



PROSPEKT
(SAMMANFATTNING OCH
VÄRDEPAPPERSNOT)

Inlösen av preferensaktier Preferensaktier Pref 1
mot aktier av serie B
Acceptperiod 20 november – 8 december 2017

Real Holding i Sverige AB (publ)

Viktig information



MOTIV

Detta prospekt har upprättats av styrelsen i Real Holding i Sverige AB (publ) med anledning av ett erbjudande om inlösen av preferensaktier. Dokumentet skall läsas tillsammans med det prospekt avseende en samtidigt genomförd företrädesemission, vilket offentliggjordes vid samma datum som föreliggande prospekt.

DEFINITIONER

I detta prospekt gäller följande definitioner om inget annat anges:

'Real Holding' eller 'Bolaget', avser Real Holding i Sverige AB (publ), med organisationsnummer 556865-1680.

Med 'Eminova' avses Eminova Fondkommission AB, med organisationsnummer 556889-7887.

Med 'Euroclear' avses Euroclear Sweden AB, med organisationsnummer 556112-8074.

UPPRÄTTANDE, GODKÄNNANDE OCH REGISTRERING AV DETTA PROSPEKT

Detta prospekt har upprättats i enlighet med lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument, Kommissionens förordning (EG) nr 809/2004 av den 29 april 2004 om genomförande av Europaparlamentets och rådets direktiv nr 2003/71/EG samt Kommissionens delegerade förordning (EU) nr 486/2012 av den 30 mars 2012 om ändring av förordning (EG) nr 809/2004. Prospektet har godkänts och registrerats av Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i 2 kap 25–26 §§ lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument. Godkännandet och registreringen innebär inte att Finansinspektionen garanterar att sakuppgifter i prospektet är riktiga eller fullständiga.

Eminova Fondkommission är emissionsinstitut till Bolaget med anledning av förestående transaktion och har biträtt Bolaget vid upprättandet av detta prospekt. Då samtliga uppgifter i dokumentet härrör från Bolaget friskriver sig Eminova från allt ansvar i förhållande till aktieägare i Bolaget och avseende andra direkta eller indirekta konsekvenser till följd av beslut om investering eller andra beslut som helt eller delvis grundas på uppgifterna i detta prospekt.

TVIST

Twist som uppkommer med anledning av innehållet i detta prospekt och därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras av svensk domstol exklusivt. Svensk materiell rätt är exklusivt tillämplig på detta prospekt inklusive till dokumentet hörande handlingar.

DISTRIBUTIONSOMRÅDEN

Erbjudande att förvärva och byta aktier i Bolaget i enlighet med villkoren i detta prospekt riktar sig inte till aktieägare eller andra investerare med hemvist i USA, Kanada, Australien, Nya Zeeland, Singapore, Hongkong, Japan eller Sydafrika, eller i något annat land där deltagande i emissionen skulle förutsätta ytterligare erbjudandehandlingar eller prospekt, registrerings- eller andra åtgärder än enligt svensk rätt, eller eljest strida mot regler i sådant land.

Inga teckningsrätter, betalda tecknade aktier, aktier eller andra värdepapper utgivna av Real Holding har registrerats eller kommer att registreras enligt United States Securities Act 1933, eller enligt värdepapperslagstiftningen i någon delstat i USA eller någon provinslag i Kanada. Därför får inga teckningsrätter, betalda tecknade aktier, aktier eller andra värdepapper utgivna av Real Holding överlåtas eller erbjudas till försäljning i USA eller Kanada annat än i sådana

undantagsfall som inte kräver registrering. Anmälan om förvärv av aktier i strid med ovanstående kan komma att anses vara ogiltig och lämnas utan avseende.

MARKNADSINFORMATION OCH FRAMÅTBlickande SYFTNINGAR

I detta prospekt förekommer viss historisk marknadsinformation. I det fall information har hämtats från tredje part ansvarar Bolaget för att informationen har återgivits korrekt. Såvitt Bolaget känner till har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra informationen felaktig eller missvisande i förhållande till de ursprungliga källorna. Bolaget har emellertid inte gjort någon oberoende verifiering av den information som lämnats av tredje part, varför fullständigheten eller riktigheten i den information som presenteras i dokumentet inte kan garanteras. Ingen tredje part enligt ovan har, såvitt Bolaget känner till, väsentliga intressen i Bolaget.

Information i detta prospekt som rör framtida förhållanden, såsom uttalanden och antaganden avseende Bolagets framtida utveckling och marknadsförutsättningar, baseras på aktuella förhållanden vid tidpunkten för offentliggörandet av dokumentet. Framtidsinriktad information är alltid förenad med osäkerhet eftersom den avser och är beroende av omständigheter utanför Bolagets kontroll. Någon försäkran att bedömningar som görs i detta prospekt avseende framtida förhållanden kommer att realiseras lämnas därför inte, vare sig uttryckligen eller underförstått. Bolaget åtar sig inte heller att offentliggöra uppdateringar eller revideringar av uttalanden avseende framtida förhållanden till följd av ny information eller dylikt som framkommer efter tidpunkten för offentliggörandet av detta prospekt.

TILLGÄNGLIGHET

Föreliggande prospekt och de handlingar som införlivats genom hänvisning kommer under dokumentets giltighetstid att finnas tillgängliga i elektronisk form på Bolagets hemsida: realholding.se

REVISORSGRANSKNING

Utöver vad som framgår i detta dokument har ingen information i prospektet granskats eller reviderats av Bolagets revisor.

Sammanfattning



Avsnitt A – Introduktion och varningar

A. 1

Varning

Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till prospektet och varje beslut om att investera i värdepapperen ska baseras på en bedömning av prospektet i dess helhet från investerarens sida. Om ett yrkande avseende uppgifterna i prospektet anförs vid domstol kan den investerare som är kärande i enlighet med medlemsstaternas nationella lagstiftning bli tvungen att svara för kostnaderna för översättning av prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds. Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av prospektet eller om den inte, tillsammans med andra delar av prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i sådana värdepapper.

A.2

Finansiella mellanhänder

Ej tillämpligt; erbjudandet omfattas inte av finansiella mellanhänder.

Avsnitt B – Information om emittenten

B.1

Firma och handelsbeteckning

Bolagets firma är Real Holding i Sverige AB (publ).

B.2

Säte och bolagsform

Real Holding i Sverige AB (publ) , med organisationsnummer 556865-1680, registrerades vid Bolagsverket den 20 september 2011 under firma Bildningsagenten 5920 AB. Nuvarande firma registrerades den 2014-03-25. Bolaget har sitt säte i Stockholm kommun, och är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige och som lyder under svensk lagstiftning.

B.3

Verksamhet och marknader

Real Holding är ett fastighetsbolag som äger, förvaltar och förädlar kommersiella fastigheter i Sverige.

B.4a

Trender

Efterfrågan på kommersiella fastigheter har under en längre period varit väl hävdad och det är styrelsens bedömning att denna utveckling kommer att bestå under de närmaste åren.

B.5

Koncern

Real Holding är moderbolag i en koncern bestående av ett flertal hel- eller majoritetsägda dotterbolag.

B. 6

Ägarstruktur

Enligt styrelsens och ledningens vetenskap utgjordes de största ägarna i Bolaget per den 30 juni 2017 av:

Namn	A-aktier	B-aktier	PREF 1	Kapital, %	Röster, %
Gremio Fastigheter	1 410 000			8,83%	19,64%
Bengt Linden	1 120 000	280 387		8,77%	16,77%
Kredrik Holding AB		2 161 445	45 000	13,82%	9,09%
LMK Forward AB		2 117 000		13,26%	8,84%
Daniel Andersson	589 500	48 000		3,99%	8,41%
Klenoden i Anviken AB		833 333	15 000	5,31%	3,50%
Eric Hemberg		800 000		5,01%	3,34%
Mangold FK AB		769 826	6 976	4,87%	3,23%
Marcus Orbelius		541 218	600	3,39%	2,26%
Bengt Engström	135 250	197 600		2,08%	2,71%
Peter Karlsten	115 250	148 800		1,65%	2,23%
Kennet Lundberg	70 000	53 334		0,77%	1,20%
Lennart Molvin	80 000	58 800		0,87%	1,36%
Övriga aktieägare	5 000	4 047 074	317 109	27,36%	17,42%
Totalt	3 525 000	11 256 817	384 685	100,00%	100,00%

Totalt antal aktier är 15 966 502 st.

Angivna innehav avses såväl privata innehav som äganden genom bolag i vilka angivna personer utövar kontrollerande inflytande. Listan är upprättad per den 30 juni 2017.

B.7

Utväld historisk finansiell information

I följande avsnitt återges utvald finansiell information i sammandrag från Real Holdings reviderade årsredovisning för 2016, avseende verksamhetsåren 2015 och 2016, samt från översiktligt granskad delårsrapport för första halvåret 2017 och från delårsrapport för första halvan av 2016, ej reviderad. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen. I samband med färdigställandet av årsbokslut för 2016 noterades att vissa poster och transaktioner under det föregående verksamhetsåret inte hade behandlats på ett konsekvent eller korrekt sätt i enlighet med IFRS 7. Detta föranledde justeringar i förhållande till den tidigare avgivna årsredovisningen för 2015. Samtidigt förändrades vissa begrepp för att bättre ansluta till IFRS rekommendationer.

Styrelsen har därför valt att i nedanstående sammanfattning återge de korrigerade värdena avseende räkenskapsåret 2015 som jämförelsetal, så som de anges i den reviderade årsredovisningen för 2016, där förändringarna redogörs för i särskild not, då de är att anse som rättvisande. Detta gäller även för angivna nyckeltal.

Resultaträkningar				
MSEK	Jan-Juni 2017	Jan-Juni 2016	Jan-Dec 2016	Jan-Dec 2015
RÖRELSENS INTÄKTER				
Hysesintäkter	22	9,8	26,5	2,4
Förvaltnings- och övriga intäkter	5,4	0,2	3,9	0
SUMMA INTÄKTER	27,4	10	30,4	2,4
RÖRELSENS KOSTNADER				
Fastighetskostnader	-11,1	-4,3	-12	-0,4
Personalkostnader	-5,3	-1,9	-5,2	-1,2
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-0,1	-0,3	-1,7	0,1
Summa kostnader	-27,9	-14,6	-33,8	-27,8
RÖRELSERESULTAT	-0,6	-4,6	-3,4	-25,4
Finansiella Intäkter och Kostnader				
Finansnetto	-23,9	-18,6	-41,6	-16,8
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-24,5	-23,2	-45	-42,2
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-14	8,9	23,2	9,1
Resultat försålda/avskrivna fastigheter				
RESULTAT FÖRE SKATT	-78,5	-14,3	-21,8	-33,1
Uppskjuten samt temporär skatt	3,1	6,9	6,4	6,7
Årets skattekostnad	0	-0,2	0,6	-0,5
RESULTAT	-75,4	-7,6	-14,8	-26,9
Varav hänförligt till :				
Moderbolagets aktieägare	-75,4	-7,6	-14,7	-25,5
Minoritetsintressen	0	0	-0,1	-1,4

B.7

Utvald historisk finansiell information (forts.)

Balansräkningar					
Tillgångar MSEK	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31	2015-12-31	
Goodwill					
Immateriella anläggningstillgångar	0,3	0,4	0,3	0,5	
Summa Immateriella Tillgångar	0,3	0,4	0,3	0,5	
Förvaltningsfastigheter	238,2	246,6	444,7	165,4	
Inventarier, verktyg och installationer	1,2	1,1	1,3	0,7	
Summa Materiella Anläggningstillgångar	239,4	247,7	446	166,1	
Förskott av förvaltningsfastigheter	7	0	3	55,5	
Uppskjuten skattefordran	17	13,7	18,6	6,6	
Summa Finansiella Anläggningstillgångar	24	13,7	21,6	62,1	
Övrika kortfristiga fordringar/					
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter	21,1	43,4	20,3	17,1	
Kassa och Bank	1,5	3,2	2,9	87,3	
Summa Omsättningstillgångar	22,6	46,6	23,2	104,4	
Summa Tillgångar	286,3	308,3	491,1	333,1	
Eget kapital och skulder (MSEK)	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31	2015-12-31	
Eget kapital	46,8	88,4	117,6	60,2	
Summa Eget Kapital	46,8	88,4	117,6	60,2	
Avsättningar					
Uppskjuten skatteskuld	3,8	0,2	9,4	0,2	
Långfristiga skulder					
Lån från kreditinstitut	57,7	59,5	76,2	43	
Obligationslån	65	65	65	0	
Summa Långfristiga Skulder och Avsättningar	126,5	124,7	150,6	43	
Kortfristiga skulder					
Kortfristig del av lån från kreditinstitut	2,5	2,2	7,6	4	
Leverantörsskulder	6,8	5	8,5	5,1	
Räntebärande skulder	67,7	74,5	156,6	167,8	
Övriga kortfristiga skulder	17,8	1	22,9	46	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18,1	12,5	27,3	6,8	
Summa kortfristiga skulder	112,9	95,2	222,9	229,7	
Summa skulder	239,5	219,9	373,5	272,7	
Summa eget kapital och skulder	286,3	308,3	491,1	333,1	

B.7	Utvald historisk finansiell information (forts.)	Kassaflödesanalyser				
		MSEK	Jan-Juni 2017	Jan-Juni 2016	Jan-Dec 2016	Jan-Dec 2015
		Resultat efter finasiella åoster	-24,5	-23,3	-45	-33,1
		Justering för ej kassaflödespåverkade poster	9,5	-6	17,6	-16,9
		Betald skatt	0,6	-0,3	5,4	-0,3
		Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-14,4	-29,6	-22,1	-50,3
		Förändring av kortfristiga fordringar	-2,9	-0,7	-3,3	-38,5
		Förändring av korfristiga skulder	-17,5	-167,4	-8,1	212,7
		Förändring av Rörelsekapital	-20,4	-168,1	-11,4	174,2
		Kassaflöde från investeringverksamheten				
		Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-5	0	-2	-0,5
		Investeringar i materiella anläggningstillgångar	147,3	-2,2	-201,1	-83,2
		Investering i finansiella anläggningstillgångar	-4	-0,7	-3	-5,8
		Kassaflöde från Investeringsverksamheten	138,3	-2,9	-206,1	-89,5
		Kassaflöde från Finansieringsverksamheten:				
		Nyemission	7,6	37	79,8	5
		Upptagna lån	-112,6	79,5	75,4	40
		Valutakursförändringar	0	0	0	7,8
		Kassaflöde från Finansieringsverksamheten	-105	116,5	155,2	52,8
		Summa kassaflöde	-1,4	-84,1	-84,4	87,2
		Ingående kassa	2,9	87,3	87,3	0,1
		Utgående kassa	1,5	3,2	2,9	87,3
		Nedanstående nyckeltal, som definieras enligt IFRS, har hämtats från de årsredovisningarna för räkenskapsåren 2015 och 2016. Nyckeltalen för 1 januari 2017 – 30 juni 2017 har hämtats från Bolagets delårsrapport för aktuell period, vilken har översiktligt granskats men inte reviderats av Bolagets revisor.				
			Jan-Juni 2017 ¹	Jan-Juni 2016 ¹	Jan-Dec 2016 ²	Jan-Dec 2015 ²
		Aktierelaterade nyckeltal				
		Antal utestående aktier	15 966 502	11 756 224	13 928 724	4 936 109
		Eget kapital per aktie, kr	2,93	7,52	8,44	12,12
		1) Från Koncernens delårsrapport 2017 (ej reviderad men översiktligt granskad) per och för sexmånadersperioden som avslutades den 30 juni 2017 med jämförelsesiffror för sexmånadersperioden som avslutades den 30 juni 2016				
		2) Från årsredovisningarna för 2015 och 2016				

B. 7

Utvald historisk finansiell information (forts.)

Alternativa nyckeltal som inte är definierade enligt IFRS

	Jan-Juni 2017 ¹	Jan-Juni 2016 ¹	Jan-Dec 2016 ²	Jan-Dec 2015 ²
Fastighetsrelaterade nyckeltal (tillträdna fastigheter)				
Hyresvärde helår, kr/kvm	458	486	589	486
Hyresintäkter helår, kr/kvm	427	466	529	460
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	96	90	95
Marknadsvärde fastigheter, KSEK	238 200	246 600	444 700	165 400
-Varav marknadsvärde för komm. byggrätter, KSEK	53 000	47 000	47 000	36 000
Uthyrningsbar yta, kvm	49 470	49 749	102 637	45 090
Lägst antal kommande byggrätter, kvm BTA	47 000	47 000	47 000	47 000
Marknadsvärde per kvm, exkl. värdet av byggrätt, kr	3 744	4 012	3 875	3 668
Marknadsvärde per kvm byggrätt, kr	1 128	1 000	1 000	766
Direktavkastning på årsbasis, exkl byggrätter, %	N/A	7,5	8,3	7,26
Antal förvaltningsfastigheter, st	10	11	12	9
Finansiella nyckeltal				
Soliditet, %	16,40%	28,60%	23,90%	16,78%
Räntetäckningsgrad, ggr	neg.	neg.	neg.	neg.
Skuldsättningsgrad, ggr	3,82	2,15	2,96	3,99

1) Från Koncernens delårsrapport 2017 (ej reviderad men översiktligt granskad) per och för sexmånadersperioden som avslutades den 30 juni 2017 med jämförelsesiffror för sexmånadersperioden som avslutades den 30 juni 2016

2) Från årsredovisningen för 2016

Definitioner av och syfte med alternativa nyckeltal som inte definierats enligt IFRS

Icke IFRS-mått	Beskrivning	Syfte
Fastighetsrelaterade nyckeltal (endast tillträdna fastigheter)		
Hyresvärde helår, kr/kvm	Helårsjusterade kontrakterade hyror samt bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.	Hyresvärde indikerar hur stor hyresintäkt fastighetsbeståndet genererar per kvadratmeter om hela beståndet är uthyrd.
Hyresintäkter helår, kr/kvm	Helårsjusterade kontrakterade hyror, vaknaser ej medräknat	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, KSEK	Marknadsvärdet för tillträdna fastigheter baserat på externa värderingsrapporter från ackrediterade värderingsinstitut. Marknadsvärdet för den tomtmark som innehåller kommande byggrätter inkluderas i posten, samt att värdet av byggrätterna också redovisas separat.	Anges i syfte att belysa det mest sannolika priset vid en tänkt försäljning av värderingsobjektet på en fri och öppen fastighetsmarknad.
Uthyrningsbar yta, kvm	Summering av samtliga uthyrningsbara ytor i tillträtt bestånd	Anges för att belysa storleken på fastighetsbeståndet.
Kommande byggrätter, kvm BTA	I en av fastigheterna ingår tomtmark som enligt kommunens planprogram skall detaljplaneras med minst 47 000 kvadratmeter byggrätter bruttoarea (BTA). Bolaget arbetar för närvarande med detaljplanearbetet och kan konstatera att antalet kvadratmeter byggrätter kommer att uppgå till minst 47 000.	Anges i syfte att belysa de lägsta antal kvadratmeter byggrätter
Marknadsvärde per kvadratmeter, kr	Totala marknadsvärdet dividerat med uthyrningsbar yta, tillträdna fastigheter (exkl byggrätter)	Anges i syfte att belysa det mest sannolika priset per kvadratmeter vid en tänkt försäljning av värderingsobjektet på en fri och öppen fastighetsmarknad.
Marknadsvärde per kvadratmeter byggrätt	Marknadsvärdet för tomtmarken med kommande byggrätter, dividerat med lägsta antalet kvadratmeter byggrätter.	Anges i syfte att belysa det mest sannolika priset per kvadratmeter vid en tänkt försäljning av värderingsobjektet på en fri och öppen fastighetsmarknad.
Direktavkastning på helårsbasis, exkl byggrätter, %	Helårsjusterat nyckeltal som visar relationen mellan fastighetsbeståndets samlade driftnetton och marknadsvärdet för beståndet, exklusive värdet av eventuella byggrätter. Redovisas i procent.	Måttet används för att belysa avkastningen för driftnettot i relation till fastigheternas värde.

B. 7	Utväld historisk finansiell information (forts.)	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">Finansiella nyckeltal</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Soliditet, %</td><td>Eget kapital dividerat med balansomslutningen</td><td>Soliditeten indikerar hur mycket skuld ett företag använder för att finansiera sina tillgångar i förhållande till det egna kapitalet.</td></tr> <tr> <td>Rörelseresultat</td><td>Resultat före finansiella poster och skatt.</td><td>Rörelseresultatet visar bolagets lönsamhet utan hänsyn till finansieringsstruktur.</td></tr> <tr> <td>Räntetäckningsgrad, ggr</td><td>Resultat efter finansiella intäkter dividerat med finansiella kostnader (räntekostnader) minskat med ränteintäkter.</td><td>Räntetäckningsgrad anger vilken förmåga företaget har att täcka sina räntekostnader.</td></tr> <tr> <td>Skuldsättningsgrad, ggr</td><td>Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.</td><td>Skuldsättningsgrad är ett mått på kapitalstyrka och används för att se relationen mellan skulder och eget kapital.</td></tr> </tbody> </table> I syfte att bäst klargöra Bolagets aktuella finansiella situation bifogas nedan följande kommentarer, med tonvikt på utvecklingen under innevarande räkenskapsår: Efter den senaste rapportdatum, 30 juni 2017, har följande väsentliga händelser ägt rum: •Bolaget har förvärvat en industri-, produktions- och kontorsfastighet i Torsås, omfattande cirka 14 000 kvadratmeter uthyrbar area. Fastigheten förvärvades till ett fastighetsvärde om 17 MSEK. •På Bolagets ordinarie årsstämma valdes Anna Weiner Jiffer och Lars-Olof Olsten in som nya ledamöter Peter Karlsten har frånträtt styrelsen. •Styrelsen har utsett Anna Weiner Jiffer till tillförordnad verkställande direktör. Kommentarer till perioden 1 januari - 30 juni 2017: Resultaträkningen Real Holding tillträdde fastigheten Norrlungånger 2:144 under fjärde kvartalet 2016. Förvärvet finansierades med en kortare bryggfinansiering och Bolaget lyckades inte refinansiera lånet i tid, varpå långgivaren tog panten i anspråk. Panten bestod av aktierna som förvärvades och av denna anledning har Real Holding bokfört händelsen som en avyttring och fastigheten finns därmed inte med i Bolagets bokföring per 30 juni 2017. Hyresintäkter Real Holdings hyresintäkter ökade till 22 MSEK under första halvåret 2017 från 9,8 MSEK under första halvåret 2016. Rörelsens kostnader Bolagets fastighetskostnader uppgick under första halvåret 2017 till -11,1 MSEK, jämfört med -4,3 MSEK första halvåret 2016. Personalkostnaderna uppgick till -5,3 MSEK under första halvåret 2017, att jämföra med -1,9 miljoner för samma period 2016. Ökning beror till största del på nyanställningar i Real Sydfastgruppen AB. Övriga kostnader, central administration samt övriga externa kostnader och poster av engångskaraktär uppgick till -11,4 MSEK jämfört med -8,1 MSEK för samma period 2016. Finansiella poster De höga finansiella kostnaderna kan till stor del tillskrivas räntan på den bryggfinansiering som inte refinansierades i tid. Då panten togs i anspråk föreligger inte längre någon skuld och räntekostnader belastar inte heller Bolaget efter dagen för ianspråktagande av panten. Värdeförändring Orealiserade värdeförändringar av fastighetsbeståndet uppgick till -14 MSEK under första halvåret 2017, jämfört med 8,9 MSEK samma period 2016. De stora negativa realiserade värdeförändringarna beror till största del på att den uppskrivning som tidigare gjorts för Häggelundsfastigheterna avskrivits. Resultat Nettoresultatet per aktie uppgick till -4,72 SEK under första halvåret 2017 och -5,28 per genomsnittligt antal aktier under perioden. Detta ska jämföras med -0,65 SEK per aktie, såväl som -0,84 per genomsnittligt antal aktier under samma period 2016. Nettoresultatet uppgick till -75,4 MSEK under första halvåret 2017, jämfört med -7,6 MSEK för samma period 2016. Balansräkningen Anläggningstillgångar Värdet på det tillrädda fastighetsbeståndet uppgick vid utgången av första halvåret 2017 till 238,2 MSEK vilket ska jämföras med 246,6 MSEK vid utgången av första halvåret 2016. Eget kapital Per den 30 juni 2017 uppgick det egna kapitalet till 46,8 MSEK, att jämföra med 88,4 MSEK per den 30 juni 2016. Minskningen kan till största del förklaras av avyttringen av fastigheten i Örnköldsvik. Skulder Bolagets totala skulder vid slutet av första halvåret 2017 uppgick till 235,7 MSEK, varav 196,7 MSEK avser räntebärande skulder. Bolagets totala skulder vid slutet av samma period 2016 uppgick till 219,7 MSEK, varav 201,4 MSEK avsåg räntebärande skulder. Kassaflöde Real Holding hade första halvåret 2017 ett kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital uppgående till -14,4 Mkr (-29,6 Mkr). Justeringar för ej kassaflödespåverkande poster ökade från - 6,0 Mkr under jämförelseperioder till 9,5 Mkr, beroende på förändringar i fastighetsbeståndet. Halvårets kassaflöde uppgick till - 1,4 Mkr (-84,1). Skillnaden mellan perioderna förklaras huvudsakligen av avyttringar av fastigheter och återbetalning av kortfristiga skulder under jämförelseperioden. Väsentliga händelser efter senaste rapportperiod Bolaget har förvärvat en industri-, produktions- och kontorsfastighet i Torsås, omfattande cirka 14 000 kvadratmeter uthyrbar area. Fastigheten förvärvades till ett värde om 17 MSEK.	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.	Rörelseresultat	Resultat före finansiella poster och skatt.	Rörelseresultatet visar bolagets lönsamhet utan hänsyn till finansieringsstruktur.	Räntetäckningsgrad, ggr	Resultat efter finansiella intäkter dividerat med finansiella kostnader (räntekostnader) minskat med ränteintäkter.	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.
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.															
Rörelseresultat	Resultat före finansiella poster och skatt.	Rörelseresultatet visar bolagets lönsamhet utan hänsyn till finansieringsstruktur.															
Räntetäckningsgrad, ggr	Resultat efter finansiella intäkter dividerat med finansiella kostnader (räntekostnader) minskat med ränteintäkter.	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.															

B.7	Utvald historisk finansiell information (forts.)	Kommentarer till räkenskapsåret 2016 Resultaträkningen Hyresintäkter För helåret 2016 ökade hyresintäkterna till 26,5 MSEK från 2,4 MSEK under 2015. Övriga rörelseintäkter uppgick till 3,9 MSEK under helåret 2016 från 0 MSEK under 2015. Rörelsens kostnader Fastighetskostnaderna ökade till 12 MSEK från 0,4 MSEK samma period 2015, och följer av att Bolaget har ökat sitt fastighetsbestånd under året. Finansiella poster För helåret 2016 var räntekostnaderna 24,7 MSEK för jämfört med 24,3 MSEK för helåret 2015. Posten Övriga finansiella kostnader avser resultatföring av aktiverade förutbetalda kostnader och uppgick till 15,4 MSEK för helåret, att jämföras med 0,3 MSEK för helåret 2015. Kvarvarande aktiverade förutbetalda kostnader uppgår till 29 MSEK och kommer att belasta resultatet löpande fram till december 2018. Värdeförändring För helåret 2016 uppgick realiserade värdeförändringar av fastighetsbeståndet till 23,2 MSEK, jämfört med 9,1 MSEK för helåret 2015. Resultat Nettoresultatet för helåret 2016 uppgick till -16,5 MSEK, jämfört med -27,0 MSEK för helåret 2015. Balansräkningen Anläggningstillgångar Fastighetsbeståndet ökade under året och uppgick vid slutet av 2016 till 444,7 MSEK, varav samtliga avser tillträdna fastigheter. Eget kapital Per den 31 december 2016 uppgick det egna kapitalet till 117,5 MSEK, en ökning från 60,2 MSEK per den 31 december 2015. Ökningen från föregående år är främst hänförlig till de nyemissioner som Bolaget genomfört under det senaste året, så väl som förvärvet av fastigheten i Örnsköldsvik, där en del av köpeskillingen erlades med aktier. Skulder Bolagets totala skulder vid slutet av 2016 uppgick till 364,3 MSEK, varav 305,5 MSEK avser räntebärande skulder. Kassaflöde Under 2016 uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till -33,5 MSEK. Bolagets kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -206,1 MSEK till följd av nyanskaffade fastigheter. Kassaflöde från finansieringsverksamheten under 2016 uppgick till 155,2 MSEK. Under året har bolaget tillförts 79,8 MSEK genom emissioner samt 75,4 MSEK genom nyupplåning. Kommentarer till räkenskapsåret 2015 Nedanstående kommentarer avser de korrigerade värden avseende räkenskapsåret 2015 så som de anges i den reviderade årsredovisningen för 2016. Resultaträkningen Nettoomsättning Real Holdings omsättning uppgick under 2015 till 2,4 MSEK. Ökningen från föregående räkenskapsår beror på att verksamhetens bedrivande i sin nuvarande form påbörjades under 2014 och följer av att Bolaget har ökat sitt fastighetsbestånd under året. Rörelsens kostnader Under 2015 uppgick rörelsekostnaderna till 19,3 MSEK. Kostnader är främst hänförliga till central administration, företagsuppbyggnad, kapitalanskaffning samt för förvärven. Finansnetto Bolagets finansnetto uppgick till -25,5 MSEK under 2015. Räntekostnaderna uppgick till 24,3 MSEK och övriga finansiella kostnader uppgick till 9,0 MSEK, till stor del till följd av upptagande av bryggglån för förvärv. Resultat Bolagets resultat för räkenskapsåret 2015 uppgick till -26,9 MSEK inklusive minoritetsintresse, vilket kan hänföras till Bolagets kostnader, främst av engångskaraktär, kring förvärv, kapitalanskaffning och finansiering av förvärvade fastigheter. Balansräkningen Anläggningstillgångar Anläggningstillgångarna uppgick till 228,7 MSEK per den 31 december 2015 och inkluderade fastigheter som ännu ej tillträtts i Karlskrona Eget kapital Per den 31 december 2015 uppgick det egna kapitalet till 60,2 MSEK. Ökningen från föregående år är främst hänförlig till en ökning i Bolagets överkursfond som till största del innefattas av en apportemission och kvittningar som Bolaget genomfört under räkenskapsåret. Skulder Bolaget har både kortfristiga skulder och långfristiga skulder. Per den 31 december 2015 uppgick Bolagets skulder till 272,7 MSEK. Ökningen är främst hänförlig till en ökning av kortfristiga skulder såsom förvärvsskuld och bryggglån. Kassaflöde Under räkenskapsåret 2015 uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 123,9 MSEK. Bolagets kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -89,5 MSEK, då Bolaget tillträtt flera fastigheter samt erlade handpenning för förvärvade fastigheter som per bokslutsdagen ännu ej tillträtts. Bolagets kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 52,8 MSEK för 2015, vilket bestod av en riktad kontant nyemission om 5 MSEK, ökad belåning om 40,0 MSEK samt valutakursvinster om 7,8 MSEK.
-----	--	---

B. 8	Utvald poformaredovisning	Under första halvåret 2017, den 29 maj, har bolaget Real Fastigheter i Alvik AB, innehållande fastigheten Snigelhuset 4, Stockholm, avyttrats. Under samma period har även bolaget Hägglund Holding AB innehållande fastigheten Norrlungånger 2:144, Örnköldsvik, frånträtts, då bolaget den 12 maj övertogs av panthavaren. Efter periodens utgång har Real Fastigheter i Torsås AB med fastigheten Torsås 1:141 förvärvats och tillträtts per den 12 juli 2017, samt har avtal om förvärv av Fastighets AB Kompaniet 3 AB, med fastigheten Kompaniet 4, ingåtts med tillträde planerat till den 2 februari 2018. Med anledning av de förändrade fastighetsinnehaven vill Real Holding genom följande poformaredovisningar belysa hur resultatet första halvåret 2017 skulle sett ut om förändringarna skulle ha bestått under hela första halvåret, liksom hur balansräkningen hade sett ut per den 30 juni 2017. Pro formaredovisningar har endast till syfte att informera och belysa fakta, och är till sin natur avsedd att beskriva en hypotetisk situation och således inte tjänar till att beskriva företagets faktiska finansiella situation eller resultat. Proforman avseende resultaträkningen har baserats på faktisk periodrapport för första halvåret där intäkter och kostnader i sin helhet har reducerats för Real Fastigheter i Alvik AB ("Alvik" i uppställningarna) samt Hägglund Holding AB ("Hägglund") fram till datum för avyttring respektive datum för övertagande av panten. Därutöver har genomsnittsintäkter och kostnader per månad multiplicerat med 6 månader för Real Fastigheter i Torsås AB ("Torsås") och Fastighets AB Kompaniet 3 AB ("Tranås"), lagts till. I de justerade posterna har även ränteeffekter för Real Holdings upplåning för anskaffningar av berörda bolag beaktats. Proforman avseende balansräkningen avser belysa ställningen per första halvårsrapportens 2017 slutdatum (den 30 juni), som om Real Fastigheter i Torsås AB med fastigheten Torsås 1:141 samt Fastighets AB Kompaniet 3 AB med fastigheten Kompaniet 4 var tillträdta vid detta datum. Real Holding har i sin redovisning utgått från avgiven kvartalsrapport per 30 juni 2017. Justering har skett enligt balansräkning i det tillträdta respektive det förväntade tillträdta bolaget. Redovisningarna har upprättats enl samma redovisningsprinciper som vid de tidigare och kommande rapporteringarna. De intäkter och kostnader som redovisas förväntas ha en bestående effekt på resultatet bortsett från vissa finansiella poster som förväntas försvinna pga amortering inom kort. Nedanstående poformaredovisning har upprättats i enlighet med International Financial Reporting (IFRS) samt i enlighet med svensk lag geom tillämpning av Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR1. Bolaget tillämpar samma regelverk vid upprättandet av årsredovisningen. Redovisningen bygger på följande källor och antaganden: Alvik och Hägglund: Utvald finansiell information ur respektive dotterbolags resultat- och balansrapporter för perioden jan-jun 2017, upprättade enligt K2. Elimineringarna utgörs i resultatproformorna av de faktiska kostnaderna och intäkterna enl resultaträkningarna för de frånträdta bolagen. Då elimineringarna motsvarar verkligt utfall redovisas bara en spalt under respektive bolag. Torsås: Utvald finansiell information ur resultat- och balansrapport för räkenskapsåret 1 juli 2016 - 30 juni 2017, ursprungligen upprättad enl redovisningsprincip K2, erhållen från säljaren. I resultatproforman har siffrorna avseende Torsås halverats för att kunna bedöma resultatpåverkan på halvårsbasis. Tranås: Utvald finansiell information ur resultat- och balansrapport för tiomånadersperioden 1 jan - 31 oktober, upprättade inför förvärvet ("tillträdesrapport"), och enl K2, erhållen från säljaren. I resultatproforman har siffrorna därför reducerats med fyra tiondelar för att kunna bedöma resultatpåverkan på halvårsbasis. Tillträdesrapporterna har inte varit föremål för revisorsgranskning. Koncernrapporten för perioden 1 januari - 30 juni 2017, till vilken de avyttrade dotterbolagens redovisningar, upprättade enligt K2, utgör del av underlaget, har översiktligt granskad av Bolagets revisor. Justeringar föranledda av skillnaden mellan redovisningsprincip K2 och koncernens IFRS-redovisning består enbart i att det i proformabalansräkningen redovisade värdena av förvärvade förvaltningsfastigheter ökat till bedömda marknadsvärden. För kommersiella fastigheter med långa hyresavtal är variationen hos intäkter och kostnader på månadsbasis liten, varför gjorda reduktioner bör anses som tillräckligt representativa för detta sammanhang.
------	---------------------------	---

B. 8 Utvald proformaredovisning forts.

Proforma Resultatrapport (Mkr)	Avyttrade fatigheter enl rapport för andra kvartalet. Elimineringar = faktiskt utfall				Tillkommande fastigheter enl tillträdesrapporter							
	ALVIK		HÄGGLUND		TORSÅS				TRANÅS			
	Enl Q2-Rapport, koncernen jan-jun 2017	1 jan-29 maj 2017	1 jan-12 maj 2017	Verkligt utfall jul 2016-jul 2017	Justering	Utfall enl tillträdesrapport jan-okt 2017	Justering	Utfall, pro forma koncernen jan-jun 2017	Not	Not	Not	Not
Rörelsens intäkter												
Hyresintäkter	22,00	-0,17 1	-11,28 2	4,02 4	-2,01 5	16,78 7	-6,71 8	22,63				
Förvaltnings- och övriga intäkter	5,40	0,00 1	0,00 2	0,22 4	-0,11 5	0,00 7	0,00 8	5,51				
Summa intäkter	27,40	-0,17	-11,28	4,25	-2,12	16,78	-6,71	28,14				
Rörelsens kostnader												
Fastighetskostnader	-11,10	0,03 1	6,32 2	-1,40 4	0,70 5	-5,37 7	2,15 8	-8,67				
Personalkostnader	-5,30	0,00 1	0,00 2	-0,50 4	0,25 5	0,00 7	0,00 8	-5,55				
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-0,10	0,00 1	0,00 2	-0,09 4	0,05 5	-4,74 7	1,90 8	-2,99				
Övriga- och kostnader av engångskaraktär	-11,40	0,05 1	1,46 2	-0,58 4	0,29 5	0,0 7	0,00 8	-10,18				
Summa kostnader	-27,90	0,08	7,78	-2,58	1,29	-10,11	4,04	-27,39				
Rörelseresultat	-0,50	-0,09	-3,49	1,67	-0,84	6,67	-2,67	0,75				
Finansiella intäkter och kostnader												
Finansnetto	-23,90	0,00 1	12,53 2,3	-0,96 4	0,08 5,6	-2,24 7	-1,01 8,9	-15,49				
Resultat efter finansiella poster	-24,40	-0,09	9,04	0,71	-0,75	4,43	-3,68	-14,74				
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-14,00	0,00 1	14,00 2	0,00 2	0,00 5	0,00 7	0,00 8	0,00				
Resultat försålda/ avskrivna fastigheter	-40,00	0,49 1	39,41 2	0,00 4	0,00 5	0,00 7	0,00 8	-0,10				
Resultat före skatt	-78,40	0,40	62,44	0,71	-0,75	4,43	-3,68	-14,84				
Uppskjuten samt temporär skatt	3,10	0,00 1	0,00 2	0,00 4	0,00 5	0,00 7	0,00 8	3,10				
Årets skattekostnad	0,00	0,00 1	0,00 2	0,18 4	0,09 5	-0,97 7	0,39 8	-0,68				
Resultat	-75,30	0,40	62,44	0,53	0,68	3,46	-3,29	-12,42				

Notförförteckning

1. De intäkter och kostnader som tillkommit respektive påförts Real Fastigheter i Alvik AB 1 jan - 29 maj 2017, dvs den tid som bolaget ingått i Real Holdings koncernredovisning har eliminerats. Eliminerade belopp har hämtats från interna underlag vid upprättande av halvårsrapport 2017.
2. De intäkter och kostnader som tillkommit respektive påförts Hägglund holding AB under 1 jan - 12 maj 2017, dvs den tid som bolaget ingått i Real Holdings koncernredovisning, har eliminerats. Eliminerade belopp har hämtats från interna underlag vid upprättande av halvårsrapport 2017.
3. Avser Real Holdings finansiella kostnader relaterade till den period under 2017 (tom 12 maj 2017) då Bolaget ägde Hägglund Holding AB, vilka upphörde vid frånträdet, har eliminerats bort så att de ej belastar periodens resultat.
4. Real Fastigheter i Torsås AB har tillämpat räkenskapsår jul-jun varför tillträdesresultaträkningen för perioden 1 juli 2016 -30 juni 2017 används. Real Fastigheter i Torsås AB tillämpar K2 regelverket i sin redovisning.
5. Då endast resultatrapport för kalenderåret är tillgängligt har 50% eliminerats.
6. Real Holdings finansieringskostnad för förvärvet av aktierna i Real Fastigheter i Torsås AB har beräknats såsom om den funnits under hela perioden. Posten har betraktats som att den inte har en bestående effekt då intentionen är att skulden för anskaffningen ska amorteras under 2017. Räntebelastningen uppgår till 0,4 Mkr. (Underskottet från finansieringsnettot (-0,96 Mkr) reduceras med 50% och räntebelastningen om 0,4 adderas, vilket ger 0,08 Mkr)
7. Fastighets AB Kompaniet 3 tillämpar K2 regelverket och då endast resultatrapport per 31 oktober 2017 är tillgänglig har denna använts.
8. För att få jämförbar resultatredovisning har 4/10 delar eliminerats bort.
9. Real Holdings finansieringskostnad för förvärvet av aktierna i FastighetsAB Kompaniet 3 har beräknats såsom om den funnits under hela perioden. Av posten har betraktats som att skuld om 15 Mkr inte har en bestående effekt då intentionen är att den delen av skulden för anskaffningen ska amorteras inom 6 månader. Räntebelastningen uppgår till 1,9 Mkr. (Underskottet från finansieringsnettot (-2,24 Mkr) reduceras med 4/10 och räntebelastningen om 1,9 Mkr adderas, vilket ger -1,01 Mkr)

B. 8 Utvald proformaredovisning forts.

Proforma Balansrapport (Mkr)	Real Holding ställning enl periodrapport Q2	Torsås, enligt tillträdes- balansräkning per den		Justeringar, Torsås		Tranås, enligt tillträdes- balansräkning per den		Justeringar, Tranås		Samanlagda förändringar av koncernens periodrapport Q2	Utfall proforma koncern
	2017-06-30	2017-06-30	Not		Not	2017-10-31	Not		Not		2017-06-30
TILLGÅNGAR			1				5				
Anläggningstillgångar											
Immateriella anläggningstillgångar											
Goodwill	0,00	0,00				0,00				0,00	0,00
Immateriella anläggningstillgångar	0,27	0,00				0,00				0,00	0,27
Summa immateriella anläggningstillgångar	0,27	0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	0,27
Materiella anläggningstillgångar											
Förvaltningsfastigheter	238,20	1,81	2	14,61	2	86,15		69,27	6	171,84	410,04
Inventarier, verktyg och installationer	1,19	0,00				20,58				20,58	21,77
Summa materiella anläggningstillgångar	239,39	1,81		14,61		106,73		69,27		192,42	431,81
Finansiella anläggningstillgångar											
Förskott för förvaltningsfastigheter	7,00	0,00				0,00		-7,00	6	-7,00	0,00
Uppskjuten skattefordran	16,98	0,00				0,00				0,00	16,98
Summa finansiella anläggningstillgångar	23,98	0,00		0,00		0,00		-7,00		-7,00	16,98
Summa anläggningstillgångar	263,64	1,81		14,61		106,73		62,27		185,42	449,06
Omsättningstillgångar											
Varulager	0,00	0,58	2			0,00				0,58	0,58
Kortfristiga fordringar											
Kundfordringar	4,02	8,05				0,00				8,05	12,07
Skattefordringar	0,01	0,00				0,00				0,00	0,01
Övriga fordringar	15,93	0,07				20,42		-20,42	8	0,07	16,00
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1,24	0,06				0,04				0,09	1,33
Summa kortfristiga fordringar	21,19	8,18		0,00		20,45		-20,42		8,21	29,40
Kassa och bank	1,45	0,14				2,14		20,09	8	22,37	23,82
Summa omsättningstillgångar	22,64	8,90		0,00		22,58		-0,33		31,16	53,80
SUMMA TILLGÅNGAR	286,28	10,71		14,61		129,32		61,94		216,58	502,86

B. 8 Utvald proformaredovisning forts.

Proforma Balansrapport (Mkr) forts.	Real Holding ställning enl periodrapport Q2, 2017-06-30	Torsås, enligt tillträdes- balansräkning per den 2017-06-30	Justeringar Not	Tranås, enligt tillträdes- balansräkning per den 2017-10-31	Justeringar Not	Samanlagda förändringar av koncernens periodrapport Q2	Utfall proforma koncern 2017-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER							
Eget kapital							
Aktiekapital	31,93	0,05	-0,05 2	0,10	-0,10 6	0,00	31,93
Pågående kvittningsemission	0,00	0,00		0,00		0,00	0,00
Övrigt tillskjutet kapital	140,62	1,30	-1,30 2	0,00		0	140,62
Balanserat resultat	-50,35	0,43	-0,43 2	3,29	-3,29 6	0	-50,35
Årets resultat	-75,39	0,55	-1,35 2	3,46	3,48 6	-0,80	-76,19
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	46,81	2,32	-3,13	6,84	-6,84	-0,80	46,01
Innehav utan bestämmande inflytande	0,000	0,00		0,00		0,00	0,00
Summa eget kapital	46,81	2,32	-3,13	6,84	-6,84	0,80	46,01
Avsättningar							
Periodiseringsfonder	0,00	0,19	-0,19 2	7,97	-7,97 6	0,00	0,00
Uppskjuten skatteskuld	3,81	0,00	-0,08 2	0,00	1,75 6	1,68	5,49
Summa avsättningar	3,81	0,19	-0,27	7,97	-6,22	1,68	5,49
Långfristiga skulder							
Skulder till kreditinstitut och liknande	57,74	1,48	-0,10 3	101,00	13,00 7,9	115,38	173,12
Obligationslån	65,00	0,00		0,00		0,00	65,00
Summa långfristiga skulder	122,74	1,48	-0,10	101,00	13,00	115,38	238,12
Kortfristiga skulder							
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	2,50	0,54	0,10 3	0,00	12,00 7,9	12,64	15,13
Förskott från kunder	0,00	0,00		0,00		0,00	0,00
Leverantörsskulder	6,85	2,25		0,92		3,16	10,01
Bryggglån och andra räntebärande skulder	67,68	2,35	12,18 4	0,00	50,00 9	64,53	132,21
Skatteskulder	0,80	0,59		0,97		1,56	2,36
Övriga kortfristiga skulder	17,00	0,12	5,82 4	7,91		13,85	30,86
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18,08	0,88		3,71		4,59	22,67
Summa kortfristiga skulder	112,91	6,72	18,10	13,51	62,00	100,34	213,25
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	286,28	10,71	14,61	129,32	61,94	216,58	502,86

Notföreteckning

1. Tillträdesbalansräkningen i Real Fastigheter i Torsås AB har införts i redovisningen. Tillträdesbalansräkningen är upprättad per 30 juni 2017.
2. Då det bokförda värdet av fastigheten och det i fastigheten ingående varulagret uppgår till lägre än överenskommet fastighetsvärde om 17 Mkr har justering skett med 14,61 Mkr, i enlighet med IFRS. Vidare har förvärveliminiering gjorts där anskaffningsvärdet eliminerats mot eget kapital och periodiseringsfonder (inkl justering för skatt).
3. Kortfristig del av långfristig skuld har justerats med 0,1Mkr.
4. Skuld för anskaffningen har justerats in.
5. Preliminär tillträdesbalansräkning i Fastighetsbolaget AB Kompaniet 3 har införts i redovisningen. Tillträdesbalansräkningen är upprättad per 31 oktober 2017, och har justerats in varefter förvärfsanalys gjorts. Fastigheterna har tagits upp till i förvärfsavtalen överenskommet marknadsvärde.
6. Då det bokförda värdet av fastigheten och i fastigheten ingående inventarier mm uppgår till lägre än överenskommet fastighetsvärde om 176 Mkr har uppjustering skett med 69,27 Mkr, i enlighet med IFRS. Vidare har förvärveliminiering gjorts där anskaffningsvärdet eliminerats mot eget kapital och periodiseringsfonder (inkl justering för skatt).
7. Kortfristig del av långfristig skuld har justerats med 0,10 Mkr.
8. Fordran på Säljarens koncernbolag kommer regleras innan tillträdet varför fordran har allokaterats om till likvida medel.
9. Skuld för anskaffningen har justerats in.

Observera att tomma positioner, eller positioner där "0,00" anges i tabellerna innebär att inga justeringar har gjorts på dessa ställen.

B. 9	Resultatprognos	Ej tillämpligt; Bolaget avger inga resultatprognoser.
B. 10	Anmärkningar från Bolagets revisor	I Bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2016 fins följande skrivning: Anmärkning Årsredovisningen har inte funnits tillgänglig för aktieägare minst två veckor innan årsstämman i enlighet med 7 kap 25§ aktiebolagslagen. Årsredovisningen eller koncernredovisningen har i strid med 8 kap. 2§ årsredovisningslagen lämnats till mig senare än sex veckor före ordinarie bolagsstämma. Bolag inom koncernen har under räkenskapsåret inte i rätt tid och med rätt belopp vare sig redovisat eller betalat avdragen skatt, sociala avgifter eller mervärdesskatt.
B. 11	Otillräckligt rörelsekapital	Styrelsen gör bedömningen att befintligt rörelsekapital inte är tillräckligt för att bedriva den aktuella verksamheten under kommande tolv månadersperiod. Brist på rörelsekapital förväntas infalla under februari 2018. Behovet av nytt rörelsekapital för den därpå följande tolv månadersperioden kommer då att uppgå till 12 MKr. Bolagets handlingsplan utgörs i första hand av genomförandet av en företrädesemission, vilken täcks till 58,5Mkr (92 procent av emissionsbeloppet) av ej säkerställda teckningsförbindelser (81 procent) och emissionsgarantier (11 procent. I andra hand består handlingsplanen i att avstå vidare förvärv, ta upp nya lån och/eller avyttra fastigheter för att frigöra nödvändiga medel för den fortsatta driften. Skulle planerna misslyckas kommer Bolaget inte att kunna genomföra någon eller några av de planerade åtgärderna för att minska Bolagets kapitalkostnader, eller slutföra tillträde av fastigheter, med fördröjda eller uteblivna lönsamhetsförbättringar och hyresintäkter som följd. Utan dessa åtgärder riskerar Bolagets verksamhet att minska i omfattning, vilket ytterst kan leda till behovet att realisera samtliga tillgångar och avveckla verksamheten.

Avsnitt C - Information om de värdepapper som erbjuds

C. 1	Aktieslag	I detta prospekt presenteras ett erbjudande om inlösen av preferensaktier Pref 1, där innehavare erbjuds lösa in preferensaktier mot 392 st nyemitterade B-aktier per innehavd preferensaktie Pref 1. B-aktier: De nyemitterade B-aktierna, vilka dels utges i utbyte mot Bolagets tidigare utgivna preferensaktier (Pref 1) i samband med det erbjudande som avser inlösen av preferensaktier, dels som ett av de värdepapper som ingår i den unit som erbjuds i samband med den samtidigt genomförda företrädesemissionen, avses noteras på NGM Nordic MTF i likhet med tidigare utgivna aktier av samma slag, B-aktien handlas där under kortnamnet REAL MTF B, och har ISIN-kod SE0007922885. Samtliga aktier i som upptas till handel vid NGM Nordic MTF kommer att vara registrerade hos Euroclear. Inga fysiska aktiebrev ges ut.										
C. 2	Valuta	Aktierna är denominerade i svenska kronor.										
C. 3	Antal aktier och nominellt värde	Det erbjudande om inlösen av preferensaktier Pref 1 som presenteras i detta prospekt medför vid full acceptans att 150 796 520 ytterligare nya B-aktier emitteras. Vid tidpunkten för upprättandet av föreliggande prospekt har följande antal aktier utgivits: <table><tr><td>A-aktier</td><td>3 525 000 st</td></tr><tr><td>B-aktier</td><td>12 056 817 st</td></tr><tr><td>Pref 1</td><td>384 685 st</td></tr><tr><td>Pref 2</td><td>0 st</td></tr><tr><td>Totalt antal utgivna aktier:</td><td>15 966 502 st</td></tr></table> Samtliga aktier är fullt betalda, och har ett kvotvärde om 11,5 öre. Real Holdings bolagsordning, som beslutades vid extra bolagsstämma den 13 oktober 2017, anger att aktiekapitalet skall uppgå till lägst 13 570 000,00 och högst 54 280 000,00 kr, samt att antalet aktier skall uppgå till lägst 118 000 000 och högst 472 000 000 st. Vid samma stämma beslutades att högst 384 685 (samtliga utestående) preferensaktier Pref 1 skulle omfattas av ett erbjudande om inlösen.	A-aktier	3 525 000 st	B-aktier	12 056 817 st	Pref 1	384 685 st	Pref 2	0 st	Totalt antal utgivna aktier:	15 966 502 st
A-aktier	3 525 000 st											
B-aktier	12 056 817 st											
Pref 1	384 685 st											
Pref 2	0 st											
Totalt antal utgivna aktier:	15 966 502 st											
C. 4	Rättigheter avseende de värdepapper som erbjuds	B-aktier: Samtliga aktier ger lika rätt till andel i Bolagets tillgångar, vinst och eventuellt överskott vid likvidation. Varje B-aktie ger tre röster per aktie vid bolagsstämma och varje aktieägare är berättigad att rösta för det fulla antalet av aktieägaren ägda eller företrädda aktier vid bolagsstämma. Samtliga aktier ger också lika företrädesrätt att teckna aktier vid emission av nya aktier i Bolaget om inte bolagsstämman, eller styrelsen genom ett bemyndigande från bolagsstämma, beslutar om avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.										
C. 5	Aktiernas överlåtbarhet	Inga begränsningar föreligger avseende aktiernas överlåtbarhet.										
C. 6	Handelsplats	Ej tillämpligt. De av bolaget utgivna värdepapperen är, eller kommer inte att bli, föremål för handel på en reglerad marknad. Bolagets B-aktie handlas sedan den 21 april 2016 på NGM Nordic MTF, under kortnamnet REAL MTF B. De nyemitterade B-aktierna kommer också att handlas på denna marknadsplats. Bolagets preferensaktie Pref 1 handlas på samma marknadsplats sedan 29 april 2016 under kortnamnet REAL MTF PREF1. Styrelsen avser ansöka om avnotering av Preferensaktien efter genomförandet av föreliggande inlösenerbjudande. Såväl B-aktien som preferensaktien Pref 1 observationsnoterades på NGM Nordic MTF i samband med att Bolaget den 14 september 2017 meddelade villkoren för föreliggande transaktioner. Skälet till observationsnoteringen är att transaktionerna kommer att medföra stor utspädning för befintliga aktieägare och att osäkerhet därmed uppstår kring det framtida priset för aktierna.										
C. 7	Utdelningspolitik	Real Holding har inte fastställt någon utdelningspolicy. Eventuell utdelning beslutas av bolagsstämma efter förslag från styrelsen.										

Avsnitt D - Risker		
D.1	Huvudsakliga risker avseende Bolaget och branschen	En investering i aktier eller aktierelaterade värdepapper är alltid förenat med risk. Ett antal faktorer utanför Real Holdings kontroll, liksom ett flertal faktorer vars effekter Bolaget kan påverka genom eget agerande, kan komma att få en negativ påverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning, vilket kan medföra att värdet på Bolagets aktier minskar och att en aktieägare kan förlora hela eller delar av sitt investerade kapital. Vid en bedömning av Real Holdings framtida utveckling är det därför av vikt att vid sidan om möjligheter till positiv utveckling även beakta riskerna i Bolagets verksamhet. Samtliga riskfaktorer kan av naturliga skäl inte beskrivas i detta avsnitt, varför en samlad utvärdering även måste innefatta övrig information i prospektet samt en allmän omvärldsbedömning. Nedan beskrivs de risker och osäkerhetsfaktorer som bedöms ha betydelse för Real Holdings framtida utveckling. Riskerna är ej rangordnade och listan skall inte betraktas som fullständig. Ytterligare risker och osäkerhetsfaktorer som Bolaget ännu inte identifierat kan också komma att utvecklas till faktorer som kan påverka Bolagets verksamhet och framtida utveckling. Nedan anges bedömda huvudsakliga risker avseende Bolaget och branschen: Makroekonomiska faktorer Real Holding är särskilt exponerat för makroekonomiska faktorer som påverkar svensk industri eftersom att det är Bolagets främsta segment. olagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. Likviditetsrisk Bolagets betalningsåtaganden kopplat till driften av förvärvade fastigheter, samt amorteringar och räntekostnader, kräver god likviditet. Om Bolaget inte har tillräcklig likviditet för att uppfylla sina betalningsåtaganden kan det ha en negativ påverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat. Finansieringsrisk Om Bolaget inte skulle kunna erhålla finansiering för förvärv, förlängning eller utökning av befintlig finansiering eller refinansiering av tidigare erhållen finansiering, eller bara kan erhålla sådan finansiering på oförmånliga villkor skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. Ränterisk Högre räntenivåer och ökade räntekostnader skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. Förvärvs-, försäljnings- och andra transaktionsrelaterade risker Inom ramen för Bolagets verksamhet genomförs fastighetstransaktioner. Alla sådana transaktioner är förenade med osäkerhet och risker. Risk föreligger även att Bolaget inte kommer att erhålla nödvändiga myndighetsbeslut eller tillstånd för ändrad användning av förvärvade fastigheter, eller att förändringar i tillstånd, planer, föreskrifter eller lagstiftning leder till att förvärv försenas, fördröjas eller inte alls kan genomföras. Vid såväl förvärv av hyresrätts- som kommersiella fastigheter, som vid fastighetsförvaltning förekommer tekniska risker. Dessa inkluderar risk för konstruktionsfel, andra dolda fel eller brister, skador samt föroreningar. Om sådana tekniska problem skulle uppstå kan det komma att medföra förseningar av planerade förvärv, eller ökade kostnader för förvärv och förvaltning av Bolagets fastigheter. Om en eller flera av ovanstående faktorer skulle utvecklas negativt eller om någon av de ovan beskrivna riskerna skulle realiseras, skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning. Kreditrisk Kreditrisk definieras som risken att Bolagets motparter inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden. Bolagets befintliga och potentiella kunder skulle kunna hamna i ett sådant finansiellt läge att de inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden eller i övrigt avstå från att fullgöra sina förpliktelser. Det föreligger risk att Real Holdings motparter inte kan uppfylla sina åtaganden. Om motparter inte kan uppfylla sina åtaganden gentemot Bolaget skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. Konkurrens Real holding verkar i en bransch som är utsatt för konkurrens. Bolagets framtida konkurrensmöjligheter är bland annat beroende av Bolagets förmåga att snabbt reagera på befintliga och framtida marknadsbehov. En ökad konkurrens skulle kunna verka negativt på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. Kommersiell risk Bolagets huvudsakliga verksamhet är att förvärva, utveckla och långsiktigt förvalta kommersiella fastigheter. Då intäkter primärt genereras av driftsnetto från löpande förvaltning och värdeökning vid avyttring föreligger en risk att Bolaget förvärvar fastigheter som är, eller kan komma att bli, mindre attraktiva, vilket kan resultera i högre vakansgrad, låg eller obefintlig värdeökning eller att naturliga köpare saknas vid en eventuell avyttring. Faktorer som kan komma att påverka den kommersiella framgången är läge, ort, standard, utveckling, förvaltarens kompetens samt driftsavtal. Driftsnetto Då Bolagets verksamhet innefattar att förvärva kommersiella fastigheter, utveckla desamma samt äga och långsiktigt förvalta dessa för att generera positivt resultat, finns en risk att driftsnettot kan komma att påverkas av förändrade driftskostnader i de förvärvade fastigheterna, som exempelvis uppvärmning, fastighetsskötsel, vatten, el, renhållning, fastighetsskatt, försäkringar, administration samt underhållsåtgärder. Ett längre eller högre driftsnetto än beräknat påverkar Bolagets avkastningsmöjligheter. Förändrade redovisningsregler Verksamheten i Real holding påverkas av de redovisningsregler som från tid till annan tillämpas i Sverige, inklusive internationella redovisningsregler. Det innebär att Bolagets redovisning, finansiella rapportering och interna kontroll i framtiden kan komma att påverkas av och behöva anpassas till förändrade redovisningsregler eller förändrad tillämpning av sådana redovisningsregler. Detta kan medföra osäkerhet kring Bolagets redovisning, finansiella rapportering och interna kontroll och skulle även kunna påverka Bolagets redovisade resultat, balansräkning och egna kapital vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. Beroende av lagar, tillstånd och beslut Bolagets verksamhet regleras och påverkas av ett stort antal olika lagar och regelverk såväl som olika processer och beslut relaterade till dessa regelverk, både på politisk och tjänstemannanivå. Häribland ingår plan- och bygglagen, byggnormer, säkerhetsföreskrifter och regler kring tillåtna byggmaterial, vilka har stor inverkan på Bolagets verksamhet, liksom på kostnader för att förvärva och förvalta fastigheterna på önskvärt sätt.

D.1	Huvudsakliga risker avseende Bolaget och branschen (forts.)	Det föreligger risk att Bolagets tolkning av lagar och regler är felaktig, eller att sådana lagar och regler kan komma att förändras i framtiden. Beroende av nyckelpersoner, ledande befattningshavare, övrig personal och operationell risk Om nyckelpersoner lämnar Bolaget skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. Operationell risk definieras som risken att drabbas av förluster på grund av bristfälliga rutiner. Real Holding skulle kunna påverkas negativt om Bolagets administrativa säkerhet eller kontroll skulle brista. Twister Real holding kan komma att bli inblandat i tvister eller krav, exempelvis avseende entreprenader inom ramen för den löpande verksamheten. Sådana tvister kan vara tidskrävande och medföra kostnader, vars storlek inte alltid kan förutses. Tvister skulle därmed kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. Skatt Förändringar i bolagsskatt, liksom övriga statliga och kommunala pålagor, kan påverka förutsättningarna för Bolagets verksamhet. Skattesatser kan komma att förändras i framtiden. Förändringar i bolagsskatt, liksom övriga statliga och kommunala pålagor, skulle kunna ha negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat. Det finns även risk att Bolagets tolkning av tillämpliga skatteregler och administrativ praxis är felaktig, eller att regler och praxis kan komma att ändras, eventuellt med retroaktiv verkan. Genom Skatteverkets beslut kan Bolagets nuvarande eller framtida skattesituation komma att försämrats. Realisering av Hägglundsfastigheterna Risk föreligger således att försäljningen av denna fastighet utfaller så att Bolagets resultat påverkas negativt.
D. 3	Huvudsakliga risker avseende det värdepapper som erbjuds	Nuvarande och potentiella investerare bör beakta att en investering i Real Holding är förenad med risk och att det inte är säkert att aktiekursen kommer att ha en positiv utveckling. Detta medför en risk att en investerare kan förlora hela eller delar av sitt investerade kapital. Investeraren kan heller inte utgå ifrån att likviditeten i aktierna, teckningsrätter och betalda tecknade aktier kommer att vara tillfredsställande, vilket innebär att det finns en risk för att dessa värdepapper inte omsätts dagligen och att skillnaden mellan köp- och säljkurser kan vara stort. Om likviditeten är begränsad kan detta medföra svårigheter för innehavare av dessa värdepapper att förändra sitt innehav. Bolagets aktier är noterade på NGM Nordic MTF, som är en s k MTF-marknadsplats, (Multilateral Trading Facility). En marknadsplats av detta slag ställer inte lika hårda krav på Bolaget avseende bl a informationsgivning, genomlysning eller bolagsstyrning, jämfört med de krav som ställs på bolag vars aktier är noterade vid en s k reglerad marknad. En placering i ett bolag vars aktier handlas på en MTF är därför mer riskfylld än en placering i ett börsnoterat bolag. Av Bolagets samtliga utstående aktier ägs en icke obetydlig andel av ett fåtal aktieägare. Denna ägarkoncentration kan vara till nackdel för andra aktieägare, vilka kan ha andra intressen än majoritetsägarna. Styrelsen avser att efter acceptperiodens slut ansöka om avnotering av preferensaktie Pref 1 från handel på NGM Nordic MTF. Aktieägare som väljer att inte låta inlösa sina preferensaktier Pref 1 kommer då att ha begränsade möjligheter att avyttra innehavda preferensaktier, med risk för att innehavaren drabbas av förluster eller lång tidsutdräkt i samband med önskade avyttringar eller förvärv av dessa värdepapper.

Avsnitt E - Information om erbjudandet		
E. 1	Emissionsbelopp och	Detta erbjudande om inlösen av preferensaktier kommer inte att medföra några kontanta tillskott. De totala emissionskostnaderna beräknas uppgå till ca 1,5 Mkr., vilken summa även inkluderar den samtidigt genomförda företrädesemissionen.
E. 2	Bakgrund och motiv, samt användande av emissionsbeloppet	Under sommaren 2017 tillträdde Gremio Fastigheter AB som ny huvudägare i Real Holding. Tillrådet skedde i samband med Gremios förvärv av de A-aktier som tidigare innehades av Kvalitena och Tuve Holding, och innebar inledningen på ett genomgripande omstruktureringsarbete. Målsättningen är att snarast möjligt uppnå lönsamhet i verksamheten, och förändringarna påverkar såväl Bolagets organisation och ledning som verksamhetens inriktning och kapitalstruktur. Bolagets styrelsesammansättning har förändrats och representerar idag utökad kompetens kring fastighets- och finansieringsfrågor. En ny tillförordnad verkställande direktör med erfarenhet från flera "turn-aroundprojekt" och med god fastighetskompetens har utsetts. Verksamhetens inriktning förändras så att investerings- och förvaltningsfokus framgent enbart inriktas mot kommersiella fastigheter och en kassaflödesdriven verksamhet. Arbetet med avyttringar av övriga fastigheter och projekt pågår i skrivande stund likaså arbetet med en förstärkning av bolagets ledning. De två transaktioner som beskrivs i detta Prospekt syftar till att förstärka Bolagets soliditet och därmed skapa förutsättningar för betydande reduktioner av Bolagets finansieringskostnader. Genom den förtydligade verksamhetsinriktningen förväntas även Bolaget uppvisa högre grad av transparens och därmed bli lättare att värdera ur ett aktiemarknadsperspektiv. Det föreliggande inlösenförfarandet avseende Bolagets preferensaktier, kommer, om det genomförs framgångsrikt, att medföra påtagliga förbättringar av Bolagets möjligheter att ersätta rådande dyra låneupplägg med belåning från affärsbankerna. Förekomsten av preferensaktier påverkar utomstående långgivares bedömning av Bolagets kapitalstruktur på ett ogynnsamt sätt, vilket motverkar optimala lånevillkor. Inlösenförfarandet innebär även en förstärkning av Bolagets balansräkning, bl a genom att upplupna utdelningar härigenom kan omvandlas till eget kapital. Motivet för föreliggande erbjudande om inlösen är således att eliminera alla, eller så många som möjligt, av de utestående preferensaktierna inför en genomgripande omstrukturering av Bolagets lån. Genom dessa transaktioner bedöms även förutsättningarna att förbättras för en för Real Holding gynnsam avyttring eller ett eventuellt återtagande ägande av Hägglundsfastigheterna AB. Detta bolag, och den i detta bolag ingående fastigheten övertogs den 29 maj 2017 av en långgivare genom utnyttjande av pant för ett förfallet bryggglån. Vid en avyttring återbetalas i första hand panthavarens fordran, och överskjutande köpeskilling tillfaller Real Holding. Ett återtagande av fastigheten skulle kunna ske genom att bryggglånet återbetalas. Bolaget har ett väl fungerande samarbete med bryggglånegivaren, i denna fråga. Det är styrelsens bedömning att tillgängligt rörelsekapital inte är tillräckligt för den aktuella verksamheten under den närmaste tolv månadersperioden. Brist på rörelsekapital förväntas infalla under februari 2018. Behovet av nytt rörelsekapital för den därpå följande tolv månadersperioden kommer då att uppgå till 12 Mkr. Den samtidiga företrädesemissionen, som täcks till 58,5Mkr (92 procent av emissionsbeloppet) av ej säkerställda teckningsförbindelser (81 procent) och emissionsgarantier (11 procent), kommer vid full teckning att initialt tillföra Bolaget ca 62,3 Mkr efter emissionskostnader, samt ytterligare ca 41,5 Mkr vid fullt utnyttjande av de teckningsoptioner som ingår i erbjudandet. Emissionslikviderna kommer att påtagligt förstärka såväl rörelsekapitalet som Bolagets balansräkning och möjligheter till optimal utveckling av fastighetbeståndet. Den samtidiga företrädesemissionen bedöms därigenom också bidra till bättre förutsättningar för en mer kostnadseffektiv upplåning.

E. 2	Bakgrund och motiv, samt användande av emissionsbeloppet	Skulle emissionen inte nå förväntat resultat kommer Bolaget inte att kunna genomföra någon eller några av de planerade åtgärderna för att minska Bolagets kapitalkostnader, eller slutföra tillträde av fastigheter, med fördröjda eller uteblivna lönsamhetsförbättringar och hyresintäkter som följd. Utan dessa åtgärder riskerar Bolagets verksamhet att minska i omfattning, vilket ytterst kan leda till behovet att realisera samtliga tillgångar och avveckla verksamheten. Real Holding arbetar med handel med fastigheter och aktiv förvaltning av fastighetsportföljen. Genomförandet av föreliggande erbjudande om inlösen preferensaktier och den samtidigt genomförda företrädesemissionen medger en annan kapitalstruktur och mer gynnsam finansiering av fastigheterna i Bolaget. Med denna refinansiering av portföljen, fortlöpande utvärderingar och genomförande av gynnsamma förvärv och avyttringar, samt med hyresintäkterna från de fastigheter som ägs idag och som kommer att tillträdas, bedömer styrelsen att Bolaget uppvisar positivt kassaflöde under Q1 2018.
E. 3	Former och villkor	Vid extra bolagsstämma i Real Holding i Sverige AB (publ) den 13 oktober 2017 beslutades att genomföra två samtidiga transaktioner, dels ett erbjudande om inlösen av preferensaktier Pref 1, som är det erbjudande som presenteras i denna värdepappersnot och genom vilket innehavare erbjuds lösa in preferensaktier mot 392 st nyemitterade B-aktier per innehavd preferensaktie Pref 1, dels en företrädesemission avseende nyemitterade units, där varje unit består av åtta nyemitterade B-aktier och fyra Teckningsoptioner Serie 1, och som presenteras i separat värdepappersnot. Inlösen av preferensaktier Pref 1: Det värdepapper som erbjuds som betalning för inlösta preferensaktier Pref 1 utgörs av nyemitterade aktier av serie B i Real Holding, med ISIN-kod SE0007922885. För varje inlöst preferensaktie Pref 1 erhålles 392 st B-aktier. Den samtidigt genomförda företrädesemissionen avser units, bestående av åtta B-aktier och fyra vederlagsfria teckningsoptioner, till ett pris om fyra kronor per unit. Detta medför att det erbjudna inlösenvärdet vid tillfället för erbjudandet uppgår till 196 kr per preferensaktie Pref 1. Vid full acceptans av detta erbjudande kommer 150 796 520 nya B-aktier att emitteras. Acceptans av detta erbjudande meddelas emissionsinstitutet Eminova Fondkommission under perioden 20 november till och med 8 december 2017, på särskild anmälningssedel. De B-aktier som erhålles som betalning för preferensaktier Pref 1 ger inga unit- eller teckningsrätter i samband med den samtidigt pågående företrädesemissionen av units. Efter acceptperiodens slut kommer styrelsen besluta om avnotering av preferensaktien Pref 1 från NGM Nordic MTF.
E. 4	Intressen och eventuella intressekonflikter	Styrelsen är inte medveten om några privata intressen hos någon inom förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan, styrelseledamot eller ledande befattningshavare som kan stå i strid med Bolagets intressen. Eminova Fondkommission är Bolagets emissionsinstitut i samband med föreliggande transaktioner. Eminova äger inga aktier i Real Holding och kommer vare sig köpa eller förmedla försäljning av Bolagets värdepapper. Eminova har inte medverkat vid utformningen av föreliggande transaktioner. Eminovas medverkan består i dessa transaktioner enbart av administrativa tjänster. Eminova har inga ekonomiska intressen i Real Holding, eller i utfallet av föreliggande transaktion, men kan i framtiden komma att leverera aktuella tjänster av liknande slag till Bolaget.
E. 5	Säljare av värdepapper och avtal om lock-up	Ej tillämpligt; det förekommer inga blockeringsöverenskommelser som exempelvis "lock up-avtal" mellan aktieägarna. Ingen enskild aktieägare kommer att sälja några befintliga aktier i samband med någon av transaktionerna.
E. 6	Utspädningsseffekt	För ägare av preferensaktier Pref 1 uppstår följande utspädningsseffekter i samband med erbjudandet om inlösen: Utestående preferensaktier Pref 1 representerar, före förestående transaktioner, 2,41 procent av Bolagets kapital. Vid full acceptans kommer den ägarandel i Bolagets kapital som representeras av de B-aktier som utges vid inlösen av preferensaktierna (totalt 150 796 520 st) att uppgå till 32 procent. En innehavare som väljer att acceptera inlösen av samtliga preferensaktier kommer därmed att se sin andel i Bolagets kapital att öka i samma omfattning. Beroende på graden av acceptans av erbjudandet kommer preferensaktierna att representera en andel av Bolagets kapital mellan noll (full acceptans) och 0,15 procent (ingen acceptans), jämfört med tidigare andel om 2,41 procent. En innehavare som väljer att inte acceptera erbjudandet kommer att se sin andel i Bolagets kapital spädas ut i motsvarande grad (mellan 93,8 och ~100 procent). Ovanstående utspädningsseffekter uppkommer under förutsättning att den samtidigt genomförda företrädesemissionen fulltecknas, att samtliga teckningsoptioner som ingår i de units som erbjuds utnyttjas, samt att det övertilldelningsbemyndigande som föreligger utnyttjas maximalt. Under dessa omständigheter har Bolaget emitterat totalt 472 000 000 aktier.
E. 7	Kostnader som åläggs investerare	Ej tillämpligt; courtage utgår inte i samband med de i detta prospekt presenterade erbjudandena.

Värdepappersnot



Innehållsförteckning

Viktig information	2
Sammanfattning	3
Risikfaktorer	19
Bakgrund och motiv	20
Erbjudande om inlösen av preferensaktier Pref 1 mot B-aktier	21
Villkor och anvisningar för acceptans av erbjudande om inlösen av preferensaktier Pref 1 mot B-aktier	24
Finansiella resurser	27
Legala frågor och övrig information	29

Risikfaktorer



En investering i aktier eller aktierelaterade värdepapper är alltid förenat med risk. Ett antal faktorer utanför Real Holdings kontroll, liksom ett flertal faktorer vars effekter Bolaget kan påverka genom eget agerande, kan komma att få en negativ påverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning, vilket kan medföra att värdet på Bolagets aktier minskar och att en aktieägare kan förlora hela eller delar av sitt investerade kapital. Vid en bedömning av Real Holdings framtida utveckling är det därför av vikt att vid sidan om möjligheter till positiv utveckling även beakta riskerna i Bolagets verksamhet. Samtliga riskfaktorer kan av naturliga skäl inte beskrivas i detta avsnitt, varför en samlad utvärdering även måste innefatta övrig information i prospektet samt en allmän omvärldsbedömning. Nedan beskrivs de risker och osäkerhetsfaktorer som bedöms ha betydelse för Real Holdings framtida utveckling. Riskerna är ej rangordnade och listan skall inte betraktas som fullständig. Ytterligare risker och osäkerhetsfaktorer som Bolaget ännu inte identifierat kan också komma att utvecklas till faktorer som kan påverka Bolagets verksamhet och framtida utveckling.

Risker relaterade till erbjudna värdepapper

Handel på en MTF-marknadsplats

Bolagets aktier är noterade på en s k MTF-marknadsplats, (Multilateral Trading Facility). En marknadsplats av detta slag ställer inte lika hårda krav på Bolaget avseende bl a informationsgivning, genomlysning eller bolagsstyrning, jämfört med de krav som ställs på bolag vars aktier är noterade vid en s k reglerad marknad. En placering i ett bolag vars aktier handlas på en MTF är därför mer riskfylld än en placering i ett börsnoterat bolag.

Aktiekursens utveckling

Nuvarande och potentiella investerare bör beakta att en investering i Real Holding är förenad med risk och att det inte kan förutses huruvida aktiekursen kommer att ha en positiv utveckling. Detta medför en risk att en investerare kan förlora hela eller delar av sitt investerade kapital. Aktiekursen kan komma att fluktuera till följd av bland annat resultatvariationer i Bolagets kvartalsrapporter, det allmänna konjunkturläget och förändringar i aktiemarknadens intresse för Bolaget och dess aktie. Begränsad likviditet i aktien kan i sin tur bidra till att förstärka sådana fluktuationer i aktiekursen. Aktiekursen kan därmed komma att påverkas av faktorer som står helt eller delvis utanför Bolagets kontroll. En investering i aktier i bör därför föregås av en noggrann analys av Bolaget, dess konkurrenter och omvärld, generell information om branschen, det allmänna konjunkturläget samt övrig relevant information. Risk föreligger att aktier i Real Holding inte kan säljas till en för aktieägaren vid var tid acceptabel kurs.

Bristande likviditet i Bolagets aktie och aktierelaterade värdepapper

Aktierna i Real Holding handlas på NGM Nordic MTF. Utöver handel med aktierna kommer uniträter och betalda tecknade units att vara föremål för handel under en begränsad tid i samband med nyemissionens genomförande. En investerare kan inte utgå ifrån att likviditeten i aktierna, teckningsoptionerna, teckningsrätter och betalda tecknade unit kommer att vara tillfredsställande, vilket innebär att det finns en risk för att dessa värdepapper inte omsätts dagligen och att avståndet mellan köp- och säljkurs kan vara stort. Om likviditeten är begränsad kan detta medföra svårigheter för innehavare av dessa värdepapper att förändra sitt innehav.

Framtida utdelning

De aktier som ingår i föreliggande unitemission berättigar formellt till utdelning från innevarande räkenskapsår. Real Holding lämnar för närvarande inte någon utdelning och avser heller inte att göra det förrän Bolaget genererar vinst. Framtida utdelning till aktieägarna är beroende av utvecklingen av Real Holdings verksamhet, finansiella ställning, kassaflöden, rörelsekapitalbehov och andra faktorer, varför det ej går att med säkerhet förutsäga omfattningen av framtida utdelningar.

Planerad avnotering av preferensaktien

Styrelsen avser att efter acceptperiodens slut ansöka om avnotering av preferensaktie Pref 1 från handel på NGM Nordic MTF. Aktieägare som väljer att inte låta inlösa sina preferensaktier Pref 1 riskerar därmed att erhålla begränsade möjligheter att avyttra innehavda preferensaktier, med risk för att innehavaren drabbas av förluster eller lång tidsutdräkt i samband med önskade avyttringar eller förvärv av dessa värdepapper.

Bakgrund och motiv



Under sommaren 2017 tillträdde Gremio Fastigheter AB som ny huvudägare i Real Holding. Tillträdet skedde i samband med Gremios förvärv av de A-aktier som tidigare innehades av Kvalitena och Tuve Holding, och innebar inledningen på ett genomgripande omstruktureringsarbete. Målsättningen är att snarast möjligt uppnå lönsamhet i verksamheten, och förändringarna påverkar såväl Bolagets organisation och ledning som verksamhetens inriktning och kapitalstruktur.

Bolagets styrelsesammansättning har förändrats och representerar idag utökad kompetens kring fastighets- och finansieringsfrågor. En ny tillförordnad verkställande direktör med erfarenhet från flera "turn-aroundprojekt" och med god fastighetskompetens har utsetts. Verksamhetens inriktning förändras så att investerings- och förvaltningsfokus framgent enbart inriktas mot kommersiella fastigheter och en kassaflödesdriven verksamhet. Arbetet med avyttringar av övriga fastigheter och projekt pågår i skrivande stund likaså arbetet med en förstärkning av bolagets ledning.

De två transaktioner som beskrivs i detta Prospekt syftar till att förstärka Bolagets soliditet och därmed skapa förutsättningar för betydande reduktioner av Bolagets finansieringskostnader. Genom den förtydligade verksamhetsinriktningen förväntas även Bolaget uppvisa högre grad av transparens och därmed bli lättare att värdera ur ett aktiemarknadsperspektiv.

Det föreliggande inlösenförfarandet avseende Bolagets preferensaktier, kommer, om det genomförs framgångsrikt, att medföra påtagliga förbättringar av Bolagets möjligheter att ersätta rådande dyra låneupplägg med belåning från affärsbankerna. Förekomsten av preferensaktier påverkar utomstående långivares bedömning av Bolagets kapitalstruktur på ett ogynnsamt sätt, vilket motverkar optimala lånevillkor. Inlösenförfarandet innebär även en förstärkning av Bolagets balansräkning, bl.a. genom att upplupna utdelningar härigenom kan omvandlas till eget kapital.

Motivet för föreliggande erbjudande om inlösen är således att eliminera alla, eller så många som möjligt, av de utestående preferensaktierna inför en genomgripande omstrukturering av Bolagets lån.

Genom dessa transaktioner bedöms även förutsättningarna att förbättras för en för Real Holding gynnsam avyttring eller ett eventuellt återtagat ägande av Hägglundsfastigheterna AB. Detta bolag, och den i detta bolag ingående fastigheten övertogs den 29 maj 2017 av en långivare genom utnyttjande av pant för ett förfallet bryggglån. Vid en avyttring återbetalas i första hand panthavarens fordran, och överskjutande köpeskilling tillfaller Real Holding. Ett återtagande av fastigheten skulle kunna ske genom att bryggglånet återbetalas. Bolaget har ett väl fungerande samarbete med bryggglånegivaren, i denna fråga.

Det är styrelsens bedömning att tillgängligt rörelsekapital inte är tillräckligt för den aktuella verksamheten under den närmaste tolv månadersperioden. Brist på rörelsekapital förväntas infalla under februari 2018. Behovet av nytt rörelsekapital för den därpå följande tolv månadersperioden kommer då att uppgå till 12 Mkr. Den samtidiga företrädesemissionen, som täcks till 58,5 Mkr (92 procent av emissionsbeloppet) av ej säkerställda teckningsförbindelser (81 procent) och emissionsgarantier (11 procent), kommer vid full teckning att initialt tillföra Bolaget ca 62,3 Mkr efter emissionskostnader, samt ytterligare ca 41,5 Mkr vid fullt utnyttjande av de teckningsoptioner som ingår i erbjudandet. Emissionslikviderna kommer att påtagligt förstärka såväl rörelsekapitalet som Bolagets balansräkning och möjligheter till optimal utveckling av fastighetbeståndet. Den samtidiga företrädesemissionen bedöms därigenom också bidra till bättre förutsättningar för en mer kostnadseffektiv upplåning. Skulle emissionen inte nå förväntat resultat kommer Bolaget inte att kunna genomföra någon eller några av de planerade åtgärderna för att minska Bolagets kapitalkostnader, eller slutföra tillträde av fastigheter, med fördröjda eller uteblivna lönsamhetsförbättringar och hyresintäkter som följd. Utan dessa åtgärder riskerar Bolagets verksamhet att minska i omfattning, vilket ytterst kan leda till behovet att realisera samtliga tillgångar och avveckla verksamheten.

Real Holding arbetar med handel med fastigheter och aktiv förvaltning av fastighetsportföljen. Genomförandet av föreliggande erbjudande om inlösen preferensaktier och den samtidigt genomförda företrädesemissionen medger en annan kapitalstruktur och mer gynnsam finansiering av fastigheterna i Bolaget. Med denna refinansiering av portföljen, fortlopande utvärderingar och genomförande av gynnsamma förvärv och avyttringar, samt med hyresintäkterna från de fastigheter som ägs idag och som kommer att tillräddas, bedömer styrelsen att Bolaget uppvisar positivt kassaflöde under Q1 2018.

Försäkran

Styrelsen för Real Holding AB är ansvarig för innehållet i Prospektet. Härmed försäkras att styrelsen för Real Holding AB har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i Prospektet såvitt styrelse vet, överensstämmer med faktiska förhållanden och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd.

Stockholm den 17 november 2017
Styrelsen

Bengt Engström, styrelsens ordförande
Bengt Linden
Lars-Olof Olsten
Anna Weiner Jiffer
Lennart Molvin

Erbjudande om inlösen av preferensaktier Pref 1 mot B-aktier



Vid extra bolagsstämma i Real Holding i Sverige AB (publ) den 13 oktober 2017 beslutades att rikta ett erbjudande till samtliga ägare av preferensaktier Pref 1 om inlösen mot erhållande av nyemitterade B-aktier. Inlösen sker i avsikt att förstärka Bolagets kapitalstruktur, och därigenom skapa förutsättningar för reducerade kostnader för lånat kapital. Härmed inbjuds ägare till preferensaktier Pref 1 att i enlighet med villkoren i detta prospekt acceptera inlösen av preferensaktier mot B-aktier.

Erbjudet värdepapper

Det värdepapper som erbjuds som betalning för inlösta preferensaktier Pref 1 utgörs av nyemitterade aktier av serie B i Real Holding, med ISIN-kod SE0007922885. De utgivna aktierna i Real Holding är registrerade i elektronisk form i enlighet med avstämningsförbehåll i bolagsordningen. Inga fysiska aktiebrev förekommer således. Aktieboken förs av Euroclear Sweden AB, med adress Box 191, 101 23, Stockholm. Aktierna i Real Holding har emitterats i enlighet med svensk lagstiftning och är denominerade i svenska kronor (SEK). Aktierna har inga förbehåll avseende överlåtelse rätt, och är inte föremål för budplikt eller offentligt erbjudande.

Villkor

För varje inlöst preferensaktie Pref 1 erhålles 392 st B-aktier. Den samtidigt genomförda företrädesemissionen avser units, bestående av åtta B-aktier och fyra vederlagsfria teckningsoptioner, till ett pris om fyra kronor per unit. Detta medför att det erbjudna inlösenvärdet vid tillfället för erbjudandet uppgår till 196 kr per preferensaktie Pref 1.

Acceptperiod och anmälan om accept

Acceptans av detta erbjudande meddelas emissionsinstitutet Eminova Fondkommission under perioden 20 november till och med 8 december 2017, på särskild acceptsedel och i övrigt i enlighet med instruktionerna i stycket "Villkor och anvisningar för acceptans av erbjudande om inlösen av preferensaktier Pref 1 till B-aktier" på sid 24.

Tilldelning i händelse av överteckning

För det fall intresset är stort att teckna units utan stöd av uniträtter i föreliggande företrädesemission kommer styrelsen, i kraft av bemyndigande lämnat vid extra bolagsstämma i Bolaget den 13 oktober 2017, att fatta beslut om nyemission av ytterligare B-aktier och/eller teckningsoptioner Serie 1 till det högsta antal som stipuleras i bolagsordningen. Bemyndigandet ska bl.a. kunna användas för att tillgodose tilldelning vid eventuell överteckning i företrädesemissionen, och för att emittera teckningsoptioner som ersättning till garantier i företrädesemissionen.

Rättigheter avseende de B-aktier som erhålles som betalning för inlösta preferensaktier Pref 1

De nya B-aktierna medför rätt till utdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som inträffar närmast efter det att de nya aktierna registrerats hos Bolagsverket. Varje B-aktie representerar tre röster vid bolagsstämma. Vid bolagsstämma röstar varje aktieägare i kraft av det röstetal som medföljer innehavda aktieslag. Aktieägare har normalt företrädesrätt till teckning av nya aktier, teckningsoptioner och konvertibla skuldebrev i enlighet med aktiebolagslagen, såvida inte bolagsstämman eller styrelsen med stöd av bolagsstämmans bemyndigande beslutar om avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Varje aktie ger lika rätt till andel i Bolagets tillgångar och vinst. Vid en eventuell likvidation av Bolaget har aktieägare rätt till andel av överskott i förhållande till det antal aktier som aktieägaren innehar. Inga begränsningar föreligger avseende aktiernas överlåtbarhet. Aktierna i Real Holding är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningsskyldighet. Det har inte heller förekommit något offentligt uppköpserbjudande under innevarande eller föregående räkenskapsår.

De B-aktier som erhålles som betalning för preferensaktier Pref 1 i enlighet med föreliggande inlösen ger inga unit- eller teckningsrätter i samband med den samtidigt pågående företrädesemissionen av units.

Handel i B-aktien och avnotering av preferensaktie Pref 1

Bolagets B-aktie handlas sedan den 21 april 2016 på NGM Nordic MTF, under kortnamnet REAL MTF B. De nyemitterade B-aktierna kommer också att handlas på denna marknadsplats. Efter acceptperiodens slut avser styrelsen besluta om avnotering av preferensaktien Pref 1 från NGM Nordic MTF.

Utspädningseffekter

Utestående preferensaktier Pref 1 representerar, före förestående transaktioner, 2,41 procent av Bolagets kapital. Vid full acceptans kommer den ägarandel i Bolagets kapital som representeras av de B-aktier som utges vid inlösen av preferensaktierna (totalt 150 796 520 st) att uppgå till 32 procent.

En innehavare som väljer att acceptera inlösen av samtliga preferensaktier kommer därmed att se sin andel i Bolagets kapital att öka i samma omfattning.

Beroende på graden av acceptans av erbjudandet kommer preferensaktierna att representera en andel av Bolagets kapital mellan noll (full acceptans) och 0,15 procent (ingen acceptans), jämfört med tidigare andel om 2,41 procent. En innehavare som väljer att inte acceptera erbjudandet kommer att se sin andel i Bolagets kapital spädas ut i motsvarande grad (mellan 93,8 och ~100 procent).

Ovanstående utspädningseffekter uppkommer under förutsättning att företrädesemissionen fulltecknas, att samtliga teckningsoptioner som ingår i de units som erbjuds utnyttjas samt att det övertilldelningsbemyndigande som föreligger utnyttjas maximalt. Under dessa omständigheter har Bolaget emitterat totalt 472 000 000 aktier.

Emissionskostnader

De totala emissionskostnaderna beräknas uppgå till cirka 1,5Mkr. Kostnaderna avser upprättande av dokumentation, emissionsadministration samt vissa marknadsföringsåtgärder, och avser båda de samtidigt genomförda transaktionerna.

Aktieinformation

Aktierna i Real Holding har emitterats i enlighet med svensk lagstiftning och är denominerade i svenska kronor (SEK). Enligt rådande bolagsordning kan fyra aktieslag, A-aktier med tio röster per aktie, B-aktier, med tre röster per aktie samt preferensaktier Pref 1 och Pref 2, med en röst per aktie, utges. Före nyemissionen uppgår aktiekapitalet i Real Holding till 1 836 147,730 000 kr, fördelat på 15 966 502 aktier. Varje aktieslag kan utges till högst 100 procent av aktiekapitalet.

Vid tidpunkten för upprättandet av föreliggande prospekt har följande antal aktier utgivits:

A-aktier	3 525 000 st
B-aktier	12 056 817 st
Pref 1	384 685 st
Pref 2	0 st

Totalt antal utgivna aktier: 15 966 502 st

Samtliga aktier är fullt betalda. Real Holdings bolagsordning anger att aktiekapitalet skall uppgå till lägst 13 570 000,00 och högst 54 280 000,00 kr, samt att antalet aktier skall uppgå till lägst 118 000 000 och högst 472 000 000 st.

Rättigheter som åtföljer Bolagets aktier

Vid bolagsstämma röstar varje aktieägare i kraft av det röstetal som medföljer innehavda aktieslag. Aktieägare har normalt företrädesrätt till teckning av nya aktier, teckningsoptioner och konvertibla skuldebrev i enlighet med aktiebolagslagen, såvida inte bolagsstämman eller styrelsen med stöd av bolagsstämmans bemyndigande beslutar om avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Varje aktie ger lika rätt till andel i Bolagets tillgångar och vinst. Vid en eventuell likvidation av Bolaget har aktieägare rätt till andel av överskott i förhållande till det antal aktier som aktieägaren innehar. Inga begränsningar föreligger avseende aktiernas överlåtbarhet. Dock föreligger särskilda villkor kring de utgivna preferensaktierna. Styrelsen verkar för att Bolagets möjligheter att ge ut preferensaktier elimineras eller begränsas.

Aktierna i Real Holding är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningsskyldighet. Det har inte heller förekommit något offentligt uppköpserbjudande under innevarande eller föregående räkenskapsår.

Centralt aktieregister och ISIN-nummer

De utgivna aktierna i Real Holding är registrerade i elektronisk form i enlighet med avstämningsförbehåll i bolagsordningen. Inga fysiska aktiebrev förekommer således. Aktieboken förs av Euroclear Sweden AB, med adress Box 191, 101 23, Stockholm.

Bolagets registrerade aktier har följande ISIN-koder:

A-aktier	SE0007922877
B-aktier	SE0007922885
Preferensaktie Pref 1:	SE0007922893

Den teckningsoption Serie 1 (TO 1 B) som ingår i den unit som erbjuds till teckning i den samtidigt genomförda företrädesemissionen har tilldelats ISIN-kod SE0010494369.

För fullständig information om aktieslag, aktiekapital och annan värdepappersrelaterad information, vänligen se sid [56-58] i registreringsdokumentet.

Villkor och anvisningar för acceptans av erbjudande om inlösen av preferensaktier Pref 1 mot B-aktier



Den 13 oktober 2017 beslutade extra bolagsstämman i Real Holding i Sverige AB (publ) (Org.nr 556865-1680), att erbjuda PREF 1-aktieägarna i bolaget att lösa in sina preferensaktier PREF 1 (nedan kallade Pref-aktier) mot erhållande av nyemitterade aktier av serie B. Emissionen omfattar högst 150 796 520 aktier av serie B. Inlösenvärdet motsvarar ett belopp om 196,00 kronor per Pref-aktie.

Accepttid/Teckningstid

Accept av erbjudandet ska ske under perioden från och med den 20 november till och med 8 december 2017. Styrelsen i Bolaget äger rätt att förlänga accepttiden, vilket i så fall meddelas i särskilt pressmeddelande, senast sista teckningsdagen.

Villkor

För varje (1) inlöst Pref-aktie erhålles 392 aktier av serie B. Erbjudandet kommer att genomföras, oavsett graden av acceptans.

Handel med aktien

Pref-aktierna och B-aktierna i Bolaget handlas på NGM Nordic MTF. Pref-aktien handlas under kortnamnet REAL MTF PREF1 och har ISIN SE0007922893. B-aktien handlas under kortnamnet REAL MTF B och har ISIN SE0007922885. Efter det att emissionen blivit registrerad hos Bolagsverket kommer även de nyemitterade B-aktierna att bli föremål för handel. Pref-aktierna kommer efter erbjudandets avslutande att avnoteras för handel. Pressmeddelande om sista handelsdag kommer att skickas ut ca en vecka före sista handelsdag.

Direktregistrerade aktieägare, innehav på VP-konto

De aktieägare eller företrädare för aktieägare som på avstämningsdagen den 20 oktober 2017 är registrerade i den av Euroclear för Bolagets räkning förda aktieboken, erhåller förtryckt accept/teckningssedel samt ett VD-brev.

Den som är upptagen i den i anslutning till aktieboken förda förteckningen över panthavare och förmyndare erhåller inte emissionsredovisning utan meddelas separat.

Förvaltarregistrerade aktieägare, innehav på depå

Aktieägare vars innehav av Pref-aktier i Bolaget är förvaltarregistrerade hos bank eller annan förvaltare erhåller ingen accept/teckningssedel. Accept/teckning ska istället ske enligt instruktioner från förvaltaren.

Accept/Teckning, direktregistrerade aktieägare

Accept/teckning ska ske genom att accept/teckningssedel skrivs under och skickas till Eminova Fondkommission AB.

Eminova Fondkommission AB
Biblioteksgatan 3, 3 tr
111 46 Stockholm, Sverige
Fax 08-684 211 29
info@eminova.se

Pref-aktieägare bosatta i vissa oberättigade jurisdiktioner

Pref-aktieägare bosatta i annat land där deltagande i nyemissionen helt eller delvis är föremål för legala restriktioner äger ej rätt att delta i detta erbjudande (exempelvis Australien, Hong Kong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Singapore, Sydafrika, USA, Schweiz). Dessa aktieägare kommer inte att erhålla accept/teckningssedel eller någon annan information om erbjudandet.

Accept samt tilldelning

Det antal pref-aktier som anmäls för inlösen kommer att överföras till ett nyöppnat, spärrat VP-konto, ett så kallat apportkonto, i aktieägarens namn. Detta innebär att de anmälda aktierna spärras och kan därmed inte överlåtas. I samband med detta utsänds en VP-avi som visar uttaget av aktier från det ursprungliga VP-kontot och så kallade BTA B (Betalda Tecknade Aktier) bokförs på det ursprungliga VP-kontot. Apportkontot avslutas efter det att emissionen registrerats hos Bolagsverket och BTA B omvandlas till ordinarie B-aktier, detta utan avisering från Euroclear.

Betalda och tecknade aktier ("BTA")

Accept av inlösen registreras hos Euroclear så snart detta kan ske efter det att accept/teckningssedeln är Eminova Fondkommission tillhanda. Tecknade aktier benämns BTA till dess att nyemissionen blivit registrerad hos Bolagsverket

Övrigt

Accept/Teckning är oåterkallelig och tecknaren kan inte upphäva sin teckning.

Angående teckning till ISK, IPS eller kapitalförsäkring

I det fall depån eller VP-kontot är kopplat till en kapitalförsäkring, är en IPS eller ISK (investeringssparkonto) gäller särskilda regler vid nyteckning av värdepapper. Tecknaren måste kontakta sin bank/förvaltare och följa dennes instruktioner för hur accepten/teckningen ska gå till. I det fall accepten/teckningen inte sker på ett korrekt sätt kommer leverans av B-aktier inte att kunna ske till dessa depåtyper. Accepten/teckningen är bindande och insänd acceptsedel kan inte återkallas. Det är tecknarens ansvar att se till att teckningen sker på sådant sätt att leverans kan ske till angiven depå.

Angående leverans av tecknade värdepapper

Felaktiga eller ofullständiga uppgifter i accept/teckningssedeln, registreringshandläggning vid Bolagsverket, sena inbetalningar från investerare, rutiner hos förvaltande bank eller depåinstitut eller andra för Eminova icke påverkbara faktorer, kan fördröja leverans av värdepapper till investerarens vp-konto eller depå. Eminova avsäger sig allt ansvar för förluster eller andra konsekvenser som kan drabba en investerare till följd av tidpunkten för leverans.

Offentliggörande av utfallet i emissionen

Offentliggörande av utfallet i erbjudandet kommer att ske genom ett pressmeddelande från Bolaget så snart detta är möjligt efter accept/teckningstidens utgång.

Rätt till utdelning

De nya aktierna medför rätt till utdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som inträffar närmast efter det att de nya aktierna registrerats hos Bolagsverket.

Aktiebok

Bolagets aktiebok med uppgift om aktieägare hanteras av Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm, Sverige.

Tillämplig lagstiftning

Aktierna ges ut under aktiebolagslagen (2005:551) och regleras av svensk rätt.

Aktieägares rättigheter avseende vinstutdelning, rösträtt, företrädesrätt vid nyteckning av aktie med mera styrs dels av Bolagets bolagsordning som finns tillgänglig på Bolagets hemsida och dels av aktiebolagslagen (2005:551).

Viktig information från emissionsinstitutet

- Eminova Fondkommission AB ("Eminova") (556889-7887) är ett värdepappersbolag som står under Finansinspektionens tillsyn. Eminova har tillstånd att bedriva värdepappersrörelse enligt lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden.
- Finansiella instrument som erbjudandet avser har inte och kommer inte att registreras i något annat land än Sverige. De kommer därför inte att erbjudas till försäljning i något annat land där deltagande skulle förutsätta ytterligare prospekt, registrering eller andra åtgärder än som följer av svensk rätt eller strider mot lag, förordning eller annan bestämmelse i sådant land.
- Uppdrag genom undertecknad anmälningssedel befullmäktigar Eminova att för undertecknads räkning sälja, köpa eller teckna sig för finansiella instrument enligt villkoren som utformats för erbjudandet.
- Uppdrag genom undertecknad anmälningssedel omfattas inte av den ångerrätt som följer av distans- och hemförsäljningslagen. Tillvägagångssätt och teckningsperiod framgår av den information som utgivits i samband med erbjudandet.
- Genom anmälan i detta erbjudande blir undertecknad inte kund hos Eminova. Eminova kommer därför inte att kundkategorisera de som tecknar aktier enligt erbjudandet. Eminova gör inte heller en passandeprövning enligt lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden avseende teckning av värdepapper i erbjudandet.
- I den information som utgivits i samband med erbjudandet framgår de risker som följer med en investering i de finansiella instrument som avses.
- Inbetald likvid förvaras av Eminova på klientmedelskonto för emittentens räkning.
- Emittenten erlägger ca 125 kronor per anmälan.
- Den som avser teckna finansiella instrument i enlighet med detta erbjudande uppmanas att noga läsa igenom den information som utgivits. Priset för de finansiella instrument som avses framgår av den information som utgivits i samband med erbjudandet.
- Kostnader utöver vad som angivits ovan, såsom skatter eller courtage, som kan komma att uppstå i samband med de finansiella instrument som erbjudandet avser, varken påföres av eller erläggs av Eminova.
- Personuppgifter som tecknaren lämnar i samband med anmälan behandlas av Eminova enligt Personuppgiftslagen (1998:204). Behandling av personuppgifter kan även ske hos andra företag som Eminova eller emittenten samarbetar med.
- Eminova ansvarar inte för tekniska fel eller fel i telekommunikations- eller posthantering i samband med teckning genom betalning eller inlämnande av anmälningssedel.
- VP-konto eller depå måste vara öppnat vid tillfället för anmälan.
- Klagomål med anledning av Eminovas hantering av order genom undertecknad anmälningssedel kan insändas per post till Eminovas klagomålsansvarige på adress Eminova Fondkommission AB, Att: Klagomålsansvarig, Biblioteksgatan 3, 3 TR, 111 46 Stockholm.
- Vid en eventuell reklamation mot Eminovas utförande av order ska detta ske inom skälig tid. Rätten att kräva ersättning eller att göra andra påföljder kan annars gå förlorad.
- Vid en eventuell tvist med Eminova kan konsumenter vända sig till Allmänna reklamationsnämnden, Box 174, 101 23 Stockholm, telefon 08-508 860 00, arn.se.
- Eminova följer svensk lag och materiell rätt tillämpas på Eminovas erhållna uppdrag. Allmän domstol är behörig domstol.

Finansiella resurser



Eget kapital och skuldsättning

Eget kapital och skuldsättning per den		2017-08-31
(Mkr)		
Summa kortfristiga räntebärande skulder		70,3
Mot borgen		0,0
Mot säkerhet ¹		52,8
Blancokrediter		17,5
Summa långfristiga räntebärande skulder		122,3
Mot borgen		0,0
Mot säkerhet ¹		122,3
Blancokrediter		0,0
Eget kapital (exkl balanserad förlust)		32,0
Aktiekapital		32,0
Reservfond		0,0
Andra reserver		0,0
Total kapitalisering		224,6
Nettoskuldsättning		2017-08-31
(Mkr)		
A. Kassa		0,0
B. Likvida medel ²		1,3
C. Lätt realiserbara värdepapper		0,0
D. Summa likviditet (A+B+C)		1,3
E. Kortfristiga fordringar		13,1
F. Kortfristiga bankkulder		2,6
G. Kortfristig del av långfristiga skulder		0,0
H. Andra kortfristiga skulder		106,2
I. Summa kortfristiga skulder (F+G+H)		108,8
J. Netto kortfristig skuldsättning (I-E-D)		94,4
K. Långfristiga banklån		31,2
L- Emitterade obligationer		65,0
M. Andra Långfristiga lån		28,7
N. Summa långfristiga skulder (K+L+M)		124,9
O. Nettoskuldsättning (J+N)		219,3

1 = Lämnade säkerheter består av pant i dotterbolagsaktier samt pantbrev i fastigheter.

2 = Likvida medel utgörs av koncernens banktillgodohavanden

Nettoskuldsättningen omfattar samtliga skulder.

Bolaget har ingen indirekt skuldsättning och inga eventalförpliktelser.

Rörelsekapital

Styrelsen gör bedömningen att befintligt rörelsekapital inte är tillräckligt för att bedriva den aktuella verksamheten under kommande tolv månaders period.

Brist på rörelsekapital förväntas infalla under februari 2018. Behovet av nytt rörelsekapital för den därpå följande tolv månaders perioden kommer då att uppgå till 12 MKr. Bolagets handlingsplan utgörs i första hand av genomförandet av en företrädesemission, vilken täcks till 58,5 MKr (92 procent av emissionsbeloppet) av ej säkerställda teckningsförbindelser (81 procent) och emissionsgarantier (11 procent). I andra hand består handlingsplanen i att avstå vidare förvärv, ta upp nya lån och/eller avyttra fastigheter för att frigöra nödvändiga medel för den fortsatta driften.

Skulle planerna misslyckas kommer Bolaget inte att kunna genomföra någon eller några av de planerade åtgärderna för att minska Bolagets kapitalkostnader, eller slutföra tillträde av fastigheter, med fördröjda eller uteblivna lönsamhetsförbättringar och hyresintäkter som följd. Utan dessa åtgärder riskerar Bolagets verksamhet att minska i omfattning, vilket ytterst kan leda till behovet att realisera samtliga tillgångar och avveckla verksamheten.

Förväntade resultat av erbjudandet

Genomförandet av inlösen av preferensaktierna innebär inget kontant tillskott till Bolaget, men medger en annan kapitalstruktur och mer gynnsam finansiering av fastighetsbeståndet. Förekomsten av preferensaktier förhindrar i många fall att en optimal nivå av bankbelåning kan uppnås, vilket medför att andra låneformer med i vissa fall betydligt högre räntenivåer måste tas i anspråk.

Ju större acceptans inlösenerbjudandet röner, desto mer förväntas således möjligheterna för Bolaget att reducera kapitalkostnaderna förbättras.

Legala frågor och övrig information



Investeringar överstigande fem procent av erbjudandet

Verkställande direktören Anna Weiner Jiffer innehar 200 preferensaktier Pref 1, och har meddelat att hon avser acceptera erbjudandet om inlösen. Vidare har ägaren Kredrik Holding AB, som innehar 45 000 preferensaktier i förväg meddelat avsikt att acceptera. Avsiktsförklaringarna omfattar i båda fallen hela innehaven. Förutom dessa förhandsaccepter känner styrelsen inte till några utfästelser eller ambitioner från någon part att investera i en omfattning som överstiger fem procent av transaktionen.

Intressekonflikter

Styrelsen är inte medveten om några privata intressen hos någon inom förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan, styrelseledamot eller ledande befattningshavare som kan stå i strid med Bolagets intressen.

Rådgivares intressen

Eminova Fondkommission är Bolagets emissionsinstitut i samband med föreliggande transaktioner. Eminova äger inga aktier i Real Holding och kommer vare sig köpa eller förmedla försäljning av Bolagets värdepapper.

Eminova har inte medverkat vid utformningen av föreliggande transaktioner. Eminovas medverkan består i dessa transaktioner enbart av administrativa tjänster.

Eminova har inga ekonomiska intressen i Real Holding, eller i utfallet av föreliggande transaktion, men kan i framtiden komma att leverera aktuella tjänster av liknande slag till Bolaget.

Skattefrågor

Transaktioner i Real Holdings värdepapper kan komma att medföra skattemässiga konsekvenser för innehavaren. Innehavare av värdepapper i Bolaget rekommenderas att inhämta råd från skatterådgivare avseende skattekonsekvenser som kan uppkomma i varje enskilt fall. För fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige innehålls preliminär skatt på utdelningar med 30 procent. Den preliminära skatten innehålls normalt av Euroclear, eller av förvaltaren om innehavet är förvaltarregistrerat. Real Holding ansvarar inte för att innehålla källskatt.

Revisorsgranskning

Inga delar av denna värdepappersnot har varit föremål för granskning Bolagets revisor.



Real Holding AB (publ)

[realholding . se](http://realholding.se)

Huvudkontor Stockholm
Besöksadress: Nybrogatan 16
Postadress: Box 5008
102 41 Stockholm

Telefon: 0775-333 333