

## Notice of written procedure for bonds issued by SBT Properties AB (publ)

To the holders of the SEK 67,000,000 (or its equivalent in NOK and EUR) Senior Secured Fixed Rate Bonds 2018/2021 with ISIN: EUR BONDS: SE0011256304, NOK BONDS: NO0010823628 and SEK BONDS SE0011256296 (the "Bonds") first issued by SBT Properties AB (publ) (the "Issuer") on 29 May 2018.

*Capitalized terms not otherwise defined in this notice shall have the meaning given to them in the terms and conditions relating to the Bonds (the "Terms and Conditions").*

This notice has been sent by Intertrust (Sweden) AB (the "Agent") to direct registered owners and registered authorised nominees (*förvaltare*) of the Bonds recorded as of 28 May 2021 on a Securities Account with Verdipapirscentralen ASA and in the debt ledger produced by Euroclear Sweden. If you are an authorised nominee under the Norwegian Securities Register Act of 2002 no.64 (NW. Verdipapirregisterloven) or the Swedish Financial Instruments Accounts Act or if you otherwise are holding Bonds on behalf of someone else on a Securities Account, please forward this notice to the holder you represent as soon as possible. See "Voting rights" in Section B (*Decision procedure*) for further information.

On behalf of and as requested by the Issuer, the Agent, acting in its capacity as Agent for the Bondholders under the Terms and Conditions, hereby initiates a written procedure (the "**Written Procedure**"), whereby the Bondholders can approve or reject a Request (as defined below) from the Issuer regarding a set-off of Bonds against subscription of preference shares issued in the Issuer (as further described below). The Request by the Issuer and the background thereto is described in Section A (*Background and Request*).

Further background and risk factors relating to the Group and the Proposal (as defined below) can be found in the investor presentation which is published on the Group's website at [www.sbt.se](http://www.sbt.se). All Bondholders are strongly encouraged to review and consider the warnings set out therein.

### **NO DUE DILIGENCE CARRIED OUT IN CONNECTION WITH THIS WRITTEN PROCEDURE**

Please note that no due diligence whatsoever (legal, financial, tax, environment or otherwise) has been carried out by the Agent or any of its advisors or any other person for the purposes of the Written Procedure or with respect to the Issuer or its assets, other than a limited review of the new proposed articles of association of the Issuer and a shareholders' agreement relating thereto.

### **LIMITATION OF LIABILITY OF THE AGENT**

The Request is presented to the Bondholders by the Agent on behalf of the Issuer, without any evaluation, advice or recommendations from the Agent to the Bondholders whatsoever. The Agent has not assessed the Request (and its effects, should it be adopted) from a legal, commercial, financial or other perspective and the Agent expressly disclaims any liability whatsoever related to the content of this notice and the Request (and its effects, should it be adopted). The Agent has assumed that documentation and other evidence (if any) delivered to it pursuant the Request is accurate, correct and complete and the Agent has not verified the contents of any such documentation. The Bondholders are recommended to seek their own professional advice in order to independently evaluate whether the Request (and its effects) is acceptable or not. Neither the Agent, nor any of its advisors has carried out any due diligence in connection with the Request and no party can guarantee any satisfactory outcome of the Request set out herein.

## **ALL BONDHOLDERS ARE STRONGLY ENCOURAGED TO REVIEW AND CONSIDER THE REQUEST**

Before making a decision, each Bondholder is advised to carefully review the content of this document and the Request set out in Paragraph 2 of Section A (*Background and Request*) below and the limitation of liability provision set out above. If a Bondholder is uncertain as to the content and significance of this document and the measures the Bondholder should take, the Bondholder is advised to consult its own legal, tax or financial adviser for this purpose. The Agent will not, and is under no obligation to, update this document.

## **PARTICIPATION IN THE WRITTEN PROCEDURE**

Bondholders may participate in the Written Procedure by completing and sending the voting form attached below to the Agent. The Agent must **receive the voting form no later than by 12.00 (CET) on 16 June 2021** by mail, via courier or e-mail to the addresses indicated below. Votes received thereafter will be disregarded. Please note that the Written Procedure may expire early if the requisite majority consents of the total Adjusted Nominal Amount have been received before 16 June 2021.

**To be eligible to participate in the Written Procedure a person must fulfil the formal criteria for being a Bondholder on 28 May 2021 (the "Record Date").** This means that the person must be registered on a Securities Account with Verdipapirscentralen ASA or Euroclear Sweden as a direct registered owner (*direktregistrerad ägare*) or authorised nominee (*förvaltare*) with respect to one or several Bonds.

If you have an interest in a Bond but are not registered as a direct registered owner or authorised nominee on a Securities Account, you need to obtain a power of attorney or other proof of authorisation from the person who fulfils the formal criteria for being a Bondholder on the Record Date, to be able to participate. An alternative may be to ask the person that is registered as a Bondholder and holds the Bonds on your behalf to vote in its own name as instructed by you. For further information on voting, please see under *Voting rights* in Section B (*Decision procedure*).

Please contact the securities firm you hold your Bonds through if you do not know how your Bonds are registered or if you need authorisation or other assistance to participate.

### **Important Dates**

*Record Date (for voting):* **28 May 2021**

*Last time and day to vote:* **12.00 CET on 16 June 2021**

## A. Background and Request

### 1. BACKGROUND

SBT Properties AB (publ) (the "**Issuer**", and together with its subsidiaries the "**Group**") is a subsidiary of Skärgårdens Byggt teknik i Göteborg AB, a real estate group founded in 2003 by Robert Carlsson.

#### Overview of the initial projects

In May 2018, the Issuer issued senior secured bonds (the "**Bonds**") in an approximate amount of SEK 67,000,000 (or its equivalent in NOK and EUR). At the time of the issuance of the Bonds, the Group's project portfolio contained four projects:

- (i) the largest one being a project at Danaplatsen on property Göteborg Sannegården 26:1 (the "**Property**") which is owned by the Issuer's subsidiary Danaplatsen Fastighets AB (reg. no. 559178-1561) ("**Danaplatsen Fastighets**") on which it is intended to build an apartment complex with approximately 175 apartments (the "**Danaplatsen Project**");
- (ii) a condominium project at Ängholmsgatan in Gothenburg which the Group sold in December 2019 for an approximate consideration of SEK 13,500,000, the proceeds of which have been used to, *inter alia*, finance payment of Interest under the Bonds and development costs; and
- (iii) two raw attic renovation projects at Aschebergsgatan and Surbrunnsgatan, both located in Gothenburg and which are owned by the Issuer's subsidiary SBT Living AB (reg. no. 556683-8040) (the "**SBT Living Projects**").

SBT Living AB had incurred additional costs due to delays in the construction of the SBT Living Projects and therefore exceeded the budget for the SBT Living Projects. Consequently, the Issuer did not gain any profits from SBT Living AB or the SBT Living Projects and hence the Issuer's only remaining material asset is the Danaplatsen Project and the Bondholders' prospects of recovery (in full or in part) relies on a successful and profitable divestment of the Danaplatsen Project.

#### Status of the Danaplatsen Project and contemplated divestment process

On 11 February 2021, Danaplatsen Fastighets was granted a loan of SEK 85,000,000. The loan matures on 11 November 2021, subject to an extension option of three months, which, if exercised, would extend the maturity to 11 February 2022. The proceeds from the loan was used to, among other things, (i) finance Danaplatsen Fastighets' acquisition of the Property from the municipality of Göteborg (Sw. *Göteborgs kommun*) and (ii) refinance existing debt and supplier credits in Danaplatsen Fastighets. The Property was acquired by Danaplatsen Fastighets on 15 February 2021.

The Danaplatsen Project is at an early stage. The building permit for the construction of 175 residential apartments and commercial premises spanning in aggregate 7,500 square meter on the Property has however gained legal force (Sw. *laga kraft*). Danaplatsen Fastighets is currently in the final stages of negotiating a turn-key contract with a constructor for the completion of the Danaplatsen Project.

There are currently three contemplated scenarios for a divestment of the Danaplatsen Project, as detailed below:

1. the Issuer sells the shares in Danaplatsen Fastighets through a forward funding arrangement pursuant to which the Issuer receives final payment upon completion of the Danaplatsen Project;
2. the Issuer sells the Danaplatsen Project in its current phase of development by selling the shares in Danaplatsen Fastighets pursuant to which the Issuer receives full payment up-front in connection with the closing of such divestment; or

3. Danaplatsen Fastighets sells the Property in its current phase of development pursuant to which Danaplatsen Fastighets receives payment up-front upon the closing of such divestment.

The Issuer is of the opinion that first scenario (i.e. a forward funding sale) is most likely to result in the highest recovery for the Bondholders, although the final payment will not be received until the completion of the Danaplatsen Project. The other scenarios may also be considered by the Issuer in case a forward funding sale is not possible to complete.

The divestment of Danaplatsen Project is subject to ongoing negotiations between the Issuer and two potential buyers but there is not yet any binding agreement between the parties.

### **Current financial situation and need to restore the equity in the Issuer**

On 31 December 2020, the board of directors of the Issuer resolved to prepare a balance sheet for liquidation purposes (Sw. *kontrollbalansräkning*). The balance sheet showed that the equity of the Issuer was less than 50 per cent. of the registered share capital. On 12 February 2021, an extraordinary general meeting was held in the Issuer on which the sole shareholder, Skärgårdens Byggteknik i Göteborg AB, decided that the Issuer shall continue its operations. However, to continue the operations, the Issuer needs to restore its equity by 31 August 2021 in order to avoid a mandatory liquidation (Sw. *tvångslikvidation*) pursuant to the Swedish Company Act. Such liquidation would at this stage likely leave the Bondholders with no, or only very limited, recovery under the Bonds and it is therefore important to avoid.

As the Issuer has no source of income, other than from the contemplated divestment of the Danaplatsen Project, there is a need to restore the equity in the Issuer by way of decreasing the debt burden of the Issuer. It is therefore proposed that this is achieved by way of set-off of the Bonds against Preference Shares (as defined below) in the Issuer as set out in the Proposal (as defined below) in order to avoid a mandatory liquidation.

Please note that it is currently not possible to calculate the recovery for the Bondholders and thus not possible to give the Bondholders an estimate of a potential recovery. However, given the time restraint to restore the equity in the Issuer and the expected low recovery (if any at all) of the Bondholder in connection with an enforcement of the Transaction Security at this stage, the Issuer deems that accepting the Proposal, albeit with a degree of uncertainty with respect to the potential recovery, is currently the most beneficial alternative for the Bondholders. However, each Bondholder is warned that the recovery could be substantially less than the Nominal Amount of the Bonds, as it depends on the amount of net proceeds received by (a) the Issuer in connection with a divestment of the shares in Danaplatsen Fastighets, or (b) Danaplatsen Fastighets in connection with a divestment of the Property, and (c) the Danaplatsen Fastighets and/or the Issuer's (as applicable) ability to distribute such funds to the Bondholders by way of redeeming the Preference Shares (as defined below).

## **2. PROPOSAL**

### **The Proposal**

In light of the above, the Issuer proposes the below listed proposals set out in the left column (the "Proposal") for which the rationale and/or purpose are explained in the right column below.

<b>Proposal</b>	<b>Rationale/purpose</b>
<b>CSD registration and split of shares in the Issuer</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• The Issuer is converted into a CSD-registered company (Sw. <i>avtåmningsbolag</i>)</li> </ul>	Enabling the preference shares to be distributed to the Bondholders in dematerialized form and ensuring that the existing shareholder of the Issuer, Skärgårdens Byggteknik i Göteborg AB, remains in control of

<ul style="list-style-type: none"> <li>• The 5,000 existing ordinary shares in the Issuer are split 1:10,000 so that there are 50,000,000 ordinary shares in the Issuer upon registration of the share split with the Swedish Companies Registration Office (Sw. <i>Bolagsverket</i>).</li> <li>• The share certificates representing the issued shares in the Issuer (which are held with the Security Agent pursuant to the share pledge agreement in respect of the shares in the Issuer) shall be cancelled (Sw. <i>makulerade</i>) and delivered to the issuing agent in connection with the CSD registration, in accordance with the CSD regulation provided that replacement security is granted over the VP-account on which the ordinary shares are held as soon as possible upon the CSD registration of the ordinary shares.</li> </ul>	<p>the Group so that it can procure that the Group continues its efforts to divest the shares in Danaplatsen Fastighets or the Property (as applicable), for the benefit of the Bondholders.</p>
<p><b>Sett-off of all Bonds against Preference Shares in the Issuer</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• The Bonds shall be fully cancelled and set-off against preference shares issued in the Issuer (the "<b>Preference Shares</b>") substantially on the terms set out in Schedule 1 (<i>Articles of Association and Preference Shares</i>) (the "<b>Articles of Association</b>") by way of a debt-to-equity conversion (Sw. <i>kvittningsemission</i>) (the "<b>Debt-to-Equity Issue</b>").</li> <li>• The Preference Shares shall be redeemed in an amount equal to 90 per cent. of the net proceeds from a divestment of the shares in Danaplatsen Fastighets or the Property (as applicable) with a view to distribute such amount to the holders of the Preference Shares within 13 months from the divestment in accordance with the Articles of Association as further supplemented by the Shareholders' Agreement (as defined below).</li> <li>• The subscription price for each Preference Share shall be SEK 10 and the set-off will be made on a SEK for SEK basis.<sup>1</sup> Hence, pursuant to the Debt-to-Equity Issue:</li> </ul>	<p>Restore the equity in the Issuer to avoid a mandatory liquidation of the Issuer.</p> <p>Replace the Bonds with Preference Shares with a view to distribute an amount equal to 90 per cent. of the disposal net proceeds from a divestment of the shares in Danaplatsen Fastighets or the Property (as applicable) on a pro rata basis among the holders of the Preference Shares and within 13 months from such divestment.</p>

<sup>1</sup> The set-off of NOK Bonds shall be made applying an exchange rate NOK/SEK of 0.99 and the set-off of EUR Bonds shall be made applying an exchange rate EUR/SEK of 10.14, in each case corresponding to the applicable exchange rates as published by the Swedish Riksbank as of 27 May 2021, subject to rounding of two decimals.

<ul style="list-style-type: none"> <li>○ each SEK Bond (in a nominal amount of SEK 10,000 per SEK Bond) will be converted into 1,000 Preference Shares;</li> <li>○ each EUR Bond (in a nominal amount of EUR 1,000 per EUR Bond) will be converted into 1,014 Preference Shares; and</li> <li>○ each NOK Bond (in a nominal amount of NOK 10,000 per NOK Bond) will be converted into 990 Preference Shares.</li> <li>• The Preference Shares will not be listed and will be registered with Euroclear Sweden AB under ISIN SE0016074884.</li> <li>• Approximately 6,615,954 Preference Shares will be issued to the Bondholders in the Debt-to-Equity Issue. Each Preference Share shall carry one vote and the holders of the Preference Shares will in aggregate own approximately 11.69 per cent. of the votes of and share capital the Issuer following the Debt-to-Equity Issue.</li> <li>• Following the Debt-to-Equity Issue, the Nominal Amount of the Bonds shall be irrevocably written-off (Sw. <i>avskrivning</i>) so that the Bonds and all amounts (including incurred but unpaid Interest and default interest) outstanding under the Terms and Conditions are irrevocably and unconditionally discharged and cancelled upon the completion of the Debt-to-Equity Issue.</li> </ul>	
<p><b>Entering into a shareholders' agreement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Skärgårdens Byggteknik i Göteborg AB, the Issuer, Danaplatsen Fastighets and the Agent (on behalf of itself and the holders of the Preference Shares) shall enter into a shareholders' agreement, substantially on the terms set out in Schedule 2 (<i>Shareholders' Agreement</i>) (the "<b>Shareholders' Agreement</b>") for the purpose of, <i>inter alia</i>, imposing certain restrictions regarding the divestment of the shares in Danaplatsen Fastighets or the Property (as applicable) and to authorize the Agent to approve such contemplated divestments, for the benefit of the holders of the Preference Shares.</li> </ul>	<p>To supplement the Articles of Association and provide additional protection for the holders of the Preference Shares by e.g. imposing restrictions pursuant to which (i) a divestment of the shares in Danaplatsen Fastighets or the Property may only be made for cash consideration, and (ii) the Articles of Association may only be amended with the prior written approval by the Agent.</p>
<p><b>Release of the Transaction Security</b></p>	<p>Completing the restructuring of the Bonds by releasing the Transaction Security.</p>

- All Transaction Security shall be irrevocably and unconditionally released in connection with the completion of the Debt-to-Equity Issue (provided that the Transaction Security shall not be released in the event the Issuer enters into liquidation, bankruptcy or similar proceedings before the Debt-to-Equity Issue is completed).

The Debt-to-Equity Issue and the other steps set out in the Proposal shall be completed as soon as practicable possible after the approval by the Bondholders but in any event no later than 31 December 2021.

### **Important information regarding the Proposal**

Each Bondholder is responsible for ensuring that it has a securities account for dematerialised securities on which the Preference Shares registered with Euroclear Sweden AB can be held once allotment has taken place. Please note that the shares will be unlisted. If you have any questions regarding your securities account, please contact the securities firm that you use for information and assistance. Bondholders holding NOK Bonds shall notwithstanding the above be able to hold the Preference Shares through Verdipapirscentralen ASA once allotment has taken place.

If the Proposal is approved by the Bondholders, the Proposal (including the Debt-to-Equity Issue) and the steps contemplated therein will be legally binding for each Bondholder notwithstanding how such Bondholder had voted in this Written Procedure, meaning that each Bondholder will subscribe for Preference Shares in an amount corresponding to the Bonds held by such Bondholder on the relevant record date and any remaining Nominal Amount of Bonds held by such Bondholder following the Debt-to-Equity Issue will be written-off.

If the Proposal is approved, the Issuer will issue a press release containing information in respect of the relevant record date (*Sw. avstämningsdag*) on which a person must be registered as a Bondholder in order to participate in the Se-Off Issue.

For questions regarding the subscription and allotment of Preference Shares, please contact Eminova Fondkommission by way of email at: [michaela.saterfalt@eminova.se](mailto:michaela.saterfalt@eminova.se), or by phone at: 08-684 211 00.

### **3. REQUEST FOR APPROVAL AND CONSENTS**

The Issuer hereby kindly requests (the "**Request**") that the Bondholders agree to:

- (a) approve the Proposal; and
- (b) irrevocably authorise and instruct the Agent to, on behalf of the Bondholders and/or the holders of the Preference Shares (as applicable):
  - (i) subscribe for Preference Shares in the Debt-to-Equity Issue and in connection therewith confirm the set-off of the Bonds in writing;
  - (ii) enter into the Shareholders' Agreement as representative for the holders for the Preference Shares;
  - (iii) approve any (A) non-material amendments of the terms of the Proposal, the Preference Shares (including the proposed articles of association of the Issuer set out in Schedule 1

(*Articles of Association and Preference Shares*) and the Shareholders' Agreement, and (B) amendments requested by the Swedish Companies Registration Office which are not materially adverse to the interests of the Bondholders/holders of the Preference Shares (in the sole discretion of the Agent (without assuming any liability for such assessment));

- (iv) take such measures, provide confirmations, give notices and execute any agreement, or document, and agree amendments to such agreements or documents, that is contemplated by the Proposal, the Shareholders' Agreement or which may be necessary or appropriate for the purpose of carrying out and implementing the Proposal, including but not limited to, the execution of any the Shareholders' Agreement, representing the Bondholders in the Debt-to-Equity Issue and the execution of any agreement to write-off the remaining outstanding Nominal Amount of the Bonds in connection with completion of the Debt-to-Equity Issue; and
  - (v) consent to any divestment of the shares in Danaplatsen Fastighets or the Property provided that such divestment, in the opinion of the Agent (without assuming any liability for the assessment), constitutes a "Tillåten Avyttring" as defined in the Shareholders Agreement.
- (c) irrevocably authorise and instruct Eminova Fondkommission, or anyone which they appoint on their behalf, to, on behalf of the Bondholders and/or the holders of the Preference Shares (as applicable):
- (i) take such measures, enter into such transactions and provide confirmations, give notices and execute any agreement, or document, and agree amendments to such agreements or documents, that is contemplated by the Proposal or which may be necessary or appropriate for the purpose of carrying out and implementing the Proposal, including but not limited to, cancellation of share certificates and share registers, transfer and splitting the Bonds and registration and allotment of the Preference Shares in connection with the Debt-to-Equity Issue; and
  - (ii) collect and order any information in respect of the Bondholders in any debt register or equivalent register relating to the Bonds.



## B. Decision procedure

The Agent will determine whether replies received are eligible to participate in the Written Procedure, continuously calculate the replies provided in respect of the Request and determine the result of the Written Procedure as soon as possible based thereon.

Once a requisite majority of consents of the Adjusted Nominal Amount for which Bondholders reply in the Written Procedure have been received by the Agent, the relevant decision shall be deemed to be adopted, even if the time period for replies in the Written Procedure has not yet expired.

Information about the decision taken in the Written Procedure will be sent by notice to the Bondholders, published on the websites of the Issuer and the Agent and published by way of press release by the Issuer.

Minutes from the Written Procedure shall at the request of a Bondholder be sent to it by the Issuer or the Agent, as applicable.

IF THE REQUEST IS APPROVED BY THE WRITTEN PROCEDURE IT WILL BE BINDING ON ALL BONDHOLDERS WHETHER THEY PARTICIPATED IN THE WRITTEN PROCEDURE OR VOTED AGAINST THE REQUEST OR NOT, IN ACCORDANCE WITH THE TERMS AND CONDITIONS.

### Voting rights

Anyone who wishes to participate in the Written Procedure must on 28 May 2021 (the "**Record Date**"):

- (i) be registered on the Securities Account as a direct registered owner (*direktregistrerad ägare*); or
- (ii) be registered on the Securities Account as authorised nominee (*förvaltare*),

with respect to one or several Bonds.

If you are not registered as a direct registered owner, but your Bonds are held through a registered authorised nominee (*förvaltare*) or another intermediary, you may have two different options to influence the voting for the Bonds.

1. You can ask the authorised nominee or other intermediary that holds the Bonds on your behalf to vote in its own name as instructed by you.

2. You can obtain a power of attorney or other authorisation from the authorised nominee or other intermediary and send in your own voting form based on the authorisation. If you hold your Bonds through several intermediaries, you need to obtain authorisation directly from the intermediary that is registered in the Securities Account, or from each intermediary in the chain of holders, starting with the intermediary that is registered in the Securities Account as authorised nominee or direct registered owner.

Whether one or both of these options are available to you depends on the agreement between you and the authorised nominee or other intermediary that holds the Bonds on your behalf (and the agreement between the intermediaries, if there are more than one).

The Agent recommends that you contact the securities firm that holds the Bonds on your behalf for assistance, if you wish to participate in the Written Procedure and do not know how your Bonds are registered or need authorisation or other assistance to participate.

Bonds owned by the Issuer, any other Group Company or any of their Affiliates do not entitle the holders to any voting rights and are not included in the Adjusted Nominal Amount.

## **Quorum**

Pursuant to Clause 16(i) of the Terms and Conditions, a quorum in respect of the Written Procedure will only exist if a Bondholder (or Bondholders) representing **at least fifty (50) per cent** of the Adjusted Nominal Amount reply to the Request.

If a quorum does not exist, the Agent shall initiate a second Written Procedure, provided that the Request has not been withdrawn by the Issuer. No quorum requirement will apply to such second Written Procedure. At the option of each Bondholder, a voting form provided at or before 12.00 (CET) on 16 June 2021 in respect of the Written Procedure shall also remain valid for any such second Written Procedure.

## **Majority**

Pursuant to Clause 16(g) of the Terms and Conditions, **at least sixty-six and two thirds (66 2/3) per cent.** of the Adjusted Nominal Amount for which Bondholders reply in the Written Procedure must consent to the Request in order for it to be approved.

## **Final date to vote in the Written Procedure**

The Agent must have received the votes by mail, courier or e-mail to the address indicated below no later than by **12.00 (CET) on 16 June 2021**. Votes received thereafter will be disregarded.

## **Address for sending replies**

*By regular mail:*

Intertrust (Sweden) AB

Attn: Beatrice Gustafsson, P.O. Box 16285, 103 25 Stockholm

*By courier:*

Intertrust (Sweden) AB

Attn: Beatrice Gustafsson, Sveavägen 9, 10th floor, 111 57 Stockholm

*By e-mail:*

[trustee@intertrustgroup.com](mailto:trustee@intertrustgroup.com)

## VOTING FORM

For the Written Procedure initiated on 28 May 2021 of the SEK 67,000,000 (or its equivalent in NOK and EUR) Senior Secured Fixed Rate Bonds 2018/2021 with ISIN: EUR BONDS: SE0011256304, NOK BONDS: NO0010823628 and SEK BONDS SE0011256296 (the "Bonds") issued by SBT Properties AB (publ).

The Issuer requests the Bondholders to approve the Request set out in the notice for the Written Procedure. The Agent is hereby empowered to enter into all necessary documentation required to implement the Request, in the event the Request is approved.

---

### Reply

Name of person/entity voting: \_\_\_\_\_

Nominal Amount voted for: \_\_\_\_\_

The undersigned hereby (put a cross in the appropriate box) votes for alternative:

**A) Approve**

**B) Reject**

**C) Refrain from voting**

with respect to the Request.

The undersigned hereby confirms (put a cross in the appropriate box) that this voting form shall constitute a vote also for a second Written Procedure (if any) pursuant to clause 16(j) of the Terms and Conditions with respect to the Request:

**Confirmed**

**Not confirmed**

Signature

\_\_\_\_\_  
Name in print:

Contact information

Email:

Tel:

**NOTE: Please attach a power of attorney/authorization if the person/entity voting is not registered on the Securities Account as a direct registered owner or authorised nominee. The voting form shall be signed by an authorised signatory. A certified copy of a registration certificate or a corresponding authorization document for the legal entity shall be appended to the voting form for any legal entity voting. The registration certificate, where applicable, may not be older than one year.**

**POWER OF ATTORNEY/AUTHORISATION<sup>1</sup>**

**For the Written Procedure initiated on 28 May 2021 of the SEK 67,000,000 (or its equivalent in NOK and EUR) Senior Secured Fixed Rate Bonds 2018/2021 with ISIN: EUR BONDS: SE0011256304, NOK BONDS: NO0010823628 and SEK BONDS SE0011256296 (the "Bonds") issued by SBT Properties AB (publ).**

Authorised Person<sup>2</sup>: \_\_\_\_\_

Nominal Amount<sup>3</sup>: \_\_\_\_\_

Grantor of authority<sup>4</sup>: \_\_\_\_\_

We hereby confirm that the Authorised Person specified above has the right to vote for the Nominal Amount set out above.

We represent an aggregate Nominal Amount of<sup>5</sup>: \_\_\_\_\_

We are (put a cross in the appropriate box):

Registered as authorised nominee on a Securities Account

Registered as direct registered owner on a Securities Account

Other intermediary and hold the Bonds through<sup>6</sup> \_\_\_\_\_

Date:

Signature

\_\_\_\_\_

---

<sup>1</sup> Use this form to confirm a person's/entity's authority to vote if the person/entity is not registered as a direct registered owner or authorized nominee.

<sup>2</sup> Insert the name of the person/entity that should be authorized to vote.

<sup>3</sup> Insert the aggregate nominal amount the Authorized Person should be able to vote for.

<sup>4</sup> Insert the name of entity/person confirming the authority.

<sup>5</sup> The total Nominal Amount the undersigned represents.

<sup>6</sup> Mark this option if the undersigned is not registered as authorized nominee or direct registered owner in the Securities Account kept by Euroclear Sweden. Please insert the name of the firm the undersigned holds the Bonds through.

For further questions please see below.

*To the Issuer:*

SBT Properties AB (publ), Robert Carlsson, robert.c@sbt.se, +46 73 655 42 09

*To the Agent:*

Intertrust (Sweden) AB, Beatrice Gustafsson, trustee@intertrustgroup.com, +46 70 141 10 82

**Stockholm on 28 May 2021**

**Intertrust (Sweden) AB**

**as Agent**

**ARTICLES OF ASSOCIATION AND PREFERENCE SHARES**

**Bolagsordning**  
**SBT Properties AB (publ)**  
**Organisationsnummer: 556793–2446**

**§ 1 Företagsnamn**

Bolagets företagsnamn är SBT Properties AB (publ) ("Bolaget").

**§ 2 Säte**

Bolagets styrelse ska ha sitt säte i Göteborgs kommun.

**§ 3 Verksamhet**

Bolaget ska äga och förvalta värdepapper samt därmed förenlig verksamhet.

**§ 4 Aktiekapital**

Aktiekapitalet ska utgöra lägst 500 000 kronor och högst 2 000 000 kronor.

**§ 5 Aktier m.m.**

Antalet aktier ska vara lägst 50 000 000 och högst 200 000 000. Aktier skall kunna ges ut i två serier, stamaktier och preferensaktier. Varje stamaktie berättigar till en (1) röst. Varje preferensaktie berättigar till en (1) röst. Aktier av varje aktieslag kan ges ut till ett antal motsvarande hela aktiekapitalet.

**§ 6 Lösenbelopp**

"Lösenbelopp" är det belopp som ska betalas för varje inlöst preferensaktie. Lösenbeloppet ska beräknas enligt följande, men kan dock aldrig understiga aktiens kvotvärde:

- a. Ett belopp motsvarande 90 % av den nettolikvid som Bolaget erhåller i köpeskilling för aktierna i dotterbolaget Danaplatsen Fastighets AB, 559178-1561, efter avdrag för transaktionskostnader (inkl. men ej begränsat till mäklar- och rådgivararvoden) fördelat pro rata på det totala antalet preferensaktier i Bolaget; eller
- b. ett belopp motsvarande 90 % av den nettolikvid som dotterbolaget Danaplatsen Fastighets AB, 559178-1561, erhåller vid försäljning av fastigheten Göteborg Sannegården 26:1 efter avdrag för vinstskatt och transaktionskostnader (inkl. men ej begränsat till mäklar- och rådgivararvoden), vilken särredovisas hos dotterbolaget, fördelat pro rata på det totala antalet preferensaktier i Bolaget.

Beräkningen av Lösenbeloppet ska fastställas så snart Bolaget, eller dotterbolaget, erhållit betalning enligt a. eller b. ovan och transaktionskostnader, samt i förekommande fall vinstskatt, fastställts.

**§ 7 Vinstutdelning**

Beslutar bolagsstämman om vinstutdelning ska preferensaktierna medföra företrädesrätt till utdelning framför stamaktierna intill ett belopp motsvarande Lösenbeloppet och enligt nedan.

För det fall utdelning beslutas innan Lösenbeloppet fastställts ska all sådan utdelning belöpa på preferensaktierna. Efter att Lösenbeloppet fastställts ska sådan erhållen utdelning avräknas mot Lösenbeloppet vid inlösen av preferensaktierna.

Beslutar bolagsstämman om vinstutdelning efter att Lösenbeloppet fastställts ska preferensaktierna äga företräde till sådan utdelning framför stamaktierna, intill dess att preferensaktierna har erhållit belopp motsvarande Lösenbeloppet. För det fall medel motsvarande Lösenbeloppet har mottagits genom utdelning ska Preferensaktierna lösas in.

Från och med det att preferensaktierna har erhållit utdelning motsvarande Lösenbeloppet, ska all utdelning belöpa på stamaktierna.

## **§ 8 Inlösen av preferensaktier**

Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan efter att Lösenbeloppet fastställts ske genom inlösen av ett visst antal eller samtliga preferensaktier efter beslut av styrelsen. När beslut om inlösen fattas, ska ett belopp motsvarande minskningsbeloppet avsättas till reservfonden om härför erforderliga medel finns tillgängliga. Inlösen av preferensaktier kan ej ske innan Lösenbeloppet fastställts.

Fördelningen av vilka preferensaktier som ska inlösas ska ske pro rata i förhållande till det antal preferensaktier som varje preferensaktieägare äger. Om fördelningen enligt ovan inte går jämnt ut ska styrelsen besluta om fördelningen av överskjutande preferensaktier som ska inlösas. Om beslutet godkänns av samtliga ägare av preferensaktier kan dock styrelsen besluta vilka preferensaktier som ska inlösas.

För det fall antalet preferensaktier ändras genom sammanläggning, uppdelning eller annan liknande bolagshändelse ska Lösenbeloppet, i förekommande fall, beräknas för att återspegla denna förändring.

Vid inlösen av preferensaktier ska preferensaktieägare utöver vad som motsvarar Lösenbeloppet, också erhålla ett belopp motsvarande kvotvärdet som belöper på varje inlöst preferensaktie. Tidigare erhållen utdelning ska avräknas mot Lösenbeloppet vid inlösen av preferensaktier.

## **§ 9 Likvidation**

I det fall samtliga preferensaktier inte har lösts in senast tolv (12) månader efter att nettolikvid erhållits av (a) Bolaget i samband med avyttring av aktierna i Danaplatsen Fastighets AB, 559178-1561 eller (b) Danaplatsen Fastighets AB, 559178-1561 i samband med avyttring av fastigheten Göteborg Sannegården 26:1, ska Bolaget senast den dag som infaller 30 dagar efter utgången av ovan nämnda period träda i likvidation.

Vid Bolagets likvidation ska preferensaktier ha företrädesrätt framför stamaktier att ur Bolagets tillgångar erhålla ett belopp motsvarande Lösenbeloppet per



preferensaktie, innan utskiftning sker till stamaktieägarna. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

#### **§ 10 Aktieägares företrädesrätt**

Beslutar Bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut nya aktier av olika slag, skall innehavare av stamaktier och preferensaktier ha företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt skall erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om inte sålunda erbjudna aktier räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, skall aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det sammanlagda antal aktier de förut äger i Bolaget, oavsett huruvida deras aktier är stamaktier eller preferensaktier. I den mån detta inte kan ske vad avser viss aktie/vissa aktier, skall fördelningen ske genom lottning.

Beslutar Bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut aktier endast av ett slag, skall innehavare av aktier av det slag som ges ut ha företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier av samma slag innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt skall erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om inte sålunda erbjudna aktier räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, skall aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det sammanlagda antal aktier de förut äger i Bolaget, oavsett huruvida deras aktier är stamaktier eller preferensaktier. I den mån detta inte kan ske vad avser viss aktie/vissa aktier, skall fördelningen ske genom lottning.

Vid emission av teckningsoptioner eller konvertibler som inte sker mot betalning med apportegendom, ska ägare av stamaktier och preferensaktier ha företrädesrätt att teckna teckningsoptioner, som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av optionsrätten, respektive företrädesrätt att teckna konvertibler som om emissionen gällde de aktier som konvertiblerna kan komma att bytas mot.

Vad som ovan sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om emission med avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt.

Ökning av aktiekapitalet genom fondemission med utgivande av aktier får endast ske genom utgivande av nya stamaktier. Därvid gäller att endast stamaktieägarna har företrädesrätt till de nya aktierna. Fondaktierna fördelas mellan stamaktieägarna i förhållande till det antal aktier de förut äger. Vad som nu sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

#### **§ 11 Styrelse**

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst fem ledamöter med högst tre suppleanter.

## § 12 Revisorer

För granskning av Bolagets årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning utses en eller två revisorer (eller registrerade revisionsbolag) med eller utan revisorssuppleanter.

## § 13 Kallelse

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och på Bolagets webbplats. Att kallelse skett ska annonseras i Svenska Dagbladet.

Andra meddelanden till aktieägarna ska antingen kungöras på sätt som anges i föregående stycke eller tillställas aktieägarna genom brev under deras i aktieboken antecknade adress.

Kallelsen ska ske tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman.

## § 14 Ärenden på årsstämman

Årsstämma hålls årligen inom 6 månader efter räkenskapsårets utgång.

På årsstämman ska följande ärenden behandlas.

- (1) Val av ordförande vid stämman.
- (2) Upprättande och godkännande av röstlängd.
- (3) Godkännande av dagordning.
- (4) Val av en eller två justeringsmän.
- (5) Prövning av om stämman blivit sammankallad i behörig ordning.
- (6) Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen samt i förekommande fall koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen.
- (7) Beslut
  - (a) om fastställelse av resultaträkningen och balansräkningen samt i förekommande fall koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen,
  - (b) om dispositioner beträffande Bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen,
  - (c) om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna och verkställande direktören.
- (8) Fastställande av arvoden åt styrelsen och revisorn.
- (9) Val av styrelse, revisor och, i förekommande fall, revisorssuppleanter.
- (10) Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

## § 15 Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår är 1 januari — 31 december.

## § 16 Avstämningsförbehåll

Den aktieägare eller förvaltare som på avstämningsdagen är införd i aktieboken och antecknad i ett avstämningsregister, enligt 4 kap. lagen (1998:1479) om värdepappers-centraler och kontoföring av finansiella instrument eller den som är antecknad på avstämningskonto enligt 4 kap. 18 § första stycket 6–8 nämnda

lag, ska antas vara behörig att utöva de rättigheter som framgår av 4 kap. 39 § aktieföretagslagen (2005:551).

SHAREHOLDERS' AGREEMENT

# AKTIEÄGARAVTAL

## 1 PARTER

1.1 Skärgårdens Byggt teknik i Göteborg AB, 556639-8847 ("SBT").

1.2 SBT Properties AB (publ), 556793-2446 ("Bolaget").

1.3 Danaplatsen Fastighets AB, 559178-1561 ("Dotterbolaget").

1.4 Innehavarna av Preferensaktierna (såsom definierat nedan) från tid till annan representerade av Intertrust (Sweden) AB ("Intertrust").

(SBT, Bolaget, Danaplatsen och Intertrust i egenskap agent för parterna listade i Bilaga 1 kallas gemensamt "Parterna")

## 2 BAKGRUND

2.1 Hänvisning görs till ett skriftligt förfarande, inlett den [28 maj 2021] och avslutat den [•] 2021, avseende Bolagets obligationslån med nominellt belopp om 37 710 000 SEK (med ISIN SE0011256296), 14 080 000 NOK (ISIN NO0010823628) och 1 431 000 EUR (SE0011256304) ("Obligationerna") varigenom innehavarna av Obligationerna beslutade att (a) kvitta Obligationerna mot nya preferensaktier i Bolaget ("Preferensaktierna"), (b) godkänna detta Avtal, och (c) befullmäktiga och utse Intertrust som representant för innehavarna av Preferensaktierna.

2.2 SBT och innehavarna av Preferensaktierna äger tillsammans per dagen för detta Avtal samtliga aktier i Bolaget, enligt nedan tabell:

<b>Aktieägare</b>	<b>Antal aktier &amp; aktieslag</b>	<b>Antal röster</b>
Skärgårdens Byggt teknik i Göteborg AB	50 000 000 stamaktier	50 000 000
Innehavarna av Preferensaktier	[6 615 954] preferensaktier	[6 615 954]
<b>Totalt</b>	<b>[56 615 954]</b>	<b>[56 615 954]</b>

2.3 Bolaget äger samtliga aktier i Dotterbolaget som är lagfaren ägare av fastigheten Göteborg Sannegården 26:1 ("Fastigheten").

2.4 Parterna har kommit överens om att (a) reglera på vilket sätt Bolaget får avyttra aktierna i Dotterbolaget respektive på vilket sätt Dotterbolaget får avyttra Fastigheten samt (b) förtydliga beräkningen av Lösenbeloppet (såsom definierat i Bolagets bolagsordning).

2.5 Mot bakgrund av ovan har Parterna ingått detta avtal ("Avtalet").

### 3 TILLÅTEN AVYTTRING

3.1 Varken Bolaget eller Dotterbolaget ska, och SBT ska tillse att Bolaget och Dotterbolaget inte ska, avyttra aktierna i Dotterbolaget eller Fastigheten på annat sätt än genom en Tillåten Avyttring.

3.2 Parterna är överens om att följande avyttringar är att betrakta som "Tillåten Avyttring":

3.2.1 "Aktieöverlåtelse", vilket betyder att Bolaget vid ett och samma tillfälle avyttrar samtliga aktier i Dotterbolaget till en eller flera Utomstående Köpare mot endast kontant betalning (betalning i form av att Utomstående Köpare återlöser Bolagets eller Dotterbolagets externa lån ska dock anses utgöra kontant betalning) förutsatt att (i) Intertrust skriftligen godkänt sådan överlåtelse i förväg, (ii) Newsec (eller annan välrenommerad värderingsfirma) tillhandahåller ett intyg/utlåtande om att avyttringen görs på marknadsmässiga villkor, och (iii) full betalning erläggs (A) i samband med fullbordan av överlåtelsen, eller (B) senast i samband med färdigställandet av entreprenadprojekt på Fastigheten.

3.2.2 "Fastighetsöverlåtelse", vilket betyder att Dotterbolaget vid ett och samma tillfälle avyttrar Fastigheten till en Utomstående Köpare mot endast kontant betalning (betalning i form av att den Utomstående Köparen återlöser Bolagets eller Dotterbolagets externa lån ska dock anses utgöra kontant betalning) förutsatt att (i) Intertrust skriftligen godkänt sådan överlåtelse i förväg, (ii) Newsec (eller annan välrenommerad värderingsfirma) tillhandahåller ett intyg/utlåtande om att avyttringen görs på marknadsmässiga villkor, och (iii) full betalning erläggs i samband med fullbordan av överlåtelsen.

3.3 I detta Avtal ska "Utomstående Köpare" betyda fysisk eller juridisk person som inte:

- a) utgör Bolaget eller Bolagets direkta eller indirekta majoritetsägare (eller närstående till sådan person); eller
- b) direkt eller indirekt kontrolleras av Bolaget eller dess majoritetsägare (eller närstående till sådan person).

## 4 LÖSENBELOPP

4.1 Vid beräkning av Lösenbeloppet (såsom definierat i Bolagets bolagsordning) enligt villkoren i Bolagets bolagsordning ska, oaktat vad som framgår av Bolagets bolagsordning, begreppet ”**nettolikvid**” ges följande betydelse (till fördel för innehavarna av Preferensaktierna):

- a) om en Aktieöverlåtelse inträffat, den likvid som Bolaget erhåller från en sådan överlåtelse efter avdrag för (i) eventuell återlösen av Bolagets eller Dotterbolagets externa lån i samband med fullbordan av sådan Aktieöverlåtelse, och (ii) eventuella transaktionskostnader (inklusive, men inte begränsat till, mäklararvoden och arvoden till rådgivare); eller
- b) om en Fastighetsöverlåtelse inträffat, den likvid som Dotterbolaget erhåller från en sådan överlåtelse efter avdrag för (i) eventuell återlösen av Bolagets eller Dotterbolagets externa lån i samband med fullbordan av sådan Fastighetsöverlåtelse, (ii) eventuella transaktionskostnader (inklusive, men inte begränsat till, mäklararvoden och arvoden till rådgivare) och (iii) eventuell vinstskatt,

under förutsättning att (A) de totala transaktionskostnaderna inte överstiger 15 procent av den totala köpeskillingen för sådan Tillåten Avyttring, och (B) inga transaktionskostnader får betalas till Bolaget eller dess direkta och indirekt majoritetsägare (eller närstående till sådan person).

4.2 Beräkningen av Lösenbeloppet ska fastställas så snart Bolaget eller Dotterbolaget erhållit betalning för Aktieöverlåtelsen eller Fastighetsöverlåtelsen (såsom tillämpligt).

## 5 AVTALSBROTT

5.1 För det fall SBT, Bolaget eller Dotterbolaget bryter mot någon bestämmelse, åtagande och/eller villkor under detta Avtal eller i övrigt åsidosätter sina skyldigheter härunder (den "**Felande Parten**") ska sådan Felande Part till Preferensaktieägarna, pro rata i förhållande till dess Preferensaktieägarande, erlagga ett belopp motsvarande 90 % av Fastighetens uppskattade värde efter erhållet slutbesked och slutförd projektering enligt värdering från en oberoende värderingsman utsedd av Intertrust.

5.2 Den Felande Parten ska omedelbart på begäran från Intertrust erlagga betalning enligt punkt 5.1 ovan.

- 5.3 Intertrusts och Preferensaktieägarnas rätt att enligt denna punkt 5 ska inte utesluta andra påföljder med anledning av sådant kontraktsbrott, till exempel skadestånd.

## 6 ÖVRIGT

- 6.1 Bolagets eller Dotterbolagets bolagsordning får inte ändras utan Intertrusts i förväg inhämtade skriftliga samtycke.
- 6.2 SBT får inte avyttra eller på annat sätt överlåta aktierna i Bolaget till annan utan Intertrusts i förväg inhämtade skriftliga samtycke.
- 6.3 SBTs, Bolagets och Dotterbolagets förpliktelser under detta Avtal är solidariska och var och en av SBT, Bolaget och Dotterbolaget går ovillkorligen i borgen för och garanterar att SBT, Bolaget och Dotterbolaget i rätt tid kommer fullgöra samtliga sina nuvarande och framtida åtaganden gentemot Intertrust och innehavarna av Preferensaktier från tid till annan.
- 6.4 Borgensförbindelsen i punkt 6.3 är oåterkallelig och ska gälla intill dess att SBT, Bolaget och Dotterbolaget helt och fullt infriat samtliga förpliktelser under detta Avtal och Bolagets bolagsordning.
- 6.5 SBTs, Bolagets och Dotterbolagets förpliktelser under detta Avtal är i tillägg till och begränsar inte Preferensaktieinnehavarnas rättigheter enligt Bolagets bolagsordning. Detta Avtal medför inga skyldigheter, åtaganden eller andra förpliktelser för innehavarna av Preferensaktierna.
- 6.6 Parts underlåtenhet att påkalla tillämpning av något villkor enligt detta Avtal ska inte medföra att parten anses ha avstått från att senare påkalla tillämpning av det aktuella villkoret eller annat villkor i detta Avtal eller ändring av sådant villkor.
- 6.7 Parterna har inte avsett att Avtalet ska utgöra ett bolag enligt lagen (1980:1102) om handelsbolag och enkla bolag.
- 6.8 Ändringar av, och tillägg till, Avtalet ska vara skriftligen avfattade och vederbörligen undertecknade av samtliga parter för att vara bindande.
- 6.9 Tvist i anledning av Avtalet ska slutligt avgöras av allmän domstol med Stockholms tingsrätt som forum i första instans, och med tillämpning av svensk lag.

---

*Signatursida följer*



Detta Avtal har upprättats i fyra (4) originalexemplar, varav Parterna tagit var sitt.

Göteborg den [DATUM] 2021

[Ort] den [DATUM] 2021

SKÄRGÅRDENS BYGGTEKNIK  
I GÖTEBORG AB

INTERTRUST (SWEDEN) AB

\_\_\_\_\_  
Robert Carlsson

\_\_\_\_\_  
[Namn]

\_\_\_\_\_  
[Namn]

\_\_\_\_\_  
[Namn]

Göteborg den [DATUM] 2021

Göteborg den [DATUM] 2021

SBT PROPERTIES AB (PUBL)

DANAPLATSEN FASTIGHETS  
AB

\_\_\_\_\_  
[Namn]

\_\_\_\_\_  
[Namn]

\_\_\_\_\_  
[Namn]

\_\_\_\_\_  
[Namn]