

Till andelsägare i:

**ISIN: SE0010636191 – ZENITH GROUP REAL ESTATE I AB (PUBL) – UPP TILL 500 000 000 KRONOR
EFTERSTÄLLDA OCH ICKE SÄKERSTÄLLDA VINSTANDELSLÅN ("VINSTANDELSLÅNEN")**

Stockholm den 11 maj 2023

KALLELSE TILL SKRIFTLIGT FÖRFARANDE FÖR VERKSAMHETS- OCH VILLKORSÄNDRING

Denna kallelse till Skriftligt Förfarande har skickats den 11 maj 2023 till Andelsägare direktregistrerade i den av Euroclear Sweden AB (publ) ("Euroclear Sweden") förda skuldboken den 10 maj 2023. Om ni är en behörig förvaltare enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument eller om ni på annat sätt innehar Vinstandelslån på ett värdepapperskonto för någon annans räkning, ber vi er att snarast vidarebefordra denna kallelse till den Andelsägare som ni företräder. För ytterligare information, vänligen se nedan under punkten 5.3 *Rätt att delta och fullmakter*.

Denna kallelse tillställs andelsägare av Vinstandelslånen ("**Andelsägarna**") avseende ovan nämnda vinstandelslån ISIN SE0010636191 (med ett sammanlagt utestående belopp om 58 410 000 kronor) ("**Utestående Vinstandelslån**") utgivet av Zenith Group Real Estate I AB (publ), org.nr 559105-6345, ("**Emittenten**"). Emittenten påkallar härmed ett Skriftligt Förfarande genom vilket Andelsägarna kan rösta för eller emot Emittentens förslag.

Definierade termer som används i denna kallelse ("**Kallelsen**") och som inte definieras häri ska ha den betydelse som anges i villkoren för Vinstandelslånen ("**Villkoren**").

Andelsägare deltar genom att fylla i och skicka bilagt svarsformulär ("**Svarsformuläret**"), och om tillämpligt bilagt fullmaktsformulär ("**Fullmakten**") eller andra godkända behörighetshandlingar, för det fall Vinstandelslånen hålls i förvar av annan än Euroclear Sweden, till Emittentens ombud. Vänligen kontakta er förvaltare eller ombud om ni inte vet hur era Vinstandelslån är registrerade eller om ni behöver en fullmakt eller annan åtgärd för att kunna delta.

Emittentens ombud måste erhålla Svarsformuläret senast klockan 17:00 (CEST) den 2 juni 2023 via post, bud eller e-post genom användande av de kontaktuppgifter som anges nedan i punkten 5.7 *Svarsadress*. Svar som erhålls efter denna tidpunkt kan komma att bortses från.

För att ha rätt att delta i det Skriftliga Förfarandet måste Andelsägaren uppfylla kriterierna för att vara en innehavare per den 10 maj 2023 ("**Avstämningsdagen**"). Detta innebär att Andelsägaren måste vara direktregistrerad i ett värdepapperskonto hos Euroclear Sweden eller förvaltare med avseende på en eller flera Vinstandelslån.

1

BAKGRUND

Emittenten etablerades under 2017. Sedan bildandet har den huvudsakliga verksamheten bestått av investeringar i fastighetsfonder inom EU, främst i Norden och primärt i Sverige. Emittenten har finansierat investeringarna med medel erhållna genom utgivning av Vinstandelslånen.

Emittentens verksamhet och finansieringsmodell innebär att Emittenten klassificerats som en alternativ investeringsfond (AIF) enligt lagen (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder. Regelverket föreskriver bl.a. att alternativa investeringsfonder måste förvaltas av en AIF-förvaltare som innehar tillstånd från Finansinspektionen och att ett förvaringsinstitut utses att förvara fondens investeringar.

I december 2022 realiserade Emittenten sin investering i Terraviva 1 AB och genomförde därefter i februari 2023 en utbetalning av vinstandelsränta. Sedan dess har Emittenten endast en kvarstående investering, bestående av investeringen i fastighetsfonden Mengus Holding 2019 AB. Emittentens investering i Mengus Holding 2019 AB uppgår till 30,7 miljoner kronor och återstående investeringsåtagande uppgår till 19,3 miljoner kronor.

Emittenten avser inte att genomföra några nya investeringar, vilket innebär att verksamheten framgent endast avses bestå av förvaltning av den kvarstående investeringen i Mengus Holding 2019 AB. Det innebär i sin tur att Emittenten i praktiken inte längre investerar kapital i enlighet med den fastställda investeringsstrategin utan enbart förvaltar en enda tillgång. Emittenten bedömer därmed att Emittenten inte längre är att kvalificera som en alternativ investeringsfond i enlighet med lagen (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder.

Mot ovanstående bakgrund har Emittenten påkallat detta Skriftliga Förfarande i syfte att erhålla Andelsägarnas samtycke till förändring av Emittentens verksamhet och därmed sammanhängande ändringar av Villkoren. Syftet med förslagen är att:

- möjliggöra för styrelsen i Emittenten att besluta om en ändring av Emittentens verksamhetsinriktning, varigenom Emittentens verksamhet ändras från att bedriva investeringar i fastighetsfonder i enlighet med den fastställda investeringsstrategin till att förvalta investeringen i Mengus Holding 2019 AB och därmed förenlig verksamhet, och att verka för en därmed sammanhängande ändring av verksamhetsföremålet i Emittentens bolagsordning;
- möjliggöra en avklassificering av Emittenten som alternativ investeringsfond, med följden att Emittenten inte längre behöver utse en AIF-förvaltare; och
- möjliggöra en avnotering av vinstandelslånen från NGM Nordic AIF.

Emittenten bedömer att förslagen ligger i såväl Emittentens som Andelsägarnas intresse då de skulle medföra en minskning av Emittentens administrations- och rörelsekostnader och därmed ge möjlighet till större avkastning.

2

FÖRSLAG TILL BESLUT OM VERKSAMHETS- OCH VILLKORSÄNDRING

Andelsägarna ombeds härmed samtycka till en förändring av Emittentens verksamhet i enlighet med vad som beskrivs i punkten 2.1 nedan och de därmed sammanhängande ändringarna av Villkoren som beskrivs i punkten 2.2 nedan. Förslagen under punkterna 2.1 och 2.2 (gemensamt "**Förslaget**") är villkorade av varandra och ska antas såsom ett beslut.

2.1

Verksamhetsändring

Emittenten föreslår att Andelsägarna samtycker till en förändring av Emittentens verksamhet från att bestå av portföljförvaltning och bolagsutveckling i enlighet med den investeringsstrategi och i övrigt på det sätt som angetts i prospektet för de Initiala Vinstandelslånen till att bestå av förvaltning av investeringen i Mengus Holding 2019 AB och därmed förenlig verksamhet.

2.2

Villkorsändring

Emittenten föreslår att Andelsägarna samtycker till att anta ändrade Villkor i enlighet med Bilaga A.

De föreslagna ändringarna av Villkoren framgår av tabellen nedan, där förslag till ändringar av eller tillägg till befintlig text är understruken medan text som föreslås strykas är genomstruken i den vänstra kolumnen. Det fullständiga förslaget till ändrade Villkor (i ändringsmarkerad text) framgår av Bilaga B.

Nuvarande lydelse	Föreslagen lydelse
1.1 Definitioner	1.1 Definitioner
"AIF-förvaltaren" avser den AIF-förvaltare som Emittenten utsett enligt lagen (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder.	"AIF-förvaltaren" avser den AIF-förvaltare som Emittenten utsett enligt lagen (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder, <u>eller, för det fall sådan AIF-förvaltare inte krävs enligt lag, Styrelsen.</u>
[...]	[...]
"Default-händelse" avser:	"Default-händelse" avser:
(a) en Avnotering;	(a) en Avnotering;
(b) en Ägarförändring;	<u>(a)</u> en Ägarförändring;
(c) att Emittenten blir Insolvent; och	<u>(b)</u> att Emittenten blir Insolvent; och
(d) att Emittenten underlåter att följa, eller på något sätt agerar i strid med, väsentliga förpliktelser enligt dessa Villkor, förutsatt att (i) en eller flera Andelsinnehavare som representerar mer än femtio (50) procent av Utestående Vinstandelslån har, med en rimlig grad av detaljer, underrättat Emittenten därom, och (ii) att Emittenten inte har vidtagit rättelse inom tjugo (20) Bankdagar från mottagande av sådan underrättelse.	<u>(c)</u> att Emittenten underlåter att följa, eller på något sätt agerar i strid med, väsentliga förpliktelser enligt dessa Villkor, förutsatt att (i) en eller flera Andelsinnehavare som representerar mer än femtio (50) procent av Utestående Vinstandelslån har, med en rimlig grad av detaljer, underrättat Emittenten därom, och (ii) att Emittenten inte har vidtagit rättelse inom tjugo (20) Bankdagar från mottagande av sådan underrättelse.
3 Användning av intäkter	3 Användning av intäkter
Emittenten ska använda intäkterna från utgivandet av Vinstandelslånen för att göra Investeringar främst i onoterade bolag i enlighet med Emittentens investeringspolicy, vilken återfinns i prospektet för de Initiala Vinstandelslånen. Detta ska dock inte begränsa bestämmelserna i punkt 6 (Kostnader m.m.).	Emittenten ska använda intäkterna från utgivandet av Vinstandelslånen för att <u>förvalta Emittentens innehav i Mengus Holding 2019 AB</u> . Detta ska dock inte begränsa bestämmelserna i punkt 6 (Kostnader m.m.).
12 Information till Andelsägare	12 Information till Andelsägare
12.1.2 Emittenten ska alltid efterfölja de upplysnings- och offentliggörandekrav som föreskrivs i den svenska värdepapperslagstiftningen (såsom tillämplig från tid till annan), vilka bland annat följer av lag (2007:582) om värdepappersmarknaden, EU:s förordning om marknadsmissbruk, god sed på den svenska aktiemarknaden och relevanta uttalanden från Aktiemarknadsnämnden såväl som de regler som gäller för	12.1.2 Emittenten ska alltid efterfölja de upplysnings- och offentliggörandekrav som föreskrivs i den svenska värdepapperslagstiftningen (såsom tillämplig från tid till annan), vilka bland annat följer av lag (2007:582) om värdepappersmarknaden, EU:s förordning om marknadsmissbruk, god sed på den svenska aktiemarknaden och relevanta uttalanden från Aktiemarknadsnämnden såväl som de regler som gäller för den marknadsplats

den marknadsplats på vilken Vinstandelslånen är upptagna för handel.

på vilken Vinstandelslånen är upptagna för handel.

13.1 Regelefterlevnad

Emittenten ska (i) i allt väsentligt följa alla lagar och regler som är tillämpliga från tid till annan, däribland regler som gäller på sådan marknadsplats där Vinstandelslånen, från tid till annan, är upptagna till handel, och (ii) erhålla, bibehålla och, i allt väsentligt, följa villkoren för alla godkännanden, licenser eller andra tillstånd som krävs för bedrivandet av Emittentens verksamhet.

13.1 Regelefterlevnad

Emittenten ska (i) i allt väsentligt följa alla lagar och regler som är tillämpliga från tid till annan, ~~däribland regler som gäller på sådan marknadsplats där Vinstandelslånen, från tid till annan, är upptagna till handel,~~ och (ii) erhålla, bibehålla och, i allt väsentligt, följa villkoren för alla godkännanden, licenser eller andra tillstånd som krävs för bedrivandet av Emittentens verksamhet.

13.6 Förändring av verksamheten

Emittenten ska tillse att det inte sker några väsentliga förändringar avseende den generella beskaffenheten av dess verksamhet eller dess huvudsakliga inriktning som den bedrivs per dagen för dessa Villkor eller som angetts i prospektet för de Initiala Vinstandelslånen.

13.6 Förändring av verksamheten

Emittenten ska tillse att det inte sker några väsentliga förändringar avseende den generella beskaffenheten av dess verksamhet eller dess huvudsakliga inriktning som den anges i punkt 3 (Användning av intäkter).

3 GODKÄNNANDE

Förslaget ska anses vara antaget omedelbart efter att svarstiden har löpt ut och en erforderlig majoritet i enlighet med punkten 5.6 *Majoritetskrav* nedan har samtyckt till Förslaget, eller om Emittenten dessförinnan erhållit godkännande från en erforderlig majoritet av Andelsägarna, i bägge fall förutsatt att beslutsförhet enligt punkten 5.5 *Beslutsförhet* nedan föreligger.

4 OBEROENDE GRANSKNING

Emittentens Förslag har inte granskats eller analyserats av oberoende rådgivare från Andelsägarnas perspektiv. Andelsägarna rekommenderas att rådfråga sin legala rådgivare för en oberoende utvärdering av Förslaget.

5 SKRIFTLIGT FÖRFARANDE

Följande instruktioner gäller för det Skriftliga Förfarandet.

5.1 Sista svarsdag för att delta i det Skriftliga Förfarandet

Emittenten måste ha mottagit röster per post, bud eller e-post till adressen nedan senast klockan 17:00 (CEST) den 2 juni 2023. Röster som erhålls efter denna tidpunkt kan komma att bortses från.

5.2 Beslutsförfarande

Emittenten äger rätt att besluta om mottagna svar är giltiga såsom röster i det Skriftliga Förfarandet .

Om en erforderlig majoritet av samtycken har erhållits av Emittenten från Andelsägarna ska Förslaget anses antaget, även om svarsfristen vid den tidpunkten inte har löpt ut.

Information om de beslut som fattats genom det Skriftliga Förfarandet kommer att (a) meddelas Andelsägarna i enlighet med punkten 22.1(b) (Meddelanden) i Villkoren, och (b) offentliggöras på Emittentens webbplats.

Ett beslut fattat genom det Skriftliga Förfarandet är bindande för samtliga Andelsägare, oavsett deltagande i det Skriftliga Förfarandet.

5.3 Rätt att delta och fullmakter

Den som önskar delta i det Skriftliga Förfarandet måste på Avstämningsdagen:

- (a) vara direktregistrerad innehavare av ett eller flera Vinstandelslån på ett värdepapperskonto i skuldboken; eller
- (b) vara registrerad som förvaltare för ett värdepapperskonto avseende ett eller flera Vinstandelslån i skuldboken.

5.4 Vinstandelslån registrerade hos förvaltare

För det fall ni inte är direktregistrerad som innehavare, utan era Vinstandelslån innehas genom en förvaltare eller annan mellanman, har ni två olika möjligheter att påverka det Skriftliga Förfarandet.

- (1) Ni kan fråga er förvaltare eller annan mellanman som innehar Vinstandelslånen för er räkning att rösta i sitt eget namn för dessa Vinstandelslån i enlighet med era röstinstruktioner.
- (2) Ni kan erhålla en fullmakt (se Bilaga 2) från förvaltaren eller annan mellanman för att sedan skicka in er egen röst med stöd av sådan fullmakt. För det fall ert innehav hålls genom led av flera mellanmän kommer ni att behöva en fullmakt direkt från den part som är registrerad som innehavare i skuldboken, alternativt att det finns en fullmaktskedja mellan varje mellanman i kedjan av innehavare.

Huruvida en eller båda av dessa alternativ är tillgängliga för er beror på de villkor som gäller för ert förhållande till den registrerade förvaltaren som innehar Vinstandelslånen för er räkning (samt de villkor som gäller mellan varje eventuell ytterligare mellanmän).

Ni rekommenderas att kontakta er förvaltare eller annan mellanman som innehar Vinstandelslånen för er räkning för att erhålla instruktioner hur ni kan delta i det Skriftliga Förfarandet. Eventuella Vinstandelslån som innehas av Emittenten, ett bolag inom Emittentens koncern eller närstående bolag är inte berättigade att delta i det Skriftliga Förfarandet.

5.5 Beslutsförhet

För beslutsförhet i det Skriftliga Förfarandet krävs att Andelsägare som representerar minst femtio (50) procent av Utestående Vinstandelslån besvarar förfrågan.

Om det inte föreligger beslutsförhet ska Emittenten påkalla ett andra Skriftligt Förfarande, förutsatt att Förslagen inte dragits tillbaka av Emittenten. Beslutsförhetskravet ska inte gälla för ett sådant andra Skriftligt Förfarande.

5.6 Majoritetskrav

Beslut i enlighet med Förslaget kräver samtycke från Andelsägare representerande åtminstone nittio (90) procent av alla Utestående Vinstandelslån som svarar i det Skriftliga Förfarandet.

5.7 Svarsadress

Vänligen returnera bilagt Svarsformulär samt, om tillämpligt, bilagd Fullmakt eller andra godkända behörighetshandlingar, för det fall Vinstandelslånen hålls i förvar av annan än Euroclear Sweden, per post, bud eller e-post (inskannad kopia) till Emittentens ombud:

Med post:

KANTER Advokatbyrå KB
Attn: Alexander Grägg
Box 1435
111 84 Stockholm

Med bud:

KANTER Advokatbyrå KB
Attn: Alexander Grägg
Engelbrektsgatan 3
114 32 Stockholm

Med e-post:

Ämnesrad: "Zenith Group Real Estate I – Skriftligt förfarande"
E-post: gragg@kntr.se

6

YTTERLIGARE INFORMATION

Vid frågor, vänligen kontakta Emittenten på erik.holmberg@zenithvc.se eller + 46 (0)70 931 64 10.

Stockholm, 11 maj 2023

Zenith Group Real Estate I AB (publ)

Bilagor:

Förslag till ändrade Villkor (Bilaga A)

Förslag till ändrade Villkor i ändringsmarkerad text (Bilaga B)

Svarsformulär (Bilaga 1)

Fullmakt (Bilaga 2)