskfylld än en investering i ett bolag som är noterat på en reglerad marknad. Samtliga bolag vars aktier är upptagna till handel på Nasdaq First North Growth Market har en Certified Adviser som övervakar att regelverket efterlevs. Det är respektive börs inom Nasdaq-koncernen som godkänner ansökan om upptagande till handel.

Viktig information

Vissa definitioner

Med ”Doxa” eller ”Bolaget” avses Doxa AB (publ), org. nr 556301-7481. Med ”Bolagsbeskrivningen” avses föreliggande bolagsbeskrivning som har upprättats med anledning av Bolagets ansökan om fortsatt upptagande till handel av aktier på Nasdaq First North Growth Market. Med ”Euroclear” avses Euroclear Sweden AB, org. nr 556112- 8074. Hänvisning till ”SEK” avser svenska kronor, hänvisning till ”EUR” avser euro och hänvisning till ”USD” avser amerikanska dollar. Med ”K” avses tusen, med ”M” avses miljoner och med ”Mdr” avses miljarder.

Bolagsbeskrivningen utgör inte ett prospekt och har således inte upprättats i enlighet med förordningen (EU) 2017/1129 eller Kommissionens delegerade Förordning (EU) 2019/980. Bolagsbeskrivningen har således inte godkänts av eller registrerats hos Finansinspektionen i egenskap av behörig myndighet enligt Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129. Skälet är, att reglerna om prospekt inte kräver att prospekt upprättas för den fortsatta noteringen av aktier som Bolagsbeskrivningen avser. Bolagsbeskrivningen har granskats och godkänts av Nasdaq Stockholm AB.

Bolagsbeskrivningen innehåller information som rör framtida förhållanden, såsom bedömningar och antaganden avseende Doxas framtida utveckling och marknadsförutsättningar. Sådan framtidsinriktad information baseras på aktuella förhållanden vid tidpunkten för offentliggörandet av denna Bolagsbeskrivning. Framtidsinriktad information är till sin natur förenad med osäkerhet eftersom den beror på omständigheter som kan ligga helt eller delvis utanför Bolagets kontroll. Någon försäkran att bedömningar och antaganden som görs i denna Bolagsbeskrivning avseende framtida förhållanden kommer att realiseras lämnas därför inte, vare sig uttryckligen eller underförstått. En investering i aktier är alltid förenad med risk, vilket kan innebära möjligheter till god värdetillväxt vid en positiv utveckling, men också, vid negativ utveckling, att värdet på aktierna minskar och att en aktieägare därmed kan förlora hela eller delar av sitt investerade kapital. Mot bakgrund av detta rekommenderas såväl befintliga som presumtiva aktieägare att, utöver den information som lämnas i denna Bolagsbeskrivning, göra en självständig bedömning av Doxas och dess framtidsutsikter, inklusive effekten av eventuella omvärldsfaktorer.

Marknadsinformation, viss framtidsinriktad information och risker

Bolagsbeskrivningen innehåller information från tredje part. Bolaget bekräftar att information från tredje part har återgetts korrekt och att såvitt Bolaget känner till och kan utröna av information som har offentliggjorts av tredje part inga sakförhållanden har utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande.

Information i Bolagsbeskrivningen som rör framtida förhållanden, såsom uttalanden och antaganden avseende Bolagets framtida utveckling och marknadsförutsättningar, baseras på aktuella förhållanden vid tidpunkten för offentliggörandet av Bolagsbeskrivningen. Framtidsinriktad information är alltid förenad med osäkerhet eftersom den avser och är beroende av omständigheter utanför Bolagets kontroll. Någon försäkran att bedömningar som görs i Bolagsbeskrivningen avseende framtida förhållanden kommer att realiseras lämnas därför inte, vare sig uttryckligen eller underförstått. Bolaget åtar sig inte heller att offentliggöra uppdateringar eller revideringar av uttalanden avseende framtida förhållanden till följd av ny information eller dylikt som framkommer efter tidpunkten för offentliggörandet av Bolagsbeskrivningen, utöver vad som följer av tillämplig lagstiftning.

All information som lämnas i Bolagsbeskrivningen bör noga övervägas, i synnerhet med avseende på de specifika förhållanden som framgår i avsnittet ”Riskfaktorer” och som beskriver vissa risker som en investering i Doxas aktier kan innebära. Uttalanden om framtiden och övriga framtida förhållanden i denna Bolagsbeskrivning är gjorda av styrelsen i Doxa och är baserade på kända marknadsförhållanden. Dessa uttalanden är väl genomarbetade, men läsaren uppmärksammas på att dessa, såsom alla framtidsbedömningar, är förenade med osäkerhet.

Nasdaq First North Growth Market

Nasdaq First North Growth Market är en tillväxtmarknad för små och medelstora företag som drivs av de olika börserna som ingår i Nasdaq-koncernen. Bolag på Nasdaq First North Growth Market är inte föremål för samma regler som ställs på bolag som är noterade på den reglerade huvudmarknaden utan de är istället föremål för mindre omfattande regler och regleringar som är anpassade för mindre tillväxtbolag. En investering i ett bolag som handlas på Nasdaq First North Growth Market kan därför vara mer riskfylld än en investering i ett börsnoterat bolag. Samtliga bolag vars aktier handlas på Nasdaq First North Growth Market har en Certified Adviser som övervakar att regelverket efterlevs.

Presentation av finansiell information

Viss finansiell och annan information som presenteras i Bolagsbeskrivningen har avrundats för att göra informationen lättillgänglig för läsaren. Följaktligen överensstämmer inte siffrorna i vissa kolumner exakt med angiven totalsumma. Detta är fallet då belopp anges i tusen-, miljon- eller miljardtal och förekommer särskilt i avsnittet ”Finansiell information” samt i de årsredovisningar och delårsrapporter som införlivats genom hänvisning. Förutom när så uttryckligen anges har ingen information i Bolagsbeskrivningen granskats eller reviderats av Bolagets revisor.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

| | |
|--|----|
| INNEHÅLLSFÖRTECKNING | 3 |
| RISKFÄKTORER..... | 4 |
| BAKGRUND OCH MOTIV TILL TRANSÅKTIONERNA OCH FORTSÅTT NOTERING..... | 9 |
| STYRELSEORDFÖRÅNDEN HAR ORDET..... | 11 |
| MARKNÅDSÖVERSIKT | 12 |
| MARKNÅDSÖVERSIKT FÖR DOXA FASTIGHETS AB | 12 |
| MARKNÅDSÖVERSIKT FÖR DOXA DENTAL AB..... | 17 |
| VERKSÅMHETSBEKRIVNING | 19 |
| VERKSÅMHETSBEKRIVNING FÖR DOXA FASTIGHETS AB | 19 |
| VERKSÅMHETSBEKRIVNING DOXA DENTAL AB | 24 |
| EGET KÅPITAL, SKULDER OCH ÅNNAN FINANSIELL INFORMATION | 27 |
| PROFORMAREDOVISNING | 30 |
| REVISORS RÅPPORT AVSEENDE PROFORMAREDOVISNING | 35 |
| STYRELSE, LEDÅNDE BEFÅTTNINGSHÅVARE OCH REVISOR | 37 |
| ÅKTIEKÅPITAL OCH ÅGÅRFÖRHÅLLÅNDEN | 43 |
| BOLÅGSSTYRNING..... | 46 |
| LEGALÅ FRÅGOR OCH KOMPLETEERÅNDE INFORMATION..... | 48 |
| HÅNDLINGÅR INFÖRLIVÅDE GENOM HÅNVISNING | 50 |
| BOLÅGSORDNING | 51 |
| ÅDRESSER | 53 |

Övrig information

Kortnamn: DOXA

ISIN-kod: SE0005624756

Handelsplats: Nasdaq First North Growth Market

Antal aktier: 186 940 775

Finansiell kalender

Bokslutskommuniké 2021: 9 februari 2022

Årsstämman 2022: 27 april 2022

Årsredovisning 2021: 23 mars 2022

Q1-rapport 2022: 27 april 2022

RISKFAKTORER

Nedan beskrivs Doxas Affärs- och verksamhetsrisker för fastighetsverksamheten och dentalverksamheten, Legala och regulatoriska risker för fastighetsverksamheten och för dentalverksamheten, Finansiella risker samt Risker relaterade till aktien. Den mest väsentliga riskfaktorn under respektive kategori presenteras först. Väsentligheten bedöms huvudsakligen utifrån två kriterier, (i) sannolikheten att risken inträffar och (ii) omfattningen av den negativa effekten som riskens inträffande kan ha. För att på ett tydligt och konkret sätt förmedla bedömningen av riskens väsentlighet utifrån de två kriterierna, beskrivs riskfaktorerna med en kvalitativ skala med beteckningarna låg, medelhög och hög.

Affärs- och verksamhetsrisker kopplat till fastighetsverksamheten

Beroende av framtida investeringars värde, utveckling och resultat

Värdet på Doxas tillgångar kommer vara beroende av värdet på de fastighetsaktier som Doxa Fastighets AB avser att förvärva inom ramen för sin nya verksamhetsgren. Värdering av fastigheter och fastighetsaktier baseras på diverse makroekonomiska faktorer och de underliggande tillgångarnas resultat och nyckeltal. För innehav i noterade fastighetsbolag föreligger vidare en risk för att volatiliteten på aktiemarknaden negativt påverkar värdet på innehaven. En nedgång i fastigheters marknadsvärde eller felaktiga värderingar av fastigheter skulle ha en väsentlig negativ påverkan på Bolagets resultat och finansiella ställning.

Doxas intäkter kommer vidare att vara beroende av att förvärvade bolag och/eller fastigheter genererar intäkter till Doxa i form av utdelning. Möjligheten till utdelning beror bland annat på de förvärvade tillgångarnas utdelningsbara medel, vilket i sin tur beror på bland annat hyresintäkter och driftskostnader. För det fall att fastighetsbolagen som Doxa Fastighets AB investerat i inte lyckas upprätthålla planerad uthyrningsgrad eller driftskostnader ökar, skulle det ha en väsentlig negativ påverkan på intressebolagens resultat och finansiella ställning och innebära minskad eller ingen utdelning till Doxa. Det skulle i så fall påverka Doxas finansiella ställning negativt.

Doxa bedömer sannolikheten för att risken förverkligas som hög, med hög negativ effekt om risken skulle realiseras.

Förvärv av aktier i fastighetsbolag

Doxa avser att göra investeringar i fastighetsbranschen som sträcker sig över olika fastighetstyper, onoterade eller noterade fastighetsbolag, och geografiska marknader i Sverige. För att lyckas behöver Bolaget identifiera lämpliga förvärvsobjekt, förhandla för Bolaget förmånliga transaktionsvillkor och erhålla nödvändig finansiering för sådana förvärv. Om detta inte lyckas, skulle det kunna ha en väsentlig negativ påverkan på Bolagets resultat och innebära att Bolaget inte lyckas implementera denna del av Bolagets verksamhet. Att genomföra förvärv är vidare ofta en process som innefattar kostnader för till exempel finansiella och legala rådgivare och en stor del av sådana kostnader belastar Bolaget även om ett förvärv av någon anledning inte kan fullföljas. Det finns således en risk för att Doxa ådrar sig stora kostnader även om planerade förvärv inte kan genomföras, varvid Doxa inte tillförs något värde, vilket i sin tur får en negativ påverkan på Bolagets resultat och finansiella ställning.

Doxa bedömer sannolikheten för att risken förverkligas som hög, med medelhög negativ effekt om risken skulle realiseras.

Konkurrensutsatt marknad

Doxas verksamhet inom fastighetsbranschen 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 förmågan att förvärva relevanta fastigheter i attraktiva lägen, att attrahera och behålla hyresgäster samt kvalificerad personal, därutöver att förutse trender och behov för nuvarande och framtida hyresgäster och snabbt anpassa sig till rådande och kommande marknadsbehov. Det finns en risk att konkurrenterna har större finansiella resurser än Doxa och att de är snabbare på att reagera på förändringar på marknaderna. Doxa kan komma att behöva investera betydande belopp för att behålla konkurrenskraften i sitt fastighetsbestånd. Om risken realiserar kan det få en negativ påverkan på Doxas framtidsutsikter och resultat.

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

Affärs- och verksamhetsrisker kopplat till dentalverksamheten

Samarbete med utomstående parter

En del i Bolagets strategi inom dentalverksamheten är att ingå distributionsavtal med etablerade dentaldistributörer, vilka ofta är globala storbolag, för leverans och försäljning av Bolagets produkter. Därutöver ingås samarbetsavtal dels med krontillverkande dentallaboratorier, dels med akademiska institut för vidareutbildning av tandläkare. Det finns en risk att distributörerna och andra samarbetspartners inte skulle vara villiga att fortsätta samarbeta och att Doxa i ett sådant läge inte skulle kunna ersätta en sådan distributör eller samarbetspartner på ett tillfredsställande sätt. Det finns vidare en risk att dessa aktörer inte till fullo kommer att uppfylla de kvalitetskrav som Bolaget ställer eller att de inte agerar enligt avtal avseende exempelvis marknadsbearbetning och exponering av Doxas produkter. Vidare skulle konflikter kunna uppstå mellan Doxa och dessa aktörer, vilket kan resultera i betydande kostnader och förseningar samt försvårande av utvecklingen eller kommersialiseringen av produkterna. Slutligen innebär dessa avtal i vissa fall mindre kontroll för Doxa över marknadsföringen samt kundrelationerna. Om Bolagets samarbeten med distributörer och samarbetspartners inte skulle fungera tillräckligt väl skulle Bolagets försäljning, och försäljningspotential, påverkas negativt vilket i sin tur skulle ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

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

Misslyckad försäljning i USA

Bolaget har koncentrerat en stor del av sina försäljningsinsatser till marknaden i USA. Om denna satsning av någon anledning skulle misslyckas finns det en risk att Bolaget inte på annat sätt kommer kunna dra nytta av de insatser och investeringar som gjorts vad gäller marknaden i USA. Om Bolaget inte får avkastning på sina försäljningsinsatser, det vill säga att försäljningen inte kan skalas upp och därmed ge löpande intäkter för att kunna hantera behovet av medel till utveckling, tillverkning och försäljning av Bolagets produkter, skulle detta ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

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

Bolaget har få kommersiella ordrar

Doxa har ett fåtal kommersiella produkter, bland annat den nylanserade produkten Ceramir Protect. Minskad försäljning av befintliga produkter samt utebliven framgång för nylanserade produkter och försenad lansering av dessa kan således få en negativ påverkan på Bolagets totala försäljningsvolym och därmed omsättning. Om risken förverkligas kan Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning påverkas negativt.

Doxa bedömer sannolikheten för att risken förverkligas som medelhög, med medelhög negativ effekt om risken skulle realiseras.

Beroende av nyckelpersoner och andra anställda

Bolaget har en relativt liten organisation inklusive ett begränsat antal ledande befattningshavare vilket medför ett beroende av dels enskilda medarbetare, dels förmågan att identifiera, anställa och behålla nyckelpersoner och andra anställda. Förmågan att lyckas med detta är beroende av ett flertal faktorer, varav några ligger bortom Bolagets kontroll, bland annat konkurrensen på arbetsmarknaden. Förlusten av en nyckelperson eller annan anställd kan vidare innebära att viktiga kunskaper går förlorade, att uppställda mål inte kan nås eller att genomförandet av Bolagets affärsstrategi påverkas negativt. Om befintliga nyckelpersoner och andra anställda lämnar Bolaget eller om Bolaget inte kan anställa eller behålla nyckelpersoner och andra anställda kan det ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och ställning i övrigt.

Doxa bedömer sannolikheten för att risken förverkligas som medelhög, med medelhög negativ effekt om risken skulle realiseras.

Coronapandemin

Coronapandemin har haft en negativ effekt på Bolagets försäljning. Om coronapandemins negativa effekter kvarstår finns det en risk att Bolagets försäljning även fortsatt kommer ta skada. Det är ännu för tidigt att konstatera i vilken utsträckning vaccination och lättade smittskyddsrestriktioner möjliggör att Bolagets dentalverksamhet och därmed försäljning av dentalprodukterna kan återgå till de försäljningsnivåer som rådde före pandemin. För det fall att coronapandemins negativa effekter kvarstår framgent föreligger det en risk att Bolaget inte kan parera detta och att det därmed uppstår en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Doxa bedömer sannolikheten för att risken förverkligas som medelhög, med medelhög negativ effekt om risken skulle realiseras.

Legala och regulatoriska risker för fastighetsverksamheten

Miljö

Fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering medför miljöpåverkan, och Doxa kommer därför genom investeringsverksamheten vara utsatt för indirekta risker relaterade till miljöfaktorer. Enligt miljöbalken har den som bedrivit en verksamhet som har bidragit till föroreningen även ett ansvar för efterbehandling. Om verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta denna efterbehandling är det den som förvärvat fastigheten och som vid förvärvet känt till eller borde ha upptäckt föroreningen ansvarig. Det innebär att krav, under vissa förutsättningar, kan komma att riktas mot de bolag som Doxa kommer att äga aktier i avseende marksanering eller efterbehandling av föroreningar. Om risken förverkligas kan det påverka Doxas resultat, kassaflöde och finansiella ställning negativt.

Doxa bedömer sannolikheten för att risken förverkligas som medelhög, med medelhög negativ effekt

om risken skulle realiseras.

Regelefterlevnad

Att Doxa verksamhet bedrivs på ett ansvarsfullt sätt är avgörande för långsiktig framgång. Om Doxa inte skulle uppfylla rådande regelverk kan det leda till ekonomiska förluster, tillsynssanktioner och i värsta fall en avnotering. Förändring i nationella eller internationella regelverk, såsom plan- och bygglagstiftning, skattelagstiftning med mera, kan påverka Doxa negativt. Det kan exempelvis påverka framtida möjligheter att genomföra investeringar. Ändrad skattelagstiftning, såsom nya regler avseende värdeminskningsskatt och förbud för paketering av fastigheter, skulle kunna påverka Doxas skattekostnad. Om risken realiseras skulle det få en negativ effekt på bolagets verksamhet och resultat.

Doxa bedömer sannolikheten för att risken förverkligas som medelhög, med medelhög negativ effekt om risken skulle realiseras.

Legala och regulatoriska risker för dentalverksamheten

Komplexa och föränderliga regelkrav

Förändringar i lagstiftning eller regler som reglerar dentala produkter kan öka Doxas kostnader, försvåra utvecklingen av Doxas tilläggsprodukter samt ha en väsentlig negativ inverkan på Doxas förmåga att generera intäkter. Det finns en risk att de nu gällande reglerna, eller tolkningar av dessa, kommer att ändras på ett för Doxa ofördelaktigt sätt. Om risken förverkligas kan det påverka Doxas verksamhet, resultat och finansiella ställning negativt.

Doxa bedömer sannolikheten för att risken förverkligas som medelhög, med låg negativ effekt om risken skulle realiseras.

Finansiella risker

Finansieringsrisk

Framför allt fastighetsverksamheten är en kapitalintensiv verksamhet. Att Doxa har tillgång till finansiering är en grundläggande förutsättning för fortsatt tillväxt. Om Doxa inte har tillräcklig likviditet kan det medföra att Doxa går miste om affärsmöjligheter. Det finns en risk att nödvändig finansiering inte kan erhållas alternativt endast kan erhållas till ofördelaktiga villkor eller väsentligt ökade kostnader för befintlig eller ny upplåning. Det finns en risk att eventuella kommande nyemissioner inte kan genomföras på ett för Doxa fördelaktigt sätt. Per den 30 september 2021 uppgick Doxas långfristiga och kortfristiga skulder till cirka 4,8 MSEK. I framtiden kommer Doxa att ingå större låneavtal med bank, och förändringar i kapitalstrukturen kan medföra att Doxa bryter mot eventuella avtalade finansiella nyckeltal i lånevillkoren vilket i så fall skulle leda till dyrare krediter alternativt förfallna kreditavtal. Om risken förverkligas kan det påverka Doxas likviditet, finansiella ställning och resultat negativt,

Doxa bedömer sannolikheten för att risken förverkligas som låg, med hög negativ effekt på om risken skulle realiseras.

Rapporteringsrisk

Det finns en risk att en delårsrapport eller årsredovisning inte ger en sann och rättvisande bild av Doxas verksamhet, resultat och finansiella ställning. En sådan missvisande rapportering skulle ge Doxa dåligt rykte på marknaden och skulle kunna leda till osäkerhet hos investerare och i förlängningen negativ kurspåverkan. Detta skulle i sin tur skapa ekonomiska förluster för nuvarande

aktieägare. Om risken förverkligas kan det påverka Doxas aktiekurs, och därmed investerarens möjlighet att avyttra sina aktier, negativt.

Doxa bedömer sannolikheten för att risken förverkligas som låg, med medelhög negativ effekt om risken skulle realiseras.

Risker relaterade till aktien

Ägare med betydande inflytande

Ett fåtal av Bolagets aktieägare har tillsammans en väsentlig ägarandel av Bolaget. Följaktligen har dessa aktieägare, var för sig eller tillsammans, möjlighet att utöva ett väsentligt inflytande på alla ärenden som kräver beslut på bolagsstämman, däribland beslut om val av styrelseledamöter, eventuella förslag till fusioner, konsolidering eller försäljning av hela eller delar av Bolagets tillgångar med mera. Denna ägarkoncentration kan vara till nackdel för andra aktieägare som har andra intressen än majoritetsägarna. Exempelvis kan dessa majoritetsägare fördröja eller förhindra ett förvärv eller en fusion även om transaktionen skulle gynna övriga aktieägare. Om de nyss nämnda aktieägarna utövar sitt inflytande på ett för övriga aktieägare negativt sätt kan det få en negativ påverkan på priset på Bolagets värdepapper.

Doxa bedömer sannolikheten för att risken förverkligas som hög, med hög negativ effekt om risken skulle realiseras.

Utdelning

Tidpunkten för, och storleken på, eventuella utdelningar föreslås av styrelsen. Bolaget har hittills inte betalat någon utdelning till sina aktieägare. 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 medelhög, med medelhög negativ effekt om risken skulle realiseras.

Utspädning

Bolaget är beroende av externt tillfört kapital. För att uppfylla behovet kan nyemissioner behöva genomföras. Bolagets årsstämma 2021 beslutade att bemyndiga styrelsen att besluta om nyemission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Om det genomförs nyemission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt finns risk för att nuvarande aktieägares ägande blir utspätt. Om aktieägarnas innehav blir utspätt finns risk för att aktien blir mindre attraktiv för investerare vilket kan leda till sämre möjlighet för aktieägare att omsätta sitt aktieinnehav. Vidare kan det innebära att aktieägare som fått sitt aktieinnehav utspätt får mindre möjlighet att påverka de beslut som fattas på bolagsstämmor.

Doxa bedömer sannolikheten för att risken förverkligas som medelhög, med medelhög negativ effekt om risken skulle realiseras.

BAKGRUND OCH MOTIV TILL TRANSAKTIONERNA OCH FORTSATT NOTERING

Transaktionerna i korthet

Bolaget har under hösten 2021 gjort ett flertal transaktioner. Bolaget genomförde den 30 november 2021 ett förvärv av fastigheterna i kvarteret Malmö Arena ("Malmö Arena"), med ett totalt fastighetsvärde uppgående till cirka 1 900 MSEK. Bolaget har även den 25 november 2021 och den 3 december 2021 genomfört ytterligare två separata förvärv av dels 40 procent av aktierna i Fastighetsstaden i Halmstad AB ("Fastighetsstaden") med ett fastighetsvärde värde uppgående till 1 625 MSEK, dels samtliga aktier i Sundsbron Fastighets AB ("Sundsbron") med ett fastighetsvärde uppgående till cirka 251 MSEK. Doxa har vidare den 24 november 2021 förvärvat samtliga aktier i Lockarp PFK AB ("Lockarp") ägare till en kommersiell fastighet i Malmö med ett fastighetsvärde uppgående till cirka 42 MSEK. Bolaget har slutligen den 28 oktober 2021 genomfört två förvärv av totalt 2 557 000 aktier av serie B i KlaraBo Sverige AB (publ) ("KlaraBo") för totalt cirka 90 MSEK. I avsnittet "Verksamhetsbeskrivning" beskrivs ovan nämnda transaktioner ("Transaktionerna") närmare var för sig.¹

Bakgrund och motiv till Transaktionerna

Doxas styrelse tog i april 2021 beslutet att komplettera den befintliga verksamheten med investeringar i fastighetsbranschen efter att ha genomfört en utvärdering av Bolagets strategiska position. Styrelsen bedömer att en kompletterande verksamhetsinriktning enligt ovan kommer att förbättra de finansiella förutsättningarna för dentalverksamhetens fortsatta expansion och därutöver bereda väg för ytterligare värdeskapande inom ett kompletterande segment. Satsningen godkändes på årsstämman den 11 juni 2021. Bolaget genomförde därefter en kapitalanskaffning på drygt 200 miljoner kronor för att accelerera utvecklingen av Bolagets nya verksamhetsinriktning inom fastighetsbranschen. Investeringsverksamheten är inriktad på svenska onoterade och noterade fastighetsrelaterade aktier och andra fastighetsrelaterade tillgångar utan begränsning till fastighetskategori, region eller innehavstid och Doxa har kontinuerligt sedan årsstämman 2021 arbetat med att identifiera intressanta objekt att förvärva. Doxas vision är att vara den mest attraktiva placeringen i fastighetsrelaterade tillgångar i Sverige och över tid leverera en hög riskjusterad avkastning med god riskspridning i olika fastighetsslag och typer av fastighetsrelaterade investeringar.

Ändringar i Bolagets styrelse och ledning under 2021

I syfte att ytterligare stärka styrelsens kompetens inom fastighetsinvesteringar har flera ändringar i styrelse och ledning ägt rum under 2021. I samband med årsstämman valdes Adma Förvaltning AB:s ägare Greg Dingizian och Per Ekelund, VD för Victoria Park och Hembla, till ny ordförande respektive ledamot i Doxas styrelse. Under hösten rekryterades Victor Persson som ny VD och Patrik Melin som CFO. Både Victor Persson och Patrik Melin har omfattande erfarenhet från fastighetsbranschen och kommer tillträda sina positioner under början av 2022.

Ny ägarstruktur m.m. efter Transaktionerna

Nedan anges dels aktieägare per den 30 november 2021, dels aktieägare efter att Transaktionerna är genomförda:

¹ Slutlig värdering av respektive fastighet fastställs först vid tillträde.

| Namn | 2021-11-30 | | Nya aktier | Efter Transaktionerna | |
|---|--------------------|---------------|-------------------|-----------------------|---------------|
| | Antal aktier | Andel | | Antal aktier | Andel |
| ADMA FÖRVALTNINGS AB (Greg Dingizian, styrelseordförande) | 50 501 527 | 27,5% | | 50 501 527 | 19,6% |
| BRA BOSTAD I MALMÖ AB (Percy Nilsson) | | 0,0% | 45 000 000 | 45 000 000 | 17,5% |
| BERGENDAHL & SON AKTIEBOLAG | 19 000 000 | 10,3% | | 19 000 000 | 7,4% |
| FAM PETERSSON GM BOLAG | | 0,0% | 15 000 000 | 15 000 000 | 5,8% |
| FUTUR PENSION (Marjan Dragicevic samt ytterligare 1 039 700 privat) | 13 997 551 | 7,6% | | 13 997 551 | 5,4% |
| SKANDRENTING AB (Erik Selin) | 12 500 000 | 6,8% | | 12 500 000 | 4,9% |
| FAMILJEN BRORMAN GM BOLAG | | 0,0% | 10 500 000 | 10 500 000 | 4,1% |
| FÖRSÄKRINGSAKTIEBOLAGET SKANDIA (varav Greg Dingizian 5 000 000 aktier) | 5 271 382 | 2,9% | | 5 271 382 | 2,0% |
| PETER STRAND | 5 000 000 | 2,7% | | 5 000 000 | 1,9% |
| NINALPHA AB | 4 346 150 | 2,4% | | 4 346 150 | 1,7% |
| SUMMA | 110 616 610 | 60,2% | 70 500 000 | 181 116 611 | 70,4% |
| ÖVRIGA | 73 159 290 | 39,8% | 3 160 000 | 76 319 290 | 29,6% |
| TOTALT | 183 775 900 | 100,0% | 73 660 000 | 257 435 901 | 100,0% |

Styrelsens försäkran

Styrelsen i Bolaget är ansvarig för den information som lämnas i Bolagsbeskrivningen, som har upprättats med anledning av beslutet att genomföra Transaktionerna och ansökan om fortsatt notering på Nasdaq First North. Härmed försäkras att alla rimliga försiktighetsåtgärder har vidtagits för att säkerställa att uppgifterna i Bolagsbeskrivningen, såvitt styrelsen vet, överensstämmer med faktiska förhållanden och att inga uppgifter har utelämnats som skulle kunna påverka den bild av Bolaget som skapas genom Bolagsbeskrivningen och att all relevant information i styrelseprotokoll, revisionsberättelser och andra interna dokument har återgivits i Bolagsbeskrivningen.

28 december 2021

Styrelsen i Doxa AB

STYRELSEORDFÖRANDE HAR ORDET

En möjlighet att ta en unik position på fastighetsmarknaden med hög avkastning

Jag heter Greg Dingizian och har arbetat med fastigheter nästan hela mitt liv. De senaste årens utveckling på den svenska fastighetsmarknaden har varit en otroligt spännande tid att vara delaktig i. En ökad aktivitet med både nya aktörer, stora strukturaffärer och volymer gör att intresset för investeringar ökar. Det finns redan väldigt många och duktiga fastighetsbolag som agerar i nischer. Därför är jag övertygad om att det nu finns plats för något nytt på marknaden. Det som Doxa nu håller på att skapa är något mycket mer dynamiskt än ett traditionellt fastighetsbolag.

Med Doxa ser jag en möjlighet att skapa ett affärsdrivet bolag som är inriktat på investeringar i fastighetsrelaterade tillgångar. Det innebär att vår investeringsfilosofi är driven av de möjligheter som uppstår i olika situationer utan att vara bunden till geografi eller fastighetssegment. Med ett brett investeringsmandat kan vi kapitalisera på den kunskap som finns i vår organisation, bland våra starka ägare och i vårt breda nätverk. Vi agerar på de affärer som genererar högst avkastning, samtidigt som vi säkerställer en tillväxt driven utveckling i våra investeringar med vår kompetens och aktivt ägande genom styrelserepresentation.

Med denna investeringsfilosofi ser vi möjlighet att skapa en stor och väldiversifierad portfölj, med ägande i lönsamma noterade och onoterade fastighetsbolag och kapitalplaceringar. På så sätt kan vi skapa en god riskspridning, driva på effektiviseringar av drift och förvaltning i en mer hållbar riktning samtidigt som vi kan skapa god avkastning. Det vinner alla på.

Sedan vi kommunicerade Doxas nya verksamhetsinriktning har vi påbörjat vår utveckling i fastighetssektorn, vilket återspeglas i flera under hösten kommunicerade förvärv. Först ut var kvarteret Malmö Arena. Den är en helt unik fastighet med ett starkt driftsnetto och ett stabilt kassaflöde och blir en solid bas för vår fortsatta investeringsverksamhet. Under hösten har vi även ingått aktieöverlåtelseavtal för fastigheter i Halmstad och Malmö samt förvärv av aktier i KlaraBo, som alla speglar vår breda investeringsfilosofi. För att genomföra denna satsning har vi genomfört nyemissioner om drygt 400 MSEK och vi har från början med oss mycket namnkunniga och duktiga aktieägare. Att Erik Selin, familjen Bergendahl och Marjan Dragicevic valt att investera i Doxa är en bekräftelse på att vår affär är attraktiv och att vi kan ta en stark position på marknaden. Vi är mycket stolta över detta förtroende.

Tittar vi framåt så har vi rekryterat en ny och mycket kompetent VD. Victor Persson som tillträder i januari 2022, har mångårig erfarenhet av ledande befattningar inom fastighetsbranschen. Victor kommer närmast från en tjänst som COO på fastighetsbolaget Sponda och innan dess från olika ledande positioner på BlackRock Real Assets och Unibail-Rodamco.

I styrelsen finns en stor mängd samlade erfarenheter som kan låsa upp Doxas sanna potential, där exempelvis Per Ekelund, VD för Victoria Park och Hembla spelar en viktig roll. Med denna ledning och styrelse på plats hoppas vi att Doxa kan agera ganska otraditionellt och bidra till att förnya och berika den svenska fastighetsmarknaden.

Genom vår nya inriktning, en stark ledningsgrupp, en kompetent styrelse och stabila huvudägare ser jag med mycket stor tillförsikt fram emot att skapa värden för Doxa och dess aktieägare.

Greg Dingizian, styrelsens ordförande, Doxa AB

MARKNADSÖVERSIKT

I detta avsnitt presenteras en översikt av den marknad där Doxa är verksam och de särskilda förutsättningar som präglar Bolagets verksamhet. Bolagsbeskrivningen innehåller offentligt tillgänglig bransch- och marknadsinformation, statistik och beräkningar hämtade från branschrapporter och studier, marknadsundersökningar samt kommersiella publikationer. Viss information avseende den bransch inom vilken Doxa verksamhet bedrivs, samt Bolagets ställning i förhållande till olika konkurrenter, är inte baserad på publicerad statistik eller information från oberoende tredje part. Sådan information speglar snarare Bolagets bästa bedömningar med utgångspunkt i information som erhållits från bransch- och affärsorganisationer samt andra källor inom den bransch där Bolaget konkurrerar samt information som har publicerats av Doxas konkurrenter. Bolaget anser att sådan information är värdefull för investerarens förståelse av den bransch i vilken Bolaget är verksam och Bolagets ställning inom branschen. Bolaget har emellertid inte tillgång till alla de fakta och antaganden som ligger bakom olika uppgifter, marknadsinformationen och annan information som hämtats från offentligt tillgängliga källor. Bolaget har inte heller genomfört någon oberoende verifiering av den information om marknaden som har tillhandahållits genom tredje part, branschen eller allmänna publikationer.

MARKNADSÖVERSIKT FÖR DOXA FASTIGHETS AB

Fastighetsmarknaden i Sverige

Fortsatt stark fastighetsmarknad och återhämtning trots turbulent omvärld

Trots ett ekonomiskt turbulent 2020 uppmätte den svenska transaktionsmarknaden mycket höga nivåer.² Doxa bedömer att ett lågränteklimat, låga räntor på statspapper och obligationer i kombination med god tillgång på kapital som söker avkastning har gynnat den svenska fastighetsmarknaden under 2020 och 2021. Trots tillfälligt stora osäkerheter på marknaden under de senaste åren har det genomförts flertalet fastighetstransaktioner i miljardklassen, varav ett flertal varit strukturaffärer.³

Den totala transaktionsvolymen uppgick under 2020 till cirka 190 miljarder SEK, vilket är den tredje högsta noteringen hittills. Transaktionsintensiteten mattades av något under det första halvåret 2020 i samband med att covid-19 började spridas i Sverige, men återhämtades kraftigt under andra halvåret.⁴

2021 års transaktionsmarknad har varit stark och visat på god likviditet. Transaktionsvolymen till och med september 2021 innebär att det tidigare rekordet från 2019 redan har passerats. Den förväntade transaktionsvolymen för helåret 2021 förväntas överstiga 300 miljarder SEK⁵. Hittills under 2021 står internationella investerare för cirka 15 procent av den totala transaktionsvolymen, vilket är en lägre nivå än tidigare år, men detta är snarare ett resultat av den starka transaktionsvolymen som helhet. Volymmässigt är transaktionsvolymen från internationella investerare högre än det historiska genomsnittet.⁶

I samband med införandet av restriktioner och därmed avtagande flöden i fysisk handel har den svenska e-handeln noterat en omsättningsökning om 40 procent på årsbasis. En tillväxt inom den digitala handeln har medfört ett ökat investeringsintresse inom lager-, logistik- och industrifastigheter som noterat en mycket stark utveckling under det senaste året.⁷ Samtidigt har transaktionsvolymerna, och intresset för kontors- och

² Rapport Newsec Property Outlook – Spring 2021

³ Rapport Newsec Property Outlook – Spring 2021

⁴ Rapport Newsec Property Outlook – Spring 2021

⁵ Rapport Newsec Property Outlook – Spring 2021

⁶ Rapport Newsec Property Outlook – Autumn 2021

⁷ Rapport E-handelsbarometern årsrapport 2020

handelsfastigheter minskat relativt sett vilket skapar affärsmöjligheter för Bolaget.⁸

Sammantaget bedömer Bolaget att fastigheter kommer att vara ett fortsatt attraktivt tillgångsslag, vilket inte minst påvisas av att den svenska fastighetsmarknaden fortsätter att attrahera stora mängder av såväl inhemskt som internationellt kapital, trots ekonomiskt turbulenta år 2020 och 2021 till följd av pandemin. Den pågående pandemin har dock medfört att hyresnivåer, vakansgrader samt avkastningskrav, och därmed den underliggande prisnivån inom olika fastighetssegment, förändrats vilket skapar affärsmöjligheter för ett bolag som Doxa Fastighets AB.

Fastighetssegment i Sverige

Doxa Fastighets AB har ännu inte beslutat om mer detaljerade investeringskriterier eller strategi, vilket innebär att exakt målmarknad ännu inte är definierad. Bolaget kommer att analysera och utvärdera investeringsmöjligheter inom bland annat följande fastighetsområden.

Bostadsfastigheter

Till och med september 2021 har bostäder stått för 26 (23) procent av den totala transaktionsvolymen, medan lager-, logistik- och industrifastigheter samt övriga fastigheter påvisat ökande andelar.⁹

Under de senaste åren har det enligt Doxa observerats en ökning i andelen nyproducerade bostadsfastigheter och bostadsprojekt bland de bostadstransaktioner som ägde rum och flera projekt har sålts i transaktionsstrukturer som så kallad ”forward funding” och ”forward commitment”.

Kontorsfastigheter

Kontorsfastigheter har historiskt varit det näst största fastighetssegmentet mätt i andel av den totala transaktionsvolymen enligt Newsec. Segmentet har dock påverkats av osäkerheten som följde utbrottet av covid-19 men har visat på en god återhämtning under 2021. Under perioden fram till september 2021 ökade intresset stort för kontorsfastigheter som representerade 24 procent av den totala transaktionsvolymen jämfört med 16 procent 2020.¹⁰

Doxa bedömer att hyresmarknaden har mattats av något på grund av osäkerhet kring framtida lokalbehov. De transaktioner som genomförts bedöms dock ha genomförts på nivåer som speglar prisnivån innan pandemin vilket tyder på ett fortsatt högt investeringsintresse.

Enligt Cushman & Wakefields rapport har kontorsfastigheter i centralt läge i Stockholm, Göteborg och Malmö i genomsnitt en vakansgrad på cirka 5 procent. Hyresnivån i centralt läge är i genomsnitt 8000 kr/kvm i Stockholm, följt av 3500 kr/kvm i Göteborg och 3100 kr/kvm i Malmö. Yield för kontorsfastigheter i dessa tre städer ligger stabilt mellan 3-4 procent, vilket är i nivå med 2020 och 2019 med störst tendens till nedgång i Malmö. Enligt rapporten har investeringsaktiviteten inom kontor varit robust under 2021, med en investeringsvolym som redan överträffat hela förra året och som är nästan lika med hela volymen för 2019.¹¹

Lager- logistik- och industrifastigheter

Lager-, logistik- och industrifastigheter är sedan ett antal år ett väletablerat och eftertraktat tillgångsslag hos investerare och segmentet har under senare år ökat sin andel av den totala transaktionsvolymen. Med ökad e-handel och långa avtalstider bedöms segmentet vara attraktivt, särskilt som en långsiktig investering. Det stora intresset för segmentet håller i sig in i 2021 och fram till september 2021 uppgick segmentets

⁸ Rapport Newsec Property Outlook – Autumn 2021

⁹ Rapport Newsec Property Outlook – Autumn 2021

¹⁰ Rapport Newsec Property Outlook – Autumn 2021

¹¹ Cushman & Wakefield Office Snapshot Sweden Q3 2021

andel av den totala transaktionsvolymen till hela 18 procent. Både 2020 och fram till september 2021 har präglats av flera stora transaktioner inom segmentet, inte sällan i miljardklassen.¹²

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 Bolaget ser investerare även möjligheten att förvärva många mindre fastigheter inom segmentet för att sedan avyttra dessa som en portfölj och därmed erhålla en premie.

Samhällsfastigheter

Transaktionsvolymen påvisar att 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.

Under perioden januari till september 2021 stod samhällsfastigheter för cirka 15 procent av den totala transaktionsvolymen och under 2020 stod segmentet för 13 procent.¹³

Handelsfastigheter

Handelsfastigheter är det enda fastighetsslaget som sedan 2015 har haft en tydlig trend med en minskande andel av den totala transaktionsvolymen. Under 2020 samt till och med april 2021 stod segmentet för 9 procent av den totala transaktionsvolymen. En stor påverkande faktor till andelstappet bedöms vara den snabba tillväxten av e-handeln varigenom handeln i stadsmiljö har påverkats i högre utsträckning än handelsplatser.¹⁴

Pandemin och myndigheternas restriktioner och rekommendationer accelererade vidare e-handelns tillväxt 2020, som slog hårt mot handeln i stadsmiljö. Samtidigt sågs en stor tillströmning av besökare till handelsplatser vilket har fått investerare att i högre grad intressera sig för volymhandelsfastigheter.¹⁵

Generellt bedömer Doxa att sällanköpshandel i stadslägen kommer fortsatt ha det tufft i samband med att e-handeln och volymhandel på handelsplatser kommer att utöka sina marknadsandelar. Livsmedelsbutiker bedöms fortsatt utgöra ett tryggt delsegment.

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 transaktionsvolymen. Till och med april under 2021 stod segmentet för cirka 6 procent. Uttryckt i transaktionsvolym har dock 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. Segmentet har ett begränsat utbud och investerare, vilket har medfört att transaktionsvolymen har uppgått till likartade nivåer genom åren.¹⁶

¹² Rapport Newsec Property Outlook – Autumn 2021

¹³ Rapport Newsec Property Outlook – Autumn 2021

¹⁴ Statistik Newsec, april 2021

¹⁵ Rapport Newsec Property Outlook – Spring 2021

¹⁶ Statistik Newsec, april 2021

Övriga fastigheter

Segmentet övriga fastigheter innehåller byggrätter, markköp och övriga icke-definierade fastighetstyper. Segmentet har över tid varierat i andel av den totala transaktionsvolymen. I jakt på avkastning har investerare under det senaste året blickat mot förvärv där de kommer in i ett tidigt skede och i många fall även innan en detaljplan finns på plats. Segmentet har därför sett ett ökat intresse där byggrätts- och markförvärv är populärt och avser olika fastighetslag. En övervägande del av förvärven är dock fokuserade på bostadsutveckling.¹⁷

Framtida utmaningar, framtidsutsikter och utveckling

Den svenska fastighetsmarknaden har fortsatt allokerats stora mängder kapital, trots ekonomiskt turbulenta år 2020 och 2021, med osäkerheter som har påverkat olika fastighetssegment. Fastighetsmarknadens vinnare under året är enligt Doxa fastighetslag som anses vara trygga, med långa hyresavtal och kreditstarka hyresgäster som bland annat samhällsfastigheter och bostäder. I takt med att världens befolkning blir vaccinerad under 2021 förväntas en stark ekonomisk återhämtning ske under 2022. Detta, i kombination med fortsatt låga räntor och en stor mängd kapital som söker avkastning, ger en positiv framtidsutsikt för fastighetsbranschen och i stort sett alla fastighetssegment.

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 konkurrerar 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 konkurrenser, men det innebär samtidigt större möjligheter för Bolaget. Med en branschkundig 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 konkurrenser 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. 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 eller tänkt innehavsperiod för potentiella förvärvsobjekt, tillsammans med ett analytiskt angreppssätt och brett kontaktnät, skapar Doxa en

¹⁷ Statistik Newsec, april 2021

flexibilitet och professionalism som anses gynnsam för både riskspridning, avkastning samt anpassbarhet till rådande marknad.

MARKNADSÖVERSIKT FÖR DOXA DENTAL AB

Dentalmarknaden

Doxa Dental säljer sina produkter globalt, genom lokala distributörer. I dag har Doxa försäljning framför allt i USA, Japan, Sverige, Tyskland, Nederländerna och Schweiz.

Den globala dentalmarknaden domineras av USA med över 200 000 tandläkare enligt ADA, följt av Japan med över 100 000 tandläkare och därefter Tyskland med över 70 000 tandläkare enligt OECD¹⁸. Majoriteten av kostnaden för tandvård och behandlingar där Doxas produkter används bekostas primärt av patienterna. I framför allt USA har det under de senaste åren växt fram flera större dentalkedjor och inköpsorganisationer som skapat nya försäljningskanaler genom egna inköpsförfaranden som främst kan liknas vid offentlig upphandling.

Den globala dentalmarknaden växer årligen med cirka 3 procent och omsätter mer än USD 19 miljarder, varav cirka 75 procent är förbrukningsvaror¹⁹. Tillväxten inom förbrukningssegmentet drivs framförallt av:

- En åldrande befolkning som behåller sina tänder längre och därmed fortsatt är i behov av tandvård
- En ökad medvetenhet om sambandet mellan munhälsa och allmänhälsa
- Ett växande intresse för kosmetisk och hälsovänlig tandvård
- Nya behandlingsmetoder, såsom ”chairside CAD/CAM” digitala tandavtryck och tillverkning av kronor och broar på klinikerna istället för via ett traditionellt dentallaboratorium och implantatbehandlingar
- En växande global medelklass med större finansiella resurser, i till exempel BRIC-länderna

Den globala marknaden för tandcement och tandfyllnadsmaterial uppskattas till USD 1,7 miljarder enligt Roland Berger Strategy Consultants, med en förväntad tillväxt om 4–6 procent drivet av åldrande befolkning, mer estetiska behandlingar och en förändring mot tandcement med högre kvalitet²⁰.

De senaste åren har det skett en kraftig ökning av keramiska kronor, på bekostnad av de traditionella kronorna med exempelvis metallbundet porslin enligt Bolaget. De helkeramiska kronorna är enklare och snabbare att tillverka och starkare i sin funktion. Doxa Dentals produkt Ceramir[®] Crown & Bridge lämpar sig mycket bra för cementering av keramiska kronor. Under de senaste åren har Bolaget också sett en ökad tillväxt och efterfrågan på bioaktiva produkter där Doxa Dental varit en av pionjärerna. Doxa Dental har med sin kompetens inom bioaktivitet och kalciumaluminat en möjlighet att växa ytterligare genom en utökad och diversifierad portfölj av bioaktiva förbrukningsvaror för dentalmarknaden. Under slutet av 2020 och i början av 2021 lanserade Doxa ytterligare två produkter med Ceramirteknologin i USA, Ceramir Protect för pulpaöverkappning samt Ceramir Restore för tandfyllningar. Båda produkterna har tagits emot väl i utvärderingar och av tandläkarna. I samband med att Doxas portfölj och intresset för bioaktiva produkter växer ökar intresset för samarbete från flertalet industriella aktörer som vill erbjuda egna dentala förbrukningsprodukter med bioaktivitet.

Marknaden och konkurrenslandskapet i USA

¹⁸ OECD.stat Health Care Resources (www.stats.oecd.org)

¹⁹ Rapport, Roland Berger Strategy Consultants för Doxa, augusti 2020

²⁰ Rapport, Roland Berger Strategy Consultants för Doxa, augusti 2020

Doxa Dentals huvudmarknad är USA som står för 90 procent av omsättningen. Den amerikanska marknaden för permanenta cement uppskattas till cirka USD 175 miljoner.²¹

Doxa Dentals huvudkonkurrenter på den amerikanska marknaden är 3M, GC, Bisco, Activa och Parkell. Marknaden domineras av 3M som har en marknadsandel om cirka 70 procent av den totala marknaden för permanenta cement i USA enligt Doxas egna uppskattningar. De större konkurrenterna har kompletta produktportföljer för alla behandlingar inom tandvården vilket gör dessa till helhetsleverantörer till skillnad från Doxa Dental som erbjuder unika bioaktiva produkter för utvalda behandlingar, men av de största konkurrenterna på den amerikanska marknaden är det i dag ingen som har en bioaktiv produkt i sin portfölj.

Försäljning av dentalprodukter till slutanvändarna på den amerikanska marknaden görs primärt av större distributörer som säljer och marknadsför både Doxa Dentals och konkurrenternas produkter. Utöver distributörernas arbete samarbetar Doxa Dental med föreläsargrupper, universitet, utbildningsorganisationer och genomför utbildningar mot tandläkare och distributörernas säljare direkt. Konkurrenterna på den amerikanska marknaden kombinerar en egen säljkår som agerar produktspecialister mot tandläkarna med en försäljning och distribution av deras produkter genom distributörerna.

Framtida utmaningar, framtidsutsikter och utveckling

Dentalverksamhetens försäljning under 2020 påverkades hårt av nedstängningarna av tandläkarvården globalt. Den viktiga amerikanska dentalmarknaden har successivt återhämtat sig, enligt ADA Health Policy Institute (HPI), och försäljningen av dentala förbrukningsmaterial ökar åter efter en period med inställda och uppskjutna behandlingar till följd av pandemin.

I slutet av april 2021 publicerade HPI statistik baserat på en enkät där närmare 2 000 amerikanska tandläkarklinker deltog. Enkäten visade att patientvolymen, som i januari 2021 uppgick till 80 procent av nivåerna före pandemin, nu hade ökat till cirka 86 procent av nivåerna före pandemin. Detta är den högsta nivån som konstaterats sedan tandläkarklinker stängdes för allt annat än nödsituationer i mars 2020.

HPI bedömer, enligt samma undersökning, att tandläkarklinikerna nu har full återhämtning inom räckhåll när patientvolymen åter ökar, sysselsättningen inom tandläkarkåren har återhämtat sig helt och tandläkare är mindre benägna att höja avgifterna än de var i början av 2021. Återhämtningen förklaras bland annat av att klinikerna utnyttjat det amerikanska finansieringsprogrammet för statlig hjälp.

²¹ SDM Northcoast (<https://sdmnorthcoast.com/>)

VERKSAMHETSBEKRIVNING

Doxa i korthet

Doxa är ett transaktionsdrivet investmentbolag som med en ny inriktning och strategiska transaktioner under 2021 har ett utpräglat fokus på investeringar i fastighetsrelaterade tillgångar i Sverige. Målsättningen är driva en portfölj med god riskspridning och hög riskjusterad avkastning.

Doxa AB (publ) är moderbolag i koncernen. I koncernen finns följande tre dotterbolag: Doxa Fastighets AB (org. nr. 559316-1366), Doxa Dental AB (org. nr. 556874-2596) och Doxa Dental Inc. (verksam på den nordamerikanska marknaden).

Doxa Dental AB utvecklar, tillverkar och kommersialiserar bioaktiva, vävnadsvänliga och lättanvända tandvårdsprodukter baserade på bolagets egen teknologiplattform Ceramir® på den globala dentalmarknaden.

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

Organisation

Doxa har fram till 2021 varit verksam inom dentalområdet. Doxas fastighetsverksamhet är under uppbyggnad. Styrelsen har omfattande erfarenhet från såväl fastighets- som dentalverksamhet. Delar av styrelsen har under hösten 2021 hanterat frågor relaterat till fastighetsverksamheten tillsammans med nuvarande VD och CFO. Doxa har anställt en ny VD, Victor Persson, som tillträder den 1 januari 2022. Nuvarande VD, Henrik Nedoh, kommer då övergå till en tjänst som VD för dentalverksamheten i Doxa Dental AB. Doxa har även anställt en ny CFO, Patrik Melin, som tillträder senast i mars 2022. Antal medarbetare i koncernen uppgick per den 30 september 2021 till sju personer. Bolaget avser även förstärka fastighetsverksamheten med nya medarbetare under våren 2022.

VERKSAMHETSBEKRIVNING FÖR DOXA FASTIGHETS AB

Vision

Doxa ska vara den mest attraktiva placeringen i fastighetsrelaterade tillgångar i Sverige och över tid leverera en hög riskjusterad avkastning med god riskspridning i olika fastighetsslag och typer av fastighetsrelaterade tillgångar.

Mission

Med vår kompetens och aktiva ägarfilosofi kan vi bidra till att optimera utvecklingspotentialen (i varje investering) och verkar för en hållbar omställning i den svenska fastighetsbranschen.

Affärsidé

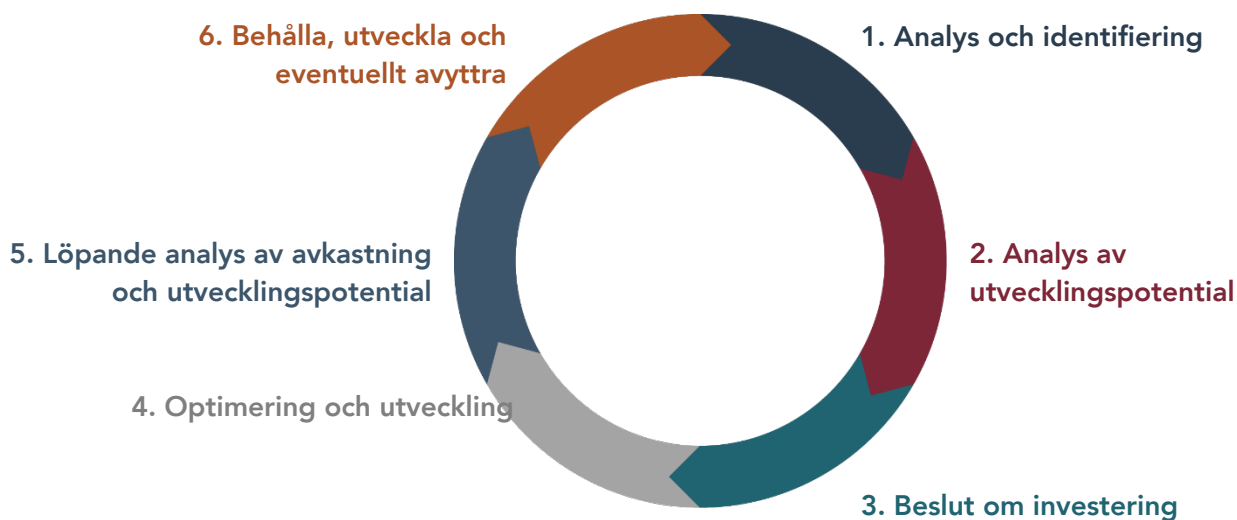
Doxa AB ska med en analytisk investeringsfilosofi skapa attraktiv riskjusterad avkastning över tid genom en professionell organisation med ett sektoragnostiskt och ej tidsbundet investeringsmandat och transaktionsintensivt fokus i fastighetsrelaterade tillgångar.

Hållbarhet

Hållbarhet och effektivt resursutnyttjande är en del av Doxas värdeskapande. Genom en aktiv ägarfilosofi kan Bolaget bidra till att skapa värden för aktieägare och för samhället på lång sikt. Framför allt fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering medför miljöpåverkan. Genom den fastighetskompetens som finns bland Doxas ledning, styrelse och största ägare, kan Bolaget påverka samhällsutvecklingen i en mer hållbar riktning, såväl indirekt som direkt.

Affärsmodell

Doxa är ett transaktionsdrivet investmentbolag inom fastighetssektorn som löpande arbetar med att identifiera nya möjligheter. Målsättningen är att skapa och driva en portfölj med god riskspridning och hög riskjusterad avkastning.



Hur vi arbetar

1. Analys och identifiering

Doxa kommer att kontinuerligt arbeta för att identifiera och analysera samt föra dialog med investeringskandidater. Det sker framför allt genom Doxas etablerade nätverk som Bolagets ledning, styrelse och största ägare har tillgång till.

2. Analys av utvecklingspotential

Potentiella investeringar utvärderas utifrån ett antal parametrar där Doxa skapar sig en djupare förståelse för affärsmodell, risker, marknadsposition, konkurrenslandskap, finansiell historik, utsikter samt nyckelpersoners kompetens.

3. Beslut om investering

I genomförandefasen går Doxa igenom en bekräftande kommersiell, legal och finansiell genomlysning av investeringsobjektet. Vid positivt utfall avslutas processen med förhandling och avtalssignering.

4. Optimering och utveckling

Doxa arbetar aktivt med att stärka de bolag där investeringar har gjorts och berikar dem med fastighets- och transaktionskompetens, affärsutveckling, rätt kontaktnät och kapital.

5. Löpande analys av avkastning och utvecklingspotential

Doxa genomför löpande analyser av befintliga innehav i portföljen för att säkerställa att varje enskilt innehav ger önskvärd avkastning och visar utvecklingspotential.

6. Behålla, utveckla och eventuellt avyttra

Doxa gör löpande avvägningar kring varje innehavs bidragande till portföljens tillväxtförmåga och risk.

Doxas bidrag i investeringarna

Genom en gedigen kunskap och lång erfarenhet från fastighetssektorn och aktivt styrelsearbete kommer Doxa, enligt egen bedömning, tillföra sina investeringar och portföljbolag följande värden:

- Fastighetskompetens
- Transaktionskompetens
- Finansieringskompetens
- Affärsutvecklingskompetens
- Kontaktnät
- Kapital

Doxas investeringscase

- Doxa gör det möjligt för aktieägare att investera i en väldiversifierad portfölj med fastighetsrelaterade tillgångar samt exponering mot tillgångar som annars inte har varit tillgängliga på den svenska aktiemarknaden.
- Doxa drivs av personer med gedigen erfarenhet från fastighetssektorn och finansiella sektorn som tillsammans med befintliga ägare befäster Doxa som en attraktiv och unik investeringsmöjlighet.
- Fokus är alltid att skapa bästa möjliga affär och att genom aktivt ägande bygga en stark position inom fastighetssektorn i Sverige.
- Doxa har ett brett investeringsmandat vilket innebär att det inte finns någon begränsning kring fastighetstyp eller tänkt innehavsperiod för potentiella förvävsobjekt. Detta skapar en flexibilitet som Doxa anser är gynnsam för både riskspridning, avkastning samt anpassbarhet vid var tid rådande marknad.

Doxas finansiella mål

Doxa har som övergripande mål att över tid leverera en avkastning om 20 procent på eget kapital före skatt årligen, huvudsakligen genererat av:

- Realisationsvinster på genomförda transaktioner
- Värdeökningar på befintliga tillgångar
- Utdelningar och ränteintäkter

Målbolagen och deras verksamheter

Doxas ambition är att bli den mest attraktiva placeringen i fastighetsrelaterade tillgångar i Sverige. Bolaget avser att kontinuerligt driva tillväxt och skapa avkastning genom förvärv och investeringar i fastighetsrelaterade tillgångar.

Under 2021 har följande förvärv och investeringar genomförts i fastighetssektorn:

Förvärv av Malmö Arena

I september kommunicerade Doxa sin avsikt att förvärva kvarteret Malmö Arena (fastigheterna Malmö Arenan 2, 4, 5 samt tomträtten till Malmö Arenan 1 och 3) om cirka 77 000 kvm till ett överenskommet och underliggande fastighetsvärde om cirka 1,9 miljarder kronor.²² Aktieöverlåtelseavtal ingicks den 30 november 2021. Fastigheterna är i princip fullt uthyrda och genererar ett bedömt driftnetto om cirka 95 miljoner kronor.

Förvärvet sker i bolagsform och köpeskillingen kommer att fastställas genom en sedvanlig beräkning av målbolagets egna kapital med tillägg för skillnaden mellan överenskommet fastighetsvärde och bokförda värde per dagen för tillträdet av målbolaget och med avdrag för latent skatt. Säljare är Parkfast Arena Holding AB. Köpeskillingen ska erläggas genom att Doxa till säljaren emitterar 45 miljoner aktier i Doxa till ett värde om 405 miljoner kronor och kontant betalar resterande del av köpeskillingen. Säljaren kommer kvarstå med en revers om 200 miljoner kronor. Parternas avsikt är att förvärvet ska tillräddas senast den 28 februari 2022.

I kvarteret Malmö Arena återfinns en sport- och evenemangsarena med plats för upp till 15 000 sittande vid konsert och 12 000 vid hockeymatch. I anläggningen ryms även träningslokaler på totalt 2 650 kvm inklusive ishockeyrink. Malmö Arena ritades bland annat av Wingårdhs arkitektkontor och invigdes 2008. I kvarteret ryms dessutom ett hotell med 395 rum, restaurang, konferenslokaler samt kontorsytor på totalt 14 900 kvm.

Förvärv av Fastighetsstaden

I oktober kommunicerade Doxa sin avsikt att förvärva 40 procent av aktierna i Fastighetsstaden. Aktieöverlåtelseavtal ingicks den 25 november 2021. Bolaget äger ett tjugotal kommersiella fastigheter och bostadsfastigheter i Halmstad med ett fastighetsvärde om 1 625 MSEK.²³ Fastigheternas årliga hyresintäkter uppgår till cirka 100 MSEK. Förvärvet ska slutföras senast den 30 december 2021.

Fastighetsstaden i Halmstad AB är ett lokalt förankrat fastighetsbolag som förvaltar drygt 200 lokaler och 350 lägenheter i Halmstad med omnejd. Bolaget skall äga, förvalta och utveckla väl underhållna fastigheter som ger en stabil avkastning och långsiktig värdeökning.

Köpeskillingen kommer uppgå till 46,7 procent av det belopp som kommer att fastställas genom en sedvanlig beräkning av målbolagets egna kapital med tillägg för skillnaden mellan överenskommet fastighetsvärde för fastigheterna (uppgående till 1 625 MSEK) och fastigheternas bokförda värde per dagen för tillträdet och med avdrag för latent skatt. Köpeskillingen erläggs genom att Doxa: i) emitterar 15 miljoner aktier i Doxa till säljaren till en teckningskurs om 12 kronor per aktie och ii) kontant betalar resterande del av köpeskillingen till säljaren. I samband med förvärvet kommer Fastighetsstaden emittera aktier till huvudägaren i Fastighetsstaden (säljaren), innebärande att Doxa därefter kommer inneha 40 procent av aktierna i Fastighetsstaden.

Förvärv av Sundsbron

²² Slutlig värdering av respektive fastighet fastställs först vid tillträde.

²³ Slutlig värdering av respektive fastighet fastställs först vid tillträde.

I oktober kommunicerade Doxa sin avsikt att förvärva samtliga aktier i Sundsbron, ägare av fastigheterna Malmö Skottspolen 1 samt tomträtterna Malmö Vildanden 9, Malmö Slagan 3 och Malmö Karlsvik 6. Aktieöverlåtelseavtal ingicks den 3 december 2021. Fastigheternas årliga hyresintäkter uppgår till 17 MSEK. Förvärvet ska slutföras senast den 30 december 2021.

Säljare är Brorman Fastigheter AB som är ett familjeföretag i fjärde generationen med ett fastighetsbestånd i centrala och västra Malmö samt snabbväxande Hyllie.

Förvärvet sker i bolagsform och köpeskillingen kommer att fastställas genom en sedvanlig beräkning av målbolagets egna kapital med tillägg för skillnaden mellan överenskommet fastighetsvärde för fastigheterna (uppgående till 251 MSEK) och fastigheternas bokförda värde per dagen för tillträdet och med avdrag för latent skatt.²⁴ Köpeskillingen erläggs genom att Doxa: i) emitterar 10,5 miljoner aktier i Doxa till säljaren till en teckningskurs om 12 kronor per aktie och ii) kontant betalar resterande del av köpeskillingen till säljaren.

Förvärv av Lockarp

Den 24 november 2021 kommunicerade Doxa att man förvärvat samtliga aktier i Lockarp, ägare av den kommersiell fastigheten Malmö Domkraften 1. Fastigheten hyrs ut till restaurangkedjan KFC och genererar ett årligt driftnetto om drygt 2 MSEK. Förvärvet slutfördes den 30 november 2021.

Köpeskillingen i förvärvet erlades genom att Doxa emitterade 3 164 875 aktier till säljaren till en teckningskurs om 13,54 kronor per aktie. Teckningskursen för de nyemitterade aktierna i Doxa bestämdes genom en förhandling mellan Doxa och säljaren och motsvarar en rabatt om 7,4 procent mot den volymvägda genomsnittliga aktiekursen om 14,62 kronor för Dexas aktie på Nasdaq First North Growth Market under en period om 30 handelsdagar som avslutades handelsdagen före ingåendet av aktieöverlåtelseavtalet.

Förvärv av aktier i KlaraBo

I oktober kommunicerade Doxa att man förvärvat 2 557 000 aktier av serie B i fastighetsbolaget KlaraBo för totalt cirka 90 MSEK. Doxa äger efter förvärvet cirka 2,4 procent av antalet utestående aktier, motsvarande cirka 1 procent av antalet röster, i KlaraBo.

KlaraBo är ett fastighetsbolag som förvärvar, uppför, äger och förvaltar bostäder. Strategin är att i tillväxtregioner förvärva befintliga bostadsfastigheter liksom mark för nyproduktion. KlaraBo har planer på att genomföra en börsnotering i slutet av 2021 eller början av 2022.

Investeringen är ett komplement till Dexas pågående förvärv och innebär en breddning av bolagets portfölj av fastighetsrelaterade tillgångar.

²⁴ Slutlig värdering av respektive fastighet fastställs först vid tillträde.

VERKSAMHETSBEKRIVNING DOXA DENTAL AB

Vision

Bolagets vision är "Pioneer and leader of bioceramics in dental care".

Affärsidé

Doxa Dentals affärsidé är att utveckla, tillverka och kommersialisera egenutvecklade biokeramiska dentala produkter.

Affärsmodell

Doxa Dental är ett produktbolag som genom egenutveckling och i samarbete med strategiska samarbetspartners utvecklar biokompatibla och bioaktiva förbrukningsmaterial för dentalt bruk. Utifrån Bolagets teknikplattform Ceramir[®]. Produkterna kommersialiseras genom ett globalt distributionsnätverk. Bolaget arbetar, enligt egen bedömning, nära distributörer och har ett strategiskt private label-samarbetsavtal med Dentsply Sirona, där Doxas produkter når slutkonsumenterna, det vill säga tandläkare.

Doxa Dentals tillväxtstrategi bygger på att:

- Utveckla distributörsnätverket med fokus på den nordamerikanska marknaden, Japan och Europa, framför allt i Sverige och därefter i Tyskland
- Skapa samarbeten genom partnerskap med dentallaboratorier och krontillverkare för så kallad bundling och private label-samarbeten, det vill säga produkter som sampackas med andra produkter och säljs under kundernas egna varumärken
- Utveckling av fler biokeramiska dentalprodukter utifrån Ceramir-plattformen
- Industriella samarbeten av andra karaktärer utifrån Ceramir-teknologin

Utvecklingsarbetet bakom Ceramir-produktplattformen bygger på grundidén att material som används för att laga tänder ska vara så naturnära som möjligt och skapa harmoni i munhålan genom att ha fysikaliska och mekaniska egenskaper som ligger nära tandens.

Ceramir är därför designad med en kemisk uppbyggnad som liknar hydroxyapatit (tandens material) men med högre motståndskraft mot syraangrepp, förmåga till remineralisering, en process när saliv fyller på kalcium och fosfor som gör att tänderna förblir hårda, och förmåga att skapa naturliga kontaktzoner utan spänningar, varken termiska eller mekaniska. Ceramir-teknologin finns idag i fyra färdiga produkter med betydande marknadssynergier, enligt Bolagets bedömning.

- Ceramir[®] Crown&Bridge-resinfritt och bioaktivt dentalcement som remineraliserar tanden.
- Ceramir[®] Bioceramic Implant Cement- resinfrött, bioaktivt och vävnadsvänligt dentalcement som minskar risken för peri-implantit.
- Ceramir[®] Restore – första bioaktiva fyllnadsmaterialet av glasjionomer.
- Ceramir[®] Protect – bioaktiv pulpaöverkapning.

Intäktsmodell

Intäkterna från dentalverksamheten genereras av försäljning av Bolagets produkter till dentaldistributörer samt genom försäljning av private label produkter till Dentsply Sirona, världens största tillverkare av professionella tandläkarlösningar, som även ger Doxa rätt till royalties.

Produktutveckling

Bolagets tillväxtstrategi inom dentalverksamheten bygger, bland annat på att erbjuda marknaden en bredare portfölj av bioaktiva och biokompatibla produkter baserade på Ceramir-teknologin. Marknaden för bioaktiva dentalmaterial växer enligt Bolaget och inom ramen för Bolagets produktutveckling utvärderar Doxa Dental löpande strategiska samarbeten och produkter som kan kompletteras med Ceramir-teknologin. Idag har Bolaget en produkt som marknadsförs under tre varumärken mot två olika indikationer – Ceramir Crown & Bridge och Calibra Bio, Dentsply Sironas privat label, mot allmäntandläkare, och Ceramir Bioceramic Implant Cement mot tandläkare som huvudsakligen arbetar med implantatbehandlingar. Calibra Bio är Dentsply Sironas varumärke enligt private label-samarbetet.

Under 2020 lanserades två nya produkter; En pulpa-överkappning som är en alternativ behandling till rotfyllning för en skadad tand och ett tandfyllnadsmaterial. Båda är baserade på Doxa Dentals Ceramir-teknologi med en tydlig bioaktiv fördel, enligt Bolaget, jämfört med liknande produkter på marknaden. Dessa produkter efterfrågas av distributörer i framför allt USA och gör Bolaget mer intressant som samarbetspartner bland distribuörer enligt Bolaget.

Tillverkning

Bolaget har en egen tillverkningsanläggning i Uppsala för tillverkning av kalciumaluminat som är den huvudsakliga beståndsdel i Doxa Dentals produkter som bygger på Ceramir-teknologin. Dentalcementet Ceramir Crown & Bridge, Ceramir Bioceramic Implant Cement och Ceramir Restore består av kalciumaluminat, glasjonomer och vätska. Ceramir[®] Protect består av kalciumaluminat och ljushärdande resiner.

Kalciumaluminatet tillverkas av Doxa Dental medan vätskan och glasjonomerna köps från externa leverantörer. Även kapslarna köps från en extern leverantör, som fyller dem med Doxa Dentals keramiska material och vätskan. Samma leverantör packar kapslarna i en skyddande folie. Doxa Dental genomför den slutliga förpackningen av kapslarna. Produktionsprocessen genomgår löpande effektiviseringar. Baserat på de planerade försäljningsvolymerna för 2021 och 2022 bedömer Doxa Dental att Bolaget har tillräcklig produktionskapacitet.

Samarbeten

Doxa Dentals strategi bygger på att identifiera och skriva avtal med strategiska partners, välrenommerade nationella och globala distributörer på prioriterade marknader för försäljning av bolagets produkter samt medverka i olika utvecklingssamarbeten.

Idag har Doxa Dental avtal med etablerade dentaldistributörer i USA, Tyskland, Frankrike och de nordiska grannländerna samt i Japan och Singapore för försäljning av bolagets bioaktiva, vävnadsvänliga och lättanvända dentala under Doxas eget varumärke. Dessutom samarbetar Doxa Dental med akademiska institut för vidareutbildning av tandläkare.

Doxa Dental samarbetar även med krontillverkande dentallaboratorier för så kallad bundling och private label-samarbeten. Det innebär att produkter sampackas med andra produkter och att produkter säljs under kundernas egna varumärken. Idag har ett strategiskt icke-exklusivt och globalt private label-samarbetsavtal

med Dentsply Sirona som marknadsför och säljer Doxas produkter under varumärket Calibra Bio till sina kunder, tandläkarna. Då avtalet med Dentsply Sirona är icke-exklusivt möjliggör det private-labelsamarbete med andra aktörer och Doxa Dental för diskussioner med potentiella partners,

Dessutom har Doxa Dental utvecklingssamarbeten för att utveckla bolagets egen Ceramir-plattform och för att undersöka fler industriella möjligheter och applikationer för Ceramir-teknologin inom andra användningsområden.

Immateriella rättigheter

Sedan Doxa Dental bildades 1987 har företaget utvecklat en, enligt Bolaget, unik kompetens inom kemiskt bundna keramer. Det utgör grunden till Ceramir-teknologin. Sammantaget har fler än 70 artiklar om och med Ceramir-teknologin publicerats i vetenskapliga publikationer. Ceramir-teknologin är skyddad genom internationella patent med fokus på de största marknaderna globalt. Patenten omfattar grundläggande teknologi, tillverkningsprocesser, specifika material och egenskapsprofiler, samt specifika tillämpningar och produkter. Doxa Dental har en omfattande patentportfölj med totalt 22 huvudpatent varav 20 har godkännande i minst ett land. De flesta patenten har lämnats in under perioden 2005 till 2015 och har en giltighet på omkring 20 år. Uppföljande patent söks kontinuerligt.

Regulatoriskt godkännande och kvalitetssystem

Doxa Dentals produkt Ceramir Crown & Bridge QuikCap är registrerad i USA, Kanada, EU och Australien. Ceramir Crown & Bridge QuikMix är registrerad i EU, USA, Australien samt Japan. Ceramir Bioceramic Implant Cement QuikCap är registrerad i USA och EU. Produkterna Ceramir Restore och Ceramir Protect är registrerade i USA, och den senare är även godkänd för försäljning inom Europa genom CE-registrering. Vad avser Ceramir Restore pågår processen med CE-registrering, vilken bedöms kunna genomföras under 2022. Doxa Dentals kvalitetssystem är certifierat enligt ISO 13485:2016.

EGET KAPITAL, SKULDER OCH ANNAN FINANSIELL INFORMATION

Tabellerna i detta avsnitt redovisar Doxas kapitalstruktur och skuldsättning per den 30 september 2021. Se avsnittet ”Aktiekapital och ägarförhållanden” för ytterligare information angående Bolagets aktiekapital och aktier. Tabellerna nedan bör läsas tillsammans med avsnittet ”Proformaredovisning” och med Bolagets finansiella rapporter med tillhörande noter som finns införlivade i bolagsbeskrivningen genom hänvisning. För vidare information se avsnittet ”Handlingar införlivade genom hänvisning”.

Eget kapital och skulder

I tabellen Eget kapital och skulder sammanfattas Bolagets kapitalstruktur per den 30 september 2021. Eget kapital uppgick till 198,9 MSEK, varav aktiekapital uppgick till 82,9 SEK. Räntebärande skulder summerades till 0 SEK.

Eget kapital och skulder

MSEK

2021-09-30

| Kortfristiga räntebärande skulder | |
|--|--------------|
| Mot borgen | 0 |
| Mot säkerhet | 0 |
| Blancokrediter | 0 |
| Summa kortfristiga räntebärande skulder | 0 |
| Långfristiga räntebärande skulder | |
| Mot borgen | 0 |
| Mot säkerhet | 0 |
| Blancokrediter | 0 |
| Summa långfristiga räntebärande skulder | 0 |
| Eget kapital | |
| Aktiekapital | 82,9 |
| Övrigt tillskjutet kapital | 343,2 |
| Reserver | 14,2 |
| Balanserat resultat inklusive årets resultat | -241,4 |
| Summa eget kapital | 198,9 |
| Summa eget kapital och räntebärande skulder | 198,9 |

Nettoskuldsättning

I tabellen Nettoskuldsättning sammanfattas Bolagets nettoskuldsättning per den 30 september 2021. Tabellen inkluderar enbart räntebärande skulder. Likvida medel uppgick till 194,6 MSEK, kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 0 SEK och långfristiga räntebärande skulder uppgick till 0 SEK. Bolaget nettoskuldsättning uppgick därmed till -189,8 MSEK. En negativ nettoskuldsättning innebär att Bolaget har en nettokassa.

| <i>Nettoskuldsättning</i> | |
|---|------------|
| MSEK | 2021-09-30 |
| A. Kassa | 0 |
| B. Likvida medel | 194,6 |
| C. Lätt realiserbara värdepapper | 0 |
| D. Summa likviditet (A+B+C) | 194,6 |
| E. Kortfristiga räntebärande fordringar | 0 |
| F. Kortfristiga skulder till kreditinstitut | 0 |
| G. Kortfristig del av långfristiga skulder | 0 |
| H. Andra kortfristiga skulder | 4,8 |
| I. Kortfristig skuldsättning (F+G+H) | 4,8 |
| J. Netto kortfristig skuldsättning (I-E-D) | -189,8 |
| K. Långfristiga skulder till kreditinstitut | 0 |
| L. Emitterade obligationer | 0 |
| M. Andra långfristiga skulder | 0 |
| N. Långfristig skuldsättning (K+L+M) | 0 |
| O. Nettoskuldsättning (J+N) | -189,8 |

Rörelsekapitalutlåtande

Det är Bolagets bedömning att det befintliga rörelsekapitalet per dagen för Bolagsbeskrivningen är tillräckligt för att tillgodose Bolagets rörelsekapitalbehov den kommande tolv månadersperioden.

Betydande händelser efter den 30 september 2021

De i denna bolagsbeskrivning beskrivna Transaktionerna kommer att påverka Bolagets kapitalisering och nettoskuldsättning. Detta avsnitt bör läsas tillsammans med avsnittet ”Proformaredovisning”.

Lån

Doxa är skuldfritt per datum för bolagsbeskrivningen.

Finansiell historik

Doxas årsredovisningar för räkenskapsåren 2020 och 2019 samt delårsrapport för perioden januari – september 2021 införlivas genom hänvisning. För vidare information se avsnittet ”Handlingar införlivade genom hänvisning”. Doxas årsredovisningar för räkenskapsåren 2020 och 2019 har reviderats och revisionsberättelsen är fogad till årsredovisningarna. Delårsrapporten för perioden januari – september 2021 är inte reviderad. Årsredovisningarna och delårsrapporten har upprättats i enlighet med

årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Kommentarer till finansiell historik

Kommentarer till den finansiella utvecklingen införlivas genom hänvisning, i enlighet med följande:

Jämförelse mellan perioden januari – september 2021 och perioden januari – september 2020:

Se s. 3 i delårsrapporten för perioden januari – september 2021

Jämförelse mellan perioden januari – december 2020 och perioden januari – december 2019:

Se s. 2-3 i årsredovisningen för räkenskapsåret 2020.

PROFORMAREDOVISNING

Bolaget har upprättat en proformaredovisning för att illustrera hur Doxakoncernen skulle kunnat se ut per den 30 september 2021 om Transaktionerna och därmed riktade emissioner hade genomförts per den 30 september 2021 avseende balansräkningen och per den 1 januari 2021 avseende resultaträkningen. Förvärv av aktier i onoterade bolag har genomförts under en kort tidsperiod före upprättandet av proformaredovisningen varför det antagits att inga väsentliga värdeförändringar har skett. Vidare har värdet avseende Doxa Dental motsvara värdet på Doxa AB:s börsvärde per 2020-12-31.

En proformaredovisning har endast till syfte att illustrera effekterna av transaktioner som om transaktionerna hade utförts på ett tidigare datum. Den hypotetiska finansiella ställning eller det hypotetiska resultat som anges i proformaredovisningen kan skilja sig från Bolagets faktiska finansiella ställning eller resultat. Proformaredovisningen tjänar således inte till att beskriva Doxas faktiska finansiella ställning eller resultat och ska heller inte anses indikera vilka framtida resultat Doxakoncernen kommer att generera.

Proformainformationen bör läsas tillsammans med övrig information i bolagsbeskrivningen.

Grunder för proformaredovisningen och proformajusteringar

De finansiella rapporterna tar sin utgångspunkt i Doxas delårsbokslut för perioden 1 januari 2021 till 30 september 2021 vilka upprättats enligt ÅRL samt Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 K3.

Sammanställningen av den finansiella proformainformationen har upprättats med vägledning i de tillämpliga kriterierna som är angivna i den delegerade förordningen (EU) 2019/980. Bolaget har, av skäl som nämns nedan, bedömt att IFRS är det regelverk som ger den mest rättvisande bild generellt och mer specifikt det undantag som finns i IFRS 10 kring Investmentbolagsredovisning. Proformaredovisningen inkluderar därför även en IFRS-konvertering. Styrelsen gör vidare bedömningen att värdeförändringar på de proformerade innehaven i perioden 1 januari 2021 till 30 september 2021 vare sig nödvändigtvis behöver spegla den framtida utvecklingen eller utan stora svårigheter kan beräknas. Proformerad resultateffekt avser därför endast de transaktionskostnader som förvärven inneburit.

Utformningen av proformaredovisning

Styrelsen har bedömt att den redovisningsprincip som bäst speglar den framtida verksamheten är IFRS med tillämpning av undantaget i IFRS från upprättande av koncernredovisning och i stället redovisa innehav till verkligt värde oavsett vilken ägarandel som bolaget har.

Som följd av detta har Bolaget valt att i årsredovisningen 2021 byta redovisningsprincip från K3 till IFRS. Bolagets övergång till IFRS kan sammanfattas till avkonsolidering av dotterbolaget Doxa Dental AB med efterföljande omvärdering till verkligt värde.

Bolagets IFRS konvertering framgår av kolumn ”Avkonsolidering” i vilken balans- och resultatposter hänförliga till dotterbolaget Doxa Dental ersätts med moderbolagets innehav i aktier samt fordringar på samma bolag. Nästföljande kolumn ”IFRS justering” avser de IFRS justeringar som är nödvändiga, dessa kan sammanfattas till:

- Värdering av innehav i dotterbolag till verkligt värde
- Redovisning av IFRS 9 reservering av fordringar på dotterbolag
- Omklassificering av utlåning till dotterbolag till utlåning till portföljbolag

Sammanställningen av den finansiella proformabalansräkningen samt proformaresultaträkningen har upprättats med vägledning i de tillämpliga kriterierna som är angivna i den delegerade förordningen (EU) 2019/980.

Underlag

Proformainformationen för niomånadersperioden och den finansiella ställningen för Doxa har upprättats med utgångspunkt från konsoliderade finansiella rapporter för räkenskapsperioden som avslutades den 30 september 2021 vilka hämtats från Doxas delårsbokslut för perioden 1 januari 2021 till 30 september 2021 vilken upprättats enligt ÅRL samt Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 K3. Övrigt underlag som används är Doxas interna rapporter. Samtliga belopp är i svenska kronor.

Proformajusteringar

Som ovan beskrivs innehåller proformaredovisningen såväl IFRS-konvertering som proformajusteringar. Den främsta skillnaden mellan K3 och IFRS avser redovisning av dotterbolag till verkligt värde istället för sedvanlig konsolidering. Denna skillnad hanteras i nedanstående räkningar genom en avkonsolidering av dotterbolaget Doxa Dental AB och efterföljande redovisning av detta bolag till verkligt värde. Andra IFRS-justeringar är redovisning av kreditreserv enligt IFRS9 och optionsprogram.

Proformajusteringarna baseras på ledningens och styrelsens bästa bedömning av enskilda poster. Proformajusteringarna beskrivs i noterna till proformabalansräkningen samt proformaresultaträkningen.

Förvärv av aktier i onoterade bolag har genomförts under en kort tidsperiod före upprättandet av proformaredovisningen varför det antagits att inga väsentliga värdeförändringar har skett. Vidare har värdet avseende Doxa Dental motsvara värdet på Doxa AB:s börsvärde per 2020-12-31 med avdrag motsvarande vad en värdering av ett börsbolag utan verksamhet med motsvarande handelsplats och ägarstruktur skulle kunna innebära.

Om inget annat anges är proformajusteringarna återkommande.

Justerings avseende riktad nyemission genomförd i oktober 2021

Doxa genomförde en riktad kontantnyemission om 18 000 000 aktier à 12 kronor per aktie som till förde bolaget 213,6 Mkr efter emissionskostnader. Effekten på balansräkningen är att kassan ökade med 213,6 Mkr¹ och eget kapital med 213,6 Mkr². Ingen effekt på resultaträkningen.

Justerings avseende förvärv av aktier i Klarabo AB i november 2021

Doxa genomförde förvärv av 2 577 000 aktier i Klarabo för en köpeskilling om 88,1 Mkr. Effekten på balansräkningen är att Tillgångar värderade till verkligt värde ökar med 87,4 Mkr³, Likvida medel minskar med 87,4 Mkr¹. Resultaträkningen påverkas av courtagekostnader.

Justerings avseende förvärv av aktier i Lockarp som tillträdades den 30 november 2021, Fastighetsstaden och Sundsbron som förväntas tillträdas senast den 30 december 2021 samt aktierna i Malmö Arena som förväntas tillträdas senast den 28 februari 2022

Doxa har ingått bindande avtal om att tillträda aktierna i ovanstående bolag. Köpeskillingarna för aktierna uppgår sammanlagt till 927,0 Mkr. Köpeskillingarna betalas till 754,0 Mkr (genom utgivande av 73 660 000 aktier i Doxa) och 173 Mkr genom kontant betalning.

Effekten på balansräkningen är att Tillgångar till verkligt värde ökar med 927,0 Mkr³, Likvida medel minskar med 182,6 Mkr¹, Eget kapital ökar med 754,0 Mkr²). Resultaträkningen påverkas av transaktionskostnader om 8,7 Mkr.

Proformaresultaträkning

| | Koncern | Avkonsolidering | Moderbolag | IFRS konvertering | Investmentföretag | Justeringar | Proforma |
|--|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| | 2021-01-01 | 2021-01-01 | 2021-01-01 | 2021-01-01 | 2021-01-01 | 2021-01-01 | 2021-01-01 |
| | 2021-09-30 | 2021-09-30 | 2021-09-30 | 2021-09-30 | 2021-09-30 | 2021-09-30 | 2021-09-30 |
| | Not | | | | | | |
| Rörelsens intäkter | | | | | | | |
| Nettoomsättning inkl. övriga rörelseintäkter | 10 300 000 | -7 700 000 | 2 600 000 | 0 | 2 600 000 | 0 | 2 600 000 |
| Förändringar verkligt värde portföljbolag | | | 0 | -59 400 | -59 400 | 0 | -59 400 |
| Summa intäkter | 10 300 000 | -7 700 000 | 2 600 000 | -59 400 | 2 540 600 | 0 | 2 540 600 |
| Rörelsens kostnader | | | | | | | |
| Kostnad sålda varor | -3 000 000 | 3 000 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Reklam/marknadsföring | -2 500 000 | 2 400 000 | -100 000 | 0 | -100 000 | 0 | -100 000 |
| Personalkostnader | -9 200 000 | 4 800 000 | -4 400 000 | 0 | -4 400 000 | 0 | -4 400 000 |
| Arvoden, externa tjänster | -5 000 000 | 2 600 000 | -2 400 000 | 0 | -2 400 000 | -8 700 000 | -11 100 000 |
| Övriga kostnader | -3 600 000 | 2 400 000 | -1 200 000 | 0 | -1 200 000 | 0 | -1 200 000 |
| Summa rörelsekostnader | -23 300 000 | 15 200 000 | -8 100 000 | 0 | -8 100 000 | -8 700 000 | -16 800 000 |
| Resultat före avskrivningar | -13 000 000 | 7 500 000 | -5 500 000 | -59 400 | -5 559 400 | -8 700 000 | -14 259 400 |
| Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella tillgångar | -900 000 | 900 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Summa avskrivningar | -900 000 | 900 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Rörelseresultat | -13 900 000 | 8 400 000 | -5 500 000 | -59 400 | -5 559 400 | -8 700 000 | -14 259 400 |
| Ränteintäkter | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Räntekostnader bank | -100 000 | 100 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultat finansiella poster | -100 000 | 100 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultat efter finansiella poster | -14 000 000 | 8 500 000 | -5 500 000 | -59 400 | -5 559 400 | -8 700 000 | -14 259 400 |
| Skatt på periodens resultat | -100 000 | 100 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Periodens resultat | -14 100 000 | 8 600 000 | -5 500 000 | -59 400 | -5 559 400 | -8 700 000 | -14 259 400 |

Proformabalansräkning

| | Koncern | Avkonsolidering | Moderbolag | IFRS konvertering | Investmentföretag | Justeringar | Proforma | |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | 2021-09-30 | 2021-09-30 | 2021-09-30 | 2021-09-30 | 2021-09-30 | 2021-09-30 | 2021-09-30 | |
| TILLGÅNGAR | | | | | | | | |
| Aktiverade utgifter för utvecklingsarbeten | 2 800 000 | -2 800 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Summa immateriella anläggningstillgångar | 2 800 000 | -2 800 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Inventarier, verktyg och installationer | 100 000 | -100 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Summa materiella anläggningstillgångar | 100 000 | -100 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Aktier i dotterbolag | | 30 000 000 | 30 000 000 | -30 000 000 | 0 | 0 | 0 | |
| Fordringar hos koncernföretag | | 9 200 000 | 9 200 000 | -9 200 000 | 0 | 0 | 0 | |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | 0 | 39 200 000 | 39 200 000 | -39 200 000 | 0 | 0 | 0 | |
| Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde | 3 | | 0 | 110 178 057 | 110 178 057 | 1 015 556 927 | 1 125 734 984 | |
| Utlåning till portföljbolag | | | 0 | 13 140 600 | 13 140 600 | | 13 140 600 | |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | 0 | 39 200 000 | 39 200 000 | 84 118 657 | 123 318 657 | 1 015 556 927 | 1 138 875 584 | |
| Summa anläggningstillgångar | 2 900 000 | 36 300 000 | 39 200 000 | 84 118 657 | 123 318 657 | 1 015 556 927 | 1 138 875 584 | |
| Omsättningstillgångar | | | | | | | | |
| Varulager | 2 900 000 | -2 900 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Fordringar hos koncernföretag | | 4 000 000 | 4 000 000 | -4 000 000 | 0 | 0 | 0 | |
| Kortfristiga fordringar | 2 400 000 | -2 100 000 | 300 000 | 0 | 300 000 | 0 | 300 000 | |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 900 000 | -600 000 | 300 000 | 0 | 300 000 | 0 | 300 000 | |
| Summa omsättningstillgångar | 6 200 000 | -1 600 000 | 4 600 000 | -4 000 000 | 600 000 | 0 | 600 000 | |
| Kassa och bank | 1 | 194 600 000 | -2 200 000 | 192 400 000 | 0 | 192 400 000 | -56 341 968 | 136 058 032 |
| Summa kassa och bank | 194 600 000 | -2 200 000 | 192 400 000 | 0 | 192 400 000 | -56 341 968 | 136 058 032 | |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 203 700 000 | 32 500 000 | 236 200 000 | 80 118 657 | 316 318 657 | 959 214 959 | 1 275 533 616 | |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | | | | | | |
| Eget kapital | 2 | 198 900 000 | 34 800 000 | 233 700 000 | 80 118 657 | 313 818 657 | 958 014 959 | 1 271 833 616 |
| Skulder till kreditinstitut | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Skuld till portföljbolag | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Övriga skulder | | 1 200 000 | 1 200 000 | 0 | 1 200 000 | 0 | 1 200 000 | |
| Summa långfristiga skulder | 0 | 1 200 000 | 1 200 000 | 0 | 1 200 000 | 0 | 1 200 000 | |
| Kortfristiga skulder | | | | | | | | |
| Skuld derivatinstrument | 0 | | 0 | 0 | 0 | 1 200 000 | 1 200 000 | |
| Leverantörsskulder | 1 500 000 | -1 400 000 | 100 000 | 0 | 100 000 | 0 | 100 000 | |
| Övriga skulder | 100 000 | 0 | 100 000 | 0 | 100 000 | 0 | 100 000 | |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 3 200 000 | -2 100 000 | 1 100 000 | 0 | 1 100 000 | 0 | 1 100 000 | |
| Summa kortfristiga skulder | 4 800 000 | -3 500 000 | 1 300 000 | 0 | 1 300 000 | 1 200 000 | 2 500 000 | |
| SUMMA EGET KAPTIAL OCH SKULDER | 203 700 000 | 32 500 000 | 236 200 000 | 80 118 657 | 316 318 657 | 959 214 959 | 1 275 533 616 | |

REVISORS RAPPORT AVSEENDE PROFORMAREDOVISNING

OBEROENDE REVISORS BESTYRKANDERAPPORT OM SAMMANSTÄLLNING AV FINANSIELL PROFORMAINFORMATION I EN BOLAGSBESKRIVNING SÅSOM DE DEFINERAS AV NASDAQ STOCKHOLM

Rapport om sammanställning av finansiell proformainformation i en bolagsbeskrivning

Vi har slutfört vårt bestyrkandeuppdrag att rapportera om styrelsens i Doxa AB (publ) sammanställning av finansiell proformainformation för Doxa AB (publ). Den finansiella proformainformationen består av proformaresultaträkningen för 9-månadersperioden 2021-01-01 – 2021-09-30 samt proformabalansräkningen per 2020-09-30 som återfinns på sidorna 30-34 i den bolagsbeskrivning som är utfärdad av företaget. De tillämpliga kriterierna som är grunden utifrån vilken styrelsen i Doxa AB (publ) har sammanställt den finansiella proformainformationen är angivna på sidor 30-32 i bolagsbeskrivningen.

Den finansiella proformainformationen har sammanställts av styrelsen i Doxa AB (publ) för att illustrera effekten av den nyemission som genomförts 2021-10-28, de förvärv som har genomförts under fjärde kvartalet 2021 samt de förvärv som publicerats och där bindande avtal tecknats men som ännu inte genomförts. Dessa beskrivs på sidorna 22-23 i bolagsbeskrivningen på företagens finansiella resultat för perioden fram till 2021-09-30 samt företagens balansräkning per 2021-09-30 som om nyemission som genomförts 2021-10-28, de förvärv som har genomförts under fjärde kvartalet 2021 samt de förvärv som publicerats och där bindande avtal tecknats men som ännu inte genomförts hade ägt rum den 2021-01-01.

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 den 30 september 2021 om vilka ingen revisors rapport eller rapport om översiktlig granskning har publicerats.

Styrelsens ansvar för den finansiella proformainformationen

Styrelsen är ansvarig för sammanställningen av den finansiella proformainformationen i enlighet med grundernas beskrivs på sidorna 30-32 i bolagsbeskrivningen.

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 1 (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 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 de beskrivna grunderna.

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 använts vid sammanställningen av den finansiella proformainformationen.

Syftet med finansiell proformainformation i en bolagsbeskrivning 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 nyemissionen som genomförts 2021-10-28, de förvärv som har genomförts under fjärde kvartalet 2021 samt de förvärv som publicerats och där bindande avtal tecknats men som ännu inte genomförts vilka beskrivs på sidorna 22-23 i bolagsbeskrivningen hade blivit som de 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 såsom beskrivits på sidorna 30-32.

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 30-32 och dessa grunder överensstämmer med de redovisningsprinciper som avses att tillämpas av bolaget i kommande finansiella rapporter.

Malmö såsom framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Carl Fogelberg

Auktoriserad revisor

STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISOR

Styrelse

Doxas styrelse består av fem styrelseledamöter, inklusive styrelsens ordförande, utan suppleanter, vilka har valts för tiden intill slutet av årsstämman 2022. Tabellen nedan visar ledamöterna i styrelsen, när de först valdes in i styrelsen och om de är oberoende i förhållande till Bolaget, dess ledning och/eller större aktieägare.

| Namn | Befattning | Ledamot sedan | Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen | Oberoende i förhållande till Bolagets större ägare |
|------------------------------|-----------------|---------------|--|--|
| Greg Dingizian | Ordförande | 2021 | Ja | Nej |
| Per Ekelund | Styrelseledamot | 2021 | Ja | Ja |
| Ingrid Atteryd Heiman | Styrelseledamot | 2015 | Ja | Ja |
| Christian Lindgren | Styrelseledamot | 2019 | Ja | Nej |
| Jonas Ehinger | Styrelseledamot | 2020 | Ja | Ja |

Greg Dingizian

Född 1960. Styrelseordförande sedan 2021.

Greg har 35 års erfarenhet från fastighetsbranschen, bland annat som VD för GOTIC AB, HSB Malmö samt grundare av Victoria Park AB, Swedish Logistic Property AB och Adma Förvaltnings AB. Därtill har han bland annat varit VD 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 ha varit styrelseledamot i Doxa under 2016 och 2017.

Pågående uppdrag: Styrelseordförande i Adma Förvaltnings AB och dotterbolag, vice ordförande i Swedish Logistic Property AB.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: Styrelseuppdrag i dotterbolag till Swedish Logistic Property, styrelseledamot i Victoria Park AB, Dignitana AB, CableQuick AB.

Innehav i Bolaget: 5 000 000 aktier genom pensionsförsäkring samt 50 501 527 aktier via bolag (Adma Förvaltnings AB).

Per Ekelund

Född 1971. Styrelseledamot sedan 2021.

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

VD för Victoria Park AB och Hembla AB samt styrelseledamot i Rosengård Fastighets AB.

Pågående uppdrag: VD för Victoria Park AB och Hembla AB samt styrelseledamot i Rosengård Fastighets AB.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: Styrelseuppdrag i dotterbolag inom Victoria Park AB och Hembla AB.

Innehav i Bolaget: 2 500 000 aktier.

Ingrid Atteryd Heiman

Född 1958. Styrelseledamot sedan 2015.

Ingrid är utbildad civilekonom vid Lunds universitet, innehar en MBA vid Uppsala universitet och har genomgått Styrelseakademiens masterutbildning för ordförande. Ingrid har tidigare varit styrelseordförande för Doxa AB (publ) och ordförande, styrelseledamot och VD i flera andra publika

Life Sciencesföretag samt managementkonsult i Booz Allen (numera PWC).

Pågående uppdrag: Styrelseledamot i Redwood Pharma AB (publ), Pharmiva AB (publ), Amniotics AB (publ), CarpoNovum AB (publ).

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: Styrelseledamot i Dignitana AB, styrelseledamot i Herantis pharma plc, styrelseledamot i Radix Kompetens AB, styrelseordförande i Ellen AB.

Innehav i Bolaget: 20 000 aktier samt 200 000 köpoptioner utställda av Adma Förvaltnings AB.

Christian Lindgren

Född 1974. Styrelseledamot sedan 2019.

Christian har studerat ekonomi vid Handelshögskolan vid Göteborgs universitet. Christian har lång erfarenhet från roller som ekonomichef, han har bland annat suttit i ledningen för HSB Malmö och Sparbanken Syd.

Pågående uppdrag: VD för Adma Förvaltnings AB och styrelseledamot i Safeture AB, Dignitana AB och Kollektiva Innovations Studios AB samt flera uppdrag i dotterbolag till Adma Förvaltnings AB.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: Styrelseledamot i Ribino AB, Grosshold AB och Strömbergs Properties AB.

Innehav i Bolaget: 1 000 000 köpoptioner utställda av Adma Förvaltnings AB.

Jonas Ehinger

Född 1969. Styrelseledamot sedan 2020.

Jonas har en Master of Science i biokemi och molekylär biologi från Göteborgs universitet. Jonas har varit styrelseledamot i Osstell AB, VD i Mentice AB (publ) samt VD i Collectricon AB.

Pågående uppdrag: VD Osstell AB, styrelseordförande i Gapwaves AB (publ) och Insplorion AB (publ) samt styrelseledamot i Leading Light AB och Walsh Holding.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: Styrelseledamot i Parans Solar Lighting AB (publ).

Innehav i Bolaget: 300 000 aktier genom Walsh Holding AB.

Nuvarande ledande befattningshavare

Henrik Nedoh

Född 1976. VD sedan 2018.

Henrik har studerat Marketing Management DIHM vid IHM Business School. Henrik har mer än 20 års internationell erfarenhet. Mellan 2007 och 2018 arbetade Henrik på Nobel Biocare som bland annat globalt ansvarig för deras produktportfölj inom implantatsystem, Marknadschef för Asien, VD Australien och Nya Zeeland samt Regional Manager för Norden.

Övriga uppdrag: Inga andra pågående uppdrag av betydelse i förhållande till Bolaget.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: Regional Director Nordic i Nobel Biocare AB.

Innehav i Bolaget: 344 826 teckningsoptioner av serie 2018/2022 (A) och 344 826 personaloptioner av serie 2018/2022 (B).

Gerton Jönsson

Född 1971. CFO sedan 2021.

Gerton har studerat ADB-linjen vid Mälardalens högskola. Gerton har de senaste 15 åren arbetat som redovisningskonsult för både stora och internationella koncerner och för mindre bolag liknande Doxa.

Övriga uppdrag: Gerton är anställd som Senior Redovisningskonsult på ECIT Services AB.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: -

Innehav i Bolaget: Inget innehav.

Tillträdande ledande befattningshavare

Från och med början av 2022 fasas en ny ledning in i Doxa. Nuvarande VD Henrik Nedoh förblir VD i

Doxas dotterbolag Doxa Dental AB.

Victor Persson

Född 1984. Tillträder som VD 1 januari 2022.

Victor Persson 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 Nordics).

Pågående uppdrag: Styrelseledamot i flera bolag inom Sponda (Blackstone)

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: Styrelseledamot i flera bolag inom BlackRock Real Assets

Innehav i Bolaget: 2 500 000 teckningsoptioner av serie 2021/2024 och 2 000 000 köpoptioner utställda av Adma Förvaltnings AB.

Patrik Melin

Född 1977. Tillträder som CFO senast i mars 2022.

Patrik har erfarenhet som CFO från TePe Oral Hygiene Products samt Ingka Centres Europe (IKEA Group). Mångårig erfarenhet av ledande befattningar inom finans och även lång erfarenhet av internationellt styrelsearbete inom fastighetsbranschen. Patrik kommer att ingå i Doxas ledningsgrupp.

Pågående uppdrag: Flertalet positioner i styrelse och ledning i bolag inom TePe-gruppen.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: Flertalet positioner i styrelse och ledning i bolag inom Ikea Group.

Innehav i Bolaget: 300 000 aktier

Ersättning och andra förmåner till styrelsen och ledande befattningshavare

Ersättning till styrelseledamöter

Arvoden och andra ersättningar till styrelseledamöter beslutas av årsstämman. På Bolagets årsstämma 2021 fastställdes att styrelsearvode ska uppgå till 200 000 SEK till styrelseordförande samt 80 000 SEK vardera till övriga styrelseledamöter. Styrelseledamöterna har inte rätt till några förmåner efter att deras uppdrag som styrelseledamöter har upphört. Under räkenskapsåret 2020 utgick ersättningar till styrelsen enligt följande:

| Namn och befattning | Styrelsearvode | Konsultarvoden | Totalt |
|--|-----------------------|-----------------------|----------------|
| Ingrid Atteryd Heiman (styrelseledamot samt tidigare styrelseordförande) | 200 000 | 69 625 | 269 625 |
| Christian Lindgren (styrelseledamot) | 80 000 | 0 | 80 000 |
| Jonas Ehinger (styrelseledamot) | 80 000 | 0 | 80 000 |
| Pål Ryfors (tidigare styrelseledamot)* | 80 000 | 0 | 80 000 |
| Melker Nilsson (tidigare styrelseledamot)* | 80 000 | 0 | 80 000 |
| Ljubo Mrnjavac (tidigare styrelseledamot)* | 80 000 | 0 | 80 000 |
| Alexander Tasevski (tidigare styrelseledamot)** | 79 467 | 0 | 79 467 |
| Göran Urde (tidigare styrelseledamot)** | 79 467 | 0 | 79 467 |
| Totalt | 758 934 | 69 625 | 828 559 |

* Pål Ryfors, Melker Nilsson och Ljubo Mrnjavac avböjde omval i samband med årsstämman 2021.

** Alexander Tasevski och Göran Urde avböjde omval i samband med årsstämman 2020.

Ersättning till ledande befattningshavare

Beslut om nuvarande ersättningsnivåer och övriga anställningsvillkor för den verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare har fattats av styrelsen.

Henrik Nedoh är anställd som verkställande direktör i Doxa sedan den 15 oktober 2018. För detta arbete

erhöll Henrik Nedoh under räkenskapsåret 2020 totalt 1 716 361 SEK i ersättning från Bolaget, varav 1 304 562,24 SEK utgör fast lön och semestersättning, 121 688 SEK utgör rörlig ersättning med anledning av uppnådda mål relaterade till Bolagets omsättning och lansering av nya produkter och 289 167 SEK avser pensionsförmåner. Enligt villkoren för den överenskommelse som reglerar verkställande direktörens rörliga ersättning kan rörlig ersättning utgå när vissa mål uppnås, exempelvis relaterat till omsättning eller lansering av produkter.

Under räkenskapsåret 2020 uppbar medlemmarna av dåvarande företagsledningen sammanlagt 3 023 282 SEK i lön, samt 581 944 SEK i pensionsförmåner.

Bolaget har i övrigt inga avsatta eller upplupna belopp för pensioner eller liknande förmåner efter medlemmar i företagsledningens avträdande av uppdrag. Medlemmarna i företagsledningen för den aktuella perioden har därutöver inte mottagit någon ersättning från Bolaget.

Incitamentsprogram

Den extra bolagsstämman den 11 december 2018 beslutade att införa ett incitamentsprogram (**"Incitamentsprogrammet"**) för Bolagets verkställande direktör, Bolagets dåvarande COO och Bolagets dåvarande CFO (**"Deltagarna"**). Villkoren för programmet redovisas nedan:

Teckningsoptioner av serie 2018/2022 (A)

Inom ramen för Incitamentsprogrammet emitterades 714 826 teckningsoptioner av serie 2018/2022 (A) till marknadspris till Deltagarna i Incitamentsprogrammet. Varje teckningsoption av serie 2018/2022 (A) berättigar Deltagaren att teckna en aktie i Bolaget under perioden 1 januari 2022–31 december 2022 till en teckningskurs om 2,53 SEK (motsvarande 130 procent av det genomsnittliga volymviktade priset för Doxas aktie under perioden 27 november–10 december 2018). Teckningsoptionerna är föremål för sedvanliga omräkningsvillkor.

Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna uppgår utspädningen till cirka 0,4 procent.

Personaloptioner av serie 2018/2022 (B)

Inom ramen för Incitamentsprogrammet gavs även 714 826 personaloptioner ut till Deltagarna vederlagsfritt. Varje personaloption berättigar Deltagarna att teckna en aktie i Bolaget under perioden 1 januari 2022–31 december 2022 till en teckningskurs om 2,53 SEK (motsvarande 130 procent av det genomsnittliga volymviktade priset för Doxas aktie under perioden 27 november–10 december 2018) förutsatt att Deltagaren är fortsatt anställd inom koncernen vid tiden för utnyttjandet. Eftersom Bolagets dåvarande CFO och dåvarande COO sagt upp sina anställningar har dessas personaloptioner förfallit, varför det sammanlagt fanns 344 826 personaloptioner per 30 september 2021.

För att säkra leverans av aktier i personaloptionsprogrammet emitterade Bolaget också 714 826 vederlagsfria teckningsoptioner av serie 2018/2022 (B) till Bolagets dotterbolag Doxa Dental AB.

Personaloptionerna samt teckningsoptionerna av serie 2018/2022 (B) är föremål för sedvanliga omräkningsvillkor.

Vid fullt utnyttjande av personaloptionerna uppgår utspädningen till cirka 0,2 procent.

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 erbjuda att förvärva teckningsoptioner. Sista dag för förvärv av teckningsoptioner ska vara dagen före årsstämman 2022.

Varje teckningsoption av berättigar till 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 2,2 procent.

Köptioner utställda av Adma Förvaltnings AB

I samband med Incitamentsprogrammet 2018/2022 till Bolagets ledning ställde Adma Förvaltnings AB ut 600 000 köptioner till ledamöterna i Doxas styrelse. Sedan dess har 300 000 köptioner köpts tillbaka, varför antalet utestående köptioner av denna serie uppgår till 300 000 per dagen för Bolagsbeskrivningen. Köptionerna ger rätt att förvärva aktier i Doxa från Adma Förvaltnings AB på villkor som speglar villkoren i Incitamentsprogrammet. Köptionerna innebär ingen utspädning för Doxas aktieägare.

Under 2021 har Adma Förvaltnings AB ställt ut ytterligare 3 000 000 köptioner till styrelse och tillträdande ledning i Doxa. Köptionerna ger rätt att förvärva aktier i Doxa från Adma Förvaltnings AB på villkor som speglar villkoren för teckningsoptionerna av serie 2021/2024.

Revisor

Vid årsstämman 2021 valdes Öhrlings Price WaterhouseCoopers AB, med adress Torsgatan 21, 113 21 Stockholm, till Bolagets revisor. Huvudansvarig revisor är Carl Fogelberg som är auktoriserad revisor och medlem i FAR (branschorganisationen för auktoriserade revisorer). Sedan årsstämman 2020 och fram till och med årsstämman 2021 var Finnhammars Revisionsbyrå Aktiebolag, med adress Box 194, 194 23 Upplands Väsby, Bolagets revisor. Huvudansvarig revisor var Bengt Beergrehn som är auktoriserad revisor och medlem i FAR (branschorganisationen för auktoriserade revisorer).

Övriga upplysningar avseende styrelse och ledande befattningshavare

Ingen av ovanstående styrelseledamöter eller (nuvarande eller tillträdande) ledande befattningshavare har något familjeband till annan styrelseledamot eller ledande befattningshavare. Med undantag för de närståendetransaktioner och intressekonflikter som redogörs för i avsnittet ”Legala frågor och kompletterande information” föreligger det inga intressekonflikter eller potentiella intressekonflikter mellan styrelseledamöternas och ledande befattningshavarnas åtaganden gentemot Bolaget samt deras privata intressen och/eller andra åtaganden.

Ingen av ovanstående styrelseledamöter eller (nuvarande eller tillträdande) ledande befattningshavare har under de senaste fem åren 1) varit inblandad i någon konkurs, konkursförvaltning eller tvångslikvidation eller liknande förfarande, 2) varit föremål för anklagelser eller sanktioner avseende bedrägerirelaterade mål eller annan ekonomisk brottslighet eller 3) förbjudits av domstol att ingå som medlem av en emittents förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan eller från att ha ledande eller övergripande funktioner hos en emittent.

Styrelseordförande Greg Dingizian har blivit påförd skattetillägg för bostadsförmåner på bland annat Bali, i London och i Limhamn under åren 2012-2016 samt vinstutdelningar från ett bolag på Cypern. Skattetilläggen påfördes med anledning av en utlandsflytt, i samband med vilken Greg Dingizian gjorde

bedömningen att han inte längre var skatteskyldig i Sverige. Såväl skatten som de påförda skattetilläggen är nu fullt betalda.

AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Allmän information om aktierna

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. Aktiens ISIN-kod är SE0005624756 med kortnamn DOXA.

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 denominerade i SEK, är av samma klass och är utställda till innehavare.

Samtliga till aktien knutna rättigheter tillkommer den som är registrerad i den av Euroclear förda aktieboken. Samtliga aktier är emitterade och fullt betalda. Varje aktie berättigar till en (1) röst på Bolagets bolagsstämma. Varje röstberättigad aktieägare får vid bolagsstämma rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädda aktier. Aktieägare har normalt företrädesrätt till teckning av nya aktier, teckningsoptioner och konvertibla skuldebrev i enlighet med aktiebolagslagen, såvida inte bolagsstämman eller styrelsen med stöd av bolagsstämmans bemyndigande beslutar om avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Varje aktie ger lika rätt till andel av Bolagets tillgångar och vinst. Vid en eventuell likvidation av Bolaget har aktieägare rätt till andel av överskott i förhållande till det antal aktier som aktieägaren innehar. Inga begränsningar föreligger avseende aktiernas överlåtbarhet.

Bemyndiganden

Årsstämman 2021 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 vara begränsat till 30 procent av det vid var tidpunkt utestående antalet aktier i Bolaget.

Syftet med bemyndigandet är att öka Bolagets finansiella flexibilitet och styrelsens handlingsutrymme. 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.

Aktier och aktiekapital

Enligt Bolagets bolagsordning ska aktiekapitalet vara lägst 70 000 000 SEK och högst 280 000 000 SEK fördelat på lägst 140 000 000 och högst 560 000 000 aktier. Aktiekapitalet i Bolaget uppgick per dagen för Bolagsbeskrivningen till 93 470 387,5 SEK fördelat på totalt 186 940 775 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 0,5 SEK. Aktierna i Bolaget är av samma aktieslag, stamaktie och är utfärdade i enlighet med svensk rätt och är denominerade i SEK. Aktierna är fullt betalda och fritt överlåtbara.

Utdelning

Beslut om vinstutdelning fattas av bolagsstämman och utbetalning ombesörjs av Euroclear. Utdelning får endast ske med ett sådant belopp att det efter utdelningen finns full täckning för Bolagets bundna egna kapital och endast om utdelningen framstår som försvarlig med hänsyn till (i) de krav som verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet, samt (ii) Bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt (den s.k. försiktighetsregeln). Som huvudregel får aktieägarna inte besluta om utdelning av ett större belopp än vad styrelsen föreslagit eller godkänt. Rätt till utdelning tillkommer den som är registrerad som aktieägare i den av Euroclear förda aktieboken på den avstämningsdag för utdelning som beslutas av bolagsstämman. Utdelning utbetalas normalt som ett kontant belopp per aktie genom Euroclears försorg. Utdelning kan även ske i annan form än kontant utdelning (s.k. sakutdelning). Om aktieägare inte kan nås för mottagande av utdelning kvarstår aktieägarens fordran på Bolaget och begränsas endast genom allmänna regler för preskription. Fordran förfaller som huvudregel efter tio år. Vid preskription tillfaller hela beloppet Bolaget. Bolaget tillämpar inte några restriktioner eller särskilda förfaranden vad avser kontant utdelning till aktieägare bosatta utanför Sverige, med undantag för eventuella begränsningar som följer av bank- och clearingsystem sker utbetalning på samma sätt som för aktieägare bosatta i Sverige. Skattelagstiftningen i såväl Sverige som aktieägarens hemland kan påverka intäkterna från eventuell utdelning som utbetalas. För aktieägare som inte är skatterättsligt hemmahörande i Sverige utgår dock normalt svensk kupongskatt.

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.

Certified Adviser

Bolag vars aktier är upptagna till handel på Nasdaq First North Growth Market är skyldiga att utse en Certified Adviser som övervakar Bolagets efterlevnad av Nasdaq First North Growth Markets regelverk. Bolaget har utsett Redeye AB till Certified Adviser. Redeye AB äger inga aktier i Bolaget.

Aktiekapitalets utveckling

Nedanstående tabell visar utvecklingen av Bolagets aktiekapital sedan den 1 januari 2019.

| Registrerat | Förändring | Ökning av antal aktier | Totalt antal aktier | Förändring av aktiekapital | Totalt aktiekapital | Kvotvärde | Teckningskurs |
|--------------------|-------------------|-------------------------------|----------------------------|-----------------------------------|----------------------------|------------------|----------------------|
| 2020-11-20 | Nyemission | 6 987 550 | 62 887 950 | 3 493 775 | 31 443 975 | 0,5 | 2,10 |
| 2021-06-24 | Nyemission | 40 000 000 | 102 887 950 | 20 000 000 | 51 443 975 | 0,5 | 2 |
| 2021-08-02 | Nyemission | 62 887 950 | 165 775 900 | 31 443 975 | 82 887 950 | 0,5 | 2 |
| 2021-10-21 | Nyemission | 18 000 000 | 183 775 900 | 9 000 000 | 91 887 950 | 0,5 | 12 |
| 2021-12-07 | Nyemission | 3 164 875 | 186 940 775 | 1 582 437,5 | 93 470 387,5 | 0,5 | 13,54 |

Ägarstruktur

Nedan presenteras Doxas fem största aktieägare per den 30 november 2021 och därefter kända förändringar.

| Namn | 2021-11-30 | |
|--|---------------------|---------------|
| | Antal aktier | Andel |
| ADMA FÖRVALTNINGS AB (Greg Dingizian) | 50 501 527 | 27,5% |
| BERGENDAHL & SON AKTIEBOLAG | 19 000 000 | 10,3% |
| FUTUR PENSION (Marjan Dragicevic samt ytterligare 1 039 700 privat) | 13 997 551 | 7,6% |
| SKANDRENTING AB (Erik Selin) | 12 500 000 | 6,8% |
| FÖRSÄKRINGSAKTIEBOLAGET SKANDIA (varav Greg Dingizian 5 000 000 aktier) | 5 271 382 | 2,9% |
| SUMMA | 101 270 460 | 55,1% |
| ÖVRIGA | 82 505 440 | 44,9% |
| TOTAL | 183 775 900* | 100,0% |

* Per den 7 december 2021 uppgår antalet registrerade aktier till 186 940 775.

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 Nasdaq First North Growth Markets regelverk, de regler och rekommendationer som följer för företag vilkas aktier är upptagna till handel på Nasdaq First North Growth Market 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 Bolagsbeskrivningens framtagande inte tillämpas av bolag vars aktier är noterade på Nasdaq 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 Nasdaq 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 vardagar före stämman, dels anmäla sig hos Bolaget för Bolagsstyrning deltagande på bolagsstämman senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Aktieägare 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.

Styrelsen och dess arbete

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 fem ordinarie styrelseledamöter, vilka presenteras i avsnittet "Styrelse och ledande befattningshavare". 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 Koden, vilken inte är obligatorisk för Bolaget att tillämpa. Styrelsen har valt att inrätta både revisions- och ersättningsutskott. I revisionsutskottet ingår Christian Lindgren, Per Ekelund och Ingrid Atteryd Heiman. I ersättningsutskottet ingår Greg Dingizian, Jonas Ehinger och Christian Lindgren.

Verkställande direktören

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.

Revision

Revisorns roll är att granska Bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Revisor ska efter varje räkenskapsår lämna en revisionsberättelse till bolagsstämman. Vid ordinarie bolagsstämma den 11 juni 2021 valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB som revisionsbolag med den auktoriserade revisorn Carl Fogelberg som huvudansvarig revisor.

LEGALA FRÅGOR OCH KOMPLETTERANDE INFORMATION

Väsentliga avtal

Under de senaste tolv månaderna har följande väsentliga avtal ingåtts. För närmare information om avtalen och Transaktionerna, vänligen se avsnitt *Verksamhetsbeskrivning*.

Doxa förvärvade den 30 november 2021 Malmö Arena.

Doxa förvärvade den 25 november 2021 40 % av aktierna i Fastighetstaden.

Doxa förvärvade den 3 december 2021 samtliga aktier i Sundsbron.

Doxa förvärvade den 24 november 2021 samtliga aktier i Lockarp.

Doxa förvärvade den 28 oktober 2021 sammanlagt 2 557 000 aktier i KlaraBo.

Utöver vad som anges ovan har Bolaget inte ingått några avtal som ligger utanför Bolagets ordinarie verksamhet och som är av väsentlig betydelse för Bolaget.

Myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden

Doxa är inte, och har inte under de senaste tolv månaderna, varit föremål för några myndighetsförfaranden eller varit part i några rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden, inklusive icke avgjorda ärenden, som nyligen har haft eller skulle kunna få betydande effekter på Bolagets finansiella ställning eller lönsamhet. Bolagets styrelse känner inte heller till några omständigheter som skulle kunna leda till att något sådant myndighetsförfarande, rättsligt förfarande eller skiljeförfarande skulle kunna uppkomma.

Intressen och intressekonflikter

Medlemmar i företagsledningen och styrelseledamöter i Bolaget äger värdepapper i Doxa. Såvitt Bolaget känner till har ingen av dessa godtagit någon begränsning i sina möjligheter att avyttra sina innehav av värdepapper i Doxa under en viss tid. Det föreligger härutöver inte någon intressekonflikt inom förvaltnings-, lednings- och kontrollorgan eller hos andra medlemmar i Doxas företagsledning.

Transaktioner med närstående parter

Bolaget ingick 24 november 2020 ett låneavtal med Adma Förvaltnings AB genom vilken Adma Förvaltnings AB lånade ut 10 MSEK till Bolaget till en ränta motsvarande STIBOR 3 månader plus 600 bps. Lånet reglerades av Bolaget i augusti 2021.

Bolaget har utbetalt konsultarvode till styrelseledamoten och tidigare styrelseordföranden Ingrid Atteryd Heiman under 2020 till en summa uppgående till 69 625 SEK och under 2021 till en summa uppgående till 245 000 SEK för hennes arbete som konsult i Bolaget. Konsultersättning framgår av avsnittet Ersättning och andra förmåner till styrelsen och ledande befattningshavare.

Bolaget har utöver ovan inte genomfört några transaktioner med närstående parter från och med den 1 januari 2019 till och med dagen för Bolagsbeskrivningen.

Aktieägaravtal

Såvitt Bolagets styrelse känner till finns inga aktieägaravtal mellan Bolagets aktieägare som syftar till gemensamt inflytande över Bolaget. Bolagets styrelse känner inte heller till några avtal eller motsvarande överenskommelser 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.

HANDLINGAR INFÖRLIVADE GENOM HÄNVISNING

Investerare bör ta del av all den information som införlivas i Bolagsbeskrivningen genom hänvisning och informationen, till vilken hänvisning sker, ska läsas som en del av Bolagsbeskrivningen. Nedan angiven information som del av följande dokument ska anses införlivade i Bolagsbeskrivningen genom hänvisning. Kopior av Bolagsbeskrivningen och de handlingar som införlivats genom hänvisning kan erhållas från Bolagets webbplats, www.doxa.se, eller erhållas av Bolaget i pappersformat vid Bolagets huvudkontor med adress: Axel Johnssons gata 4-6, 754 50 Uppsala.

Förutom de årsredovisningar som är införlivade genom hänvisning i Bolagsbeskrivningen och proformaredovisningen i avsnittet Proformaredovisning har ingen information i Bolagsbeskrivningen granskats eller reviderats av revisor.

Observera att informationen på Bolagets eller tredje parts hemsida inte ingår i Bolagsbeskrivningen såvida inte denna information införlivas i Bolagsbeskrivningen genom hänvisning.

Doxa

Doxas årsredovisningar för räkenskapsåren 2020 och 2019 samt delårsrapport för perioden januari – september 2021 införlivas genom hänvisning och utgör en del av Bolagsbeskrivningen och ska läsas som en del därav. Doxas årsredovisningar för räkenskapsåren 2020 och 2019 har reviderats och revisionsberättelsen är fogad till årsredovisningarna. Delårsrapporten för perioden januari – september 2021 är inte reviderad. Årsredovisningarna och delårsrapporten har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

BOLAGSORDNING

§ 1

Bolagets företagsnamn är Doxa AB. Bolaget är publikt (publ).

§ 2

Styrelsen ska ha sitt säte i Malmö kommun.

§ 3

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att, direkt eller indirekt, bedriva utveckling, tillverkning, marknadsföring och försäljning av keramer inom bland annat det medicinska och odontologiska området, att förvalta fast och lös egendom samt att idka annan därmed förenlig verksamhet.

§ 4

Bolagets aktiekapital ska utgöra lägst 70 000 000 kronor och högst 280 000 000 kronor.

§ 5

Antalet aktier i bolaget ska vara lägst 140 000 000 och högst 560 000 000.

§ 6

Bolagets räkenskapsår ska vara 1 januari – 31 december.

§ 7

Styrelsen ska, till den del den utses av bolagsstämman, bestå av lägst tre och högst nio styrelseledamöter, med högst fyra styrelsesuppleanter. Styrelseledamöterna, och i förekommande fall styrelsesuppleanterna, väljs årligen på årsstämma för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

§ 8

Lägst en och högst två revisorer samt högst två revisorssuppleanter utses i förekommande fall på årsstämma. Till revisor samt, i förekommande fall, revisorssuppleant ska utses auktoriserad revisor eller registrerat revisionsbolag.

Styrelsen äger rätt att, för tiden längst intill slutet av nästa årsstämma, utse en eller flera särskilda revisorer för granskning av dels styrelsens redogörelse i samband med nyemissioner med bestämmelse om apport eller att aktie ska tecknas med kvittningsrätt eller eljest med villkor, dels fusionsplan. Till sådan särskild revisor ska utses auktoriserad revisor eller ett registrerat revisionsbolag.

§ 9

Kallelse till ordinarie bolagsstämma samt till extra bolagsstämma där fråga om ändring av bolagsordningen kommer att behandlas ska utfärdas tidigast sex och senast fyra veckor före stämman. Kallelse till annan extra bolagsstämma ska utfärdas tidigast sex och senast två veckor före stämman.

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom

att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Samtidigt som kallelse sker ska bolaget genom annonsering i Dagens Industri upplysa om att kallelse har skett.

§ 10

Aktieägare som vill delta i förhandlingarna på bolagsstämman ska anmäla detta till bolaget senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Denna dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman.

Aktieägare får vid bolagsstämman medföra ett eller två biträden, dock endast om aktieägaren anmält detta enligt föregående stycke.

§ 11

Vid årsstämma ska följande ärenden förekomma till behandling:

1. Val av ordförande vid bolagsstämman;
2. Upprättande och godkännande av röstlängd;
3. Godkännande av dagordningen;
4. Val av en eller två justeringsmän att underteckna protokollet;
5. Prövning av om bolagsstämman blivit behörigen sammankallad;
6. Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse samt, i förekommande fall, koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse;
7. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning samt, i förekommande fall, koncernresultaträkning och koncernbalansräkning;
8. Beslut om dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen;
9. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöter och verkställande direktör;
10. Fastställande av antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter och, i förekommande fall, antalet revisorer och revisorssuppleanter;
11. Fastställande av arvoden åt styrelsen och, i förekommande fall, revisorerna;
12. Val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter och, i förekommande fall, revisorer och revisorssuppleanter;
13. Annat ärende som ankommer på bolagsstämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

§ 12

Bolagsstämman ska hållas i Malmö.

§ 13

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

Fastställd på årsstämman den 11 juni 2021

ADRESSER

Emittent

Doxa AB (publ)

Besöksadress: Axel Johanssons gata 4-6, 754 50 Uppsala, Sweden

Telefon: +46 (0)18 478 20 00

E-post: info@doxa.se www.doxa.se

Certified Adviser

Redeye AB

Besöksadress: Mäster Samuelsgatan 42, 111 57 Stockholm

Telefon: +46 (0)8 545 013 30

E-post: info@redeye.se www.redeye.se

Legal rådgivare

Fredersen Advokatbyrå AB

Besöksadress: Lästmakargatan 18, 111 44 Stockholm

Telefon: +46 (0)40 10 97 90

E-post: info@fredersen.se www.fredersen.se

Central värdepappersförvarare

Euroclear Sweden AB

Besöksadress: Klarabergsviadukten 63, 111 64 Stockholm

Telefonnummer: +46 (0)8 402 90 00

E-post: customer.relations@euroclear.eu www.euroclear.com