

## KALLELSE TILL EXTRA BOLAGSSTÄMMA I REAL HOLDING I SVERIGE AB (PUBL)

Aktieägarna i Real Holding i Sverige AB (publ), org. nr. 556865-1680, kallas härmed till extra bolagsstämma fredagen den 25 januari 2019 klockan 10.00 UMA Workspace, Blekholmstorget 30 F i Stockholm.

### Registrering och anmälan

Aktieägare som önskar delta i bolagsstämman ska:

- dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken lördagen den 19 januari 2019. Eftersom avstämningsdagen infaller på en lördag måste aktieägare se till att vara införda i aktieboken fredagen den 18 januari 2019.
- dels anmäla sin avsikt att delta i bolagsstämman till bolaget senast måndagen den 21 januari 2019; per post: Real Holding i Sverige AB (publ), Box 5008, 102 41 Stockholm, per telefon: +46 (0)70 824 75 90 eller per e-post: lars-olof.olsten@realfastigheter.se

Vid anmälan ska aktieägare uppge namn, adress, telefonnummer dagtid, person- eller organisationsnummer och antal aktier som företräds. Aktieägare eller dennes ombud äger rätt att medtaga högst två biträden. Antalet biträden ska föränmäs på samma sätt som aktieägaren. Uppgifterna som lämnas vid anmälan kommer att databehandlas och användas endast för bolagsstämman.

### Förvaltarregistrerade aktier

De aktieägare som genom bank eller annan förvaltare låtit förvaltarregistrera sina aktier måste tillfälligt registrera aktierna i eget namn för att få delta i bolagsstämman. För att denna registrering ska vara införd i aktieboken fredagen den 18 januari 2019 måste aktieägare i god tid före denna dag begära att förvaltaren genomför sådan registrering.

### Ombud

De aktieägare som genom ombud önskar utnyttja sin rösträtt vid bolagsstämman ska till ombudet utfärda skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten bör insändas till ovanstående adress före bolagsstämman. Fullmaktsformulär finns tillgängligt att ladda ner via bolagets webbplats [www.realholding.se](http://www.realholding.se) samt sänds ut till de aktieägare som så begär och uppger sin postadress.

### Antal aktier och röster

Bolaget har vid tidpunkten för kallelsen 103 276 aktier av serie PREF 1 med ett röstvärde av 1, motsvarande 103 276 röster, 0 aktier av serie PREF 2, 3 525 000 aktier av serie STAM A med ett röstvärde av 10, motsvarande 35 250 000 röster och 232 488 233 aktier av serie STAM B med ett röstvärde av 3, motsvarande 697 464 699 röster. Således finns det totalt 236 116 509 aktier och totalt 732 817 975 röster i bolaget.

### Förslag till dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Upprättande och godkännande av röstlängd
4. Val av minst en justeringsman
5. Fråga huruvida stämman blivit behörigen sammankallad
6. Godkännande av dagordningen
7. Beslut om minskning av aktiekapitalet för avsättning till fritt eget kapital

8. Beslut om ändringar av bolagsordningen (gränserna för aktiekapitalet och antalet aktier)
9. Beslut om kvittningsemission
10. Beslut om företrädesemission
11. Beslut om emissionsbemyndigande
12. Beslut om ändring av bolagsordningen (införande av omvandlingsförbehåll)
13. Beslut om styrelseändring och styrelsearvode
14. Stämmans avslutande

### **Förslag till beslut**

#### **Punkt 7, Beslut om minskning av aktiekapitalet för avsättning till fritt eget kapital**

Styrelsen föreslår att stämman beslutar om minskning av bolagets aktiekapital enligt följande.

- a) Minskning av aktiekapitalet ska ske för avsättning till fritt eget kapital.
- b) Aktiekapitalet uppgår vid tidpunkten för styrelsens förslag till 27 153 398 kronor och 53,5 öre. Aktiekapitalet ska minskas med 3 541 747 kronor och 63,5 öre. Om de ärenden angående nedsättning av aktiekapitalet genom indragning av preferensaktier och riktad emission av stamaktier av serie B till innehavare av preferensaktier som beslutades på bolagsstämman den 26 oktober 2018 och som är föremål för registrering hos Bolagsverket har registrerats vid tidpunkten för den extra bolagsstämman beräknas bolagets aktiekapital uppgå till 27 451 289 kronor och 70,5 öre. Aktiekapitalet ska därvid minskas med 3 580 603 kronor och 0,5 öre. Aktiekapitalet ska således minskas med sådant belopp att kvotvärdet för bolagets aktier uppgår till 10 öre.
- c) Minskningen ska ske utan indragning av aktier vilket innebär att aktiernas kvotvärde minskas från 11,5 öre till 10 öre.
- d) Beslutet är villkorat av att stämman fattar beslut i enlighet med styrelsens förslag enligt punkt 8-10 i dagordningen.
- e) Verkställande direktören, eller den styrelsen utser, ska äga rätt att vidta de smärre ändringar av stämmans beslut som kan bli erforderliga i samband med registrering vid Bolagsverket och Euroclear Sweden AB.

#### **Punkt 8, beslut om ändringar av bolagsordningen (gränserna för aktiekapitalet och antalet aktier)**

För att möjliggöra kommande emissioner föreslår styrelsen att stämman beslutar om ändringar i bolagsordningen enligt följande.

##### Nuvarande lydelse punkt 4 – Aktiekapitalet

Aktiekapitalet skall utgöra lägst 13 570 000 och högst 54 280 000 kronor.

##### Nuvarande lydelse punkt 5 - Antal aktier

Antal aktier skall vara lägst 118 000 000 och högst 472 000 000 stycken.

##### Föreslagen lydelse punkt 4 – Aktiekapitalet

Aktiekapitalet skall utgöra lägst 88 000 000 kronor och högst 352 000 000 kronor.

##### Föreslagen lydelse punkt 5 - Antal aktier

Antal aktier skall vara lägst 880 000 000 och högst 3 520 000 000 stycken.

Beslutet är villkorat av att stämman fattar beslut i enlighet med styrelsens förslag enligt punkt 7, 9 och 10 i dagordningen.

Verkställande direktören, eller den styrelsen utser, ska äga rätt att vidta de smärre ändringar av stämmans beslut som kan bli erforderliga i samband med registrering vid Bolagsverket och Euroclear Sweden AB.

### **Punkt 9, beslut om kvittningsemission**

Såsom pressmeddelats separat har bolagets dotterbolag Galantus 56162 AB (under namnändring) och Galantus 56163 AB (under namnändring) ("Köparna") träffat avtal med West Sweden Property i Vara AB ("Säljaren") om förvärv av nio fastighetsbolag ("Fastighetsbolagen"). Fastighetsbolagen äger totalt 13 fastigheter i västra Sverige ("Fastigheterna"). Avtalet har träffats i syfte att förbättra värdeutvecklingen för bolagets ägare.

Fastigheterna utgör kommersiella hyresfastigheter, har en totalt uthyrningsbar yta om ca 78 000 kvm samt har ett marknadsvärde om ca 391 900 000 kronor.

Köpeskillingen för Fastighetsbolagen uppgår preliminärt till 218 700 000 kronor. Minst 60 miljoner kronor av köpeskillingen ska betalas genom att Köparna ställer ut reverser till Säljaren om motsvarande belopp. Bolaget (Real Holding i Sverige AB (publ)) har åtagit sig att överta betalningsansvaret för reverserna varvid Säljarens fordran enligt reverserna ska kvittas mot nyemitterade aktier i bolaget. Förvärvet av Fastighetsbolagen är bl.a. villkorat av att stämman beslutar om kvittningsemission.

Mot denna bakgrund föreslår styrelsen att bolagsstämman beslutar om en kvittningsemission enligt nedan.

Om kvittningsemissionen uppgår till 60 miljoner kronor kan Säljaren efter emissionen få högst ca 69 procent av aktierna och högst ca 68 procent av rösterna i bolaget.<sup>1</sup> Genomförandet av företrädesemissionen som föreslås enligt punkt 10 i dagordningen kommer dock medföra att Säljarens kapital- och röstandel i bolaget minskar.

Styrelsen föreslår att bolagsstämman beslutar om en kvittningsemission enligt följande.

- a) Emission ska ske av stamaktier av serie B till ett totalt belopp om minst 60 000 000 kronor. Antal aktier som ska emitteras samt den medförande aktiekapitalsökningen har dock ännu inte slutligt fastställts men kommer att fastställas och offentliggöras senast två veckor före stämman. Antalet aktier som ska emitteras kommer dock att uppgå till minst 521 739 130 stycken och aktiekapitalet kommer att öka med minst 52 173 913 kronor.
- b) Teckningskursen ska uppgå till 11,5 öre per aktie. Teckningskursen har fastställts mot bakgrund av förhandlingar.
- c) Rätt till teckning ska enbart tillkomma West Sweden Property i Vara AB.<sup>2</sup> Aktieägare ska således inte ha företrädesrätt till teckning av aktier. Skälet till avvikelsen från aktieägarnas

---

<sup>1</sup> Aktiemarknadsnämnden har beviljat West Sweden Property i Vara AB dispens från den budplikt som annars skulle föreligga enligt Kollegiets för svensk bolagsstyrning take-over regler för vissa handelsplattformar.

<sup>2</sup> I samband med att slutliga villkor för kvittningsemissionen offentliggörs enligt a) kommer det även att offentliggöras hur stor kapital- respektive röstandel West Sweden Property i Vara AB högst kan få genom tecknande av aktier i emissionen.

företrädesrätt är att betalning för aktierna ska ske genom kvittning av fordran. Teckning ska ske på separat teckningslista senast den 31 mars 2019. Betalning för aktierna genom kvittning av fordran ska ske senast den 31 mars 2019. Styrelsen ska äga rätt att förlänga tiden för teckning och betalning. Överteckning av antalet aktier får inte ske.

- d) Likvid för de nya aktierna ska erläggas genom kvittning av fordran.
- e) De nya aktierna som emitteras genom kvittningsemissionen medför rätt till vinstutdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter det att aktierna har registrerats hos Bolagsverket och förts in i bolagets aktiebok hos Euroclear Sweden AB.
- f) Kvittningsemissionen förutsätter antagande av ny bolagsordning.
- g) Beslutet är villkorat av att stämman fattar beslut i enlighet med styrelsens förslag enligt punkt 7, 8 och 10 i dagordningen.
- h) Verkställande direktören, eller den styrelsen utser, ska äga rätt att vidta de smärre ändringar av stämmans beslut som kan bli erforderliga i samband med registrering vid Bolagsverket och Euroclear Sweden AB.

#### **Punkt 10, beslut om företrädesemission**

Styrelsen föreslår att stämman beslutar om företrädesemission enligt följande.

- a) Företrädesemission ska ske av stamaktier av serie B till ett totalt belopp om ca 100 000 000 kronor. Beloppet är dock ännu inte slutligt fastställt.
- b) Teckningskursen är ännu inte fastställd men kommer att fastställas och offentliggöras senast två veckor före stämman. Därvid kommer fastställande och offentliggörande även ske av det antal aktier som ska emitteras, den medförande aktiekapitalökningen samt övriga villkor för emissionen som ännu inte fastställts.
- c) Teckning av aktier sker med stöd av teckningsrätter. Rätt att erhålla teckningsrätter att teckna nya aktier med företrädesrätt ska tillkomma den som på avstämningsdagen för företrädesemissionen är registrerad som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken och därvid tilldelas teckningsrätter i relation till sitt aktieinnehav per avstämningsdagen.
- d) Avstämningsdag för deltagande i emissionen är den 1 februari 2019.
- e) Om inte samtliga aktier tecknas med stöd av teckningsrätter ska tilldelning av resterande aktier inom ramen för företrädesemissionens högsta belopp ske:
  - (i) i *första hand* till de som också tecknat aktier med stöd av teckningsrätter, pro rata i förhållande till det antal teckningsrätter som var och en utnyttjat för teckning,
  - (ii) i *andra hand* till övriga som anmält intresse av att teckna aktier utan stöd av teckningsrätter, pro rata i förhållande till deras anmälda intresse, och
  - (iii) i *tredje hand* till de som lämnat garantiåtaganden i företrädesemissionen, pro rata i förhållande till ställda åtaganden.

I den mån tilldelning enligt ovan inte kan ske pro rata ska tilldelning ske genom lottning.

- f) Teckning av aktier med stöd av teckningsrätter ska ske genom kontant betalning under perioden från och med den 1 februari 2019 till och med den 15 februari 2019.

Teckning av aktier utan stöd av teckningsrätter ska ske på särskild teckningslista under samma tid som teckning med stöd av teckningsrätter ska ske. Betalning för tilldelade aktier som har tecknats utan stöd av teckningsrätter ska ske kontant inom tre bankdagar från det att tecknaren tillställts besked om tilldelning.

Styrelsen ska äga rätt att förlänga tecknings- och betalningstiden.

Styrelsen kan komma att medge kvittning med stöd av 13 kap. 41 § aktiebolagslagen.

- g) De nya aktierna som emitteras genom företrädesemissionen medför rätt till vinstutdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter det att aktierna har registrerats hos Bolagsverket och förts in i bolagets aktiebok hos Euroclear Sweden AB.
- h) Företrädesemissionen förutsätter antagande av ny bolagsordning.
- i) Beslutet är villkorat av att stämman fattar beslut i enlighet med styrelsens förslag enligt punkt 7-9 i dagordningen.
- j) Verkställande direktören, eller den styrelsen utser, ska äga rätt att vidta de smärre ändringar av stämmans beslut som kan bli erforderliga i samband med registrering vid Bolagsverket och Euroclear Sweden AB.

#### **Punkt 11, beslut om emissionsbemyndigande**

Styrelsen föreslår att stämman bemyndigar styrelsen att, inom ramen för vid var tid gällande bolagsordning, med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästkommande årsstämma besluta om emission av stamaktier av serie B. Emissionerna ska ske mot kontant betalning. Styrelsen ska dock ha rätt att medge kvittning med stöd av 13 kap. 41 § aktiebolagslagen.

Styrelsen ska kunna använda bemyndigandet för att tillgodose eventuell överteckning i företrädesemissionen enligt punkt 10 i dagordningen. Stamaktierna av serie B som emitteras med stöd av bemyndigandet ska emitteras till det teckningspris som tillämpas i företrädesemissionen enligt punkt 10 i dagordningen. Aktier får emitteras till ett teckningsbelopp om maximalt 50 000 000 kronor med stöd av bemyndigandet.

Beslutet är villkorat av att stämman fattar beslut i enlighet med styrelsens förslag enligt punkt 7-10 i dagordningen.

Verkställande direktören, eller den styrelsen utser, ska äga rätt att vidta de smärre ändringar av stämmans beslut som kan bli erforderliga i samband med registrering vid Bolagsverket och Euroclear Sweden AB.

Det noteras att emissionsbemyndigandet som beslutades vid årsstämman 2018 och som registrerades hos Bolagsverket den 16 maj 2018 fortsatt ska vara gällande.

#### **Punkt 12, beslut om ändring av bolagsordningen (införande av omvandlingsförbehåll)**

Styrelsen föreslår att ett omvandlingsförbehåll införs i bolagsordningen med följande lydelse:

#### Omvandlingsförbehåll

Stamaktier av serie A ska på begäran av ägare till sådana aktier omvandlas till stamaktier av serie B. Begäran om omvandling, som ska vara skriftlig och ange det antal stamaktier av serie A som ska omvandlas till stamaktier av serie B, ska göras hos styrelsen. Sådan begäran ska tillställas styrelsen och ha kommit styrelsen tillhanda under februari respektive augusti månad. Styrelsen ska genast anmäla omvandlingen till Bolagsverket för registrering i aktiebolagsregistret. Omvandlingen är verkställd när registrering skett och omvandlingen antecknats i avstämningsregistret.

#### **Punkt 13, beslut om styrelseändring och styrelsearvode**

Aktieägare har framställt begäran till styrelsen att ärende angående beslut om styrelseändring samt styrelsearvode ska behandlas vid stämman. Närmare information angående föreslaget beslut har ännu inte lämnats men kommer offentliggöras för det fall sådan information delges bolaget innan tidpunkten för stämman.

#### **Aktieägares frågerätt**

Aktieägare i bolaget har vid bolagsstämman, om styrelsen anser att det kan ske utan väsentlig skada för bolaget, rätt till upplysningar om förhållanden som kan inverka på bedömningen av ett ärende på dagordningen (dvs. den frågerätt som följer av 7 kap. 32 och 57 §§ aktiebolagslagen).

#### **Majoritetskrav**

För giltigt beslut av bolagsstämman enligt punkt 7, 8, 9, 11 och 12 i dagordningen fordras att beslutet biträds av aktieägare med minst två tredjedelar av såväl de avgivna rösterna som de vid stämman företrädde aktierna.

#### **Fullständiga förslag och tillgängliga handlingar**

Styrelsens fullständiga förslag enligt punkt 9-10 i dagordningen samt handlingar enligt aktiebolagslagen 13 kap. 6-8 §§ hålls tillgängliga hos bolaget senast från och med torsdag den 10 januari 2019 och skickas per post till aktieägare som så begär och uppger sin postadress. Styrelsens fullständiga förslag enligt punkt 9-10 i dagordningen kommer dessutom från nämnda tidpunkt finnas tillgängliga på bolagets webbplats [www.realholding.se](http://www.realholding.se).

Stockholm 21 december 2018

Real Holding i Sverige AB (publ)  
*Styrelsen*