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 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 22 januari 2020** 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.

Bakgrund

Obligationslånet, vilket nominellt uppgår till 65 000 000 SEK jämte ränta, förföll till slutbetalning den 21 december 2018. Bolaget kunde vid detta tillfälle inte återbetala Obligationslånet och under början av 2019 genomfördes ett omröstningsförfarande om beviljande av betalningsanstånd. Fordringshavarna medgav Bolaget anstånd med att återbetala Obligationslånet jämte ränta till den 31 maj 2019.

Den 27 mars 2019 ansökte Bolaget om företagsrekonstruktion vilket beviljades av Stockholms tingsrätt varvid advokat Lars Eric Gustafsson vid Hamilton Advokatbyrå utsågs till rekonstruktör. Per rekonstruktionsdagen uppgick den upplupna räntan till 3 246 403 SEK jämte det nämnda nominella kapitalbeloppet om 65 000 000 SEK. Företagsrekonstruktionen är alltjämt pågående och Bolaget har nyligen ansökt om förlängning till den 27 mars 2020.

Bolaget framlade en preliminär rekonstruktionsplan den 11 april 2019, i vilken Bolaget och rekonstruktören övergripande presenterade vilka rekonstruktionsåtgärder de ansåg nödvändiga att genomföra. Den 9 juli 2019 presenterade Bolaget tillsammans med rekonstruktören ett konkret förslag till underhandsuppgörelse som riktades till Bolagets större långivare, inkluderat Fordringshavarna, samt Bolagets preferensaktieägare. Förslaget var heltäckande och inkluderade propå om underhandsackord, nyemission, kvittningsemission, konverteringsemission, apportemission och betalningsanstånd av bl.a. Obligationslånet. Förslaget var villkorat av att samtliga parter skulle ansluta sig till förslaget. Eftersom bl.a. ni, Fordringshavarna, röstade nej till förslaget förföll det i helhet.

Bolaget och rekonstruktören har sedan dess arbetat intensivt med att möjliggöra ett nytt ackordsförslag, innebärandes bl.a. att återbetalning i närtid av Obligationslånet skulle säkerställas genom att Bolaget ingick låne- eller finansieringsavtal.

Tack vare framgångsrika finansieringsförhandlingar med en extern finansiär kunde Bolaget, den 20 december 2019, presentera ett ackordsförslag till Bolagets långivare, inbegripet Fordringshavarna och Obligationslånet. För Obligationens del innebär ackordsförslaget att Fordringshavarna erbjuds avskrivning av ränta samt en mindre del av kapitalbeloppet, 20%. Återbetalning av kvarvarande del, 80% av kapitalbeloppet, ska därefter verkställas senast den 31 mars 2020, dock med möjlighet till tidigare återbetalning.

Vidare offentliggjorde Bolaget och rekonstruktören den 20 december 2019 även ett utbytesförslag till Bolagets preferensaktieägare samt sin avsikt att genomföra ett antal emissioner inom snar framtid.

Av denna anledning tillställs ni, i egenskap av Fordringshavare, härmed ett förslag till ändring av Villkoren i enlighet med ovan, dvs. förslag till avskrivning av upplupen räntan på Obligationslånet samt avskrivning av 20% av det nominella kapitalbeloppet av Obligationslånet, motsvarande 13 000 000 av 65 000 000 SEK. Vidare inkluderas en förfrågan om senareläggning av Återbetalningsdagen för resterande nominella kapitalbelopp, dvs. 52 000 000 SEK, till senast den 31 mars 2020. Ackordsförslaget tillsammans med en ackordsbouppteckning framgår i helhet av Bilaga 1.

I syfte att tillvarata Fordringshavarnas intressen och rättigheter kommer giltigheten av ett eventuellt medgivande till denna samtyckesbegäran av Fordringshavarna att vara villkorat av att Bolaget (a) kallar till och håller bolagsstämma under vilken de avsedda emissionerna godkänns

av stämman; och (b) deponerar hela ackordslikviden, avsedd för återbetalning av Obligationslånets kvarvarande kapitalbelopp om 80%, dvs. 52 000 000 SEK, på ett konto pantsatt till Agenten för detta ändamål, eller agerar på annat sätt vilket säkerställer Obligationslånets rätt och som har godtagits av Agenten.

För det fall samtycke till denna begäran inte erhålls av er, Fordringshavarna, samt Bolagets övriga fordringsägare samt preferensaktieägare, vilka erhållit separata förslag den 20 december 2019, kommer Bolaget att pröva ett offentligt ackord, likvideras eller försättas i konkurs. Detta bedöms av Bolaget innebära ett väsentligt sämre utfall för samtliga parter, inkluderat Fordringshavarna. Vidare skulle detta innebära en stor tidsutdräkt, särskilt vid likvidation eller konkurs, i jämförelse med detta förslag, för när eventuell återbetalning kan antas erhållas.

Förslaget och av Bolaget efterfrågade samtycken innebär i detalj följande:

a) Fordringshavarnas samtycke till avskrivning av den upplupna räntan på Obligationslånet fram till Återbetalningsdagen (räntan per rekonstruktionsdagen den 27 mars 2019 uppgick till 3 246 403 SEK);

b) Fordringshavarnas samtycke till att nedskriva 20 % av den nominella kapitaldelen av Obligationslånet, dvs. 13 000 000 av 65 000 000 SEK; och

c) Senareläggning av återbetalningsdagen till senast den 31 mars 2020, med möjlighet att verkställa återbetalning tidigare, varvid Fordringshavarna, i samband med att Bolaget fullgör samtliga sina åtaganden enligt Villkoren inkluderat återbetalning av Obligationslånet, åtar sig att släppa Säkerheterna varefter parternas mellanhavanden ska anses vara slutligt reglerade.

Såsom säkerhet för Obligationslånet har Bolaget pantsatt Säkerheterna, vilka i huvudsak utgörs av aktiepanter. Tack vare Säkerheterna erbjuds Fordringshavarna en lägre andel avskrivning av kapitalfordringarna än vad övriga långivare, med undantag för ett brygglån, behöver samtycka till. Övriga långivare behöver acceptera en avskrivning om ca 50% av sina kapitalfordringar. För det fall Bolaget försätts i konkurs eller likvideras, vilket kan bli utfallet om detta ackordsförslag inte antas av Fordringshavarna, eller om övriga långivare samt preferensaktieägare inte antar de förslag som Bolaget presenterat för dem, bedömer Bolaget att säkerheternas värde med största sannolikhet kommer inbringa ett väsentligt lägre belopp än Obligationen.

Bolagets resultat och ställning för räkenskapsåret 2019

Bolagets resultat och ställning framgår av delårsrapporten för kvartal 3, 2019 som finns på Bolagets hemsida www.realholding.se.

Konsekvenser av att inte genomföra Förslaget

I det fall tillräcklig anslutning för detta ackordsförslag inte kommer till stånd återstår sannolikt att istället pröva ett offentligt ackord inom ramen för företagsrekonstruktionen varvid det råder osäkerhet kring koncernens möjlighet att refinansiera sina övriga lån samt möjligheten att återbetala Obligationen. Därmed bedöms risken för att Bolaget försätts i konkurs eller likvideras som icke obetydlig. En konkurs eller likvidation skulle innebära en värdeförstörning för samtliga parter, inkluderat Fordringshavarna.

Samtliga Fordringshavare uppmanas att noggrant granska detta dokument samt bilagor samt förslag till beslut enligt 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.

Förslag till beslut

Beslutspunkt

I enlighet med ovan samt det bifogade förslaget begär Bolaget att Fordringshavarna antar följande beslut (”**Beslutet**”):

Att:

(i) Obligationslånet skrivs ned med ett belopp som motsvarar den upplupna räntan per Återbetalningsdagen;

(ii) 20% av den nominella kapitaldelen av Obligationslånet, dvs. 13 000 000 av 65 000 000 SEK, ska avskrivas, och

(iii) Återbetalningsdagen senareläggs till senast den 31 mars 2020 med möjlighet till tidigare återbetalning varvid Fordringshavarna, i samband med att Bolaget fullgör samtliga sina åtaganden enligt Villkoren inkluderat återbetalning av Obligationslånet, åtar sig att släppa Säkerheterna varefter parternas mellanhavanden ska anses vara slutligt reglerade.

Villkor för giltigheten av ett eventuellt samtycke av Fordringshavarna

Om Fordringshavarna antar förslagen enligt (i) till (iii) i ovan stycke ska giltigheten av ett sådant medgivande att vara villkorat av att:

(A) Bolaget håller bolagsstämma under vilken följande emissioner godkänns av stämman: (i) företrädesemission om ca 35 000 000 SEK, (ii) kvittningsemissioner i syfte att verkställa övriga delar av ackordsförslaget och utbyteserbjudandet till Bolagets preferensaktieägare, (iii) apportemission av en fastighet, och (iv) emission av konvertibler, preliminärt om ca 20 000 000 SEK. Närmare information om de avsedda emissionerna framgår av pressmeddelande från Bolaget den 20 december 2019 och ytterligare information kommer att offentliggöras i samband med kallelse till bolagsstämma under januari eller februari 2020.

(B) Bolaget deponerar hela ackordslikviden, avsedd för återbetalning av Obligationslånets kvarvarande kapitalbelopp om 80 %, dvs. ca 52 000 000 SEK, till ett konto pantsatt till Agenten för detta ändamål, eller agerar på annat sätt vilket säkerställer Fordringshavarnas rätt och som har godtagits av Agenten

Förutsättningar för Beslutet

(a) Punkt 14.5 i Villkoren föreskriver att nedsättning av Nominellt Belopp i enlighet med Beslutet kräver bifall av åtminstone 67 % av det totala antalet Obligationer vars innehavare avger svar. 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.

Kommande händelser och förväntade datum

Händelse	Datum	Beskrivning
Kallelsedag	2 januari 2020	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	22 januari 2020, kl. 12:00	Sista dag då svar på det skriftliga beslutsförfarandet måste ha kommit Agenten till handa.

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 enligt förslaget 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 genom erhållna svar vid utgången av svarstiden ska svarstiden förlängas till den dag som infaller den femte Bankdagen därefter.

Vid det fortsatta förfarandet kan beslut fattas av Fordringshavare som har rätt att rösta, genom godkännande av minst 67 procent av det totala antalet mottagna röster i förfarandet av Fordringshavare som har rätt att rösta, oavsett andelen Obligationer som representeras.

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 22 januari 2020**. Röster som mottas därefter kommer lämnas utan avseende.

Adresser för röstning

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

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

Via e-post: trustee@intertrustgroup.com

Frågor till Bolaget
Vid frågor till Bolaget gällande Förslaget, kontakta
Kent Söderberg, VD
Tel: +46 70 522 86 46
E-post: kent.soderberg@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
Tel: +46 70 688 19 10 (semester till 9:e januari 2020)
E-post: trustee@intertrustgroup.com

DISCLAIMER

Ingenting i denna kallelse till skriftligt beslutsförfarande ska anses utgöra en rådgivning, värdering eller rekommendation till Fordringshavarna från Agenten. Agenten har inte gått igenom eller värderat den här kallelsen (eller effekterna av att godkännande från Fordringshavarna skulle ges) från ett legalt eller kommersiellt perspektiv och Agenten frånsäger sig uttryckligen allt ansvar i förhållande till innehållet i den här kallelsen. Fordringshavarna uppmanas att självständigt ta ställning till Förslaget och rösta därefter.

Stockholm, den 2 januari 2020

Intertrust (Sweden) AB

i egenskap av Agent

Röstsedel för fordringshavare

gällande skriftligt beslutsförfarande för vilket kallelse gavs den 2 januari 2020 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 i enlighet med definition och redogörelse i kallelsen till det skriftliga beslutsförfarandet.			

Namnteckning

_____

Namnförtydligande:

Email: _____

Telefonnummer: _____

OBS: Svarstalongen ska undertecknas av behörig person.

Svarstalongen och eventuella behörighetshandlingar ska vara Agenten tillhanda senast **kl. 12.00 den 22 januari 2020**. Vänligen skicka samtliga handlingar till någon av adresserna i kallelsen.

Intyg från förvaltare[1]

gällande skriftligt beslutsförfarande för vilket kallelse gavs den 2 januari 2020 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: _____

Underskrift[2]: _____

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.