

Real Holding
Nybrogatan 16
Box 5008
102 41 Stockholm

Q4, 2017



Ett refinansierat Real Holding ser ljusst på framtiden

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2017

FJÄRDE KVARTALET – SIFFROR FÖR Q4 2017 (Q4 2016)

| | |
|--------------------------------|-------------------|
| Nettoomsättning | 9,8 (13,9) |
| Hysesintäkterna för perioden | 6,7 (11,3) |
| Driftnetto | 4,1 (5,3) |
| Rörelseresultat | -3,3 (-0,2) |
| Periodens resultat efter skatt | -20,3 (-10,1) |
| Resultat per aktie: | SEK -1,27 (-0,73) |

Alla siffror anges i Mkr om inget annat anges (siffrorna inom parantes avser samma period föregående period)

HELÅRET 2017 (2016)

| | |
|---|-----------------------------|
| Nettoomsättning | 46,2 (30,4) |
| Hysesintäkterna för perioden | 35,2 (26,5) |
| Driftnettot | 19,8 (14,5) |
| Rörelseresultat | -1,9 (-3,4) |
| Periodens resultat efter skatt | -99,4 (-14,8) |
| Eget kapital per 31 december 2017 | 66,3 (117,6) |
| Resultat per aktie | -6,22 kronor (-1,06 kronor) |
| Eget kapital per aktie den 31 december 2017 | 0,30 kronor (8,44 kronor) |
| Koncernens fastighetsbestånd vid utgången av 2017 | 275,5 (447,7) |

Alla siffror anges i Mkr om inget annat anges (siffrorna inom parantes avser samma period föregående period)

2017 I KORTHET

Under det fjärde kvartalet 2017 genomförde Real Holding i Sverige AB (publ) inlösen av preferensaktier samt en nyemission som tecknades till 55 Mkr. Nyemissionen registreras först efter den 31 december.

Real Holding i Sverige AB (publ) har under perioden förändrats i grunden. En ny strategi med syfte att göra bolaget lönsamt och växande har implementerats och väntas visa positiv effekt under 2018.

Rörelseresultatet i Q4 är bättre än föregående år, men fortfarande negativt. Rörelseresultatet påverkas till stor del av omstruktureringskostnader och kostnader i samband med nyemission och inlösen av preferensaktier. Resultat efter skatt och avskrivningar tyngs dessutom av höga räntekostnader, lånekostnader från tidigare lån samt nedskrivningar och realisationsförluster av fastigheter.

Avyttring av icke lönsamma fastigheter och refinansiering till bättre lånevillkor fortsätter.

VD ord

Sista kvartalet 2017 har inneburit en utmaning för Real Holding men även ett skarpt test av bolagets reviderade strategi som den nya ledningen presenterade i september. Målet är att skapa ett lönsamt fastighetsbolag i tillväxt. För att komma dit krävs en renodling av portföljen med fokus på lönsamma kommersiella fastigheter och samhällsfastigheter i tillväxtorter med diversifierat näringsliv samt en refinansiering av bolagets lån bättre villkor. Med dessa förändringar kan vi skapa ett välskött, välmående och tillväxtdrivet kommersiellt fastighetsbolag.

Refinansieringen av befintlig lånestock görs för att få en sund kapitalstruktur i bolaget. Real Holding har under kvartalet skapat betydande förutsättningar för en kommande tillväxtresa. Vad har vi då åstadkommit under Q4?

- Bolagets egna förvaltningsbolag Sydfastgruppen har avyttrats i syfte att skapa ökat fokus och ökad lönsamhet.
- Både den ekonomiska och den tekniska förvaltningen har samordnats vilket fr o m 2018 ger tydliga besparingar i förvaltningen.
- Fastigheten i Örnköldsvik som bolaget ej lyckades finansiera har förvärvats i sin helhet av pantinnehavaren.
- Två större finansiella transaktioner, dels en företrädesemission riktad till alla ägare och dels en inlösen av preferensaktier i syfte att stärka det egna kapitalet, genomfördes.

Fastighetssektorn i allmänhet och bostadssektorn i synnerhet har under senhösten varit föremål för spekulation om övervärdering och överexploateringar varför många har avvaktat investeringar i sektorn. Detta slår självfallet hårt mot alla bolag i branschen och framför allt mot de små fastighetsbolagen, så även Real Holding. Trots det tuffa läget i marknaden lyckades Real Holding få sin företrädesemission tecknad till 85% och även lösa in drygt 73% av preferensaktierna. Två betydande transaktioner som gör att vi står betydligt starkare inför 2018 än vi gjorde 2017.

Jag och den övriga ledningen i bolaget kommer fortsätta leverera på den fastslagna strategin, vi kommer fortsätta att renodla portföljen ytterligare men framförallt även påbörja vår tillväxtresa mot ett väsentligt större fastighetsvärde.

Sverige går fortsatt bra och den allmänna konjunkturen visar på en strak efterfrågan på kommersiella lokaler. Vi har en pipeline av nyuthyrningar och omförhandlingar. Parallellt med att utnyttja de gynnsamma marknadsförutsättningarna ska vi fokusera mer på våra kunder och utveckla de fastigheter vi har.

Vårt sikte är nu inställt på att vända vårt resultat genom att höja hyresintäkter och driftnetto i det befintliga fastighetsbeståndet och refinansiera delar av låneportföljen. Med vårt tydliga fokus på fastigheter i tillväxtorter har vi ett spännande år framför oss.

Stockholm 23 februari 2018



Anna Weiner Jiffer
VD, Real Holding i Sverige AB (publ)

Om Real Holding i Sverige AB (publ)

Real Holding i Sverige AB (publ) s nya strategi är att förvärva och förvalta kommersiella fastigheter och samhällsfastigheter i tillväxtorter med diversifierat näringsliv inom segmenten tillverkning, lättindustri, lager och logistik. Genom aktiv och långsiktig förvaltning med en riskjusterad belåning skapas ett stort förädlingsvärde.

Real Holding i Sverige AB (publ) har sedan 2014 varit verksam inom fastighetsbranschen. Fram till sommaren 2017 tillämpades ett relativt brett fokus. Bolagets verksamhet bestod i att äga, förvärva, förädla och förvalta såväl kommersiella fastigheter som bostadsfastigheter på flera platser i Sverige. Bolaget hade sedan starten byggts på en ofördelaktig finansieringsstruktur, präglad av höga räntekostnader, korta löptider och hög belåningsgrad. Under det fjärde kvartalet 2017 genomförde Real Holding en större nyemission då styrelsen såg att med större eget kapital i Real Holding kan avkastningen från de befintliga fastigheterna förbättras avsevärt och bolaget kan därmed inleda en tillväxtresa där nya fastigheter med stabila hyresgäster och starka kassaflöden kan förvärfas.

Under sommaren 2017 tillträdde Gremio Fastigheter AB som ny huvudägare i Real Holding i Sverige AB (publ) vilket var inledningen på ett genomgripande omstruktureringsarbete av bolaget.

Som en del i bolagets "turn-around" har styrelsesammansättningen förändrats, ledningen har kompetensförstärkts avsevärt kring fastighets- och finansieringsfrågor. Verksamhetens inriktning har förändrats så att investerings- och förvaltningsfokus enbart inriktas mot kommersiella fastigheter och en kassaflödesdriven verksamhet.

Real Holding i Sverige AB (publ) s nuvarande innehav består till största delen av attraktiva kommersiella fastigheter med bra hyresgäster och kontraktsvillkor. Det är styrelsens bedömning ett aktivt förvaltningsarbete enligt den nya, förtydligade verksamhetsinriktningen, inom kort kommer att medföra att Bolaget uppvisar ett positivt kassaflöde.

Vid årsskiftet ägde Real Holding 11 fastigheter i södra Sverige. Endast en mindre i Landskrona är en bostadsfastighet. Övriga är kommersiella fastigheter för lättare industri, som kontor, lager, utveckling och tillverkning. I beståndet finns också skolor.

Händelser under 2017

2017 blev ett turbulent år för Real Holding i Sverige AB (publ). Bolaget gick in i 2017 med stora förhoppningar om att kunna genomföra flera goda fastighetsförvärv men tvingades senare backa på flera affärer då den långsiktiga finansieringen inte säkerställdes på ett tillfredsställande sätt. Ett betydligt tuffare finansiellt klimat där bolaget dragits med alltför höga finansieringskostnader medförde ett resultat under förväntan.

Real Holding i Sverige AB (publ)s tillträde av fastigheten i Tranås som skulle skett den 2 maj sköts först upp till den 31 augusti. Parterna kom sedan överens om ytterligare en försening av tillträde för att Real skulle kunna säkerställa en sund finansiering.

Real Holding frånträdde från fastigheten Snigelhuset 4 i Stockholms kommun genom försäljning av samtliga aktier i det helägda dotterbolaget Real Fastigheter Alvik AB skedde under maj 2017. Försäljningen innebär att Bolagets finansnetto förbättrades med ungefär en halv miljon kronor på årsbasis.

Den 9 juni 2017 kom Real Holding i Sverige AB (publ) att få en ny huvudägare i form av Gremio Fastigheter AB. Real Holding i Sverige AB (publ) hade sedan tidigare kommunicerat att styrelse och ledning eftersökt en ny aktiv huvudägare som både kunde stärka ägarbilden i Bolaget samt kan bidra med såväl kompetens, nätverk och kapitalisering/finansiering av Bolaget. Gremio Fastigheter AB förvärvade totalt 1 410 000 stamaktier av serie A, dels av Kvalitena AB (publ) samt av Tuve Holding AB, som tidigare ägt vardera 705 000 A-aktier. Gremio Fastigheter AB är efter förvärvet största ägare sett till rösterna, med 20,32 % av rösterna i Bolaget samt 9,30 % av kapitalet.

Som en konsekvens av Gremios inträde i bolaget tillsattes en ny ledning som under hösten tagit fram en ny strategi för bolaget som innebär att man successivt renodlar beståndet och stärker balansräkningen steg för steg för att under 2018 kunna påbörja en tillväxtresa.

Real Holding i Sverige AB (publ) anlidade Eminova Fondkommission som ny Mentor från och med den 1 juli 2017. Avtalet med Bolagets tidigare mentor, Mangold Fondkommission, löpte ut fredagen den 30 juni.

Real Holding i Sverige AB (publ) ingick den 12 juli 2017 avtal om och tillträdde fastigheten Torsås 1:141 genom förvärv av samtliga aktier i TBS Industrial Properties AB. Affären gjordes på en underliggande fastighetsvärdering om ca 17 miljoner kronor och aktierna tillträdde mot revers, varav säljaren valt att kvitta en stor del av köpeskillning och med detta bli en stor aktieägare i Real Holding i Sverige AB (publ). Fastigheten var vid tillträdet till drygt hälften vakant varpå utvecklingspotentialen i fastigheten är stor.

I september 2017 tillträdde Anna Weiner Jiffer som tillförordnad VD i Real Holding i Sverige AB (publ). Anna är civilingenjör och har en väldokumenterad affärsutvecklingsbakgrund, både i och utanför fastighetsbranschen. Hon har bland annat haft det globala affärsansvaret inom två olika affärsområden inom IKEA under fem år, varit styrelseledamot i Kungsleden under drygt fyra år samt genomfört flera framgångsrika "turn-arounds" i mindre bolag. Anna är styrelseledamot i Real Holding i Sverige AB (publ) samt i Railcare Group AB (publ) och styrelseordförande i HållbarTillväxt AB.

Lars-Olof Olsten tillträdde som CFO för Real Holding från 1 oktober. Lars-Olof Olsten är Diplomerad ekonom och har många års erfarenhet från alla delar av fastighetsbranschen. Han är medgrundare och partner i fastighetsbolaget Newcap AB som förvaltar och utvecklar fastigheter i mellersta och södra Sverige. Lars-Olof har trettio års erfarenhet från fastighetsfinansiering, organisations-utveckling och ekonomistyrning i olika verksamheter, både som anställd och i egen regi.

Händelser under 2017

Den 13 oktober 2017 beslutade extra bolagsstämman i Real Holding i Sverige AB (publ) om att genomföra dels ett inlösenerbjudande till innehavare av preferensaktier samt en nyemission med företräde för befintliga aktieägare.

För varje inlöst preferensaktie erhöles 392 B-aktier (motsvarande ett belopp om 196 kronor, inlösenvärdet). Rätten att få preferensaktie inlöst förutsatte att preferensaktieägaren tecknade stamaktier av serie B i bolaget. Inlösenvärdet användes i sin helhet till att betala för tecknade stamaktier av serie B i bolaget till en teckningskurs om 0,50 kr per B-aktie. Erbjudandet av inlösen av preferensaktier kom slutligen att accepteras till drygt 73 procent. De nya stamaktierna av serie B kom att registreras efter årsskiftet 2017/2018.

Den extra bolagsstämman i Real Holding i Sverige AB (publ) beslutade även om att genomföra en nyemission av units med företrädesrätt för befintliga aktieägare. Företrädesemissionen kom att tecknas till 86 procent, men registrerades först efter årsskiftet 2017/2018.

De två emissionerna; inlösen av preferensaktier samt företrädesemissionen var ett led i den långsiktiga planen för det sk Real 2.0. Genom att stärka balansräkningen skapas goda förutsättningar för Real Holding att kunna genomföra en genomgripande refinansiering av bolagets lån. Refinansieringen är nödvändig för att kunna minska bolagets upplåningskostnader och skapa en sund balansräkning så att en kommande tillväxtresa möjliggörs.

I december 2017 kommunicerade styrelsen för Real Holding i Sverige AB (publ) att koncernen avyttrar verksamheten i dotterbolaget Sydfastgruppen till Sterner Stenhus. Real Sydfastgruppen AB förvaltar fastigheter i stora delar av Sverige. I portföljen finns fastigheter från flera olika fastighetsägare och på många orter. Att sälja verksamheten i detta dotterbolag är ytterligare ett steg i renodlingen av Bolagets nya strategi.

Real Holding i Sverige AB (publ) och APP Rockstar Equity kom i december 2017 överens om att APP Rockstar Equity övertar Hägglundsfastigheten i Örnköldsvik i sin ägo från den 22 december 2017. APP som är den största långgivaren till fastigheten och har under de senaste 6 månaderna innehaft panten i fastigheten tar nu helt över ägandet. Affären medförde ingen likviditetspåverkan på Real Holding, däremot en viss resultatpåverkan då fastigheten tidigare har bokförts som om den hade avyttrats, med en fordran på APP om 13 MSEK, kommer denna uppgörelse ge en negativ resultatpåverkan om 13 MSEK.

Viktiga händelser efter periodens slut

Den under fjärde kvartalet påbörjade företrädesemissionen och inlösenförfarandet vilka avslutades under februari månad. Total tecknades 13 739 886 units, motsvarande 109 919 088 B-aktier och 54 959 544 teckningsoptioner. Varje teckningsoption ger rätt att vid tre tillfällen under 2018 köpa en nyemitterad B-aktie för 65 öre. Teckningsoptionerna kan således komma att tillföra Real Holding i Sverige AB (publ) ytterligare 35,7 Mkr under 2018. Inlösningsförfarandet av preferensaktier kommer stärka det egna kapitalet i Real Holding i Sverige AB (publ) då en stor del av utdelningsskulden kommer återföras.

Real Holding i Sverige AB (publ) har under februari månad tillträtt fastigheten Kompaniet 4 i Tranås kommun. Förvärvet sker i bolagsform och baseras på en underliggande fastighetsvärdering om 176 MSEK.

Fastigheten omfattar knappt 35 000 kvadratmeter industri-, lager- och kontorsytor och har under de senaste åren genomgått stora renoveringsarbeten och håller därmed en hög standard. Fastigheten är fullt uthyrd och den genomsnittliga intäktsviktade avtalslängden för hyreskontrakten uppgår till ca 13 år. Största hyresgäst i fastigheten är EFG, European Furniture Group och övriga ytor förhyrs av Tranås kommun som bedriver utbildningsverksamhet i fastigheten, samt Weekday Brands AB som ingår i Hennes & Mauritz koncernen. Hyresintäkterna för fastigheten uppgår till drygt 20 miljoner.

Legal tvist

I halvårsrapporten 2017 redovisades en stämning från Mangold Fondkommission. Beloppet som Mangold stämt Bolaget på uppgår till ca 1,2 Mkr. Bolaget har lämnat in en genstämning om ca 3 Mkr.

Omsättning och resultat

Nettoomsättningen för verksamhetsåret uppgick till 46,2 Mkr (30,4). Det redovisade resultat för samma period uppgick till -99,4 Mkr (-14,8). För fjärde kvartalet 2017 uppgick nettoomsättningen till 9,8 Mkr (13,9). Resultatet för motsvarande period uppgick till -20,3 Mkr (-10,1).

En stor del av underskottet 2017 är hänförligt till avyttringen av Hägglundsfastigheterna, finansiella kostnader och omstruktureringskostnader.

Resultatet per aktie under perioden januari till och med december 2017 uppgick till SEK -6,22 per aktie (-1,06).

Hyresintäkter

Real Holdings hyresintäkter uppgick till 6,7 Mkr under fjärde kvartalet, att jämföra med 11,3 Mkr under samma period föregående år. För helåret 2017 var samma siffra 35,2 (26,5). Fastigheten Torsås 1:141 har tillträtts vilken fullt uthyrd beräknas ge hyresintäkter om 6,5 Mkr per år.

Befintliga hyresavtal beräknas ge hyresintäkter om 25,4 Mkr på årsbasis.

Rörelsens kostnader

Bolagets fastighetskostnader uppgick till 15,4 Mkr för 2017 (12,0). Under det fjärde kvartalet uppgick de till 2,6 Mkr (6,0 Mkr).

Personalkostnaderna för januari-december 2017 uppgick till 9,8 Mkr (5,2 Mkr). Övriga kostnader uppgår till 22,7 Mkr (14,9 Mkr).

Finansiella poster

Finansnettot för året uppgick till -50,2 MSEK att jämföra med -41,6 MSEK samma period förra året. Det höga finansnettot präglas av hög belåning, dvs höga räntor och höga upplåningskostnader, ett område där den nya ledningen vidtagit kraftfulla åtgärder. Inlösen av preferensaktier och den under det sista kvartalet genomförda nyemissionen har skapat förutsättningar för en väsentlig förbättring av finansnettot 2018.

Värdeförändring

Under fjärde kvartalet 2017 har flera fastigheter värderats om i enlighet med uppdaterade fastighetsvärderingar som följer av de redovisningsprinciper (IFRS) som tillämpas. Total värdeförändring uppgår under kvartal 4 till 14,9 Mkr (6,3). Under helåret 2017 är den totala värdeförändringen 4,6 Mkr (23,2).

Anläggningstillgångar

Värdet på fastighetsbeståndet uppgick per 31 december 2017 till 275,5Mkr. Vid motsvarande period föregående år uppgick beståndet till 444,7 MSEK. Under året har en fastighet i Torsås tillträtts, och fastigheterna i Ömsköldsvik och Bromma avyttrats.

Eget kapital, aktiekapital och antal aktier

Per den 31 december 2017 uppgick Real Holdings egna kapital till Mkr 66,3 (117,6). Bolagets soliditet uppgick den 31 december 2017 till 17,1 procent (23,9). Aktiekapitalet är fördelat på 15 581 817 stamaktier och 384 685 preferensaktier med ett kvotvärde om SEK 0,115.

Antalet aktier av serie A i bolaget uppgick per den 31 december 2017 till 3 525 000 stycken. Antalet B-aktier uppgick per samma datum till balansdagen till 12 056 817 stycken. Antalet preferensaktier av serie PREF1 uppgick per balansdagen till 384 685 stycken.

Utdelning på preferensaktierna PREF1 är bestämd till 20 kr per aktie och år, varpå utdelning skall ske med 5 kr per kvartal med avstämningsdagar den 10 januari, 1 april, 10 juli och 10 oktober. För det fall styrelsen föreslår till bolagsstämman att utdelning inte skall ske, ackumuleras rätten till utdelning med fem (5) kronor per kvartal, jämte dröjsmålsränta.

Aktierna av serie A är inte upptagna till handel. Preferensaktierna och B-aktierna i Real Holding handlas på NGM Nordic MTF. Preferensaktien handlas under kortnamnet REAL MTF PREF1 och har ISIN SE0007922893. B-aktien handlas under kortnamnet REAL MTF B och har ISIN SE0007922885. Samtliga aktier utgörs av samma serie och äger samma rätt till röst och vinst i bolaget.

Största ägare i bolaget är Bengt Linden AB, Kredrik Holding AB och Gremio Fastigheter AB.

Per den 31 december 2017 hade Real Holding 420 aktieägare.

Under rapportperioden har Real Holding erbjudit innehavarna av preferensaktier att konvertera dessa till stamaktier av serie B. Vid årsskiftet hade inlösenerbjudandet och konverteringen av preferensaktierna ännu inte registrerats. Erbjudandet av inlösen av preferensaktier har accepterats till cirka 73 procent. I och med detta kommer antalet aktier av serie B att öka med 110 312 328 stycken, vilket även kommer att stärka balansräkningen i Real Holding väsentligt. Antal icke inlösta preferensaktier är 103 276 stycken.

Under rapportperioden genomförde Real Holding även en företrädesemission om 63 Mkr som tecknades till 86 procent, motsvarande 55 Mkr. I och med detta kommer antalet aktier av serie B att öka med 109 919 088 stycken.

De nya aktierna som emitterades som en följd av inlösenerbjudandet av preferensaktier och av nyemissionen registrerades först efter rapportperiodens slut.

Ägarbild, justerad för nyemission och inlösenförfarande per rapportdag

| Aktieägare | Antal aktier | Antal röster | Röster | Kapital |
|--|--------------------|--------------------|-------------|-------------|
| TBS Yards | 30 509 960 | 91 529 880 | 14,36% | 13,23% |
| Bengt Linden, inkl bolag | 27 675 483 | 90 866 449 | 13,02% | 13,13% |
| Michael Derk privat och bolag (Kredrik Holding AB) | 20 919 573 | 62 623 719 | 9,84% | 9,05% |
| Gremio Fastigheter AB | 13 451 104 | 50 223 312 | 6,33% | 7,26% |
| ISVAK | 9 237 465 | 27 641 880 | 4,35% | 3,99% |
| Övriga aktieägare | 110 710 793 | 338 960 171 | 52,10% | 48,98% |
| Summa | 212 504 378 | 661 885 411 | 100% | 100% |

Ovanstående siffror är preliminära, och avser ägandet efter det att erbjudandet till preferensaktieägarna och företrädesemissionen 2017 har registrerats hos Bolagsverket per rapportdagen

Likviditet och finansiering

Bolagets totala skulder per 31 december 2017 uppgick till 322,2 Mkr. Per 31 december 2016 uppgick skulderna till 373,5 Mkr. De räntebärande skulderna uppgick till 229,6 Mkr att jämföra med 305,4 Mkr föregående år.

I skulderna ingår ej utbetald utdelning till bolagets preferensaktieägare med 15,4 Mkr.

Bolaget hade vid periodens utgång Mkr 7,9 (2,9) i likvida medel. Mot bakgrund av den emissionslikvid som Real Holding erhöll efter rapporttiden utgång bedömer styrelsen fortsatt bolagets likviditet tillräcklig för att genomföra den strategiska planen. Per rapportdatumet hade bolaget långfristiga räntebärande skulder om Mkr 23,4 (141,1).

Pågående och beslutade investeringar

Bolaget ingick den 30 december 2016 avtal om att förvärva Fastighets AB Kompaniet 3 som äger fastigheten Kompaniet 4 i Tranås. Real Holding bedömde förutsättningarna för en mer kostnadseffektiv upplåning om den planerade nyemissionen först genomförts. Fastigheten tillträdde därför 21 februari 2018.

Transaktioner med närstående

Under kvartal 4 2017 har Gremio Fastigheter AB lånat in 5 640 000 kronor till 5% årsränta vilket kvittas i emissionen. Även Bengtström AB, ägt av Bengt Engström, har lånat in 175 000 kronor till 5% ränta vilket också kvittas i emissionen.

Bengt Linden AB har sedan finansierat bolaget med lån om totalt 37,9 Mkr. Bengt Linden AB kvittar 7,9 Mkr av sina lån samt andra fordringar om totalt 5,3 Mkr i emissionen. Även styrelsens ledamöter och ledning har valt att kvitta sina fordringar mot aktier i emissionen.

Framtidsutsikter

Styrelsen för Real Holding bedömer att rätt åtgärder vidtagits i bolaget för att skapa förutsättningar för en förbättrad lönsamhet. Framtidsutsikterna kan betraktas som goda med den renodling av fastighetsportföljen och de finansiella framsteg som gjorts under 2017. Erbjudandet till preferensaktieägarna och den företrädesemission som genomfördes under det sista kvartalet 2017 gör att resultatet efter finansnetto bör förbättras betydligt.

Styrelsen väljer emellertid att inte gå ut med någon prognos för kommande period.

Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS), sådana som de antagits av EU. I tillägg till IFRS tillämpas Rådet för finansiell rapportering Rekommendation RFR 1; Kompletterande redovisningsregler för koncerner samt RFR2; Redovisning för juridiska personer. Koncernredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdesmetoden förutom vad beträffar finansiella tillgångar som värderas till verkligt värde i årets resultat. Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver att ledningen gör ett flertal uppskattningar, antaganden och bedömningar.

Revision

Denna rapport har granskats av bolagets revisor.

Bolagsstämma

Årsstämma kommer att hållas den 8 maj 2018 i Stockholm.

Utdelning

Styrelsen har för avsikt att föreslå bolagsstämman att ingen utdelning skall lämnas för verksamhetsåret 2017.

Kalendarium

Real Holding i Sverige AB (Publ) lämnar återkommande ekonomisk information enligt följande plan:

| | |
|--|-------------------------|
| Årsredovisning publiceras | 2018-04-17 |
| Rapport första kvartalet 2017 | 2018-05-08 |
| Inlösenperiod II för teckningsoption serie 1 | 2018-05-08 – 2018-05-29 |
| Halvårsrapport 2017 | 2018-08-24 |
| Inlösenperiod II för teckningsoption serie 1 | 2018-09-04 – 2018-09-25 |
| Rapport för tredje kvartalet 2018 | 2018-11-14 |
| Bokslutskommuniké 2018 | 2019-02-20 |

Denna information är sådan information som Real Holding i Sverige AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 23 februari 2018.

Om Real Holding i Sverige AB (publ)

Real Holding i Sverige AB (publ) s affärsidé är att förvärva och förvalta kommersiella fastigheter och samhällsfastigheter i tillväxtorter med diversifierat näringsliv inom segmenten tillverkning, lättindustri, lager och logistik. Genom aktiv och långsiktig förvaltning med en riskjusterad belåning skapas ett stort förädlingsvärde.

Största ägare i bolaget är Gremio Fastigheter AB, Kredrik Holding AB, TBS Yards AB och Bengt Linden AB. Eminova Fondkommission agerar som Bolagets mentor och Penser Fondkommission som Likviditetsgarant. Real Holdings aktier handlas på NGM Nordic MTF under kortnamnet REAL MTF B.

RESULTATRÄKNING KONCERN

| MSEK | Okt-Dec 2017 | Okt-Dec 2016 | Jan-Dec 2017 | Jan-Dec 2016 |
|---|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | | |
| Hysesintäkter | 6,7 | 11,3 | 35,2 | 26,5 |
| Förvaltnings- och övriga intäkter | 3,2 | 2,6 | 11,1 | 3,9 |
| Summa intäkter | 9,8 | 13,9 | 46,2 | 30,4 |
| Rörelsens kostnader | | | | |
| Fastighetskostnader | -2,6 | -6,0 | -15,4 | -12,0 |
| Personalkostnader | -2,0 | -2,1 | -9,8 | -5,2 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 0,0 -0,1 | 0,0 -1,5 | -0,2 | -1,7 |
| Övriga- och kostnader av engångskaraktär | -8,4 | -4,5 | -22,7 | -14,9 |
| Summa kostnader | -13,1 | -14,1 | -48,1 | -33,8 |
| Rörelseresultat | -3,3 | -0,2 | -1,9 | -3,4 |
| Finansiella intäkter och kostnader | | | | |
| Finansnetto | -14,8 | -14,2 | -50,2 | -41,6 |
| Resultat efter finansiella poster | -18 | -14,4 | -52,0 | -45,0 |
| Orealiserade värdeförändringar fastigheter | 14,9 | 6,3 | 4,6 | 23,2 |
| Resultat försålda/avskrivna fastigheter | -13,7 | 0,0 | -50,8 | 0,0 |
| Resultat före skatt | -16,9 | -8,1 | -98,3 | -21,8 |
| Uppskjuten samt temporär skatt | -3,4 | -2,6 | -1,1 | 6,4 |
| Årets skattekostnad | 0,0 | 0,6 | 0,0 | 0,6 |
| Resultat | -20,3 | -10,1 | -99,4 | -14,8 |

BALANSRÄKNING KONCERN

| MSEK | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|--------------|--------------|
| Tillgångar | | |
| Immateriella tillgångar | | |
| Goodwill | 0,2 | 0,3 |
| Summa immateriella tillgångar | 0,2 | 0,3 |
| Materiella tillgångar | | |
| Förvaltningsfastigheter | 275,5 | 444,7 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 0,3 | 1,3 |
| Summa materiella tillgångar | 275,8 | 446,0 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | |
| Förskott för förvaltningsfastigheter | 17,0 | 3,0 |
| Uppskjuten skattefordran | 17,1 | 18,6 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | 34,1 | 21,6 |
| Omsättningstillgångar | | |
| Övriga kortfristiga fordringar samt förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 70,4 | 20,3 |
| Kassa och bank | 7,9 | 2,9 |
| Summa omsättningstillgångar | 78,4 | 23,2 |
| Summa tillgångar | 388,5 | 491,1 |

BALANSRÄKNING KONCERN

| MSEK | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|--------------|--------------|
| Eget kapital och skulder | | |
| Eget kapital | 66,3 | 117,6 |
| Summa eget kapital | 66,3 | 117,6 |
| Avsättningar | | |
| Uppskjuten skatteskuld | 8,4 | 9,4 |
| Summa avsättningar | 8,4 | 9,4 |
| Långfristiga skulder | | |
| Lån från kreditinstitut | 23,4 | 76,2 |
| Obligationslån | 0,0 | 65,0 |
| Summa långfristiga skulder | 23,4 | 141,2 |
| Kortfristiga skulder | | |
| Kortfristig del av lån från kreditinstitut | 0,9 | 7,6 |
| Leverantörsskulder | 17,7 | 8,5 |
| Räntebärande skulder | 205,4 | 156,6 |
| Övriga kortfristiga skulder | 50,0 | 22,9 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16,5 | 27,3 |
| Summa kortfristiga skulder | 290,4 | 222,9 |
| Summa skulder | 322,2 | 373,5 |
| Summa eget kapital och skulder | 388,5 | 491,1 |

Efter periodens utgång har den nyemission som Real Holding i Sverige AB (publ) genomförde under det fjärde kvartalet 2017 registrerats. Eget kapital har påverkats till den del som anmälningar i företrädesemissionen inkommit per 31 december 2017. Då likvida medel från emissionen ej tagits i anspråk per 31 december 2017 ingår de ej under Kassa och Bank ovan. Ej heller kvittningar från fordringsägare finns med ovan.

KASSAFLÖDE KONCERN

| MSEK | Jan-Dec 2017 | Jan-dec 2016 |
|---|---------------------|---------------------|
| Resultat efter finansiella poster | -52,0 | -45,0 |
| Justering för ej kassaflödespåverkande poster | -5,0 | 17,6 |
| Betald skatt | 1,2 | 5,4 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | -55,8 | -22,0 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | -0,4 | -3,3 |
| Förändring av kortfristiga skulder | -20,6 | -8,1 |
| Förändring av rörelsekapitalet | -21,0 | -11,4 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten: | | |
| Investeringar i immateriella anläggningstillgångar | 0,0 | -2,0 |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | 134,4 | -201,1 |
| Investeringar i finansiella anläggningstillgångar | -14,0 | -3,0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 120,4 | -206,1 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten: | | |
| Nyemission | 7,6 | 79,8 |
| Amorterade lån | -139,7 | 0,0 |
| Upptagna lån | 93,4 | 75,4 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -38,7 | 155,2 |
| Summa kassaflöde | 4,9 | -84,3 |
| Ingående kassa | 3,0 | 87,3 |
| Utgående kassa | 7,9 | 3,0 |

Efter periodens utgång har den nyemission som Real Holding i Sverige AB (Publ) genomförde under det fjärde kvartalet 2017 avslutats. Kapitalet som denna emission inbringade syns därför inte i denna kassaflödesanalys utan kommer att finnas med i rapporten för det första kvartalet 2018.

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL KONCERN

| EGET KAPITAL (MSEK) | Aktiekapital | Pågående nyemission | Balanserat resultat | Årets resultat | Minoritetens andel | Totalt |
|------------------------------|---------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------|---------------------------|---------------|
| IB 2017-01-01 | 27,9 | 0,0 | 104,4 | -14,8 | 0,0 | 117,5 |
| Periodens vinstdisposition | 0,0 | 0,0 | -14,8 | 14,8 | 0,0 | 0,0 |
| Nyemission | 4,0 | 48,3 | 3,5 | 0,0 | 0,0 | 55,8 |
| Skuldförd utdelning PREF1 | 0,0 | 0,0 | -7,7 | 0,0 | 0,0 | -7,7 |
| Nedskrivning av aktiekapital | -30,1 | 0,0 | 30,1 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Periodens resultat | 0,0 | 0,0 | 0,0 | -99,4 | 0,0 | -99,4 |
| UB 2017-12-31 | 1,8 | 48,3 | 115,5 | -99,4 | 0,0 | 66,2 |

| EGET KAPITAL (MSEK) | Aktiekapital | Pågående nyemission | Balanserat resultat | Årets resultat | Minoritetens andel | Totalt |
|----------------------------|---------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------|---------------------------|---------------|
| IB 2016-01-01 | 9,9 | 4,4 | 72,9 | -25,5 | -1,5 | 60,2 |
| Periodens vinstdisposition | 0,0 | 0,0 | -27,0 | 25,5 | 1,5 | 0,0 |
| Nyemission | 18,0 | -4,4 | 66,2 | 0,0 | 0,0 | 79,8 |
| Skuldförd utdelning PREF1 | 0,0 | 0,0 | -7,7 | 0,0 | 0,0 | -7,7 |
| Periodens resultat | 0,0 | 0,0 | 0,0 | -14,8 | 0,0 | -14,8 |
| UB 2016-12-31 | 27,9 | 0,0 | 104,4 | -14,8 | 0,0 | 117,5 |

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL KONCERN

| EGET KAPITAL (MSEK) | Aktiekapital | Pågående nyemission | Balanserat resultat | Årets resultat | Minoritetens andel | Totalt |
|------------------------------|---------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------|---------------------------|---------------|
| IB 2017-10-01 | 31,9 | 0,0 | 87,3 | -79,1 | 0,0 | 40,1 |
| Nyemission | 0,0 | 48,3 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 48,3 |
| Skuldförd utdelning PREF1 | 0,0 | 0,0 | -1,9 | 0,0 | 0,0 | -1,9 |
| Nedskrivning av aktiekapital | -30,1 | 0,0 | 30,1 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Periodens resultat | 0,0 | 0,0 | 0,0 | -20,3 | 0,0 | -20,3 |
| UB 2017-12-31 | 1,8 | 48,3 | 115,5 | -99,4 | 0,0 | 66,2 |

| EGET KAPITAL (Mkr) | Aktiekapital | Pågående nyemission | Balanserat resultat | Årets resultat | Minoritetens andel | Totalt |
|---------------------------|---------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------|---------------------------|---------------|
| IB 2016-10-01 | 23,5 | 0,0 | 71,4 | -4,7 | -0,1 | 90,1 |
| Nyemission | 4,4 | 0,0 | 37,5 | 0,0 | 0,0 | 41,9 |
| Skuldförd utdelning PREF1 | 0,0 | 0,0 | -4,5 | 0,0 | 0,0 | -4,5 |
| Periodens resultat | 0,0 | 0,0 | 0,0 | -10,1 | 0,1 | -10,0 |
| UB 2016-12-31 | 27,9 | 0,0 | 104,4 | -14,8 | 0,0 | 117,5 |

Eget kapital har påverkats till den del som anmälningar i företrädesemissionen inkommit per 31 december 2017.

NYCKELTAL

| | Okt-Dec 2017 | Okt-Dec 2016 | Jan-Dec 2017 | Jan-Dec 2016 |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Aktierelaterade nyckeltal | | | | |
| Aktiekurs vid periodens utgång, kronor | 0,33 | 3,60 | 0,33 | 3,60 |
| Antal aktier vid periodens utgång | 15 966 502 | 13 928 724 | 15 966 502 | 13 928 724 |
| Genomsnittligt antal aktier under perioden | 15 966 502 | 13 314 757 | 15 038 181 | 10 788 190 |
| Börsvärde vid periodens utgång, Mkr | 5,3 | 50,1 | 5,3 | 50,1 |
| Resultat per aktie, kronor | -1,27 | -0,73 | -6,22 | -1,06 |
| Resultat per genomsnittligt antal aktier, kronor | -1,27 | -0,76 | -6,61 | -1,37 |
| Eget kapital per aktie, kronor * | 0,3 | 8,44 | 0,3 | 8,44 |
| Eget kapital per genomsnittligt antal aktier, kronor* | 0,3 | 8,83 | 0,3 | 10,90 |
| Fastighetsrelaterade nyckeltal | | | | |
| Hysesvärde helår, kronor/kvm | 473 | 589 | 473 | 589 |
| Hysesintäkter helår, kronor/kvm | 414 | 529 | 414 | 529 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 87% | 90% | 87% | 90% |
| Marknadsvärde fastigheter, Mkr | 275,5 | 444,7 | 275,5 | 444,7 |
| Uthyrningsbar yta, kvm | 61 572 | 102 637 | 61 572 | 102 637 |
| Direktavkastning på årsbasis, exkl byggrätter, % | 5,5% | 8,3% | 5,5% | 8,3% |
| Antal förvaltningsfastigheter | 11 | 12 | 11 | 12 |
| Finansiella nyckeltal | | | | |
| Intäkter, Mkr | 9,8 | 13,9 | 46,2 | 30,4 |
| Driftnetto, Mkr | 4,1 | 5,3 | 19,8 | 14,5 |
| Balansomslutning | 388,5 | 491,1 | 388,5 | 491,1 |
| Räntebärande skulder | 229,6 | 305,4 | 229,6 | 305,4 |
| Soliditet, % | 17,1% | 23,9% | 17,1% | 23,9% |
| Räntetäckningsgrad, ggr | neg | neg | neg | neg |
| Skuldsättningsgrad, ggr | 3,5 | 2,6 | 3,5 | 2,6 |
| Belåningsgrad vid periodens utgång, % | 59,1% | 62,2% | 59,1% | 62,2% |
| Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång, % | 83,3% | 68,7% | 83,3% | 68,7% |

* Antal aktier har justerats med ännu ej registrerade aktier för att nå jämförbarhet

DEFINITIONER AV NYCKELTAL

Aktierelaterade nyckeltal

| | |
|--|---|
| Aktiekurs vid periodens utgång, kronor | B-aktiens slutkurs sista handelsdagen i perioden |
| Antal aktier vid periodens utgång | Antal utestående aktier vid periodens utgång |
| Genomsnittligt antal aktier under perioden | Antal utestående aktier vid periodens utgång, justerat med antal aktier som emitterats under perioden viktat med antal dagar som aktierna varit utestående i förhållande till totalt antal dagar under perioden |
| Börsvärde vid periodens utgång, Mkr | Aktiens slutkurs sista handelsdagen i perioden multiplicerat med antal aktier |
| Resultat per aktie, kronor | Resultatet dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång |
| Resultat per genomsnittligt antal aktier, kronor | Resultatet dividerat med genomsnittligt antal aktier under perioden |
| Eget kapital per aktie, kronor | Eget kapital dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång |
| Eget kapital per genomsnittligt antal aktier, kronor | Eget kapital dividerat med genomsnittligt antal aktier under perioden |

Fastighetsrelaterade nyckeltal

| | |
|--|--|
| Hyresvärde helår, kronor/kvm | Helårsjusterade kontrakterade hyror samt bedömd marknadshyra för vakanta lokaler |
| Hyresintäkter helår, kronor/kvm | Helårsjusterade kontrakterade hyror, vakanser ej medräknat |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | Kontrakterade hyror dividerat med hyresvärdet |
| Marknadsvärde fastigheter, Mkr | Marknadsvärdet för tillträdna fastigheter baserat på externa värderings rapporter från ackrediterade värderingsinstitut. Marknadsvärdet för den tomtmark som innehåller kommande byggrätter inkluderas i posten. |
| Uthyrningsbar yta, kvm | Summering av samtliga uthyrningsbara ytor i tillträtt bestånd |
| Direktavkastning på årsbasis, exkl byggrätter, % | Driftnetto dividerat med fastighetsvärdet |
| Antal förvaltningsfastigheter | Antal tillträdna fastigheter |

DEFINITIONER AV NYCKELTAL

Finansiella nyckeltal

| | |
|---|---|
| Intäkter, Mkr | Totala intäkter |
| Driftnetto, Mkr | Hysesintäkter minus fastighetskostnader |
| Balansomslutning | Totala tillgångar |
| Räntebärande skulder | Skulder belöpande med ränta |
| Soliditet, % | Eget kapital dividerat med balansomslutningen |
| Belåningsgrad vid periodens utgång, % | Räntebärande skulder i förhållande till totala tillgångar vid periodens utgång |
| Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång, % | Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i förhållande till fastigheternas verkliga värde |
| Räntetäckningsgrad | Rörelseresultat efter avskrivningar plus finansiella intäkter dividerat med finansiella kostnader (ggr) |
| Skuldsättningsgrad | Skulder inklusive uppskjuten skatteskuld och avsättningar dividerat med justerat eget kapital (ggr) |

ADRESSER

Bolaget

Real Holding i Sverige AB (publ)
Box 5008
102 41 Stockholm
Besöksadress: Nybrogatan 16, Stockholm
Tel: +46 775 33 33 33
E-post: info@realholding.se
Hemsida: www.realholding.se

Finansiell rådgivare/mentor

Eminova Fondkommission AB
Biblioteksgatan 3
111 46 Stockholm
Tel: +46 8 684 211 00
E-post: info@eminova.se
Hemsida: www.eminova.se

Kontoförande institut

Euroclear Sweden AB
Box 7822
103 97 Stockholm
Tel: +46 8 402 90 00

Legal Rådgivare

Advokatfirman Wåhlin AB
Engelbrektsgatan 7
114 32 Stockholm
Tel: +46 10 12 90 000
E-post: info@wahlinlaw.se
Hemsida: www.wahlinlaw.se

Revisor

Mazars SET Revisionsbyrå
Mäster Samuelsgatan 56
111 83 Stockholm
Tel: 46 8 796 37 00
E-post: johan.kajser@mazars.se
Hemsida: www.mazars.se