

Kallelse till årsstämma i Sehlhall Fastigheter AB

Aktieägarna i Sehlhall Fastigheter AB, org.nr 559114-3481 ("Bolaget"), kallas till årsstämma i Bolagets lokaler på Tegnérgatan 8 i Stockholm, torsdagen den 21 maj 2026 klockan 13.00.

Anmälan m.m.

Aktieägare som önskar delta i årsstämman ska

- dels vara upptagen som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB framställda aktieboken avseende förhållandena på avstämningsdagen tisdagen den 12 maj 2026, och
- dels anmäla sin avsikt att delta till Bolaget så att anmälan kommit Bolaget till handa senast fredagen den 15 maj 2026.

Anmälan ska göras via e-post till ir@sehhall.se eller brevledes till Sehlhall Fastigheter AB, Att: Erik Uhlén, Tegnérgatan 8, 113 58 Stockholm. Vid anmälan ska anges aktieägarers namn, person- eller organisationsnummer, adress och telefonnummer samt, i förekommande fall, namn på eventuellt biträde, ombud eller ställföreträdare.

Förvaltarregistrerade aktier

För att ha rätt att delta i stämman måste en aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier, förutom att anmäla sig till stämman, låta registrera aktierna i eget namn så att aktieägaren blir upptagen i framställningen av aktieboken per avstämningsdagen tisdagen den 12 maj 2026. Sådan omregistrering kan vara tillfällig (s.k. rösträttsregistrering) och begärs hos förvaltaren enligt förvaltarens rutiner i sådan tid i förväg som förvaltaren bestämmer. Rösträttsregistrering som gjorts av förvaltaren senast fredagen den 15 maj 2026 kommer att beaktas vid framställningen av bolagsstämмоaktieboken.

Ombud

Aktieägare som ska företrädas av ombud måste utfärda skriftlig, undertecknad och daterad fullmakt. Om fullmakten utfärdats av juridisk person måste bestyrkt kopia av gällande registreringsbevis för den juridiska personen (eller motsvarande handling för utländsk juridisk person) bifogas fullmakten.

För att underlätta inregistrering bör fullmakt i original samt registreringsbevis och andra behörighetshandlingar vara Bolaget till handa under ovanstående adress i god tid före stämman.

Fullmaktsformulär kommer att finnas tillgängligt på Bolagets hemsida <https://www.sehhall.se/>.

Förslag till dagordning

1. Öppnande av stämman
2. Val av ordförande vid stämman
3. Val av en eller två justeringspersoner
4. Upprättande och godkännande av röstlängd
5. Godkännande av dagordning
6. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad
7. Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse samt koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse
8. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen
9. Beslut om dispositioner beträffande vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
10. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöter och den verkställande direktören
11. Fastställande av antalet styrelseledamöter och revisorer
12. Fastställande av arvoden åt styrelseledamöterna och revisorerna
13. Val av styrelseledamöter och styrelsens ordförande

14. Val av revisor
15. Beslut om ändring av bolagsordning
16. Beslut om nyemission av C-aktier
17. Beslut om bemyndigande för styrelsen att fatta beslut om ökning av aktiekapitalet
18. Avslutande av stämman

Förslag till beslut

Val av ordförande vid stämman (punkt 2)

Anders Borg föreslås som ordförande vid stämman.

Disposition av Bolagets vinst (punkt 9)

Styrelsen föreslår att Bolagets ansamlade vinstmedel balanseras i ny räkning och att det inte sker någon utdelning för räkenskapsåret 2025.

Fastställande av antalet styrelseledamöter och revisorer (punkt 11)

Styrelsen föreslås bestå av fem bolagsstämموvalda styrelseledamöter och inga suppleanter. Styrelsen föreslår vidare att Bolaget ska ha ett registrerat revisionsbolag som revisor.

Fastställande av arvoden åt styrelseledamöterna och revisorerna (punkt 12)

Arvode till styrelseledamöter och revisor föreslås utgå med fem prisbasbelopp till styrelsens ordförande och inget arvode till övriga styrelseledamöter. Arvode till revisor föreslås utgå enligt godkänd löpande räkning.

Val av styrelseledamöter och styrelsens ordförande (punkt 13)

Till styrelseledamöter för tiden intill slutet av nästa årsstämma föreslås omval av Anders Borg, Dan Sehlberg, Patrick Lilius, Markus Rönnerberg och Carl-Adam von Schéele.

Vidare föreslås omval av Anders Borg som styrelseordförande.

Val av revisor (punkt 14)

Styrelsen föreslår att det registrerade revisionsbolaget Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB omväljs som revisor för tiden intill slutet av nästa årsstämma, med David Wijkander som huvudansvarig revisor för uppdraget.

Beslut om ändring av bolagsordning (punkt 15)

Styrelsen föreslår att bolagsstämman fattar beslut om att anta en ny bolagsordning med i huvudsak de ändringar som framgår nedan. Den nya bolagsordningen framgår av **Bilaga 15**.

För giltigt beslut av bolagsstämman enligt ovanstående förslag krävs att beslutet biträds av aktieägare som representerar minst två tredjedelar av såväl de avgivna rösterna som de vid stämman företrädde aktierna.

Införande av ny punkt 7 Vinstutdelning och bolagets upplösning

Föreslagen lydelse:

VINSTUTDELNING OCH BOLAGETS UPPLÖSNING

Utdelning från bolaget ska fördelas lika mellan A-aktier och B-aktier. C-aktier ska inte medföra rätt till utdelning såvida utdelningen inte sker i enlighet med vad som återges nedan.

Vid notering av aktier i bolaget på reglerad marknad eller annan organiserad handelsplats eller försäljning, överlåtelse, inlösen eller annan värdeövergång av samtliga eller majoriteten av bolagets tillgångar, samt vid upplösning av bolaget (fusion, likvidation eller konkurs), ska utdelning, skiftning eller värdeöverföring av

bolagets tillgångar (oavsett om tillgångarna utgörs av kontanter eller annat) ske enligt följande i fallande ordning.

- a) I första hand ska medel fördelas lika mellan A-aktier och B-aktier till dess att NSF V Sweden Holding 60 AB:s, org.nr 559446-4306 ("**Investeraren**"), erhållit en procentuell årlig avkastning (i form av slutlig utdelning, utskiftning eller aktieförsäljningslikvid), kapitaliserad årligen ("**IRR**"), om 10 % på (i) Investerarens investering i bolaget (genom exempelvis nyemissioner, förvärv av aktier i bolaget, aktieägartillskott, aktieägarlån, och sådana investeringar av närstående bolag till Investeraren), (ii) löpande kostnader för fonden NREP Nordic Strategies Fund V Limited Partnership ("**Fonden**") hänförliga till Investerarens investering i bolaget, och (iii) förvaltningsavgift (management fee) hänförlig till (i)-(ii) ovan som erlagts till Fonden ("**Investeringen**").
- b) I andra hand ska C-aktier, efter tillämpning av punkt a) ovan, erhålla medel enligt följande i fallande ordning:
 - (i) 10 % av den del av avkastningen som överstiger en IRR om 10 % på Investeringen upp till dess att Investeraren erhållit en IRR om 15 % på Investeringen;
 - (ii) 20 % av den del av avkastningen som överstiger en IRR om 15 % på Investeringen upp till dess att Investeraren erhållit en IRR om 20 % på Investeringen; och
 - (iii) 25 % av den del av avkastningen som överstiger en IRR om 20 % på Investeringen upp till dess att C-aktier erhållit ett totalt belopp om 125 000 000 kronor.C-aktier medför i övrigt inte någon rätt till utdelning, skiftesandel eller värdeöverföring. C-aktiers rätt till utdelning kan aldrig överstiga ett totalt belopp om 125 000 000 kronor.
- c) I tredje hand ska, efter det att C-aktier erhållit ett belopp enligt vad som tillkommer dem enligt punkt b) ovan, överskottet fördelas lika mellan A-aktierna och B-aktierna.

Ändring av nuvarande punkt 7 Inlösen efter beslut av styrelsen (efter ändring punkt 8 i ny bolagsordning)

Nuvarande lydelse:

INLÖSEN EFTER BESLUT AV STYRELSEN

Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan efter beslut av bolagets styrelse ske genom inlösen av ett visst antal eller samtliga C-aktier. När beslut om inlösen fattas, ska ett belopp motsvarande minskningsbeloppet avsättas till reservfonden om härför erforderliga medel finns tillgängliga.

Fördelningen av vilka C-aktier som ska inlösas ska ske pro rata i förhållande till det antal C-aktier som varje C-aktieägare äger vid tidpunkten för inlösen. Om fördelningen enligt ovan inte går jämnt ut ska styrelsen besluta om fördelningen av överskjutande C-aktier som ska inlösas. Om beslutet godkänns av samtliga ägare av C-aktier kan dock styrelsen besluta vilka C-aktier som ska inlösas.

Inlösenbeloppet för varje inlöst C-aktie ska uppgå till aktiens kvotvärde.

Ägare av C-aktie som ska inlösas ska vara skyldig att inom en månad från erhållande av skriftlig underrättelse med posten eller per e-post om styrelsens beslut om inlösen motta lösenbeloppet för aktien eller, där Bolagsverkets eller rättens tillstånd till minskningen erfordras, efter erhållande av underrättelse att beslut om sådant tillstånd har vunnit laga kraft.

Föreslagen lydelse:

INLÖSEN EFTER BESLUT AV STYRELSEN

Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan efter beslut av bolagets styrelse ske genom inlösen av ett visst antal eller samtliga C-aktier. När beslut om inlösen fattas, ska ett belopp motsvarande minskningsbeloppet avsättas till reservfonden om härför erforderliga medel finns tillgängliga.

Fördelningen av vilka C-aktier som ska inlösas ska ske pro rata i förhållande till det antal C-aktier som varje C-aktieägare äger vid tidpunkten för inlösen. Om fördelningen enligt ovan inte går jämnt ut ska styrelsen besluta om fördelningen av överskjutande C-aktier som ska inlösas. Om beslutet godkänns av samtliga ägare av C-aktier kan dock styrelsen besluta vilka C-aktier som ska inlösas.

Inlösenbeloppet för varje inlöst C-aktie ska fastställas av styrelsen och ska uppgå till aktiens kvotvärde eller ett skäligt belopp för varje inlöst C-aktie, med tillämpning av principerna för beräkningen av C-akties rätt till avkastning enligt punkt 7b) ovan.

Ägare av C-aktie som ska inlösas ska vara skyldig att inom en månad från erhållande av skriftlig underrättelse med posten eller per e-post om styrelsens beslut om inlösen motta lösenbeloppet för aktien eller, där Bolagsverkets eller rättens tillstånd till minskningen erfordras, efter erhållande av underrättelse att beslut om sådant tillstånd har vunnit laga kraft.

Beslut om nyemission av C-aktier (punkt 16)

Styrelsen föreslår att bolagsstämman beslutar om en riktad nyemission av högst 300 C-aktier, innebärande en ökning av aktiekapitalet med högst 300 kronor. För beslutet ska i övrigt följande villkor gälla.

1. Rätt att teckna de nya aktierna ska tillkomma VD, CFO, andra ledande befattningshavare samt andra nyckelpersoner i Bolaget (inklusive nyrekryteringar). Teckning får även ske genom helägt bolag. Skälen till avvikelsen från aktieägarnas företrädesrätt är en överenskommelse mellan aktieägarna.
2. För varje tecknad aktie ska erläggas 10 000 kronor. Grunden för teckningskursen är aktiens marknadsvärde.
3. Överkursen ska tillföras den fria överkursfonden.
4. Teckning av de nyemitterade aktierna ska ske på dagen för emissionsbeslutet. Betalning för de tecknade aktierna ska ske inom fem (5) bankdagar efter teckning.
5. Styrelsen äger rätt att förlänga teckningstiden och tiden för betalning.
6. De nya aktierna berättigar till vinstutdelning från och med den dag aktierna har förts in i aktieboken.
7. Beslutet förutsätter ändring av bolagsordningen.
8. De nya aktierna omfattas av följande förbehåll: hembudsförbehåll och inlösenförbehåll.
9. Styrelsen eller den styrelsen utser bemyndigas att vidta de smärre justeringar som krävs för beslutets registrering vid Bolagsverket.

Beslutet omfattas vidare av de så kallade Leo-reglerna (16 kap. aktiebolagslagen) och beslut enligt denna punkt 16 är giltigt om det har biträtts av aktieägare som representerar minst nio tiondelar av såväl de avgivna rösterna som de vid stämman företrädde aktierna.

Beslut om bemyndigande för styrelsen att fatta beslut om ökning av aktiekapitalet (punkt 17)

Bemyndigande

Styrelsen föreslår att bolagsstämman bemyndigar styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen, under tiden fram till nästkommande årsstämma, med eller utan företrädesrätt för aktieägarna, besluta om nyemission av aktier. Emissionsbeslutet ska kunna ske mot kontant betalning och/eller med bestämmelse om apport eller kvittning eller att teckning ska kunna ske med andra villkor.

Nyemission av aktier, teckningsoptioner och/eller konvertibler berättigande till teckning av eller konvertering till nya aktier ska kunna ske i syfte att kapitalisera bolaget, i enlighet med aktieägaravtalet som ingicks av samtliga aktieägare i april 2025.

Styrelsen eller den styrelsen utser bemyndigas att vidta de smärre justeringar som krävs för beslutets registrering vid Bolagsverket.

För giltigt beslut av bolagsstämman enligt ovanstående förslag krävs att beslutet biträds av aktieägare som representerar minst två tredjedelar av såväl de avgivna rösterna som de vid stämman företrädde aktierna.

Antal aktier

Vid tidpunkten för utfärdandet av denna kallelse finns totalt 2 484 890 aktier i Bolaget. Bolaget innehar inga egna aktier.

Aktieägares rätt att erhålla upplysningar

Enligt 7 kap. 32 § aktiebolagslagen ska styrelsen och den verkställande direktören, om någon aktieägare begär det och styrelsen anser att det kan ske utan väsentlig skada för Bolaget, vid stämman lämna upplysningar om förhållanden som kan inverka på bedömningen av ett ärende på dagordningen och förhållanden som kan inverka på bedömningen av Bolagets ekonomiska situation. Upplysningsplikten omfattar även Bolagets förhållande till annat koncernföretag, koncernredovisningen samt sådana förhållanden beträffande dotterföretag som avses i föregående mening. Begäran om sådana upplysningar ska lämnas skriftligen till Bolaget via brev till Sehlhall Fastigheter AB, Att: Erik Uhlén, Tegnérgatan 8, 113 58 Stockholm eller med e-post till ir@sehlhall.se.

För information om behandling av personuppgifter, se:

<https://www.euroclear.com/dam/ESw/Legal/Integritetspolicy-bolagsstammor-svenska.pdf>.

Handlingar

Fullmaktsformulär och övriga handlingar enligt aktiebolagslagen hålls tillgängliga på Bolagets kontor med adress enligt ovan och tillsändes utan kostnad den aktieägare som begär det och uppger sin postadress. Handlingarna hålls även tillgängliga på Bolagets hemsida www.sehlhall.se.

Stockholm i april 2026

Sehlhall Fastigheter AB

Styrelsen