

Inbjudan till teckning av aktier av serie B i Real Holding i Sverige AB (publ)

I enlighet med artikel 12.1 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 löper giltighetsperioden för detta prospekt till och med den 12 mars 2021, förutsatt att prospektet kompletteras med vederbörliga tillägg enligt artikel 23 i nämnda förordning. Skyldigheten att tillhandahålla tillägg till ett prospekt i fall av nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter upphör efter att giltighetsperioden för prospektet har gått ut.

Viktig information

Allmänt

Detta prospekt ("Prospektet") har upprättats av styrelsen för Real Holding i Sverige AB (publ), organisationsnummer 556865-1680 ("Real Holding" eller "Bolaget"), med anledning av inbjudan till teckning av aktier i Real Holding med företrädesrätt för befintliga aktieägare i enlighet med villkoren i Prospektet ("Utbyteserbjudandet" eller "Företrädesemissionen"). För definitioner av vissa ytterligare begrepp som används i detta Prospekt, se avsnittet "*Definitioner*" nedan.

Prospektet har godkänts och registrerats av Finansinspektionen, som behörig myndighet enligt Europaparlamentets och Rådets förordning (EU) 2017/1129. Finansinspektionen godkänner detta Prospekt enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i förordning (EU) 2017/1129. Detta godkännande bör inte betraktas som något slags stöd för den emittent som avses i detta Prospekt eller något slags stöd för kvaliteten på de värdepapper som avses i Prospektet. Prospektet har upprättats som ett EU-tillväxtprospekt i enlighet med artikel 15 i förordning (EU) 2017/1129. Investerare bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i de värdepapper som avses i Prospektet. Prospektet regleras av svensk rätt. Tvist med anledning av detta Prospekt och därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras av svensk domstol exklusivt. Distribution av detta Prospekt och deltagande i Erbjudandet är i vissa jurisdiktioner föremål för restriktioner i lag och andra regler. Real Holding har inte vidtagit och kommer inte att vidta några åtgärder för att tillåta ett erbjudande till allmänheten i några andra jurisdiktioner än Sverige. Erbjudandet riktar sig inte till personer med hemvist i USA, Kanada, Japan, Australien, Hongkong, Nya Zeeland, Schweiz, Singapore, Sydafrika eller någon annan jurisdiktion där deltagande skulle kräva ytterligare prospekt, registrering eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt eller annars strider mot reglerna i sådan jurisdiktion. Prospektet, anmälningssedeln och andra handlingar avseende Erbjudandet får följaktligen inte distribueras i eller till nämnda länder eller någon annan jurisdiktion där distribution eller Erbjudandet kräver sådana åtgärder eller annars strider mot tillämpliga regler. Teckning av aktier och förvärv av värdepapper i strid med ovanstående begränsningar kan vara ogiltig. Personer som mottar exemplar av Prospektet måste informera sig om och följa sådana restriktioner. Åtgärder i strid med restriktionerna kan utgöra brott mot tillämplig värdepapperslagstiftning. Inga teckningsrätter, betalda tecknade aktier eller aktier utgivna av Real Holding har registrerats eller kommer att registreras enligt United States Securities Act från 1933 i dess nuvarande lydelse ("Securities Act") eller värdepapperslagstiftningen i någon delstat eller annan jurisdiktion i USA och får inte erbjudas, säljas eller på annat sätt överföras, direkt eller indirekt, i eller till USA, förutom enligt ett tillämpligt undantag från, eller genom en transaktion som inte omfattas av, registreringskraven i Securities Act och i enlighet med värdepapperslagstiftningen i relevant delstat eller annan jurisdiktion i USA.

Presentation om finansiell information

Förutom när så uttryckligen anges har ingen information i Prospektet granskats eller reviderats av Real Holdings revisor. De siffror som redovisas i Prospektet har i vissa fall avrundats, varför tabeller och grafer inte alltid summerar korrekt.

Framåtriktad information

Prospektet innehåller viss framåtriktad information som återspeglar Real Holdings aktuella syn på framtida händelser samt finansiell och operativ utveckling. Ord som "avser", "kommer", "bedömer", "förväntas", "kan", "planerar", "uppskattar" och andra uttryck som innebär indikationer eller förutsägelser avseende framtida utveckling eller trender, och som inte är baserade på historiska fakta, utgör framåtriktad information. Framåtriktad information är till sin natur förenad med såväl kända som okända risker och osäkerhetsfaktorer eftersom den är avhängig framtida händelser och omständigheter. Framåtriktad information utgör inte någon garanti vad avser framtida resultat eller utveckling, och verkligt utfall kan komma att väsentligen skilja sig från vad som uttalas i framåtriktad information. Andra faktorer som kan medföra att Real Holdings faktiska verksamhetsresultat eller prestationer avviker från innehållet i framåtriktade uttalanden innefattar, men är inte begränsade till, de som beskrivs i avsnittet "*Risikfaktorer*". Framåtriktade uttalanden i Prospektet gäller endast vid tidpunkten för Prospektets offentliggörande. Real Holding lämnar inga utfästelser om att offentliggöra uppdateringar eller revideringar av framåtriktade uttalanden till följd av ny information, framtida händelser eller dylikt utöver vad som krävs enligt tillämplig lagstiftning.

Bransch- och marknadsinformation

Information tillgängliggjord i Prospektet som rör marknadsklimat, marknadsutveckling, tillväxttakt, marknadstrender och konkurrensumständigheter på marknaden och i de regioner där Real Holding bedriver verksamhet, är baserad på data, statistisk information och rapporter från tredje part och/eller upprättade av Real Holding baserat på Bolagets egen information och information i sådana tredjepartskällor. Bransch- och marknadspublicationer anger vanligtvis att informationen som återges däri har erhållits från källor som bedöms vara tillförlitliga, men att riktigheten och fullständigheten inte kan garanteras. Bolaget har inte på egen hand verifierat, och kan därför inte garantera korrektheten i, den bransch- och marknadsinformation som finns i detta Prospekt och som har hämtats från eller härrör ur dessa bransch- eller marknadspublicationer. Bransch- och marknadsinformation är till sin natur framåtblickande, föremål för osäkerhet, kan komma att tolkas subjektivt och reflekterar inte nödvändigtvis faktiska eller framtida marknadsförhållanden. Sådan information är baserad på marknadsundersökningar, vilka i sin tur är baserade på urval och subjektiva bedömningar, däribland bedömningar om vilken typ av produkter och transaktioner som borde inkluderas i den relevanta marknaden, både av de som utför undersökningarna och de som har tillfrågats. Den bransch- och marknadsinformation som inkluderas i detta Prospekt kommer från tredje part och har återgivits korrekt. Såvitt Real Holding kan känna till och kan utvärdera av information som har offentliggjorts av denna tredje part har inga sakförhållanden utelämnats som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande.

NGM Nordic MTF

NGM Nordic MTF är en alternativ marknadsplats. Den har inte samma juridiska status som en reglerad marknad. Bolag på NGM Nordic MTF regleras av NGM Nordic MTF:s regler och inte av de juridiska krav som ställs för handel på en reglerad marknad. En placering i ett bolag som handlas på NGM Nordic MTF är mer riskfylld än en placering i ett bolag som handlas på en reglerad marknad. Alla bolag vars aktier är upptagna till handel på NGM Nordic MTF har en Mentor som övervakar att reglerna efterlevs.

Vissa definitioner

"Real Holding" eller "Bolaget" avses, beroende på sammanhanget, Real Holding i Sverige AB (publ) (organisationsnummer 556865-1680) eller den koncern vari Real Holding i Sverige AB (publ) är moderbolag eller ett dotterbolag i koncernen.

"Euroclear Sweden" avser Euroclear Sweden AB.

"Företrädesemissionen" avser erbjudandet till Bolagets aktieägare att med företrädesrätt teckna aktier enligt villkoren i Prospektet.

"Hagberg & Aneborn Fondkommission" avses Hagberg & Aneborn Fondkommission AB

"Koncernen" avser den koncern vari Real Holding International AB är moderbolag.

"Partner Fondkommission" avser Partner Fondkommission AB.

"Prospektet" avser detta prospekt.

"SEK" avser svenska kronor. M avser miljoner. K avser tusen.

"Teckningsrätt" avses de Teckningsrätter som tilldelas de som är registrerade aktieägare i Real Holding på avstämningsdagen för Företrädesemissionen.

"Utbyteserbjudandet" avser erbjudandet till innehavarna av preferensaktier av serie PREF1 att genom apportemission teckna aktier enligt villkoren i Prospektet.

Innehållsförteckning

Handlingar som införlivas genom hänvisning	2
Sammanfattning av Prospektet.....	3
Ansvariga personer, information från tredje part och godkännande av behörig myndighet.....	9
Verksamhets- och marknadsöversikt	15
Redogörelse för rörelsekapital	38
Riskfaktorer	39
Villkor för värdepapperen	46
Närmare uppgifter om Företrädesemissionen och Utbyteserbjudandet	49
Bolagsstyrning	55
Finansiell information och nyckeltal	58
Information om aktieägare och legal information.....	76
Tillgängliga dokument	79

Handlingar som införlivas genom hänvisning

Följande delar av nedanstående finansiella rapporter är införlivade genom hänvisning och utgör en del av Prospektet samt ska läsas som en del därav. De delar i respektive finansiell rapport som inte införlivas genom hänvisning bedöms inte vara relevanta för en investerare eller innehåller information som återfinns i andra delar av Prospektet.

- Historisk finansiell information för Real Holding (resultaträkning på sida 19, balansräkning på sidorna 20-21, kassaflödesanalys på sida 22, förändring av eget kapital på sida 23) i bokslutskommunikén för 2019.¹
- Historisk finansiell information för Real Holding (resultaträkning på sida 28, balansräkning på sidorna 29-30, kassaflödesanalys på sida 32, förändring av eget kapital på sida 31), revisionsberättelse på sidorna 57-58 och noterna på sidorna 38-53 i årsredovisningen för 2018.²
- Historisk finansiell information för Real Holding (resultaträkning på sida 24, balansräkning på sidorna 25-26, förändring av eget kapital på sida 27, kassaflödesanalys på sida 28), revisionsberättelse på sida 57 och noterna på sidorna 34-53 i årsredovisning för 2017.³
- Historisk finansiell information för FORSFAST AB (förändring av eget kapital på sida 2, resultaträkning på sida 3, balansräkning på sidorna 4-5), revisionsberättelse på sidorna 10-11 och noterna på sidorna 6-9 i årsredovisning för 2018.⁴
- Historisk finansiell information för FORSFAST AB (förändring av eget kapital på sida 2, resultaträkning på sida 3, balansräkning på sidorna 4-5), revisionsberättelse på sidorna 9-10 och noterna på sidorna 6-8 i årsredovisning för 2017.⁵
- Historisk finansiell information för Forsheda 5:132 AB (förändring av eget kapital på sida 1, resultaträkning på sida 2, balansräkning på sidorna 3-4) och noterna på sidorna 5-6 i årsredovisning för 2018.⁶

De delar av Real Holdings årsredovisningar för 2017 och 2018 som inte införlivas anses inte vara relevanta för Prospektet. Förutom Real Holdings, FORSFAST ABs och Forsheda 5:132 ABs reviderade årsredovisningar för 2017 och 2018 har ingen information i Prospektet granskats av Bolagets revisor.

¹ http://www.bequoted.com/bolag/real-holding/download/?file=bokslutskommunike-2019-75043/Real_Holding_Bokslutskommunike_2019.pdf

² http://www.bequoted.com/bolag/real-holding/download/?file=arsredovisning-2018-71230/Real_Holding_Arsredovisning_2018.pdf

³ http://www.bequoted.com/bolag/real-holding/download/?file=arsredovisning-2017-64753/Real_Holding_Arsredovisning_2017.pdf

⁴ http://investor.realholding.se/media/203067/real_holding_5590002159_arsredovisning_2018-12-31-5.pdf

⁵ http://investor.realholding.se/media/203069/real_holding_5590002159_arsredovisning_2017-12-31.pdf

⁶ http://investor.realholding.se/media/203068/real_holding_5591191423_arsredovisning_2018-12-31.pdf

Sammanfattning av Prospektet

AVSNITT 1 – INLEDNING

1.1	Värdepapperens namn och ISIN	Aktier av serie B i Real Holding (ISIN-kod: SE0007922885)
1.2	Namn och kontaktuppgifter för emittenten	Emittenten är Real holding i Sverige AB (publ), organisationsnummer 556865-1680. Bolagets kontorsadress är Blekholmstorget 30 F (UMA), Box 5008, 102 41 Stockholm, Sverige med telefonnummer +46 (0)77 533 33 33. Bolagets identifieringskod (LEI) är 549300JU09ZVKDV4M394.
1.3	Namn och kontaktuppgifter för behörig myndighet som godkänt Prospektet	Prospektet har granskats och godkänts av Finansinspektionen som är behörig myndighet. Finansinspektionens postadress är Box 7821, 103 97 Stockholm och dess hemsida är www.fi.se. Finansinspektionen kan även kontaktas per telefon, +46 (0)8 408 980 00.
1.4	Datum för godkännande	Finansinspektionen godkände detta Prospekt den 12 mars 2020.
1.5	Varning	Denna sammanfattning bör läsas som en introduktion till EU-tillväxtprospektet. Alla beslut om att investera i värdepapperen bör grundas på att investeraren studerar hela prospektet. Investeraren kan förlora hela eller delar av sitt investerade kapital. Om ett yrkande relaterat till information i ett EU-tillväxtprospekt görs i domstol kan den investerare som är kârlande enligt nationell lagstiftning i medlemsstaterna bli tvungen att betala kostnaden för att översätta EU-tillväxtprospektet innan de rättsliga förfarandena inleds. Civilrättsligt ansvar omfattar enbart de personer som har presenterat sammanfattningen, inklusive översättningen av denna, men enbart om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller inkonsekvent jämfört med de andra delarna av EU-tillväxtprospektet eller om den tillsammans med andra delar av EU-tillväxtprospektet inte ger den nyckelinformation som investerare behöver vid beslut om huruvida de ska investera i de berörda värdepapperen.

AVSNITT 2 – NYCKELINFORMATION OM EMITTENTEN

2.1	Information om emittenten	Real Holding är ett svenskt publikt aktiebolag vars verksamhet bedrivs i enlighet med svensk rätt. Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun. Bolagets verksamhet bedrivs i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551). Bolagets verkställande direktör är Kent Söderberg. Real Holding skall förvalta och förvärva kommersiella fastigheter och samhällsfastigheter i tillväxtorter med diversifierat näringsliv i Mälardalen och södra Sverige inom segmenten tillverkning, lättindustri, lager och logistik samt skola, förvaltning och omsorg. Genom aktiv och långsiktig förvaltning med en riskjusterad belåning skapas ett förädlingsvärde. Bolagets kontrollerande aktieägare per datum för Prospektets avgivande framgår av ägarförteckningen nedan. Bolaget har en ägarkrets bestående av cirka 900 aktieägare. Såvitt Real Holdings styrelse känner till existerar inga aktieägaravtal eller motsvarande avtal som kan komma att leda till att kontrollen över Bolaget förändras. <table><tr><th>Namn</th><th>A-aktier</th><th>B-aktier</th><th>Preferensaktier</th><th>Andel kapital</th><th>Andel röster</th></tr><tr><td>Bengt Linden, privat och bolag</td><td>1 120 000</td><td>26 719 755</td><td>0</td><td>11,66%</td><td>12,34%</td></tr><tr><td>Gremio Fastigheter AB</td><td>1 410 000</td><td>25 641 104</td><td>0</td><td>11,33%</td><td>12,29%</td></tr><tr><td>Michael Derk, privat och bolag</td><td>589 500</td><td>20 775 573</td><td>0</td><td>8,95%</td><td>9,21%</td></tr></table>	Namn	A-aktier	B-aktier	Preferensaktier	Andel kapital	Andel röster	Bengt Linden, privat och bolag	1 120 000	26 719 755	0	11,66%	12,34%	Gremio Fastigheter AB	1 410 000	25 641 104	0	11,33%	12,29%	Michael Derk, privat och bolag	589 500	20 775 573	0	8,95%	9,21%
Namn	A-aktier	B-aktier	Preferensaktier	Andel kapital	Andel röster																					
Bengt Linden, privat och bolag	1 120 000	26 719 755	0	11,66%	12,34%																					
Gremio Fastigheter AB	1 410 000	25 641 104	0	11,33%	12,29%																					
Michael Derk, privat och bolag	589 500	20 775 573	0	8,95%	9,21%																					

2.2

Finansiell
nyckelinformation
om
emittenten

Nedanstående finansiella rapporter i sammandrag avseende helår är hämtade från Real Holdings räkenskaper för räkenskapsåren 2017–2019 har tillsammans med dess tillhörande revisionsberättelser införlivats genom hänvisning. Den historiska finansiella informationen för räkenskapsåren 2017–2018, är upprättad i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU på grundval av förordning (EG) nr 1606/2002 samt RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner samt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen som är intagen i årsredovisningarna för 2017 och 2018 har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden om inte något annat anges och är reviderade av Bolagets revisor.

Bokslutskommunikén för 2019 är upprättad i enlighet med IFRS och har ej granskats eller reviderats av Bolagets revisor. Det har inte skett några betydande förändringar av Bolagets finansiella ställning sedan den senaste räkenskapsperiodens utgång.

Bolagets resultaträkning i sammandrag

MSEK	2019 ⁷	2018	2017
Summa intäkter	47,8	44,4	46,4
Rörelseresultat	13,9	14,5	-1,7
Resultat	-17,8	-15,0	-99,7

Bolagets balansräkning i sammandrag

MSEK	2019-12-31 ⁸	2018-12-31	2017-12-31
Summa tillgångar	475,5	497,1	389,6
Summa eget kapital	52,7	70,4	63,7

Koncernens kassaflödesanalys

MSEK	2019 ⁹	2018 ¹⁰	2017 ¹¹
Kassaflöde från löpande verksamheten	-12,0	1,3	-125,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	23,0	-158,5	120,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-7,7	154,1	9,7
Summa kassaflöde	3,3	-3,1	5,0

Bolagets nyckeltal

Nyckeltal som beräknas enligt IFRS. Nyckeltal för helår 2017 och 2018 är reviderade men nyckeltal för helår 2019 är inte reviderade.

	2019	2018	2017
Aktierelaterade nyckeltal			
Antal aktier vid periodens slut	238 706 867	238 706 867	15 966 502
Viktat genomsnittligt antal aktier under perioden	238 706 867	199 555 154	15 038 181
Resultat per aktie, SEK	-0,07	-0,06	-6,24
Resultat per genomsnittligt antal aktier, SEK	-0,07	-0,07	-6,63
Eget kapital per aktie, SEK	0,22	0,29	0,29

Nyckeltal som inte beräknas enligt IFRS. Nyckeltalen nedan är inte reviderade.

Fastighetsrelaterade nyckeltal (tillträdde fastigheter)	2019	2018	2017
Hyresvärde helår, SEK/kvm	521	540	487
Hyresintäkter helår, SEK/kvm	455	441	414
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	87%	82%	85%

⁷ Ej reviderade uppgifter

⁸ Ej reviderade uppgifter

⁹ Ej reviderade uppgifter

¹⁰ Ej reviderade uppgifter

¹¹ Ej reviderade uppgifter

Marknadsvärde fastigheter, MSEK	420,1	443,8	275,5
Uthyrningsbar yta, kvm	99 438	97 979	61 572
Antal förvaltningsfastigheter, st	11	12	11
Implicit direktavkastning fastigheter, %	8,1%	7,8%	6,9%
Finansiella nyckeltal			
Soliditet, %	11,1%	14,2%	16,4%
Räntetäckningsgrad, ggr	0,5	0,4	neg
Skuldsättningsgrad, ggr	6,8	5,5	3,5
Belåningsgrad på fastighetsnivå, %	85,2%	86,1%	81,4%
EPRA NAV per aktie, SEK	0,27	0,34	4,73

Proformaredovisning

Bolaget har ingått avtal om ett apportförvärv. Transaktionen genomförs i syfte att förbättra Bolagets kapitalstruktur varpå den resulterar i en betydande förändring av Bolagets resultat- och balansräkning.

Proformaredovisningen har endast ett illustrerande syfte och redovisar den hypotetiska påverkan som transaktionen skulle ha haft på Bolagets konsoliderade resultaträkning för helåret 2019 och den konsoliderade balansräkningen per den 31 december 2019, om transaktionen hade fullbordats den 1 januari 2019. Proformaredovisningen har enbart till syfte att informera och belysa fakta. En proformaredovisning är till sin natur avsedd att beskriva en hypotetisk situation. Bolaget presenterar proformaredovisningen enbart för illustrationsändamål och är inte avsedd att visa periodens resultat eller finansiella ställning om ovanstående händelser inträffat vid ovan angivna tidpunkter. Proformaredovisningen visar inte heller verksamhetens resultat eller finansiella ställning vid en framtida tidpunkt. Aktieägare som detta Prospekt riktar sig till ska kunna bilda sig en så god uppfattning som möjligt av hur Bolagets koncernresultat- och balansräkning kommer att se ut vid genomförande av transaktionen. Detta som underlag för beslut om de ska delta i Företrädesemissionen och/eller Utbyteserbjudandet riktat till innehavare av aktier serie PREF1 eller inte.

Grunder för proformaredovisningen

Proformaredovisningen per den 31 december 2019, inklusive tillhörande noter, har sin utgångspunkt i Real Holdings och FORSFAST ABs oreviderade resultat- och balansräkningar per den 31 december 2019, vilka är hämtade från Bolagens internt upprättade finansiella rapporter. Källor till siffrorna i samtliga kolumner är de det redovisningsunderlag som kommit Bolaget tillhanda inklusive de avtal som ingåtts av Bolaget.

Redovisningsprinciper

Bolaget tillämpar årsredovisningslagen och IFRS i sin redovisning, liksom i denna proformaredovisning. Apportobjektet FORSFAST AB tillämpar årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) i sin redovisning, vilket avspeglas i kolumn "FORSFAST AB" som är upprättad per den 31 december 2019 och som hämtats från apportobjektets egen redovisning som ej granskats av Bolagets revisorer. I kolumnen "IFRS-justeringar" visas de anpassningar till IFRS som hade skett om Bolagets principer om IFRS hade tillämpats per den 31 december 2019.

Proformajusteringar

Proformajusteringar har gjorts för att reflektera apportförvärvet och beskrivs i detalj i noterna till proforma resultat- och balansräkningen. Samtliga proformajusteringar förväntas ha en bestående effekt.

Resultaträkning proforma Jan-Dec 2019

MSEK	Jan- Dec 2019	Forsfast AB	IFRS-justeringar	Proforma-justeringar	Proforma
Summa intäkter	47,8	26,8	0,0	0,0	74,6
Rörelseresultat	13,9	6,7	0,0	0,0	20,6
Resultat	-17,8	4,9	0,0	-2,8	-15,7

Balansräkning proforma 31 december 2019

MSEK	2019-12-31	FORSFAST AB	IFRS-justeringar	Proforma-justeringar	Proforma
Summa tillgångar	475,5	79,6	85,9	0,0	641,0
Summa eget kapital	52,7	11,3	0,0	38,7	102,7

		Särskild upplysning Nedanstående särskilda upplysning ingick i årsredovisningen för 2018. I övrigt förekommer inga upplysningar eller anmärkningar i revisionsberättelsen avseende den historiska finansiella informationen för räkenskapsåret 2017. Årsredovisning 2018: Särskild upplysning ”Väsentlig osäkerhetsfaktor avseende antagandet om fortsatt drift. Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fasta uppmärksamhet på förvaltningsberättelsen framför allt sidan 12 och 19 i årsredovisningen, av vilka framgår att bolaget befinner sig bolaget i en mycket ansträngd finansiell situation och har ett uttalat behov av ytterligare finansiering för att säkerställa sin förmåga till fortsatt drift och att bolaget per 27 mars 2019 ansökt om företagsrekonstruktion vid Stockholms tingsrätt. Bolaget behöver tillföras rörelsekapital den närmaste tolv månadersperioden för att kunna fortsätta den planerade verksamheten. Erhållandet av ytterligare rörelsekapital är en förutsättning för att säkerställa koncernens likviditet och därmed trygga fortsatt drift för 2019. Rekonstruktionen är ännu inte slutförd och finansiering är per datum för årsredovisningens utgivande inte säkrad. Koncernen redovisar uppskjuten skattefordran om 35,9 mkr, vilken hänförs till underskottsavdrag, se not 16. Värdering av underskottsavdragen baseras på ledningens antaganden om framtida utnyttjande i förhållande till förväntad utveckling av fastighetsbeståndet och bolagets ekonomiska utveckling i övrigt. I en situation där koncernens fortsatta drift inte längre kan förutsättas föreligger väsentlig risk för nedskrivningsbehov av posten.”
2.3	Huvudsakliga risker som är specifika för emittenten	De huvudsakliga riskerna relaterade till Real Holding och dess verksamhet består av: - Risker relaterade till fastigheternas värdeförändring - Ränterisk - Likviditets- och refinansieringsrisker - Risker relaterade till företagsrekonstruktionen - Risker relaterade till hyresintäkter och hyresutveckling - Risker relaterade till fastighetskostnader och fastighetskostnadsförändringar - Risker relaterade till fastighetsförvärv - Risker relaterade till renommé - Miljörisk
AVSNITT 3 – NYCKELINFORMATION OM VÄRDEPAPPEREN		
3.1	Information om värdepapperen, rättigheter förenade med värdepapperen och utdelningspolicy	Företrädesemissionen och Utbyteserbjudandet omfattar aktier av serie B i Real Holding med ISIN-kod SE0007922885. Enligt den nu gällande bolagsordningen ska aktiekapitalet vara lägst 10 000 000,00 SEK och högst 40 000 000,00 SEK, fördelat på lägst 1 000 000 000 och högst 4 000 000 000 aktier. Före Företrädesemissionen och Utbyteserbjudandet uppgår aktiekapitalet i Bolaget till 2 387 068,67 SEK och fördelas på 238 706 867 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 0,01 SEK. Samtliga aktier är fullt inbetalda. Enligt rådande bolagsordning kan fyra aktieslag, A-aktier med tio röster per aktie, B-aktier med tre röster per aktie samt preferensaktier PREF1 och PREF2 med en röst per aktie, utges. Enligt Real Holdings utdelningspolicy ska styrelsen årligen pröva möjligheten till vinstutdelning. I övervägandet om framtida utdelning kommer styrelsen att beakta flera faktorer, bland annat Real Holdings verksamhet, rörelseresultat och finansiella ställning, aktuellt och förväntat likviditetsbehov, expansionsplaner, avtalsmässiga begränsningar och andra faktorer.
3.2	Plats för handel med värdepapperen	Aktierna i Real Holding är upptagna till handel på NGM Nordic MTF, vilken är en tillväxtmarknad för små och medelstora bolag, som regleras av ett särskilt regelverk och som inte har samma status som en reglerad marknad. De nyemitterade aktierna i Företrädesemissionen kommer att tas upp på NGM Nordic MTF i samband med att Företrädesemissionen och Utbyteserbjudandet registreras hos Bolagsverket.
3.3	Garantier som värdepapperen omfattas av	Ej tillämplig. Värdepapperen omfattas inte av garantier.
3.4	Huvudsakliga risker som är specifika för värdepapperen	De huvudsakliga riskerna relaterade till Företrädesemissionen, Utbyteserbjudandet och Real Holdings aktier består av: – risker relaterade till att aktiekursen kan vara volatil eller sjunka och att likviditeten i Real Holdings aktier kan vara begränsad, – risker relaterade till att större aktieägare kommer att utöva ett betydande inflytande över Real Holdings verksamhet och ha möjlighet att påverka frågor som kräver aktieägarnas godkännande, – risker relaterade till att framtida utdelningar från Real Holding är beroende av många olika faktorer och kan komma att utebli eller variera, – risker relaterade till att framtida försäljning av stora aktieposter kan medföra att kursen för aktierna sjunker, och – risker relaterade till att handeln i teckningsrätter och betalda tecknade aktier (BTA) kan komma att vara begränsad.

AVSNITT 4 – NYCKELINFORMATION OM ERBJUDANDE AV VÄRDEPAPPER TILL ALLMÄNHETEN

4.1	Villkor och tidplan för att investera i värdepapperet	Real Holdings extra bolagstämma den 2 mars 2020 beslutade att genomföra en nyemission av aktier med företrädesrätt för befintliga aktieägare inlösen av preferensaktier av serie PREF1. Avstämningsdag: Avstämningsdag hos Euroclear för fastställande av vem som är berättigad att erhålla Teckningsrätter för teckning av aktier av serie B med företrädesrätt är den 9 mars 2020. Sista dag för handel i Bolagets aktie med rätt till deltagande i Företrädesemissionen är den 5 mars 2020. Första dag för handel i bolagets aktie utan rätt till deltagande i Företrädesemissionen är den 6 mars 2020. Företrädesrätt: Varje befintlig aktie i Real Holding berättigar till en (1) teckningsrätt. Tre (3) teckningsrätter ger rätt till teckning av tjugotvå (22) nya aktier av serie B i Företrädesemissionen. Villkor Utbyteserbjudandet: För varje en (1) inlöst aktie av serie PREF1 erhålles 17 500 aktier av serie B. Utbyteserbjudandet har på förhand erhållit icke bindande intresseanmälningar till cirka 85 procent av utvalda aktieägare av serie PREF1 och riktas nu till samtliga aktieägare av serie PREF1. Rätten till retroaktiv utdelning för aktier av serie PREF1 förfaller genom accept av detta Utbyteserbjudande. Accepttid Utbyteserbjudandet: 12–25 mars 2020 Teckningstid Företrädesemissionen: 1–17 april 2020. Teckningskurs Företrädesemissionen: 0,02 SEK per aktie. Courtage utgår ej. Teckningsförbindelser Företrädesemissionen: Real Holding har erhållit teckningsförbindelser uppgående till 32,4 MSEK, motsvarande cirka 93 procent av Företrädesemissionen. Tilldelning: För det fall inte samtliga aktier tecknas med stöd av Teckningsrätter ska styrelsen besluta om fördelning av aktier som inte tecknats med stöd av Teckningsrätter inom ramen för emissionens högsta belopp. Tilldelning ska därvid ske (i) i första hand till personer som tecknat aktier med stöd av Teckningsrätt, och vid överteckning ska tilldelning ske pro rata i förhållande till det antal aktier som sådana personer tecknat med stöd av Teckningsrätt, (ii) i andra hand till personer som tecknat aktier utan stöd av Teckningsrätt, (iii) i tredje hand till dem som har lämnat garantiåtaganden.. Utspädning: Utspädningen uppgår till högst cirka 93,6 procent i antal aktier respektive 93,4 i antal röster, motsvarande 3 500 494 966 aktier för befintliga ägare som inte deltar i Företrädesemissionen inklusive Utbyteserbjudandet. Kostnader: Emissionskostnaderna i samband med Företrädesemissionen och Utbyteserbjudandet beräknas till cirka 1,7 MSEK respektive 0,24 MSEK.
4.2	Motiv för Erbjudandet och användningen av emissionslikvid	Real Holding bildades 2011 som ett publikt aktiebolag i syfte att inom några år bygga upp ett attraktivt bestånd av kontors-, logistik- och industrifastigheter i södra Sverige. 2014 gjordes det första förvärvet. År 2015 – 2017 gjordes flera förvärv. 2018 förvärvades Bolagets hittills största fastighet belägen i Tranås. Vid utgången av 2018 utgjordes fastighetsbeståndet av 11 fastigheter med ett fastighetsvärde om 420 MSEK, efter avdrag för avtal om försäljning av en fastighet i Karlskrona. Detta bestånd var oförändrat vid utgången av 2019 av skäl som framgår nedan. Uppbyggnaden av detta bestånd gjordes till en del med dyra lån. Dels med ett obligationslån som upptogs 2015, dels med efterställda reverslån och slutligen med preferensaktier som emitterades 2015. Avsikten var att till stor del ersätta dessa med eget kapital varvid en företrädesemission om 55 MSEK gjordes i början av 2018. Hösten 2018 förföll obligationslånet och några av reverslånen till betalning. Avsikten var amortera dessa med en företrädesemission. För detta ändamål kallades till extrastämma i januari 2019 som emellertid fick ställas in då styrelsen bedömde att förutsättningarna för att kunna genomföra en emission inte förelåg. Därvid blev den finansiella situationen i Bolaget akut. I slutet av mars 2019 såg styrelsen inga andra möjligheter än att gå till tingsrätten och begära att Bolaget försattes i rekonstruktion. En sådan beviljades samma dag, den 27 mars 2019. Till rekonstruktör utsågs advokat Lars Eric Gustafsson. Rekonstruktionen har tre gånger förlängts i perioder om tre månader och löper slutligen ut den 27 mars 2020 då ingen förlängd frist längre kan ges. Observera att rekonstruktionen gäller enbart moderbolaget, alla de fastighetsägande dotterbolagen har kunnat bedriva sin respektive dagliga verksamhet utan att påverkas. Under 2019 uppgick koncernens hyresintäkter till 44,4 MSEK, en ökning med 10% från 2018. Koncernens rörelseresultat minskade till 13,9 MSEK jämfört med 14,5 MSEK 2018. Implicit direktavkastning fastigheter ökade till 8,1 procent jämfört med 7,8 procent 2018. Resultat efter skatt uppgick till -17,8 MSEK 2019 att jämföra med -15,0 MSEK 2018. Rekonstruktören har tillsammans med Bolagets styrelse, ledning, aktieägare och borgenärer under det gångna året i konstruktiv anda arbetat med att sanera moderbolagets skulder som den 31 mars 2019 uppgick till 175,3 MSEK. Detta arbete har varit lyckosamt och resulterat i att moderbolagets skulder med de åtgärder som i detta Prospekt beskrivs, kan saneras. Samtidigt sker en betydande förstärkning av Bolagets egna kapital genom skuldnedskrivningar, skuldkonverteringar, riktade emissioner och en Företrädesemission om 35 MSEK. Samt renodlas strukturen på det egna kapitalet i så motto att ett offentligt erbjudande om inlösen av preferensaktier lämnats. För varje aktie av serie PREF1 erbjuds 17 500 nya aktier av serie B, ett erbjudande till vilket 85 procent av utestående preferensaktier lämnat icke bindande intresseanmälningar till rekonstruktören.

	I Företrädesemissionen har inhämtats teckningsförbindelser om 32,4 MSEK motsvarande 92,6 procent av Företrädesemissionen. Dessa personer, tillika säljarna av de två fastigheter för vilka avtal om apportförvärv ingåtts, har lämnat en teckningsförbindelse och gentemot Real Holding och varandra åtagit sig att teckna och genom kvittning av den reversfordran som uppstår genom apportförvärvet av aktierna i FORSFAST AB betala för nya aktier av serie B, till ett belopp om sammanlagt 32,4 MSEK. Tecknarnas åtaganden är inte säkerställda genom exempelvis bankgaranti eller pantsättning. För dessa teckningsförbindelser utgår ingen ersättning. Styrelsen har även beslutat rikta en emission av konvertibler om 20 MSEK till Svea Ekonomi AB. Med en skuldsanerad balansräkning och ett förstärkt eget kapital med en sundare struktur på eget kapital reser sig likt Fågel Fenix ett modernt fastighetsbolag med en portfölj av attraktiva industri- och samhällsfastigheter på tillväxtorter i södra Sverige. Koncernen kommer efter alla dessa åtgärder ha ett positivt kassaflöde. Emissionslikviderna från Företrädesemissionen och den riktade emissionen kommer möjliggöra för Bolaget att ta tillvara på förvärvsmöjligheter samt tillskapa en sund finansieringsstruktur i enlighet med Bolagets strategi. Den 2 mars 2020 beslöt en extra bolagsstämma enhälligt godkänna styrelsens samtliga förslag innehållande aktiekapitalnedsättning, Företrädesemissionen, Utbyteserbjudandet, kvittningsemissioner, apportemission och riktad emission. Styrelsen inbjuder härmed aktieägarna i Real Holding att delta i föreliggande nyemissioner: • En Företrädesemission om 22 nya aktier av serie B för tre gamla aktier till en emissionskurs om 0,02 SEK per aktie för ett belopp om 35,0 MSEK, samt • Ett Utbyteserbjudande i form av en riktad emission till preferensaktieägarna av serie PREF1 att för varje aktie av serie PREF1 erhålla 17 500 nya aktier av serie B. Transaktionskostnaderna för dessa två emissioner beräknas uppgå till 1,7 MSEK respektive 240 KSEK. Givet dessa att i detta Prospekt beskrivna åtgärder och emissioner genomförs till fullo kommer Bolaget att distribuera den förväntade nettolikviden från Företrädesemissionen om cirka 33 MSEK efter transaktionskostnader om 1,7 MSEK på följande sätt: • Återbetalning av reverslån 20 MSEK • Förstärkning av rörelsekapital 13 MSEK Real Holdings bedömning är att det nuvarande rörelsekapitalet, före genomförd Företrädesemission, inte är tillräckligt för Bolagets behov under de kommande tolv månaderna från och med dagen för avgivandet av detta Prospekt. Med rörelsekapital avses i denna bemärkelse Real Holdings möjlighet att tillföras likvida medel för att fullgöra sina betalningsförpliktelser allteftersom de förfaller till betalning. Noteras bör att Bolaget ej längre är skyddat från anspråk från sina borgenärer efter att rekonstruktionen hävs den 27 mars 2020. Det är dock styrelsens bedömning att om Företrädesemissionen fulltecknas, vilket innebär att Bolaget tillförs en brutto-likvid om cirka 35 MSEK, är likvida medel och eget kapital som inhämtas tillräckligt för att, med rådande bestånd av fastigheter, säkra ett kontinuerligt positivt kassaflöde från löpande verksamhet. Om Företrädesemissionen, trots lämnade teckningsförbindelser, inte kan genomföras eller tecknas i tillräckligt hög utsträckning kommer Bolaget behöva söka alternativa finansieringsmöjligheter för att lösa sina skulder, alternativt ansöka om konkurs. I egenskap av Real Holdings finansiella rådgivare och emissionsinstitut i samband med Erbjudandet erhåller Partner Fondkommission och Hagberg & Aneborn Fondkommission en på förhand avtalad ersättning för utförda tjänster. Partner Fondkommission och Hagberg & Aneborn Fondkommission kan i framtiden komma att tillhandahålla, olika bank-, finansiella, investerings-, kommersiella och andra tjänster åt Real Holding för vilka de kan komma att erhålla ersättning. Advokatfirman Wåhlin AB är Bolagets legala rådgivare i samband med Erbjudandet. Advokatfirman Wåhlin AB erhåller löpande ersättning för utförda tjänster. Vare sig Partner Fondkommission, Hagberg & Aneborn Fondkommission eller Advokatfirman Wåhlin äger några aktier i Real Holding. Några av Real Holdings större aktieägare och styrelseledamöter Michael Derk, privat och bolag, och Fredrik Högbom, via Klenoden i Anviken AB, som tillsammans äger cirka 11,76 procent av de utestående aktierna och 11,93 procent av rösterna i Bolaget, är bland Tecknarna ovan som genom ingångna teckningsförbindelser åtagit sig att teckna aktier till ett värde av cirka 20,7 MSEK, motsvarande totalt 59,1 procent av Företrädesemissionen. Utöver ovanstående parter intresse att Företrädesemissionen kan genomföras framgångsrikt bedöms det inte föreligga några ekonomiska eller andra intressen eller några intressekonflikter mellan parterna som i enlighet med ovanstående har ekonomiska eller andra intressen i Företrädesemissionen.
--	---

Ansvariga personer, information från tredje part, expertrapporter och godkännande av behörig myndighet

Ansvariga personer

Styrelsen för Real Holding är ansvarig för innehållet i Prospektet. Såvitt styrelsen känner till överensstämmer informationen i Prospektet med sakförhållandena och ingen uppgift har utelämnats som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd. Styrelsen för Real Holding består per dagen för Prospektet av styrelseordföranden Bengt Engström samt styrelseledamöterna Bengt Linden, Michael Derk och Fredrik Högbom.

Upprättande och registrering av prospektet

Prospektet har godkänts av Finansinspektionen, som behörig myndighet enligt Europaparlamentets och Rådets förordning (EU) 2017/1129. Finansinspektionen godkänner detta Prospekt enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i förordning (EU) 2017/1129. Detta godkännande bör inte betraktas som något slags stöd för den emittent som avses i detta Prospekt eller något slags stöd för kvaliteten på de värdepapper som avses i Prospektet. Prospektet har upprättats som ett EU-tillväxtprospekt i enlighet med artikel 15 i förordning (EU) 2017/1129. Investerare bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i de värdepapper som avses i Prospektet.

Information från tredje part

Styrelsen försäkrar att information som har inhämtats från tredje part i Prospektet har återgivits korrekt och att såvitt Bolaget känner till och kan utröna av information som har offentliggjorts av denna tredje part inga sakförhållanden har utelämnats som skulle

kunna göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande. Uttalanden i Prospektet grundar sig på styrelsens och ledningens bedömning om inga andra grunder anges. Vissa delar av Prospektet innehåller hyperlänkar till webbplatser. Informationen på dessa webbplatser utgör inte en del av Prospektet, såvida webbplatserna inte har införlivats genom hänvisning, och har inte granskats eller godkänts av Finansinspektionen.

Fastighetsvärderingar

Koncernens fastigheter är föremål för årliga individuella värderingar utförda av externa värderingsföretag vilka har samtyckt till att rapporterna återges i detta sammanhang. Nedan återges de senaste utlåtandena i sammandrag. Samtliga värderingsintyg finns i sin helhet tillgängliga för påseende på Bolagets kontor under den aktuella teckningsperioden.

Styrelsen intygar att inga förändringar sedan värderingsdatumet har gjorts på någon av fastigheterna som väsentligen skulle kunna påverka de uppskattade värderingarna. Samtliga värderingar har skett på Bolagets uppdrag och har godkänts av upphovsmännen för publicering i detta Prospekt. Styrelsen försäkrar att värderingarna återgivits korrekt, och att, såvitt styrelsen känner till och kan utröna av information som offentliggjorts av tredje man inga sakförhållanden har utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande. Det är styrelsens bedömning att samtliga fastigheter har värderats enligt samma principer. Inget anlitat värderingsinstitut eller enskild värderingsman har några intressen i Real Holding. Värderingarna har utförts av Magnus Stenback och Jonas Petersson vid värderingsinstitutet Forum Fastighetsekonomi AB. Samtliga ovan nämnda värderingsmän är

av Samhällsbyggarna auktoriserade
värderingsmän. Forum Fastighetsekonomi AB

återfinns på adressen Kungsgatan 29, Box
7044, 103 86 Stockholm.

Källförteckning

- Bloomberg: 'Massive Amounts of Money Headed for Nordic Real Estate' - <https://www.bloomberg.com/news/articles/2020-01-20/-massive-amounts-of-money-are-pouring-into-nordic-real-estate>
- Sveriges Riksbank: 'Referensräntan fastställd till 0,00 procent' - <https://www.riksbank.se/sv/press-och-publicerat/nyheter-och-pressmeddelanden/nyheter/2019/referensrantan-faststalld-till-000-procent2/>
- Bank of England: 'Eight centuries of global real interest rates, R-G, and the 'suprasecular' decline, 1311–2018' - <https://www.bankofengland.co.uk/-/media/boe/files/working-paper/2020/eight-centuries-of-global-real-interest-rates-r-g-and-the-suprasecular-decline-1311-2018.pdf>
- Svenska Handelsbanken: "Sverige enda EU-land där arbetslösheten ökar" - https://www.arbetsmarknadsnytt.se/allmanna_nyheter/handelsbanken-sverige-enda-eu-land-dar-arbetslosheten-okar_762225.html

Motiv för erbjudandet

Real Holding bildades 2011 som ett publikt aktiebolag i syfte att inom några år bygga upp ett attraktivt bestånd av kontors-, logistik- och industrifastigheter i södra Sverige. 2014 gjordes det första förvärvet. År 2015 – 2017 gjordes flera förvärv. 2018 förvärvades Bolagets hittills största fastighet belägen i Tranås. Vid utgången av 2018 utgjordes fastighetsbeståndet av 11 fastigheter med ett fastighetsvärde om 420 MSEK, efter avdrag för avtal om försäljning av en fastighet i Karlskrona. Detta bestånd var oförändrat vid utgången av 2019 av skäl som framgår nedan.

Uppbyggnaden av detta bestånd gjordes till en del med dyra lån. Dels med ett obligationslån som upptogs 2015, dels med efterställda reverslån och slutligen med preferensaktier som emitterades 2015. Avsikten var att till stor del ersätta dessa med eget kapital varvid en företrädesemission om 55 MSEK gjordes i början av 2018. Hösten 2018 förföll obligationslånet och några av reverslånen till betalning. Avsikten var amortera dessa med en företrädesemission. För detta ändamål kallades till extrastämma i januari 2019 som emellertid fick ställas in då styrelsen bedömde att förutsättningarna för att kunna genomföra en emission inte förelåg. Därvid blev den finansiella situationen i Bolaget akut.

I slutet av mars 2019 såg styrelsen inga andra möjligheter än att gå till tingsrätten och begära att Bolaget försattes i rekonstruktion. En sådan beviljades samma dag, den 27 mars 2019. Till rekonstruktör utsågs advokat Lars Eric Gustafsson. Rekonstruktionen har tre gånger förlängts i perioder om tre månader och löper slutligen ut den 27 mars 2020 då ingen förlängd frist längre kan ges. Observera att rekonstruktionen gäller enbart moderbolaget, alla de fastighetsägande dotterbolagen har kunnat bedriva sin respektive dagliga verksamhet utan att påverkas.

Under 2019 uppgick koncernens hyresintäkter till 44,4 MSEK, en ökning med 10% från 2018. Koncernens rörelseresultat minskade till 13,9 MSEK jämfört med 14,5 MSEK 2018. Implicit

direktavkastning fastigheter ökade till 8,1 procent jämfört med 7,8 procent 2018. Resultat efter skatt uppgick till -17,8 MSEK 2019 att jämföra med -15,0 MSEK 2018.

Rekonstruktören har tillsammans med Bolagets styrelse, ledning, aktieägare och borgenärer under det gångna året i konstruktiv anda arbetat med att sanera moderbolagets skulder som den 31 mars 2019 uppgick till 175,3 MSEK.

Detta arbete har varit lyckosamt och resulterat i att moderbolagets skulder med de åtgärder som i detta Prospekt beskrivs, kan saneras. Samtidigt sker en betydande förstärkning av Bolagets egna kapital genom skuldnedskrivningar, skuldkonverteringar, riktade emissioner och en Företrädesemission om 35 MSEK. Samt renodlas strukturen på det egna kapitalet i så motto att ett offentligt erbjudande om inlösen av preferensaktier lämnats. För varje aktie av serie PREF1 erbjuds 17 500 nya aktier av serie B, ett erbjudande till vilket 85 procent av utestående preferensaktier lämnat icke bindande intresseanmälningar till rekonstruktören.

I Företrädesemissionen har inhämtats teckningsförbindelser om 32,4 MSEK motsvarande 92,6 procent av Företrädesemissionen. Dessa personer, tillika säljarna av de två fastigheter för vilka avtal om apportförvärv ingåtts ("Tecknarna"), har lämnat en teckningsförbindelse och gentemot Real Holding och varandra åtagit sig att teckna och genom kvittning av den reversfordran som uppstår genom apportförvärvet av aktierna i FORSFAST AB betala för nya aktier av serie B, till ett belopp om sammanlagt 32,4 MSEK. Tecknarnas åtaganden är inte säkerställda genom exempelvis bankgaranti eller pantsättning. För dessa teckningsförbindelser utgår ingen ersättning.

Styrelsen har även beslutat rikta en emission av konvertibler om 20 MSEK till Svea Ekonomi AB.

Med en skuldsanerad balansräkning och ett förstärkt eget kapital med en sundare struktur

på eget kapital reser sig likt Fågel Fenix ett modernt fastighetsbolag med en portfölj av attraktiva industri- och samhällsfastigheter på tillväxtorter i södra Sverige.

Apportförvärvet signalerar att Bolaget nu är redo att gå in i en expansiv fas.

Koncernen kommer efter alla dessa åtgärder ha ett positivt kassaflöde. Emissionslikviderna från Företrädesemissionen och den riktade emissionen kommer möjliggöra för Bolaget att ta tillvara på förvärvsmöjligheter samt till skapa en sund finansieringsstruktur i enlighet med Bolagets strategi.

Den 2 mars 2020 beslöt en extra bolagsstämma enhälligt godkänna styrelsens samtliga förslag innebärande aktiekapitalnedsättning, Företrädesemissionen, Utbyteserbjudandet, kvittningsemissioner, apportemission och riktad emission.

Styrelsen inbjuder härmed aktieägarna i Real Holding att delta i föreliggande nyemissioner:

- En Företrädesemission om 22 nya aktier av serie B för tre gamla aktier till en emissionskurs om 0,02 SEK per aktie för ett belopp om 35,0 MSEK, samt
- Ett Utbyteserbjudande i form av en riktad emission till preferensaktieägarna av serie PREF1 att för varje aktie av serie PREF1 erhålla 17 500 nya aktier av serie B.

Transaktionskostnaderna för dessa två emissioner beräknas uppgå till 1,7 MSEK respektive 240 KSEK.

Givet dessa att i detta Prospekt beskrivna åtgärder och emissioner genomförs till fullo kommer Bolaget att distribuera den

förväntade nettolikviden från

Företrädesemissionen om cirka 33 MSEK efter transaktionskostnader om 1,7 MSEK på följande sätt:

- Återbetalning av reverslån 20 MSEK
- Förstärkning av rörelsekapital 13 MSEK

Real Holdings bedömning är att det nuvarande rörelsekapitalet, före genomförd Företrädesemission, inte är tillräckligt för Bolagets behov under de kommande tolv månaderna från och med dagen för avgivandet av detta Prospekt. Med rörelsekapital avses i denna bemärkelse Real Holdings möjlighet att tillföras likvida medel för att fullgöra sina betalningsförpliktelser allteftersom de förfaller till betalning. Noteras bör att Bolaget ej längre är skyddat från anspråk från sina borgenärer efter att rekonstruktionen hävs den 27 mars 2020.

Det är dock styrelsens bedömning att om Företrädesemissionen fulltecknas, vilket innebär att Bolaget tillförs en bruttolikvid om cirka 35 MSEK, är likvida medel och eget kapital som inhämtas tillräckligt för att, med rådande bestånd av fastigheter, säkra ett kontinuerligt positivt kassaflöde från löpande verksamhet. Om Företrädesemissionen, trots lämnade teckningsförbindelser, inte kan genomföras eller tecknas i tillräckligt hög utsträckning kommer Bolaget behöva söka alternativa finansieringsmöjligheter för att lösa sina skulder, alternativt ansöka om konkurs.

Rådgivare

Partner Fondkommission AB är Real Holdings finansiella rådgivare och Hagberg & Aneborn Fondkommission AB är emissionsinstitut i samband med Företrädesemissionen.

Advokatfirman Wåhlin AB är Bolagets legala rådgivare i samband med Företrädesemissionen. Eftersom samtliga uppgifter i Prospektet härrör från Bolaget, friskriver sig Partner Fondkommission och Advokatfirman Wåhlin AB från allt ansvar i förhållande till befintliga eller blivande aktieägare i Real Holding och avseende andra direkta eller indirekta ekonomiska konsekvenser till följd av investerings- eller andra beslut som helt eller delvis baseras på uppgifter i Prospektet.

Intressen och intressekonflikter

I egenskap av Real Holdings finansiella rådgivare och emissionsinstitut i samband med Erbjudandet erhåller Partner Fondkommission och Hagberg & Aneborn Fondkommission en på förhand avtalad ersättning för utförda tjänster. Partner Fondkommission och Hagberg & Aneborn Fondkommission kan i framtiden komma att tillhandahålla, olika bank-, finansiella,

investerings-, kommersiella och andra tjänster åt Real Holding för vilka de kan komma att erhålla ersättning.

Advokatfirman Wåhlin AB är Bolagets legala rådgivare i samband med Erbjudandet.

Advokatfirman Wåhlin AB erhåller löpande ersättning för utförda tjänster.

Vare sig Partner Fondkommission, Hagberg & Aneborn Fondkommission eller Advokatfirman Wåhlin äger några aktier i Real Holding.

Några av Real Holdings större aktieägare och styrelseledamöter Michael Derk, privat och bolag, och Fredrik Högbom, via Klenoden i Anviken AB, som tillsammans äger cirka 11,76 procent av de utestående aktierna och 11,93 procent av rösterna i Bolaget, är bland Tecknarna ovan som genom ingångna teckningsförbindelser åtagit sig att teckna aktier till ett värde av cirka 20,7 MSEK, motsvarande totalt 59,1 procent av Företrädesemissionen.

Utöver ovanstående parter intresse att Företrädesemissionen kan genomföras framgångsrikt bedöms det inte föreligga några ekonomiska eller andra intressen eller några intressekonflikter mellan parterna som i enlighet med ovanstående har ekonomiska eller andra intressen i Företrädesemissionen.

Verksamhets- och marknadsöversikt

Verksamhetsöversikt

Allmän information om Real Holding
Bolagets firma (tillika handelsbeteckning) är Real Holding i Sverige AB. Bolagets organisationsnummer är 556865-1680. Real Holding är ett svenskt publikt aktiebolag som bildades i Sverige den 20 september 2011 och registrerades hos Bolagsverket den 25 mars 2014. Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun, och Bolagets kontorsadress är Blekholmstorget 30 F (UMA), Box 5008, 102 41 Stockholm, Sverige med telefonnummer +46 (0) 77 533 33 33. Real Holdings identifieringskod (LEI) är 549300JU09ZVKDV4M394. Bolagets verksamhet bedrivs i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551). Bolagets webbplats är www.realholding.se. Informationen på webbplatsen utgör inte en del av Prospektet såvida webbplatserna inte har införlivats genom hänvisning.

Allmän information om Forsfast AB
Bolagets firma (tillika handelsbeteckning) är FORSFAST AB. Bolagets organisationsnummer är 559000-2159. FORSFAST AB är ett svenskt aktiebolag som bildades i Sverige den 5 januari 2015 och registrerades hos Bolagsverket den 13 januari 2015. Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun, och FORSFAST ABs kontorsadress är Storgatan 28, 330 12, Forsheda, Sverige med telefonnummer +46 (0) 733 87 18 02. FORSFAST ABs verksamhet bedrivs i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551). FORSFAST ABs webbplats är www.forsfastab.se/. Informationen på webbplatsen utgör inte en del av Prospektet såvida webbplatserna inte har införlivats genom hänvisning.

Översikt

Real Holding har sedan 2014 varit verksamt inom fastighetsinvesteringar. Bolaget ägde per den 31 december 2019 11 fastigheter om totalt 99 438 kvm och med ett bokfört värde om 420,1 MSEK. Fastighetsbeståndet är

lokaliserat till kommunerna Tranås, Håbo, Gislaved, Karlskrona, Landskrona och Torsås.

Bolagets strategi går ut på att förvalta och förvärva industri- och samhällsfastigheter med starka kassaflöden och utvecklingspotential lokaliserade i tillväxtorter i södra Sverige. Detta uppnås genom att Bolaget aktivt söker upp förvärvsmöjligheter i syfte att göra större strukturaffärer genom apportemissioner med en sund finansieringsstruktur. Fastighetsvärdena optimeras genom en effektiv och aktiv förvaltning.

FORSFAST AB förvärvade i augusti 2015 fastigheten Forsheda 5:109 i Värnamo Kommun, även kallad "Gamla Gummifabriken", från Trelleborg AB. Under 2018 förvärvades grannfastigheten Forsheda 5:132. FORSFAST AB äger, utvecklar och förvaltar fastigheternas 33 099 kvm uthyrbara area och drygt 130 000 kvm markyta. Fastigheterna har en kontrakterad hyra om cirka 27,1 MSEK, ett driftnetto om cirka 12,0 MSEK, en ekonomisk uthyrningsgrad om cirka 91 procent och ett bedömt marknadsvärde om 151,2 MSEK. FORSFAST AB erbjuder moderna, flexibla lokaler för industriproduktion, lager och kontor.

Bolaget och FORSFAST AB har goda framtidsutsikter men då fastighetsinvesteringar är en kapitalintensiv verksamhet är tillgången till finansiering en utmaning.

Affärsidé

Real Holding skall förvalta och förvärva kommersiella industri- och samhällsfastigheter i tillväxtorter med diversifierat näringsliv i södra Sverige inom segmenten tillverkning, lättindustri, lager och logistik. Genom aktiv och långsiktig förvaltning med en riskjusterad belåning skapas ett förädlingsvärde.

FORSFAST AB skall på ett långsiktigt, kvalitativt och miljömässigt sätt förvalta, äga och

utveckla fabriken i Forsheda, och skall ta hänsyn till och bevara den historia som byggs upp kring fabriken.

Affärsmodell

Real Holding utvecklar och förvaltar kommersiella industri- och samhällsfastigheter för logistik, lättindustri kontor, förvaltning och skola. Intäkter genereras främst genom fastigheternas driftnetto men även genom aktiv utveckling av underliggande potential i form av omdaningar, outnyttjade byggrätter, avstyckningar mm, samt i förekommande fall, dess värdeökning. Bolaget investerar primärt i mindre industrifastigheter som långsiktig ägare, men kan och skall avyttra projekt när marknadsförutsättningarna är fördelaktiga.

Strategi

Bolagets tillväxt skall främst ske genom ett proaktivt sökande av förvärvsmöjligheter från lönsamma bolag som vill frigöra kapital ur sin balansräkning genom att inte äga sina verksamhetsfastigheter men är villiga att teckna långa hyresavtal i desamma, det vill säga genom sale- and leasebacktransaktioner.

Förvärven kommer företrädesvis ske genom en kombination av fastighetstransaktioner samt apportemissioner. Samtliga fastigheter som förvärfvas skall innehålla en attraktiv mix av kreditvärdiga hyresgäster samt en underliggande värdeutvecklingspotential som kan realiseras genom aktiv förvaltning och/eller projektutveckling.

Samtliga fastigheter i beståndet skall initialt innehålla en underliggande utvecklingspotential som efter förvärv skall utvecklas och förädlas genom aktivt projekt- och förvaltningsarbete med målet att

maximera 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 skapa tillväxt.

Förvaltningsstrategi

Real Holding eftersträvar långsiktighet och effektivitet i förvaltning genom att bygga långsiktiga relationer med Bolagets hyresgäster, ha en proaktiv dialog och en kundorienterad fastighetsförvaltning. Lokal närvaro prioriteras för att kunna leverera en hög servicenivå samt kunskap och förståelse för utvecklingen hos både befintliga och potentiella hyresgäster i regionen. Långa hyreskontrakt med kreditvärdiga hyresgäster prioriteras framför maximerandet av hyresnivån vid varje enskilt tillfälle. Bolaget har indikerat att det finns förbättrings- och förädlingspotential i dess bestånd och även om en del av detta realiserats finns det ytterligare möjligheter som fortsatt kommer ge positiva effekter. Bolaget arbetar dagligen med att realisera underliggande genom proaktiv hyresgästbearbetning, åtgärder som löpande kommer fortsätta sänka driftskostnaderna samt värdehöjande åtgärder som möjliga tillbyggnader, avstyckningar och detaljplaneändringar.

Regelverk

De regelverk som påverkar Bolagets verksamhet utgörs därmed bl.a. av plan- och bygglagen, hälso- och miljöregler, hyreslagstiftning, byggnormer, säkerhetsföreskrifter, regler kring tillåtna byggmaterial, antikvarisk byggnadsklassning och olika former av kulturmärkningar.

Fastighetsbestånd per 2019-12-31

Fastighet	Juridisk ägare	Fastighetstyp	Kommun	Uthyrbar yta, kvm	Kontrakterad hyra, SEK	Beräknat driftnetto, SEK	Ek. uthyrningsgrad	Marknadsvärde, MSEK
Henja 10:4 & Verkstaden 2	Real Nissaholmen Fastigheter AB	Industri/ lager/ kontor	Gislaved	38 497	11 316 000	6 619 860	84,9%	79,0
Anderstorp-Törås 2:252	Real Nissaholmen Handelsbolag	Kontor	Gislaved	1 161	89 000	54 735	15,3%	3,5
Dyarne 3:5, 5:100, 5:108 & 5:96	Real Fastigheter i Håbo AB	Industri/kontor/ lager	Håbo	7 350	5 016 000	2 212 056	99,7%	51,9
Trekanten 30	Real Fastigheter i Landskrona AB	Bostäder	Landskrona	203	354 840	182 388	100,0%	2,7
Karlskrona 4:54 "Lokstallarna"	Real Fastigheter i Karlskrona AB	Kontor/butiker	Karlskrona	3 869	4 428 000	3 298 860	97,5%	42,0
Torsås 1:141	Real Fastigheter i Torsås AB	Produktion/lager	Torsås	13 878	3 344 400	1 565 179	45,4%	30,0
Kompaniet 4	Real Fastigheter i Skövde AB	Produktion/kontor/ Lager/utbildning	Tranås	34 480	20 610 000	17 477 280	100,0%	211,0
Totalt per 20191231 (årsbasis)			SUMMA	99 438	45 158 240	31 410 358	87,2%	420,1

SAMMANFATTANDE VÄRDERINGSRAPPORT

På uppdrag av REAL Holding i Sverige AB, genom Kent Söderberg, har Forum Fastighetsekonomi AB bedömt marknadsvärdet av nedanstående fastigheter vid värdetidpunkten oktober 2019:

Anderstorps-Törås 2:252, Gislaved
Dyarne 5:96 och 5:108, Håbo (redovisas som ett värderingsobjekt)
Dyarne 5:100, Håbo
Dyarne 3:5, Håbo
Dyarne 1:580, Håbo (byggrättsvärdering)
Henja 10:4, Gislaved
Kompaniet 4, Tranås
Trekanten 30, Landskrona
Torsås 1:141, Torsås
Verkstaden 2, Gislaved

Underlag

Hyresdata har erhållits på fastighetsnivå tillsammans med uppgifter om pågående uthyrningar, uppsägningar och planerat underhåll etc. Officiella uppgifter om fastigheterna har hämtats från Fastighetsdatasystemet och uppgifter om detaljplaner m m har inhämtats från respektive myndighet.

Samtliga värderingar förutom Trekanten 30 är uppdateringar av tidigare av Forum utförda värderingar.

Metodik

Värderingen följer IVSC (International Valuation Standards Council) riktlinjer för värdering av tillgångar.

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. Som grund för våra bedömningar om marknadens direktavkastningskrav mm ligger ortspri-sanalyser av gjorda jämförbara fastighetsköp.

Ett avkastningsbaserat nuvärde framräknas utgående från kalkylperiodens driftnetton efter investeringar och restvärdet (dvs. det totala kapitalet vid kalkylslut). I förekommande fall beaktas olika värdetillägg eller värdeavdrag.

I kassaflödeskalkylerna har bland annat följande bedömningar och antaganden gjorts:

- Kalkylstart 2019-10-01
- Inflationen (KPI-förändring) är 2,0% under kalkylperioden.
- Hyresutvecklingen följer respektive hyreskontrakts villkor. Efter löptidens slut görs vid behov en marknadsanpassning och hyresutvecklingen följer sedan 100% av KPI.
- Kostnaderna för drift och underhåll utvecklas med 100% av KPI.
- Direktavkastningskravet vid kalkylslut har bedömts till 4,5% - 9,0 % beroende på fastighetstyp, läge och hyreskontraktsstruktur och kalkylräntan till 6,6%-11,2%.

Värdebedömning

På begäran intygas härmed att fastigheternas marknadsvärden vid värdetidpunkten oktober 2019 har bedömts till:

Anderstorps-Törås 2:252, Gislaved	3 500 000 kr (tre miljoner femhundra tusen kronor)
Dyarne 5:96 och 5:108, Håbo	37 000 000 kr (37 miljoner kronor)
Dyarne 5:100, Håbo	8 500 000 kr (åtta miljoner femhundra tusen kronor)
Dyarne 3:5, Håbo	4 400 000 kr (fyra miljoner fyrahundra tusen kronor)
Dyarne 1:580, Håbo	1 950 000 kr (En miljon niohundra femtiotusen kronor)
Henja 10:4, Gislaved	72 000 000 kr (sjuttio två miljoner kronor)
Kompaniet 4, Tranås	211 000 000 kr (tvåhundra elva miljoner kronor)
Trekanten 30, Landskrona	2 700 000 kr (två miljoner sjuhundra tusen kronor)
Torsås 1:141, Torsås	30 000 000 kr (tretio miljoner kronor)
Verkstaden 2, Gislaved	7 000 000 kr (sju miljoner kronor)

Stockholm 2020-03-05

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

Jonas Petersson
Civilingenjör

Magnus Stenback
Civilingenjör

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA



Kortfattat värdeutlåtande

Forsheda 5:109, Värnamo kommun

Uppdragsgivare	Forsfast.
Syfte	Att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde och att utgöra underlag för interna bedömningar.
Förutsättningar	Värderingen redovisas på ett kortfattat sätt. Exempelvis ingår inte Byggnadsbeskrivningar eller orts- och marknadsbeskrivningar. För uppdraget gäller Allmänna villkor för värdeutlåtande. Indatan som legat till grund för värdebedömningen, dvs hyror, kostnader etc härrör från värdebedömning som genomfördes under 2018.
Fastighetstyp	Industrifastighet.
Värderingsobjekt	Forsheda 5:109 i Värnamo kommun.
Värdetidpunkt	Värdetidpunkt är mars 2020.
Besiktning	Besiktning av värderingsobjektet 2018-08-22 av undertecknad tillsammans med fastighetsägaren.
Taxeringsvärde	Gällande taxeringsvärden och fastighetsskatt framgår av tabellen.

	Taxeringsvärde, tkr			Fastighets- skatt, tkr
	Mark	Byggnad	Totalt	
Lokaler	487	2 969	3 456	35
Industri	13 200	34 571	47 771	239
Summa	13 687	37 540	51 227	273

Hyror	Värderingsobjektets aktuella hyror och bedömda marknadshyror redovisas detaljerat i bilagd tabell (Hyresgästspecifikation). Hyrorna kan sammanfattas med avseende på lokaltyp och uthyrt respektive vakant enligt tabellen.
-------	---



Lokaltyp	Total area m ²	Uthyrd Area m ²	Aktuell hyra		Marknads- hyra Totalt		Vakant Area m ²	Vakant m-hyra	
			Totalt kr/m ²	kr	kr/m ²	kr		Totalt kr/m ²	kr
Kontor	2 130	1 715	828	1 419 663	955	1 637 776	415	500	207 710
Restauranger	405	305	684	208 500	684	208 500	100	500	50 000
Fritid	1 094	1 094	846	924 978	846	924 978	-	-	-
Lager	1 271	395	483	190 918	705	278 546	876	500	438 000
Industri	26 199	24 721	1 000	24 728 328	1 000	24 728 328	1 478	1 013	1 497 102
Övrigt	-	-	-	31 280	-	31 280	-	-	600 000
Genomsnitt / Summa	31 099	28 230	974	27 503 666	985	27 809 408	2 869	973	2 792 812

Lokalhyreskontraktens återstående kontraktstid och respektive tidsintervalls andel av aktuell hyra framgår av tabellen.

Kontrakts- längd	Antal kontrakt	Andel av hyra %
<= 1 år	3	3
> 1 - <= 3 år	8	4
> 3 - <= 5 år	2	41
> 5 - <= 10 år	6	52
> 10 år	-	-
Totalt	19	100

Vakans / Hyresrisk

För närvarande är vakansläget som framgår av tabellen nedan.

Lokaltyp	% vid kalkylstart	
	Hyra	Area
Kontor	11	20
Restauranger	19	25
Fritid	-	-
Lager	61	69
Industri	6	6
Övrigt	95	-
Genomsnitt	12	9

Av tabellen framgår för vilka lokaler framtida vakansantaganden har gjorts.



Hyresgäst etc.	Lokal- typ	Area m ²	Vakansantagande	
			fr.o.m.	t.o.m.
Vakant Lager FD Kasset	Lager	836	2020-03-01	2020-11-30
Vakant Utökning Restaurang i korridor.	Restaur.	100	2020-03-01	2020-11-30
Allstar Paddel AB	Gym	694	2020-03-01	2020-12-31
Vakant	Industri	816	2020-03-01	2021-02-28
Vakant	Industri	137	2020-03-01	2021-02-28
Vakant	Förråd	40	2020-03-01	2021-02-28
Vakant	Kontor	340	2020-03-01	2021-02-28
Vakant	Kontor	75	2020-03-01	2021-02-28
Vakant	Verkstad	525	2020-03-01	2021-02-28
Parkering +Platser 100 st.	P-platser	-	2020-03-01	2021-02-28
Uppställning utvändigt 5000 m2	Mark	-	2020-03-01	2021-02-28

Gjorda vakansantaganden och åsättande av hyresriskar innebär en vakans/hyresrisk per lokaltyp och år enligt tabellen.

Vakans/hyresrisk (%)	Lång-										
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	siktig
Kontor	11,3	4,0	3,5	4,3	4,3	4,3	4,3	4,3	4,3	4,3	10,0
Restaur.	17,4	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0
Fritid	47,1	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0
Lager	55,2	10,5	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0
Industri	2,7	3,0	3,0	3,0	3,0	6,8	8,6	8,7	9,7	10,0	10,0
Övrigt	95,0	48,0	40,0	40,0	40,0	40,0	40,0	40,0	40,0	40,0	40,0
Totalt	12,5	5,8	5,3	5,4	5,4	8,2	9,5	9,6	10,3	10,5	11,2

Drift och underhåll

Kostnaderna för drift och underhåll är baserade på utfall/budget-prognoser samt erfarenhetsmässiga grunder. Kostnaderna bedöms komma att utvecklas med inflationen. Kostnadsbedömningen framgår av tabellen.

Lokaltyp	D&UH		Drift & löp. UH		Periodiskt UH
	Totalt		Admin.	Övr.	
	kr/m ²	tkr	kr/m ²	kr/m ²	kr/m ²
Kontor	375	799	25	300	50
Restauranger	375	152	25	300	50
Fritid	375	410	25	300	50
Lager	355	451	25	300	30
Industri	515	13 492	25	470	20
Övrigt	-	-	-	-	-
Genomsnitt/Summa	492	15 305	25	443	24

I kostnaderna ingår ej kostnader för eftersatt underhåll eller hyresgästanpassningar som beaktas genom separata engångskostnader. Observera att det periodiska underhållet skall ses som ett årligt genomsnitt. Hänsyn har tagits till värderingsobjektets faktiska och förväntade framtida grad av mervärdesskatteregistrering. Vid vakanser väljer vi ibland att tillfälligt hålla ned kostnaden.



Driftnetto

Aktuella och bedömda intäkter och kostnader ger driftnetto enligt tabellen.

Driftnetto		
	kr/m ²	kr
Aktuell hyra	870	27 055 662
Drift & underhåll	-492	-15 304 565
Fastighetsskatt	-9	-273 415
Driftnetto år 1 (helår)	369	11 477 682
Driftnetto, normaliserat	350	10 882 526

Initialt driftnetto är omräknat till helår utifrån det momentana läget. Det normaliserade driftnettot är räknat på marknadshyra, långsiktig vakans och långsiktig fastighetsskatt etc. samt utan hänsyn till eventuellt extraordinärt underhåll.

VÄRDERING

Flerårig avkastningsanalys

Kalkylränta/
Direktavkastningskrav

Kassaflödesindata	
Direktavkastning restvärde	9,00 %
- Kontor	9,00 %
- Restauranger	9,00 %
- Fritid	9,00 %
- Lager	9,00 %
- Industri	9,00 %
- Övrigt	9,00 %
Kalkylränta på totalt kapital	11,18 %
Inflation/KPI: 2% per år.	
Kalkylperiod: Cirka 15 år (2020-03-01 - 2034-12-31)	

Nyckeltal

Nyckeltal	
Marknadsvärde	137 000 000 kr
- Nuvärde av restvärde	34 295 451 kr
- Nuvärde av driftnetton	102 526 944 kr
Direktavkastning, år 1	8,38 %
Direktavkastning vid kalkylslut	9,00 %
Värde kr/m ²	4 405 kr/m ²
Värde/taxeringsvärde	2,67



Känslighetsanalys

Parameter	Ändring indata		Värdetförändring	
	enhet	antal	tkr	%
Marknadshyra för lokaler (ej bostäder)	%	10	10 882	8
Vakansgrad	%-enheter	10	-34 339	-25
Drift & underhåll	kr/kvm	10	-17 403	-13
Inflation	%-enheter	1	13 839	10
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%-enheter	1	-12 022	-9
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%-enheter	-1	14 993	11

SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING

Marknadsvärdet av fastigheten **Forsheda 5:109 i Värnamo kommun** bedöms vid värdetidpunkten mars 2020 till:

Etthundratrettiosju miljoner kronor
[137 000 000 kr]

Stockholm 2020-03-03

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB


Magnus Stenback
Civilingenjör

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



- Bilagor;
- 1. Kassaflödeskalkyl
 - 2. Hyresgästspecifikation



KASSAFLÖDESKALKYL

Kalkylresultat

Värdetidpunkt mars 2020 (kalkylstart 2020-03-01)	
Nuvärde av driftnetton (tkr)	102 527
Nuvärde av restvärde (tkr)	34 295
SUMMA (tkr)	136 822

MARKNADSVÄRDE (avrundat) (tkr) 137 000

Nyckeltal

Initialt driftnetto, helår (tkr)	11 926	Restvärde kalkylslut (tkr)	165 415
Norm. driftnetto, helår (tkr)	10 883		
Kalkylränta driftnetton, snitt (%)	11,18		
Kalkylränta restvärde (%)	11,18	Marknadsvärde kr/m²	4 405
Direktavkastning, initial, %	8,70	Marknadsvärde/taxeringsvärde (V/T)	2,67
Direktavkastning vid kalkylslut, %	9,00		

Kassaflöde

	ÅR 2020 del	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Bedömd helårsinflation	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
	kr/m² 2020														
Hyror, lokaler	483	12 569	15 250	15 804	16 342	16 669	17 002	17 342	17 689	18 043	18 404	18 772	19 147	19 530	20 319
Vakans/hyresrisk, lokaler	-57	-1 480	-1 033	-1 031	-1 068	-1 117	-2 218	-2 755	-2 851	-3 201	-3 360	-3 555	-3 626	-3 698	-3 772
Hyror, mark, garage mm	-	528	644	657	670	683	697	711	725	740	754	770	785	801	833
Vakans/hyresrisk, mark mm	-	-502	-309	-263	-268	-273	-279	-284	-290	-296	-302	-308	-314	-320	-333
Hyrestillägg exkl. f-skatt	442	11 505	14 036	14 317	14 603	14 895	15 193	15 497	15 807	16 123	16 445	16 774	17 110	17 452	18 157
Effektiv hyra	870	22 620	28 588	29 484	30 279	30 857	30 396	30 511	31 080	31 408	31 942	32 453	33 102	33 764	35 129
Drift & Löpande underhåll	-468	-12 174	-14 852	-15 149	-15 452	-15 761	-16 077	-16 398	-16 726	-17 061	-17 402	-17 750	-18 105	-18 467	-19 213
Periodiskt underhåll	-24	-622	-758	-774	-789	-805	-821	-837	-854	-871	-889	-906	-925	-943	-962
Fastighetsskatt etc	-9	-229	-273	-275	-275	-275	-306	-306	-306	-309	-309	-309	-343	-343	-346
Kostnader	-501	-13 024	-15 884	-16 198	-16 517	-16 842	-17 204	-17 542	-17 886	-18 240	-18 599	-18 965	-19 373	-19 753	-20 141
Driftnetto	369	9 596	12 704	13 286	13 762	14 015	13 192	12 969	13 194	13 168	13 343	13 489	13 730	14 011	14 589

HYRESGÄSTSPECIFIKATION

Hyresgäst etc.	Lokal- typ	Total area m²	Löptid t.o.m.	Aktuell hyra								Bedömd marknadshyra								Not				
				Exkl. tillägg				Hyrestillägg				Skattetillägg		Totalt		Exkl. tillägg					Totalt exkl. f-skatt			
				kr		kr/m²		kr		kr/m²		kr		kr/m²		kr		kr/m²			kr		kr/m²	
				kr	kr/m²	kr	kr/m²	kr	kr/m²	kr	kr/m²	kr	kr/m²	kr	kr/m²	kr	kr/m²	kr	kr/m²		kr	kr/m²		
Vibracustic	Produkt.	10 988	24-12-31	5 248 652	478	100	6 800 000	619	-	12 048 652	1 097	5 248 652	478	12 048 652	1 097	12 048 652	1 097	1						
Trelleborg Mixing AB	Produkt.	11 277	25-06-30	4 045 768	359	100	6 800 000	603	-	10 845 768	962	4 045 768	359	10 845 768	962	10 845 768	962	-						
EON Gas AB (Mark)	Mark	-	21-08-31	31 280	-	100	-	-	-	31 280	-	31 280	-	31 280	-	31 280	-	-						
Micde Förv. AB	Kontor	25	21-09-30	30 000	1 200	-	-	-	-	30 000	1 200	30 000	1 200	30 000	1 200	30 000	1 200	-						
HIC AB	Kontor	25	21-09-30	30 000	1 200	-	-	-	-	30 000	1 200	30 000	1 200	30 000	1 200	30 000	1 200	-						
Bravida AB	Kontor	121	21-10-31	65 628	542	100	-	-	-	65 628	542	65 628	542	65 628	542	65 628	542	-						
IKV "Vita Huset"	Kontor	1 152	29-12-31	1 047 636	909	100	-	-	-	1 047 636	909	1 047 636	909	1 047 636	909	1 047 636	909	-						
Prinsens lager	Industri	400	27-03-31	216 048	540	100	23 040	58	-	239 088	598	216 048	540	239 088	598	239 088	598	-						
Toftaholm Restaurang	Restaur.	305	21-12-31	208 500	684	-	-	-	-	208 500	684	208 500	684	208 500	684	208 500	684	-						
IKV	Industri	2 056	28-03-31	1 457 068	709	100	137 752	67	-	1 594 820	776	1 457 068	709	1 594 820	776	1 594 820	776	-						
Gym	Gym	400	23-09-30	489 840	1 225	100	-	-	-	489 840	1 225	489 840	1 225	489 840	1 225	489 840	1 225	-						
Optimala Möten	Kontor	190	22-08-31	212 144	1 117	100	-	-	-	212 144	1 117	212 144	1 117	212 144	1 117	212 144	1 117	-						
Carinas Träningsverk	Kontor	17	20-11-30	18 368	1 062	100	-	-	-	18 368	1 062	18 368	1 062	18 368	1 062	18 368	1 062	-						
Vakant Lager	Lager	836	-	-	-	-	-	-	-	-	-	418 000	500	418 000	500	418 000	500	-						
FD Kasset	Lager	836	-	-	-	-	-	-	-	-	-	418 000	500	418 000	500	418 000	500	-						
Vakant Utökning	Restaur.	100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50 000	500	50 000	500	50 000	500	-						
Restaurang i korridor. Hälsomottagningen	Restaur.	100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50 000	500	50 000	500	50 000	500	-						
Sverige	Kontor	17	21-12-31	36 000	2 082	100	-	-	-	36 000	2 082	36 000	2 082	36 000	2 082	36 000	2 082	-						
3 st Övernattningsrum	Kontor	150	20-12-31	180 000	1 200	100	-	-	-	180 000	1 200	180 000	1 200	180 000	1 200	180 000	1 200	-						
PC Beauty	Kontor	17	22-11-30	18 000	1 059	100	-	-	-	18 000	1 059	18 000	1 059	18 000	1 059	18 000	1 059	-						
Kexin AB	Lager	212	27-02-28	104 534	493	100	-	-	-	104 534	493	104 534	493	104 534	493	104 534	493	-						
Alistar Paddel AB	Gym	694	26-12-31	435 138	627	100	-	-	-	435 138	627	435 138	627	435 138	627	435 138	627	-						
Shiloh Industries AB	Lager	183	20-12-31	174 012	951	-	-	-	-	174 012	951	174 012	951	174 012	951	174 012	951	-						
Vakant	Industri	816	-	-	-	-	-	-	-	-	-	408 000	500	408 000	500	408 000	500	-						
Vakant	Industri	137	-	-	-	-	-	-	-	-	-	68 500	500	68 500	500	68 500	500	-						
Vakant	Förråd	40	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20 000	500	20 000	500	20 000	500	-						
Vakant	Kontor	340	-	-	-	-	-	-	-	-	-	170 210	500	170 210	500	170 210	500	-						
Vakant	Kontor	75	-	-	-	-	-	-	-	-	-	37 500	500	37 500	500	37 500	500	-						
Vakant	Verkstad	525	-	-	-	-	-	-	-	-	-	210 000	400	210 000	400	210 000	400	-						
Parkeri ng +Platser 100 st.	P-platser	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100 000	-	100 000	-	100 000	-	-						

Hyresgäst etc.	Lokal- typ	Total area m ²	Löptid t.o.m.	Aktuell hyra					Bedömd marknadshyra					Not	
				Exkl. tillägg kr kr/m ² index%	Hyrestillägg kr kr/m ²	Skattetillägg kr	Totalt kr kr/m ²	Exkl. tillägg kr kr/m ²	Totalt exkl. f-skatt kr kr/m ²	Totalt kr kr/m ²					
Uppställning utvändigt 5000 m ²	Mark	-	-	-	-	-	-	-	-	500 000	-	500 000	-	-	
Summor / Genomsnitt		31 099	14 048 616	498	13 760 792	487	-	27 809 408	985	16 030 826	515	29 791 618	958	29 791 618	958

Not (enligt numrerig i tabellen)

1) Tilläggen avser driftkostnader samt ombyggnadstillägg (260 tkr)

HYRESRABATTER

Hyresgäst etc./rabatter (tkr)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
IKV "Vita Huset"	188	-	-	-	-	-	-
Hälsomottagningen Sverige	30	-	-	-	-	-	-
Kexin AB	88	17	-	-	-	-	-
Allstar Paddel AB	-	435	218	-	-	-	-
Summa	306	452	218	-	-	-	-

Kortfattat värdeutlåtande

Forsheda 5:132, Värnamo kommun

Uppdragsgivare	Forsfast.
Syfte	Att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde och att utgöra underlag för interna bedömningar.
Förutsättningar	Värderingen redovisas på ett kortfattat sätt. Exempelvis ingår inte Byggnadsbeskrivningar eller Orts- och marknadsbeskrivningar. För uppdraget gäller Allmänna villkor för värdeutlåtande.
Fastighetstyp	Industrifastighet.
Värderingsobjekt	Forsheda 5:132 i Värnamo kommun.
Värdetidpunkt	Värdetidpunkt är mars 2020.
Besiktning	Besiktning av värderingsobjektet 2018-08-22 av undertecknad tillsammans med fastighetsägaren.
Taxeringsvärde	Gällande taxeringsvärden och fastighetsskatt framgår av tabellen.

Taxeringsvärde, tkr				Fastighets-
Mark		Byggnad	Totalt	skatt, tkr
Industri	471	3 751	4 222	21
Summa	471	3 751	4 222	21

Hyror	Värderingsobjektets aktuella hyror och bedömda marknadshyror redovisas detaljerat i bilagd tabell (Hyresgästspecifikation).
	Hyrorna kan sammanfattas med avseende på lokaltyp och uthyrt respektive vakant enligt tabellen.

Lokaltyp	Total area	Uthyrd Area	Aktuell hyra		Marknads-hyra	
	m²	m²	kr/m²	Totalt kr	kr/m²	Totalt kr
Industri	2 000	2 000	531	1 062 338	696	1 392 787
Genomsnitt / Summa	2 000	2 000	531	1 062 338	696	1 392 787



Lokalhyreskontraktens återstående kontraktstid och respektive tidsintervalls andel av aktuell hyra framgår av tabellen.

Kontrakts- längd	Antal kontrakt	Andel av hyra %
<= 1 år	-	-
> 1 - <= 3 år	-	-
> 3 - <= 5 år	-	-
> 5 - <= 10 år	1	100
> 10 år	-	-
Totalt	1	100

Vakans / Hyresrisk

För närvarande är vakansläget som framgår av tabellen nedan.

Lokaltyp	% vid kalkylstart	
	Hyra	Area
Industri	-	-
Genomsnitt	-	-

Gjorda vakansantaganden och åsättande av hyresrisker innebär en vakans/hyresrisk per lokaltyp och år enligt tabellen.

Vakans/hyresrisk (%)	Lång-										
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	siktig
Industri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,0
Totalt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,0

Drift och underhåll

Kostnaderna för drift och underhåll är baserade på utfall/budget-prognoser samt erfarenhetsmässiga grunder. Kostnaderna be-döms komma att utvecklas med inflationen. Kostnadsbedöm-ningen framgår av tabellen.

Lokaltyp	D&UH		Drift & löp. UH		Periodiskt UH
	Totalt	Admin.	Övr.	UH	
	kr/m ²	tkr	kr/m ²	kr/m ²	kr/m ²
Industri	65 130		15 25		25
Genomsnitt/Summa	65 130		15 25		25

I kostnaderna ingår ej kostnader för eftersatt underhåll eller hyresgästanpassningar som beaktas genom separata engångskostnader. Observera att det periodiska underhållet skall ses som ett årligt genomsnitt. Hänsyn har tagits till värderingsobjektets faktiska och förväntade framtida grad av mervärdeskatteregistrering. Vid vakanser väljer vi ibland att tillfälligt hålla ned kostnaden.

Driftnetto

Aktuella och bedömda intäkter och kostnader ger driftnetto enligt tabellen.



Driftnetto		
	kr/m ²	kr
Aktuell hyra	499	997 544
Drift & underhåll	-46	-92 500
Fastighetsskatt	-11	-21 110
Driftnetto år 1 (helår)	442	883 934
Driftnetto, normaliserat	565	1 130 254

Initialt driftnetto är omräknat till helår utifrån det momentana läget. Det normaliserade driftnettet är räknat på marknadshyra, långsiktig vakans och långsiktig fastighetsskatt etc. samt utan hänsyn till eventuellt extraordinärt underhåll.

VÄRDERING

Flerårig avkastningsanalys

Kalkylränta/
Direktavkastningskrav

Kassaflödesindata	
Direktavkastning restvärde	9,00 %
- Industri	9,00 %
Kalkylränta på totalt kapital	11,18 %
Inflation/KPI: 2% per år.	
Kalkylperiod: Cirka 15 år (2020-03-01 - 2034-12-31)	

Nyckeltal

Nyckeltal	
Marknadsvärde	14 200 000 kr
- Nuvärde av restvärde	3 504 626 kr
- Nuvärde av driftnetton	10 244 829 kr
- Värdetillägg/avdrag	500 000 kr
Direktavkastning, år 1	6,22 %
Direktavkastning vid kalkylslut	9,00 %
Värde kr/m ²	7 100 kr/m ²
Värde/taxeringsvärde	3,36

Känslighetsanalys

Parameter	Ändring indata		Värdeförändring	
	enhet	antal	tkr	%
Marknadshyra för lokaler (ej bostäder)	%	10	612	4
Vakansgrad	%-enheter	10	-1 604	-11
Drift & underhåll	kr/kvm	10	-120	-1
Inflation	%-enheter	1	1 245	9
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%-enheter	1	-1 253	-9
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%-enheter	-1	1 559	11



SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING

Marknadsvärdet av fastigheten **Forsheda 5:132 i Värnamo kommun** bedöms vid värdetidpunkten mars 2020 till:

**Fjorton miljoner tvåhundratusen kronor
[14 200 000 kr]**

Stockholm 2020-03-03

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB


Magnus Stenback
Civilingenjör

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



Bilagor;

1. Kassaflödeskalkyl
2. Hyresgästspecifikation

KASSAFLÖDESKALKYL

Kalkylresultat

Värdetidpunkt mars 2020 (kalkylstart 2020-03-01)	
Nuvärde av driftnetton (tkr)	10 245
Nuvärde av restvärde (tkr)	3 505
Värdetillägg för obebyggd mark (tkr)	500
SUMMA (tkr)	14 249

MARKNADSVÄRDE (avrundat) (tkr) 14 200

Nyckeltal

Initialt driftnetto, helår (tkr)	911	Restvärde kalkylslut (tkr)	16 904
Norm. driftnetto, helår (tkr)	1 130		
Kalkylränta driftnetton, snitt (%)	11,18		
Kalkylränta restvärde (%)	11,18	Marknadsvärde kr/m²	7 100
Direktavkastning, initial, %	6,65	Marknadsvärde/taxeringsvärde (V/T)	3,36
Direktavkastning vid kalkylslut, %	9,00		

Kassaflöde

	ÅR 2020 del	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Bedömd helårsinflation	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
kr/m² 2020															
Hyror, lokaler	488	816	1 399	1 427	1 456	1 485	1 514	1 545	1 576	1 607	1 639	1 672	1 706	1 740	1 774
Vakans/hyresrisk, lokaler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-136	-139	-141	-144
Ers. Fastighetsskatt	11	18	21	21	21	21	24	24	24	24	24	26	26	26	26
Effektiv hyra	499	834	1 420	1 448	1 477	1 506	1 538	1 568	1 599	1 631	1 663	1 560	1 593	1 625	1 657
Drift & Löpande underhåll	-40	-67	-82	-83	-85	-87	-88	-90	-92	-94	-96	-98	-99	-101	-103
Periodiskt underhåll	-6	-10	-13	-13	-13	-14	-14	-14	-14	-15	-15	-15	-16	-63	-65
Fastighetsskatt etc	-11	-18	-21	-21	-21	-21	-24	-24	-24	-24	-24	-24	-26	-26	-26
Kostnader	-57	-95	-115	-117	-119	-121	-126	-128	-130	-132	-134	-136	-141	-191	-195
Driftnetto	442	739	1 305	1 331	1 357	1 385	1 412	1 441	1 469	1 499	1 529	1 424	1 452	1 433	1 462

HYRESGÄSTSPECIFIKATION

Hyresgäst etc.	Lokal- typ	Total area m ²	Löptid t.o.m.	Aktuell hyra						Bedömd marknadshyra						Not		
				Exkl. tillägg			Hyrestillägg			Totalt	Exkl. tillägg			Totalt exkl. f-skatt				
				kr	kr/m ²	index%	kr	kr	kr/m ²		kr	kr/m ²	kr	kr/m ²	kr		kr/m ²	
	Produkt.	2 000	29-12-31	1 371 677	686	100	-	21 110	11	1 392 787	696	1 371 677	686	1 371 677	686	1 392 787	696	
	Summor / Genomsnitt	2 000		1 371 677	686		-	21 110	11	1 392 787	696	1 371 677	686	1 371 677	686	1 392 787	696	

HYRESRABATTER

Hyresgäst etc./rabatter (tkr)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
IKV Tools	330	-	-	-	-	-	-
Summa	330	-	-	-	-	-	-

Organisationsstruktur

Real Holding i Sverige AB (publ) är moderbolag i koncernen och ägare till dotterbolagen som i sin tur äger fastigheterna. Detta gör Bolaget beroende av dess dotterbolag då det är i dessa som verksamheten bedrivs. FORSFAST AB är moderbolag i en koncern och är ägare till det helägda dotterbolaget Forsheda 5:132 AB som är ett svenskt aktiebolag med organisationsnummer 559119-1423. Forsheda 5:132 AB registrerades i hos Bolagsverket den 12 juli 2017 och styrelsen har sitt säte i Värnamo kommun.

Dotterbolag	Säte	Org. Nr	Registreringsdatum	Ägare/ägarandel
Real Fastigheter AB	Stockholm	556705-3151	2017-09-25	Real Holding i Sverige AB (publ) (100)
Real Fastigheter i Landskrona AB	Stockholm	556873-9352	2014-07-29	Real Fastigheter AB (100)
Real Samhällsfastigheter AB	Stockholm	556998-0823	2015-02-06	Real Holding i Sverige AB (publ) (100)
Real Fastigheter i Karlskrona AB	Stockholm	559009-4834	2016-11-21	Real Samhällsfastigheter AB (100)
Real Nya Bostäder i Karlskrona AB	Stockholm	556972-0591	2016-05-10	Real Holding i Sverige AB (publ) (100)
Real Fastigheter i Håbo AB	Stockholm	556949-8198	2015-12-16	Real Holding i Sverige AB (publ) (100)
Real Nissaholmen Fastigheter AB	Stockholm	556414-1058	2015-12-16	Real Holding i Sverige AB (publ) (100)
Real Nissaholmen HB	Stockholm	969623-8238	2016-04-18	Real Nissaholmen Fastigheter AB (99)
Real Nya Bostäder i Skövde AB	Stockholm	559053-1074	2016-07-26	Real Holding i Sverige AB (publ) (100)
Real Sydfastgruppen AB	Stockholm	556876-9532	2016-09-08	Real Holding i Sverige AB (publ) (89,5)
Real Fastigheter i Torsås AB	Stockholm	556882-7942	2017-08-03	Real Holding i Sverige AB (publ) (100)
Real Fastigheter i Tranås AB	Stockholm	556939-2144	2018-03-08	Real Nya Bostäder i Skövde AB (100)
Real Fastigheter Väst 1 AB	Stockholm	559162-2534	2018-06-14	Real Holding i Sverige AB (publ) (100)
Real Fastigheter Väst 2 AB	Stockholm	559162-2542	2018-06-14	Real Holding i Sverige AB (publ) (100)

Finansiering av Real Holdings verksamhet

Bolaget inledde företagsrekonstruktion den 27 mars 2019. Sedan dess har en rad åtgärder vidtagits i syfte att minska bolagets skulder och öka bolagets egna kapital. Samt att Bolaget ingått avtal om ett apportförvärv. Dessa åtgärder syftar sammantaget till att ge Bolaget en för verksamheten väl anpassad

skuldsättning för att därigenom skapa en plattform för framtida tillväxt. Detta innebär att Bolaget härnäst, när samtliga åtgärder och emissioner beskrivna i detta Prospekt är vidtagna och registrerade, räknar med att kunna finansiera sin löpande verksamhet med de driftsöverskott som Bolagets fastighetsbestånd inklusive de nyförvärvade fastigheterna genererar.

Utbyteserbjudandet

Utbyteserbjudandet riktas till innehavare av aktier i serie PREF1 som är beskrivet i detta Prospekt. Att notera är att cirka 85% av innehavare av aktier serie PREF1 på förhand lämnat icke bindande teckningsförbindelser att anta Utbyteserbjudandet, vilket även är villkoret för dess genomförande. Noteras vidare att även om totalt antal aktier ökar i Bolaget sker ingen förändring netto av koncernens eget kapital.

Ackord

Avser de eftergifter i form av skuldnedskrivning som vissa innehavare av reverslån via avtal medgivit med ett belopp om 51,8 MSEK. Avtal avseende detta medgivande ingicks den 24 januari 2020. Innehavare av reverslånen är Bengt Linden, Bengt Engström, Eitec Sweden AB, Lars-Göran Nilsson, Patrick Hellström och Ulf Björklund.

Kvittningsemission

Avser den omvandling till eget kapital som samma innehavare av reverslån som ovan via avtal medgivit för resterande del av sina lån. Med ett belopp om 21,8 MSEK genom kvittning mot nya aktier av serie B för en kurs av 0,02 SEK per aktie, samma teckningskurs som i Företrädesemissionen. Avtal avseende deltagande i kvittningsemissionen ingicks den 24 januari 2020.

Företrädesemission

Avser den Företrädesemission om 35,0 MSEK för teckning av aktier av serie B till en teckningskurs av 0,02 SEK per aktie som beskrivs i detta Prospekt, som till 92,6 procent täcks av villkorade teckningsförbindelser.

Apportemission FORSTFAST AB

Avser det apportförvärv av FORSTFAST AB med två fastigheter i Värnamo som avtalats.

Konvertibelemission

Avser den riktade emission till Svea Ekonomi AB av ett konvertibelt lån på 20 MSEK som beslöts på en extra bolagsstämma den 2 mars 2020. Konvertibeln kan i sin helhet konverteras till stamaktier av serie B till en teckningskurs av 1,12 SEK per aktie vilket kan ske inom 24 månader efter registrering av

emissionsbeslutet hos Bolagsverket.

Utspädningen efter konvertering uppgår till 88,2 procent av antalet aktier respektive 87,9 procent av antalet röster.

Investeringar

Väsentliga investeringar efter den 31 december 2020

Real Holding har sedan utgången av den senaste rapportperioden, fram till dagen för Prospektet, inte gjort några väsentliga investeringar.

Nuvarande investeringar och åtagandanden med hänsyn

till framtida investeringar

Bolaget tecknade i februari 2020 avtal med Kredrik Holding AB (ägt av Michael Derk, styrelseledamot), Klenoden i Anviken AB (ägt av Fredrik Högbom, styrelseledamot), Håkan Isaksson Consulting AB, Bertil Linnell Förvaltnings AB och Neoma Förvaltning AB avseende förvärv av aktierna i FORSTFAST AB som äger fastigheterna Forsheda 5:109 och 5:132 i Värnamo. Köpeskillingen för aktierna ska motsvara summan av (i) bolagens eget kapital per tillträdesdagen och (ii) ett belopp motsvarande mellanskillnaden mellan ett överenskommet fastighetsvärde om 147 MSEK och fastighetens bokförda värde per tillträdesdagen enligt upprättat tillträdesbokslut. 50 MSEK av köpeskillingen skulle erläggas genom att säljaren i en nyemission beslutad av Bolaget skulle teckna och erhålla nyemitterade stamaktier av serie B i Bolaget för motsvarande belopp. Teckningskursen för de nyemitterade stamaktierna av serie B skulle uppgå till 0,02 SEK per aktie. 50 MSEK av köpeskillingen ska erläggas genom upprättande av reverser till säljarna. Tillträde ska ske senast den 20 mars 2020 eller den senare dag som infaller tre (3) bankdagar efter att samtliga villkor ovan uppfyllts.

FORSTFAST AB

Under 2018 förvärvade FORSTFAST AB fastigheten Forsheda 5:132 för 10,6 MSEK. Utöver vad som beskrivits ovan har under perioden från 2017 till och med datumet för Prospektets avgivande inga väsentliga

investeringar gjorts och inte heller existerar det några väsentliga pågående investeringar för vilka fasta åtaganden gjorts.

Väsentliga trender

Även om framtiden är svår att bedöma förväntas uthyrningsgrader och hyresnivåer, inom de industrifastigheter i södra Sverige där Bolaget är verksamt, att fortsätta utvecklas stabilt på kort sikt. Även investeringsintresset för fastigheter förväntas hålla i sig bland annat tack vare en stabil makroekonomisk utveckling i kombination med ett gynnsamt svenskt ränteläge. Detta borgar för en fortsatt likvid transaktionsmarknad inom den svenska fastighetssektorn. Bolaget har fokus på växande attraktiva kommuner i södra och Sverige, där det råder en stabil efterfrågan på fastigheter för lager, industri och kontor. Lokal ansvarsfull egen förvaltning utvecklar löpande bolagets marknadskunnande och relationerna med lokala beslutsfattare. Sammantaget ser Bolaget positivt på dess utveckling de kommande åren.

Väsentliga förändringar av Real Holdings låne- och finansieringsstruktur efter den 31 december 2019

Real Holding har sedan utgången av den senaste rapportperioden, fram till dagen för Prospektet, inte haft några väsentliga förändringar i dess låne- och finansieringsstruktur.

Kommentarer till den finansiella utvecklingen

Kommentarer till räkenskapsåret 2017

Resultaträkningen

Hyresintäkter

För helåret 2017 ökade hyresintäkterna med 8,0 MSEK jämfört med 2016. Ökningen beror främst på att Bolaget under oktober 2016 tillträdde Hägglundsfastigheterna AB som äger fastigheten Norrlungånger 2:144 i

Örnsköldsvik som omfattar cirka 53 000 kvadratmeter kontors-, industri-, lager- och produktionslokaler. För helåret 2017 ökade övriga rörelseintäkter med 8,0 MSEK jämfört med 2016.

Rörelsens kostnader

För helåret 2017 ökade kostnaderna för personal och övriga externa kostnader med 11,9 MSEK jämfört med 2016. Ökningen beror främst på att Bolaget under året genomfört en nyemission samt anställt mer personal. För helåret 2017 ökade fastighetskostnaderna med 3,9 MSEK jämfört med 2016.

Finansiella poster

För helåret 2017 minskade finansnettot med 92,0 MSEK jämfört med 2016.

Värdeförändring

För helåret 2017 minskade orealiserade värdeförändringar av fastighetsbeståndet med 18,6 MSEK jämfört med 2016. Realiserade värdeförändringar minskade 51,1 MSEK jämfört med 2016.

Resultat

För helåret 2017 minskade nettoresultatet med 84,9 MSEK jämfört med 2016. Skillnaden beror främst på en realiserad negativ värdeförändring för en avyttrad fastighet samt lägre orealiserade värdeförändringar för Bolagets fastigheter.

Balansräkningen

Anläggningstillgångar

Per den 31 december 2017 hade fastighetsbeståndet, varav samtliga avser tillträdde fastigheter, minskat med 168,9 MSEK jämfört med utgången av 2016.

Eget kapital

Per den 31 december 2017 hade det egna kapitalet minskat med 53,9 MSEK, jämfört med utgången av 2016.

Skulder

Per den 31 december 2017 hade Bolagets totala skulder minskat med 47,7 MSEK jämfört med utgången av 2016. Bolagets räntebärande skulder hade minskat med 81,1 MSEK jämfört med utgången av 2016.

Kassaflöde

Under helåret 2017 minskade Bolagets kassaflöde från den löpande verksamheten med 103,1 MSEK jämfört med 2016.

Minskningen härleddes främst till att Bolaget hade avyttrat en fastighet och amorterat kortfristiga lån.

Under helåret 2017 ökade Bolagets kassaflöde från investeringsverksamheten med 326,5 MSEK jämfört med 2016 på grund av att Bolaget hade avyttrat en fastighet.

Under helåret 2017 minskade Bolagets kassaflöde från finansieringsverksamheten med 145,5 MSEK jämfört med 2016, främst på grund av att Bolaget hade amorterat lån i samband med avyttring av fastighet.

Per den 31 december 2017 hade likvida medel ökat med 5,0 MSEK jämfört med utgången av 2016.

Kommentarer till räkenskapsåret 2018

Resultaträkningen

Nettoomsättning

För helåret 2018 ökade hyresintäkterna med 5,8 MSEK jämfört med 2017. Ökningen beror främst på att Bolaget under februari 2018 tillträdde aktierna i Fastighets AB Kompaniet 3 som äger fastigheten Kompaniet 4 i Tranås. För helåret 2018 minskade övriga rörelseintäkter med 7,8 MSEK jämfört 2017.

Rörelsens kostnader

För helåret 2018 minskade kostnaderna för personal och övriga externa kostnader med 18,2 MSEK jämfört med 2017. För 2018 minskade fastighetskostnaderna med 11,8 MSEK jämfört med 2017.

Finansiella poster

För helåret 2018 ökade finansnettot med 89,9 MSEK jämfört med 2017.

Värdeförändring

För helåret 2018 minskade orealiserade värdeförändringar av fastighetsbeståndet med 13,1 MSEK jämfört med 2017. Realiserade värdeförändringar ökade med 51,1 MSEK under helåret 2018 jämfört med 2017.

Resultat

För helåret 2018 ökade nettoresultatet med 84,7 MSEK, jämfört med 2017. Skillnad beror främst på att Bolaget har tillträtt en fastighet och därmed ökat intäkterna samt minskat räntekostnaderna samt att inga negativa värdeförändringar för Bolagets fastigheter har realiserats.

Balansräkningen

Anläggningstillgångar

Per den 31 december 2018 hade fastighetsbeståndet, varav samtliga avser tillträdde fastigheter, ökat med 166,7 MSEK jämfört med utgången av 2017.

Eget kapital

Per den 31 december 2018 hade det egna kapitalet ökat med 6,7 MSEK jämfört med utgången av 2017.

Skulder

Per den 31 december 2018 hade bolagets totala skulder ökat med 100,8 MSEK jämfört med utgången 2017. Bolagets räntebärande skulder hade ökat med 157,8 MSEK jämfört med utgången av 2017.

Kassaflöde

Under helåret 2018 ökade Bolagets kassaflöde från den löpande verksamheten med 126,4 MSEK jämfört med 2017 främst på grund av att Bolaget till skillnad från föregående år ej hade realiserat nedskrivningar av fastighetsvärden.

Under helåret 2018 minskade Bolagets kassaflöde från investeringsverksamheten med 279,2 MSEK jämfört med 2018 på grund av att Bolaget hade förvärvat en fastighet.

Under helåret 2018 ökade Bolagets kassaflöde från finansieringsverksamheten med 144,4 MSEK jämfört med 2018, främst på grund av att Bolaget hade upptagit lån i samband med fastighetsförvärv.

Per den 31 december 2018 hade likvida medel minskat med 3,1 MSEK jämfört med utgången av 2017.

Kommentarer till räkenskapsåret 2019

Resultaträkningen

Nettoomsättning

För helåret 2019 ökade hyresintäkterna med 4,1 MSEK jämfört med 2018. Ökningen beror främst på att Bolaget under 2018 tillträtt en fastighet samt under året höjt uthyrningsgraden i dess fastigheter.

Rörelsens kostnader

För helåret 2019 ökade Fastighetskostnaderna med 12,7 MSEK jämfört med 2018, främsta anledningen beror på att Bolaget tillträdde en fastighet under 2018.

Finansiella poster

För helåret 2019 minskade finansnettot med 10,4 MSEK jämfört med 2018. Minskningen beror främst på att Bolaget under 2019 avyttrat en fastighet och därmed delamorterat tillhörande bryggglån.

Värdeförändring

För helåret 2019 ökade orealiserade värdeförändringar av fastighetsbeståndet med 13,8 MSEK jämfört med 2018. Realiserade värdeförändringar minskade med 6,0 MSEK jämfört med 2018.

Resultat

För helåret 2019 minskade nettoresultatet med 2,8 MSEK jämfört med 2018.

Balansräkningen

Anläggningstillgångar

Per den 31 december 2019 hade

fastighetsbeståndet, varav samtliga avser tillträdde fastigheter, minskat med 23,7 MSEK jämfört med utgången av 2018. Minskningen beror främst på att Bolaget har avyttrat en fastighet.

Eget kapital

Per den 31 december 2019 hade det egna kapitalet minskat med 17,7 MSEK jämfört med utgången av 2018.

Skulder

Per den 31 december 2019 hade Bolagets totala skulder minskat med 3,9 MSEK jämfört med utgången av 2018. Bolagets räntebärande skulder hade minskat med 24,2 MSEK jämfört med utgången av 2018.

Kassaflöde

Under helåret 2019 minskade Bolagets kassaflöde från den löpande verksamheten med 13,2 MSEK jämfört med 2018.

Under helåret 2019 ökade Bolagets kassaflöde från investeringsverksamheten med 181,8 MSEK jämfört med 2018 på grund av att Bolaget hade avyttrat en fastighet.

Under helåret 2019 minskade Bolagets kassaflöde från finansieringsverksamheten med 161,9 MSEK jämfört med 2018, främst på grund av att Bolaget hade amorterat lån.

Per den 31 december 2019 hade likvida medel ökat med 3,3 MSEK jämfört med utgången av 2018.

Marknadsöversikt

Sydsvensk fastighetsmarknad fortsätter att attrahera kapital

Under senare år har den sydsvenska fastighetsmarknaden attraherat inhemskt och utländskt kapital i ökad utsträckning. 2019 var inget undantag. Fastighetsrådgivaren Jones Lang LaSalle Inc spår att de nordiska fastighetsmarknaderna, som den sydsvenska fastighetsmarknaden är en del av, att komma fortsätta utvecklas väl under 2020¹².

Utländska köpare efterfrågar i regel större och sammanhållna fastighetsbestånd.

Centralbankernas lågräntepolicyer driver efterfrågan att söka avkastning utanför obligationsmarknaderna. Detta gäller i hög grad institutionella investerare såsom liv- och pensionsförsäkringsbolag. För dessa tar fastigheter allt större del av en placeringsallokering.

Under 2019 skedde det fastighetstransaktioner för rekordhöga 44 miljarder euro, motsvarande 49 miljarder dollar säger Pangea Property Partners¹³. Citigroup Inc.s nordiska företagsbankverksamhet säger att investerare dras till Skandinavien transparens och den relativa lättheten med tillgångar som kan handlas¹⁴.

Danske Bank uppskattar att Sveriges svaga krona innebär att även rekordhöga värderingar fortfarande lämnar utrymme för transaktioner från utländska köpare¹⁵. Finansinspektionen säger enligt samma artikel att utländska investerare stod bakom nästan en tredjedel av landets transaktioner, mätt efter värde, under förra året. Banken informerar sina företagskunder om att

”fastigheter förväntas behålla sin position som en stor volymbidragare eftersom företagen i sektorn fortfarande är i en tillväxtbana.”

Riksbanken höjde räntan

I december 2019 lämnade den svenska Riksbanken besked om att styrräntan höjdes till noll procent efter nästan fem år av räntor som legat på en negativ nivå¹⁶. Detta gjordes trots tecken på att den svenska konjunkturen mattas av och att svensk ekonomi inte längre är lika stark som tidigare. 2019 dominerades av en global osäkerhet samt rädslan av att en lågkonjunktur är i antågande. För att mota lågkonjunkturen i grind sänkte den amerikanska centralbanken (Fed) och ECB styrräntorna. ECB återupptog utöver detta sina stödköp, om än i mindre omfattning.

Att den negativa räntan inte gett de önskade effekterna på svensk ekonomi är de flesta bedömare överens om. Det finns emellertid inget som tyder på att den senaste räntehöjningen varit början på en fortsatt långtgående räntehöjning. I dag ligger förväntningarna på att den svenska Riksbanken inte kommer att genomföra ytterligare höjningar – eller sänkningar – under de kommande tre åren.

Allt fler studier stödjer detta och allt tyder på att vi sannolikt kommer att få se räntorna kvarstå på låga nivåer i många år framöver. Senaste i raden av bedömare är den brittiska centralbanken, Bank of England, som studerat hur realräntorna i de mest utvecklade länderna i världen utvecklats sedan 1300-talet. Rapporten har citerats flitigt, bland annat av det svenska bolåneinstitutet SBAB.

Bank of England¹⁷ kommer fram till att realräntorna i genomsnitt har sjunkit med 1,6

¹² Massive Amounts of Money’ Headed for Nordic Real Estate Frances Schwartzkopff and Hanna Hoikkala
20 januari 2020 22:00 CET Bloomberg
<https://www.bloomberg.com/news/articles/2020-01-20/-massive-amounts-of-money-are-pouring-into-nordic-real-estate>

¹³ Ibid

¹⁴ Ibid

¹⁵ Ibid

¹⁶ Referensräntan fastställd till 0,00 procent
<https://www.riksbank.se/sv/press-och-publicerat/nyheter-och-pressmeddelanden/nyheter/2019/referensrantan-faststalld-till-000-procent2/>

¹⁷ Eight centuries of global real interest rates, R-G, and the ‘suprasecular’ decline, 1311–2018 Paul Schmelzing. <https://www.bankofengland.co.uk/-/media/boe/files/working-paper/2020/eight-centuries-of-global-real-interest-rates-r-g-and-the-suprasecular-decline-1311-2018.pdf>

procentenheter per århundrade, oavsett vilken ekonomisk politik som varit aktuell för sin tid. Ekonomiprofessorn Paul Schmelzing, som tagit fram denna rapport pekar på att världen kan hamna i ett tillstånd av permanent negativa realräntor, vilket då står stick i stäv med den svenska Riksbankens höjning i december 2019. Hans forskning visar emellertid på betydande variationer kring denna trend, vilket förstås är viktigt att ta höjd för.

Arbetslösheten ökar emellertid

Enligt nya rapporter¹⁸ som publicerats av Trygghetsrådet TRR och Handelsbanken ökade antalet uppsagda tjänstemän med 29 procent under 2019. Båda rapportskrivarna gör bedömningen att antalet kommer att öka under 2020. Detta gör Sverige till det enda EU-land där arbetslösheten tydligt har ökat det

senaste året, säger Handelsbankens chefsekonom Christina Nyman i ett pressmeddelande.

Tillväxten i Sverige ökade med en enda procentenhet under 2019 enligt Handelsbankens senaste konjunkturprognos som publicerades den 22 januari 2020. Banken spår att tillväxten kommer fortsatt vara svag och varnar för en ökad arbetslöshet. Handelsbanken bedömer att den svenska arbetsmarknaden kommer att utvecklas sämre än sina motsvarigheter i USA och EU. Tidigare i år rapporterade Arbetsförmedlingen att varslen nu är de högsta sedan 2014. I slutet av 2019 hade antalet inskrivna arbetslösa hos landets arbetsförmedlingar ökat med 29 000 till 374 000 jämfört med ett år tidigare.

¹⁸ Handelsbanken: Sverige enda EU-land där arbetslösheten ökar av Stina Bengtsson.
https://www.arbetsmarknadsnytt.se/allmanna_ny

[heter/handelsbanken-sverige-enda-eu-land-dar-arbetslosheten-okar_762225.html](https://www.handelsbanken-sverige-enda-eu-land-dar-arbetslosheten-okar_762225.html)

Redogörelse för rörelsekapital

Real Holdings bedömning är att det nuvarande rörelsekapitalet är otillräckligt för de aktuella behoven för de kommande 12 månaderna, med en brist om 32,0 MSEK som uppstår den 28 mars 2020 då företagsrekonstruktionen löper ut. Med rörelsekapital avses i denna bemärkelse Real Holdings möjlighet att få tillgång till likvida medel för att fullgöra sina betalningsförpliktelser allteftersom de förfaller till betalning. Således har en extra bolagsstämma den 2 mars 2020 beslutat om föreliggande Företrädesemission om 35 MSEK med teckningsperiod från 1 april 2020 till 17 april 2020. Emissionslikviden från Företrädesemissionen ska i första hand användas till att amortera lån samt säkerställa att Bolaget har tillräckligt med rörelsekapital för de aktuella behoven för de kommande 12 månaderna. Det är Real Holdings bedömning

att Bolagets rörelsekapitalbehov under de kommande tolv månaderna kommer att tillgodoses om Företrädesemissionen blir fulltecknad. Om så ej blir fallet, och om nyemissionen inte tecknas i sådan utsträckning att tillfört rörelsekapital är tillräckligt för minst 12 månaders drift, får styrelsen överväga alternativa finansieringsmöjligheter såsom upptagande av lån eller nyemissioner i syfte att säkra rörelsekapital för 12 månaders drift. Det kan innebära att kalla till ny bolagsstämma. Om inte heller sådan alternativ kapitalanskaffning lyckas får styrelsen ansöka om att försätta Bolaget i konkurs.

Risikfaktorer

En investering i värdepapper är förenad med risk. I detta avsnitt beskrivs de riskfaktorer som anses väsentliga för Real Holdings verksamhet och framtida utveckling. Bedömningen av väsentligheten av varje riskfaktor är baserad på sannolikheten för dess förekomst och den förväntade omfattningen av deras negativa effekter. I enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 (Prospektförordningen) är de riskfaktorer som anges nedan begränsade till sådana risker som är specifika för Bolaget och/eller aktierna och väsentliga för att fatta ett välgrundat investeringsbeslut.

Redogörelsen nedan är baserad på information som är tillgänglig per dagen för detta Prospekt. De riskfaktorer som för närvarande bedöms mest väsentliga presenteras först i varje kategori, medan riskfaktorerna därefter presenteras utan särskild rangordning.

De risker och osäkerhetsfaktorer som beskrivs nedan kan få en väsentlig negativ inverkan på Real Holdings verksamhet, finansiella ställning och/eller resultat. De kan också medföra att kursen för Bolagets aktier sjunker, vilket skulle kunna leda till att Real holdings aktieägare förlorar hela eller delar av sin investering.

Risker relaterade till Real Holdings finansiella ställning

Fastigheternas värdeförändring

Real Holding är exponerat mot förändringar av fastighetsportföljens marknadsvärde. Real Holding redovisar sitt fastighetsinnehav till verkligt värde enligt redovisningsstandarden IFRS 13 och samtliga fastigheter har värderats enligt nivå 3, vilket innebär att fastigheternas koncernmässiga bokförda värde motsvarar deras bedömda marknadsvärde. Bolagets fastighetsportfölj bestod per den 31 december 2019 av 11 fastigheter. Majoriteten av Bolagets fastighetsbestånd är beläget i södra Sverige. Enligt värderingar som har utförts av ett externt värderingsinstitut under 31 december 2018 – 31 december 2019 uppgick värdet av fastighetsbeståndet till 420,1 MSEK.

Värderingar baseras på ett antal antaganden. Det finns därmed en risk att värderingarna har baserats på antaganden som helt eller delvis inte stämmer, vilket kan ge en felaktig bild av värdet på Bolagets fastighetsportfölj och därmed även av Bolagets finansiella ställning. Värdet på Bolagets fastigheter påverkas vidare av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika faktorer som hyresnivå, avtalsperiod, vakansnivå, kostnader för drift och underhåll samt planerade eller nyligen utförda investeringar eller reparationer (se "Fastighetskostnader och

fastighetskostnadsförändringar" nedan), dels marknadsspecifika som utbud och efterfrågan på fastigheter samt direktavkastningskrav, kalkylräntor och räntenivå i jämförbara transaktioner på de fastighetsmarknader där Bolaget är verksam (se "Ränterisk" nedan). Stora minskningar i fastighetsvärdet kan försämra Bolagets finansiella ställning och möjligheter att erhålla finansiering (se "Likviditets- och refinansieringsrisker" nedan) samt Bolagets utrymme att investera i nya fastigheter och fastighetsutvecklingsprojekt, som är en del av Bolagets löpande verksamhet. Risken bedöms vara medelhög att fastighetsspecifika och/eller marknadsspecifika faktorer inträffar som påverkar värdet på Bolagets fastigheter negativt. Bolaget bedömer att om risken skulle inträffa så skulle det få en medelhög väsentlig negativ påverkan i första hand på Bolagets finansiella ställning mot bakgrund av att Bolagets balansräkning till övervägande del utgörs av fastigheter och att flera negativa följdkonsekvenser kan uppstå vid en negativ värdeutveckling.

Ränterisk

Bolagets belåningsgrad uppgick per den 31 december 2019 till 85,2 procent. Bolagets räntebärande skulder uppgick per den 31 december 2019 till 358 MSEK. Bolagets sammanlagda räntekostnader för skulder uppgick under räkenskapsåret 2019 till 29,1

MSEK och är en av Bolagets största kostnadsposter.

Bolagets räntekostnader påverkas i huvudsak av förändring i marknadsräntan men även av förändrade förutsättningar på kreditmarknaden som i sin tur påverkar kreditmarginalen som långgivare kräver i ersättning för att låna ut pengar. Räntor har historiskt ändrats på grund av, och kommer sannolikt i framtiden att påverkas av, flertalet olika faktorer. Sådana faktorer omfattar såväl makroekonomiska faktorer, som inflationsförväntningar, hushållens finansiella kapacitet och självförtroende samt valutapolitik (se "Likviditets- och refinansieringsrisker" nedan) som faktorer kopplade till Bolagets verksamhet och bransch, exempelvis efterfrågan på kommersiella fastigheter. Eftersom en stor del av Bolagets lån löper med rörlig ränta kan ränteförändringar leda till ökade räntekostnader för Bolaget.

Risken bedöms som låg att höjningar av räntenivån kan inträffa som ökar Bolagets räntekostnader och negativt påverkar värdet på Bolagets fastigheter. Mot bakgrund av Bolagets belåningsgrad och att räntekostnader är en av Bolagets största kostnadsposter, bedömer Bolaget att om risken skulle inträffa skulle det få en hög väsentlig negativ påverkan i första hand på Bolagets resultat.

Likviditets- och refinansieringsrisker
Bolaget är beroende av extern finansiering bl.a. för dess likviditet, för att refinansiera dess skulder när de förfaller och för att finansiera fastighetsförvärv samt projekt- och fastighetsutveckling. Om finansiering inte kan erhållas på för Bolaget acceptabla villkor finns det en hög risk att såväl förvärv som utvecklingsprojekt skjuts på framtiden, vilket kan negativt påverka värdetillväxten för Bolagets fastigheter (se "Fastigheternas värdeförändring" ovan).

Bolagets möjlighet att erhålla finansiering påverkas inte bara av Bolagets finansiella ställning utan kan även påverkas av makroekonomiska faktorer. Exempelvis kan störningar på kapitalmarknaden och

räntemarknaden negativt påverka Bolagets möjlighet att erhålla finansiering (se "Ränterisk" nedan). Gentemot vissa långgivare har Real Holding även särskilda åtaganden, exempelvis upprätthållande av belåningsgrad. För det fall dessa särskilda åtaganden inte uppfylls av Real Holding kan kreditgivaren ha rätt att påkalla återbetalning av lämnade krediter i förtid eller att begära ändrade villkor. Låneavtalen innehåller också bestämmelser som innebär att om något låneavtal sägs upp har andra långgivare rätt att säga upp sina låneavtal, s.k. cross-default. Bolagets räntebärande skulder till uppgick per den 31 december 2019 till 358,0 MSEK motsvarande 85,2 procent av fastighetsbeståndets marknadsvärde.

Risken att Bolaget inte skulle kunna erhålla finansiering eller inte kunna förlänga, utöka eller refinansiera dess utestående finansiering eller bara kunna erhålla sådan finansiering på oförmånliga villkor bedöms vara hög. Mot bakgrund av Bolagets beroende av extern finansiering kan det få en hög väsentlig negativ påverkan på Bolaget om risken skulle inträffa. Den primära negativa effekten av riskens inträffande beror därvid på vilken specifik omständighet som inträffar. Exempelvis påverkas primärt Bolagets resultat om finansiering inte kan erhållas på för Bolaget acceptabla villkor eftersom det ökar Bolagets finansiella kostnader.

Risker relaterade till företagsrekonstruktionen

Bolaget inledde företagsrekonstruktion den 27 mars 2019. Bolaget behöver tillföras rörelsekapital den närmaste tolv månadersperioden för att kunna fortsätta den planerade verksamheten. Rekonstruktionen är ännu inte slutförd och om Företrädesemissionen och Utbyteserbjudandet ej genomförs kommer Bolaget behöva söka alternativa finansieringsmöjligheter för att lösa sina skulder, alternativt ansöka om konkurs. Risken att Bolaget inte genomför företagsrekonstruktionen bedöms vara hög och det skulle få en hög väsentlig negativ

påverkan på Bolagets fortsatta existens om risken skulle inträffa.

Risker relaterade till branschen och marknaden

Hyresintäkter och hyresutveckling

Real Holdings huvudsakliga verksamhet är att äga och förvalta fastigheter. Bolaget är beroende av att dess fastigheter genererar hyresintäkter, vilket bl.a. påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad och hyresnivåer. Sjunkande hyresintäkter och ökade uthyrningsvakanser kan leda till lägre fastighetspriser på marknaden generellt och för Real Holding specifikt (se "Fastigheternas värdeförändring" ovan). Real Holding hyresintäkter uppgick per den 31 december 2019 till 44,4 MSEK och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per den 31 december 2019 till 87 procent.

Det finns en risk att uthyrningsgrad eller hyresnivåer sjunker eller att Real Holdings uthyrningsvakanser ökar, vilket kan påverka Real Holdings hyresintäkter negativt. Bolaget bedömer att risken är låg att Real Holdings uthyrningsgrad eller hyresnivåer sjunker. Om risken inträffar bedömer Bolaget att det skulle få en låg väsentlig negativ påverkan på i första hand Bolagets resultat.

Fastighetskostnader och

fastighetskostnadsförändringar

Bolagets fastighetskostnader utgörs huvudsakligen av el, värme, vatten och underhåll samt fastighetsskatt och tomträttsavgälder. Real Holdings fastighetskostnader uppgick per den 31 december 2019 till 16,8 MSEK. Stigande kostnader för drift, tomträttsavgälder eller höjd fastighetsskatt medför ökade kostnader för Real Holding i den mån eventuella kostnadshöjningar inte kan, helt eller delvis, överföras till Bolagets hyresgäster genom reglering i hyresavtalen. Risken att Bolagets fastighetskostnader skulle öka utan att Real Holding kan, helt eller delvis, kompensera kostnadshöjningarna genom överföring till Bolagets hyresgäster bedöms som låg. Om

Real Holdings fastighetskostnader skulle öka utan att Real Holding kan, helt eller delvis, kompensera kostnadshöjningarna bedömer Bolaget att det skulle få en låg väsentlig negativ påverkan i första hand på Bolagets resultat.

Fastighetsförvärv

Real Holding utvärderar löpande förvärvs- och investeringsmöjligheter i fastigheter eller bolag som äger fastigheter. I samband med utvärdering av potentiella förvärv genomför Real Holding en operationell, teknisk, legal och miljö due diligence-granskning. Omfattningen av due diligence-granskningen varierar beroende på behovet för det aktuella förvärvet.

Vid genomförande av en due diligence-process är Real Holding till viss del beroende av att information kring fastigheten eller det fastighetsägande bolaget tillhandahålls av säljaren och, i vissa fall, utredningar och due diligence-rapporter från tredje part. Information som tillhandahålls från tredjepartskällor kan vara begränsad och felaktig eller vilseledande. Det är följaktligen inte säkert att den due diligence Real Holding genomför av potentiella förvärv belyser alla relevanta fakta, möjligheter eller risker, inklusive bl.a. miljöförhållanden, tekniska problem och befintliga hyresavtal med för Bolaget ogynnsamma villkor. Det finns därför en risk att det framtida resultatet av ett förvärv inte motsvarar Real Holdings förväntningar vid förvärvstillfället eller att värdet av den förvärvade tillgången understiger det pris Real Holding betalat. Bolaget bedömer att sannolikheten för att denna risk ska inträffa är låg. Om risken skulle inträffa i förhållande till ett större förvärv eller flera mindre förvärv som gemensamt är av väsentlig storlek för Bolaget bedömer Bolaget att det skulle få en låg väsentlig negativ påverkan på Bolagets finansiella ställning.

Försäkringsrisker

Real Holding fastighetsportfölj bestod per den 31 december 2019 av 11 fastigheter, varav merparten är belägna i södra Sverige. Samtliga fastigheter i Real Holdings fastighetsbestånd är fullvärdesförsäkrade. Vissa typer av risker

kan dock vara svåra eller alltför kostsamma för Real Holding att försäkra sig mot, exempelvis terroristattacker, naturkatastrofer och krig. En uppkommen skada kan dessutom visa sig inte omfattas av Bolagets försäkring eller att skadan överstiger försäkringsbeloppet. Andra faktorer kan också påverka möjligheten att få full försäkringsersättning om försäkrade fastigheter skadas, som exempelvis inflation, skatt, förändringar i byggregler och miljöhänsyn.

Bolaget bedömer inte att någon region där Bolagets fastigheter är belägna löper en förhöjd risk att drabbas av skador som Bolaget antingen inte kan försäkra sig mot, som överstiger försäkringsbeloppet eller som på annat sätt riskerar att inte omfattas av Bolagets försäkring. Det finns dock en övergripande risk att Bolagets försäkringsskydd utgör ett otillräckligt skydd mot skador på Bolagets fastigheter. Mot bakgrund av att Bolagets fastighetsbestånd uteslutande är beläget i Sverige bedömer Bolaget att sannolikheten som låg att det uppstår skador på Bolagets fastigheter som, helt eller delvis, inte täcks genom Bolagets försäkringsskydd. Om risken skulle inträffa bedömer Bolaget att det primärt skulle få en låg väsentlig negativ påverkan på Bolagets finansiella ställning mot bakgrund av att Bolagets balansräkning till övervägande del utgörs av fastigheter.

Legala och regulatoriska risker

Renommé

Real Holdings förmåga att erhålla extern finansiering på acceptabla villkor, att attrahera och behålla hyresgäster samt att erhålla relevanta tillstånd och beslut är till viss del beroende av Real Holdings renommé. Bolagets verksamhet är därmed föremål för risker relaterade till renomméskador. Det finns en risk att Bolagets riktlinjer avseende mutor och korruption inte efterföljs och att Bolaget inte på ett effektivt sätt upptäcker och förebygger överträdelse av tillämpliga lagar och regelverk. Real Holding kan följaktligen bli föremål för sanktioner och renomméskador. Sanktioner, negativ publicitet, negativa rykten eller andra faktorer skulle kunna försämra Real Holdings renommé och leda till minskad

konkurrenskraft, uppta bolagsledningens tid och resurser, försvåra Bolagets möjlighet att erhålla extern finansiering på acceptabla villkor, förlust av hyresgäster samt orsaka andra kostnader, vilket skulle kunna påverka Bolaget negativt.

Risken att Real Holding ska drabbas av bestående renomméskador bedöms som hög. Om Real Holdings renommé skulle försämrats bedömer Bolaget att det skulle få en hög väsentlig negativ påverkan i första hand på Bolagets verksamhet.

Exponering mot ändrad lagstiftning

Bolagets verksamhet består huvudsakligen av att äga och förvalta fastigheter, vilket innebär att Bolagets verksamhet är föremål för åtskilliga lagar och regler samt processer och beslut, både på politisk- och tjänstemannanivå. Som ett led i Real Holdings verksamhet ingår även kontinuerlig utveckling av fastigheterna och tillskapande av nya byggrätter. De regelverk som påverkar Bolagets verksamhet utgörs därmed bl.a. av plan- och bygglagen, hälso- och miljöregler, hyreslagstiftning, byggnormer, säkerhetsföreskrifter, regler kring tillåtna byggmaterial, antikvarisk byggnadsklassning och olika former av kulturmärkningar. Om sådana regelverk skulle ändras kan det medföra ökade kostnader för Bolaget och begränsa möjligheterna att utveckla dess fastigheter på önskvärt sätt. Dessutom påverkas Bolagets verksamhet av förändrade redovisningsprinciper.

För att Bolagets fastigheter ska kunna utvecklas kan vidare olika tillstånd och beslut krävas avseende bl.a. detaljplaner och olika former av fastighetsbildningar, vilka godkänns och lämnas av kommuner och myndigheter, och som beslutas både på politisk- och tjänstemannanivå. Det finns en risk att Bolaget i framtiden inte beviljas de tillstånd eller erhåller de beslut som krävs för att använda och utveckla dess fastigheter på ett önskvärt sätt. Vidare kan beslut överklagas och därmed väsentligen fördröjas. Dessutom kan beslutspraxis och den politiska viljan eller inriktningen i framtiden förändras på ett för Bolaget negativt sätt.

Risken att förändringar i lagar och regler inträffar som medför ökade kostnader för Bolaget och begränsar möjligheterna att använda och utveckla dess fastigheter på önskvärt sätt bedöms vara medelhög. Mot bakgrund av den bedömda exponeringen för Bolaget mot sådana förändringar i lagar och regler, bedöms det få en låg väsentlig negativ påverkan i första hand på Bolagets resultat men även på Bolagets verksamhet eftersom den inte kan bedrivas som planerat om risken inträffar.

Miljörisk

Real Holding är föremål för miljö-, hälso-, och säkerhetslagar och regler som relaterar till Bolagets förvärv, ägande, besittning och förvaltning av fastigheter. Exempelvis följer det av miljöbalken att den part som bedrivit verksamhet vilken bidragit till förorening också är ansvarig för sanering. Om ingen sådan part kan verkställa eller betala för saneringen ska ansvaret bäras av den part som förvärvat fastigheten efter 1998, förutsatt att den parten vid tiden för förvärvet var medveten om föroreningen eller borde ha upptäckt denna.

Real Holding är och kan även bli föremål för ytterligare reglering kring exempelvis arbetsmiljö och arbetssäkerhet, hantering av föroreningar såsom asbest samt lagar som reglerar utsläpp av växthusgaser, bl.a. genom energi- och elförbrukning. Bristande efterlevnad av sådana lagar och regler kan resultera i att myndigheter utfärdar verkställighetsåtgärder, avgifter eller böter, och även i vissa fall restriktioner avseende Bolagets verksamhet, vilka kan vara påtagliga. Föroreningar kan vidare upptäckas på fastigheter och i byggnader, särskilt vid renoveringsprocesser, och kan vara mer omfattande än vad Bolaget räknat med.

Real Holding bedömer att sannolikheten för att Bolaget drabbas av oförutsedda kostnader relaterade till förorenade fastigheter som låg och i det fall risken skulle inträffa bedömer Real Holding att det skulle få en låg väsentlig negativ påverkan i första hand på Bolagets resultat.

Tvister

Real Holding utvärderar och genomför löpande förvärv i fastigheter eller bolag som äger fastigheter (se "Fastighetsförvärv" ovan). Real Holding arbetar även kontinuerligt med utveckling av Bolagets fastigheter. Bolagets verksamhet innebär att det finns en risk att Bolaget från tid till annan involveras i tvister relaterade till fastighetstransaktioner, finansiering och/eller Bolagets ägande och utveckling av befintligt fastighetsbestånd. Exempelvis var Bolaget tidigare involverat i en tvist med Mangold Fondkommission för obetalda fakturor. Sådana tvister och anspråk kan vara tidskrävande, störa den dagliga verksamheten i Bolaget och resultera i krav på betydande belopp samt medföra betydande rättegångskostnader för Bolaget.

Sannolikheten för att risken inträffar bedöms vara låg. Om risken skulle inträffa bedömer Real Holding att det skulle få en låg väsentlig negativ påverkan i första hand på Bolagets resultat.

Riskfaktorer som är specifika och väsentliga för Aktien, Företrädesemissionen och Utbyteserbjudandet

Priset på Aktierna kan vara volatilt och potentiella investerare kan förlora hela eller delar av sin investering

En investering i Real Holdings aktier är förknippad en risk att investeraren inte får tillbaka sitt investerade kapital. Under perioden 30 juni–31 december 2019 har Bolagets aktiekurs lägst uppgått till 0,023 SEK och högst till 0,058 SEK. Det pris som aktierna handlas till och det pris till vilket investerare kan genomföra sin investering påverkas av ett flertal faktorer, varav några är specifika för Real Holdings och dess verksamhet medan andra är generella för noterade bolag. Aktiekursen kan påverkas negativt till följd av exempelvis marknadsvolatilitet, att aktier i Bolaget eventuellt avyttras på marknaden i osedvanlig utsträckning eller till följd av en

förväntan om att sådan avyttring kommer att ske. Begränsad likviditet i Real Holding kan vidare bidra till att förstärka fluktuationerna i aktiekursen. Begränsad likviditet i Bolagets aktier kan även medföra problem för enskilda aktieägare att avyttra sina aktier. Det finns en risk att Real Holdings aktier inte kan säljas till ett för innehavaren godtagbart pris, eller över huvud taget, vid någon tidpunkt. Bolaget bedömer risknivån som hög.

Befintliga aktieägars försäljning av aktier kan få aktiekurserna att sjunka
Kurserna för Bolagets aktier kan sjunka om det sker omfattande försäljning av Bolagets aktier, särskilt när Bolagets styrelseledamöter, ledande befattningshavare och större aktieägare säljer sina aktier eller när ett betydande antal aktier säljs av andra aktieägare. Bolagets större aktieägare innehar tillsammans, direkt eller indirekt genom bolag, cirka 31,9 procent av aktierna och 33,8 procent av rösterna. Bengt Linden är Bolagets största aktieägare med 11,7 procent av aktierna och 12,3 procent av rösterna. Försäljning av styrelseledamöters, ledande befattningshavares eller Större Aktieägars aktier och försäljning av större aktieinnehav, eller om det uppfattas som att en sådan försäljning är att vänta, kan ha en negativ inverkan på Bolagets aktiekurs. Bolaget bedömer risknivån som låg.

Bolagets största aktieägare har ett betydande inflytande över Bolaget och kan fördröja eller förhindra förändringar i kontrollen av Bolaget

De större aktieägarna har en betydande kontroll över utgången i de ärenden som hänskjuts till Bolagets aktieägare för avgörande, inklusive val av styrelseledamöter, eventuella fusioner, konsolideringar eller försäljningar av samtliga, eller betydande delar, av Bolagets tillgångar. Större aktieägare i Bolaget utgörs av styrelseledamöter. Nuvarande större Aktieägare kontrollerar cirka 33,8 procent av Bolagets rösträtter och har ett betydande inflytande över Bolagets ledande befattningshavare och Bolagets verksamhet. Deras intressen kan avvika väsentligt från, eller konkurrera, med Bolagets

intressen eller andra aktieägars intressen, och dessa kan komma att utöva sitt inflytande över Bolaget på ett sätt som inte ligger i övriga aktieägars intresse. Exempelvis kan det föreligga en konflikt mellan nuvarande större aktieägars intressen å ena sidan och Bolagets eller dess övriga aktieägars intressen å andra sidan när det gäller vinstutdelningsbeslut. Sådana konflikter kan få en väsentlig negativ effekt på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. Såvitt Bolaget känner till finns det inga överenskommelser mellan de större aktieägarna. Oavsett detta kan de större aktieägarnas intressen avvika väsentligt från eller konkurrera med Bolagets intressen eller andra aktieägars intressen och de större aktieägarna kan komma att utöva sitt inflytande över Bolaget på ett sätt som inte ligger i övriga aktieägars intresse. Bolaget bedömer risknivån som medelhög.

Bolagets möjlighet att lämna utdelning till sina aktieägare beror på Bolagets finansiella ställning, kapitalkostnader och andra faktorer

Bolaget kan sakna möjlighet att, eller välja att inte, genomföra utdelningar i framtiden. Storleken av framtida utdelning från Bolaget är beroende av ett antal faktorer, såsom Bolagets framtida vinst, finansiella ställning, kassaflöde, behov av rörelsekapital, investeringar och andra faktorer. Det finns ingen garanti för att Bolaget kommer att lämna utdelning, och om utdelning beslutas, för storleken på sådan utdelning. Följaktligen kanske aktieägare inte får någon avkastning på sin investering om de inte kan sälja sina aktier till en kurs som är högre än anskaffningskursen, vilket eventuellt inte är möjligt. Bolaget kanske inte heller kommer att ha tillräckligt med utdelningsbara medel och Bolagets aktieägare kanske inte beslutar att utdelning ska utbetalas i framtiden. Bolaget bedömer risknivån som medelhög.

Aktieägare i andra jurisdiktioner kan ha begränsad möjlighet att åtala eller verkställa domar riktade mot Bolaget eller styrelseledamöterna

En aktieägare i en annan jurisdiktion kan ha begränsad möjlighet att väcka talan mot

Bolaget enligt lag. Bolaget är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige. Aktieägarnas rättigheter regleras av svensk rätt och Bolagets bolagsordning. Dessa rättigheter skiljer sig från rättigheterna som aktieägare normalt har i företag baserade i USA eller andra jurisdiktioner än Sverige. En aktieägare i en annan jurisdiktion har eventuellt inte möjlighet att verkställa en dom riktad mot någon eller samtliga av styrelseledamöterna. Samtliga styrelseledamöter är bosatta i Sverige. Som en följd av detta är det kanske inte möjligt för aktieägare i en annan jurisdiktion att stämma styrelseledamöterna i sådan aktieägars land, eller verkställa domar riktade mot styrelseledamöterna som utställts av domstolar i sådan aktieägars land, grundade på civilrättsliga ansvarsbestämmelser i detta lands värdepapperslagar. Det finns ingen garanti att en aktieägare i en annan jurisdiktion kan verkställa domar i civilrättsliga eller kommersiella förfaranden eller domar enligt värdepapperslagar i andra länder än Sverige som berör styrelseledamöter som är bosatta i Sverige eller andra länder än de som domarna avges i. Svenska och andra domstolar kan inte heller tilldöma styrelseledamöter civilrättsligt ansvar i ett förfarande baserat enbart på utländska värdepapperslagar som riktas mot Bolaget eller styrelseledamöterna i en domstol med behörig jurisdiktion i Sverige eller andra länder. Bolaget bedömer risknivån som låg.

Aktieägare i USA, eller annan jurisdiktion, kanske inte kan delta i eventuella framtida kontantemissioner Om Bolaget emitterar nya aktier i en kontantemission ska aktieägare som huvudregel ha företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till antalet aktier som innehades före emissionen. Aktieägare i vissa jurisdiktioner kan dock omfattas av begränsningar som hindrar dem från att delta i sådana företrädesemissioner eller på andra sätt försvårar eller begränsar deras deltagande. Exempelvis kan aktieägare i USA vara förhindrade att teckna nya aktier om

aktierna och teckningsrätterna inte är registrerade enligt den vid var tid gällande U.S. Securities Act, eller om inget undantag från registreringskraven i U.S. Securities Act är tillämpligt. Aktieägare i andra jurisdiktioner utanför Sverige kan påverkas på liknande sätt om teckningsrätterna och de nya aktierna som erbjuds inte har registrerats hos eller godkänts av de behöriga myndigheterna i dessa jurisdiktioner. Bolaget har ingen skyldighet att inlämna något registreringsdokument enligt U.S. Securities Act eller söka liknande godkännanden enligt lagarna i någon annan jurisdiktion utanför Sverige avseende teckningsrätter eller aktier, och att göra detta i framtiden kan bli opraktiskt och kostsamt. I den utsträckning som Bolagets aktieägare i jurisdiktioner utanför Sverige inte kan utöva sina rättigheter att teckna nya aktier i framtida företrädesemissioner skulle deras ägande i Bolaget kunna spädas ut. Bolaget bedömer risknivån som låg.

Framtida emissioner kan påverka
Aktiernas värde negativt och leda till
utspädning

Real Holding kan i framtiden söka finansiering på kapitalmarknaden genom emission av ytterligare aktier eller andra värdepapper. En sådan emission av aktier kan påverka priset på aktierna negativt och leda till en utspädning av ekonomiska rättigheter och rösträtt om emissionen genomförs utan företrädesrätt för befintliga aktieägare. Exempelvis kommer utspädningen uppgå till sammanlagt högst 93,6 procent i antal aktier respektive 93,4 procent i antal röster, motsvarande 3 500 494 966 aktier, vid full teckning av Företrädesemissionen inklusive Utbyteserbjudandet. Bolaget kan vid eventuella framtida emissioner välja att använda en transaktionsstruktur som medför en utspädning som överstiger utspädningseffekten i Företrädesemissionen och Utbyteserbjudandet, vilket kan få en negativ effekt på aktiernas pris och/eller innebära en väsentlig utspädning av investerarnas aktieinnehav. Bolaget bedömer risknivån som medelhög.

Villkor för värdepapperen

Allmän information

Prospektet avser teckning av aktier med företrädesrätt för befintliga aktieägare i Real Holding. De nya aktierna är av samma slag, är fritt överlåtbara och emitteras i enlighet med svensk rätt. ISIN-koden för Bolagets aktie är SE0007922885. Valutan för Företrädesemissionen och Utbyteserbjudandet är SEK.

Företrädesemissionen

Den extra bolagsstämman den 2 mars 2020 beslöt genomföra en nyemission om 35,0 MSEK med företrädesrätt för Bolagets aktieägare. Syftet är att stärka Bolagets egna kapital och likviditet. Företrädesemissionen innebär att Bolagets aktiekapital ökas med högst 17 505 170,25 SEK genom att högst 1 750 517 025 nya aktier av serie B emitteras.

Aktieägarna har företrädesrätt att teckna nyemitterade aktier i förhållande till det antal aktier oavsett aktieslag de äger på avstämningsdagen den 9 mars 2020. För en (1) innehavd aktie oavsett aktieslag erhålls en (1) Teckningsrätt. Tre (3) Teckningsrätter berättigar till teckning av tjugotvå (22) nyemitterade aktier av serie B för 0,02¹⁹ SEK per aktie. Teckning ska erläggas kontant.

Utbyteserbjudandet

Vid extra bolagsstämma den 2 mars 2020 beslutades att rikta en nyemission med ett Utbyteserbjudande till samtliga ägare av preferensaktier av serie PREF1 om inlösen mot erhållande av nyemitterade aktier av serie B. Inlösen sker i avsikt att skapa förutsättningar för Företrädesemissionen enligt villkoren i Prospektet samt för övriga i Prospektet beskrivna emissioner.

För varje inlöst preferensaktie av serie PREF1 erhålls 17 500 stycken nyemitterade aktier av serie B. Den emissionskurs om 0,02 SEK per

aktie av serie B som gäller i Företrädesemissionen motsvarar ett inlösenvärde för Utbyteserbjudandet om 350 SEK per aktie av serie PREF1. Det finns 100 034 aktier serie PREF1 utgivna. Vid Prospektets avgivande hade icke bindande intresseanmälningar motsvarande 85 063 stycken aktier av serie PREF1 lämnats in till rekonstruktören motsvarande cirka 85% acceptansgrad i Utbyteserbjudandet. För att fullfölja sin intresseanmälan ombeds dessa formellt acceptera Utbyteserbjudandet genom ovan beskrivna förfarande om accept.

Vid full anslutning till Utbyteserbjudandet kommer totalt 1 750 595 000 aktier av serie B att ges ut och 100 034 aktier av serie PREF1 att dras in. Netto kommer aktiekapitalet i Bolaget att öka med 17 504 949,66 SEK. För den aktieägare av aktier serie PREF1 som inte deltar kommer utspädningen uppgå till högst 88,0 procent i antal aktier respektive 87,6 procent i antal röster under antagande om att minst 85 063 aktier av serie PREF1 deltar.

Vissa rättigheter kopplade till aktierna

Allmänt

Aktieägarnas rättigheter, inklusive de rättigheter som följer av bolagsordningen, kan endast ändras i enlighet med de förfaranden som anges i aktiebolagslagen (2005:551).

Lösenbeloppet för preferensaktier av serie PREF1 skall vara 350 SEK per preferensaktie plus innestående belopp Serie PREF1 jämnt fördelat på varje inlöst preferensaktie. Lösenbeloppet för preferensaktier av serie PREF2 skall vara 110 SEK per preferensaktie. Om bolaget likvideras skall preferensaktierna medföra företrädesrätt framför stamaktierna att ur bolagets tillgångar erhålla ett belopp per preferensaktie jämnt fördelat på varje preferensaktie innan utskiftning sker till stamaktieägarna som (i) såvitt avser

¹⁹ Emissionskursen har fastställts baserat på anbudsförfarande med potentiella tecknare.

preferensaktier av serie PREF1 beräknas som summan av 350 SEK och inestående belopp Serie PREF1, och (ii) såvitt avser preferensaktier av serie PREF2 beräknas som summan av 110 SEK och inestående belopp Serie PREF2. Preferensaktier av serie PREF1 skall ha företrädesrätt framför preferensaktier av serie PREF2 att erhålla nämnda belopp. Bolagsordningen innehåller inga särskilda bestämmelser för konvertering. Samtliga aktier medför lika rätt till andel i Bolagets tillgångar och vinst.

Rösträtt vid bolagsstämma

Enligt rådande bolagsordning kan fyra aktieslag, A-aktier med tio röster per aktie, B-aktier med tre röster per aktie samt preferensaktier PREF1 och PREF2 med en röst per aktie, utges.

Företrädesrätt till nya aktier m.m.

Om Real Holding emitterar nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler genom en kontant- eller kvittningsemission har aktieägarna som huvudregel företrädesrätt till teckning i förhållande till det antal aktier som innehades före emissionen. Det finns dock inga bestämmelser i Bolagets bolagsordning som begränsar möjligheten att, i enlighet med aktiebolagslagen, emittera nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Utdelning

Preferensaktier av serie PREF1 har enligt bolagsordningen företrädesrätt framför stamaktierna till en årlig utdelning om 20,0 SEK per år med kvartalsvis utbetalning om 5,0 SEK per preferensaktie, motsvarande ett belopp om cirka 2 MSEK per år, då det finns 100 034 aktier av serie PREF1 utgivna. Preferensaktier av serie PREF2 har enligt bolagsordningen företrädesrätt framför stamaktierna till en årlig utdelning om 10 SEK per år med kvartalsvis utbetalning om 2,50 SEK per preferensaktie. Bolaget har inte emitterat några preferensaktier av serie PREF2. För det fall utdelning på preferensaktier inte sker, reserveras utebliven utdelning som en skuld i Bolagets balansräkning efter att årsstämman beslutat

om disposition av årets resultat. Utebliven utdelning på preferensaktierna skuldför och löper med en årlig ränta om 12 procent för PREF1 och med 5 procent för PREF2. Vid nästa utdelningstillfälle kommer hela det upplupna ej utbetalda utdelningen att delas ut till preferensaktieinnehavarna på avstämningsdagen. Eventuell utdelning beslutas av bolagsstämman efter förslag från styrelsen. Rätt till utdelning tillfaller den som vid av bolagsstämman fastställd avstämningsdag är registrerad i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken. Bolagets samtliga aktier berättigar till utdelning. Bolagets preferensaktier har dock, enligt Bolagets bolagsordning, företrädesrätt till utdelning om bolagsstämman beslutar om utdelning.

Central värdepappersförvaring

Bolagets aktier är registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. Detta register förs av Euroclear Sweden (Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm). Inga aktiebrev har utfärdats för Bolagets aktier.

Bemyndiganden

På extra bolagsstämma den 15 mars 2019 beslutades att bemyndiga styrelsen att intill nästa årsstämma och inom ramen för bolagsordningens gränser, vid ett eller flera tillfällen, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, besluta om emission av stamaktier av serie B. Emissionerna ska ske mot kontant betalning. Styrelsen ska dock ha rätt att medge kvittning med stöd av 13 kap. 41 § aktiebolagslagen.

Offentliga uppköpserbudanden och tvångsinlösen

I händelse av att ett offentligt uppköpserbudande lämnas avseende aktierna i Real Holding tillämpas, per dagen för

Prospektet, Takeover-regler för vissa handelsplattformar ("Takeover-reglerna").

Om styrelsen eller verkställande direktören i Real Holding, på grund av information som härrör från den som avser att lämna ett offentligt uppköpserbjudande avseende aktierna i Bolaget, har grundad anledning att anta att ett sådant erbjudande är nära förestående, eller om ett sådant erbjudande har lämnats, får Real Holding enligt Takeover-reglerna endast efter beslut av bolagsstämman vidta åtgärder som är ägnade att försämra förutsättningarna för erbjudandets lämnande eller genomförande. Real Holding får oaktat detta söka efter alternativa erbjudanden.

Under ett offentligt uppköpserbjudande står det aktieägarna fritt att bestämma huruvida de önskar att avyttra sina aktier i det offentliga uppköpserbjudandet. Efter ett offentligt uppköpserbjudande kan den som har lämnat erbjudandet, under vissa förutsättningar, vara berättigad att lösa in

resterande aktieägare i enlighet med reglerna om tvångsinlösen i 22 kap. aktiebolagslagen. Aktierna är inte föremål för något erbjudande som har lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller inlösenskyldighet. Inget offentligt uppköpserbjudande har lämnats för de erbjudna aktierna under innevarande eller föregående räkenskapsår.

Handel med nya aktier

Real Holding aktier är föremål för handel på NGM Nordic MTF. Efter att Bolagsverket registrerat Företrädesemissionen och utbyteserbjudandet kommer även de nya aktierna att handlas på NGM Nordic MTF.

Skatt

Skattelagstiftningen i investerarens medlemsstat och emittentens registreringsland kan inverka på inkomsterna från värdepapperet.

Närmare uppgifter om Företrädesemissionen och Utbyteserbjudandet

Teckning med företrädesrätt

Den som på avstämningsdagen den 9 mars 2020 var aktieägare i Real Holding äger företrädesrätt att teckna aktier av serie B i relation till tidigare innehav av aktier (oavsett serie). Tre (3) innehavda aktier på avstämningsdagen ger rätt till teckning av 22 nya aktier av serie B.

Aktiekapitalet ökar sammantaget med högst 17 505 170,25 SEK genom Företrädesemissionen. För den aktieägare som inte deltar kommer utspädningen uppgå till högst 88,0 procent i antal aktier respektive 87,6 procent i antal röster.

Emissionsvolym

Företrädesemissionen omfattar högst 1 750 517 025 aktier av serie B, motsvarande totalt 35 010 340,50 SEK.

Teckningskurs

Teckningskursen är 0,02 SEK per aktie av serie B. Courtage utgår ej.

Avstämningsdag

Avstämningsdag hos Euroclear för fastställande av vem som är berättigad att erhålla Teckningsrätter för teckning av aktier av serie B med företrädesrätt är den 9 mars 2020. Sista dag för handel i Bolagets aktie med rätt till deltagande i Företrädesemissionen är den 5 mars 2020. Första dag för handel i bolagets aktie utan rätt till deltagande i Företrädesemissionen är den 6 mars 2020.

Teckningstid/Accepttid

Teckning av aktier av serie B med stöd av teckningsrätter ska ske under tiden från och med den 1 april 2020 till och med den 17 april 2020. Styrelsen äger rätt att förlänga teckningstiden och tiden för betalning, vilket skall ske senast sista dagen i teckningsperioden och offentliggöras av Bolaget.

Accept av Utbyteserbjudandet ska ske under perioden mellan den 12 mars och den 25 mars 2020.

Teckningsrätter

Rätten att teckna aktier med företrädesrätt utövas med stöd av Teckningsrätter. För varje en (1) aktie oavsett aktieslag i Real Holding som innehas på avstämningsdagen erhålls en (1) Teckningsrätt. Tre (3) Teckningsrätter berättigar till teckning av tjugotvå (22) aktier av serie B.

Handel med Teckningsrätter

Handel med Teckningsrätter kommer att ske på NGM Nordic MTF från och med den 1 april 2020 till och med den 15 april 2020.

Teckningsrätterna kommer att handlas under kortnamnet REAL TRB med ISIN-kod SE0013914280. Aktieägare ska vända sig direkt till sin bank eller annan förvaltare med erforderliga tillstånd för att genomföra köp och försäljning av teckningsrätter.

Teckningsrätter vilka förvärvas under ovan nämnda handelsperiod ger, under teckningstiden, samma rätt att teckna nya aktier som de teckningsrätter aktieägare erhåller baserat på sina innehav i Bolaget på avstämningsdagen.

Ej utnyttjade Teckningsrätter

Teckningsrätter vilka ej sålts senast den 15 april 2020 eller utnyttjas för teckning av aktier senast den 17 april 2020 kommer bokas bort från samtliga VP-konton utan ersättning. Ingen särskild avisering sker vid bortbokning av teckningsrätter.

Villkor Utbyteserbjudandet

För varje en (1) inlöst aktie av serie PREF1 erhålles 17 500 aktier av serie B. Utbyteserbjudandet har på förhand erhållit icke bindande intresseanmälningar till cirka 85 procent av utvalda aktieägare av serie PREF1 och riktas nu till samtliga aktieägare av serie PREF1. Rätten till retroaktiv utdelning för aktier av serie PREF1 förfaller genom accept av detta Utbyteserbjudande.

Information till direktregistrerade aktieägare

De aktieägare som på avstämningsdagen är registrerade i den av Euroclear för Bolagets räkning förda aktieboken erhåller förtryckt emissionsredovisning med bifogad inbetalningsavi. Av den förtrycka emissionsredovisningen framgår bland annat antalet erhållna Teckningsrätter. Den som är upptagen i den i anslutning till aktieboken särskilt förda förteckningen över panthavare m.fl. erhåller inte någon emissionsredovisning utan underrättas separat. Någon separat VP-avi som redovisar registrering av Teckningsrätter på aktieägars VP-konto kommer inte att skickas ut. De aktieägare av serie PREF1 som är registrerade i den av Euroclear för Bolagets räkning förda aktieboken, per den 9 mars 2020, erhåller förtryckt anmälningssedel.

Information till förvaltarregistrerade aktieägare

De aktieägare som på avstämningsdagen är förvaltarregistrerade hos bank eller fondkommissionär erhåller ingen emissionsredovisning från Euroclear. Teckning och betalning avseende förvaltarregistrerade

aktieägare ska ske i enlighet med anvisningar från respektive bank eller fondkommissionär. Aktieägare vars innehav av aktier av serie PREF1 i Bolaget är förvaltarregistrerade hos bank eller annan förvaltare erhåller ingen förtryckt anmälningssedel. Accept/teckning ska istället ske enligt instruktioner från respektive förvaltare.

Teckning och betalning med stöd av Teckningsrätter

Teckning av aktier med stöd av Teckningsrätter ska ske genom samtidig kontant betalning. Teckning och betalning ska ske i enlighet med något av nedanstående alternativ:

Förtryckt inbetalningsavi från Euroclear

I det fall samtliga på avstämningsdagen erhållna Teckningsrätter utnyttjas för teckning av aktier ska den förtrycka inbetalningsavin från Euroclear användas som underlag för anmälan om teckning genom betalning. Särskild anmälningssedel ska därmed inte användas. Inga tillägg eller ändringar får göras i den på inbetalningsavin förtryckta texten. Anmälan är bindande.

Särskild anmälningssedel

I det fall aktieägaren avser utnyttja ett annat antal Teckningsrätter än vad som framgår av den förtrycka inbetalningsavin från Euroclear ska "Särskild anmälningssedel" användas. Anmälan om teckning genom betalning ska ske i enlighet med de instruktioner som anges på "Särskild anmälningssedel". Den förtryckta inbetalningsavin från Euroclear ska därmed inte användas. "Särskild anmälningssedel" kan beställas från Hagberg & Aneborn Fondkommission via telefon, e-post eller laddas ned från webbplatsen. Särskild anmälningssedel ska vara Hagberg & Aneborn Fondkommission tillhanda senast kl. 15.00 den 17 april 2020. Endast en anmälningssedel per person eller firma kommer att beaktas. I det fall fler än en anmälningssedel insändes

kommer den sist inkomna att beaktas. Ofullständig eller felaktigt ifylld "Särskild anmälningssedel" kan komma att lämnas utan avseende. Anmälan är bindande. Ifylld "Särskild anmälningssedel" skickas eller lämnas till:

Hagberg & Aneborn Fondkommission AB
Ärende: Real Holding
Valhallavägen 124
114 41 Stockholm
Tel. +46 8 408 933 50
Fax. +46 8 408 933 51
E-post: info@hagberganeborn.se

Teckning utan stöd av Teckningsrätter

För det fall inte samtliga aktier tecknas med stöd av Teckningsrätter ska styrelsen besluta om fördelning av aktier som inte tecknats med stöd av Teckningsrätter inom ramen för emissionens högsta belopp.

Tilldelning ska därvid ske (i) i första hand till personer som tecknat aktier med stöd av Teckningsrätt, och vid överteckning ska tilldelning ske pro rata i förhållande till det antal aktier som sådana personer tecknat med stöd av Teckningsrätt, (ii) i andra hand till personer som tecknat aktier utan stöd av Teckningsrätt, (iii) i tredje hand till de som har lämnat garantiåtaganden.

Anmälningssedel för teckning av aktier utan stöd av Teckningsrätter

Anmälan om teckning av aktier utan stöd av Teckningsrätter ska ske under samma tidsperiod som anmälan om teckning av aktier med stöd av Teckningsrätter, det vill säga mellan den 1 april 2020 och 17 april 2020. Intresseanmälan att teckna aktier utan stöd av Teckningsrätter ska göras på "Anmälningssedel för teckning av aktier utan stöd av teckningsrätter" som ifylls, undertecknas och därefter skickas eller lämnas till Hagberg & Aneborn Fondkommission med adress enligt ovan.

Anmälningssedel kan beställas Hagberg & Aneborn Fondkommission via telefon, e-post eller laddas ned från webbplatsen. Anmälningssedel kan också laddas ned från www.realholding.se

Anmälningssedeln ska vara Hagberg & Aneborn Fondkommission tillhanda senast kl. 15.00 den 17 april 2020. Endast en anmälningssedel kommer att beaktas. För det fall fler än en anmälningssedel insändes kommer den sist inkomna att beaktas. Ofullständig eller felaktigt ifylld anmälningssedel kan komma att lämnas utan avseende. Anmälan är bindande.

Besked om eventuell tilldelning lämnas genom utskick av avräkningsnota omkring den 20 april 2020 som ska betalas i enlighet med anvisningarna på denna. Meddelande utgår endast till dem som erhållit tilldelning.

Accept Utbyteserbjudandet

Innehavare av aktier av serie PREF1, vars innehav är direktregistrerat hos Euroclear och som önskar delta i Utbyteserbjudandet skall under perioden från och med den 12 mars 2020 till och med den 25 mars 2020 (senast kl 15.00), underteckna och lämna in korrekt ifylld anmälningssedel enligt fastställt formulär till:

Hagberg & Aneborn Fondkommission AB
Ärende: Real Holding
Valhallavägen 124
114 41 Stockholm
Tel. +46 8 408 933 50
Fax. +46 8 408 933 51
E-post: info@hagberganeborn.se

Anmälningssedlarna måste därvid lämnas in eller sändas med post i god tid före sista anmälningdagen för att kunna vara Hagberg & Aneborn tillhanda senast kl 15.00 den 25 mars 2020.

Observera att accepten är bindande och kan ej återkallas.

VP-konto och aktuellt innehav av aktier av serie PREF1 framgår av den förtryckta anmälningssedeln som sänts ut tillsammans med följebrev till direktregistrerade

aktieägare i Real Holding. Innehavarna bör själva kontrollera att de förtryckta uppgifterna på anmälningssedeln är korrekta.

Pantsatt innehav

I det fall innehavet av aktier av serie PREF1 i Real Holding är pantsatt i Euroclear-systemet måste såväl innehavaren som panthavaren underteckna anmälningssedeln och bekräfta att panträtten upphör om Utbyteserbjudandet fullföljs. Panträtten måste således vara avregistrerad i Euroclear-systemet avseende berörda aktier i Real Holding när Utbyteserbjudandet skall genomföras.

Information till utländska aktieägare

Aktieägare bosatta utanför Sverige (avser dock ej aktieägare bosatta i USA, Australien, Hong Kong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Schweiz, Singapore samt Sydafrika eller annat land där deltagande i Utbyteserbjudandet helt eller delvis är föremål för legala restriktioner) och vilka äger rätt att delta i Utbyteserbjudandet, kan vända sig till Hagberg & Aneborn Fondkommission AB enligt ovan för information om teckning/accept.

Betald tecknad aktie (BTA)

Teckning genom betalning registreras hos Euroclear så snart detta kan ske, vilket normalt innebär upp till tre bankdagar efter betalning. Därefter erhåller tecknare en VP-avi med bekräftelse att inbokning av betalda tecknade aktier (BTA) skett på tecknarens VP-konto. Aktieägare som har sitt innehav förvaltarregistrerat via depå hos bank eller fondkommissionär delges information från respektive förvaltare.

Enligt aktiebolagslagen får under vissa förutsättningar del av Företrädesemissionen registreras vid Bolagsverket. Om denna möjlighet till delregistrering utnyttjas i föreliggande emission, kommer flera serier av BTA att utfärdas varvid den första serien benämns "BTA 1" i Euroclear. BTA 1 kommer att omvandlas till aktier så snart en första

eventuell delregistrering skett. En andra serie av BTA ("BTA 2") kommer att utfärdas för teckning vilken skett vid sådan tidpunkt att tecknade aktier inte kunnat inkluderas i den första delregistreringen och omvandlas till aktier så snart Företrädesemissionen slutgiltigt registrerats på Bolagsverket vilken beräknas ske omkring vecka 18, 2020.

Handel med BTA

Handel med BTA kommer att ske på NGM Nordic MTF med ISIN-kod SE0013914298 från och med den 1 april 2020 till dess att Företrädesemissionen registrerats hos Bolagsverket.

Leverans av aktier

BTA kommer att ersättas av aktier av serie B så snart Företrädesemissionen har registrerats av Bolagsverket. Efter denna registrering kommer BTA att bokas ut från respektive VP-konto och ersättas av aktier utan särskild avisering. Ombokning av BTA beräknas ske i början av maj 2020.

Bekräftelse och överföring av aktier till spärrat VP-konto

Efter att Hagberg & Aneborn mottagit och registrerat korrekt ifyllda anmälningssedlar kommer aktierna av serie PREF1 att överföras till ett för varje innehavare nyöppnat spärrat VP-konto, så kallat apportkonto. I samband därmed skickar Euroclear en avi ("VP-avi") som utvisar det antal aktier av serie PREF1 i Real Holding som utbokats från det ursprungliga VP-kontot samt en VP-avi som utvisar det antal aktier av serie PREF1 i Real Holding som inbokats på det nyöppnade spärrade VP-kontot.

Redovisning av likvid/leverans av Betald tecknad aktie (BTA)

Redovisning av vederlag kommer påbörjas så snart Real Holding offentliggjort att villkoren för Utbyteserbjudandet är uppfyllda. Redovisning av vederlag sker genom att BTA

levereras till respektive VP-konto. I samband med leverans av BTA utbokas aktierna av serie PREF1 från det spärrade VP-kontot (apportkontot) som därmed avslutas. VP-avi som redovisar utbokningen från det spärrade VP-kontot skickas inte ut.

Offentliggörande av utfall

Utfallet i Företrädesemissionen och Utbyteserbjudandet kommer att offentliggöras genom pressmeddelanden, vilket beräknas ske den 26 mars för Utbyteserbjudandet respektive den 20 april för Företrädesemissionen. Pressmeddelandena kommer finnas tillgängliga på Bolagets hemsida www.realholding.se.

Rätt till utdelning

De nyemitterade aktierna av serie B berättigar till utdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som inträffar närmast efter det att aktierna har förts in i Bolagets aktiebok. Styrelsen föreslog att årsstämman 2019 skulle besluta om att utdelning ej skulle ske.

Styrelsen förutser inte att någon utdelning kommer att beslutas avseende räkenskapsåren 2019, 2020 och 2021.

Information om behandling av personuppgifter

Den som tecknar, eller anmäler sig för teckning, av aktier i Företrädesemissionen eller Utbyteserbjudandet kommer att lämna personuppgifter till Hagberg & Aneborn. Personuppgifter som lämnas till Hagberg & Aneborn kommer att behandlas i datasystem i den utsträckning det krävs för att administrera Företrädesemissionen och Utbyteserbjudandet. Även personuppgifter som inhämtas från annan källa än de personuppgifterna avser kan komma att behandlas. Det kan också förekomma att personuppgifter överlämnas till och behandlas av Partner Fondkommission samt Real Holding. Informationen om behandling av personuppgifter lämnas av Hagberg &

Aneborn, som är personuppgiftsansvarig för behandlingen av personuppgifter.

Information om LEI- och NCI-nummer

Enligt Europaparlamentets och rådets direktiv 2011/61/EU (MiFID II) behöver alla investerare från och med den 3 januari 2018 ha en global identifieringskod för att kunna genomföra värdepapperstransaktioner. Dessa krav medför att juridiska personer behöver ansöka om registrering av en så kallad Legal Entity Identifier (LEI) och fysiska personer ta reda på sitt National Client Identifier (NCI) för att kunna teckna aktier i Företrädesemissionen eller Utbyteserbjudandet. Observera att det är tecknarens juridiska status som avgör om en LEI-kod eller NCI-nummer behövs, samt att Hagberg & Aneborn kan vara förhindrad att utföra transaktionen åt personen i fråga om LEI-kod eller NCI-nummer (såsom tillämpligt) inte tillhandahålls. Juridiska personer som behöver skaffa en LEI-kod kan vända sig till någon av de leverantörer som finns på marknaden. Instruktioner för det globala LEI-systemet finns på gleif.org. För fysiska personer som har enbart svenskt medborgarskap består NCI-numret av beteckningen "SE" följt av personens personnummer. Om personen i fråga har flera medborgarskap eller något annat än svenskt medborgarskap kan NCI-numret vara någon annan typ av nummer. Den som avser teckna aktier i Företrädesemissionen eller Utbyteserbjudandet uppmanas att ansöka om registrering av en LEI-kod (juridiska personer) eller ta reda på sitt NCI-nummer (fysiska personer) i god tid för att äga rätt att delta i Företrädesemissionen och Utbyteserbjudandet och/eller kunna tilldelas nya aktier som tecknas utan stöd av teckningsrätter.

Övrig information

Styrelsen för Real Holding äger rätt att en eller flera gånger förlänga den tid under vilken anmälan om teckning/accept och betalning kan ske. En eventuell förlängning av

teckningstiden offentliggörs genom pressmeddelande senast den 20 april 2020. Styrelsen äger rätt att återkalla Utbyteserbjudandet i det fall en acceptgrad om minimum 85 procent ej uppnås. Styrelsen äger även rätt att återkalla Företrädesemissionen innan teckningstidens utgång i det fall Utbyteserbjudandet ej genomförs. En eventuell återkallelse av Företrädesemissionen kommer att offentliggöras genom pressmeddelande senast den 20 april 2020. Pressmeddelandet kommer att finnas tillgängligt på Bolagets hemsida www.realholding.se.

För det fall ett för stort belopp betalats in av en tecknare för emitterade aktier kommer Bolaget att ombesörja att överskjutande belopp återbetalas. Teckning av emitterade aktier och accept av Utbyteserbjudandet är oåterkallelig och tecknaren kan inte upphäva eller modifiera en teckning av emitterade aktier. Ofullständiga eller felaktigt ifyllda

anmälningssedlar kan komma att lämnas utan beaktande. Om teckningslikvid inbetalas för sent, är otillräcklig eller betalas på ett felaktigt sätt kan anmälan om teckning komma att lämnas utan beaktande eller teckning komma att ske med ett lägre belopp. Betalad likvid som inte ianspråktagits kommer i så fall att återbetalas.

Intresseanmälningar Utbyteserbjudandet

Det finns 100 034 aktier av serie PREF1 utgivna. Vid Prospektets avgivande hade icke bindande intresseanmälningar motsvarande cirka 85 063 stycken aktier av serie PREF1 lämnats till rekonstruktören motsvarande cirka 85 procent acceptgrad i Utbyteserbjudandet. För att fullfölja sin intresseanmälan ombeds även dessa formellt acceptera Utbyteserbjudandet genom ovan beskrivna förfarande om accept.

Teckningsförbindelser Företrädesemissionen

Nedanstående personer ("Tecknarna") har lämnat en teckningsförbindelse och gentemot Real Holding och varandra åtagit sig att teckna och genom kvittning av den reversfordran som uppstår genom förvärvet av aktierna i FORSFAST AB betala för nya aktier, till ett belopp om sammanlagt 32,4 MSEK. Tecknarnas åtaganden är inte säkerställda genom exempelvis bankgaranti eller pantsättning. För teckningsförbindelser utgår ingen ersättning.

Namn	Adress	Ingånget datum	Teckningsförbindelse, SEK
Kredrik Holding AB	Kvarnsjöstigen 2, 139 71 Stavsås	2020-02-17	16 359 829
Klenoden i Anviken AB	Anviken 210, 843 95 Gällö	2020-02-17	4 375 255
Håkan Isaksson Consulting AB	Väderkvarnsvägen 32, 134 41 Gustavsberg	2020-02-17	2 916 837
Bertil Linnell Förvaltning AB	Götgatan 107, 116 62 Stockholm	2020-02-17	4 375 255
Neoma Förvaltning AB	Senapsgränd 6, 182 45 Enebyberg	2020-02-17	4 375 255
Totalt			32 402 431

Bolagsstyrning

Styrelse

Enligt Real Holdings bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst tre (3) och högst nio (9) styrelseledamöter med lägst noll (0) och högst tre (3) styrelsesuppleanter. Styrelsen består för närvarande av fyra stämموvalda ledamöter, valda av årsstämman 2019 intill slutet av nästa årsstämma. Bolaget har ett registrerat revisionsbolag som revisor. Nedan följer en presentation av styrelseledamöter, ledande befattningshavare och revisor.

Bengt Engström, styrelseordförande sedan 2015

Född 1953.

Bengt Engström har erfarenhet av ledande befattningar i flera multinationella företag. Han har varit VD för Fujitsu Nordic, Duni AB och Whirlpool Europe. Engström tjänstgör för närvarande som styrelseledamot i följande offentligt noterade bolag: Bure Equity AB och Scanfil Oy.

Antal aktier: Bengt Engström äger privat och via bolag 135 250 A-aktier och 3 275 944 B-aktier

Oberoende i förhållande till Bolaget, dess ledning och i förhållande till Bolagets större aktieägare

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseordförande för Nordic Flanges Group AB (publ) och AB Östra Göinge Fastigheter nr 1. Styrelseledamot och VD för BEngström AB och BEngström Förvaltning AB. Styrelseledamot för Bure Equity AB, KTH Executive School AB, ScandiNova Systems AB och Scanfil OY.



Bengt Linden, styrelseledamot sedan 2014

Född 1956.

Bengt Linden tog examen i företagsekonomi från Stockholms Universitet och har bedrivit egen verksamhet som fastighetsmäklare sedan 1984. Sedan 1995 har Bengt dessutom bedrivit verksamhet med 15 anställda, som förvaltat egna fastigheter, en portfölj som för närvarande uppgår till cirka 50 000 kvadratmeter.

Antal aktier: Bengt Linden äger privat och via bolag 1 120 00 A-aktier och 26 719 755 B-aktier

Oberoende i förhållande till Bolaget och dess ledning, ej oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseordförande för Stockholm Yacht Center AB och Yacht Center Stockholm AB. Styrelseledamot och VD för Bengt Linden AB. Styrelseledamot för Kvarnkammaren AB, Linden and Linden Holding AB, Linden Marine AB, LES C. STOCKHOLM AB och Scapa Flow AB.



Michael Derk, styrelseledamot sedan 2019

Född 1963.

Michael Derk är gymnasieekonom och har bedrivit egen verksamhet inom fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling sedan 1989 med som mest cirka 500 000 kvm uthyrbar area i egen och extern förvaltning, Michael äger för närvarande via bolag ett fastighetsbestånd om cirka 40 000 kvm uthyrbar area.

Antal aktier: Michael Derk äger privat och via bolag 1 589 500 A-aktier och 20 775 573 B-aktier

Oberoende i förhållande till Bolaget och dess ledning,
ej oberoende i förhållande till Bolagets större
aktieägare

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseordförande och VD för Michael Derk AB. Styrelseordförande för FORSFAST AB och Hampus Derk AB. Styrelseledamot för Micde Förvaltning Aktiebolag, Kredrik Fastigheter Alvik AB, Kredrik Holding AB, Bastrumman Holding AB, Bastrumman 54 AB, Fastighets AB Färgviken, Forsheda 5:132 AB, Forsheda Hus AB och F Hus Fastighets AB. Vice VD för Fabrikate Diem FBD AB.



Fredrik Högbom, styrelseledamot sedan 2019

Född 1960.

Fredrik Högbom, född 1960, har officersutbildning från armén. Har arbetat som försäljnings- och marknadschef i KG Knutssonkoncernen. Driver eget bolag inom affärs- och fastighetsutveckling. Familjen äger och förvaltar egen skog på släktgården Brodegården utanför Östersund i Jämtland.

Antal aktier: Fredrik Högbom äger via bolag 6 713 333 B-aktier

Oberoende i förhållande till Bolaget, dess ledning och i
förhållande till Bolagets större aktieägare

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseledamot för FORSFAST AB och Klenoden i Anviken Aktiebolag.



Bolagsledning

Kent Söderberg, Verkställande direktör sedan 2019

Född 1971.

Kent Söderberg äger och driver Almlunda Fastigheter AB, Almlunda Invest AB samt tar konsultuppdrag inom ledning, strukturering och affärsutveckling av företag.

Antal aktier: 30 000 B-aktier



Övriga nuvarande befattningar: Styrelseordförande för Mälarplymen AB. Styrelseledamot och VD för Visit Mälardalen AB. Styrelseledamot för Real Nissaholmen Fastigheter AB, AB Ekerö Bostäder, Real Fastigheter AB, Real Fastigheter i Landskrona AB, Real Fastigheter i Torsås AB, Almlunda Fastigheter AB, Almlunda Invest AB, Real Fastigheter i Tranås AB, Real Fastigheter i Håbo AB, Real Samhällsfastigheter AB, Real Nya Bostäder i Karlskrona AB, Real Fastigheter i Karlskrona AB, Almlunda Property AB, Real Nya Bostäder i Skövde AB, Real Fastigheter Väst 1 AB och Real Fastigheter Väst 2 AB.

Övrig information om styrelsemedlemmar och ledande befattningshavare

Ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna i Real Holding har något familjeband med annan styrelseledamot eller ledande befattningshavare i Bolaget. Det förekommer inte några intressekonflikter mellan, å ena sidan, ovanstående styrelseledamöters eller ledande befattningshavares skyldigheter gentemot Bolaget och, å andra sidan, deras privata intressen och/eller andra förpliktelser. Bengt Engström var styrelseledamot Food Village Stockholm AB vars konkurs avslutades under 2018. I övrigt har ingen av styrelseledamöterna eller ledande befattningshavarna varit inblandad i någon konkurs, konkursförvaltning eller likvidation

(med undantag för frivillig likvidation) i egenskap av medlem av förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan eller ledande befattningshavare under de senaste fem åren. Vidare har, utöver vad som anges ovan, ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna (i) dömts i något bedrägerirelaterat mål (ii) varit inblandade i någon konkurs, konkursförvaltning eller likvidation i egenskap av styrelseledamot eller ledande befattningshavare (iii) av reglerings- eller tillsynsmyndigheter blivit bundna vid och/eller fått påföljder utfärdade för ett brott och ingen av dessa har av domstol förbjudits att vara medlem i en emittents förvaltnings-, lednings eller tillsynsorgan eller att utöva ledande eller övergripande funktioner hos en emittent under de senaste fem åren. Bolagets styrelseledamöter och ledande befattningshavare nås via Real Holdings adress, Box 5008, 102 41 Stockholm.

Ersättningar till styrelsen och ledande befattningshavare

Under räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2019 debiterades Real Holding följande ersättningar. FORSFAST AB har under perioden 2017-2019 konstant haft en person anställd. FORSFAST AB har under perioden 2017-2019 ej betalat ut några ersättningar till styrelseledamöter.

(KSEK)	Fakturerad ersättning via bolag	Arvode	Totalt
Bengt Engström, Styrelsens ordförande	95	200	295
Bengt Linden, Styrelseledamot	0	100	100
Kent Söderström, VD	1 175	0	1 175
Susanne Lundin, f.d. CFO	179	0	179
Anna Weiner Jiffer, f.d. styrelseledamot och VD	355	0	355
Lars Olof-Olsten, f.d. styrelseledamot och CFO	706	0	706
Fredrik Högbom, Styrelseledamot	0	67	67
Michael Derk, Styrelseledamot	1 120 ¹	67	1 186
Jan Egenäs, Styrelseledamot	0	25	25
Revisor	384	0	384
Totalt	4 013	458	4 472

Anställningens upphörande och avtal om ersättningar efter avslutat uppdrag

Den verkställande direktörens anställningsavtal innefattar en ömsesidig uppsägningstid om tre månader. Ingen ledande befattningshavare eller styrelseledamot i Bolaget eller FORSFAST AB har rätt till ersättning efter avslutat uppdrag. Bolaget, dess dotterbolag eller FORSFAST AB har inga avsatta eller upplupna belopp för pensioner eller liknande förmåner efter styrelseledamots eller ledande befattningshavares avträdande av tjänst eller uppdrag.

Finansiell information och nyckeltal

Nedanstående finansiella rapporter i sammandrag avseende helår är hämtade från Real Holdings räkenskaper för räkenskapsåren 2017–2019 har tillsammans med dess tillhörande

¹ Michael Derk är delägare i Forsheda Hus AB som utför teknisk förvaltning i Bolagets fastigheter varför Forsheda Hus ABs arvode redovisas hos Michael Derk.

revisionsberättelser införlivats genom hänvisning. Den historiska finansiella informationen för räkenskapsåren 2017–2018, är upprättad i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU på grundval av förordning (EG) nr 1606/2002 samt RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner samt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen som är intagen i årsredovisningarna för 2017 och 2018 har upprättats enligt anskaffningsvärdeметoden om inte något annat anges och är reviderade av Bolagets revisor.

Bokslutskommunikén för 2019 är upprättad i enlighet med IFRS och har ej granskats eller reviderats av Bolagets revisor. Det har inte skett några betydande förändringar av Bolagets finansiella ställning sedan den senaste räkenskapsperiodens utgång. Förutom vad som uttryckligen anges häri har ingen finansiell information i detta Prospekt reviderats eller granskats av Bolagets revisor.

Koncernens resultaträkning

MSEK	2019 ¹	2018	2017
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Hysesintäkter	44,4	40,3	34,5
Serviceintäkter	3,4	3,0	1,2
Förvaltnings- och övriga intäkter	0,0	1,1	10,7
Summa intäkter	47,8	44,4	46,4
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Fastighetskostnader	-16,8	-15,9	-15,9
Personalkostnader	-1,0	-1,8	-9,8
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-0,2	-0,2	-0,2
Övriga kostnader	-15,9	-12,0	-22,2
Summa kostnader	-33,9	-29,9	-48,1
Rörelseresultat	13,9	14,5	-1,7
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>			
Finansnetto	-29,1	-39,5	-50,4
Resultat efter finansiella poster	-15,2	-25,0	-52,1
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	5,3	-8,5	4,6
Resultat försålda/avskrivna fastigheter	-6,0	0,0	-51,1
Resultat före skatt	-15,9	-33,5	-98,6
Uppskjuten samt temporär skatt	-1,9	20,1	-1,0
Årets skattekostnad	0,0	-1,5	-0,1
Resultat	-17,8	-15,0	-99,7

¹ Ej reviderade uppgifter

Varav hänförligt till

Moderbolagets aktieägare	-17,8	-15,0	-99,7
Minoritetsintressen	0,0	0,0	0,0

Koncernens balansräkning

MSEK	2019-12-31¹	2018-12-31	2017-12-31
-------------	-------------------------------	-------------------	-------------------

Tillgångar

Tecknat ännu ej registrerat aktiekapital	0,0	0,0	48,3
--	-----	-----	------

Immateriella tillgångar

Övriga immateriella tillgångar	0,0	0,1	0,2
--------------------------------	-----	-----	-----

Summa immateriella tillgångar	0,0	0,1	0,2
--------------------------------------	------------	------------	------------

Materiella tillgångar

Förvaltningsfastigheter	420,1	443,8	275,5
-------------------------	-------	-------	-------

Inventarier, verktyg och installationer	0,0	0,3	0,3
---	-----	-----	-----

Pågående nybyggnationer	0,0	0,0	1,3
-------------------------	-----	-----	-----

Summa materiella tillgångar	420,1	444,0	277,1
------------------------------------	--------------	--------------	--------------

Finansiella anläggningstillgångar

Förskott för förvaltningsfastigheter	0,0	0,0	17,0
--------------------------------------	-----	-----	------

Uppskjuten skattefordran	36,3	35,9	17,1
--------------------------	------	------	------

Summa finansiella anläggningstillgångar	36,3	35,9	34,1
--	-------------	-------------	-------------

Omsättningstillgångar

Övriga kortfristiga fordringar samt förutbetalda kostnader och

upplupna intäkter	11,0	12,2	22,0
-------------------	------	------	------

Kassa och bank	8,1	4,8	7,9
----------------	-----	-----	-----

Summa omsättningstillgångar	19,1	17,0	29,9
------------------------------------	-------------	-------------	-------------

Summa tillgångar	475,5	497,1	389,6
-------------------------	--------------	--------------	--------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital	52,7	70,4	63,7
--------------	------	------	------

Summa eget kapital	52,7	70,4	63,7
---------------------------	-------------	-------------	-------------

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld	11,3	10,4	11,9
------------------------	------	------	------

Summa avsättningar	11,3	10,4	11,9
---------------------------	-------------	-------------	-------------

¹ Ej reviderade uppgifter

Långfristiga skulder

Lån från kreditinstitut	101,8	109,7	21,2
Övriga räntebärande skulder	15,0	15,0	0,0
Summa långfristiga skulder	116,8	124,7	21,2

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av lån från kreditinstitut	87,8	84,7	64,1
Leverantörsskulder	8,9	5,1	17,7
Räntebärande skulder	153,4	172,8	139,1
Övriga kortfristiga skulder	5,3	5,6	55,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	39,3	23,4	16,8
Summa kortfristiga skulder	294,7	291,6	292,8

Summa skulder	422,8	426,7	325,9
----------------------	--------------	--------------	--------------

Summa eget kapital och skulder	475,5	497,1	389,6
---------------------------------------	--------------	--------------	--------------

Koncernens kassaflödesanalys

MSEK	2019¹	2018	2017
-------------	-------------------------	-------------	-------------

Resultat efter finansiella poster	-15,2	-25,0	-52,1
Justering för ej kassaflödespåverkande poster	-0,2	16,1	-1,1
Betald skatt	1,4	1,6	1,4

Kassflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-14,0	-7,3	-51,8
--	--------------	-------------	--------------

Förändring av kortfristiga fordringar	1,0	9,8	-48,4
Förändring av kortfristiga skulder	1,0	-1,2	-24,9

Förändring av rörelsekapitalet	2,0	8,6	-73,3
--------------------------------	------------	------------	--------------

Kassaflöde från löpande verksamheten	-12,0	1,3	-125,1
---	--------------	------------	---------------

Investeringsverksamheten

Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	0,0	0,0	-50,8
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	23,0	-175,5	185,2
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	0,0	17,0	-14,0

Kassaflöde från investeringsverksamheten	23,0	-158,5	120,4
--	-------------	---------------	--------------

Finansieringsverksamheten

¹ Ej reviderade uppgifter

Återbetalda aktieägartillskott	0,0	-1,4	0,0
Nyemission	0,0	6,9	56,0
Amorterade lån	-7,7	-48,9	-139,7
Upptagna lån	0,0	197,5	93,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-7,7	154,1	9,7
Summa kassaflöde	3,3	-3,1	5,0
Ingående kassa	4,8	7,9	2,9
Utgående kassa	8,1	4,8	7,9

Bolaget anser att nedanstående nyckeltal i vid utbredning används av aktieanalytiker, investerare, och andra intressenter som tilläggande mått på utvecklingen av Bolagets finansiella ställning. Bolaget redovisar vissa finansiella nyckeltal som inte är definierade enligt IFRS. Real Holding bedömer att dessa alternativa nyckeltal ger värdefull information för Bolagets investerare samt ledning då de möjliggör en bättre utvärdering av Bolagets ekonomiska trender. Real Holdings nyckeltal som inte beräknas enligt IFRS har vissa begränsningar som verktyg för analys, då de ej nödvändigtvis är jämförbara med liknande mått som är presenterade av ett annat bolag. Nyckeltalen bör därför endast betraktas som ett komplement till Bolagets finansiella information som upprättats enligt IFRS.

Koncernens nyckeltal

Nyckeltal som beräknas enligt IFRS. Nyckeltal för helår 2017 och 2018 är reviderade men nyckeltal för helår 2019 är inte reviderade.

	2019	2018	2017
Aktierelaterade nyckeltal			
Antal aktier vid periodens slut	238 706 867	238 706 867	15 966 502
Viktat genomsnittligt antal aktier under perioden	238 706 867	199 555 154	15 038 181
Resultat per aktie, SEK	-0,07	-0,06	-6,24
Resultat per genomsnittligt antal aktier, SEK	-0,07	-0,07	-6,63
Eget kapital per aktie, SEK	0,22	0,29	0,29

Nyckeltal som inte beräknas enligt IFRS. Nyckeltalen nedan är inte reviderade.

Fastighetsrelaterade nyckeltal (tillträdde fastigheter)	2019	2018	2017
Hysesvärde helår, SEK/kvm	521	540	487
Hysesintäkter helår, SEK/kvm	455	441	414
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	87%	82%	85%
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	420,1	443,8	275,5
Uthyrningsbar yta, kvm	99 438	97 979	61 572
Antal förvaltningsfastigheter, st	11	12	11
Implicit direktavkastning fastigheter, %	8,1%	7,8%	6,9%

Finansiella nyckeltal			
Soliditet, %	11,1%	13,9%	16,4%
Räntetäckningsgrad, ggr	0,5	0,4	neg
Skuldsättningsgrad, ggr	6,8	5,5	3,5
Belåningsgrad på fastighetsnivå, %	85,2%	86,1%	81,4%
EPRA NAV per aktie, SEK	0,27	0,33	4,73

Definitioner

Aktierelaterade nyckeltal	Definition	Motivering för användande av finansiella nyckeltal som inte är definierade enligt IFRS
Antal aktier vid periodens slut	Antalet utestående aktier vid periodens utgång	
Viktat genomsnittligt antal aktier under perioden	Antal utestående aktier vid årets början, justerat med antal aktier som emitterats under perioden viktat med antal dagar som aktierna varit utestående i förhållande till totalt antal dagar under perioden	
Resultat per aktie, SEK	Resultatet dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång	
Resultat per genomsnittligt antal aktier, SEK	Resultatet dividerat med genomsnittligt antal aktier under räkenskapsåret	
Eget kapital per aktie, SEK	Eget kapital dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång	
Fastighetsrelaterade nyckeltal (endast tillträdde fastigheter)		
Hyresvärde helår, SEK/kvm	Helårsjusterade kontrakterade hyror samt bedömd vakanshyra.	Hyresvärde indikerar hur stor hyresintäkt fastighetsbeståndet genererar per kvadratmeter om hela beståndet är uthyrt.
Hyresintäkter helår, SEK/kvm	Helårsjusterade kontrakterade hyror, ej medräknat vakanshyra	Hyresintäkter anger de faktiska intäkterna per kvadratmeter vid kontrakterat uthyrt bestånd.
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterade hyror dividerat med hyresvärdet.	Ekonomisk uthyrningsgrad syftar till att underlätta bedömningen av hyresintäkter i förhållande till det totala värdet på möjlig outhyrd yta.
Marknadsvärde, MSEK	Marknadsvärdet för tillträdde fastigheter baserat på externa värderingsrapporter från ackrediterade värderingsinstitut. Marknadsvärdet för den tomtmark som innehåller kommande byggrätter inkluderas i posten, samt	Anges i syfte att belysa det mest sannolika priset vid en tänkt försäljning av värderingsobjektet på en fri och öppen fastighetsmarknad.

	att värdet av byggrätterna också redovisas separat.	
Uthyrningsbar yta, kvm	Summering av samtliga uthyrningsbara ytor i tillträtt bestånd	Anges för att belysa storleken på fastighetsbeståndet.
Implicit direktavkastning fastigheter, %	Driftnetto på rullande helårsbasis dividerat med börsvärde plus totala skulder exkl. uppskjuten skatteskuld minus totala tillgångar exkl. förvaltningsfastigheter	Anges för att belysa vilken intjäningsförmåga som fastigheterna genererar i förhållande till hur de värderas jämfört med börskurs
Finansiella nyckeltal		
Soliditet, %	Eget kapital dividerat med balansomslutningen	Soliditeten indikerar hur mycket skuld ett företag använder för att finansiera sina tillgångar i förhållande till det egna kapitalet.
Räntetäckningsgrad, ggr	Rörelseresultat dividerat med finansnetto	Räntetäckningsgrad anger vilken förmåga företaget har att täcka sina räntekostnader.
Skuldsättningsgrad, ggr	Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.	Skuldsättningsgrad är ett mått på kapitalstyrka och används för att se relationen mellan skulder och eget kapital.
Belåningsgrad på fastighetsnivå, %	Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas verkliga värde	Belåningsgraden indikerar hur mycket skuld ett företag använder för att finansiera sina fastigheter i förhållande till dess verkliga värde
EPRA NAV per aktie, SEK	Redovisat eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av uppskjuten skatteskuld dividerat med antalet aktier.	EPRA NAV per aktie används för att belysa det långsiktiga substansvärdet och är ett alternativt sätt att räkna värdet på eget kapital per stamaktie.

Avstämning av nyckeltal

Alternativa nyckeltal avser finansiella mått som används av Bolagets ledning och investerare för att utvärdera Bolagets resultat och finansiella ställning som inte direkt kan utläsas ur de finansiella rapporterna. Dessa finansiella mått är avsedda att underlätta analysen av Bolagets utveckling. De alternativa nyckeltalen ska inte betraktas som substitut utan snarare som komplement till den finansiella rapporteringen som upprättats i enlighet med IFRS. De finansiella mått som redovisas i denna rapport kan skilja sig från liknande mått som används av andra bolag. Nedan nyckeltal är inte beräknade enligt IFRS men tillhandhålls ändå eftersom Bolaget anser att dessa är viktiga i samband med investerares bedömning av Bolaget. För definitioner av nyckeltalen samt deras syfte, se avsnittet ”Definitioner av nyckeltal” ovan.

Hyresvärde helår, SEK/kvm	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Helårsjusterade kontrakterade hyror, inklusive bedömd vakanshyra, MSEK	51,8	52,9	30,0
Uthyrningsbar yta	99 438	97 979	61 572
Hyresvärde helår, SEK/kvm	521	540	487

Hysesintäkt helår, SEK/kvm	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Helårsjusterade kontrakterade hyror, ej medräknat bedömd vakanshyra, MSEK	45,2	43,2	25,5
Uthyrningsbar yta	99 438	97 979	61 572
Hysesintäkt helår, SEK/kvm	455	441	414

Ekonomisk uthyrningsgrad, %	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Hysesintäkt helår, SEK/kvm	455	441	414
Hysesvärde helår, SEK/kvm	521	540	487
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	87,3	81,7	85,0

Räntetäckningsgrad, ggr	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Rörelseresultat, MSEK	15,8	13,9	-1,7
Finansnetto, MSEK	-29,1	-39,6	-50,4
Räntetäckningsgrad, ggr	0,5	0,4	0,0

Skuldsättningsgrad, ggr	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Räntebärande skulder, MSEK	358,0	224,3	305,5
Eget kapital, MSEK	52,7	63,7	117,6
Skuldsättningsgrad, ggr	6,79	3,52	2,60

Soliditet, %	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital, MSEK	52,7	69,1	63,7
Summa tillgångar, MSEK	475,5	497,7	389,6
Soliditet, %	11,1	13,9	16,4

Implicit direktavkastning fastigheter, %	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Driftnetto på rullande helårsbasis, MSEK	29,3	30,1	14,1
Börsvärde, MSEK	8,1	22,4	5,3
Totala skulder exkl. uppskjuten skatteskuld, MSEK	411,5	418,4	314,0
Totala tillgångar exkl. förvaltningsfastigheter, MSEK	55,4	54,1	114,1
Implicit direktavkastning fastigheter, %	8,0%	7,8	6,9

EPRA NAV per aktie, SEK	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital, MSEK	52,7	69,1	63,7
Uppskjuten skatteskuld, MSEK	11,3	10,4	11,9
Antal aktier vid periodens slut	238 706 867	238 706 867	15 966 502
EPRA NAV per aktie, SEK	0,27	0,33	4,73

FORSFAST AB

Nedanstående finansiella rapporter i sammandrag avseende helår är hämtade från koncernen FORSFAST ABs räkenskaper för räkenskapsåren 2017–2019 har tillsammans med dess tillhörande revisionsberättelser införlivats genom hänvisning. Den historiska finansiella informationen för räkenskapsåren 2017–2018, är upprättad i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag samt årsredovisningslagen.

Bokslutskommunikén för 2019 är upprättad i enlighet med BFNAR 2016:10 och har ej granskats eller reviderats av Bolagets revisor. Det har inte skett några betydande förändringar av Bolagets finansiella ställning sedan den senaste räkenskapsperiodens utgång. Förutom vad som uttryckligen anges häri har ingen finansiell information i detta Prospekt reviderats eller granskats av Bolagets revisor.

Koncernen FORSFAST ABs resultaträkning

MSEK	2019 ¹	2018	2017
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Hysesintäkter	25,7	24,1	21,4
Serviceintäkter	0,0	0,0	0,0
Förvaltnings- och övriga intäkter	1,1	0,0	2,6
Summa intäkter	26,8	24,1	24,0
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Fastighetskostnader	-15,0	-15,6	-14,3
Personalkostnader	-0,7	-0,7	-0,6
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1,1	-1,2	-1,0
Övriga kostnader	-3,3	-2,9	-2,9
Summa kostnader	-20,1	-20,4	-18,8
Rörelseresultat	6,7	3,7	5,2
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>			
Finansnetto	-1,8	-1,7	-3,2
Resultat efter finansiella poster	4,9	2,0	2,0
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	0,0	0,0	0,0
Resultat försålda/avskrivna fastigheter	0,0	0,0	0,0
Bokslutsdispositioner	0,0	-0,2	-0,7
Resultat före skatt	4,9	1,8	1,3

¹ Ej reviderade uppgifter

Uppskjuten samt temporär skatt	0,0	0,0	0,0
Årets skattekostnad	0,0	-0,2	-0,5
Resultat	4,9	1,6	0,8
Varav hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare	4,9	1,6	0,0
Minoritetsintressen	0,0	0,0	0,0

Koncernen FORSFAST ABs balansräkning

MSEK	2019-12-31¹	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Tecknat ännu ej registrerat aktiekapital	0,0	0,0	0,0
Immateriella tillgångar			
Övriga immateriella tillgångar	0,0	0,0	0,0
Summa immateriella tillgångar	0,0	0,0	0,0
Materiella tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	61,1	61,7	50,4
Inventarier, verktyg och installationer	0,4	0,6	0,3
Pågående nybyggnationer	5,2	2,9	0,1
Summa materiella tillgångar	66,7	65,2	50,8
Finansiella anläggningstillgångar			
Förskott för förvaltningsfastigheter	0,0	0,0	0,0
Aktier i dotterbolag	0,0	0,0	0,0
Fordran dotterbolag	0,0	0,0	0,0
Andra långfristiga värdepappersinnehav och andra långfristiga fordringar	2,6	2,6	3,0
Uppskjuten skattefordran	0,0	0,0	0,0
Summa finansiella anläggningstillgångar	2,6	2,6	3,0
Summa anläggningstillgångar	69,3	67,8	53,8
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	6,2	5,8	3,0
Övriga kortfristiga fordringar samt förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2,0	2,1	3,0
Kassa och bank	2,1	0,0	0,7

¹ Ej reviderade uppgifter

Summa omsättningstillgångar	10,3	7,9	6,7
Summa tillgångar	79,6	75,7	60,5
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11,3	6,4	4,9
Summa eget kapital	11,3	6,4	4,9
Avsättningar			
Periodiseringsfond	1,8	1,8	1,5
Uppskjuten skatteskuld	0,0	0,0	0,0
Summa avsättningar	1,8	1,8	1,5
Långfristiga skulder			
Lån från kreditinstitut	12,6	11,8	11,8
Övriga räntebärande skulder	0,0	0,0	0,0
Summa långfristiga skulder	12,6	11,8	11,8
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	0,0	1,7	0,0
Kortfristig del av lån från kreditinstitut	0,0	0,0	0,0
Leverantörsskulder	3,6	2,9	3,3
Räntebärande skulder	44,3	44,7	33,2
Övriga kortfristiga skulder	1,3	1,2	1,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4,7	5,2	4,7
Summa kortfristiga skulder	53,9	55,7	42,3
Summa skulder	68,3	69,3	55,6
Summa eget kapital och skulder	79,6	75,7	60,5

Koncernen FORSFAST ABs kassaflödesanalys

MSEK	2019¹	2018²	2017³
Resultat efter finansiella poster	4,9	2,0	2,0
Justering för ej kassaflödespåverkande poster	1,1	1,3	2,5
Betald skatt	0,0	-0,2	-0,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	6,0	3,1	3,9

¹ Ej reviderade uppgifter

² Ej reviderade uppgifter

³ Ej reviderade uppgifter

Förändring av kortfristiga fordringar	-0,3	-1,9	0,9
Förändring av kortfristiga skulder	-0,1	11,6	3,6
Förändring av rörelsekapitalet	-0,4	9,7	4,5
Kassaflöde från löpande verksamheten	5,6	12,8	8,4
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	0,0	0,0	0,0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-2,6	-15,6	-3,8
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	0,0	0,4	-2,8
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2,6	-15,2	-6,6
Finansieringsverksamheten			
Återbetalda aktieägartillskott	0,0	0,0	0,0
Nyemission	0,0	0,0	0,0
Amorterade lån	0,0	0,0	0,0
Upptagna lån	0,8	0,0	1,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0,8	0,0	1,0
Summa kassaflöde	3,8	-2,4	2,8
Ingående kassa	-1,7	0,7	-2,1
Utgående kassa	2,1	-1,7	0,7
Kassaflöde under året	3,8	-2,4	2,8

Uttalanden med avvikande mening i revisionsberättelse och revisors granskningsrapport

Nedanstående särskilda upplysning ingick i årsredovisningen för 2018. I övrigt förekommer inga upplysningar eller anmärkningar i revisionsberättelsen avseende den historiska finansiella informationen för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisning 2018: Särskild upplysning
”Väsentlig osäkerhetsfaktor avseende antagandet om fortsatt drift.

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på förvaltningsberättelsen framför allt sidan 12 och 19 i årsredovisningen, av vilka framgår att bolaget befinner sig i en mycket ansträngd finansiell situation och har ett uttalat behov av ytterligare finansiering för att säkerställa sin förmåga till fortsatt drift och att bolaget per 27 mars 2019 ansökt om

företagsrekonstruktion vid Stockholms tingsrätt.

Bolaget behöver tillföras rörelsekapital den närmaste tolv månaders perioden för att kunna fortsätta den planerade verksamheten.

Erhållandet av ytterligare rörelsekapital är en förutsättning för att säkerställa koncernens likviditet och därmed trygga fortsatt drift för 2019. Rekonstruktionen är ännu inte slutförd och finansiering är per datum för årsredovisningens utgivande inte säkrad.

Koncernen redovisar uppskjuten skattefordran om 35,9 mkr, vilken hänförs till underskottsavdrag, se not 16.

Värdering av underskottsavdragen baseras på ledningens antaganden om framtida utnyttjande i förhållande till förväntad utveckling av fastighetsbeståndet och bolagets ekonomiska utveckling i övrigt. I en situation där koncernens fortsatta drift inte längre kan förutsättas föreligger väsentlig risk för nedskrivningsbehov av posten.”

Utdelning och utdelningspolicy

Enligt Real Holdings utdelningspolicy ska styrelsen årligen pröva möjligheten till vinstutdelning. I övervägandet om framtida utdelning kommer styrelsen att beakta flera faktorer, bland annat Real Holdings verksamhet, rörelseresultat och finansiella ställning, aktuellt och förväntat likviditetsbehov, expansionsplaner, avtalsmässiga begränsningar och andra faktorer.

Styrelsen förutser inte att någon utdelning kommer att beslutas avseende räkenskapsåren 2019, 2020 och 2021. Enligt Real Holdings utdelningspolicy ska styrelsen årligen pröva möjligheten till vinstutdelning. I övervägandet om framtida utdelning kommer styrelsen att beakta flera faktorer, bland annat Real Holdings verksamhet, rörelseresultat och finansiella ställning, aktuellt och förväntat likviditetsbehov, expansionsplaner,

avtalsmässiga begränsningar och andra faktorer.

Preferensaktier av serie PREF1 har enligt bolagsordningen företrädesrätt framför stamaktierna till en årlig utdelning om 20,0 SEK per år med kvartalsvis utbetalning om 5,0 SEK per preferensaktie, motsvarande ett belopp om cirka 2 MSEK per år, då det finns 100 034 aktier av serie PREF1 utgivna. Preferensaktier av serie PREF2 har enligt bolagsordningen företrädesrätt framför stamaktierna till en årlig utdelning om 10 SEK per år med kvartalsvis utbetalning om 2,50 SEK per preferensaktie. Bolaget har inte emitterat några preferensaktier av serie PREF2. För det fall utdelning på preferensaktier inte sker, reserveras utebliven utdelning som en skuld i Bolagets balansräkning efter att årsstämman beslutat om disposition av årets resultat. Utebliven utdelning på preferensaktierna skuldför och löper med en årlig ränta om 12 procent för PREF1 och med 5 procent för PREF2. Vid nästa utdelningstillfälle kommer hela det upplupna ej utbetalda utdelningen att delas ut till preferensaktieinnehavarna på avstämningsdagen. Upplupen skuld för utebliven preferensaktieutdelning uppgår vid utgången av 2019 till ca 9,3 MSEK inklusive ränta.

Eventuell utdelning beslutas av bolagsstämman efter förslag från styrelsen. Rätt till utdelning tillfaller den som vid av bolagsstämman fastställd avstämningsdag är registrerad i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken. Bolagets samtliga aktier berättigar till utdelning. Bolagets preferensaktier har dock, enligt Bolagets bolagsordning, företrädesrätt till utdelning om bolagsstämman beslutar om utdelning. Real Holding har inte beslutat om någon utdelning för perioden som omfattas av den historiska finansiella informationen.

FORSFAST AB har ingen utdelningspolicy och har under perioden 2017-2019 ej betalat ut någon utdelning.

Betydande förändring av finansiell ställning efter den 31 december 2019

Det har inte inträffat några betydande förändringar avseende Real Holdings eller FORSFAST ABs finansiella ställning efter den 31 december 2019 fram till dagen för Prospektet.

Proformaredovisning

Syftet med proformaredovisning

Bolaget har ingått avtal om ett apportförvärv. Transaktionen genomförs i syfte att förbättra Bolagets kapitalstruktur varpå den resulterar i en betydande förändring av Bolagets resultat- och balansräkning.

Proformaredovisningen har endast ett illustrerande syfte och redovisar den hypotetiska påverkan som transaktionen skulle ha haft på Bolagets konsoliderade resultaträkning för helåret 2019 och den konsoliderade balansräkningen per den 31 december 2019, om transaktionen hade fullbordats den 1 januari 2019. Proformaredovisningen visar inte heller verksamhetens resultat eller finansiella ställning vid en framtida tidpunkt. Information om proformaredovisningen har granskats av Bolagets revisorer, se avsnittet "Revisorsrapport avseende proformaredovisning". Aktieägare som detta prospekt riktar sig till ska kunna bilda sig en så god uppfattning som möjligt av hur Bolagets koncernresultat- och balansräkning kommer att se ut vid genomförande av transaktionen. Detta som underlag för beslut om de ska delta i Företrädesemissionen och/eller Utbyteserbjudandet riktat till innehavare av aktier serie PREF1 eller inte. Grunder för proformaredovisningen Proformaredovisningen per den 31 december 2019, inklusive tillhörande noter, har sin utgångspunkt i Real Holdings och FORSFAST

ABs oreviderade resultat- och balansräkningar per den 31 december 2019, vilka är hämtade från Bolagets internt upprättade finansiella rapporter. Källor till siffrorna i samtliga kolumner är det redovisningsunderlag som kommit Bolaget tillhanda inklusive de avtal som ingåtts av Bolaget.

Redovisningsprinciper

Bolaget tillämpar årsredovisningslagen och IFRS i sin redovisning, liksom i denna proformaredovisning. Apportobjektet FORSFAST AB tillämpar årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) i sin redovisning, vilket avspeglas i kolumn "FORSFAST AB" som är upprättad per den 31 december 2019 och som hämtats från apportobjektets egen redovisning som ej granskats av Bolagets revisorer. I kolumnen "IFRS-justeringar" visas de anpassningar till IFRS som hade skett om Bolagets principer om IFRS hade tillämpats per den 31 december 2019.

Proformajusteringar

Proformajusteringarna beskrivs utförligt nedan samt i noterna till proformaredovisningen. De justeringar som redovisas i proformaredovisningen bedöms vara bestående om inget annat anges.

Apportemission FORSTFAST AB

Avser det apportförvärv av FORSFAST AB med två fastigheter i Värnamo som avtalats.

Resultaträkning proforma

Jan-Dec

2019MSEK

	Jan- Dec 2019 ¹	Forsfast AB ²	IFRS- justeringar	Proforma- justeringar ³	Proforma ⁴
Rörelsens intäkter					
Hysesintäkter	44,4	25,7	0,0	0,0	70,1
Serviceintäkter	3,4	0,0	0,0	0,0	3,4
Förvaltnings- och övriga intäkter	0,0	1,1	0,0	0,0	1,1
Summa intäkter	47,8	26,8	0,0	0,0	74,6
Rörelsens kostnader					
Fastighetskostnader	-16,8	-15,0	0,0	0,0	-31,8
Personalkostnader	-1,0	-0,7	0,0	0,0	-1,7
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-0,2	-1,1	0,0	0,0	-1,3
Övriga kostnader	-15,9	-3,3	0,0	0,0	-19,2
Summa kostnader	-33,9	-20,1	0,0	0,0	-54,0
Rörelseresultat	13,9	6,7	0,0	0,0	20,6
Finansiella intäkter och kostnader					
Finansnetto	-29,1	-1,8	0,0	-2,8	-33,7
Resultat efter finansiella poster	-15,2	4,9	0,0	-2,8	-13,1
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	5,3	0,0	0,0	0,0	5,3
Resultat försälda/avskrivna fastigheter	-6,0	0,0	0,0	0,0	-6,0
Resultat före skatt	-15,9	4,9	0,0	-2,8	-13,8
Uppskjuten samt temporär skatt	-1,9	0,0	0,0	0,0	-1,9
Årets skattekostnad	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Resultat	-17,8	4,9	0,0	-2,8	-15,7

¹ Kolumnen är hämtad från Bolagets oreviderade bokslutskommuniké 2019.

² Kolumnen är hämtad från FORSFAST ABs oreviderade redovisning per den 31 december 2019.

³ Kolumnen avser proformajusteringar avseende apportförvärvet FORSFAST AB ovan och har justerats med hänsyn till ökade räntekostnader 2,8 MSEK.

⁴ Kolumnen syftar till att ge en bild av hur Bolagets koncernresultaträkning hade sett ut om transaktionen hade genomförts per den 1 januari 2019.

Balansräkning proforma

31 december 2019

MSEK	2019-12-31 ¹	FORSFAST AB ²	IFRS-justeringar ³	Proforma-justeringar ⁴	Proforma ⁵
Tillgångar					
Anläggnings-tillgångar					
Förvaltnings-fastigheter	420,1	61,1	85,9		567,1
Övriga anläggnings-tillgångar	36,3	8,2			44,5
Summa anläggnings-tillgångar	456,4	69,3	85,9	0,0	611,6
Omsättnings-tillgångar					
Övriga omsättnings-tillgångar	11,0	8,2			19,2
Kassa och bank	8,1	2,1			10,2
Summa omsättnings-tillgångar	19,1	10,3	0,0	0,0	29,4
Summa tillgångar	475,5	79,6	85,9	0,0	641,0
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	52,7	11,3		38,7	102,7
Avsättningar	11,3	1,8			13,1
Långfristiga skulder					
Lån från kreditinstitut	101,8	12,6		-2,8	111,6
Övriga låne-skulder	15,0			50,0	65,0
Summa långfristiga skulder	116,8	12,6	0,0	47,2	176,6
Kortfristiga skulder					
Kortfristiga låneskulder	241,2	44,3			285,5
Övriga kortfristiga skulder	53,5	9,6			63,1
Summa kortfristiga skulder	294,7	53,9	0,0	0,0	348,6
Summa Eget kapital och skulder	475,5	79,6	0,0	85,9	641,0

¹ Kolumnen är hämtad från Bolagets oreviderade bokslutskommuniké 2019.

² Kolumnen är hämtad från FORSFAST ABs oreviderade redovisning per den 31 december 2019.

³ Kolumnen avser justeringar av redovisningsprinciper avseende apportförvärvet av FORSFAST AB ovan och har justerats med hänsyn till skillnaden mellan det överenskomna fastighetsvärdet och fastigheternas bokförda värde om 147 MSEK respektive 61,1 MSEK.

⁴ Kolumnen avser proformajusteringar avseende apportförvärvet FORSFAST AB ovan och har justerats med hänsyn till apportemission om 38,7 MSEK, utställande av reversfordringar om 50 MSEK samt amortering av lån om 2,8 MSEK.

⁵ Kolumnen syftar till att ge en bild av hur Bolagets koncernbalansräkning hade sett ut om transaktionen hade genomförts per den 31 december 2019.

Revisors rapport avseende proformaredovisning

Till styrelsen för Real Holding i Sverige AB (publ), org.nr är 556865-1680

Vi har utfört en revision av den proformaredovisning som framgår på sidorna 72–74 i Real Holding i Sverige AB:s (publ) prospekt daterat den 12 mars 2020.

Ändamålet med proformaredovisningen är att ge en bild av hur koncernens resultat för tolv månadersperioden för 2019 skulle ha sett ut om förvärv av fastighetsbolaget FORSFAST AB hade slutförts per den 1 januari 2019. Därtill presenteras en balansräkning per den 31 december 2019 som har till syfte att visa hur koncernens ekonomiska ställning skulle ha sett ut om beskrivna transaktion enligt ovan hade skett per den 1 januari 2019.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsens ansvar att upprätta en proformaredovisning i enlighet med kraven i prospektförordningen (EU) 2017/1129.

Revisorns ansvar

Det är vårt ansvar att lämna ett uttalande enligt bilaga 20 avsnitt 3 i Kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/980. Vi har ingen skyldighet att lämna något annat uttalande om proformaredovisningen eller någon av dess beståndsdelar. Vi tar inte något ansvar för sådan finansiell information som använts i sammanställningen av proformaredovisningen utöver det ansvar som vi har för de revisorsrapporter avseende historisk finansiell information som vi lämnat tidigare.

Utfört arbete

Vi har utfört vårt arbete i enlighet med FARs rekommendation RevR 5 Granskning av finansiell information i prospekt. Det innebär att vi följer FARs etiska regler och har planerat och genomfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra oss om att de finansiella rapporterna inte innehåller några väsentliga felaktigheter. Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Vi är oberoende i förhållande till Real Holding i Sverige AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vårt arbete, vilket inte innefattade en oberoende granskning av underliggande finansiell information, har huvudsakligen bestått i att jämföra den icke justerade finansiella informationen med källdokumentation, bedöma underlag till proformajusteringarna och diskutera proformaredovisningen med företagsledningen.

Vi har planerat och utfört vårt arbete för att få den information och de förklaringar vi bedömt nödvändiga för att med rimlig säkerhet försäkra oss om att proformaredovisningen har sammanställts enligt de grunder som anges på sida 72 och att dessa grunder överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Uttalande

Enligt vår bedömning har proformaredovisningen sammanställts på ett korrekt sätt enligt de grunder som anges på sidan 72 och dessa grunder överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Stockholm den 12 mars 2020

Allians Revision & Redovisning AB

Johan Kaijser

Auktoriserad revisor

Information om aktieägare och legal information

Allmän information om aktierna i Real Holding

Enligt den nu gällande bolagsordningen ska aktiekapitalet vara lägst 10 000 000, 00 SEK och högst 40 000 000,00 SEK, fördelat på lägst 1 000 000 000 och högst 4 000 000 000 aktier. Per den 31 december 2019 och före Företrädesemissionen uppgår aktiekapitalet i Bolaget till 27 451 289,705 SEK och fördelas på 2 387 068,67 aktier. Aktiekapitalet i Bolaget uppgick även per den 31 december 2018 till 27 451 289,705 SEK. Varje aktie har ett kvotvärde om 0,01 SEK. Samtliga aktier är fullt inbetalda. Aktierna är denominerade i SEK och har emitterats i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen (2005:551). Enligt rådande bolagsordning kan fyra aktieslag, A-aktier med tio röster per aktie, B-aktier med tre röster per aktie samt preferensaktier PREF1 och PREF2 med en röst per aktie, utges.

Aktieägaravtal

Såvitt Real Holdings styrelse känner till finns det inga aktieägaravtal mellan Bolagets aktieägare som syftar till gemensamt inflytande över Bolaget. Real Holdings styrelse känner inte heller till några ytterligare överenskommelser eller motsvarande som kan komma att leda till att kontrollen över Bolaget förändras. Real Holding har inte vidtagit några särskilda åtgärder i syfte att garantera att kontrollen över Bolaget inte missbrukas. De regler till skydd för minoritetsaktieägare som finns i aktiebolagslagen (2005:551) utgör dock ett skydd mot en majoritetsägars eventuella missbruk av kontroll över ett bolag.

Teckningsoptioner, konvertibler m.m.

Det finns inga utestående teckningsoptioner, konvertibler eller andra aktierelaterade instrument utgivna av Real Holding.

Ägarstruktur

Bolagets större aktieägare per datum för Prospektets avgivande framgår av ägarförteckningen nedan. Bolaget har en ägarkrets bestående av cirka 900 aktieägare. Såvitt Real Holdings styrelse känner till existerar inga aktieägaravtal eller motsvarande avtal som kan komma att leda till att kontrollen över Bolaget förändras.

Namn	A-aktier	B-aktier	Preferensaktier	Andel kapital	Andel röster
Bengt Linden, privat och bolag	1 120 000	26 719 755	0	11,66%	12,34%
Gremio Fastigheter AB	1 410 000	25 641 104	0	11,33%	12,29%
Michael Derk, privat och bolag	589 500	20 775 573	0	8,95%	9,21%

Väsentliga avtal

Inledning

Nedan följer en sammanfattning av väsentliga avtal som Bolaget har ingått under en period av ett år omedelbart före dagen för

offentliggörandet av detta Prospekt (med undantag för avtal som har ingåtts inom ramen för den löpande affärsverksamheten). Det finns inga väsentliga avtal som FORSFAST AB har ingått under en period av två år omedelbart före dagen för offentliggörandet

av detta Prospekt (med undantag för avtal som har ingåtts inom ramen för den löpande affärsverksamheten).

Förvärv och avyttringar

Bolaget tecknade i februari 2020 avtal med Kredrik Holding AB (ägt av Michael Derk, styrelseledamot), Klenoden i Anviken AB (ägt av Fredrik Högbom, styrelseledamot), Håkan Isaksson Consulting AB, Bertil Linnell Förvaltnings AB och Neoma Förvaltning AB avseende förvärv av aktierna i FORSFAST AB som äger fastigheterna Forsheda 5:109 och 5:132 i Värnamo. Köpeskillingen för aktierna ska motsvara summan av (i) bolagens eget kapital per tillträdesdagen och (ii) ett belopp motsvarande mellanskillnaden mellan ett överenskommet fastighetsvärde om 147 MSEK och fastighetens bokförda värde per tillträdesdagen enligt upprättat tillträdesbokslut. 50 MSEK av köpeskillingen skulle erläggas genom att säljaren i en nyemission beslutad av Bolaget skulle teckna och erhålla nyemitterade stamaktier av serie B i Bolaget för motsvarande belopp. Teckningskursen för de nyemitterade stamaktierna av serie B skulle uppgå till 0,02 SEK per aktie. 50 MSEK av köpeskillingen ska erläggas genom upprättande av reverser till säljarna. Tillträde ska ske senast den 20 mars 2020 eller den senare dag som infaller tre (3) bankdagar efter att samtliga villkor ovan uppfyllts.

Rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden

Real Holding eller FORSFAST AB har inte varit part i några myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden (inklusive ännu icke avgjorda ärenden eller sådana ärenden som Real Holding är medvetet om kan uppkomma) under de senaste tolv månaderna, som nyligen har haft eller skulle kunna få betydande effekter på Real Holdings eller FORSFAST ABs finansiella ställning eller lönsamhet.

Intressen och intressekonflikter

Det föreligger inte några intressekonflikter mellan de skyldigheter som

styrelseledamöterna eller den verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare har gentemot Bolaget och deras privata intressen och/eller andra uppdrag (dock har flera styrelseledamöter och ledande befattningshavare vissa finansiella intressen i Real Holding till följd av deras direkta eller indirekta innehav av aktier i Bolaget). Ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna har valts eller utsetts till följd av en särskild överenskommelse med större aktieägare, kunder, leverantörer eller andra parter.

Närståendetransaktioner

Inledning

Koncerninterna transaktioner såsom köp och försäljning av tjänster som respektive koncernbolag erbjuder är en del av Koncernens dagliga verksamhet. Alla transaktioner mellan bolag inom Koncernen genomförs på armlängds avstånd på kommersiella grunder till marknadsmässiga priser. Nedan följer en redogörelse för de transaktioner med närstående som har genomförts under den period som omfattas av den historiska finansiella informationen, det vill säga från den 1 januari 2017 till datumet för Prospektet.

Närståendetransaktioner i Real Holding Bengt Linden har under 2019 debiterat styrelsearvode med 100 KSEK. Bengt Linden ABs (ägt av Bengt Linden, styrelseledamot) totala fordran per 31 december 2019 uppgår till 30 MSEK. Upplupen ej utbetald ränta har beräknats med 5 procent ränta till 1,5 MSEK.

Bengt Engström och BEngström AB (ägt av Bengt Engström, styrelseledamot) har under 2019 debiterat 295 KSEK i styrelsearvode och utlägg till koncernen. Bengt Engström och BEngström ABs totala fordran per 31 december 2019 uppgår till 1,6 MSEK. Upplupen ej utbetald ränta har beräknats med 5 procent ränta till 80 KSEK.

Serendipity AB (ägt av Anna Weiner Jiffer, f.d. VD och styrelseledamot) har under 2019 fakturerat arvoden uppgående till 355 KSEK till koncernen.

Olsten Consulting AB (ägt av Lars-Olof Olsten, f.d. CFO och styrelseledamot) har under 2019 fakturerat arvoden uppgående till 706 KSEK till koncernen.

Forsheda Hus AB (ägt av Michael Derk, styrelseledamot) har under 2019 fakturerat arvoden uppgående till 1 186 KSEK till koncernen.

Almlunda AB (ägt av Kent Söderström, VD) har under 2019 fakturerat arvoden uppgående till 1 175 KSEK till koncernen.

Bolaget tecknade i februari 2020 avtal med med ett antal säljare där två av dessa utgörs av Kredrik Holding AB (ägt av Michael Derk, styrelseledamot i Bolaget samt FORSFAST AB) och Klenoden i Anviken AB (ägt av Fredrik Högbom, styrelseledamot i Bolaget samt FORSFAST AB) avseende förvärv av aktierna i FORSFAST AB som äger fastigheterna Forsheda 5:109 och 5:132 i Värnamo. Köpeskillingen för aktierna ska motsvara summan av (i) bolagens eget kapital per tillträdesdagen och (ii) ett belopp motsvarande mellanskillnaden mellan ett överenskommet fastighetsvärde om 147 MSEK och fastighetens bokförda värde per tillträdesdagen enligt upprättat tillträdesbokslut. 50 MSEK av köpeskillingen skulle erläggas genom att säljaren i en nyemission beslutad av Bolaget skulle teckna och erhålla nyemitterade stamaktier av serie B

i Bolaget för motsvarande belopp.

Teckningskursen för de nyemitterade stamaktierna av serie B skulle uppgå till 0,02 SEK per aktie. 50 MSEK av köpeskillingen ska erläggas genom upprättande av reverser till säljarna. Tillträde ska ske senast den 20 mars 2020 eller den senare dag som infaller tre (3) bankdagar efter att samtliga villkor ovan uppfyllts.

Övrigt

Utöver vad som ovan angivits har ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare haft någon direkt eller indirekt delaktighet i övrigt som motpart i några av Bolagets eller dotterbolags affärstransaktioner, som är eller har varit ovanliga till sin karaktär eller med avseende på villkoren och som i något avseende kvarstår oreglerad eller oavslutad. Revisorn har inte heller varit delaktig i några affärstransaktioner enligt ovan. Utöver vad som ovan angivits har varken Bolaget eller något dotterbolag inom Koncernen lämnat något lån, ställt garantier eller ingått borgensförbindelse till eller till förmån för någon av styrelsens ledamöter, ledande befattningshavare eller revisorer i Bolaget. För information om ersättning till styrelsen och ledande befattningshavare, se avsnittet "Bolagsstyrning".

Tillgängliga dokument

Följande handlingar finns tillgängliga i elektronisk form på Real Holdings hemsida,
<http://investor.realholding.se/>.

Bolagsordning

Värderingrapporter