

Kallelse till skriftligt beslutsförfarande för obligationer utgivna av REAL HOLDING I SVERIGE AB (publ)

Till Fordringshavarna i Real Holding i Sverige AB:s (publ), 556865–1680, ("Bolaget") obligationslån om SEK 300 000 000 daterat den 18 december 2015 med ISIN: SE0007280383 ("Obligationerna" / "Obligationslånet").

(För förklaring av begrepp med inledande versal som inte definieras nedan hänvisas till villkoren för Obligationerna ("Villkoren").)

Vi har skickat detta meddelande till direktregistrerade ägare och förvaltare av Obligationerna i skuldboken hos Euroclear per den 21 december 2018. Vi har inte skickat detta meddelande till förvaltarregistrerade innehavare av Obligationerna. Om du är förvaltare enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument eller om du på annat sätt innehar Obligationer för annans räkning, vänligen vidarebefordra detta meddelande till innehavaren snarast, se vidare nedan under **Rösträtt och Röstsedel och mall för intyg** för mer information.

Intertrust (Sweden) AB, org. nr 556625–5476, är utsedd till Agent för Fordringshavarna enligt Villkoren för Obligationerna.

Agenten påkallar på begäran av Bolaget ett skriftligt beslutsförfarande där Fordringshavarna kan godkänna eller avslå ett förslag från Bolaget om ändring av Villkoren. Förslaget beskrivs närmare under avsnitt A (*Förslaget*) nedan och hänvisas fortsättningsvis till som "**Förslaget**".

Senaste tidpunkten att rösta

Fordringshavarna kan delta i beslutsförfarandet genom att skicka bifogad röstsedel till Agenten. Agenten ska ha mottagit röstsedeln senast **kl. 12.00 den 11 mars 2019** via post, bud eller e-post (för adresser se nedan). Röster som mottas efter denna tidpunkt kommer lämnas utan avseende.

Rösträtt

För att kunna rösta för Obligationer i förfarandet måste man:

- den 21 december 2018 vara direktregistrerad som innehavare av Obligationerna på ett eget VP-konto (avstämningskonto) hos Euroclear Sweden AB, org. nr 556112–8074, eller
- uppvisa ett intyg om sitt innehav av Obligationerna per den 21 december 2018 från en förvaltare som är registrerad enligt lagen om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument.

Om en ägare som **håller sina Obligationer genom en förvaltare** inte själv skickar in en röstsedel (efter att ha fått ett intyg om sitt innehav från förvaltaren) kan förvaltaren enligt Villkoren rösta för Obligationerna.

Vissa förvaltare erbjuder tjänsten att de mottar instruktioner från sina kunder och röstar för deras räkning. Om du har en sådan förvaltare behöver du inte skicka in röstsedeln till Agenten själv och du behöver inget intyg från förvaltaren, utan det räcker att du instruerar förvaltaren och hanterar röstningsprocessen med förvaltaren.

Om du inte vet:

1. om du är direktregistrerad som ägare på ett eget VP-konto (vilket innebär att du kan rösta direkt utan något intyg från en förvaltare), eller
2. om du håller dina Obligationer genom en förvaltare, och
 - a) förvaltaren tillhandahåller tjänsten att rösta för din räkning (vilket innebär att du inte behöver skicka en egen röstsedel till Agenten utan kan hantera röstningsprocessen genom förvaltaren); eller
 - b) förvaltaren inte tillhandahåller tjänsten att rösta för din räkning (vilket innebär att du behöver ett intyg från förvaltaren för att kunna rösta),

rekommenderar vi att du kontaktar det värdepappersbolag som du använder för att få information och assistans.

Röstsedel och mall för intyg

En **röstsedel för Fordringshavare** finns bifogat i kallelsen. Röstsedeln ska användas av de som är direktregistrerade som ägare på ett VP-konto. Den kan även användas av de som håller sina Obligationer genom en förvaltare och där förvaltaren inte röstar för sina kunders räkning. De som håller sina Obligationer genom en förvaltare måste bifoga ett intyg om sitt innehav från förvaltaren för att kunna skicka in en egen röstsedel.

En mall som kan användas av **förvaltare** vid utställande av **intyg** för ägare som ska skicka in en egen röstsedel finns bifogad i kallelsen. I kallelsen finns också en mall för **svarstalong** som kan användas av **förvaltare** som röstar för sina kunders räkning. Kundernas namn behöver inte uppges.

A. Förslaget

1. Bakgrund

1.1 Bakgrunden till Förslaget

Obligationslånet uppgår nominellt till 65 MSEK. Obligationslånet förföll till slutbetalning den 21 december 2018 och Bolaget kunde då inte lösa Obligationslånet. Bolaget kallade till extra bolagsstämma som skulle hållas den 25 januari 2019 för att fatta ett antal beslut, bland annat avseende företrädesemission samt förvärv av en fastighetsportfölj och där även refinansiering av Obligationslånet var en del i detta paket. Den extra bolagsstämman ställdes in några dagar före stämman då det inte gick få ihop finansieringen av förvärvet.

Bolaget har i maj 2018 upptagit ett brygglån om totalt 33 MSEK ("**Brygglånet**"), i syfte att refinansiera lånet på fastigheten på Pottholmen, Karlskrona. Det tidigare kommunicerade frånträdet av fastigheten Pottholmen till Skanska har senarelagts till den 28 februari 2019 p.g.a. att Brygglånets långivares ("**Brygglånegivarna**") godkännande erfordras.

Bolaget har nu anlitat JOOL Markets AS för att bistå med en rekapitalisering av Bolaget i syfte att skapa en sundare finansiell struktur i Bolaget. Målsättningen med rekapitaliseringen är att uppnå en lägre belåningsgrad och snittränta än vad Bolaget har idag. På detta sätt kan ett positivt kassaflöde och en möjlighet för Bolaget att utvecklas på lång sikt skapas.

Under tiden fram till och med den 31 maj 2019 avser Bolaget att genomföra en rekapitalisering innefattande följande:

- Begäran om samtycke från Obligationslångivarna och Brygglånegivarna om total räntebetalnings- och amorteringsfrihet fram till och med 31 maj 2019 samt godkännande från Brygglångivarna till att frånträda fastigheten på Pottholmen, Karlskrona. Ränta kommer fortsätta att löpa, men kapitaliseras under perioden, dvs. ej betalas ut kontant.
- En företrädesemission om 50–60 MSEK. I företrädesemissionen kommer samtliga befintliga aktieägare att erbjudas teckna nya aktier av serie Stam B i Bolaget i förhållande till tidigare aktieinnehav i Bolaget. Målsättningen är att emissionen ska vara fullt garanterad genom teckningsåtaganden från befintliga aktieägare, kvittningsåtaganden från Obligations- och Brygglångivare, aktieägare samt åtaganden från andra investerare.
- Utredda möjligheterna att uppta ny finansiering genom att emittera en ny obligation.
- Erbjudna preferensaktieägarna att byta preferensaktier mot aktier av serie Stam B i Bolaget.

Bolagets styrelse arbetar med att ta fram detaljerade förslag avseende ovanstående punkter.

1.2 Bolagets resultat och ställning för räkenskapsåret 2019

Bolagets resultat och ställning framgår av delårsrapporten för kvartal 3, 2018 som finns på Bolagets hemsida www.realholding.se. Bokslutskommuniké för kvartal 4, 2018 kommer presenteras den 20 februari 2019.

1.3 Konsekvenser av att inte genomföra Förslaget

Om Förslaget inte genomförs och om Bolagets styrelse inte lyckas hitta någon annan väg att rekapitalisera Bolaget kommer Bolaget med största sannolikhet försättas i konkurs. Konkurs innebär att Bolagets verksamhet avvecklas, att samtliga Bolagets tillgångar säljs och att medlen från dessa försäljningar fördelas mellan Bolagets fordringshavare i enlighet med gällande svensk lag. Det finns stor risk att Bolagets tillgångar vid en forcerad försäljning säljs till värden som är väsentligt lägre än de värden som gäller enligt Bolagets redovisning som är upprättad i enlighet med IFRS i enlighet med gällande svensk lag.

1.4 Vägen framåt

Bolagets styrelses bedömning är att vägen framåt för Bolaget är att genomföra den rekapitaliseringsplan som framgår av punkt 1.1 ovan vilket bland annat innehåller beslut av Fordringshavarna i Obligationslånet i enlighet med punkt 2.1 nedan. Så snart detaljerade förslag avseende rekapitaliseringen är framtagna kommer Bolaget att återkomma med en ytterligare kallelse till skriftligt beslutsförfarande varigenom Fordringshavarna bland annat kommer att föreslås delta i en kvittningsemission. Förslaget enligt denna kallelse rör således endast amorterings- och räntebetalningsfrihet till och med den 31 maj 2019, vilket ger Bolaget nödvändig tid att arbeta fram detaljerna i rekapitaliseringsplanen.

Samtliga Fordringshavare uppmanas att noggrant granska detta dokument samt Förslaget till beslut enligt punkt 2.1 nedan. Om en Fordringshavare är osäker på innehållet och betydelsen av detta dokument och vilka åtgärder sådan Fordringshavare bör ta, uppmanas Fordringshavaren att anlita ett eget legalt eller finansiellt ombud för ändamålet. Bolaget kommer inte, och har ingen skyldighet att, uppdatera detta dokument.

2. Förslag till beslut

2.1 Beslutspunkt

I enlighet med information som tillhandahålls ovan begär Bolaget att Fordringshavarna antar följande beslut ("Beslutet"):

Att: räntan på Obligationslånet avseende perioden den 21 december 2018 till och med den 31 maj 2019 kapitaliseras under nämnda period och betalas inte ut kontant samt Återbetalningsdagen för Obligationslånet förskjuts till den 31 maj 2019.

2.2 Förutsättningar för Beslutet

- (a) Punkt 14.5 i Villkoren föreskriver att ändring av Obligationsvillkoren i enlighet med Beslutet kräver bifall av 67 % av det totala antalet Obligationer som är representerade på ett Fordringshavarmöte. För att det skriftliga

beslutsförfarandet ska anses behörigt att fatta beslut måste enligt punkt 14.8 i Villkoren 50 % av det Justerade Nominella beloppet ha avgett svar.

- (b) Enligt punkten 14.15 i Obligationsvillkoren är ett beslut som har fattats i behörig ordning genom ett skriftligt beslutsförfarande bindande för samtliga Fordringhavare, oavsett om dessa har deltagit i det skriftliga beslutsförfarandet samt oberoende av om och hur de har röstat.
- (c) Om den erforderliga majoriteten av totalt Justerat Nominellt Belopp har samtyckt till Beslutet genom det skriftliga beslutsförfarandet kommer Beslutet anses vara antaget, även om den föreskrivna tiden för svar vid det skriftliga beslutsförfarandet ännu inte har löpt ut. Observera att detta innebär att röstningsförfarandet kan avslutas innan föreskriven svarstid om erforderlig majoritet röstat för Beslutet.

Om Beslutet erhåller erforderlig majoritet kan ingen Fordringshavare framställa krav mot Bolaget med anledning av det genomröstade Beslutet.

3. Kommande händelser och förväntade datum

Händelse	Datum	Beskrivning
Kallelsedag	20 februari 2019	Kallelse till skriftligt beslutsförfarande skickas ut till Fordringshavarna.
Avstämningsdag	21 december 2018	Den dag då Fordringshavare måste vara registrerad som ägare av en Obligation för att kunna rösta vid det skriftliga beslutsförfarandet.
Sista dag för svar på skriftliga beslutsförfarandet	11 mars 2019, kl. 12:00	Sista dag då svar på det skriftliga beslutsförfarandet måste ha kommit Agenten till handa.

B. Omröstningsförfarande

Beslut tas genom att Agenten sammanräknar inkomna röster i enlighet med punkt 14 i Villkoren. Varje Fordringshavare har en röst per innehavd Obligation om vardera Nominellt Belopp som sådan Fordringshavare innehar.

Agenten kommer upprätta protokoll över beslutsförfarandet. Protokollet kommer finnas tillgängligt för Fordringshavarna hos Agenten och Bolaget.

Beslutet som fattas i förfarandet är bindande för varje Fordringshavare, oavsett hur Fordringshavaren har röstat och även om Fordringshavaren inte deltagit i omröstningen.

Beslut kan endast fattas avseende hela Beslutet i punkten 2.1 ovan och inte endast enskilda delar.

Röstning

Fordringshavare måste enligt punkt 14.3 i Villkoren rösta likadant för hela sitt innehav av Obligationer. Ombud och förvaltare som representerar olika ägare kan dock rösta olika för olika ägare.

Obligationer som innehas av Bolaget eller något annat Koncernbolag är inte röstberättigande.

Beslutsförhet

För beslutsförhet gällande ställningstagandet kring Beslutet, krävs att Fordringshavare som representerar femtio (50) procent av det Justerade Nominella Beloppet, avger svar.

Om beslutsförhet inte uppnåtts vid utgången av svarstiden ska förfarandet ajourneras till den dag som infaller den femte Bankdagen därefter. Vid det fortsatta förfarandet kan beslut fattas genom godkännande av minst 67 procent av det totala Justerade Nominella Beloppet mottagna röster i förfarandet av Fordringshavare som har rätt att rösta oavsett andelen Obligationer som presenteras.

Majoritetskrav

För beviljande av Beslutet, krävs godkännande av minst 67 procent av det totala Justerade Nominella Beloppets mottagna röster i förfarandet

Sista svarsdag och tid för deltagande

Agenten ska ha mottagit röster med post, bud eller e-post på adresserna nedan senast **kl. 12.00 den 11 mars 2019**. Röster som mottas därefter kommer lämnas utan avseende.

Adresser för röstning

Via post:
Intertrust (Sweden) AB
Att: Maria Landers
PO Box 162 85
103 25 Stockholm

Via bud:
Intertrust (Sweden) AB
Att: Maria Landers
Sveavägen 9, 10th floor
111 57 Stockholm

Via e-post: trustee@intertrustgroup.com

Frågor till Bolaget

Vid frågor till Bolaget gällande Förslaget, kontakta
Lars-Olof Olsten, CFO
Tel: +46 708 24 75 90
E-post: lars-olof.olsten@realfastigheter.se

Frågor till Agenten

Vid frågor till Agenten gällande Förslaget, kontakta
Beatrice Gustafsson, Intertrust (Sweden) AB
Tel: +46 70 141 10 82

Kristofer Nivenius, Intertrust (Sweden) AB (Semester 25/2 – 1/3 2019)
Tel: +46 70 688 19 10
E-post: trustee@intertrustgroup.com

DISCLAIMER

Ingenting i detta dokument ska anses utgöra en rådgivning till Fordringshavarna från Agenten. Fordringshavarna uppmanas att självständigt ta ställning till Förslaget och rösta därefter.

Stockholm, den 20 februari 2019

Intertrust (Sweden) AB

i egenskap av Agent

Röstsedel för fordringshavare

gällande skriftligt beslutsförfarande för vilket kallelse gavs den 20 februari 2019 för REAL HOLDING I SVERIGE AB:s (publ), 556865-1680, obligationslån om upp till 300,000,000 SEK, daterat den 18 december 2015 med ISIN: SE0007280383.

Bolaget har begärt att Fordringshavarna godkänner Bolagets Förslag i enlighet med kallelsen till det skriftliga beslutsförfarandet.

Fordringshavare: _____

Nominellt belopp: _____

Undertecknad Fordringshavare röstar: (sätt ett kryss i tillämplig ruta)

Beslut	Godkänner	Avslår	Avstår från att rösta
Godkänner Beslutet enligt vad som presenterats i punkt 2.1 till kallelsen till det skriftliga beslutsförfarandet.			

Namn-teckning

Namn-förtydligande:

Email: _____

Telefonnummer: _____

OBS: Svarstalongen ska undertecknas av behörig person.

Svarstalongen och eventuella behörighetshandlingar ska vara Agenten tillhanda senast **kl. 12.00 den 11 mars 2019**. Vänligen skicka samtliga handlingar till någon av adresserna i kallelsen.

Intyg från förvaltare¹

gällande skriftligt beslutsförfarande för vilket kallelse gavs den 20 februari 2019 för REAL HOLDING I SVERIGE AB:s (publ), 556865–1680, obligationslån om upp till 300,000,000 SEK, daterat den 18 december 2015 med ISIN: SE0007280383.

Innehavare: _____

Nominellt belopp: _____

Vi intygar härmed att vi den 21 december 2018 innehade Obligationer med ovan nämnt nominellt belopp för ovan nämnde innehavares räkning.

Datum: _____

Förvaltare: _____

Underskrift²: _____

Namnförtydligande: _____

Email: _____

Telefonnummer: _____

¹ Intyg behövs om Obligationerna hålls genom en förvaltare eller annan person för ägarens räkning och ägaren själv vill skicka in röstsedel.

² För förvaltare enligt lagen om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument krävs inte behörighetshandlingar.