

Protokoll fört vid extra bolagsstämma i NP3
Fastigheter AB (publ), org.nr 556749-1963, i
Sundsvall den 5 februari 2018 kl. 15.00.

Närvarande aktieägare: Bilaga 1

§ 1

Stämmans öppnande

Stämman öppnades av styrelsens ordförande Anders Nilsson.

§ 2

Val av ordförande vid stämman

Stämman beslutade att välja advokat Sören Lindström från Hannes Snellman Advokatbyrå att vara ordförande vid stämman. Ordföranden tackade för förtroendet och meddelade att styrelsen uppdragit åt Sanna Böris från Hannes Snellman Advokatbyrå att föra dagens protokoll.

§ 3

Upprättande och godkännande av röstlängd

Stämman beslutade att godkänna den bifogade justerade förteckningen över närvarande aktieägare att gälla såsom röstlängd vid bolagsstämman, Bilaga 1.

Det beslutades att personer upptagna på gästlistan skulle ha rätt att närvara vid dagens stämma.

§ 4

Val av en eller flera justeringsmän

Stämman beslutade att protokollet skulle justeras, förutom av ordföranden, av Amelie Hjelmstedt, representerande Aktieinvest FK AB.

§ 5

Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad

Det konstaterades att kallelse skett inom den i bolagsordningen föreskrivna tiden genom publicering i Post- och Inrikes Tidningar den 5 januari 2018 och på bolagets webbplats den 3 januari 2018, samt att en annons med upplysning om att kallelse har skett varit införd i Svenska Dagbladet den 5 januari 2018. Stämman beslutade att godkänna kallelseåtgärderna och förklara stämman behörigen sammankallad.

§ 6

Godkännande av dagordning

Stämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till dagordning, vilken fanns intagen i kallelsen till stämman och även fanns tillgänglig vid stämman.

§ 7

Beslut om godkännande av styrelsens beslut om förvärv av samtliga aktier i Norrlandspojkarna Fastighetsaktiebolag och Industrifastigheter i Timrå AB

VD föredrog bakgrund och motiv till styrelsens förslag till dels beslut om godkännande av styrelsens beslut om förvärv av samtliga aktier i Norrlandspojkarna Fastighetsaktiebolag och Industrifastigheter i Timrå AB (§ 7), dels beslut om (i) ändring av bolagsordningen, (ii) godkännande av styrelsens beslut om nyemission av preferensaktier med företrädesrätt för aktieägarna, (iii) bemyndigande för styrelsen att öka aktiekapitalet genom nyemissioner av preferensaktier, samt (iv) vinstutdelning på tillkommande preferensaktier (§ 8).

Det noterades att styrelsens redogörelse och förslag till beslut om godkännande av förvärven i enlighet med Bilaga 2 samt värderingsutlåtanden från två till bolaget oberoende externa värderingsinstitut Bilaga 3 hållits tillgängliga hos bolaget och på bolagets hemsida tre veckor innan stämman, att handlingarna skickats till de aktieägare som begärt det samt att handlingarna också fanns tillgängliga på stämman.

Stämman beslutade att godkänna styrelsens beslut om förvärv av samtliga aktier i Norrlandspojkarna Fastighetsaktiebolag och Industrifastigheter i Timrå AB i enlighet med styrelsens förslag.

Det noterades att de aktier som direkt eller indirekt innehas av Lars Göran Bäckvall med närstående inte deltog vid stämmans beslut.

Det antecknades att beslut enligt denna punkt 7 fattats enhälligt.

§ 8

Beslut om: I. styrelsens förslag till beslut om ändring av bolagsordningen, II. godkännande av styrelsens beslut om nyemission av preferensaktier med företrädesrätt för aktieägarna, III. styrelsens förslag till beslut om bemyndigande för styrelsen att öka aktiekapitalet genom nyemissioner av preferensaktier, samt IV. styrelsens förslag till beslut om vinstutdelning på tillkommande preferensaktier

Föredrogs (i) styrelsens förslag till beslut om ändring av bolagsordningen, (ii) styrelsens förslag till beslut om godkännande av styrelsens beslut om nyemission av preferensaktier med företrädesrätt för aktieägarna, (iii) styrelsens förslag till beslut om bemyndigande för styrelsen att öka aktiekapitalet genom nyemissioner av preferensaktier, samt (iv) styrelsens förslag till beslut om vinstutdelning på tillkommande preferensaktier.

Det noterades att styrelsen i samråd med vissa större aktieägare justerat styrelsens förslag till beslut om ändring av bolagsordningen (punkt (i) ovan), specifikt § 7 i bolagsordningen, så att det istället är bolagsstämman och inte styrelsen som beslutar om inlösen av preferensaktier.

Det noterades vidare att styrelsens förslag till beslut enligt denna punkt 8 i enlighet med Bilaga 4 hållits tillgängliga hos bolaget och på bolagets hemsida tre veckor innan stämman, att handlingarna skickats till de aktieägare som begärt det samt att handlingarna också fanns tillgängliga på stämman.

✓
A4 Sb

Stämman beslutade att godkänna styrelsens förslag och beslut om:

- i. ändring av bolagsordningen;
- ii. nyemission av preferensaktier med företrädesrätt för aktieägarna;
- iii. bemyndigande för styrelsen att öka aktiekapitalet genom nyemissioner av preferensaktier; och
- iv. vinstutdelning på tillkommande preferensaktier.

Det antecknades att beslut enligt denna punkt 8 fattats enhälligt.

Det noterades att Aktieinvest FK AB önskade få sin reservation mot att bemyndigandet i punkt 8 (iii) skulle omfatta frångående av aktieägarnas företrädesrätt vid kontantemission fört till protokollet.

§ 9

Stämmans avslutande

Det beslutades att befullmäktiga den verkställande direktören eller den av verkställande direktören därtill förordnad, att vidta de smärre justeringar av ovanstående beslut i punkterna 7 och 8 som kan visa sig erforderliga vid registrering hos Bolagsverket och vid Euroclear Sweden AB.

Då några ytterligare ärenden ej hänskjutits till stämman, förklarade stämmans ordförande stämman avslutad.

(Signatursida följer nedan)

Vid protokollet:



Sanna Böris

Justeras:



Sören Lindström



Amelie Hjelmstedt

STYRELSENS FÖRSLAG OCH REDOGÖRELSE

BESLUT OM GODKÄNNANDE AV STYRELSENS BESLUT OM FÖRVARV AV SAMTLIGA AKTIER I NORRLANDSPOJKARNA FASTIGHETSAKTIEBOLAG OCH INDUSTRIFASTIGHETER I TIMRÅ AB (PUNKT 7)

Vissa transaktioner mellan närstående parter ska enligt regler på aktiemarknaden underställas bolagsstämman för beslut. Styrelsen i NP3 Fastigheter AB (publ) ("**NP3**" eller "**Bolaget**") har föreslagit att extra bolagsstämman i NP3 den 5 februari 2018 fattar beslut om att godkänna styrelsens beslut om förvärv av fastighetsägande bolag från Poularde AB ("**Poularde**"). Styrelsen lämnar härmed ett fullständigt förslag till beslut samt en redogörelse enligt Aktiemarknadsnämndens uttalande AMN 2012:05.

Bakgrund

NP3 är ett kassaflödesorienterat fastighetsbolag med fokus på kommersiella förvaltningsfastigheter med hög direktavkastning i norra Sverige. Per 30 september 2017 uppgick fastighetsbeståndet till 897 tusen kvm uthyrningsbar area fördelat på 222 fastigheter inom segmenten handel, industri/logistik, kontor och specialfastigheter. Fastighetsbeståndet är indelat i sex marknadsområden: Sundsvall, Gävle, Dalarna, Östersund, Umeå och Luleå. Fastighetsvärdet uppgår till nära 7,3 miljarder kronor.

Poularde ägs av Lars Göran Bäckvall med närstående. Lars Göran Bäckvall startade NP3 tillsammans med Rickard Backlund och NP3s verkställande direktör Andreas Nelvig under 2010. Lars Göran Bäckvall har varit verksam i fastighetsbranschen i 40 år.

NP3 har den 15 december 2017 ingått avtal med Poularde och Glimmerhuset Förvaltnings AB om förvärv av ett fastighetsbestånd genom förvärv av samtliga aktier i Norrlandspojkarna Fastighetsaktiebolag ("**Norrlandspojkarna**") och Industrifastigheter i Timrå AB ("**Industrifastigheter**") (tillsammans "**Bolagen**" eller "**Förvärven**"). Fastighetsbeståndet består av total 82 tusen kvm uthyrningsbar area fördelat på 23 fastigheter, varav 19 stycken är belägna i Sundsvalls kommun, två i Timrå, en i Kramfors och en i Nordanstig. Totalt uppgår markarealen till 450 tusen kvm.

Per 1 januari 2018 kommer det årliga hyresvärdet att uppgå till 56,5 miljoner kronor och de kontrakterade intäkterna på årsbasis uppgår till 45,0 miljoner kronor, vilket innebär en ekonomisk uthyrningsgrad om 80 procent. De tre största hyresavtalen svarar för 21 procent av hyresintäkterna. Den genomsnittliga hyresavtalslängden för hela beståndet uppgår till cirka 4 år. Driftnetto exklusive hyresgarantier kommer på årsbasis per 1 januari 2018 uppgå till cirka 36 miljoner kronor respektive 40 miljoner kronor inklusive hyresgarantier. Detta motsvarar 7,0 procent avkastning respektive 7,8 procent avkastning räknat på underliggande fastighetsvärde.

Två av varandra och till Bolaget oberoende externa värderingsinstitut har värderat fastighetsbeståndet. Genomsnittet av dessa båda bedömningar är att fastighetsbeståndets marknadsvärde uppgår till cirka 541 miljoner kronor. Poularde har ställt ut hyresgarantier avseende befintliga vakanser om fyra miljoner kronor per år under tre år. Värderingen ovan är gjord utan hänsyn till dessa hyresgarantier. Förvärven baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 514 miljoner kronor före avdrag för latent skatt. Avdraget uppgår till cirka 14 miljoner kronor.

Förvärven finansieras initialt genom banklån om 214 miljoner kronor och resterande del med emissionslikvid från den av styrelsen, under förutsättning av bolagsstämmans godkännande, beslutade företrädesemissionen.

Tillträde beräknas ske under första kvartalet 2018. Förvärven är villkorade av att NP3 erhåller nödvändig finansiering enligt ovan.

NP3 avser att efter tillträdet refinansiera Förvärven till en högre belåningsgrad, vilket kommer medföra att del av emissionslikviden från företrädesemissionen kommer att frigöras och skapa finansiell kapacitet till ytterligare fastighetsförvärv och investeringar i befintliga fastigheter.

Närståendetransaktion

Norrlandspojkarna ägs till 92,5 procent och Industrifastigheter till 100 procent av Poularde, som i sin tur ägs av Bolagets huvudägare och tillika styrelseledamot Lars Göran Bäckvall med närstående. Mot bakgrund av Lars Göran Bäckvalls ägande i Poularde och hans ställning som större aktieägare och styrelseledamot i NP3 är Poularde ett till NP3 så kallat närståendebolag.

God sed på aktiemarknaden föreskriver att transaktioner med närstående ska underställas bolagsstämman godkännande om transaktionen inte är av oväsentlig betydelse för aktiemarknadsbolaget. Beaktat Förvärvens storlek samt Lars Göran Bäckvalls ägande i Poularde respektive NP3 samt position som styrelseledamot i NP3 ska beslut om Förvärven från Poularde fattas av bolagsstämman i NP3. Förvärven har därför villkorats av bolagsstämman godkännande.

Föreslagen transaktion

NP3 har ingått avtal om att förvärva aktierna i Bolagen från Poularde och Glimmerhuset Förvaltnings AB.

Köpeskillingen för Förvärven uppgår till 514 miljoner kronor och motsvarar det underliggande fastighetsvärdet före avdrag för latent skatt. Avdraget uppgår till cirka 14 miljoner kronor.

Styrelsen bedömer att villkoren för den förhandlade transaktionen, inklusive köpeskillingen, är marknadsmässiga och att de underliggande avtalen innehåller sedvanliga garantier och villkor.

Förvärven är villkorade av bolagsstämman godkännande samt att Bolaget erhåller nödvändig finansiering för Förvärven. Tillträde till aktierna i Bolagen är beräknat till första kvartalet 2018.

Mot bakgrund av Lars Göran Bäckvalls ägande i Poularde och NP3, samt hans ställning som styrelseledamot i NP3, antecknas att han inte varit delaktig i styrelsens beredning av Förvärven och inte heller deltagit i styrelsens beslut avseende Förvärven.

Styrelsens förslag till beslut

Styrelsen föreslår att bolagsstämman godkänner styrelsens beslut om förvärv av samtliga aktier i Norrlandspojkarna och Industrifastigheter.

Övrigt

NP3 har inför stämman beslut låtit ta fram ett värderingsutlåtande avseende marknadsvärdet på fastighetsbeståndet från ett till Bolaget oberoende externt värderingsinstitut. Därutöver har även Poularde låtit ta fram ett värderingsutlåtande avseende marknadsvärdet på fastighetsbeståndet från ett oberoende externt värderingsinstitut. Värderingsutlåtandena finns tillgängliga på NP3s hemsida www.np3fastigheter.se och hålls tillgängliga hos Bolaget på kontoret i Sundsvall.

Beslutet är villkorat av att stämman även godkänner styrelsens beslut om nyemission av preferensaktier med företrädesrätt för Bolagets aktieägare (punkt 8).

Majoritetskrav

För giltigt beslut enligt punkt 7 krävs att förslaget biträds av aktieägare företrädande mer än hälften av de på stämman avgivna rösterna, dock att de aktier och röster som direkt eller indirekt innehas av Lars Göran Bäckvall med närstående inte ska beaktas.

Sundsvall i januari 2018
NP3 Fastigheter AB (publ)
Styrelsen

VÄRDERINGSINTYG

På uppdrag av NP3 Fastigheter AB har Forum Fastighetsekonomi AB bedömt marknadsvärdet avseende del av Norrlandspojkarna Fastighets ABs bolagets fastighetsbestånd. Värdetidpunkt är 2017-12-31.

Det nu värderade beståndet utgörs av totalt 21 st värderingsenheter som utgörs av sammanlagt 23 registerfastigheter. Fastigheterna är belägna i Sundsvall med undantag av fyra fastigheter belägna i Timrå, Kramfors respektive Nordanstig. Fastigheterna är i huvudsak anpassade för kontors-, handels-, industri eller logistikändamål. Varje värderingsenhets marknadsvärde har bedömts separat. Uppdraget är utfört av auktoriserade fastighetsvärderare P-O Skoog.

Metodik

Marknadsvärdet bedöms med en marknadsanpassad flerårig avkastningsanalys, dvs. en analys av förväntade framtida betalningsströmmar där alla indata (hyror, vakans/hyresrisk, drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt etc, direktavkastningskrav, kalkylränta mm) ges värden som överensstämmer med de bedömningar marknaden kan antas göra under rådande marknadssituation.

Underlag

Samtliga fastigheter har av undertecknad värderats minst en gång tidigare under de senaste två åren, varav 16 stycken under 2017.

Värdebedömningarna har, efter önskemål från uppdragsgivaren, utgått från tidigare utförda kassaflödeskalkyler men som uppdaterats vad gäller värdetidpunkt och kalkylstarttidpunkt. Erforderlig hyres- och driftkostnadsdata på objektsnivå har därmed erhållits från de tidigare kalkylerna. Större värdepåverkande förändringar som kan ha inträffat på respektive värderingsobjekt, efter den tidigare värdebedömningen, har fastighetsägaren lämnat information om vilket i så fall tagits i beaktande.

Tre värderingsobjekt utgörs av endast mark.

Samtliga kalkyler har därefter analyserats och åsatts aktuella marknadsmässiga direktavkastningskrav liksom vid behov justeringar av marknadshyresnivåer, vakansgrader m m.

Majoriteten av värderingsobjekten har besiktigats vid något tillfälle under de senaste fyra åren.

Värdebedömning

I nedanstående sammanställning framgår respektive värderingsobjekts marknadsvärde.

Värderingsobjekt	Kommun	Marknadsvärde	Not
Sköns Prästbord 1:14	Sundsvall	61 000	
Sköns Prästbord 1:50	Sundsvall	111 000	Som färdigbyggd
Linjeförmannen 7	Sundsvall	17 200	
Sköns Prästbord 1:47	Sundsvall	28 700	
Fiskja 15:2	Kramfors	37 000	
Rösta 13:1	Nordanstig	1 400	
Skönsmon 2:100	Sundsvall	31 500	
Geten 1	Sundsvall	10 000	
Lillhällom 1:162, del av 1:165	Sundsvall	9 100	
Huggsta 1:160	Sundsvall	100 000	
Huggsta 1:173	Sundsvall	1 800	
Huggsta 1:167	Sundsvall	9 400	
Nolby 7:142	Sundsvall	7 500	
Birsta 12:2	Sundsvall	41 100	
Ljusta 3:10	Sundsvall	17 600	
Målås 3:20	Sundsvall	18 000	
Sköns Prästbord 1:59	Sundsvall	11 000	
Vivstamon 1:21	Timrå	17 500	
Vivstamon 1:27	Timrå	15 900	
Bergsåker 5:18	Sundsvall	7 500	Mark
Granlo 3:391	Sundsvall	2 500	Mark
Birsta 37:2	Sundsvall	1 000	Mark

557 700

De aktuella värderingsobjektens sammanlagda marknadsvärde vid värdetidpunkten 2017-12-31 har bedömts till **557 700 000 kronor** (*femhundrafemtiosju miljoner sjuhundra tusen kronor*).

Stockholm 2018-01-12

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB


P-O Skoog
Civilingenjör

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



Värderingsintyg

JLL värdering har på uppdrag av NP3 Fastigheter AB, fått i uppdrag att genomföra en marknadsvärdering av en portfölj som omfattar 23 fastigheter, varav 19 är lokaliserade i Sundsvalls kommun, 2 i Timrås kommun, 1 i Kramfors kommun och 1 i Nordanstigs kommun. Värdetidpunkten för värdebedömningen är den 1 november 2017. Fastigheterna har inte besiktigats och värdebedömningen utgörs av en s.k. desktop-bedömning. Värderingsobjekten som omfattas av värderingsintyget finns bifogade i bilaga 1. Av de 23 fastigheterna är 19 upplåtna med äganderätt och 4 fastigheter upplåtna med tomträtt. Fyra av fastigheterna utgörs av endast av mark.

Värderingsantaganden

Värdebedömningen för de bebyggda fastigheterna grundar sig på en kassaflödesanalys, vilket innebär att fastigheternas värden baseras på nuvärdet av de prognostiserade kassaflödena jämte ett restvärde satt per kalkylperiodens slut (10 år). Antaganden avseende framtida kassaflöden har gjorts utifrån en analys av följande parametrar:

- Nuvarande hyror samt faktiska redovisade kostnader
- Marknadsmässiga hyror avseende värderingsobjekten vid kontraktstidens slut
- Befintligt gällande hyreskontraktsvillkor
- Drift- och underhållskostnader för liknande fastigheter i jämförelse med de redovisade faktiska kostnaderna
- Ortsprisinformation för de olika kommunerna samt av JLL lagrad marknadsinformation

Utifrån analysen av ovan angivna värdepåverkande parametrar har kassaflöden och restvärden vid kalkylperiodens slut diskonterats med en bedömd kalkylränta. Värdepåverkande parametrar som använts i värderingarna motsvarar JLL:s tolkning av hur en investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar. Summan av kassaflödet och restvärdet för individuellt värderingsobjekt svarar för bedömt marknadsvärde.

För de fyra fastigheterna som endast utgörs av mark har en ortsprismetod tillämpats där jämförbara försäljningar av markfastigheter har analyserats för att bedöma värdet av fastigheterna.

Sammantagen värdebedömning

Vi intygar härmed att värdet av portföljen av de 23 fastigheterna är:

528 750 000

(Femhundratjugoåtta miljoner sjuhundrafemtio tusen kronor)

Stockholm den 3 januari 2018

Jones Lang LaSalle Holding AB



Robin Hertéus
Junior Valuer, Sverige



Patrik Löfvenberg
Head of Valuation, Sverige

Bilaga 1

Värderingsobjekt

Nedan redovisas de 23 fastigheterna vi analyserat vid värdebedömningen av den sammansatta portföljen

Kommun	Fastighet	Typ av fastighet	Area	MV Tkr	MV kr/kvm	Exit Yield	Initial Yield	Driftnetto Dag 1 Tkr	K/T- tal	Initial vakans	Drift kr/kvm	Underhåll kr/kvm	Typ- Värde- kod	år
Sundsvall	Sköns Prästbord 1:14*	Handelsfastighet	3,711	57,200	15,414	6.50%	5.98%	3,420	2.06	5%	250	100	325	1987
Sundsvall	Sköns Prästbord 1:50*	Handelsfastighet	6,296	100,200	15,915	6.00%	4.41%	4,414	1.86	30%	100	75	325	2007
Sundsvall	Linjeförmannen 7	Handelsfastighet	3,210	22,900	7,134	7.50%	3.73%	850	2.25	34%	225	100	325	1969
Sundsvall	Sköns Prästbord 1:47	Handelsfastighet	2,803	26,600	9,490	7.25%	6.50%	1,723	3.01	18%	115	50	325	1991
Kramfors	Fiskja 15:2	Industrifastighet	17,100	43,900	2,567	10.25%	2.64%	1,160	4.24	63%	60	60	432	1970
Nordanstig	Rösta 13:1	Handelsfastighet	329	1,300	3,951	9.00%	8.48%	106	1.74	0%	450	100	325	1988
Sundsvall	Skönsmon 2:100	Industrifastighet	4,000	28,500	7,125	7.75%	7.69%	2,186	3.05	0%	5	50	425	1997
Sundsvall	Geten 1	Industrifastighet	1,909	8,600	4,505	9.00%	7.66%	659	3.79	27%	135	50	426	1963
Sundsvall	Lillhällom 1:162	Industrifastighet	1,461	6,000	4,107	9.50%	7.22%	429	4.23	33%	70	50	423	1981
Sundsvall	Huggsta 1:160	Industrifastighet	14,170	91,200	6,436	8.50%	8.28%	7,549	3.80	3%	55	50	420	1977
Sundsvall	Huggsta 1:173	Industrifastighet	383	1,300	3,394	8.75%	6.01%	78	3.85	27%	40	50	432	1940
Sundsvall	Huggsta 1:167	Industrifastighet	1,020	8,300	8,137	8.75%	8.18%	678	1.82	0%	145	50	426	2011
Sundsvall	Nolby 7:142	Industrifastighet	2,458	7,600	3,092	9.50%	-0.73%	-55	2.61	71%	120	50	433	1968
Sundsvall	Birsta 12:2	Industrifastighet	8,000	39,000	4,875	7.25%	4.61%	1,798	4.44	36%	110	50	426	1965
Sundsvall	Ljusta 3:10	Industrifastighet	2,695	16,900	6,271	7.75%	7.05%	1,191	1.72	1%	30	50	431	1989
Sundsvall	Målsås 3:20	Industrifastighet	3,116	16,800	5,392	7.75%	6.43%	1,079	2.96	17%	120	50	426	1990
Sundsvall	Sköns Prästbord 1:59	Industrifastighet	1,774	11,100	6,257	7.75%	-2.44%	-269	2.73	100%	90	50	426	1991
Timrå	Vivstamon 1:21	Industrifastighet	3,410	16,500	4,839	9.00%	5.77%	947	3.01	39%	75	50	423	1984
Timrå	Vivstamon 1:27	Industrifastighet	3,950	13,300	3,367	9.00%	6.37%	844	2.17	25%	115	50	433	1982
Summa/medel			81,795	517,200	6,323		5.57%	28,787						
Kommun	Fastighet	Typ av fastighet	Areal	MV Tkr	MV kr/kvm	Taxeringsvärde			K/T- tal					
Sundsvall	Lillhällom 1:165	Mark	15,095	2,000	130		1,358,000		1.47					
Sundsvall	Bergsåker 5:18	Mark	37,658	7,500	200		0		N/A					
Sundsvall	Granlo 3:391	Mark	8,950	1,300	150		1,074,000		1.21					
Sundsvall	Birsta 37:2	Mark	3,758	750	200		263,000		2.85					
Summa/medel			65,461	11,550	176									
Total summa				528,750										

STYRELSEN FÖR NP3 FASTIGHETER AB (PUBL) FÖRSLAG TILL BESLUT OM ÄNDRING AV BOLAGSORDNINGEN, FÖRSLAG TILL BESLUT OM GODKÄNNANDE AV STYRELSENS BESLUT OM NYEMISSION AV PREFERENSAKTIER MED FÖRETRÄDESRÄTT FÖR AKTIEÄGARNA, FÖRSLAG TILL BESLUT OM BEMYNDIGANDE FÖR STYRELSEN ATT ÖKA AKTIEKAPITALET GENOM NYEMISSIONER AV PREFERENSAKTIER SAMT FÖRSLAG TILL BESLUT OM VINSTUTDELNING PÅ TILLKOMMANDE PREFERENSAKTIER (PUNKT 8)

I. Styrelsens förslag till beslut om ändring av bolagsordningen (punkt I)

Med anledning av den nyemission som styrelsen beslutat om i enlighet med punkt II nedan, under förutsättning av godkännande av bolagsstämman, föreslår styrelsen att bolagsstämman godkänner de föreslagna ändringarna av bolagsordningen enligt nedan.

Nuvarande lydelse	Föreslagen lydelse
§ 5 st. 7 Aktier Ökning av aktiekapitalet genom fondemission med utgivande av aktier får endast ske genom utgivande av nya stamaktier och/eller preferensaktier. 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.	§ 5 st. 7 Aktier 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.
§ 6 Vinstutdelning Beslutar bolagsstämman om vinstutdelning ska preferensaktierna medföra företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning enligt nedan. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning. Företräde till utdelning per preferensaktie ("Preferensutdelning") ska från och med det första utbetalningstillfället närmast efter det att preferensaktierna registrerades hos Bolagsverket till dess att preferensaktierna blir inlösta, uppgå till 5,00 kronor per kvartal, dock högst 20,00 kronor per år, med avstämningsdagar enligt nedan. Utbetalning av utdelning på preferensaktier ska ske kvartalsvis i kronor. Avstämningsdagar ska vara den sista bankdagen i januari, april, juli och oktober. Utbetalning av utdelning ska ske tredje bankdagen efter avstämningsdagen. Med "bankdag" avses dag som inte är söndag, annan allmän helgdag eller dag som vid betalning av skuldebrev är jämställd med allmän helgdag (sådana likställda dagar är för närvarande lördag, midsommarafton, julafton samt nyårsafton). Första gången utbetalning av utdelning på preferensaktierna kan komma att ske är vid den utbetalningsdag som infaller efter den första avstämningsdagen efter tidpunkten för emissionen av preferensaktierna. Om ingen utdelning lämnats på preferensaktier i anslutning till en avstämningsdag, eller om endast utdelning understigande Preferensutdelningen lämnats, ska preferensaktierna, förutsatt att bolagsstämman beslutar om vinstutdelning, medföra rätt att i tillägg till framtida Preferensutdelning erhålla ett belopp, jämnt	§ 6 Vinstutdelning Beslutar bolagsstämman om vinstutdelning ska preferensaktierna medföra företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning om 2,00 kronor ("Preferensutdelning"). Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning. Utbetalning av Preferensutdelning ska ske kvartalsvis. Avstämningsdagar ska vara den sista bankdagen i januari, april, juli och oktober. Med "bankdag" avses dag som inte är söndag, annan allmän helgdag eller dag som vid betalning av skuldebrev är jämställd med allmän helgdag (sådana likställda dagar är för närvarande lördag, midsommarafton, julafton samt nyårsafton). Om ingen utdelning utbetalats på preferensaktier i anslutning till en avstämningsdag, eller om utdelning understigande 0,50 kronor utbetalats, ska preferensaktierna, förutsatt att bolagsstämman beslutar om vinstutdelning, medföra rätt att i tillägg till framtida Preferensutdelning erhålla ett belopp, motsvarande skillnaden mellan vad som skulle ha betalats ut och utbetalat belopp ("Innestående Belopp") innan utdelning på stamaktierna eller annan värdeöverföring enligt 17 kapitlet 1 paragrafen aktiebolagslagen (2005:551) till stamaktieägarna utbetalas. Innestående Belopp, ska räknas upp med en årlig räntesats om 10,00 procent, varvid uppräknings ska ske med början från den kvartalsvisa tidpunkt då utbetalning understigit 0,50 kronor. För det fall antalet preferensaktier ändras genom sammanläggning, uppdelning eller liknande bolagshändelse ska

fördelat på varje preferensaktie, motsvarande skillnaden mellan vad som skulle ha betalats ut och utbetalat belopp ("Innestående Belopp") innan utdelning på stamaktierna lämnas. Innestående Belopp, ska räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om 10,00 procent, varvid uppräknings ska ske med början från den kvartalsvisa tidpunkt då utbetalning av del av utdelningen skett (eller borde ha skett, i det fall det ej skett någon utdelning alls). För det fall antalet preferensaktier ändras genom sammanläggning, uppdelning eller liknande bolagshändelse ska de belopp som preferensaktien berättigar till enligt §§ 6–8 i denna bolagsordning omräknas för att återspegla förändringen.	de belopp som preferensaktien berättigar till enligt §§ 6–8 i denna bolagsordning omräknas för att återspegla förändringen.
§ 7 Inlösen Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan ske genom inlösen av ett visst antal eller samtliga preferensaktier efter beslut av styrelsen. När minskningsbeslut fattas ska ett belopp motsvarande minskningsbeloppet avsättas till reservfonden om härför erforderliga medel finns tillgängliga. Fördelningen av preferensaktier som ska lösas in ska ske <i>pro rata</i> i förhållande till det antal preferensaktier som varje preferensaktieägare äger vid tidpunkten för bolagsstämman beslut om inlösen. Om fördelningen enligt ovan inte går jämnt ut ska styrelsen besluta om fördelningen av överskjutande preferensaktier som ska lösas in. Om beslutet biträds av samtliga preferensaktieägare kan dock bolagsstämman besluta vilka preferensaktier som ska inlösas. Lösenbeloppet för varje inlöst preferensaktie ska vara ett belopp beräknat enligt följande: A. Fram till den tionde årsdagen av den första registreringen av emission av preferensaktier (den "Initiala Emissionen"), ett belopp motsvarande (i) 120 procent av det belopp i kronor som har betalats för varje preferensaktie vid den Initiala Emissionen ("Initiala Teckningskurs") jämte (ii) eventuell upplupen del av Preferensutdelning jämte (iii) eventuellt Innestående Belopp uppräknat med ett belopp motsvarande den årliga räntan enligt § 6, fjärde stycket, ovan. Lösenbeloppet för varje inlöst preferensaktie ska dock aldrig understiga aktiens kvotvärde. B. Från och med den tionde årsdagen av den Initiala Emissionen, ett belopp motsvarande (i) 110 procent av Initiala Teckningskurs jämte (ii) eventuell upplupen del av Preferensutdelning jämte (iii) eventuellt Innestående Belopp uppräknat med ett belopp motsvarande den årliga räntan enligt § 6, fjärde stycket, ovan. Lösenbeloppet för varje inlöst preferensaktie ska dock aldrig understiga aktiens kvotvärde. Med "upplupen del av Preferensutdelning" avses upplupen utdelning för perioden som börjar med (men exklusive) den senaste avstämningsdagen för beräkning av Innestående Belopp till och med (och inkluderande) dagen för utbetalning av Lösenbeloppet. Antalet dagar ska beräknas utifrån det faktiska antalet dagar i förhållande till 90 dagar.	§ 7 Inlösen Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan ske genom inlösen av ett visst antal eller samtliga preferensaktier efter beslut av bolagsstämman. När minskningsbeslut fattas ska ett belopp motsvarande minskningsbeloppet avsättas till reservfonden om härför erforderliga medel finns tillgängliga. Fördelningen av preferensaktier som ska lösas in ska ske <i>pro rata</i> i förhållande till det antal preferensaktier som varje preferensaktieägare äger vid tidpunkten för bolagsstämman beslut om inlösen. Om fördelningen enligt ovan inte går jämnt ut ska styrelsen besluta om fördelningen av överskjutande preferensaktier som ska lösas in. Om beslutet biträds av samtliga preferensaktieägare kan dock bolagsstämman besluta vilka preferensaktier som ska inlösas. Lösenbeloppet för varje inlöst preferensaktie ska vara 35,00 kronor, jämte eventuell upplupen del av Preferensutdelning, samt därtill eventuellt Innestående Belopp. Med "upplupen del av Preferensutdelning" avses upplupen utdelning för perioden som börjar med (men exklusive) den senaste avstämningsdagen för beräkning av Innestående Belopp till och med (och inkluderande) dagen för utbetalning av Lösenbeloppet. Antalet dagar ska beräknas utifrån det faktiska antalet dagar i förhållande till 90 dagar. Ägare av preferensaktier som anmälts för inlösen ska vara skyldig att inom tre månader från erhållande av skriftlig underrättelse om bolagsstämman beslut om inlösen motta lösenbeloppet för preferensaktien eller, där Bolagsverkets eller rättens tillstånd till minskningen erfordras, efter erhållande av underrättelse att beslut om sådant tillstånd har vunnit laga kraft.

Ägare av preferensaktier som anmälts för inlösen ska vara skyldig att inom tre månader från erhållande av skriftlig underrättelse om bolagsstämmans beslut om inlösen motta lösenbeloppet för preferensaktien eller, där Bolagsverkets eller rättens tillstånd till minskningen erfordras, efter erhållande av underrättelse att beslut om sådant tillstånd har vunnit laga kraft.	
§ 8 Bolagets upplösning Vid bolagets upplösning ska preferensaktier ha företrädesrätt, framför stamaktier, att ur bolagets tillgångar erhålla ett belopp per preferensaktie uppgående till ett belopp motsvarande inlösenbeloppet beräknat enligt § 7, tredje stycket, ovan per tidpunkten för upplösningen innan utskiftning sker till stamaktieägarna. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.	§ 8 Bolagets upplösning Vid bolagets upplösning ska preferensaktier ha företrädesrätt, framför stamaktier, att ur bolagets tillgångar erhålla ett belopp per preferensaktie uppgående till 30,00 kronor, jämte eventuell upplupen del av Preferensutdelning, samt därtill eventuellt Innestående Belopp, innan utskiftning sker till stamaktieägarna. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

II. Styrelsens beslut om nyemission av preferensaktier med företrädesrätt för aktieägarna (punkt II)

Styrelsen föreslår att bolagsstämman godkänner styrelsens beslut av den 15 december 2017 om nyemission av preferensaktier med företrädesrätt för aktieägarna om cirka 300 miljoner kronor på följande villkor:

- 1 Styrelsen, eller den som styrelsen utser inom sig, bemyndigas att, senast fem vardagar före avstämningsdagen, fastställa det högsta belopp som bolagets aktiekapital ska ökas med, det högsta antal nya preferensaktier som ska ges ut, det antal befintliga aktier som ska berättiga till teckning av visst antal nya preferensaktier samt det belopp som ska betalas för varje ny preferensaktie. Teckningskursen för preferensaktierna ska dock högst uppgå till 26,50 kronor per preferensaktie.
- 2 Bolagets aktieägare ska ha företrädesrätt att teckna de nya preferensaktierna i förhållande till det antal stamaktier de förut äger.

För det fall att inte samtliga aktier tecknats med stöd av teckningsrätter ska styrelsen, inom ramen för nyemissionens högsta belopp, besluta om tilldelning av preferensaktier tecknade utan stöd av teckningsrätter, varvid tilldelning ska ske i följande ordning:

- a. I första hand ska tilldelning av aktier som tecknats utan stöd av teckningsrätter ske till dem som också tecknat aktier med stöd av teckningsrätter, oavsett om tecknaren var aktieägare på avstämningsdagen eller inte, och för det fall tilldelning till dessa inte kan ske fullt ut ska tilldelning ske pro rata i förhållande till det antal teckningsrätter som utnyttjats för teckning av aktier och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning.
- b. I andra hand ska tilldelning av aktier som tecknats utan stöd av teckningsrätter ske till dem som endast tecknat utan stöd av teckningsrätter, och för det fall tilldelning till dessa inte kan ske fullt ut ska tilldelning ske pro rata i förhållande till det antal aktier som var och en tecknat och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning.
- c. I tredje och sista hand ska tilldelning av aktier som tecknats utan stöd av teckningsrätter ske till dem som genom avtal ingått garantiåtaganden i egenskap av emissionsgaranter, och för det fall att tilldelning till dessa inte kan ske fullt ut ska tilldelning ske pro rata i förhållande till

det belopp som var och en garanterat för teckning och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

- 3 Avstämningsdag för deltagande i nyemissionen med företrädesrätt ska vara den 8 februari 2018.
- 4 Teckning med stöd av teckningsrätt ska ske genom betalning av emissionslikvid under perioden från och med den 12 februari 2018 till och med den 28 februari 2018. Anmälan om teckning utan stöd av teckningsrätt ska ske under samma tid och teckning av sådana tilldelade aktier ska ske på särskild teckningslista. Aktier som tecknas utan stöd av teckningsrätt ska betalas senast två bankdagar efter besked om tilldelning. Styrelsen äger rätt att förlänga teckningstiden och tiden för betalning. Efter teckningstidens utgång blir outnyttjade teckningsrätter ogiltiga och kommer utan avisering från Euroclear Sweden AB att bokas bort ur Euroclear Sweden AB:s system.
- 5 De nya preferensaktierna ska medföra rätt till vinstutdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter det att aktierna är införda i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken.

III. Styrelsens förslag till beslut om bemyndigande för styrelsen att öka aktiekapitalet genom nyemissioner av preferensaktier (punkt III)

Styrelsen föreslår att den extra bolagsstämman beslutar att bemyndiga styrelsen att fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, mot kontant betalning eller mot betalning genom kvittning eller med apportegendom, eller annars med villkor, besluta om ökning av bolagets aktiekapital genom nyemission av högst 10 000 000 preferensaktier.

Syftet med bemyndigandet är att fortlöpande kunna anpassa bolagets kapitalbehov och därmed kunna bidra till ökat aktieägarvärde, samt att kunna erbjuda preferensaktier i samband med finansiering av eventuella fastighets- eller företagsförvärv.

IV. Styrelsens förslag till beslut om vinstutdelning på tillkommande preferensaktier (punkt IV)

Mot bakgrund av ändringen av bolagsordningen som föreslås under punkt I ovan, företrädesemissionen av preferensaktier som föreslås godkännas under punkt II ovan samt det bemyndigande till styrelsen att besluta om nyemission av preferensaktier som föreslås under punkt III ovan, föreslår styrelsen att bolagsstämman beslutar om erforderlig vinstutdelning för tillkommande preferensaktier.

Utdelningsbara medel som står till bolagsstämmans förfogande uppgår till 1 305 825 836 kronor.

Enligt de föreslagna ändringarna av bolagsordningen har preferensaktier rätt till en årlig utdelning om 2,00 kronor, att utbetalas genom fyra lika stora delbetalningar. Avstämningsdagar för utbetalning av utdelning ska vara den sista bankdagen i januari, april, juli och oktober. För närvarande bedöms en avstämningsdag för utdelning på preferensaktierna infalla före nästa årsstämma.

Styrelsen anser det lämpligt att vinstutdelning betalas ut för de preferensaktier som emitteras med anledning av bolagsstämmans beslut och föreslår därför att bolagsstämman beslutar om utdelning om 0,5 krona per nyemitterad preferensaktie. Som avstämningsdag för utdelning på nyemitterade preferensaktier föreslår styrelsen, i enlighet med bolagsordningen, måndagen den 30 april 2018. Utdelningen beräknas kunna utbetalas genom Euroclear Sweden AB:s försorg den tredje vardagen efter avstämningsdagen.

För det fall att företrädesemissionen av preferensaktier som föreslås godkännas under punkt II ovan fulltecknas och det bemyndigande till styrelsen att emittera preferensaktier som föreslås under punkt III ovan utnyttjas fullt ut kommer utdelning för tillkommande preferensaktier om maximalt 10 500 000 kronor att delas ut.

Sedan årsredovisningen för räkenskapsåret 2016 lämnades har, med undantag för av årsstämman beslutad vinstutdelning, inget beslut om värdeöverföring fattats av Bolaget. Av det disponibla beloppet enligt 17 kap 3 § första stycket aktiebolagslagen återstår därför 1 305 825 836 kronor.

Beslut fattade av bolagsstämman i enlighet med punkterna I – IV ovan ska antas som ett gemensamt beslut.

För giltigt beslut enligt punkterna I – IV ovan erfordras att beslutet biträds av aktieägare som representerar minst två tredjedelar av såväl de avgivna rösterna som de vid stämman företrädde aktierna.

Styrelsen föreslår vidare att bolagsstämman beslutar att befullmäktiga den verkställande direktören eller den av verkställande direktören därtill förordnad, att vidta de smärre justeringar av ovanstående beslut som kan visa sig erforderliga vid registrering hos Bolagsverket och vid Euroclear Sweden AB.

Handlingar enligt 13 kap. 6 §, 18 kap. 4 § samt 18 kap. 6 § aktiebolagslagen (2005:551) har upprättats.
