

Real Holding
Nybrogatan 16
Box 5008
102 41 Stockholm

Sammanfattning av information om en företrädesemission av units, samt om ett samtidigt erbjudande om inlösen av preferensaktier i Real Holding i Sverige AB (publ)

Accept- och teckningsperiod: 20 november – 8 december 2017



Real Holding 2.0 skall förvalta och förvärva kommersiella fastigheter och samhällsfastigheter i tillväxtorter med diversifierat näringsliv inom segmenten tillverkning, lättindustri, lager och logistik. Bolaget har ett tydligt fokus på att optimera avkastningen och skapa stabil värdetillväxt.

VIKTIG INFORMATION

Detta dokument utgör en sammanfattning av förutsättningarna och villkoren för dels en företrädesemission av units, dels ett samtidigt genomfört erbjudande om inlösen av preferensaktier i Real Holding i Sverige AB, org. nr. 556956-2795 under november – december 2017, och innehåller inte fullständig information nödvändig för en investerare att fatta ett tillräckligt underbyggt investeringsbeslut. Sammanfattningen utgör inte ett prospekt i enlighet med prospektdirektivet (2003/71/EG). För att erhålla fullständig information hänvisas till det prospekt avseende företrädesemissionen och den värdepappersnot avseende inlösenerbjudandet som upprättats av Bolagets styrelse, samt den information som införlivas dessa prospekt genom hänvisning. I den mån informationen i denna broschyr avviker från informationen i prospektet, värdepappersnoten eller införlivad information gäller vad som anges i prospekthandlingarna. Prospekt och värdepappersnot, liksom anmälningssedlar för teckning utan företrädesrätt finns tillgängliga för nedladdning på www.realholding.se och www.eminova.se.

MOTIV

Real Holding har sedan 2014 varit verksamt inom fastighetsbranschen. Fram till och med våren 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 har sedan starten byggts på en ofördelaktig finansieringsstruktur, präglad av höga räntekostnader, korta löptider och hög belåningsgrad. 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 förvärvas.

Under sommaren 2017 tillträdde Gremio Fastigheter AB som ny huvudägare i Real Holding vilket innebar inledningen på ett genomgripande omstruktureringsarbete av bolaget. Som en del i bolagets "turn-around" har styrelsesammansättningen förändrats och styrelsen har kompetensförstärkts avsevärt kring fastighets- och finansieringsfrågor. Samtliga ledande befattningshavare har bytts ut och verksamhetens inriktning har förändrats så att investerings- och förvaltningsfokus framgent enbart inriktas mot kommersiella fastigheter och en kassaflödesdriven verksamhet. Arbetet med avyttringar av övriga fastigheter och projekt pågår i skrivande stund likaså arbetet med en ytterligare förstärkning av bolagets ledning. Föreliggande nyemission av units samt inlösen av preferensaktier är ett nödvändigt steg mot en förstärkt kapitalstruktur i Bolaget.

Real Holdings nuvarande innehav består till största delen av attraktiva kommersiella fastigheter med bra hyresgäster och kontraktsvillkor. Det är styrelsens bedömning att den planerade refinansieringen, i kombination med ett aktivt förvaltningsarbete enligt den nya, förtydligade verksamhetsinriktningen, inom kort kommer att medföra att Bolaget uppvisar ett positivt kassaflöde.

VILLKOR I SAMMANDRAG

Företrädesemissionen:

De units som erbjuds i företrädesemissionen består av åtta B-aktier (8 x 0,50 kr = 4,00 kr) och fyra vederlagsfria teckningsoptioner (TO1).

Varje teckningsoption ger rätt att vid tre tillfällen under 2018 köpa en nyemitterad B-aktie för 65 öre.

Teckningskurs:	4,00kr/unit
Teckningsperiod:	20 november – 8 december 2017

Inlösen av preferensaktier:

Innehavare erbjuds 392 B-aktier i utbyte för varje preferensaktie Pref 1.

Accept av detta erbjudande sker genom undertecknande och insändande av de förtryckta acceptblanketter som distribueras till innehavaren direkt eller förvaltande banks försorg.

Acceptperiod:	20 november – 8 december 2017
---------------	-------------------------------

För fullständiga villkor och information kring erbjudandet hänvisas till det prospekt och den separata värdepappersnot som upprättats av styrelsen för Real Holding. Dokumenten kan hämtas från www.realholding.se eller från emissionsinstitutet www.eminova.se.

VD HAR ORDET

Real Holding har sedan några månader tillbaka inlett ett genomgripande omstruktureringsarbete. Bolaget äger fastigheter som genererar bra avkastning men har sedan starten byggts på en ofördelaktig finansieringsstruktur, präglad av höga räntekostnader, korta löptider och hög belåningsgrad. Detta åtgärdas nu i en kraftfull "turn-around" av hela verksamheten.

Den kompetensförstärkta styrelsen och den helt nya ledningen har i nära samarbete med de nya huvudägarna arbetat intensivt med bolagets nya strategi och renodlingen av bolagets fastighetsbestånd. Vi kan redan börja se bättre resultat i form av kostnadsbesparingar. Positiva kassaflöden förväntas inträda redan under 2018.

Vår ambition är att Real Holding 2.0 snabbt skall bli ett välskött, växande och lönsamt fastighetsbolag med fokus på kommersiella fastigheter i välmående tillväxtorter. Vi fokuserar på orter med ett diversifierat näringsliv och låg konjunkturskänslighet och eftersom de stora fastighetsbolagen främst inriktat sig på storstäderna finns det många fina fastighetsaffärer att göra. Samtliga fastigheter skall förvärvstidpunkten innehålla en underliggande utvecklingspotential där vi genom aktivt projekt- och förvaltningsarbete skall kunna realisera varje enskild fastighets värdetillväxt. Fullt utvecklade förvaltningsfastigheter skall avyttras när gynnsamma förutsättningar för detta råder, och i syfte att frigöra kapital för att fortsätta investera och växa. De två emissioner vi nu genomför är oerhört viktiga för att bolaget skall kunna genomföra en genomgripande refinansiering av bolagets lån för att kunna minska bolagets upplåningskostnader och skapa en sund balansräkning som vi kan bygga från. Med större eget kapital i Real Holding kan avkastningen från de befintliga fastigheterna förbättras, och nya fastigheter med goda hyresavtal kan tillträdas. Då emissionen till största delen är garanterad av våra huvudägare så ser jag fram emot att inom kort även kunna påbörja bolagets tillväxtresa

I de prospekt som upprättats av styrelsen framgår all information om hur teckningen skall gå till. Vi ber dig noga studera dessa anvisningar, och hälsar både befintliga och tillkommande aktieägare välkomna inför nästa fas i utvecklingen av Real Holding.



Med vänliga hälsningar,

Anna Weiner Jiffer

Verkställande Direktör

För fullständiga villkor och information kring erbjudandet hänvisas till det prospekt och den separata värdepappersnot som upprättats av styrelsen för Real Holding. Dokumenten kan hämtas från www.realholding.se eller från emissionsinstitutet www.eminova.se.

AFFÄRSIDÉ, STRATEGI OCH MÅLBILD

Affärsidé

Real Holdings reviderade 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.

Affärsstrategi

Samtliga fastigheter i beståndet skall vid förvärvstidpunkten innehålla en underliggande utvecklingspotential som efter förvärv utvecklas och förädlas genom aktivt projekt- och förvaltningsarbete med målet att optimera respektive fastighets avkastning och värdetillväxt. Fullt utvecklade förvaltningsfastigheter skall avyttras när gynnsamma förutsättningar för detta råder för att frigöra kapital för att fortsätta investera och därmed växa.

Förvaltningsstrategi

- Långa hyreskontrakt med stabila hyresgäster
- Långsiktighet och effektivitet i förvaltningen med höga KPI avseende nöjda hyresgäster
- Lokal närvaro

FINANSIELLA MÅL

Direktavkastning	8-10%
Avkastning på eget kapital	15%
Räntetäckningsgrad	>1,5
Långsiktig belåningsgrad	65% LTV

För fullständiga villkor och information kring erbjudandet hänvisas till det prospekt och den separata värdepappersnot som upprättats av styrelsen för Real Holding. Dokumenten kan hämtas från www.realholding.se eller från emissionsinstitutet www.eminova.se.

Anmälningssedel för teckning av units, utan stöd av uniträtter, i Real Holding i Sverige AB (publ)

Teckningstid	Unit	Teckningskurs	Tilldelning och betalning
20 november - 8 december 2017 kl 15:00.	En unit består av åtta (8) aktier av serie B samt fyra (4) teckningsoptioner (TO 1).	4,00 kr per unit. (0,50 kr per B-aktie. Teckningsoptionerna erhålles vederlagsfritt).	Betalning ska ske i enlighet med uppgift på utskickad avräkningsnota.

Undertecknad ansöker härmed om teckning av nedanstående antal units i Real Holding i Sverige AB (publ) till 4,00 kr per unit:

- ☐ 1 000 units (4 000,00 kr)
- ☐ 10 000 units (40 000,00 kr)
- ☐ 3 000 units (12 000,00 kr)
- ☐ 30 000 aktier (120 000,00 kr)
- ☐ 5 000 units (20 000,00 kr)
- ☐ 50 000 aktier (200 000,00 kr)

Annat antal

Enligt lag måste en kopia på giltig legitimation medfölja anmälningssedeln i det fall anmälan avser ett belopp om EUR 15 000 (ca 143 000,00 kr) eller mer. Utöver detta ska även en så kallad KYC fyllas i och biläggas. Denna kan laddas ned från Eminovas hemsida, alternativt beställas via e-post eller telefon. Om anmälan avser en juridisk person ska även ett registreringsbevis som styrker firmateckning medfölja. Observera att anmälan inte är fullständig utan bilagor och lämnas helt utan avseende.

Undertecknad åberopar viss företrädesrätt vid eventuell överteckning

I det fall emissionen blir övertecknad kommer företrädare vid tilldelning att ges till de som tecknat units med stöd av uniträtter (oavsett om de var aktieägare på avstämningsdagen eller inte). Och för det fall tilldelning till dessa inte kan ske fullt ut sker tilldelningen pro-rata i förhållande till det antal uniträtter som utnyttjats för teckning av units i emissionen. Fyll i antalet utnyttjade uniträtter i rutan nedan.

Antal utnyttjade uniträtter

OBSERVERA ATT OFULLSTÄNDIG ELLER FELAKTIGT IFYLLED ANMÄLNINGSSSEDEL LÄMNAS UTAN AVSEENDE TEXTA TYDLIGT

Namn/Firma

Person/org.nr (10 siffror YYMMDD-XXXX)

C/O adress

Adress

Postnr

Ort

Land (om annat än Sverige)

E-postadress (om e-postadress ej finns, ange telefonnummer dagtid)

VP-kontonummer *

Depånummer *

Bank/förvaltare

* I det fall depån eller VP-kontot 1. är kopplat till en kapitalförsäkring eller 2. är en IPS eller ISK (investeringssparkonto), gäller särskilda regler vid nyteckning av aktier. Kontakta er bank/förvaltare och följ dennes instruktioner för hur teckningen ska gå till. Observera att det inte är säkert att just detta värdepapper går att förvara i någon av dessa depåtyper. Det är tecknarens ansvar att se till att teckning sker på sådant sätt att leverans kan ske till angiven depå.

Underskrift (i förekommande fall firmatecknare eller förmyndare)

Namnförtydligande

ANMÄLNINGSSSEDELN SKICKAS VIA POST, E-MAIL ELLER FAX TILL:	Post Eminova Fondkommission AB Biblioteksgatan 3, 3 tr 111 46 Stockholm	E-mail info@eminova.se (underskriven i original, inskannad eller fotad)	Fax 08-684 211 29
--	--	---	----------------------

Genom undertecknande av denna anmälningssedel medges att jag tagit del av och förstått samtlig information som utgivits i samband med detta erbjudande, att jag är medveten om att anmälan är bindande, att tilldelning kan komma att reduceras eller helt utebli, att mina personuppgifter behandlas i enlighet med Personuppgiftslagen, att jag befullmäktigat Eminova Fondkommission AB att för min räkning verkställa teckning av tilldelade aktier.

Viktig information:

- Eminova Fondkommission AB ("Eminova") (556889-7887) är ett värdepappersbolag som står under Finansinspektionens tillsyn. Eminova har tillstånd att bedriva värdepappersrörelse enligt lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden.
- Finansiella instrument som erbjudandet avser har inte och kommer inte att registreras i något annat land än Sverige. De kommer därför inte att erbjudas till försäljning i något annat land där deltagande skulle förutsätta ytterligare prospekt, registrering eller andra åtgärder än som följer av svensk rätt eller strider mot lag, förordning eller annan bestämmelse i sådant land.
- Uppdrag genom undertecknad anmälningssedel befullmäktigat Eminova att för undertecknads räkning sälja, köpa eller teckna sig för finansiella instrument enligt villkoren som utformats för erbjudandet.
- Uppdrag genom undertecknad anmälningssedel omfattas inte av den ängerrätt som följer av distans- och hemförsäljningslagen. Tillvägagångssätt och teckningsperiod framgår av den information som utgivits i samband med erbjudandet.
- Genom anmälan i detta erbjudande blir undertecknad inte kund hos Eminova. Eminova kommer därför inte att kundkategorisera de som tecknar aktier enligt erbjudandet. Eminova gör inte heller en passandeprövning enligt lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden avseende teckning av värdepapper i erbjudandet.
- I den information som utgivits i samband med erbjudandet framgår de risker som följer med en investering i de finansiella instrument som avses.
- Inbetalad likvid förvaras av Eminova på klientmedelskonto för emittentens räkning.
- Emittenten erlägger ca 125 kronor per anmälan.

- Den som avser teckna finansiella instrument i enlighet med detta erbjudande uppmanas att noga läsa igenom den information som utgivits. Priset för de finansiella instrument som avses framgår av den information som utgivits i samband med erbjudandet.
- Kostnader utöver vad som angivits ovan, såsom skatter eller courtage, som kan komma att uppstå i samband med de finansiella instrument som erbjudandet avser, varken påföres av eller erläggs av Eminova.
- Personuppgifter som tecknaren lämnar i samband med anmälan behandlas av Eminova enligt Personuppgiftslagen (1998:204). Behandling av personuppgifter kan även ske hos andra företag som Eminova eller emittenten samarbetar med.
- Eminova ansvarar inte för tekniska fel eller fel i telekommunikations- eller posthantering i samband med teckning genom betalning eller inlämnande av anmälningssedel.
- VP-konto eller depå måste vara öppnat vid tillfället för anmälan.
- Klagomål med anledning av Eminovas hantering av order genom undertecknad anmälningssedel kan insändas per post till Eminovas klagomålsansvarige på adress Eminova Fondkommission AB, Att: Klagomålsansvarig, Biblioteksgatan 3, 3 TR, 111 46 Stockholm.
- Vid en eventuell reklamation mot Eminovas utförande av order ska detta ske inom skälig tid. Rätten att kräva ersättning eller att göra andra påföljder kan annars gå förlorad.
- Vid en eventuell tvist med Eminova kan konsumenter vända sig till Allmänna reklamationsnämnden, Box 174, 101 23 Stockholm, telefon 08-508 860 00, www.am.se.
- Eminova följer svensk lag och materiell rätt tillämpas på Eminovas erhållna uppdrag. Allmän domstol är behörig domstol.

OBSERVERA ANMÄLNINGSSSEDELN MASKINLÄSES, TEXTA DÄRFÖR TYDLIGT | OBSERVERA ANMÄLNINGSSSEDELN MASKINLÄSES, TEXTA DÄRFÖR TYDLIGT | OBSERVERA ANMÄLNINGSSSEDELN MASKINLÄSES, TEXTA DÄRFÖR TYDLIGT