
Prospekt avseende upptagande till handel av obligationer i Real Holding i Sverige AB (publ) på NDX

VIKTIG INFORMATION

Detta Prospekt ("Prospektet") har upprättats av Real Holding i Sverige AB (publ), organisationsnummer 556865-1680, ("Real Holding" eller "Bolaget") med anledning av upptagande till handel av Bolagets obligationer ("Obligationerna") emitterade under Bolagets obligationslån ("Obligationslånet"). Med referenser till "Real Holding" eller "Bolaget" avses i Prospektet, beroende på sammanhang, Real Holding i Sverige AB (publ) eller den koncern där Real Holding i Sverige AB (publ) är moderbolag eller ett eller flera dotterbolag i koncernen. Med "Koncernen" avses den koncern vari Real Holding i Sverige AB (publ) är moderbolag. Med "Euroclear" avses Euroclear Sweden AB, org.nr 556585-8074. Hänvisning till "SEK" avser svenska kronor, hänvisning till "EUR" avser euro, hänvisning till "DKK" avser danska kronor, hänvisning till "NOK" avser norska kronor och hänvisning till "USD" avser amerikanska dollar. Med "K" avses tusen och med "M" avses miljoner.

Prospektet har upprättats i enlighet med lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument och Kommissionens förordning (EG) nr 809/2004 av den 29 april 2004 om genomförande av Europaparlamentets och rådets direktiv 2003/71/EG ("Prospektförordningen") 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 och 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. Prospektet finns tillgängligt på Real Holdings hemsida (www.realholding.se) samt på Finansinspektionens hemsida (www.fi.se). Utöver vad som framgår på sidan V35 till V43 avseende finansiell information daterat 2015-12-31, 2014-12-31 och 2013-12-31 samt resultatprognosen för 2016/2017 som ingår i Prospektet har ingen information i Prospektet granskats eller reviderats av Bolagets revisor. Viss finansiell information har avrundats i Prospektet, varför vissa tabeller inte summerar korrekt. Prospektet och andra till Prospektet hänförliga handlingar får inte offentliggöras, publiceras eller distribueras i USA, Kanada, Australien, Hongkong, Schweiz, Singapore, Sydafrika, Nya Zeeland, Japan eller annat land där sådan åtgärd förutsätter registreringsåtgärder eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. Obligationerna har inte registrerats eller kommer att registreras enligt United States Securities Act från 1933 i gällande lydelse, eller enligt tillämplig lag i Kanada, Australien, Hongkong, Schweiz, Singapore, Sydafrika, Nya Zeeland eller Japan och får därmed inte erbjudas eller överlåtas, direkt eller indirekt, till person med hemvist i något av dessa länder. Tvist samhängande med Obligationerna, innehållet i Prospektet och därmed sammanhängande rättsförhållanden skall avgöras av svensk domstol, varvid Stockholms tingsrätt skall utgöra första instans. Svensk rätt är exklusivt tillämplig på Prospektet.

Prospektet innehåller framtidsinriktade uttalanden och antaganden om framtida marknadsförhållanden, verksamhet och resultat. Dessa uttalanden finns i flera avsnitt och inkluderar uttalanden rörande Bolagets nuvarande avsikter, bedömningar och förväntningar. Orden "anser", "avser", "bedömer", "förväntar sig", "förutser", "planerar" eller liknande uttryck indikerar vissa av dessa framtidsinriktade uttalanden. Andra sådana uttalanden identifieras utifrån det aktuella sammanhanget. Faktiska händelser och resultatutfall kan komma att skilja sig avsevärt från vad som framgår av sådana uttalanden till följd av risker och andra faktorer som Bolagets verksamhet påverkas av.

Prospektet innehåller historisk och framtidsinriktad marknadsinformation. I det fall informationen har hämtats från tredje part ansvarar Bolaget för att informationen har återgivits korrekt. Såvitt Bolaget vet har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra informationen felaktig eller missvisande i förhållande till de ursprungliga källorna. Real Holding har dock inte kontrollerat siffror, marknadsdata eller annan information som lämnats av tredje part, varför styrelsen för Real Holding inte påtar sig något ansvar för fullständigheten eller riktigheten för sådan information som presenteras i Prospektet. Sådan information bör läsas med detta i åtanke.

Ingen tredje part enligt ovan har, såvitt styrelsen känner till, väsentliga intressen i Real Holding.

Mangold Fondkommission AB, organisationsnummer 556585-1267, är finansiell rådgivare till Bolaget och har biträtt Bolaget i upprättandet av Prospektet. Då samtliga uppgifter i Prospektet härrör från Bolaget, friskriver sig Mangold Fondkommission AB från allt ansvar i förhållande till obligationsägare 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.

Konsoliderad innehållsförteckning

Sammanfattning	S2
Värdepappersnot	
Riskfaktorer	V2
Bakgrund och motiv	V4
VD har ordet	V5
Obligationerna i korthet	V6
Skattekonsekvenser i Sverige	V8
Obligationsvillkor	V9
Information härrörande till registreringsdokumentet	V33
Adresser	A1

Definitioner

Real Holding eller Bolaget	Real Holding i Sverige AB (publ) med org. nr 556865-1680, inklusive dotterbolag om inte annat framgår av sammanhanget.
Mangold Fondkommission eller Mangold	Mangold Fondkommission AB med org. nr 556585-1267.
Prospektet	Detta prospekt inkluderande sammanfattning och värdepappersnot som närmare beskriver Obligationerna i Real Holding.
Obligationen, Obligationerna eller Obligationslånet	Obligationer i Real Holding (ISIN-kod: SE0007280383) som närmare beskrivs i detta Prospekt.
Fordringshavare	Avser den som är registrerad på VP-konto som borgenär eller som är berättigad att i annat fall ta emot betalning i fråga om en Obligation enligt Obligationsvillkoren.
Handelsplatsen eller NDX	Nordic Derivatives Exchange Sweden.

Sammanfattning

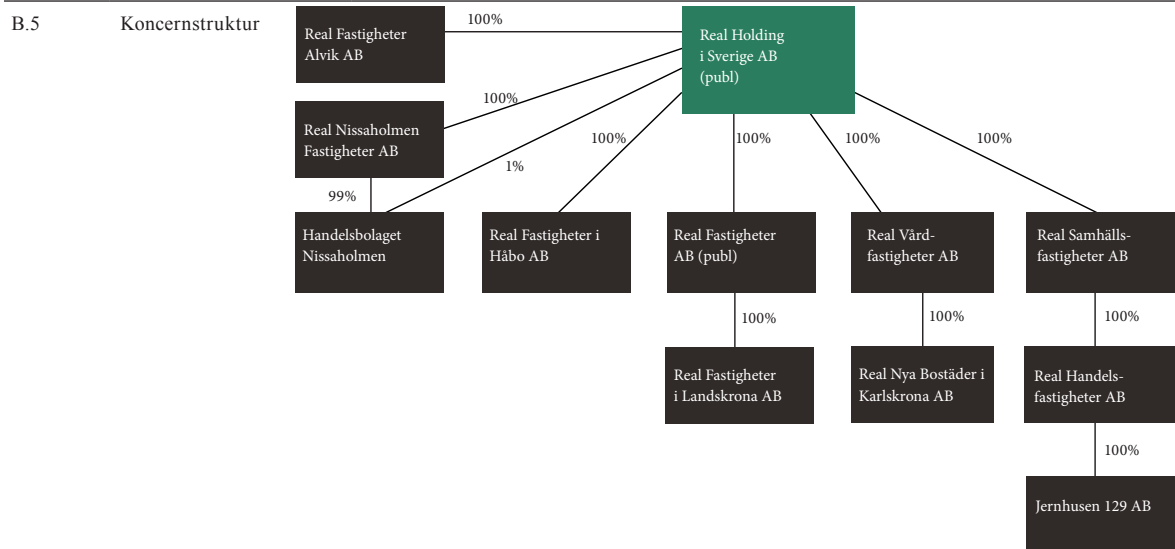
Sammanfattningar består av informationskrav uppställda i så kallade ”Punkter”. Dessa Punkter är numrerade i avsnitten A – E (A.1 – E .7). Denna sammanfattning innehåller alla de Punkter som krävs i en sammanfattning för aktuell typ av värdepapper och emittent. Eftersom vissa Punkter inte är tillämpliga för alla typer av prospekt, kan det finnas luckor i numreringen av Punkterna. Även om det krävs att en viss Punkt inkluderas i sammanfattningen för aktuella värdepapper och aktuell emittent, är det möjligt att ingen relevant information kan ges rörande Punkten. Informationen har då ersatts av en kort beskrivning av Punkten tillsammans med angivelsen ”ej tillämplig”.

AVSNITT A – INTRODUKTION OCH VARNINGAR

A.1	Introduktion och varningar	<p>Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till Prospektet. Varje beslut om att investera i värdepappren som erbjuds ska baseras på en bedömning av Prospektet i dess helhet från investerarens sida.</p> <p>Om yrkande avseende uppgifterna i Prospektet anförs vid domstol, kan den investerare som är käreand i enlighet med medlemsstaternas nationella lagstiftning bli tvungen att svara för kostnaderna för översättning av Prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds.</p> <p>Civilrättsligt ansvar kan 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.</p>
A.2	Samtycke till användning av Prospektet	Ej tillämplig. Finansiella mellanhänder har inte rätt att använda Prospektet för efterföljande återförsäljning eller slutlig placering av värdepapper.

AVSNITT B – EMITTENT OCH EVENTUELL GARANTIGIVARE

B.1	Firma och handelsbeteckning	Bolagets registrerade firma och handelsbeteckning är Real Holding i Sverige AB (publ) med organisationsnummer 556865-1680.
B.2	Säte, bolagsform et cetera	Real Holding i Sverige AB (publ) är ett publikt aktiebolag som har sitt säte i Stockholm. Bolaget bildades i Sverige den 12 september 2011 och regleras av aktiebolagslagen (2005:551).
B.4b	Trender	<p>Fastighetsmarknaden fortsätter att vara en populär bransch för investerare när den svenska ekonomin fortsätter att återhämta sig. Enligt Boverket råder fortfarande ett stort underskott och en stor bostadsbrist i majoriteten av Sveriges kommuner, hela 80 procent av kommunerna påstås ha ett underskott utav hyresrätter. Då efterfrågan överstiger utbudet på många ställen runt om i landet är det därför en attraktiv marknad att bygga nytt på. Dessutom ökar efterfrågan på moderna kontor, med mer kvadratmetersnåla och miljösmyta lösningar vilket ger stark efterfrågan för nybyggnadsprojekt i flera av Sveriges städer.</p> <p>En annan trend är att fler och fler fastighetsbolag tar upp värdepapper till handel för att ta in nytt kapital, rådande ekonomiska förutsättningar och en stark tilltro till fastighetsmarknaden gör bolagen populära på dem olika börserna.</p> <p>Bedömningen är att den svenska fastighetsmarknaden under 2016 kommer att se ganska oförändrade hyresnivåer samt minskad vakansrisk i takt med att den svenska ekonomin fortsätter att återhämta sig.</p>



B.9 Resultatprognos

Resultatprognos 2016-2017

KSEK	Not	2016	2017
Hyresintäkter	A	23 500	24 200
Övriga rörelseintäkter	B	300	300
Rörelsens intäkter		23 800	24 500
Drift och underhåll	C	-8 200	-8 300
Kostnader för administration och ledning	D	-4 600	-5 200
Rörelseresultat		11 000	11 000
Finansiella intäkter	E	0	0
Finansiella kostnader	F	-7 000	-6 800
Resultatförda förutbetalda kostnader	G	-18 400	-12 000
Orealiserade värdeförändringar	H	31 100	31 300
Resultat före skatt		16 700	23 500

Resultatprognosen skiljer sig från den resultatprognos om offentliggjordes i tilläggsprospektet för Obligationerna daterat den 23 februari 2016. Skillnaden mellan de två resultatprognoserna är att Not H har uppdaterats med ny text i denna version.

B.9 Resultatprognos, forts.

Noter till resultatprognosen

Not A

Hyresintäkter avser de fastigheter som förvärvats under december 2015, varpå beräkning av hyresintäkter avser hela året både för 2016 och 2017. Ökningen av hyresintäkterna mellan åren 2016 och 2017 består av höjning av hyra efter kvalitetsförbättringar av fastigheterna.

Not B

Intäkter utöver hyresintäkter, samt i förekommande fall drifttillägg, beräknas inte inflyta av väsentlig karaktär.

Not C

Drift- och underhållskostnaderna är beräknade till i snitt 165 SEK per kvadratmeter, vilket inkluderar både fastighetsskatt och eventuella tomträttsavgifter. Total area i fastigheterna uppgår till 49 749 kvadratmeter och består av kommersiella ytor, där en stor del av hyresgästerna har egna driftabonnemang och själv ansvarar för underhåll. Viss del av administrationskostnaderna för fastigheterna är ej medräknad i denna post, utan istället under Not D nedan. Kostnadsökningen mellan de två åren är hänförliga till kvalitetsförbättringar av fastigheterna.

Not D

Avser huvudsakligen kostnader för administration och ledning av Bolaget.

Not E

Bolaget beräknar inte ha några finansiella intäkter.

Not F

Avser bank- och obligationsräntor för hela kalenderåren 2016 och 2017. De finansiella kostnaderna sjunker aningen mellan åren tack vare amorteringar på lån.

Not G

Samtliga kostnader för tidigare upptagna bryggfinansieringar och för obligationen, såsom kostnader för upprättande av prospekt, success fees, advokatkostnader och dylikt (dock ej räntor) har aktiverats i balansräkningen som förutbetalda kostnader. Dessa resultatförs under obligationens löptid, 3 år. Posten är inte likviditetspåverkande, utan har endast en bokförings- och skattemässig påverkan. Räntor för bryggfinansieringen har tillfullo erlagts under 2015 genom kvittning till såväl stamaktier som preferensaktier. Räntorna för brygglånen har resultatförts under 2015 samt att 6 400 KSEK som erlades 2015 resultatförs under 2016, medan räntor avseende obligationen resultatförs löpande under respektive period. För 2016 består posten av dels den förutbetalda räntan om 6 400 KSEK, samt resultatföring av aktiverade kostnader.

Not H

Värdeförändringar förväntas för i stort sett hela beståndet, med avseende på indexregleringar och därmed årliga ökade hyresintäkter och ökat fastighetsvärde. För fastigheten Karlskrona Karlskrona 4:74 förväntas värdet för byggrätterna att öka i takt med att detaljplanen utvecklas till dess att färdiga byggrätter beslutats av Karlskrona kommun. I posten Orealiserade värdeförändringar avser 25 000 KSEK för 2016 samt 25 000 KSEK för 2017 beräknad värdeförändring för markområdet i Karlskrona. Nuvarande värdering fastställer värdet till cirka 765 SEK per kvadratmeter förväntad BTA. När beslut fattats av kommunen beräknas värdet uppgå till mellan 1 800 och 2 000 SEK per kvadratmeter av den totala mängd byggrätter som beslutats. Denna värdeökning per kvadratmeter innebär en total värdeförändring om 50 000 KSEK för Karlskronafastigheten. Förväntade kostnader för att nå fram till beslut i kommunen beräknas till cirka 3 000 KSEK. Dessa kostnader har i resultatprognosen aktiverats och balanserats i posten "Orealiserade värdeförändringar". Bolaget beräknar påbörja exploatering av tomtmarken under första halvåret 2017.

Viktig information

Detta är en bedömning över hur Bolagets intjäningsförmåga och resultat bedöms kunna utvecklas givet ett antal kända och estimerade parametrar. Avvikelse kommer att ske. Prognosen är därför endast att betrakta som ett scenario som Real Holding bedömer att kassaflödena bör kunna utvecklas, men det föreligger ingen garanti för att utfallet blir som estimerat.

B.10 Revisionsanmärkning

Ej tillämpligt; Bolaget har ej haft några revisionsanmärkningar för de räkenskapsår som omfattas i Prospektet.

B.12 Finansiell information i sammandrag med kommentarer om väsentliga förändringar

Resultaträkning

KSEK	2016-01-01- 2016-03-31	2015-01-01- 2015-03-31	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Rörelsens intäkter					
Nettoomsättning	4 755	101	2 367	100	0
Övriga intäkter, rörelsevinst och uppskrivningar	220	0	72	3 135	0
Rörelsens kostnader					
Drift- och underhållskostnader	-2 409	0	-426	-13	0
Övriga externa kostnader	-3 677	-1 612	-14 661	-3 020	-352
Personalkostnader	-1 183	-99	-1 222	-121	0
Värdeförändringar fastigheter	0	0	9 173	0	0
Avskrivningar och nedskrivningar	-53	-5	-111	-52	0
Övriga rörelsekostnader	-1 158	-654	0	0	0
Kostnader av engångskaraktär	0	0	-11 525	0	0
Rörelseresultat	-3 505	-2 269	-16 333	29	-352
Resultat från finansiella poster					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-13	0	7 847	0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-13 635	-290	-24 659	-537	0
Resultat efter finansiella poster	-17 153	-2 559	-33 145	-508	-352
Resultat före skatt	-17 153	-2 559	-33 145	-508	-352
Skatt på periodens resultat	-321	0	6 148	1	0
Uppskjuten skatt	5 991	567	0	0	0
Periodens resultat	-11 483	-1 991	-26 997	-507	-352

B.12 Finansiell information i sammandrag med kommentarer om väsentliga förändringar forts.

Balansräkning

KSEK	2016-03-31	2015-03-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR					
Immateriella anläggningstillgångar	507	134	535	139	0
Materiella anläggningstillgångar	166 104	5 001	166 118	5 000	0
Finansiella tillgångar	68 092	622	62 080	54	0
Omsättningstillgångar					
Kundfordringar	5 093	2 837	4 343	2 855	0
Aktuella skattefordringar	77	0	107	42	0
Övriga fordringar	2 571	2 190	3 769	1 253	22
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	36 544	15 419	34 457	71	1 800
Kassa och bank	17 108	110 458	87 260	23	1
Summa omsättningstillgångar	61 392	130 904	129 936	4 244	1 823
SUMMA TILLGÅNGAR	296 095	136 660	358 669	9 437	1 823
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital					
Aktiekapital	25 048	4 050	9 872	2 050	50
Överkursfond (fritt eget kapital)	92 079	0	70 989	0	0
Ännu ej registrerad kvittningsemission	0	0	4 420	0	0
Pågående nyemission	6 775	0	0	0	0
Övrigt tillskjutet kapital	0	0	0	0	2 000
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	-36 612	-1 760	-23 651	-123	-363
Minoritetsintressen	9	0	-1 431	0	0
Summa eget kapital	87 300	2 290	60 199	1 927	1 687
Avsättningar					
Avsättning för uppskjuten skatt	174	0	174	354	0
Långfristiga skulder					
Övriga skulder till kreditinstitut	42 561	3 000	42 970	2 982	0
Obligationslån	65 000	0	0	0	0
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	1 960	0	3 996	0	0
Förskott från kunder	0	0	13	0	0
Leverantörsskulder	6 025	213	5 128	350	20
Skulder till koncernföretag	0	0	0	0	81
Bryggglån	13	125 000	193 353	0	0
Övriga kortfristiga skulder	84 577	5 977	45 758	3 127	0
Skatteskulder	995	0	242	0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 489	181	6 836	697	35
Summa kortfristiga skulder	101 059	131 371	255 326	4 174	136
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	296 095	136 660	358 669	9 437	1 823

B.12 Finansiell information i sammandrag med kommentarer om väsentliga förändringar forts.

Kassaflödesanalys

KSEK	2016-01-01- 2016-03-31	2015-01-01- 2015-03-31	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster	-17 153	-2 559	-33 144	-508	-352
Justeringar för poster som ingår i kassaflödet m.m.	382	5	-16 908	52	0
Betald skatt	433	0	-291	-42	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-16 338	-2 554	-50 343	-498	-352
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet					
Förändring av rörelsefordringar	-1 608	-16 224	-38 455	-2 357	-1 697
Förändring av rörelseskulder	-155 019	127 196	212 688	4 038	49
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-172 965	108 418	123 890	1 183	-2 000
Investeringsverksamheten					
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	0	0	-460	-157	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	0	-83 277	-3 932	0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	0	0	-5 800	-54	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0	-89 487	-4 143	0
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	38 621	2 000	5 000	0	2 000
Upptagna lån	64 591	18	39 988	2 982	0
Valutakursförändringar	0	0	7 846	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	103 212	2 018	52 834	2 982	2 000
Periodens kassaflöde	-69 752	110 435	87 237	22	0
Likvida medel vid periodens början	87 260	23	23	1	1
Likvida medel vid periodens slut	17 508	110 458	87 260	23	1

B.12 Finansiell information i sammandrag med kommentarer om väsentliga förändringar forts.

Nyckeltal

	2016-01-01- 2016-03-31	2015-01-01- 2015-03-31	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Finansiella nyckeltal					
Soliditet, %	29,48	1,68	20,17%	20,42%	92,52%
Räntetäckningsgrad, ggr	neg.	neg.	neg.	neg.	neg.
Skuldsättningsgrad, ggr	1,71	-	3,34	1,55	0,00
Avkastning på eget kapital, %	neg.	neg.	neg.	neg.	neg.
Räntebärande skuld, KSEK	149 400	133 000	238 502	2 982	0
Data per aktie					
Antal aktier, periodens slut	10 756 218*	2 025 000*	4 936 109*	10 250 000	10 250 000
Resultat per aktie, SEK	neg.	neg.	neg.	neg.	neg.
Eget kapital per aktie, SEK	8,12	1,14	14,57	0,19	0,16
Utdelning, SEK	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Organisatoriska nyckeltal					
Antal anställda, periodens slut	2	0	2	0	0

Nyckeltalen för räkenskapsåren 2013, 2014 och 2015 är oreviderade men baseras på reviderade siffror. Nyckeltalen för det första kvartalet år 2015 och år 2016 är tagna från Bolagets kvartalsrapport för första kvartalet 2016.

*Antalet aktier är justerat för en sammanläggning med förhållandet 1:10.

Finansiella nyckeltal

Soliditet, %	Eget kapital dividerat med totalt kapital.
Räntetäckningsgrad, ggr	Avser resultat efter finansiella poster dividerat med räntekostnader och likande resultatposter.
Skuldsättningsgrad, ggr	Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.
Avkastning på eget kapital, %	Årets resultat dividerat med totalt eget kapital.
Räntebärande skuld, KSEK	Mängden räntebärande skuld i balansräkningen i tusen kronor.

Data per aktie

Antal aktier, periodens slut	Antalet utestående aktier vid periodens utgång.
Resultat per aktie, SEK	Årets resultat dividerat med antalet utestående aktier i kronor.
Eget kapital per aktie, SEK	Eget kapital dividerat med antalet utestående aktier i kronor.
Utdelning, SEK	Utdelning under perioden i kronor.

Organisatoriska nyckeltal

Antal anställda, periodens slut	Antalet anställda vid periodens utgång.
---------------------------------	---

Den finansiella informationen ovan har reviderats av revisor med undantag för kassaflödesanalysen för räkenskapsåret 2013, kvartalssiffrorna för år 2015 och år 2016 samt nyckeltalen. Nyckeltalen för helåren baseras däremot på reviderade siffror och har upprättats av Bolagets redovisningsansvarige. Kassaflödesanalysen för räkenskapsåret 2013 har upprättats av revisor som jämförelsesiffror till årsredovisningen för räkenskapsåret 2014.

Sammanfattning

B.12	Finansiell information i sammandrag med kommentarer om väsentliga förändringar forts.	<p>Den finansiella informationen är hämtad ut moderbolagets årsredovisningar. Under räkenskapsåret 2013 existerade inget koncernförhållande. Räkenskapsåret 2014 samt 2015 siffror är hämtade från Bolagets koncernredovisning. Kvartalsciffrorna är hämtade ut kvartalsrapporten för första kvartalet 2016.</p> <p>Årsredovisningen för 2015 samt kvartalsrapporten för första kvartalet 2016 har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards ("IFRS") såsom de antagits av EU. I tillägg till IFRS tillämpas Rådet för finansiell rapportering Rekommendation RFR 1; Kompletterande redovisningsregler för koncerner samt RFR 2; Redovisning för juridiska personer, Koncernredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdesmetoden förutom vad beträffar finansiella tillgångar som värderas till verkligt värde i periodens resultat.</p> <p>Real Holdings årsredovisning för räkenskapsåret 2014 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3). Real Holdings årsredovisning för räkenskapsåret 2013 har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.</p> <p>Inga negativa förändringar i framtidsutsikter har ägt rum sedan den senaste offentliggjorda reviderade finansiella informationen per den 31 december 2015.</p> <p>Bolaget genomförde i februari 2016 en företrädesemission om cirka 40 MSEK. En innehavd aktie innan företrädesemissionen, oavsett aktieslag, berättigade till teckning av en ny stamaktie av serie B till en kurs om 7,50 SEK. Företrädesemissionen tecknades till cirka 20 procent med och utan företräde och till cirka 80 procent av emissionsgaranter. Efter företrädesemissionens genomförande återbetalades det tidigare upptagna bryggglånet om cirka 200 MSEK. Real Holding har i december 2015 lånat 5,8 MSEK från Bengt Linden, styrelseledamot och aktieägare i Bolaget. Återbetalningsdag är avhängig när annan finansiering kan upptas och räntan är 5 procent på årsbasis. Per datumet för Prospektets avgivande har 2,9 MSEK av dessa 5,8 MSEK återbetalats. Bolaget har under 2016 lånat cirka 35 MSEK från Bengt Linden, styrelseledamot och aktieägare i Bolaget. Återbetalningsdag är avhängig när Bolaget erhåller bankfinansiering för fastigheterna i Håbo och Bromma. Räntan på lånet är 5 procent på årsbasis. Under 2016 har Bolaget tillträtt de tidigare två förvärvade fastigheterna i Karlskrona och därmed utökat sitt fastighetsbestånd till totalt elva tillträdna fastigheter. Bolaget har under 2016 genomfört en riktad emission om cirka 6,8 MSEK till ett begränsat antal investerare som på förhand anmält intresse för att investera i Bolaget som använts som delfinansiering av tillträdet av Karlskronafastigheterna. Bolaget har under 2016 tagit upp en ny bryggfinansiering om cirka 30 MSEK för att tillträda fastighetsbeståndet i Karlskrona. Den 21 april 2016 listades Bolagets stamaktier av serie B på NGM Nordic MTF och den 29 april listades Bolagets preferensaktier av serie PREF1 på samma marknadsplats.</p>
B.13	Händelser med påverkan av emittentens solvens	Ej tillämplig, inga händelser har nyligen inträffat och som skulle kunna ha en väsentlig inverkan på bedömningen av Real Holdings solvens.
B.14	Beroende av andra företag inom Koncernen	Real Holding är beroende av Koncernens dotterbolag (enligt B.5) för sin rörelsedrivande verksamhet.
B.15	Emittentens huvudsakliga verksamhet	Real Holdings huvudsakliga verksamhet är att förvärva, förädla och förvalta fastigheter i och omkring Sveriges större städer. Bolaget förvaltar för närvarande aktivt fastigheter i Stockholm, Landskrona, Håbo, Gislaved och Karlskrona. Förvaltningen och förädlingen av dessa fastigheter sker i samråd med hyresgäster, kommuner, ideella föreningar, sociala entreprenörer och andra intressenter för att öka trivseln och tryggheten i lokalsamhället.
B.16	Ägande och kontroll av Bolaget	Ej tillämplig, det existerar inga aktieägaravtal eller motsvarande avtal mellan aktieägare i Real Holding i syfte att skapa ett gemensamt inflytande över Bolaget.
B.17	Kreditvärdighetsbetyg	Ej tillämplig, varken Bolaget eller Obligationerna har något kreditvärdighetsbetyg.

Sammanfattning

AVSNITT C – VÄRDEPAPPER		
C.1	Värdepapper som tas upp till handel	6 500 Obligationer i Real Holding i Sverige AB (publ) (ISIN-kod: SE0007280383) som totalt har emitterats upp inom ramen för Obligationslånet.
C.2	Denominering	Obligationerna är denominerade i svenska kronor, SEK.
C.5	Inskränkningar i den fria överlåtbarheten	Ej tillämplig, det finns inga inskränkningar i rätten att fritt överlåta värdepapperen.
C.8	Rättigheter relaterade till värdepapperen inbegripet rangordning och begränsningar av rättigheter	<p>Obligationerna är skuldförbindelser enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument. Obligationerna är säkerställda och utgör därmed ej efterställda, direkta och ovillkorade förpliktelser för Bolaget vilka ska ha samma förmånsrättsliga läge som Bolagets övriga ej efterställda betalningsförpliktelser utan allmän eller särskild förmånsrätt.</p> <p>Obligationerna medför rätt till återbetalning av nominellt belopp och betalning av ränta på respektive förfallodag.</p> <p>Obligationerna lyder under svensk rätt.</p>
C.9	Rättigheter relaterade till värdepappren	<p>Ränta: 8,5 procent per år. Räntan är fast och baseras ej på någon underliggande ränta.</p> <p>Ränteförfallodag: Avser 30 mars, 30 juni, 30 september och 30 december varje år. Återbetalningsdag: 21 december 2018. Den första ränteutbetalningen för Obligationerna skedde den 30 mars 2016.</p> <p>Amortering: Under Obligationslånets löptid kommer ingen amortering att ske.</p> <p>Initial företrädare för obligationsinnehavarna är Intertrust CN (Sweden) AB. Detta är företrädaren som initialt kommer att företräda fordringshavarna. Detta kan komma att justeras över löptiden.</p>
C.10	Om värdepappret har en derivatkomponent i räntebetalningen	Ej tillämplig, räntan baseras ej på derivatinslag.
C.11	Ansökan om upptagande till handel	Bolaget har ansökt om upptagande till handel av Obligationerna på NDX och inväntar godkännande av NGM.

AVSNITT D – RISKER

D.2	Huvudsakliga risker som är specifika för Emittenten eller dess bransch	<p>Investeringar i obligationer är förenat med risktagande. Ett antal faktorer utanför Real Holdings kontroll, liksom ett flertal faktorer vars effekter Real Holding kan påverka genom sitt agerande, kan komma att få en negativ påverkan på Bolagets verksamhet, rörelseresultat och finansiella ställning eller medföra att värdet på Bolagets obligationer minskar. Nedan redogörs för de huvudsakliga riskfaktorerna som bedöms kunna påverka Real Holdings framtidsutsikter. Utöver information som framkommer i Prospektet bör därför varje investerare göra en allmän omvärldsbedömning och sin egen bedömning av varje riskfaktor och dess betydelse för Bolagets framtida utveckling. Prospektet innehåller också framåtriktade uttalanden som är beroende av framtida risker och osäkerheter. Huvudsakliga risker som Real Holding kan utsättas för är:</p> <ul style="list-style-type: none">– Makroekonomiska faktorer. Skift i det makroekonomiska klimatet kan ha påverkan på efterfrågan och utbud samt hyresnivåerna för bostäder vilket kan påverka Real Holding negativt. Även ändringar i inflation och ränta kan påverka Real Holdings resultat negativt.– Hyresintäkter och hyresutveckling. Ifall hyresnivåerna skulle sjunka kommer Real Holdings resultat påverkas negativt.– Drifts- och underhållskostnader. Skulle kostnaderna för drift och/eller underhåll av fastigheterna öka kommer Real Holdings resultat påverkas negativt.– Kreditrisk. Det finns en risk att Bolagets motparter inte kan fullfölja sina åtaganden, som till exempel att betala sina skulder eller hyror. Skulle detta ske kommer det att påverka Real Holdings resultat och likviditet negativt.– Ränterisk. Förändringar i räntenivåer från banker och på statsobligationer påverkar räntekostnaderna för Real Holding. Skulle detta ske kan det påverka Real Holdings resultat negativt.– Refinansieringsrisk. Det finns en risk att Real Holding inte kan finna ny finansiering vilket skulle påverka Bolagets möjligheter att upprätthålla verksamheten och genomföra planerade investeringar negativt. Detta kan påverka Bolagets resultat och finansiella ställning negativt.– Värdeförändringar för fastigheter. Skulle Bolagets fastigheter tappa värde av olika anledningar såsom minskade hyresintäkter, ökade vakansgrader eller generella marknadseffekter kan detta tvinga Bolaget att skriva ner värdet på fastigheterna. Detta skulle ha en negativ inverkan på Bolagets resultat och finansiella ställning.– Likviditetsrisker. Likviditetsrisk är risken att Bolaget saknar tillräcklig likviditet för att fullfölja betalningsåtaganden. Om Bolagets tillgång till likvida medel försväras skulle det kunna ha en väsentlig negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.– Tekniska risker. Tekniska risker inom fastighetsförvaltning inkluderar risker som konstruktionsfel, andra dolda fel eller brister, skador samt föroreningar. Detta skulle kunna betyda ökade kostnader för fastigheterna vilket skulle ha en negativ påverkan på Bolagets resultat och finansiella ställning.
D.3	Huvudsakliga risker som är specifika för värdepappren	<p>Nedan redogörs för de huvudsakliga riskfaktorerna som bedöms kunna påverka Obligationerna som beskrivs i Prospektet. De huvudsakliga riskerna är:</p> <ul style="list-style-type: none">– Likviditetsrisker. Likviditetsrisker är risken att Obligationen inte har en likvid handel på Handelsplatsen vilket kan ha en negativ inverkan på marknadspriset på Obligationen.– Kreditrisk. Kreditrisken avser investerarens möjlighet att få betalning under obligationsperioden, vilket är beroende av Bolagets möjlighet att skapa kassaflöde. Om bolaget inte kan skapa tillräckligt kassaflöde finns det en risk att investerarens ränteutbetalningar uteblir.– Förmånsrätt. Avser risken relaterad till att Obligationsslånet är en oprioriterad förpliktelse för Bolaget. Detta innebär att innehavare av Obligationer i händelse av Real Holdings likvidation, företagsrekonstruktion eller konkurs normalt erhåller betalning efter det att eventuella prioriterade fordringshavare, normalt sett med förmånsrätt till vissa tillgångar, har fått fullt betalt.

AVSNITT E – ERBJUDANDE

E.2b	Bakgrund och motiv	Ej tillämpligt, prospektet avser ej något erbjudande utan endast en notering av Bolagets obligationer, varpå inget erbjudande framläggs.
E.3	Erbjudandets former och villkor	Ej tillämpligt, Bolaget har ansökt om upptagande till handel av Obligationerna på NDX och inväntar godkännande av NGM.
E.4	Intressen och intressekonflikter	Ej tillämpligt, då Prospektet inte avser något erbjudande uppkommer det inte några intressekonflikter.
E.7	Kostnader som åläggs investerare	Ej tillämpligt, innehavare av Obligationer i Real Holding kommer inte att drabbas av några direkta kostnader i samband med upptagande till handel av Obligationerna på NDX.

Värdepappersnot avseende obligationer i Real Holding i Sverige AB (publ)

Risikfaktorer

En investering i Real Holding innefattar risker. Ett antal faktorer påverkar, eller kan påverka, Real Holdings Obligationer direkt eller indirekt. Nedan beskrivs, utan särskild prioriteringsordning eller anspråk på att vara uttömmande, de riskfaktorer och förhållanden som anses vara av väsentlig betydelse för Bolagets Obligationer. Ytterligare riskfaktorer som för närvarande inte är kända för Real Holding, eller som Bolaget för närvarande anser vara obetydliga, kan i framtiden ha en väsentlig negativ inverkan på Real Holdings Obligationer.

Risker relaterade till värdepappren

Obligationslån kan innehålla element som medför särskilda risker för investerare. Obligationerna löper med en, relativt sett, hög ränta, vilket är att se som en kompensation för den relativt sett högre risk som en investerare bär jämfört med en investering i exempelvis statsobligationer. En höjning av den allmänna räntenivån kan medföra att värdet på Obligationerna minskar då det diskonterade nuvärdet av utbetalningarna från Obligationen minskar.

Likviditetsrisker

Det finns en risk att en likvid handel i Obligationerna inte uppstår och upprätthålls. Bolaget kommer att ansöka om inregistrering av Obligationerna på Handelsplatsen. Även om ett värdepapper är upptaget till handel förekommer inte alltid efterfrågan och handel med Obligationerna. Detta kan medföra att innehavare inte kan sälja sina Obligationer vid önskad tidpunkt eller till kurser med en avkastning jämförbar med liknande placeringar som har en existerande och likvid andrahandsmarknad. Bristande likviditet i marknaden kan ha en negativ inverkan på marknadsvärdet av Obligationerna.

Kreditrisk

Investerare i Obligationerna har en kreditrisk. Investerares möjlighet att erhålla betalning under Obligationslånets villkor är beroende av Bolagets möjlighet att infria sina betalningsåtaganden, vilket i sin tur i stor utsträckning är beroende av utvecklingen av Real Holdings verksamhet och dess finansiella ställning.

En ökad kreditrisk kan medföra att marknaden prissätter Obligationerna med högre riskpremie, vilket skulle påverka Obligationernas värde negativt genom ett förhöjt marknadspris.

En annan aspekt av kreditrisken är att en försämrad finansiell ställning kan medföra att Real Holdings kreditvärdighet minskar vilket skulle innebära att Real Holdings möjligheter till skuldfinansiering, och de villkor som skuldfinansiering kan upptas till, vid slutet av Obligationslånets löptid försämrats.

Förmånsrätt

Real Holding har inom ramen för sin finansiering tagit upp lån från kreditinstitut och därvid pantsatt pantbrev i vissa fastigheter och aktier i Koncernen. Sådana lån utgör normalt en prioriterad fordran på Bolaget. Real Holding avser även att fortsättningsvis söka en ändamålsenlig och förmånlig finansiering varför ytterligare pantsättning inom ramen för sådana, nya, lån kan komma att ske.

Varje investerare bör vara medveten om att det finns en risk att den som investerar i Obligationer kan förlora hela, eller delar av, sin placering i händelse av Real Holdings likvidation, konkurs eller en företagsrekonstruktion.

Euroclear

Obligationerna är anslutna till Euroclear Sweden AB:s ("Euroclear") kontobaserade system, varför inga fysiska värdepapper har givits ut eller kommer att ges ut. Clearing och avveckling vid handel med Obligationerna sker i Euroclears kontobaserade system liksom utbetalning av ränta och inlösen av kapitalbelopp. Det finns en risk att problem uppstår med Euroclears kontobaserade system vilket skulle innebära att avveckling och ränteutbetalningar i så fall kan fördröjas. Investerarna är därför beroende av funktionaliteten i Euroclears kontobaserade system.

Fordringshavarmöte

Villkoren för Obligationslånet innehåller vissa bestämmelser avseende Fordringshavarmöte som kan hållas i syfte att avgöra frågor som rör Fordringshavares intressen. Dessa bestämmelser tillåter angivna majoriteter att binda alla innehavare av Obligationer, inklusive innehavare av Obligationer som inte har deltagit och röstat vid det aktuella mötet eller som har röstat på annat vis än krävd majoritet, till beslut som är fattade vid ett i behörig ordning samman kallat och genomfört Fordringshavarmöte.

Marknadsrisker och volatilitet

En investering i Bolaget är förknippad med risk. Det finns en risk för att kursen för Obligationerna kommer att ha en negativ utveckling. Utvecklingen av kursen kommer att vara beroende av en rad faktorer, varav vissa är bolags-specifika och andra knutna till yttre omständigheter som Real Holding inte råder över; exempelvis aktiemarknadens förväntningar, räntehöjningar, valutakursförändringar och/eller försämrade konjunkturella förutsättningar. Dessa faktorer kan öka volatiliteten i obligationskursen. En investering i Real Holdings obligationer bör därför föregås av en noggrann analys av Bolaget, dess konkurrenter och omvärld samt generell information om fastighetsbranschen och fastighetsbolag. En investering i obligationer bör aldrig ses som ett snabbt sätt att generera avkastning utan snarare som en investering som genomförs på lång sikt med kapital som kan undvaras.

Likviditet i obligationerna

Omsättningen i handeln av Real Holdings obligationer kan komma att variera under perioder och avståndet mellan köp- och säljkurser kan från tid till annan vara stort. Då obligationerna är ett nytt instrument som tidigare inte varit föremål för handel finns en risk att likviditeten i handeln av obligationerna kommer vara låg. Bolaget har vidare inte möjlighet att förutse i vilken mån investerarintresset för Real Holdings obligationer kommer att upprätthållas. I de fall en aktiv och likvid handel inte utvecklas kan det innebära svårigheter för aktieägare att sälja större obligationsposter inom en snäv tidsperiod utan att priset på obligationerna påverkas negativt för säljaren.

Bakgrund och motiv

Real Holding bildades 2011 och har sitt säte i Stockholm. Bolagets verksamhet består i att förvärva, förädla och förvalta fastigheter. Bolaget har för avsikt att äga och förvärva både bostadsfastigheter samt lokalfastigheter i svenska kommuner med god tillväxt.

Real Holding ser ljus på framtiden och det gynnsamma marknadsläget skapar goda förutsättningar för fortsatt expansion genom såväl förvaltning och förädling som förvärv. Bolaget har tillträtt ett flertal attraktiva objekt som passar bra in i Bolagets befintliga fastighetsportfölj och affärsidé. Objekten är spridda över landet vilket erbjuder möjlighet till ökad geografisk diversifiering och tillika minskad lokal exponering. De tillträdde objekten anses samtliga ha god utvecklingspotential för framtida värdetillväxt och förmåga att på sikt generera positiva kassaflöden.

Bolaget har per datumet för Prospektets avgivande emitterat 6 500 Obligationer till ett värde av 65 MSEK vilka avses att tas upp till handel på NDX.

Genom en notering av Bolagets obligationer skapas en kvalitetsstämpel för Bolaget, samtidigt som det underlättar vid framtida fastighetsförvärv genom att använda Obligationerna som köpeskilling.

Överlag är marknaden för fastigheter per datumet för Prospektets avgivande attraktiv och har visat sig mottaglig för värdepapper i fastighetsbolag som uppvisat stabila kassaflöden från attraktiva fastigheter. Noteringen av Obligationerna tillsammans med det stora intresset för värdepapper i fastighetsbolag väntas skapa ökad uppmärksamhet kring Bolaget och dess verksamhet.

Styrelsen för Real Holding, bestående av Bengt Engström, Bengt Linden, Peter Karlsten och Lennart Molvin, är ansvarig för informationen i Prospektet och härmed försäkras att alla rimliga försiktighetsåtgärder har vidtagits för att säkerställa att uppgifterna i Prospektet, såvitt styrelsen vet, är riktiga och överensstämmer med faktiska förhållanden och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd.

Stockholm den 15 juni 2016
Real Holding i Sverige AB (publ)
Styrelsen

VD har ordet

Real Holding är ett ungt fastighetsbolag med erfarna ägare och kompetent ledning. Real Holdings aktier är listade på NGM Nordic MTF och Bolagets mål är att Bolagets aktier inom kort ska befinna sig på en reglerad marknad. Real Holdings affärsidé är att äga och förvalta fastigheter med god avkastning samt att bygga hyresbostäder.

Real Holdings bakgrund

Real Holding planerade under sommaren 2015 att finansiera förvärv genom utgivande av preferensaktier. Emissionen fullteknades inte och ledningen beslöt då att anpassa sig till rådande marknadsförutsättningar och drog tillbaka erbjudandet till marknaden för att istället strukturera om pågående förvärv, organisation och därigenom öka förutsättningarna för effektivare finansiering.

Real Holdings styrelse

Ett led i omstruktureringen var att byta ut och komplettera styrelsen. Fler än ägarna skall vara med och leda och styra Bolagets inriktning. Ägarna representeras av Bengt Linden som har trettio års erfarenhet av fastighetsutveckling, transaktioner och förvaltning. Övriga styrelsemedlemmar har lång erfarenhet inte bara av fastighetsbranschen utan också från fordonsindustrin, finansbranschen och handel. Bolagets styrelse betraktar jag som en av de mest kunniga och kompetenta styrelserna i branschen och jag är stolt och tacksam att ha medlemmarnas stöd när vi nu leder Real Holding in i framtiden.

Real Holdings affärsidé

Real Holding är ett fastighetsbolag med tre affärsidéer.

1. Bygga hyreslägenheter som människor har råd att bo i.
2. Renovera lägenheter som människor har råd att bo i efter renoveringen.
3. Förvärva och förvalta kommersiella fastigheter med höga kassaflöden som skall generera resurserna som krävs för att bygga hyreslägenheter.

Förvärven skall främst ske utanför de tre största städernas stadskärnor. Real Holdings unika kontaktnät genom ägare och styrelse gynnar förutsättningarna för så kallade off market affärer där man i lugn och ro kan förhandla fram förvärv. Förvärv prioriteras där säljarna går in som ägare i Real Holding genom att erhålla del av köpeskillingen i form av aktier. Detta ökar ägarnas engagemang och stärker Real Holdings kapitalbas.

Att bygga hyresbostäder till ett konkurrensmässigt pris är den andra av Real Holdings prioriteringar. Vårt samarbete med ett av västra Sveriges största byggbolag ger oss unika möjligheter att bygga kostnadseffektivt och med en hyressättning som passar människors plånbok.

Real Holding är idag listade på NGM Nordic MTF. Bolaget ämnar växa snabbt och ambitionen är att inom två år ha Bolagets aktier noterade på en reglerad marknad.

Real Holding och marknaden

Sveriges stabila ekonomi samt efterfrågeöverskott på främst hyresbostäder i kombination med låga räntor gör att fastighetsmarknaden kommer att vara fortsatt stark. Real Holdings ambitioner av förvärv till god direktavkastning kommer sannolikt ge bra avkastning på det egna kapitalet och därigenom starkt kassaflöde i verksamheten.

Real Holding arbetar med finansiering genom bottenlån i bank, eget tillskjutet kapital samt emittering av aktier och/eller utgivande av obligationer. Som ungt bolag är finansieringskostnaderna i början något högre. Vi är dock av uppfattningen att villkor och förutsättningar snabbt kommer att förändras i positiv riktning, vilket kommer att minska kostnaderna och därmed öka vinsterna i Bolaget.

Som VD för Real Holding är jag oerhört förväntansfull och redo att erbjuda Er att vara del av denna nya spännande fas av Real Holdings fortsatta resa.

Daniel Andersson

VD, Real Holding i Sverige AB (publ)

Obligationerna i korthet

Detta avsnitt innehåller en allmän och översiktlig beskrivning av Obligationerna och utgör inte en fullständig beskrivning av Obligationerna. Ett beslut att investera i Obligationerna ska därför baseras på en bedömning från investerarnas sida av Prospektet i dess helhet, inklusive de handlingar som införlivas genom hänvisning. Fullständiga villkor för Obligationerna framgår av avsnittet ”Obligationsvillkor” längst bak i Prospektet.

Sammanfattande beskrivning av Obligationerna

Emittent

Real Holding i Sverige AB (publ).

Verksamhet

Real Holdings huvudsakliga verksamhet är att förvärva, förädla och förvalta fastigheter i och omkring Sveriges större städer.

Obligationerna

Obligationerna utgör ej efterställda, direkta, ovillkorade och säkerställda förpliktelser för Bolaget.

Överlåtbarhet

Obligationerna är fritt överlåtbara.

ISIN-kod:

SE0007280383.

Lånebelopp

Lånebeloppet uppgår till högst 300 MSEK.

Utgivningsdag

18 december 2015.

Upptagande till handel

Bolaget har ansökt om upptagande till handel av Obligationerna på NDX och inväntar godkännande av NGM. Första dag för handel beräknas bli under juni månad 2016. Exakt datum kommer att offentliggöras via pressmeddelande. .

Valör, nominellt belopp och handelspost

Vardera Obligation har ett nominellt belopp om 10 000 SEK vilket även är minsta handelspost. Obligationslånet är denominerat i svenska kronor.

Ränta

8,5 procent per år. Räntan är fast och baseras ej på någon underliggande ränta.

Ränteförfallodag

30 mars, 30 juni, 30 september och 30 december varje år. Den första ränteutbetalningen skedde den 30 mars 2016 och den sista kommer att ske den 21 december 2018 (förbehållen eventuell justering i enlighet med punkt 14.5 i avsnittet Obligationsvillkor).

Totalt antal värdepapper

Maximalt 30 000 stycken.

Antal emitterade obligationer

Bolaget har per datumet för Prospektets avgivande emitterat 6 500 Obligationer till ett värde av 65 MSEK vilka avses att tas upp till handel på NDX.

Amortering

Under Obligationslånets löptid kommer ingen amortering att ske.

Återbetalningsdag

21 december 2018. Euroclear ombesörjer återbetalningen av det investerade beloppet.

Förtida inlösen på Emittentens begäran

Kan göras, se punkt 8.2 i avsnittet Obligationsvillkor.

Uppsägningsgrunder

De uppsägningsgrunder som finns tillgängliga under villkoren framgår av punkt 12 i Obligationsvillkoren.

Kreditvärderingsbetyg

Bolaget eller Obligationerna har inga kreditvärderingsbetyg.

Euroclear-registrering

Obligationerna är för Obligationssinnehavarnas räkning registrerade på VP-konto, varför inga fysiska värdepapper utfärdats. Begäran om viss registreringsåtgärd avseende Obligationerna ska riktas till kontoförande institut. Euroclear eller förvaltare (vid förvaltarregistrerade värdepapper) verkställer avdrag för skatt på utbetald ränta för fysisk person bosatt i Sverige och för svenskt dödsbo. Svensk källskatt (kupongskatt) utgår inte på räntebetalningar och något avdrag för detta kommer således ej att ske. Det finns inga inskränkningar i att fritt överlåta Obligationerna.

Emissionsinstitut

Mangold Fondkommission AB, org. nr. 556585-1267, är finansiell rådgivare till Bolaget och har biträtt Bolaget i upprättandet av Prospektet.

Initial företrädare för fordringshavare (Agent)

Intertrust CN (Sweden) AB, org. nr 556625-5476. Genom att en Fordringshavare tecknar sig för Obligationer utser även Fordringshavaren Agenten att agera som agent åt Fordringshavaren i alla avseenden som är hänförliga till Obligationerna och Villkoren. Agenten ska representera Fordringshavarna i enlighet med Villkoren inklusive, men inte begränsat till, förvaring av Säkerheterna för Fordringshavarnas räkning i enlighet med Pantavtalen och, om tillämpligt, verkställandet av en realisation av Säkerheterna. Agenten är dock inte ansvarig för fullgörandet eller verkställandet av Säkerheterna.

Detta är företrädaren som initialt kommer att företräda fordringshavarna. Detta kan komma att justeras över löptiden.

Agentavtalet hålls tillgängligt för inspektion på Bolagets kontor på adressen under ”Adresser”.

Fordringshavarmöte/Skriftligt beslutsförfarande

Bestämmelserna för sammankallande och genomförande av ett Fordringshavarmöte eller ett skriftligt beslutsförfarande framgår av punkt 14 i Obligationsvillkoren.

Preskription

Rätten att motta återbetalning av Obligationernas lånebelopp ska preskriberas tio (10) år från inlösendagen. Rätten att erhålla räntebetalning ska preskriberas tre (3) år från relevant förfallodag för betalning under förutsättning att något preskriptionsavbrott inte gjorts.

Tillämplig lag

Obligationerna är upprättade enligt svensk lag. Svensk lag är tillämplig på Obligationsvillkoren.

Rangordning av Obligationerna

Obligationerna kommer, när de är utgivna, att vara skuldförbindelser enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument. Obligationerna kommer att vara säkerställda och utgör därmed ej efterställda, direkta och ovillkorade förpliktelser för Bolaget vilka ska ha samma förmånsrättsliga läge som Bolagets övriga ej efterställda betalningsförpliktelser utan allmän eller särskild förmånsrätt.

Intressekonflikter

Det förekommer inte några intressekonflikter mellan, å ena sidan, styrelseledamöters eller ledande befattningshavares skyldigheter gentemot Bolaget och, å andra sidan, deras privata intressen och/eller andra förpliktelser.

Ingen tredje part har, såvitt styrelsen känner till, väsentliga intressen i Bolaget

Mangold har biträtt Bolaget vid upprättandet av detta Prospekt. Mangold erhåller en på förhand avtalad ersättning för utförda tjänster i samband med arbetet. Det är således i Mangolds intresse att slutföra noteringen.

Säkerhet för Obligationerna

Som säkerhet för Obligationsemissionen har följande säkerheter ställts: förstahandspant i samtliga aktier i Real Fastigheter i Håbo AB, Real Nissaholmen Fastigheter AB, Real Samhällsfastigheter AB, Real Handelsfastigheter AB och Real Fastigheter Alvik AB samt pant i en (1) procent av andelarna i Handelsbolaget Nissaholmen.

Skattekonsekvenser i Sverige

Det följande är en sammanfattning av de huvudsaliga skattekonsekvenser som enligt nu gällande svensk skattelagstiftning kan uppkomma som en följd av ägande och avyttring av Obligationer. Sammanfattningen vänder sig till investerare som är obegränsat skattskyldiga i Sverige om inte annat anges. Sammanfattningen är inte avsedd att vara utförmående och omfattar exempelvis inte situationer där Obligationerna innehas av handelsbolag eller som lagertillgång i näringsverksamhet eller utgör tillgång på ett investeringssparkonto. Särskilda skattekonsekvenser som inte är beskrivna här kan uppkomma också för andra kategorier av investerare, såsom investmentföretag, investeringsfonder och personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige. Innehavare av Obligationer rekommenderas att inhämta råd från skatteexpertis avseende de skattekonsekvenser som kan uppkomma i varje enskilt fall, särskilt gäller detta tillämpligheten och effekten av utländska regler och skatteavtal. Investerare bör även notera att skatteregler och skatterättslig praxis kan ändras under innehavstiden, vilket skulle kunna få negativa konsekvenser.

Beskattning av fysiska personer

Fysiska personer och dödsbon efter personer som hade skatterättsligt hemvist i Sverige beskattas för all kapitalinkomst såsom ränta, kapitalvinst och annan inkomst av tillgångar i inkomstslaget kapital. Skattesatsen är 30 procent.

Obligationerna är utgivna i SEK och betraktas ur ett skatteperspektiv som fordringsrätter.

Kapitalvinst eller kapitalförlust beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset, med avdrag för försäljningskostnader, och det skattemässiga omkostnadsbeloppet. Omkostnadsbeloppet beräknas enligt den s.k. genomsnittsmetoden. Enligt denna skall omkostnadsbeloppet för en Obligation utgöras av det genomsnittliga omkostnadsbeloppet för alla Obligationer av samma slag och sort. Den för marknadsnoterade aktier och andra delägarätter alternativa schablonmetoden är inte tillämplig vid avyttring av Obligationer.

Kapitalförluster på marknadsnoterade fordringsrätter är fullt avdragsgilla mot skattepliktiga inkomster av kapital. Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital medges reduktion av skatten på inkomst av tjänst och näringsverksamhet samt fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. Sådan skattereduktion medges med 30 procent för underskott som inte överstiger 100 000 kronor och med 21 procent för underskott därutöver. Underskott kan inte sparas till ett senare beskattningsår.

Preliminärskatt om 30 procent innehålls på räntor som betalats till privatpersoner bosatta i Sverige och svenskt dödsbo och för vilka kontrolluppgift skall lämnas enligt 17 kapitlet skatteförfarandelagen (2011:1244) samt för den del av ersättningen vid inlösen av en Obligation som utgör ränta. Den preliminära skatten innehålls normalt av Euroclear, eller beträffande förvaltarregistrerade Obligationer, av förvaltaren.

Beskattning av juridiska personer

Svenska aktiebolag och andra juridiska personer, med undantag för dödsbon efter personer som hade skatterättsligt hemvist i Sverige, beskattas för all inkomst i inkomstslaget näringsverksamhet med en skattesats om 22 procent. Kapitalförluster på Obligationer är normalt fullt avdragsgilla i inkomstslaget näringsverksamhet. Underskott kan som huvudregel nyttjas vid senare års inkomsttaxering utan begränsning i tiden.

Ränta beskattas enligt bokföringsmässiga grunder.

Ägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige

Obligationsinnehavare som är begränsat skattskyldiga i Sverige, t ex för att de inte bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige, beskattas normalt inte i Sverige för ränta eller kapitalvinster på Obligationer. Inte heller innehålls preliminärskatt eller kupongskatt för sådana ägare. Dessa Obligationsinnehavare kan dock bli föremål för inkomstbeskattning i sin hemviststat.

Obligationsvillkor

Innehållsförteckning Villkor

1 Definitioner	V10	12 Uppsägning av Obligationerna	V18
2 Obligationerna	V13	13 Betalningsordning	V19
3 Obligationernas förhållande till annan skuld	V13	14 Fordringshavarmöte etc.	V20
4 Registrering av Obligationerna etc.	V13	15 Agenten	V22
5 Listning	V13	16 Agentutbyte	V24
6 Säkerheter och förutsättningar för utbetalning av Obligationsslånet till Bolaget	V14	17 Utbyte av Emissionsinstitutet	V24
7 Ränta	V16	18 Meddelanden	V25
8 Återbetalning, inlösen och förvärv	V16	19 Preskription	V25
9 Betalning av lånebelopp och ränta	V17	20 Förvaltarregistrering	V25
10 Dröjsmålsränta	V17	21 Force majeure och begränsning av ansvar	V26
11 Bolagets åtaganden	V17	22 Tillämplig lag och behörig domstol	V26
		Efterlevnadsintyg	V28
		Fastighetsbolag, fastigheter & allokerat lånebelopp	V29
		Säkerheter	V30

1 Definitioner

I dessa Villkor ska följande termer ha den betydelse som anges nedan.

Agent

avser Intertrust CN Sweden AB, org. nr. 556625-5476, Box 16285, 103 25 Stockholm, e-post: stockholm@intertrust-group.com, eller annan agent som från tid till annan representerar Fordringshavarna enligt dessa Villkor;

Allokerat Lånebelopp

betyder, i förhållande till varje Fastighetsbolag och Fastighet, ett belopp som utgör maximalt 85 procent av värdet som anges i Värderingsintyg för det aktuella Fastighetsbolaget/Fastigheten, dock får värdet av den totala säkerhetsmassan under Säkerheterna vid var tid aldrig understiga ett belopp som motsvarar Justerat Nominellt Belopp;

Avstämningsdagen

har den innebörd som anges i punkt 9.1;

Bankdag

avser dag (som inte är lördag eller söndag) då banker normalt är öppna i Sverige;

Bolaget

avser Real Holding i Sverige AB (publ), org. nr. 556865-1680, Box 5008, 102 41 Stockholm, e-post: info@realholding.se;

Dotterbolag

avser en svensk eller utländsk juridisk person (oavsett registrering) som vid var tidpunkt, direkt eller indirekt, är ett dotterbolag till Bolaget enligt aktiebolagslagen (2005:551);

Efterträdande Agent

har den innebörd som anges i punkt 16.1;

Emissionsdag

avser den 18 december 2015;

Emissionsinstitut

avser emissionsinstitutet för Obligationerna, från tid till annan, f.n. Mangold Fondkommission AB, org. nr 556585-1267;

Ersättningsobjekt

har den innebörd som anges i punkt 6.5;

Ersättningsssäkerhet

har den innebörd som anges i punkt 6.5;

Euroclear

avser Bolagets centrala värdepappersförvarare avseende Obligationerna i Sverige från tid till annan, f.n. Euroclear Sweden AB, org. nr 556112-8074;

Extraordinärt Beslut

har den innebörd som anges i punkt 14.5;

Fastighet

avser sådan fastighet eller tomträtt som anges i kolumnen ”Fastigheter som ägs direkt/ indirekt av Fastighetsbolaget” i Bilaga 2 och/eller, i förekommande fall, fastighet eller tomträtt som ingår i Ersättningsobjekt och/eller Samtyckesobjekt;

Fastighetsbolag

avser sådant bolag som anges i kolumnen ”Fastighetsbolag” i Bilaga 2, och/eller, i förekommande fall, bolag som utgör Ersättningsobjekt och/eller Samtyckesobjekt, och som äger Fastigheter;

Finansiella Kostnader

avser räntekostnader samt förluster vid avyttring av finansiella instrument;

Fordringshavare

avser den som är registrerad på VP-konto som borgenär eller som är berättigad att i annat fall ta emot betalning i fråga om en Obligation enligt dessa Villkor;

Fordringshavarmöte

har den innebörd som anges i punkt 14.1;

Förtida inlösen

har den innebörd som anges i punkt 8.2.1;

Handelsplatsen

avser Nasdaq First North Bond Market, Mangoldlistan eller Nordic Derivatives Exchange (NDX) Sweden;

Indirekt Pantsatt Fastighet

avser (i) sådan Fastighet som ägs direkt eller indirekt av Pantsatt Fastighetsbolag och/eller, (ii) i förekommande fall Fastighet som ingår i Ersättningsobjekt och/eller Samtyckesobjekt och/eller och som ägs direkt eller indirekt av Pantsatt Fastighetsbolag eller som direkt är pantsatt under Säkerheterna;

Obligationsvillkor

Inlösendagen

avser Återbetalningsdag eller sådan tidigare dag som följer av punkt 8.2, 8.3, 8.4 eller punkt 12;

Justerat Nominellt Belopp

avser det sammanlagda utestående Nominella Beloppet av Obligationer som inte innehas av Bolaget eller något annat Koncernbolag;

Kassa

avser medel på bankgiro, plusgiro, bankkonton och andra likvida medel som Bolaget innehar;

Koncern

avser Bolaget och dess Dotterbolag, och ett ”Koncernbolag” betyder Bolaget eller något av Dotterbolagen;

Kontoförande Institut

avser bank eller annan som innehar vederbörligt tillstånd att vara kontoförande institut enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument och hos vilken Fordringshavare öppnat VP-konto avseende Obligationerna;

Kontosäkerhet

har den innebörd som anges i punkt 6.3;

Materiell Negativ Effekt

avser en materiell negativ effekt på (i) Bolagets förmåga att uppfylla sina åtaganden enligt Villkoren, eller (ii) giltigheten eller verkställbarheten av Villkoren eller Säkerheterna;

MTF

avser sådan handelsplattform (Multilateral Trading Facility) vartill hänvisas i lag (2007:528) om värdepappersmarknaden;

Nominellt belopp

har den innebörd som anges i punkt 2.1;

Obligation

avser skuldförbindelse enligt 1 kap. 3 § lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument utgiven av Bolaget i enlighet med dessa Villkor. För undvikande av missförstånd omfattas även Samtyckesobligationer av definitionen Obligation;

Pantavtalen

avser pantavtalen rörande pantsättning av Säkerheterna och/eller, i förekommande fall, Ersättnings säkerhet och/eller Samtyckessäkerhet och vilka utgör en integrerad del av Villkoren;

Pantsatt fastighetsbolag

avser sådant Fastighetsbolag vars aktier är pantsatta under Säkerheterna;

Relevant part

har den innebörd som anges i punkt 21.1;

Ränteförfallodag

avser 30 mars, 30 juni, 30 september och 30 december varje år, eller om sådan dag inte är en Bankdag, den närmast efterföljande Bankdagen samt Återbetalningsdagen. Den första Ränteförfallodagen ska vara den 30 mars 2016 och den sista Ränteförfallodagen ska vara Återbetalningsdagen;

Ränteperiod

avser den period som börjar från (men exkluderar) Emissionsdagen eller varje Ränteförfallodag, och som löper till och med (och inkluderar) nästa Ränteförfallodag;

Räntesats

avser en ränta om åtta komma fem (8,5) procent per år;

Räntetäckningsgrad

avser (rörelseresultat, exklusive värdeförändringar, före avskrivningar) dividerat med (amorteringar plus Finansiella Kostnader);

Samtyckesobligationer

har den innebörd som anges i punkt 2.6;

Samtyckessäkerhet

har den innebörd som anges i punkt 2.6;

SEK

avser valutan svenska kronor;

Säkerhet I

avser de säkerheter som anges i Bilaga 3, del I;

Säkerhet II

avser de säkerheter som anges i Bilaga 3, del II;

Säkerhet III

avser de säkerheter som anges i Bilaga 3, del III;

Säkerhet IV

avser de säkerheter som anges i Bilaga 3, del IV;

Säkerheterna

avser Säkerhet I, II, III, IV och/eller, i förekommande fall, Samtyckessäkerhet, Kontosäkerhet och/eller Ersättnings säkerhet;

Obligationsvillkor

Tillåten Belåningsgrad

har den innebörd som anges i Bilaga 4;

Uppsägningsgrund

avser sådan händelse eller omständighet som är angiven i punkt 12.1;

Utbetalningsinstruktion

avser instruktion från Bolaget för utbetalning av medel från escrow-kontot enligt punkt 6.1 godkänd av Agenten och Emissionsinstitutet;

Utfärdandekostnader

avser avgifter, kostnader och utgifter som Bolaget eller något Koncernbolag ådrar/har ådragit sig i samband med utfärdandet av Obligationerna inklusive men inte begränsat till kostnader för anlitate rådgivare;

Villkor

avser dessa villkor (inklusive Pantavtalen) och, i tillämpliga avseenden, Obligationerna;

VP-konto

avser värdepapperskonto, d.v.s. ett avstämningskonto (konto för aktier och andra värdepapper) enligt 4 kap. 16 § lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument;

Värderingsintyg

avser värderingsintyg från något av följande renommerade värderingsinstitut; Colliers International, Savills Sweden, NAI Svefa, Newsec Advice, Forum Fastighetsekonomi, Nordier Property Advisors eller Stockholmsbryggan Fastighetsekonomi avseende värde på Fastighetsbolag/Fastighet;

Återbetalningsdag

avser den 21 december 2018.

Obligationsvillkor

2 OBLIGATIONERNA

- 2.1 Det sammanlagda beloppet av obligationslånet uppgår till högst SEK trehundra miljoner (300 000 000) och representeras av Obligationer, vardera med ett nominellt belopp om SEK tio tusen (10 000) ("Nominellt Belopp").
- 2.2 Varje Obligation kommer att emitteras till ett pris motsvarande 100 procent av det Nominella Beloppet.
- 2.3 Emittering av Obligationer får ske under tolv (12) månader från det att Bolagets prospekt avseende Obligationerna har registrerats hos Finansinspektionen och offentliggjorts.
- 2.4 Betalning för Obligationer ska kunna ske genom kvittning av skuld till Bolaget enligt separat överenskommelse mellan Fordringshavare och Bolaget.
- 2.5 Likviden från Obligationerna ska användas för förvärv av fastighetsbolag, fastigheter och/eller tomträtter, för återbetalning av förvärvskrediter avseende genomförda sådana förvärv, för sedvanliga kommersiella ändamål i Bolaget samt för transaktionskostnader.
- 2.6 När Bolaget har emitterat Obligationer till ett sammanlagt nominellt belopp om SEK sextiofem miljoner (65 000 000) krävs godkännande av Fordringshavarmötet enligt procedur i punkt 14 för att Bolaget ska ha rätt att emittera ytterligare Obligationer upp till ett sammanlagt nominellt belopp om maximalt SEK trehundra miljoner (300 000 000). Obligationer som emitteras med Fordringshavarmötets godkännande enligt denna punkt 2.6 benämns "Samtyckesobligationer". Fordringshavarmötet ska därvid även godkänna (i) vad likviden från Samtyckesobligationer ska användas till (vilken användning ska vara i enlighet med punkt 2.5), (ii) säkerheter som ställs för Samtyckesobligationer ("Samtyckessäkerhet") och (iii) förutsättningarna för utbetalning Obligationslånet till Bolaget såvitt avser den del av Obligationslånet som omfattas av Samtyckesobligationer. Fastighetsbolag, fastigheter och/eller tomträtter som förvärvas för likviden från Samtyckesobligationer benämns "Samtyckesobjekt". Vid förvärv av Samtyckesobjekt ska Fordringshavarmötet även godkänna Samtyckesobjektets Allokerade Lånebelopp. För undvikande av missförstånd ska Bolaget kunna inhämta fler godkännanden från Fordringshavarmötet för emittering av Samtyckesobligationer, dvs., Samtyckesobligationer ska kunna emitteras vid flera tillfällen, dock med de begränsningar som i övrigt följer av dessa Villkor.
- 2.7 Bolaget förbinder sig att återbetala Obligationerna, att betala ränta och att i övrigt agera i enlighet med och uppfylla dessa Villkor.

3 OBLIGATIONERNAS FÖRHÅLLANDE TILL ANNAN SKULD

Obligationerna utgör ej efterställda, direkta, ovillkorade och säkerställda förpliktelser för Bolaget. Obligationerna är fritt överlåtbara.

4 REGISTRERING AV OBLIGATIONERNA ETC.

- 4.1 Obligationerna ska för Fordringshavarnas räkning registreras på VP-konto hos Euroclear. Inga fysiska värdepapper kommer att utfärdas. Den som på grund av uppdrag, pantsättning, bestämmelser i föräldrabalken (1949:381), villkor i testamente eller gåvobrev eller annars förvärvat rätt att ta emot betalning under Obligationerna ska låta registrera sin rätt till betalning. Begäran om viss registreringsåtgärd avseende Obligationerna ska riktas till Kontoförande Institut.
- 4.2 Bolaget ska äga rätt att erhålla information avseende Obligationerna ur den av Euroclear förda skuldboken.
- 4.3 Bolaget får och ska, på Agentens begäran, inhämta och tillhandahålla Agenten information ur den av Euroclear förda skuldboken, eller, på Agentens begäran, förse Agenten med fullmakt för att kunna erhålla relevant information. Agenten ska också (i den mån regelverket för Bolagets centrala värdepappersförvarare så tillåter) vara behörig att erhålla information från den aktuella skuldboken.

5 LISTNING

Bolaget ska verka för att Obligationerna noteras och upptas till handel på Handelsplatsen senast 240 dagar från Emissionsdagen.

6 SÄKERHETER OCH FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR UTBETALNING AV OBLIGATIONSÅNET TILL BOLAGET	
6.1	Obligationslånet ska sättas in på ett escrow-konto hos Emissionsinstitutet och ska av Emissionsinstitutet distribueras enligt Utbetalningsinstruktionen i enlighet med följande villkor:
(a)	under förutsättning att Agenten bekräftat att Pantavtal avseende Säkerhet I har ingåtts och att sådan säkerhet fullbordats i enlighet med villkoren i Pantavtalet avseende Säkerhet I, eller att det framgår att säkerheten kommer att fullbordas i omedelbar anslutning till överföringen, ska Emissionsinstitutet överföra ett belopp som motsvarar det Allokerade Lånebeloppet för Fastighetsbolaget/Fastigheterna som omfattas av Säkerhet I;
(b)	under förutsättning att Agenten bekräftat att Pantavtalen avseende Säkerhet II har ingåtts och att sådan säkerhet fullbordats i enlighet med villkoren i Pantavtalen avseende Säkerhet II, eller att det framgår att säkerheten kommer att fullbordas i omedelbar anslutning till överföringen, ska Emissionsinstitutet överföra ett belopp som motsvarar det Allokerade Lånebeloppet för Fastighetsbolaget/Fastigheterna som omfattas av Säkerhet II;
(c)	under förutsättning att Agenten bekräftat att Pantavtalen avseende Säkerhet III har ingåtts och att sådan säkerhet fullbordats i enlighet med villkoren i Pantavtalen avseende Säkerhet III, eller att det framgår att säkerheten kommer att fullbordas i omedelbar anslutning till överföringen, ska Emissionsinstitutet överföra ett belopp som motsvarar det Allokerade Lånebeloppet för Fastighetsbolaget/Fastigheterna som omfattas av Säkerhet III;
(d)	under förutsättning att Agenten bekräftat att Pantavtal avseende Säkerhet IV har ingåtts och att sådan säkerhet fullbordats i enlighet med villkoren i Pantavtalet avseende Säkerhet IV, eller att det framgår att säkerheten kommer att fullbordas i omedelbar anslutning till överföringen, ska Emissionsinstitutet överföra ett belopp som motsvarar det Allokerade Lånebeloppet för Fastighetsbolaget/Fastigheterna som omfattas av Säkerhet IV;
	Obligationslånet ska av Emissionsinstitutet, i förekommande fall, även distribueras enligt Utbetalningsinstruktion i enlighet med de av Fordringshavarmötet godkända villkor som följer för Samtyckesobligationer och ställande av Samtyckessäkerhet.
6.2	Oaktat vad som anges i punkt 6.1 ska Emissionsinstitutet löpande kunna göra utbetalningar från Obligationslånet för Utfärdandekostnader vart efter sådana Utfärdandekostnader uppkommer.
6.3	Om en Indirekt Pantsatt Fastighet eller ett Pantsatt Fastighetsbolag ska avyttras i enlighet med punkt 11.2 (d) nedan, ska Bolaget underrätta Agenten om detta senast 20 Bankdagar före avyttringen varvid Agenten ska lämna sitt godkännande till avyttringen. Sådant godkännande ska lämnas av Agenten om Bolaget kan visa att avyttringen kommer att uppfylla villkoren i punkt 11.2 (d)
6.4	varvid ett belopp motsvarande det Allokerade Lånebeloppet för var och en av de Fastigheter och/eller Fastighetsbolag som berörs av försäljningen i samband med försäljningen överförs till ett bankkonto i en svensk bank som är pantsatt till Agenten till förmån för Fordringshavarna och de överförda medlen ska hållas på detta konto för att användas för utbetalning till Fordringshavarna på Inlösendagen ("Kontosäkerhet"). Bolaget ska emellertid ha rätt att löpande få ut eventuell avkastning på de inestående medlen från kontot. I den mån det är ett Pantsatt Fastighetsbolag som avyttras och Kontosäkerhet ställs enligt ovan ska Agenten vidta sådana åtgärder som pantsättaren skäligen kräver för att panten över aktierna i det Pantsatta Fastighetsbolaget ska släppas, inklusive att återlämna aktiebrev till pantsättaren i samband med försäljningen.
6.5	För det fall (i) avyttring av Indirekt Pantsatt Fastighet eller Pantsatt Fastighetsbolag sker enligt punkt 6.3 ovan, eller (ii) förvärv av Fastighet eller Fastighetsbolag som omfattas av Säkerheterna inte blir av/förskjuts och belopp av Obligationslånet därmed inte kommer att utnyttjas, ska Bolaget ha rätt att använda beloppet som har pantsatts till Agenten till förmån för Fordringshavarna enligt punkt 6.3 (Kontosäkerhet) och/eller beloppet som inte kommer att utnyttjas av Obligationslånet till förvärv av ny fastighet, tomträtt eller fastighetsbolag ("Ersättningsobjekt") under förutsättning att:
a)	Bolaget meddelat Agenten senast 20 Bankdagar före tillträdet av Ersättningsobjektet i enlighet med Bilaga 4 och i samband därmed visar upp ett Värderingsintyg, ej äldre än tre månader där värderingen skett enligt Svenska Bankföreningens och Aspects rekommendation från 2012 om fastighetsvärdering vid värdeutlåtanden i samband med kreditgivning, för varje ny Fastighet som ska direkt eller indirekt förvärvas samt bekräftar det Allokerade Lånebeloppet för vardera Fastighet och att den nya Fastighetens externa lån samt det Allokerade Lånebeloppet i förhållande till Fastighetens värde inte överskrider Tillåten Belåningsgrad som anges i Bilaga 4;
b)	Bolaget fått bekräftelse från Agenten att förvärvet godkänns enligt Bilaga 4 (vilken bekräftelse inte oskäligen ska innehållas av Agenten om Tillåten Belåningsgrad kan utvisas av Värderingsintyget och Bolagets meddelande enligt punkt a) ovan; och
c)	vid förvärv av en fastighet, den nya fastigheten förvärvas av ett Pantsatt Fastighetsbolag eller, vid förvärv av ett fastighetsbolag, aktierna i fastighetsbolaget pantsätts på motsvarande villkor som övriga Pantsatta Fastighetsbolag är pantsatta till säkerhet för Bolagets fullgörande av dessa Villkor ("Ersättningsäkerhet").

Obligationsvillkor

6.6	Vid överlåtelse av Obligationer av en Fordringshavare till en annan Fordringshavare eller någon som vid överlåtelsen blir Fordringshavare, ska den överlåtande Fordringshavarens rättigheter och Bolagets skyldigheter enligt Villkoren och Pantavtalen omfattas av överlåtelsen och därigenom överlätas till den övertagande Fordringshavaren.
6.7	För det fall Agenten ska inneha Säkerheter, ska Agenten inneha Säkerheterna för Fordringshavarnas räkning i enlighet med Pantavtalen och Villkoren.
6.8	Tillgångar återvunna genom verkställighet av Pantavtalen ska distribueras i enlighet med punkt 13.
6.9	Om Agenten har rätt att säga upp Obligationerna till betalning i enlighet med punkt 12, ska Agenten, utan Fordringshavarnas uttryckliga medgivande, ha rätt att verkställa Säkerheterna i enlighet med Pantavtalen.
6.10	Agenten ansvarar inte för vidtagen eller underlåten handling med anledning av verkställighet av Säkerheterna i enlighet med Pantavtalen, såvida inte sådant ansvar direkt är orsakat av Agentens grova vårdslöshet eller avsiktliga försummelse.

Obligationsvillkor

7	RÄNTA
7.1	Obligationerna löper med ränta från (men exklusive) Emissionsdagen till och med (och inklusive) Inlösendagen enligt Räntesatsen på utestående Nominellt Belopp. Räntan ska erläggas kvartalsvis, vid varje Räntebetalningsdatum, eller (i förekommande fall) för aktuell Ränteperiod i efterskott. Ränta ska för varje Ränteperiod beräknas på grundval av ett år om 360 dagar bestående av 12 månader med 30 dagar i respektive månad, eller, vid händelse av icke fullbordad månad, det faktiska antalet dagar i månaden.
8	ÅTERBETALNING, INLÖSEN OCH FÖRVÄRV
8.1	Återbetalning Bolaget ska återbetala alla utestående Obligationer på Återbetalningsdagen, eller den tidigare dag som följer av dessa Villkor.
8.2	Förtida Inlösen
8.2.1	Vid händelse att Obligationerna avnoteras från Handelsplatsen utan att senast trettio (30) Bankdagar därefter fortsätta att handlas på annan börs, MTF eller organiserad marknadsplats ska varje Fordringshavare ha rätt att begära förtida inlösen ("Förtida Inlösen") av Fordringshavarens Obligationer i dess helhet till Nominellt Belopp jämte upplupen ränta till och med (och inklusive) dagen för Förtida Inlösen.
8.2.2	Begäran om Förtida Inlösen ska framställas inom trettio (30) dagar efter det att Bolaget meddelat Fordringshavarna om en avnotering från Handelsplatsen. Meddelande om avnotering från Handelsplatsen ska lämnas så snart som möjligt efter det att avnoteringen har skett.
8.2.3	Begäran om Förtida Inlösen ska göras skriftligen i enlighet med punkt 18.
8.2.4	Bolaget ska senast femton (15) Bankdagar efter det att trettiodagarsperioden enligt punkt 8.2.2 löpt ut återbetala samtliga Obligationer som är föremål för Förtida Inlösen, jämte upplupen ränta till och med (och inklusive) dagen för Förtida Inlösen.
8.3	Frivillig inlösen av Bolaget Bolaget har rätt att inlösa alla (men inte endast vissa) Obligationer på varje Bankdag som infaller efter Emissionsdagen. Bolaget kan utnyttja rätten genom att, i enlighet med punkt 18, meddela Fordringshavarna samt Agenten minst femton (15) dagar och högst sextio (60) dagar i förväg. Sådant meddelande ska vara oåterkalleligt och ange datum för inlösen och relevant Avstämningsdag. Obligationerna ska inlösas till ett belopp som motsvarar: (a) 105,0 procent av det Nominella beloppet, om inlösen sker under perioden från (men exklusive) Emissionsdagen till och med (och inklusive) den dag som infaller ett (1) år efter Emissionsdagen; (b) 103,0 procent av det Nominella beloppet, om inlösen sker under perioden från (men exklusive) den dag som infaller ett (1) år efter Emissionsdagen till och med (och inklusive) den dag som infaller två (2) år efter Emissionsdagen; (c) 100,0 procent av det Nominella beloppet, om inlösen sker under perioden från (men exklusive) den dag som infaller två (2) år efter Emissionsdagen till och med (och inklusive) dagen före Återbetalningsdagen. Dessutom ska Bolaget betala upplupen ränta enligt punkt 7 från (men exklusive) den senaste Ränteförfallodagen till och med (och inklusive) dagen för frivillig inlösen.
8.4	Tvingande inlösen Bolaget ska lösa in alla Obligationer till 100 procent av det Nominella Beloppet om det är eller blir olagligt för Bolaget att uppfylla sina åtaganden i enlighet med dessa Villkor. Innan sådan inlösen får ske ska Bolaget meddela Fordringshavarna samt Agenten senast femton (15) dagar efter det att man fått kännedom om olagligheten.
8.5	Egna förvärv Med förbehåll för tillämplig lag kan Bolaget när som helst förvärva Obligationer på marknaden eller på annat sätt. Bolaget har rätt att behålla, sälja eller annullera Obligationer som innehåses av Bolaget.

Obligationsvillkor

9 BETALNING AV LÅNEBELOPP OCH RÄNTA	
9.1	Betalning av lånebelopp och ränta ska ske till den som är Fordringshavare på femte Bankdagen före respektive förfallodag eller på sådan annan Bankdag som generellt tillämpas på den svenska obligationsmarknaden ("Avstämningsdagen").
9.2	Har en Fordringshavare genom Kontoförande Institut låtit registrera att lånebelopp och räntebelopp ska sättas in på visst anvisat bankkonto, sker insättningen genom Euroclears försorg på vederbörlig förfallodag. I annat fall översänder Euroclear belopp till Fordringshavaren under den adress som på Avstämningsdagen finns registrerad för denne hos Euroclear.
9.3	Skulle Euroclear, på grund av dröjsmål från Bolagets sida eller på grund av annat hinder, inte ha möjlighet att erlagga betalning enligt punkt 9.2, ska Bolaget tillse att sådana belopp betalas till de som är Fordringshavare på den aktuella Avstämningsdagen så snart hindret har upphört.
9.4	Skulle Bolaget, på grund av hinder för Euroclear enligt punkt 21.1, inte kunna erlagga betalning på en Förfallodag, får Bolaget skjuta upp betalningen tills dess att hindret har upphört.
9.5	Visar det sig att den som tillställts belopp enligt denna punkt 9 saknade rätt att motta betalning, ska Bolaget och Euroclear likväl anses ha fullgjort sina skyldigheter, förutsatt att Bolaget och/eller Euroclear inte hade kännedom om att beloppet erlades till fel mottagare och förutsatt att Bolaget och/eller Euroclear har iakttagit normal aktsamhet.
9.6	Har såväl lånebelopp som ränta förfallit till betalning och saknas tillgängliga medel för full betalning, ska tillgängliga medel i första hand användas till betalning av ränta och i andra hand till betalning av lånebeloppet.

10 DRÖJSMÅLSRÄNTA	
10.1	Vid dröjsmål med betalning av förfallet belopp ska Bolaget erlagga dröjsmålsränta på det förfallna beloppet. Sådan dröjsmålsränta löper i tillägg till Räntesatsen med en årlig räntesats om tre (3) procent från förfalldagen till och med den dag då betalning erläggs, beräknat i enlighet med punkt 7.1. Upplupen dröjsmålsränta ska inte kapitaliseras.
10.2	Beror dröjsmålet på sådant hinder för Agenten, Emissionsinstitutet eller Euroclear som avses i punkt 21.1, ska dröjsmålsränta inte erläggas av Bolaget.

11 BOLAGETS ÅTAGANDEN	
11.1	Informationsåtaganden
11.1.1	Bolaget åtar sig, så länge någon Obligation är utestående, att:
(a)	omedelbart meddela Agenten om det föreligger en Uppsägningsgrund (enligt punkt 12.1) eller om en händelse inträffat som sannolikt skapar en Uppsägningsgrund;
(b)	så länge Obligationerna är upptagna till handel vid Handelsplatsen, offentliggöra information i enlighet med Handelsplatsens regelverk, inkluderande men inte begränsat till finansiella rapporter; och
(c)	tillställa Agenten sådan information om Bolagets finansiella ställning som Agenten skäligen kan begära, samt (i) senast samma dag som Bolaget publicerar/skickar ut kallelse till årsstämma och (ii) senast tjugo (20) dagar efter Agentens skäligen begäran, skriftligen bekräfta i ett särskilt efterlevnadsintyg, vilket ska följa den struktur som bilagts som Bilaga 1, som undertecknats av två behöriga firmatecknare för Bolagets räkning, att, såvitt Bolaget känner till, inget förhållande föreligger som skulle berättiga Agenten att säga upp de utestående Obligationerna till omedelbar betalning eller, om Bolaget känner till att ett sådant förhållande föreligger, beskriva detta samt de eventuella åtgärder som vidtas för att åstadkomma rättelse.
11.1.2	Bolaget ska på Agentens eller Emissionsinstitutets begäran tillhandahålla sådana dokument och sådan information som är nödvändig för att Agenten eller Emissionsinstitutet ska kunna utöva sina rättigheter och skyldigheter i enlighet med dessa Villkor samt följa för uppdraget tillämpliga lagar och bestämmelser.
11.1.3	Bolagets skyldigheter att tillhandahålla information i enlighet med dessa Villkor ska gälla såvida det inte strider mot gällande lagstiftning eller Handelsplatsens regelverk.
11.2	Allmänna åtaganden Så länge någon Obligation är utestående åtar sig Bolaget:

Obligationsvillkor

(a)	Efterlevnad av lagar etc.: att tillse att Bolaget i alla väsentliga avseenden följer de lagar och regler som, från tid till annan, är tillämpliga. Bolaget ska också tillse att Bolaget vidmakthåller och i alla väsentliga avseenden följer tillstånd, godkännanden, licenser etc. som krävs för att bedriva verksamheten.
(b)	Förmånsrättsligt läge: att betalningsförpliktelseerna enligt dessa Villkor, med undantag för sådana betalningsförpliktelser som har lagstadgad förmånsrätt, alltid ska ha samma förmånsrättsliga läge utan inbördes ordning och åtminstone ha samma förmånsrättsliga läge som Bolagets övriga icke-efterställda betalningsförpliktelser utan allmän eller särskild förmånsrätt.
(c)	Begränsad utdelning: att inte besluta om någon utdelning på Bolagets aktier, annat än om (i) Bolagets Räntetäckningsgrad under en period om fyra (4) sammanhängande kvartal före kvartalet då utdelningen föreslås uppgår till eller överstiger 1,25 och (ii) Bolaget vid tiden för beslut om utdelning har en Kassa om minst SEK två miljoner (2 000 000). Bolaget äger då rätt att lämna utdelning med det belopp som Bolagets Kassa överstiger SEK två miljoner (2 000 000). När det gäller utdelning som beslutas före den 31 december 2016 ska dock Bolagets Räntetäckningsgrad enligt (i) beräknas under en period om det hela antal sammanhängande kvartal som gått sedan den 1 januari 2016 före kvartalet då utdelningen föreslås. Så snart utdelning på Bolagets aktier föreslås på bolagsstämman ska Bolaget tillställa Agenten ett efterlevnadsintyg i enlighet med Bilaga 1 om att inget förhållande föreligger, såvitt Bolaget känner till, som skulle berättiga Agenten att säga upp de utestående Obligationerna till omedelbar betalning, inklusive men inte begränsat till efterlevnad av denna punkt. Bolaget ska även till Bilaga 1 bilägga beräkningsunderlag som styrker att kraven på Räntetäckningsgraden och Kassan är uppfyllda.
(d)	Avyttring av Indirekt Pantsatt Fastighet eller Pantsatt Fastighetsbolag: att endast avyttra en Indirekt Pantsatt Fastighet eller aktierna i ett Pantsatt Fastighetsbolag under förutsättning att försäljningen inbringar ett belopp som netto (och efter att säljaren betalat skatter i samband med försäljningen samt övriga transaktionskostnader) täcker det Allokerade Lånebeloppet för var och en av de Fastigheter eller Fastighetsbolag som berörs av försäljningen och att en summa motsvarande det Allokerade Lånebeloppet för vardera berörd Fastighet och/eller Fastighetsbolag sätts in på ett pantsatt bankkonto (Kontosäkerhet) och/eller användas till förvärv av Ersättningsobjekt i enlighet med punkt 6.5.
(e)	Försäkring: att hålla Fastigheterna fullvärdesförsäkrade.
11.3	Undantag Agenten får, för Fordringshavarnas räkning, medge undantag från vissa eller samtliga de åtaganden som framgår av denna punkt 11 under förutsättning att det enligt Agentens egen bedömning ställts fullgod säkerhet för Bolagets rätta fullgörande av sina förpliktelser enligt Obligationerna.
12	UPPSÄGNING AV OBLIGATIONERNA
12.1	Agenten är, för Fordringshavarnas räkning, berättigad att förklara att alla, men inte endast vissa, Obligationer vid den tidpunkt som Agenten genom meddelande till Bolaget bestämmer förfaller till omedelbar betalning, om (var och en utgör en "Uppsägningsgrund"):
(a)	Bolaget inte i rätt tid betalar för Bolaget förfallet belopp enligt Obligationerna, såvida inte betalningsdröjsmålet beror på ett administrativt eller tekniskt fel och betalning sker inom fem (5) Bankdagar efter ursprunglig förfallodag;
(b)	Bolaget inte fullgör sina förpliktelser enligt dessa Villkor på annat sätt, eller handlar i strid med dem, såvida inte överträdelsen kan läkas genom rättelse och rättelse sker inom femton (15) Bankdagar beroende av vad som inträffar först, att Agenten uppmanar Bolaget att vidta rättelse eller om Bolaget blir varse överträdelsen;
(c)	Bolaget: i. är, eller kan antas bli, insolvent enligt svensk rätt; ii. ställer in sina betalningar; iii. inleder ackordsförhandlingar i syfte att upprätta en avbetalningsplan över sina skulder (inkluderat företagsrekonstruktion enligt lag (1996:764) om företagsrekonstruktion); eller iv. blir föremål för likvidation;
(d)	Bolaget upphör med sin verksamhet eller Bolaget och/eller Koncernen väsentligen förändrar sin verksamhet; eller
(e)	en eller flera händelser inträffar som sannolikt medför en Materiell Negativ Effekt.
12.2	Agenten får dock inte förklara Obligationerna förfallna till betalning om Uppsägningsgrunden ej längre är pågående eller om Uppsägningsgrunden har eftergetts (i) av Agenten, eller (ii) av Fordringshavarmöte eller (iii) genom skriftligt beslutsförfarande. Vid (ii) eller (iii) ska ett majoritetskrav om femtioen (51) procent baserat på det Justerade Nominella Beloppet gälla. Punkt 14.8 ska gälla vid Fordringshavarmöte eller skriftligt beslutsförfarande enligt denna punkt 12.2.

Obligationsvillkor

12.3	Det åligger Bolaget att omedelbart underrätta Agenten i fall en Uppsägningsgrund skulle inträffa. I brist på sådan underrättelse äger Agenten och Fordringshavarna utgå ifrån att någon sådan grund inte föreligger. Bolaget ska vidare lämna Agenten de närmare upplysningar som Agenten skäligen kan begära rörande sådana omständigheter som avses i punkt 12.1 ovan.
12.4	Generella regler för förtida återbetalning
12.4.1	Vid händelse som innebär Uppsägningsgrund ska Agenten informera Fordringshavarna om detta och överväga om Obligationerna, genom underrättelse till Bolaget, ska återbetalas i förtid. Agenten ska inom tio (10) Bankdagar från dagen då Agenten fick kännedom om att händelse som medför Uppsägningsgrund har inträffat, bestämma om Obligationerna ska återbetalas i förtid.
12.4.2	Om Agenten beslutar att förtida återbetalning av Obligationerna inte ska ske, ska Agenten omedelbart inhämta instruktioner från Fordringshavarna enligt punkt 14. Om Fordringshavarna instruerar Agenten om återbetalning av Obligationerna i förtid ska Agenten omedelbart fastställa Obligationerna som förfallna och återbetalningsbara. Om de kostnader, förluster eller skyldigheter som Agenten kan komma att lida vid fullföljande av sådana instruktioner enligt Agentens rimliga uppfattning inte täcks genom en förväntad utdelning av intäkterna, får Agenten avstå från att agera i enlighet med Fordringshavarnas instruktioner tills dess att Agenten har mottagit sådan ersättning (eller säkerhet därför) som Agenten rimligen kan kräva.
12.4.3	Om rätten till förtida återbetalning av Obligationerna baseras på ett beslut från domstol eller statlig myndighet är det inte nödvändigt att beslutet har vunnit laga kraft eller att tiden för överklagande har löpt ut för att grund för förtida återbetalning ska anses föreligga.
12.4.4	Vid förtida återbetalning av Obligationerna enligt denna punkt 12 ska Bolaget lösa in varje Obligation med ett belopp motsvarande det Nominella Beloppet jämte vid utbetalningstillfället upplupen och obetald ränta.

13 BETALNINGSDNING

13.1	Alla utbetalningar Bolaget gör som rör Villkoren eller Pantavtalen till följd av en förtida uppsägning av Obligationerna enligt punkt 12 och alla utbetalningar som görs till följd av ett verkställande av en realisation av Säkerheterna ska, i enlighet med Agentens instruktioner, distribueras enligt följande:
(a)	i första hand, som eller mot pro rata betalning av (i) alla obetalade skulder, kostnader, utlägg och ersättningar som ska betalas av Bolaget till Agenten i enlighet med avtal mellan Bolaget och Agenten avseende Agentens åtaganden enligt Villkoren (med undantag för ersättningar som lämnats för åtaganden mot Fordringshavarna), (ii) övriga kostnader, utlägg och ersättningar som rör den förtida utbetalningen av Obligationerna, verkställande av en realisation av Säkerheterna eller till skydd för Fordringshavarnas rättigheter som kan ha upparbetats av Agenten (iii) kostnader som upparbetats av Agenten för externa rådgivare som inte har blivit ersatta av Bolaget i enlighet med punkt 15.2.5 och varje kostnad och utgift som har upparbetats av Agenten med anledning av ett Fordringshavarmöte eller ett skriftligt beslutsförfarande som inte har ersatts av Bolaget i enlighet med punkt 14.16;
(b)	i andra hand, som eller mot pro rata betalning för intjänad men icke-utbetald ränta under Obligationerna (ränta som förfallit till betalning vid en tidigare Ränteförfalldag ska betalas ut före ränta som förfallit till betalning på en senare Ränteförfalldag);
(c)	i tredje hand, som eller mot pro rata betalning för obetald lånebelopp under Obligationerna; och
(d)	i fjärde hand, som eller mot pro rata betalning för varje annan kostnad eller utestående belopp som är obetald enligt Villkoren eller Pantavtalen.
13.2	Varje överskjutande belopp som återstår efter tillämpandet av betalningsordningen i punkterna 13.1(a) - (d) ska utbetalas till Bolaget.
13.3	Om en Fordringshavare eller någon annan part har betalat några avgifter, kostnader, utlägg eller ersättningar som är omnämnda i punkt 13.1(a) ska Fordringshavaren eller annan part vara berättigad till ersättning genom ett motsvarande förfarande som framgår av punkt 13.1(a).
13.4	Ekonomiska medel som Agenten erhåller (direkt eller indirekt) i anslutning till en förtida uppsägning av Obligationerna eller vid ett verkställande av en realisation av Säkerheterna utgör redovisningsmedel och måste förvaras på ett separat konto å Fordringshavarnas och andra berättigade parter vägnar. Agenten ska tillse att utbetalning i enlighet med punkt 13.1 – 13.3 görs så snart det rimligen är praktiskt genomförbart.
13.5	Om Bolaget eller Agenten ska göra några utbetalningar enligt punkt 13.1 – 13.3 ska Bolaget eller Agenten, såsom tillämpligt, meddela Fordringshavarna om varje sådan betalning minst femton (15) Bankdagar innan betalningen görs. Sådant meddelande ska ange Avstämningsdagen, betalningsdagen och summan som ska utbetalas.

14	FORDRINGSHAVARMÖTE ETC.
14.1	<p>Bolaget eller Agenten kan, var för sig, när som helst kalla till fordringshavarmöte ("Fordringshavarmöte") eller påkalla ett skriftligt beslutsförfarande bland Fordringshavarna. Fordringshavare som representerar minst tio (10) procent av då sammanlagt utestående Justerat Nominellt Belopp får begära att sådan kallelse sker. Sådan begäran ska framställas skriftligen till Agenten med (i) uppgift om de frågor som ska behandlas och (ii) underlag som utvisar de aktuella Fordringshavarnas innehav. Om Agenten konstaterar att begäran inkommit i vederbörlig ordning ska Agenten senast inom fem (5) Bankdagar (eller sådant senare datum som kan krävas av tekniska eller administrativa skäl) från mottagandet av sådan begäran kalla till Fordringshavarmöte eller inleda ett skriftligt beslutsförfarande. Sådan skyldighet föreligger dock inte om, enligt Agentens mening, (A) förslaget inte är förenligt med tillämplig lag, (B) förslaget kräver godkännande av Bolaget och Bolaget informerar Agenten att det inte avser att lämna sådant godkännande, eller (C) det framstår som uppenbart osannolikt att förslaget kommer vinna bifall mot bakgrund av redan genomförda Fordringsägarmöten.</p>
14.2	<p>Kallelse ska ske till Fordringshavarna och Agenten, och i förekommande fall till Bolaget, enligt punkt 18 och ska ske senast tio (10) Bankdagar och tidigast trettio (30) Bankdagar före Fordringshavarmötet eller den sista svarsdagen. Kallelsen ska ange:</p> <ul style="list-style-type: none">(i) tid för Fordringshavarmötet eller (vad gäller skriftligt beslutsförfarande) sista svarsdag;(ii) plats eller (vad gäller skriftligt beslutsförfarande) svarsadress;(iii) dagordning för Fordringshavarmötet eller det skriftliga beslutsförfarandet;(iv) uppgift om den dag då Fordringshavare ska vara införd som ägare till en Obligation för att ha rösträtt enligt sitt innehav på Fordringsägarmötet eller vid det skriftliga beslutsförfarandet, inklusive instruktioner avseende rösträtt som framgår av 14.10; samt(v) vad som i övrigt krävs för att en Fordringshavare ska ha rätt att delta vid Fordringshavarmötet eller vid det skriftliga beslutsförfarandet. Bolaget, eller om det är Agenten som kallar till Fordringshavarmötet eller påkallar det skriftliga beslutsförfarandet, ska fastställa innehållet i kallelsen samt tillhandahålla ett fullmaktsformulär eller, vid skriftligt beslutsförfarande, beslutsformulär med aktuella beslutsalternativ i pappersform eller i lättillgänglig elektronisk form.
14.3	<p>Beslut fattas genom omröstning vid möte (eller vid skriftligt beslutsförfarande genom sammanräkning), varvid varje röstberättigad Fordringshavare ska ha en röst per innehavd Obligation om vardera Nominellt Belopp som sådan Fordringshavare innehar. En Fordringshavare som innehar mer än en Obligation måste rösta likadant för varje sådan Obligation. Ombud (inklusive förvaltare) som företräder olika Fordringshavare får dock avge röster på olika sätt för skilda Fordringsinnehavare. Obligationer som innehas av Bolaget eller något annat Koncernbolag, medför inte någon rösträtt. Bolaget ska på Agentens begäran skriftligen redogöra för hur många Obligationer som Bolaget och Koncernbolag innehar oavsett om Bolaget eller Koncernbolag är direkt registrerad som ägare av sådana Obligationer eller ej.</p>
14.4	<p>Med undantag för punkt 14.5 (och sådana ändringar som anges i punkt 14.6) och för sådana ändringar eller åsidosättande av Villkoren som är av teknisk art, som utgör en ändring av en uppenbar felskrivning eller som inte i materiellt hänseende påverkar Fordringshavarnas intressen, kräver varje ändring eller åsidosättande av Villkoren för Obligationerna samtycke från Fordringshavare representerande åtminstone femtioen (51) procent av det totala antalet Obligationer som är representerade på ett Fordringshavarmöte (och/eller vid skriftligt beslutsförfarande, från de som avger svar).</p>
14.5	<p>Följande frågor kräver samtycke från Fordringshavare representerande åtminstone sextiosju (67) procent av det totala antalet Obligationer som är representerade på ett Fordringshavarmöte (och/eller vid skriftligt beslutsförfarande, från de som avger svar) ("Extraordinärt Beslut"):</p> <ul style="list-style-type: none">(a) godkännande av överenskommelse med Bolaget eller annan om ändring av Återbetalningsdagen, nedsättning av Nominellt Belopp samt ändring av Ränteförfallodag eller annat räntevillkor;(b) godkännande av gäldenärsbyte;(c) ändringar avseende Säkerheterna utöver vad som följer av dessa Villkor; eller(d) godkännande av ändring av denna punkt 14.5.

Obligationsvillkor

14.6	Oaktat andra punkter i dessa Villkor kan Agenten och Bolaget, utan att inhämta Fordringshavarnas samtycke, avtala om sådana tekniska förändringar, korrigeringar av fel samt tillägg i Villkoren för Obligationerna, som inte väsentligt påverkar Fordringshavarnas intressen.
14.7	Ändringar av Villkoren ska utan dröjsmål meddelas av Bolaget i enlighet med punkt 18 varvid sådant meddelande ska innehålla uppgift om från vilket datum ändringen träder i kraft. Ändringar av Villkoren ska utan dröjsmål även meddelas av Bolaget till Euroclear.
14.8	Beslutsförhet föreligger endast om Fordringshavare representerande minst en femtedel av Justerat Nominellt Belopp, eller för det fall det rör sig om ett Extraordinärt Beslut, hälften av det Justerade Nominella Beloppet, i vederbörlig ordning närvarar vid Fordringshavarmötet (eller, vid skriftligt beslutsförfarande, avger svar). Om beslutsförhet inte uppnåtts genom närvaro inom femton (15) minuter från utsatt mötestid (eller, vid skriftligt beslutsförfarande, genom erhållna svar vid utgången av svarstiden), ska Fordringshavarmötet ajourneras (eller, vid skriftlig beslutsförfarande, svarstiden förlängas) till den dag som infaller på den femte Bankdagen därefter. Meddelande om tid och plats för fortsatt möte (eller, vid skriftligt beslutsförfarande, information om förlängd svarstid) ska ofördröjligen tillställas Fordringshavare enligt punkt 18. Vid fortsatt möte (eller, vid skriftligt beslutsförfarande, genom ny sammanräkning) kan beslut fattas genom ordinärt beslut (eller, om så krävs enligt punkt 14.5, genom ett Extraordinärt Beslut) av Fordringshavare som har rätt att rösta oavsett andelen Obligationer som representeras.
14.9	Vid Fordringshavarmötet får Bolaget, Fordringshavare och Agenten närvara tillsammans med sina representanter, ombud och biträden. Fordringshavarmötet får besluta att ytterligare personer ska få närvara.
14.10	Förvaltare av förvaltarregistrerade Obligationer ska vid Fordringshavarmöte eller skriftligt beslutsförfarande bedömas vara Fordringshavare av sådan Obligation om inte den faktiska ägaren av Obligationerna är företräd (personligen eller genom en vederbörligen bemyndigad representant med fullmakt). För att få rösta för förvaltarregistrerade Obligationer ska innehavaren uppvisa ett intyg från den förvaltare som är registrerad i den av Euroclear förda skuldboken, eller en sammanhängande kedja av intyg som börjar med den förvaltare som är registrerad i den av Euroclear förda skuldboken och slutar på den faktiska innehavaren, i vilket förvaltaren bekräftar att innehavaren var ägare av Obligationerna på den dag som angetts i kallelsen till Fordringshavarmötet eller det skriftliga beslutsförfarandet, då Fordringshavare ska vara införd som ägare till en Obligation för att ha rösträtt på Fordringshavarmötet eller det skriftliga beslutsförfarandet, eller annan för Agenten tillräcklig bevisning.
14.11	Fordringshavarmötet öppnas av en av Bolaget utsedd och närvarande person (eller, i avsaknad av sådan person, en av Agenten utsedd och närvarande person) och leds av den personen tills dess närvarande och representerade Fordringshavare har utsett en ordförande för Fordringshavarmötet. Genom ordförandens försorg ska protokoll föras vid Fordringshavarmötet. I protokollet ska antecknas närvarande röstberättigade Fordringshavare, vilka ämnen som har behandlats, hur omröstningar har utfallit samt vilka beslut som har fattats. Protokollet ska undertecknas av ordföranden och minst en av Fordringshavarmötet utsedd justeringsman.
14.12	Vid skriftligt beslutsförfarande ska Agenten ombesörja sammanräkningen och upprätta protokoll över sammanräkningen. Agenten får begära ytterligare information och förtydliganden men har inte någon skyldighet att göra det utan kan bortse från otydliga och oläsliga svar. Agenten ska bortse från svar som inte följer angivna svarsalternativ eller svar där Fordringshavarens rösträtt inte framgår av tillhandahållet material eller av material erhållet från Euroclear.
14.13	Protokollet ska färdigställas skyndsamt och hållas tillgängligt för Fordringshavare hos Bolaget och Agenten.
14.14	Om Bolaget och Agenten bedömer det lämpligt får ett möte kombineras med en möjlighet för Fordringshavare att avge svar i enlighet med ett skriftligt beslutsformulär som ett alternativ till närvaro eller representation genom ombud vid ett möte.
14.15	Beslut som har fattats vid ett i behörig ordning sammankallat och genomfört möte eller genom ett skriftligt beslutsförfarande är bindande för samtliga Fordringshavare, oavsett om dessa har varit närvarande eller representerade vid Fordringshavarmötet eller deltagit i det skriftliga beslutsförfarandet samt oberoende av om och hur de har röstat.
14.16	Bolaget ska svara för alla kostnader som Bolaget och Agenten har åsamkats med anledning av Fordringshavarmöte eller skriftligt beslutsförfarande, oavsett vem som har initierat Fordringshavarmötet eller det skriftliga förfarandet.

Obligationsvillkor

15	AGENTEN
15.1	Utnämning av Agenten
15.1.1	Genom att en Fordringshavare tecknar sig för Obligationer utser även Fordringshavaren Agenten att agera som agent åt Fordringshavaren i alla avseenden som är hänförliga till Obligationerna och Villkoren. Även utan särskilt uppdrag från Fordringshavarna är Agenten, eller någon person utsedd av Agenten, befullmäktigad att företräda Fordringshavarna gentemot Bolaget i enlighet med dessa Villkor i samtliga frågor som rör Obligationerna vare sig det sker vid domstolar eller verkställande myndigheter. Detta inkluderar även varje rättsligt förfarande som kan komma att uppstå rörande Säkerheterna. Även om Agenten äger rätt att företräda Fordringshavarna är Agenten inte skyldig att agera om det inte uttryckligen följer av dessa Villkor. Genom förvärv av minst en Obligation bekräftar varje efterkommande Fordringshavare utnämningen av Agenten och dennes rätt att företräda Fordringshavaren.
15.1.2	Varje Fordringshavare ska på begäran omedelbart förse Agenten med sådana dokument, inkluderande en skriftlig fullmakt (som till sin form och innehåll är tillfredsställande för Agenten), som Agenten begär för dess fullgörande av sina skyldigheter enligt dessa Villkor. Agenten är inte skyldig att företräda Fordringshavare som inte följer en sådan begäran.
15.1.3	Bolaget ska på begäran omedelbart förse Agenten med sådana dokument och bistående (som till sin form och innehåll är tillfredsställande för Agenten), som Agenten anser nödvändiga för dess fullgörande av sina rättigheter och/eller för att utföra sina skyldigheter enligt Villkoren.
15.1.4	Ingen Fordringshavare får på egen hand vidta åtgärder av något slag mot Bolaget i frågor med anknytning till Obligationerna utan att Agenten först har blivit instruerad av Fordringshavarna i enlighet med dessa Villkor att vidta åtgärder mot Bolaget, men avstått från att vidta sådana åtgärder inom skälig tid.
15.1.5	Agenten har rätt att agera som agent vid flera emissioner av instrument som utfärdas av eller hänför sig till Koncernbolag.
15.2	Agentens uppdrag m.m.
15.2.1	Agenten ska representera Fordringshavarna i enlighet med Villkoren inklusive, men inte begränsat till, förvaring av Säkerheterna för Fordringshavarnas räkning i enlighet med Pantavtalen och, om tillämpligt, verkställandet av en realisation av Säkerheterna. Agenten är dock inte ansvarig för fullgörandet eller verkställandet av Säkerheterna.
15.2.2	Agentens agerande i enlighet med Villkoren görs alltid med bindande verkan för Fordringshavarna. Agenten ska alltid utföra sina skyldigheter enligt dessa Villkor med rimlig aktsamhet och på ett sakligt, skickligt och professionellt sätt.
15.2.3	Agenten har i utförandet av sina åtaganden enligt Villkoren rätt att agera genom sin personal och andra professionella uppdragstagare, men Agenten ska förbli ansvarig för de åtgärder som sådana parter vidtar enligt Villkoren.
15.2.4	Agenten ska behandla Fordringshavare lika och ska, när åtgärder vidtas enligt Villkoren, enbart agera med hänsyn till i Fordringshavarnas intressen och ska inte behöva ta hänsyn till eller agera för någon annan persons intressen eller instruktioner.
15.2.5	Agenten har rätt att anlita, betala för och förlita sig på råd eller tjänster från jurister, revisorer eller andra sakkunniga. Bolaget ska på begäran av Agenten betala alla kostnader för externa rådgivare som engageras efter att en Uppsägningsgrund inträffat, eller i syfte att undersöka eller överväga (i) en händelse som Agenten rimligen kan anta kan komma att leda till en Uppsägningsgrund eller (ii) en fråga som hänför sig till Bolaget eller Säkerheterna som Agenten rimligen anser kan vara avgörande eller av relevans för Fordringshavarnas intressen enligt Villkoren. Varje skadestånd eller annan ersättning som Agenten erhåller från anlitade externa rådgivare som Agenten anlitat för att utföra dennes uppdrag enligt Villkoren ska distribueras proportionerligt mellan Fordringshavarna i relation till varje Fordringshavares fordran i enlighet med Villkoren.
15.2.6	Oavsett vad som i övrigt stadgas i dessa Villkor är Agenten inte skyldig att vidta eller underlåta att vidta åtgärd om sådan åtgärd/underlåtenhet enligt Agentens uppfattning, efter skäligt övervägande, kan antas utgöra ett brott mot tillämplig lag eller föreskrift eller ett brott mot förvaltaruppdraget eller Agentens sekretessåtagande.
15.3	Agentens rätt att förlita sig på uppgifter
15.3.1	Agenten äger förlita sig på utfästelser, meddelanden eller handlingar som Agenten har anledning att anta är äkta, korrekta och vederbörligen godkända. Agenten äger vidare förlita sig på uttalanden gjorda av en styrelseledamot, behörig firmatecknare eller anställd hos Bolaget avseende frågor som sådan styrelseledamot, behörig firmatecknare eller anställd skäligen kan antas ha kännedom om eller ha möjlighet att bekräfta.
15.3.2	Agenten har rätt att anta att en händelse som konstituerar en Uppsägningsgrund inte har inträffat, såvida inte Agenten har faktisk vetskap om detta eller i sin egenskap av Agent för Fordringshavarna har mottagit meddelande om motsatsen.

Obligationsvillkor

15.3.3	Utan att påverka Bolagets ansvar avseende information som har lämnats av Bolaget eller å dess vägnar enligt dessa Villkor, bekräftar varje Fordringshavare till Agenten, genom sitt förvärv av en Obligation, att Fordringshavaren kommer fortsätta att vara ensamt ansvarig för att utföra sin egna självständiga bedömning och utredning beträffande alla risker som kan hänföras till eller anses uppkomma i samband med dessa Villkor.
15.4	Agentens ersättning
15.4.1	Agenten har rätt att, med undantag för de fall som uttryckligen nämns i dessa Villkor, erhålla arvode från Bolaget avseende sitt uppdrag som Agent samt att erhålla ersättning för eventuella kostnader, förluster eller ansvar i enlighet med dessa Villkor. De förpliktelser som Agenten förväntas utföra under dessa Villkor förutsätter att sådana arvoden och ersättningar vederbörligen betalas.
15.4.2	Om det är Agentens rimliga bedömning att kostnaden, förlusten eller ansvaret som Agenten kan ådra sig (inklusive agentarvoden) för att följa instruktioner eller vidta åtgärder på Fordringshavarnas eller eget initiativ inte kommer kunna täckas av Bolaget eller Fordringshavarna, får Agenten avstå från att följa sådana instruktioner eller att vidta sådan åtgärd, till dess att sådana medel, kompensation (eller tillfredställande säkerhet) har erhållits som Agenten rimligen kan begära.
15.4.3	Agenten ska meddela Fordringshavarna (i) innan denne upphör med att utföra sina åtaganden enligt Villkoren beroende på uteblivet arvode eller ersättning från Bolaget som förfallit till betalning till Agenten eller (ii) om Agenten avstår från att vidta åtgärd som framgår av punkterna 12.4.2 och 15.4.2.
15.4.4	Om Agenten meddelar Fordringshavarna att denne inte kommer att vidta ytterligare åtgärder får varje Fordringshavare självständigt företräda sitt innehav av Obligationer mot Bolaget utan hinder av punkterna 12, 14 och 15.
15.5	Agentens ansvarsbegränsning
15.5.1	Agenten är inte ansvarig för skada på grund av handling, eller underlåtenhet, vidtagen av Agenten i enlighet med eller hänförligt till Villkoren om inte handlingen, eller underlåtenheten, orsakats genom Agentens grova vårdslöshet eller uppsåt. Agenten ska inte i något fall hållas ansvarig för indirekta skador.
15.5.2	Agenten ska inte anses ha agerat vårdslöst om denne har agerat i enlighet med rådgivning från erkända externa experter som Agenten har anlitat eller om Agenten har vidtagit rimlig försiktighet i en situation där Agenten anser att det är avgörande för Fordringshavarnas intresse att senarelägga en åtgärd i syfte att först inhämta Fordringshavarnas instruktioner.
15.5.3	Agenten ska inte hållas ansvarig för någon försening (eller några följdkonsekvenser) avseende kreditering av ett belopp som Agenten enligt Villkoren ska utbetala till en Fordringshavare. Detta förutsätter att Agenten så snart det praktiskt är möjligt vidtagit alla nödvändiga steg för att följa de bestämmelser och rutiner som satts upp av det erkända klarering- och avvecklingsinstitut som Agenten använder i det syftet.
15.5.4	Ansvar som åsamkas Bolaget och som uppstår till följd av att Agenten agerar enligt, eller i anslutning till, Villkoren ska inte bli föremål för kvittning gentemot Bolagets förpliktelser gentemot Fordringshavarna enligt Villkoren.

16 AGENTUTBYTE	
16.1	I enlighet med punkterna 16.2 till 16.9 får Agenten frånträda sitt uppdrag genom meddelande till Bolaget och Fordringshavarna, varpå Fordringshavarna äger rätt att utse en efterträdande Agent på ett Fordringshavarmöte eller skriftligt beslutsförfarande som sammankallas av den avgående Agenten. Fordringshavarna äger rätt att genom ett Extraordinärt Beslut kräva att Agenten frånträder sitt uppdrag i enlighet med denna punkt 16.1 och besluta om en ny Agent ("Efterträdande Agent").
16.2	För det fall Fordringshavarna inte har utsett en Efterträdande Agent i enlighet med punkt 16.1 inom nittio (90) dagar från det tidigast inträffade av antingen (i) att meddelandet om Agentens frånträde tillkännagavs eller (ii) ett Extraordinärt Beslut om att ersätta Agenten har antagits, ska Agenten, efter skäliga avväganden, utse en välnummerad part som Efterträdande Agent.
16.3	Med beaktande av Punkt 16.6, om Agenten blir insolvent ska Agenten anses ha avgått varvid Bolaget inom tio (10) Bankdagar ska, efter skäliga avväganden, utse en välnummerad part som Efterträdande Agent.
16.4	En eller flera gemensamma Fordringshavare som representerar minst tio (10) procent av det Justerade Nominella Beloppet får, genom meddelande till Bolaget kräva att ett Fordringshavarmöte hålls i syfte att entlediga Agenten och att utse en ny Agent. Meddelande får endast lämnas av sådan person som på den omedelbart följande Bankdagen från det att meddelande mottagits är en Fordringshavare och om den överlämnas av flera Fordringshavare ska det göras gemensamt. Bolaget får på ett Fordringshavarmöte som Bolaget initierat föreslå för Fordringshavarna att Agenten ska entledigas och att en ny Agent ska utses.
16.5	Den avgående Agenten ska, på egen bekostnad, i sådant fall då Agenten själv har avgått från sitt uppdrag, tillse att sådana dokument och förteckningar tillgängliggörs den Efterträdande Agenten, och, på egen bekostnad, i sådant fall då Agenten själv har avgått från sitt uppdrag, tillhandahålla sådan assistans och hjälp som den Efterträdande Agenten skäligen kan begära i syfte att kunna utföra sina skyldigheter i enlighet med Villkoren.
16.6	Agentens uppdrag och förpliktelser enligt dessa Villkor upphör inte förrän en Efterträdande Agent har utsetts och sådan Efterträdande Agent har accepterat sitt uppdrag och samtliga nödvändiga handlingar har undertecknats.
16.7	Vid utnämningen av en Efterträdande Agent ska den avgående Agenten befrias från ytterligare skyldigheter enligt dessa Villkor. Den avgående Agenten ska emellertid vara fortsatt berättigad att åberopa sådana rättigheter under dessa Villkor som är hänförliga till varje åtgärd som Agenten vidtog eller underlät att vidta vid sitt uppdrag som Agent. Den Efterträdande Agenten, Bolaget och Fordringshavarna ska ha samma rättigheter och skyldigheter sinsemellan som de skulle haft om den Efterträdande Agenten hade varit den ursprungliga Agenten.
16.8	För det fall Agenten har bytts ut i enlighet med denna punkt 16, ska Bolaget upprätta de dokument och vidta de åtgärder som den Efterträdande Agenten skäligen kan kräva i syfte att utöva sina rättigheter, befogenheter och skyldigheter som Agent samt att befria den avgående Agenten från dennes fortsatta skyldigheter enligt dessa Villkor.
16.9	För det fall Agenten har bytts ut i enlighet med denna punkt 16, ska Agenten, senast på dagen då den Efterträdande Agenten tillträder uppdraget, överlåta innehavet i Säkerheterna till den Efterträdande Agenten och den Efterträdande Agenten ska utan dröjsmål vederbörligen denuntiera Bolaget om att Säkerheterna har övertagits.
17 UTBYTE AV EMISSIONSINSTITUTET	
17.1	Emissionsinstitutet får frånträda sitt uppdrag enligt dessa Villkor förutsatt att Bolaget har godkänt att en affärsbank eller ett värdepappersinstitut som godkänts av Euroclear tillträder som nytt Emissionsinstitut samtidigt med det avgående Emissionsinstitutets frånträde. Om Emissionsinstitutet har blivit föremål för konkurs eller rekonstruktion enligt lag eller föreskrifter från tillsynsmyndighet, ska Bolaget omgående utse ett nytt Emissionsinstitut som omgående ska ersätta det avgående Emissionsinstitutet som emissionsinstitut enligt dessa Villkor.

Obligationsvillkor

18	MEDELANDEN
18.1	Meddelanden eller annan kommunikation som ska ske i enlighet med dessa Villkor ska skickas enligt följande:
(a)	till Agenten under dennes adress registrerad hos Bolagsverket på Bankdagen före det att meddelandet skickas;
(b)	till Bolaget under dennes adress registrerad hos Bolagsverket på Bankdagen före det att meddelandet skickas; och
(c)	till Fordringshavare med bud eller brev under dennes adress som finns registrerad hos Euroclear på Bankdagen före det att meddelandet skickas. Ett meddelande till Fordringshavarna ska också publiceras på Bolagets hemsida.
18.2	Meddelande som skickas i enlighet med dessa Villkor får endast ske via bud, personlig leverans eller brev och anses endast vederbörligen skickat om det, såvitt avser bud eller personlig leverans, har lämnats på den adress som anges i punkten 18.1 a-c och vid brev tre (3) Bankdagar efter att brevet har skickats med förbetalt porto till den adress som anges i 18.1 a-c.
18.3	Underlåtelse att meddela någon Fordringshavare påverkar inte giltigheten av meddelande som skickats till övriga Fordringshavare .
18.4	Meddelanden eller annan kommunikation som ska ske i enlighet med punkterna 8.3, 8.4, 11.1.1, 12.4.1, 14.2 och 14.7 i dessa Villkor ska också publiceras genom ett press-meddelande från Bolaget eller, tillämpliga fall Agenten.
18.5	Utöver vad som följer av punkten 18.4 ska Agenten, om något meddelande som Agenten ska skicka till Fordringshavarna enligt dessa Villkor innehåller information som relaterar till Obligationen eller Bolaget och som inte publicerats genom ett pressmeddelande, innan Agenten skickar ett sådant meddelande till Fordringshavarna, bereda Bolaget möjlighet att publicera informationen genom ett pressmeddelande. Om Bolaget inte skyndsamt publicerar sådant pressmeddelande och Agenten anser det nödvändigt att sådan publicering sker, äger Agenten istället publicera sådant pressmeddelande.
19	PRESKRIPTION
19.1	Rätten att motta återbetalning av Obligationernas lånebelopp ska preskriberas tio (10) år från Inlösendagen. Rätten att erhålla räntebetalning ska preskriberas tre (3) år från relevant förfallodag för betalning. Bolaget är berättigat till de medel som avsatts för betalning till Fordringshavare men som har preskriberats.
19.2	Om vederbörligt preskriptionsavbrott sker i enlighet med preskriptionslagen (1981:130) påbörjas en ny preskriptionstid; beträffande rätten till mottagande av återbetalning av Obligationernas lånebelopp om tio (10) år; och beträffande erhållande av räntebelopp om tre (3) år.
20	FÖRVALTARREGISTRERING
	För Obligationer som är förvaltarregistrerade enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument ska vid tillämpningen av dessa Villkor förvaltaren betraktas som Fordringshavare, med förbehåll för bestämmelserna om Fordringshavares rösträtt enligt punkt 14.10.

21 FORCE MAJEURE OCH BEGRÄNSNING AV ANSVAR

- 21.1 Varken Agenten, Emissionsinstitutet eller Euroclear (var för sig en "Relevant Part") ska hållas ansvarig för skada som uppkommer med anledning av svensk eller utländsk lag, svensk eller utländsk myndighetsåtgärd, krigshändelse, strejk, blockad, bojkott, lockout eller annan liknande omständighet. Förbehållet i fråga om strejk, blockad, bojkott och lockout gäller även om någon av de Relevanta Parterna själva är föremål för eller vidtar sådan konfliktåtgärd.
-
- 21.2 Skada som uppkommer i andra fall ska inte ersättas av någon av de Relevanta Parterna om vederbörande iakttagit normal aktsamhet. Ingen av de Relevanta Parterna ska i något fall bli ersättningsskyldig för indirekt skada.
-
- 21.3 Föreligger hinder på grund av sådan omständighet som anges i punkt 21.1 för någon av de Relevanta Parterna att vidta åtgärd i enlighet med dessa Villkor får sådan åtgärd skjutas upp tills dess att hindret har upphört.
-
- 21.4 Bestämmelserna i denna punkt 21 gäller i den utsträckning inte annat följer av lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument, vilkas bestämmelser ska äga företräde.
-

22 TILLÄMPLIG LAG OCH BEHÖRIG DOMSTOL

- 22.1 Svensk lag ska tillämpas på dessa Villkor.
-
- 22.2 Tvist rörande dessa Villkor ska avgöras av svensk domstol. Stockholms tingsrätt ska vara första instans.
-

Obligationsvillkor

Härmed intygs att ovanstående Villkor är bindande för oss.

Stockholm den

REAL HOLDING I SVERIGE AB (PUBL)

Namn:

Namn:

Vi förbinder oss att agera i enlighet med ovanstående Villkor i den mån de hänvisar till oss.

Stockholm den

INTERTRUST CN SWEDEN AB

Agent

Namn:

EFTERLEVNADSINTYG

Till: Intertrust CN Sweden AB som Agent

Från: Real Holding i Sverige AB (publ)

Datum: [•]

Real Holding i Sverige AB (publ) – Obligationslån om högst 300 miljoner kronor, 2015/2018 ISIN SE0007280383 ("Villkoren")

Vi hänvisar till Villkoren. Detta är ett Efterlevnadsintyg som vi förbundet oss att tillhandahålla i enlighet med punkt 11.1.1(c) i Villkoren. Definitioner som anges i Villkoren ska ha samma betydelse i Efterlevnadsintyget om inget annat anges i detta Efterlevnadsintyg.

Vi bekräftar att:

- 1) Inget förhållande (Uppsägningsgrund) föreligger, inklusive men inte begränsat till någon omständighet som skulle kunna medföra en Materiell Negativ Effekt, från inlämnandet av det senaste Efterlevnadsintyget som skulle berättiga Agenten att säga upp de utestående Obligationerna till omedelbar betalning, att inget sådant förhållande är nära till att uppstå och att såvitt vi känner till, inget sådant förhållande kommer att uppstå intill tiden för inlämnandet av nästa Efterlevnadsintyg.
- 2) Alternativt: om Bolaget känner till att ett sådant förhållande föreligger, beskriv detta samt de eventuella åtgärderna som vidtagits för att åstadkomma rättelse

Resultat efter finansiella poster:	
Återlägg av värdeförändringar:	-/+
Finansiella Kostnader:	-/+
Amorteringar:	-
Resultat:	
Räntetäckningsgrad:	

Real Holding i Sverige AB (publ)

Namn: _____

Namn: _____

FASTIGHETSBOLAG OCH FASTIGETER

Fastighetsbolag	Fastigheter som ägs direkt/ indirekt av Fastighetsbolaget
Real Fastigheter i Håbo AB, org.nr 556949-8198	Håbo Dyarne 5:96
	Håbo Dyarne 5:108
	Håbo Dyarne 5:100
	Håbo Dyarne 3:5
Real Nissaholmen Fastigheter AB, org.nr 556414-1058	Gislaved Henja 10:4
	Gislaved Verkstaden 2
HB Nissaholmen, org.nr 969623-8238	Gislaved Anderstorps-Törås 2:252
Tomleo AB, org.nr 556932-6357	Stockholm Snigelhuset 4
Real Handelsfastigheter AB, org.nr 559009-4834	Karlskrona Karlskrona 4:54

SÄKERHETER

Del I

Typ av säkerhet	Pantsättare	Objekt som pantsätts
Aktiepant	Real Holding i Sverige AB (publ)	Samtliga aktier i Real Fastigheter i Håbo AB, org.nr 556949-8198

Del II

Typ av säkerhet	Pantsättare	Objekt som pantsätts
Aktiepant	Real Holding i Sverige AB (publ)	Samtliga aktier i Real Nissaholmen Fastigheter AB, org.nr 556414-1058
Pant i handelsbolagsandel	Real Holding i Sverige AB (publ)	En (1) procent av andelarna i HB Nissaholmen, org.nr 969623-8238

Del III

Typ av säkerhet	Pantsättare	Objekt som pantsätts
Aktiepant	Real Holding i Sverige AB (publ)	Samtliga aktier i Tomleo AB, org.nr 556932-6357

Del IV

Typ av säkerhet	Pantsättare	Objekt som pantsätts
Aktiepant	Real Holding i Sverige AB (publ)	Samtliga aktier i Real Samhällsfastigheter AB, org.nr 556998-0823
Aktiepant	Real Samhällsfastigheter AB	Samtliga aktier i Real Handelsfastigheter AB, org.nr 559009-4834

BEKRÄFTELSE

Till: Intertrust CN Sweden AB som Agent

Från: Real Holding i Sverige AB (publ)

Datum: [●]

Real Holding i Sverige AB (publ) – Obligationslån om högst 300 miljoner kronor, 2015/2018 ISIN SE0007280383 ("Villkoren")

Vi hänvisar till Villkoren. Detta är ett meddelande som vi förbundit oss att tillhandahålla i enlighet med punkt 6.5 i Villkoren då vi önskar förvärva ett Ersättningsobjekt. Definitioner som anges i Villkoren skall ha samma betydelse i meddelandet om inget annat anges i detta meddelande. För att Ersättningsobjekt ska få förvärfas ska [fastigheten/tomträtten/det nya fastighetsbolaget] belastas av externa lån (inklusive Obligationerna) som i förhållande till fastighetens värde enligt bifogade intyg inte överstiger (i) 85 procent om fastigheten utgör en förvaltningsfastighet och (ii) 60 procent om fastigheten utgör en projektfastighet ("**Tillåten Belåningsgrad**").

Vi bekräftar att:

- 1) Inget förhållande (Uppsägningsgrund) föreligger, inklusive men inte begränsat till någon omständighet som skulle kunna medföra en Materiell Negativ Effekt, från inlämnandet av det senaste Efterlevnadsintyget som skulle berättiga Agenten att säga upp de utestående Obligationerna till omedelbar betalning, att inget sådant förhållande är nära till att uppstå och att såvitt vi känner till, inget sådant förhållande kommer att uppstå intill tiden för inlämnandet av nästa Efterlevnadsintyg;
- 2) [Fastigheten/tomträtten/det nya fastighetsbolaget] kommer att förvärfas av ett [Pantsatt Fastighetsbolag eller Bolaget] [och vi åtar oss att senast sju (7) dagar efter förvärvets fullbordande att pantsätta [Fastigheten/det nya fastighetsbolaget till Agenten som säkerhet för vårt fullgörande av Villkoren]; och
- 3) Enligt bifogat Värderingsintyg har [Fastigheten/det Pantsatta Fastighetsbolaget] en Tillåten Belåningsgrad enligt nedanstående tabell.

Marknadsvärde enligt Värderingsintyg:	
Externa lån:	
Allokerat Lånebelopp:	
Belåningsgrad:	

[Underskriftssida följer]

Obligationsvillkor

Real Holding i Sverige AB (publ)

Namn:

Namn:

På basis av den information som lämnats ovan godkänner vi härmed förvärvet av [fastigheten/tomträtten/fastighetsbolaget].

Datum:

Intertrust CN Sweden AB

Namn:

Namn:

Information härrörande till registreringsdokumentet

Sedan registreringsdokumentets godkännande har det under 2016 skett en del händelser i Bolaget av väsentlig karaktär för dess verksamhet. Informationen i följande avsnitt avser information som är uppdaterad eller tillkommande till informationen som återfinns i registreringsdokumentet.

Väsentliga händelser efter 31 december 2015

Informationen i denna underrubrik tillkommer till underrubriken "Väsentliga händelser efter 31 december 2014" på sidan R16 i Registreringsdokumentet.

Bolaget genomförde i februari 2016 en företrädesemission om cirka 40 MSEK. En innehavd aktie innan företrädesemissionen, oavsett aktieslag, berättigade till teckning av en ny stamaktie av serie B till en kurs om 7,50 SEK. Företrädesemissionen tecknades till cirka 20 procent med och utan företräde och till cirka 80 procent av emissionsgaranter. Efter företrädesemissionens genomförande återbetalades det tidigare upptagna brygglånet om cirka 200 MSEK.

Real Holding har i december 2015 lånat 5,8 MSEK från Bengt Linden, styrelseledamot och aktieägare i Bolaget. Återbetalningsdag är avhängig när annan finansiering kan upptas och räntan är 5 procent på årsbasis. Per datumet för Prospektets avgivande har 2,9 MSEK av dessa 5,8 MSEK återbetalats.

Bolaget har under 2016 lånat cirka 35 MSEK från Bengt Linden, styrelseledamot och aktieägare i Bolaget. Återbetalningsdag är avhängig när Bolaget erhåller bankfinansiering för fastigheterna i Håbo och Bromma. Räntan på lånet är 5 procent på årsbasis.

Bolaget har under 2016 genomfört en riktad emission om cirka 6,8 MSEK till ett begränsat antal investerare som på förhand anmält intresse för att investera i Bolaget som använts som delfinansiering av tillträdet av Karlskronafastigheterna.

Bolaget har under 2016 tagit upp en ny bryggfinansiering om cirka 30 MSEK för att tillträda fastighetsbeståndet i Karlskrona. Denna bryggfinansiering går att läsa mer om under "Legala frågor och kompletterande information - Brygglåneavtal - cirka 30 MSEK".

Den 21 april 2016 listades Bolagets B-aktier på NGM Nordic MTF och den 29 april listades Bolagets preferensaktier av serie PREF1 på samma marknadsplats.

Inga negativa förändringar i framtidsutsikter har ägt rum sedan den senaste offentliggjorda finansiella informationen per den 31 december 2015.

Inga händelser har nyligen inträffat som skulle kunna ha en väsentlig inverkan på bedömningen av Real Holdings solvens.

Fastighetsbestånd

Informationen i denna underrubrik ersätter informationen på sidan R6 i Registreringsdokumentet.

Översikt

Real Holdings tillträdda fastighetsbestånd per datumet för Prospektets avgivande består av elva fastigheter. Bolaget kan komma att utöka sitt fastighetsbestånd till nya orter där man bedömer att avkastningen är god, vilket kan utöka den geografiska spridningen mer än vad den är per datumet för Prospektets avgivande.

De tillträdda fastigheterna är belägna i Landskrona, Stockholm, Håbo, Gislaved och Karlskrona. Total uthyrningsareal för fastigheterna uppgår till 49 749 kvadratmeter.

Byggnationen på fastigheten Karlskrona Karlskrona 4:74 avses att rivas och cirka 47 000 kvadratmeter BTA hyresbostäder är planerade att utvecklas på fastigheten från och med 2017/2018. Dessa fastigheter förväntas färdigställas successivt mellan 2019 och 2020.

Hyresvärde och uthyrningsgrad

Vid en uthyrningsgrad om 100 procent bedöms fastigheternas totala hyresvärde uppgå till omkring 24 MSEK på årsbasis. Per datumet för Prospektets avgivande har Bolaget en uthyrningsgrad om cirka 95 procent för hela det tillträdda beståndet.

Vid färdigställandet av fastigheten Karlskrona Karlskrona 4:74 kommer ytterligare hyresintäkter om cirka 50 MSEK per år att inflyta från och med fastigheternas färdigställande 2019/2021.

Kontraktstruktur och kontraktvärde

Real Holdings fastighetsbestånd om elva fastigheter har ett totalt fastighetsvärde om cirka 235 MSEK.

Sett till areal består fastighetsbeståndet till 1 procent av bostäder, 68 procent av lager- & industrilokaler samt 31 procent av övriga lokaler.

Längden på hyreskontrakten inom fastighetsbeståndet består till 22 procent av kontrakt med mindre än 1 års löptid, 42 procent av kontrakt med 1-3 års löptid, 20 procent av kontrakt med 3-5 års löptid och 16 procent av kontrakt med 5-10 års löptid. Det finns inga kontrakt med löptid över 10 år.

Real Holdings tillträdna fastighetsbestånd

Informationen under denna rubrik ersätter informationen på sidan R7 i Registreringsdokumentet.

Fastighet	Ort	Area (kvm)	Marknadsvärde, SEK	Bankfinansiering, SEK
Dyarne 3:5, 5:96, 5:100 & 5:108	Häbo	7 688	46 000 000	0
Trekanten 30	Landskrona	255	5 900 000	2 982 000
Snigelhuset 4	Stockholm	252	17 500 000	0
Anderstorps-Törås 2:252, Henja 10:4 & Verkstaden 2	Gislaved	36 895	96 000 000	42 020 000
Karlskrona 4:54 & 4:74	Karlskrona	4 659	69 500 000	17 755 000
Totalt		49 749	234 900 000	62 757 000

Finansiell översikt Real Holding

Informationen på de följande fyra sidorna ersätter motsvarande information på sidorna R12-R15 i Registreringsdokumentet. Den finansiella informationen skiljer sig från den som offentliggjordes i tilläggsprospektet för obligationerna daterat den 23 februari 2016. Skillnaden mellan de två avsnitten är att kvartalssiffror för 2015 och 2016 har inkluderats i denna version samt att heltårssiffrorna för räkenskapsåret 2015 är hämtade från Bolagets årsredovisning istället för bokslutskommuniké, där siffrorna för år 2015 skiljer sig något mellan årsredovisningen och bokslutskommunikén. Kommentarer till den finansiella utvecklingen på sidan V39 i Prospektet skiljer sig från kommentarerna för räkenskapsåret 2015 som offentliggjordes i tilläggsprospektet för obligationerna daterat den 23 februari 2016 med hänsyn till att dessa siffror nu är hämtade från årsredovisningen. Kommentarer för utvecklingen för första kvartalet år 2016 jämfört med samma period år 2015 har även tillkommit. Båda dessa kan ses som ytterligare information till vad som är skrivet på sidan R16 i Registreringsdokumentet.

Räkenskapsåret 2015 siffror är hämtade ut Bolagets årsredovisning för år 2015. Samtliga helårssiffror är hämtade ur reviderade årsredovisningar. Siffrorna för första kvartalet 2015 och 2016 är hämtade ur Bolagets oreviderade kvartalsrapport för första kvartalet 2016. Siffrorna för första kvartalet 2015 upprättades som jämförelsesiffror till kvartalsräkenskaper för första kvartalet 2016. Avsnittet bör läsas tillsammans med avsnitt "Kommentarer till den finansiella utvecklingen", Real Holdings årsredovisningar för år 2013, 2014 och 2015 samt Bolagets kvartalsrapport för första kvartalet 2016 med tillhörande noter och revisionsberättelser, vilka är införlivade genom hänvisning.

Viktigaste redovisningsprinciper

Årsredovisningen för år 2015 och kvartalsrapporten för första kvartalet 2016 har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards ("IFRS") såsom de antagits av EU. I tillägg till IFRS tillämpas Rådet för finansiell rapportering Rekommendation RFR 1; Kompletterande redovisningsregler för koncerner samt RFR 2; Redovisning för juridiska personer. Koncernredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdesmetoden förutom vad beträffar finansiella tillgångar som värderas till verkligt värde i periodens resultat.

Resultaträkning

KSEK	2016-01-01- 2016-03-31	2015-01-01- 2015-03-31	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Rörelsens intäkter					
Nettoomsättning	4 755	101	2 367	100	0
Övriga intäkter, rörelsevinst och uppskrivningar	220	0	72	3 135	0
Rörelsens kostnader					
Drift- och underhållskostnader	-2 409	0	-426	-13	0
Övriga externa kostnader	-3 677	-1 612	-14 661	-3 020	-352
Personalkostnader	-1 183	-99	-1 222	-121	0
Värdeförändringar fastigheter	0	0	9 173	0	0
Avskrivningar och nedskrivningar	-53	-5	-111	-52	0
Övriga rörelsekostnader	-1 158	-654	0	0	0
Kostnader av engångskaraktär	0	0	-11 525	0	0
Rörelseresultat	-3 505	-2 269	-16 333	29	-352
Resultat från finansiella poster					
Ränteutgifter och liknande resultatposter	-13	0	7 847	0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-13 635	-290	-24 659	-537	0
Resultat efter finansiella poster	-17 153	-2 559	-33 145	-508	-352
Resultat före skatt	-17 153	-2 559	-33 145	-508	-352
Skatt på årets resultat	-321	0	6 148	1	0
Uppskjuten skatt	5 991	567	0	0	0
Periodens resultat	-11 483	-1 991	-26 997	-507	-352

Balansräkning

KSEK	2016-03-31	2015-03-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR					
Immateriella anläggningstillgångar	507	134	535	139	0
Materiella anläggningstillgångar	166 104	5 001	166 118	5 000	0
Finansiella tillgångar	68 092	622	62 080	54	0
Omsättningstillgångar					
Kundfordringar	5 093	2 837	4 343	2 855	0
Aktuella skattefordringar	77	0	107	42	0
Övriga fordringar	2 571	2 190	3 769	1 253	22
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	36 544	15 419	34 457	71	1 800
Kassa och bank	17 108	110 458	87 260	23	1
Summa omsättningstillgångar	61 392	130 904	129 936	4 244	1 823
SUMMA TILLGÅNGAR	296 095	136 660	358 669	9 437	1 823
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital					
Aktiekapital	25 048	4 050	9 872	2 050	50
Överkursfond (fritt eget kapital)	92 079	0	70 989	0	0
Ännu ej registrerad kvittningsemission	0	0	4 420	0	0
Pågående nyemission	6 775	0	0	0	0
Övrigt tillskjutet kapital	0	0	0	0	2 000
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	-36 612	-1 760	-23 651	-123	-363
Minoritetsintressen	9	0	-1 431	0	0
Summa eget kapital	87 300	2 290	60 199	1 927	1 687
Avsättningar					
Avsättning för uppskjuten skatt	174	0	174	354	0
Långfristiga skulder					
Övriga skulder till kreditinstitut	42 561	3 000	42 970	2 982	0
Obligationslån	65 000	0	0	0	0
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	1 960	0	3 996	0	0
Förskott från kunder	0	0	13	0	0
Leverantörsskulder	6 025	213	5 128	350	20
Skulder till koncernföretag	0	0	0	0	81
Bryggån	13	125 000	193 353	0	0
Övriga kortfristiga skulder	84 577	5 977	45 758	3 127	0
Skatteskulder	995	0	242	0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 489	181	6 836	697	35
Summa kortfristiga skulder	101 059	131 371	255 326	4 174	136
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	296 095	136 660	358 669	9 437	1 823

Kassaflödesanalys

KSEK	2016-01-01- 2016-03-31	2015-01-01- 2015-03-31	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster	-17 153	-2 559	-33 144	-508	-352
Justeringar för poster som ingår i kassaflödet m.m.	382	5	-16 908	52	0
Betald skatt	433	0	-291	-42	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-16 338	-2 554	-50 343	-498	-352
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet					
Förändring av rörelsefördringar	-1 608	-16 224	-38 455	-2 357	-1 697
Förändring av rörelseskulder	-155 019	127 196	212 688	4 038	49
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-172 965	108 418	123 890	1 183	-2 000
Investeringsverksamheten					
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	0	0	-460	-157	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	0	-83 277	-3 932	0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	0	0	-5 800	-54	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0	-89 487	-4 143	0
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	38 621	2 000	5 000	0	2 000
Upptagna lån	64 591	18	39 988	2 982	0
Valutakursförändringar	0	0	7 846	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	103 212	2 018	52 834	2 982	2 000
Periodens kassaflöde	-69 752	110 435	87 237	22	0
Likvida medel vid periodens början	87 260	23	23	1	1
Likvida medel vid periodens slut	17 508	110 458	87 260	23	1

Nyckeltal

	2016-01-01- 2016-03-31	2015-01-01- 2015-03-31	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Finansiella nyckeltal					
Soliditet, %	29,48	1,68	16,78%	20,42%	92,52%
Räntetäckningsgrad, ggr	neg.	neg.	neg.	neg.	neg.
Skuldsättningsgrad, ggr	1,71	-	3,99	1,55	0,00
Avkastning på eget kapital, %	neg.	neg.	neg.	neg.	neg.
Räntebärande skuld, KSEK	149 400	133 000	199 343	2 982	0
Data per aktie					
Antal aktier, periodens slut	10 756 218*	2 025 000*	4 936 109*	10 250 000	10 250 000
Resultat per aktie, SEK	neg.	neg.	neg.	neg.	neg.
Eget kapital per aktie, SEK	8,12	1,14	12,20	0,19	0,16
Utdelning, SEK	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Organisatoriska nyckeltal					
Antal anställda, periodens slut	2	0	2	0	0

Nyckeltalen för räkenskapsåren 2013, 2014 och 2015 är oreviderade men baseras på reviderade siffror. Nyckeltalen för det första kvartalet år 2015 och år 2016 är tagna från Bolagets kvartalsrapport för första kvartalet 2016.

*Antalet aktier är justerat för en sammanläggning med förhållandet 1:10.

Definitioner av nyckeltal

Finansiella nyckeltal

Soliditet, %	Eget kapital dividerat med totalt kapital.
Räntetäckningsgrad, ggr	Avser resultat efter finansiella poster dividerat med räntekostnader och likande resultatposter.
Skuldsättningsgrad, ggr	Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.
Avkastning på eget kapital, %	Årets resultat dividerat med totalt eget kapital.
Räntebärande skuld, KSEK	Mängden räntebärande skuld i balansräkningen i tusen kronor.

Data per aktie

Antal aktier, periodens slut	Antalet utestående aktier vid periodens utgång.
Resultat per aktie, SEK	Årets resultat dividerat med antalet utestående aktier i kronor.
Eget kapital per aktie, SEK	Eget kapital dividerat med antalet utestående aktier i kronor.
Utdelning, SEK	Utdelning under perioden i kronor.

Organisatoriska nyckeltal

Antal anställda, periodens slut	Antalet anställda vid periodens utgång.
---------------------------------	---

Resultaträkningen

Nettoomsättning

År 2015 uppgick Bolagets nettoomsättning till 2 367 KSEK. Ökningen härstammar från att Bolaget har ökat sitt fastighetsbestånd under året. Hyresintäkterna under första kvartalet 2016 ökade till 4 775 KSEK, jämfört med 101 KSEK första kvartalet 2015.

Rörelsens kostnader

År 2015 uppgick kostnaderna, inklusive positiva värdeförändringar av fastigheterna, till -18 661 KSEK. Ökningen är främst hänförlig till kostnader av engångskaraktär som innefattar kostnader i samband med kapitalanskaffningarna och förvärven. Kostnaderna under första kvartalet uppgick till 8 481 KSEK, att jämföra med 2 369 KSEK första kvartalet 2015.

Finansnetto

Räntekostnaderna ökade under år 2015 till cirka -24 659 KSEK, främst på grund av räntekostnader kopplade till det upptagna bryggglånet om cirka 200 000 KSEK och finansnettot 2015 uppgick till -16 812 KSEK. En del av detta bryggglån är upptaget i norska kronor, varpå en valutakursvinst om 7 846 KSEK har uppstått under året. Resultat från finansiella poster under första kvartalet 2016 uppgick till -13 648 KSEK, att jämföra med -290 KSEK under samma period 2015.

Resultat

Resultatet minskade till -26 997 KSEK under 2015, hänförlig till kostnader kring förvärv och kapitalanskaffningar. Resultatet under första kvartalet 2016 uppgick till -11 483 KSEK, jämfört med -1 991 KSEK under samma period 2015. Resultatet för det första kvartalet 2016 kan till stor del tillskrivas engångskostnader i samband med emissioner av värdepapper samt finansieringskostnader.

Balansräkningen

Anläggningstillgångar

Per den 31 december 2015 uppgick anläggningstillgångarna till cirka 228 733 KSEK. Ökningen från samma datum föregående år är hänförlig till de tio förvärvade fastigheterna och därmed det ökade fastighetsbeståndet. Per den 31 mars 2016 uppgick anläggningstillgångarna till cirka 234 704 KSEK, att jämföra med 5 757 KSEK per 31 mars 2015.

Eget kapital

Per den 31 december 2015 uppgick det egna kapitalet till 60 199 KSEK. Ökningen från föregående år är främst hänförlig till en ökning i Bolagets överkursfond som till störst del innefattas av kvittningar som Bolaget gjort under räkenskapsåret. Se mer under "Väsentliga avtal - Bryggglåneavtal". Per den 31 mars 2016 uppgick det egna kapitalet, inklusive kvartalets nettoresultat och realiserade värde-

förändringar på fastigheter, till 87 300 KSEK, jämfört med 2 290 KSEK per den 31 mars 2015.

Skulder

Per den 31 december 2015 uppgick Bolagets skulder till 298 470 KSEK. Ökningen från föregående år är främst hänförlig till en ökning i övriga skulder, som innefattar kortfristiga skulder såsom förvärvsskuld samt bryggglån. Per den 31 mars 2016 uppgick skulderna till 208 796 KSEK, att jämföra med 134 371 KSEK per den 31 mars 2015.

Kassaflöde

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Under räkenskapsåret 2015 uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 123 890 KSEK, främst hänförlig till en ökning av rörelseskulder med 212 688 KSEK. Under första kvartalet 2016 uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till -172 965 KSEK, främst hänförlig till återbetalning av kortfristiga skulder.

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Under 2015 uppgick kassaflödet från investeringsverksamheten till -89 487 KSEK, hänförlig till investeringar i materiella anläggningstillgångar i och med det ökade fastighetsbeståndet. Under första kvartalet 2016 uppgick kassaflödet från investeringsverksamheten till 0 KSEK, då inga investeringar eller avyttringar har genomförts under perioden.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Under 2015 uppgick kassaflödet från finansieringsverksamheten till 52 834 KSEK, hänförlig till ett nyupptaget lån om 39 988 KSEK, en valutakursvinst om 7 846 KSEK och en nyemission om 5 000 KSEK. Under första kvartalet 2016 uppgick kassaflödet från finansieringsverksamheten till 103 212 KSEK, hänförlig till en nyemission om 38 621 KSEK samt ett upptaget lån om 64 591 KSEK.

Resultatprognos

Informationen på följande fyra sidor avseende resultatprognosen ersätter informationen på sidorna R19 till R22 i Registreringsdokumentet. Resultatprognosen skiljer sig från den resultatprognos om offentliggjordes i tilläggsprospektet för obligationerna daterat den 23 februari 2016. Skillnaden mellan de två resultatprognoserna är att Not H har uppdaterats med ny text i denna version.

Bolagets styrelse har sammanställt följande prognos över hur resultatet bedöms utvecklas under 2016 och 2017. Detta för att ge en mer komplett bild av de framtida effekter som det förvärvade fastighetsbeståndet medför. Prognosen syftar således till att ge en komplett bild av Bolaget efter förvärven, då detta har en stor påverkan på Real Holdings verksamhet. Resultatprognosen baseras delvis på faktorer som Bolaget kan påverka och delvis på faktorer som ligger helt utanför Bolagets kontroll. Dessutom finns det faktorer som ligger delvis under Bolagets kontroll.

Det som Real Holding kan påverka utgörs av främst av:

- Driftkostnader är ofta taxebundna kostnader så som el, vatten, avlopp, värme och renhållning. Bolaget har möjlighet att påverka dessa kostnader, dock ska beaktas att det ofta är en aktör som tillhandahåller tjänsterna och varorna vilket således gör att förhandlingsutrymmet är litet.
- Underhållskostnader är hänförliga till åtgärder som syftar till att långsiktigt bibehålla fastighetens standard.
- Administrationskostnader.
- Bolaget kan påverka nettohyresintäkterna positivt i viss mån genom aktiv förvaltning.
- Kostnader för central administration.
- Utvecklingskostnader vid förädling och exploatering.

De faktorer som ligger delvis utanför Bolagets kontroll utgörs främst av:

- Finansiella kostnader, denna kostnadspost kan Bolaget påverka genom olika strategier för bindningstid på räntor.
- Infriandet av utställda hyresgarantier avseende vakanser och hyresgästers betalningsförmåga. Detta påverkar posten driftnetto och således ligger en del av driftnettot utanför Bolagets kontroll.

De faktorer som ligger helt utanför Bolagets kontroll utgörs främst av:

- Oförutsedda händelser så som förändringar i regelverk avseende redovisning.
- Värdeförändringar på fastighetsmarknaden.
- Det allmänna ränteläget som påverkar de finansiella kostnaderna.
- Makroekonomiska förhållanden.

För att upprätta resultatprognosen har ett antal antaganden gjorts, varav det som har störst påverkan på resultatprognosen är att Bolaget har erhållit de banklån för finansiering av fastigheterna i Håbo och Bromma som Bolaget har sökt.

Bakgrund för resultatprognosen

Bolaget har tillträtt ett antal fastigheter, presenterade under kapitlet ”Fastighetsförteckning”.

Ändamål för resultatprognosen

Resultatprognosen har endast till syfte att informera och belysa fakta. Resultatprognosen är till sin natur avsedd att beskriva en hypotetisk situation och tjänar således inte till att beskriva Real Holdings faktiska resultat eller finansiella ställning.

Redovisningsprinciper

Resultatprognosen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (”IFRS”) såsom de antagits av EU, till skillnad från Real Holdings årsredovisning för räkenskapsåret 2014 vilken upprättades enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Anledningen till detta är att Bolaget under räkenskapsåret 2015 har övergått till att rapportera enligt IFRS. Posten ”Orealiserade värdeförändringar” i resultatprognosen är en del av redovisningsstandard IFRS och har således inte funnits i Bolagets finansiella historik.

Skillnader i redovisningsprinciper har ej föranlett några materiella förändringar avseende den finansiella information i resultatprognosen.

Utformning av resultatprognosen

Prognosen är baserad på de förväntade hyresintäkterna för Bolagets tillträdna fastigheter. Prognosen är uppdaterad jämfört med den som offentliggjordes i Bolagets prospekt för Företrädesemissionen. Posten ”Resultatförda förutbetalda kostnader” har tillkommit med anledning av justeringar tillämpning av redovisningsprinciper.

Resultatprognos 2016-2017

KSEK	Not	2016	2017
Hysesintäkter	A	23 500	24 200
Övriga rörelseintäkter	B	300	300
Rörelsens intäkter		23 800	24 500
Drift och underhåll	C	-8 200	-8 300
Kostnader för administration och ledning	D	-4 600	-5 200
Rörelseresultat		11 000	11 000
Finansiella intäkter	E	0	0
Finansiella kostnader	F	-7 000	-6 800
Resultatförda förutbetalda kostnader	G	-18 400	-12 000
Orealiserade värdeförändringar	H	31 100	31 300
Resultat före skatt		16 700	23 500

Noter till resultatprognosen

Not A

Hysesintäkter avser de fastigheter som förvärvats under december 2015, varpå beräkning av hyresintäkter avser hela året både för 2016 och 2017. Ökningen av hyresintäkterna mellan åren 2016 och 2017 består av höjning av hyra efter kvalitetsförbättringar av fastigheterna.

Not B

Intäkter utöver hyresintäkter, samt i förekommande fall drifttillägg, beräknas inte inflyta av väsentlig karaktär.

Not C

Drift- och underhållskostnaderna är beräknade till i snitt 165 SEK per kvadratmeter, vilket inkluderar både fastighetsskatt och eventuella tomträttsavgälder. Total area i fastigheterna uppgår till 49 749 kvadratmeter och består av kommersiella ytor, där en stor del av hyresgästerna har egna driftabonnemang och själv ansvarar för underhåll. Viss del av administrationskostnaderna för fastigheterna är ej medräknad i denna post, utan istället under Not D nedan. Kostnadsökningen mellan de två åren är hänförliga till kvalitetsförbättringar av fastigheterna.

Not D

Avser huvudsakligen kostnader för administration och ledning av Bolaget.

Not E

Bolaget beräknar inte ha några finansiella intäkter.

Not F

Avser bank- och obligationsräntor för hela kalenderåren 2016 och 2017. De finansiella kostnaderna sjunker aningen mellan åren tack vare amorteringar på lån.

Not G

Samtliga kostnader för tidigare upptagna bryggfinansieringar och för obligationen, såsom kostnader för upprättande av prospekt, success fees, advokatkostnader och dylikt (dock ej räntor) har aktiverats i balansräkningen som förutbetalda kostnader. Dessa resultatförs under obligationens löptid, 3 år. Posten är inte likviditetspåverkande, utan har endast en bokförings- och skattemässig påverkan. Räntor för bryggfinansieringen har tillfullo erlagts under 2015 genom kvittning till såväl stamaktier som preferensaktier. Räntorna för brygglånen har resultatförts under 2015 samt att 6 400 KSEK som erlades 2015 resultatförs under 2016, medan räntor avseende obligationen resultatförs löpande under respektive period. För 2016 består posten av dels den förutbetalda räntan om 6 400 KSEK, samt resultatföring av aktiverade kostnader.

Not H

Värdeförändringar förväntas för i stort sett hela beståndet, med avseende på indexregleringar och därmed årliga ökade hyresintäkter och ökat fastighetsvärde. För fastigheten Karlskrona Karlskrona 4:74 förväntas värdet för byggrätterna att öka i takt med att detaljplanen utvecklas till dess att färdiga byggrätter beslutats av Karlskrona kommun. I posten Orealiserade värdeförändringar avser 25 000 KSEK för 2016 samt 25 000 KSEK för 2017 beräknad värdeförändring för markområdet i Karlskrona. Nuvarande värdering fastställer värdet till cirka 765 SEK per kvadratmeter förväntad BTA. När beslut fattats av kommunen beräknas värdet uppgå till mellan 1 800 och 2 000 SEK per kvadratmeter av den totala mängd byggrätter som beslutats. Denna värdeökning per kvadratmeter innebär en total värdeförändring om 50 000 KSEK för Karlskronafastigheten. Förväntade kostnader för att nå fram till beslut i kommunen beräknas till cirka 3 000 KSEK. Dessa kostnader har i resultatprognosen aktiverats och balanserats i posten "Orealiserade värdeförändringar". Bolaget beräknar påbörja exploatering av tomtmarken under första halvåret 2017.

Viktig information

Detta är en bedömning över hur Bolagets intjäningsförmåga och resultat bedöms kunna utvecklas givet ett antal kända och estimerade parametrar. Avvikelser kommer att ske. Prognosen är därför endast att betrakta som ett scenario som Real Holding bedömer att kassaflödena bör kunna utvecklas, men det föreligger ingen garanti för att utfallet blir som estimerat.

Revisorns rapport avseende resultatprognosen



Revisors rapport avseende resultatprognos

Till styrelsen i Real Holding i Sverige AB (publ), 556865-1680

Jag har utfört en revision av den resultatprognos som framgår på s. V40-V42 i Real Holding i Sverige AB (publ) noteringsprospekt daterat den 15 juni 2016.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsens och verkställande direktörens ansvar att upprätta resultatprognosen och fastställa de väsentliga antaganden som prognosen är baserad på i enlighet med kraven i prospektförordningen 809/2004/EG.

Revisorns ansvar

Det är mitt ansvar att lämna ett uttalande i enlighet med prospektförordningen 809/2004/EG, bilaga I p. 13.2 i. Jag har ingen skyldighet att lämna och lämnar inte heller något uttalande avseende möjligheter för Real Holding i Sverige AB (Publ) att uppnå resultatprognosen eller de antaganden som ligger till grund för upprättandet av resultatprognosen. Jag tar inte något ansvar för sådan finansiell information som använts i sammanställningen av resultatprognosen utöver det ansvar som jag har för de revisorsrapporter avseende historisk finansiell information som jag lämnat tidigare.

Utfört arbete

Jag har utfört mitt arbete i enlighet med FARs rekommendation RevR 5 *Granskning av finansiell information i prospekt*. Mitt arbete innefattar att bedöma styrelsens och verkställande direktörens tillvägagångssätt och tillämpade redovisningsprinciper vid upprättandet av resultatprognosen jämfört med de som normalt tillämpas av bolaget.

Jag har planerat och utfört mitt arbete för att få den information och de förklaringar jag bedömt nödvändiga för att med rimlig säkerhet försäkra mig om att resultatprognosen har upprättats i enlighet med de förutsättningar som anges på sidan V40.

Då resultatprognosen och dess antaganden hänför sig till framtiden och därför kan påverkas av oförutsedda händelser, kan jag inte uttala mig om att det verkliga resultatet kommer överensstämma med vad som redovisas i resultatprognosen. Avvikelseerna kan i vissa fall bli väsentliga.

Uttalande

Enligt min uppfattning har resultatprognosen sammanställts på ett riktigt sätt enligt de förutsättningar som anges på sidan V40 och dessa förutsättningar överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Stockholm den 15 juni 2016.

Johan Kaijser
Auktoriserad revisor

Aktiekapitalet

Informationen under denna rubrik ersätter informationen på sidan R28 i Registreringsdokumentet.

Enligt Real Holdings bolagsordning ska det emitterade aktiekapitalet skall utgöra lägst 9 800 000 och högst 39 200 000 kronor. Antalet utestående aktier ska vara lägst 4 900 000 och högst 19 600 000. Bolagets aktier kan ges ut i fyra aktieslag, stamaktier av serie A, stamaktier av serie B, preferensaktier av serie PREF1 och preferensaktier av serie PREF2, samtliga med ett kvotvärde om två (2,00) kronor. Vid tidpunkten för Prospektets avgivande uppgår antalet aktier till totalt 11 756 224, bestående av 3 525 000 stamaktier av serie A, 8 019 039 stamaktier av serie B och 212 185 av serie PREF1. Bolagets aktiekapital uppgår vid tidpunkten för Prospektets avgivande till 23 512 448,00 kronor. Stamaktier av serie A berättigar innehavaren till tio (10) röster per aktie, stamaktier av serie B berättigar innehavande till tre (3) röster per aktie och preferensaktier av serie PREF1 och serie PREF2 berättigar innehavaren till en (1) röst per aktie. Varje aktieslag kan utges till högst 100 procent av aktiekapitalet. Aktierna har emitterats enligt svensk lag och är denominerade i svenska kronor. Samtliga uppmitterade aktier är fullt betalda. Bolaget är och har inte varit föremål för ett offentligt uppköpserbjudande eller dylikt. Aktierna är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningskyldighet. Nedan visas aktiekapitalets utveckling i Bolaget:

Aktiekapitalets utveckling

Förändring	Förändrat belopp	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Summa efter ändring	Registrerat
Nybildning	50 000,00	25 000		50 000,00	2011-09-20
Nyemission, kontant	2 000 000,00	1 000 000		2 050 000,00	2014-01-20
Nyemission, kontant	1 250 000,00	625 000		3 300 000,00	2015-03-20
Nyemission, kontant	750 000,00	375 000		4 050 000,00	2015-03-20
Nyemission, kontant	3 000 000,00	1 500 000		7 050 000,00	2015-05-15
Nyemission, apport	270 000,00		135 000	7 320 000,00	2015-12-09
Nyemission, kvittning	2 552 218,00	1 198 924	77 185	9 872 218,00	2015-12-23
Nyemission, kvittning	884 000,00	442 000		10 756 218,00	2016-01-12
Nyemission, kontant och kvittning	10 586 774,00	5 293 387		21 342 992,00	2016-03-15
Nyemission, kontant	169 444,00	84 722		21 512 436,00	2016-03-29
Nyemission, kontant	1 806 676,00	903 338		23 319 112,00	2016-04-02
Nyemission, kontant	193 336,00	96 668		23 512 448,00	2016-05-27

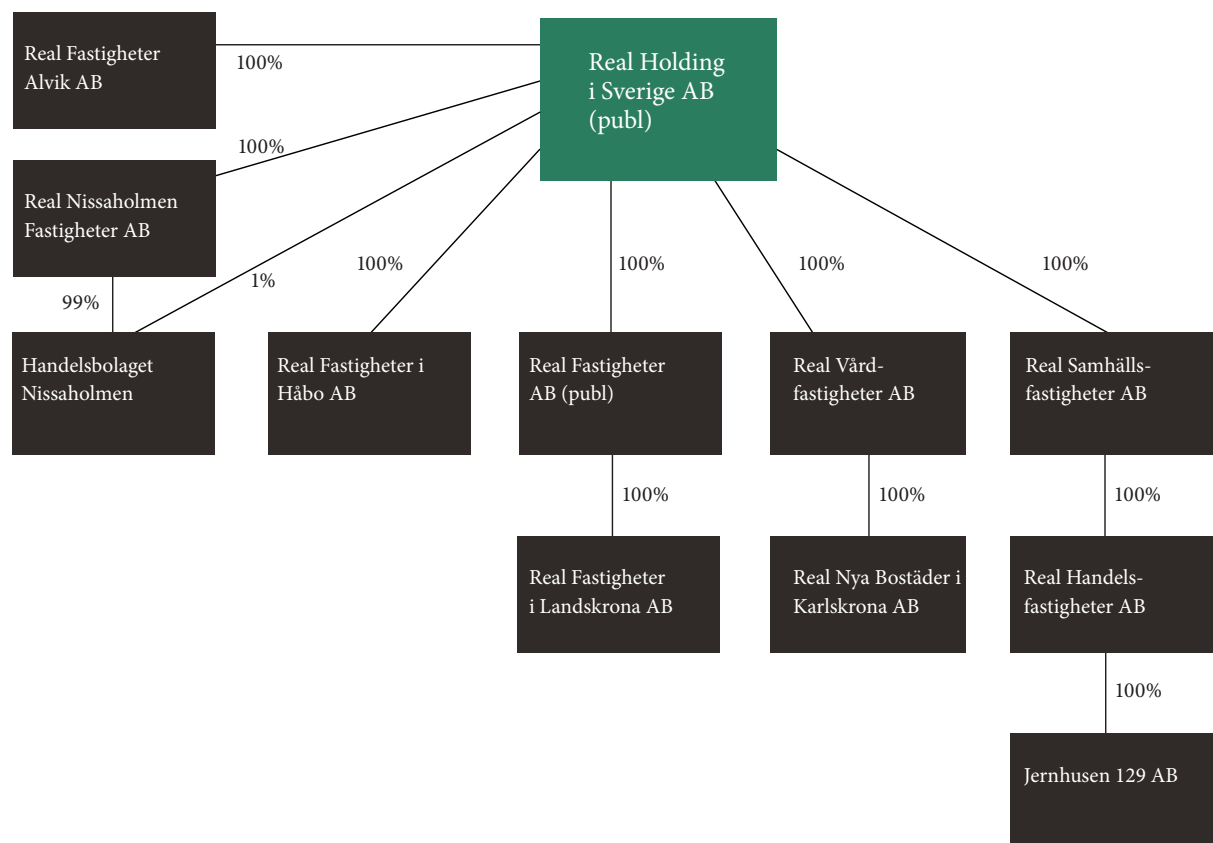
Antalet aktier är justerat för den sammanläggning som beslutades på bolagsstämman den 15 december 2015.

Ägarstruktur per den 8 april 2016

Namn	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Antal PREF1	Röster, %	Kapital, %
Bengt Linden, privat och genom bolag	1 450 000	231 667		25,65%	14,42%
Tuve Holding AB	705 000			11,90%	6,05%
Kvalitena AB (publ)	705 000			11,90%	6,05%
LMK Forward AB		2 144 873		10,86%	18,40%
Daniel Andersson, privat och genom bolag	589 500	48 000		10,20%	5,47%
Övriga	75 500	5 497 831	212 185	29,48%	49,62%
Totalt	3 525 000	7 922 371	212 185	100%	100%

Legal struktur

Nedan legal struktur ersätter den legala strukturen som presenteras på sidan R30 i Registreringsdokumentet.



Väsentliga avtal

Informationen som presenteras under denna rubrik ersätter information under rubriken "Väsentliga avtal" på sidorna R30 till R32 i Registreringsdokumentet.

Förvärv av Karlskrona

Real Samhällsfastigheter ingick i juni 2015 två aktieöverlåtelseavtal (samt två tilläggsavtal daterade den 9 november 2015 respektive den 21 december 2015) avseende förvärv av samtliga aktier i Jernhusen Stockholm 129 AB ("Lokstallet") och Jernhusen 131 AB, numera namnbytt till Real Nya Bostäder i Karlskrona AB ("Nya Bostäder") av säljaren Jernhusen Holding 4 AB. Den 4 april 2016 överläts avtalen avseende Lokstallet från Real Samhällsfastigheter till Real Handelsfastigheter och avtalen avseende Nya Bostäder från Real Samhällsfastigheter till Real Vårdfastigheter.

Lokstallet äger fastigheten Karlskrona Karlskrona 4:54 och Nya Bostäder äger fastigheten Karlskrona Karlskrona 4:74 (fastigheterna benämns gemensamt som "Karlskrona"). Realkoncernen påbörjade detaljplanarbetet gällande de byggrätter som planeras på fastigheten Karlskrona Karlskrona 4:74 redan innan tillträdet (i enlighet med tilläggsavtalet daterat den 21 december 2015).

Real Handelsfastigheter tillträdde Lokstallet och Real Vårdfastigheter tillträdde Nya Bostäder den 4 april 2016.

På tillträdesdagen erlade Real Handelsfastigheter en preliminär köpeskilling om cirka 26 MSEK för Lokstallet och Real Vårdfastigheter erlade en preliminär köpeskilling om cirka 26 MSEK för Nya Bostäder (varvid avdrag för tidigare erlagda handpenningar gjorts). Slutlig köpeskilling ska fastställas och regleras baserad på tillträdesbalansräkningar som säljaren ska upprätta senast 60 kalenderdagar från tillträdesdagen och vilka Real Handelsfastigheter och Real Vårdfastigheter har möjlighet att invända mot.

Förvärv av Trekanten

I juni 2014 ingick Daniel Andersson och Real Landskrona ett köpeavtal enligt vilket Real Landskrona förvärvade fastigheten Trekanten 30 i Landskrona kommun. Köpeskillingen erlades genom att Real Landskrona utfärdade ett enkelt skuldebrev till Daniel Andersson om ca 3 MSEK. Betalning av skuldebrevet har skett genom att Real Landskrona har löst Daniel Anderssons lån i Ålandsbanken om samma belopp. Fastigheten Trekanten 30 står som säkerhet för lånet. Real Landskrona har ansökt om lagfart för Trekanten 30 och ansökan är för närvarande under handläggning och förväntas registreras inom kort.

Roslags Näsby

Real Holding har i november 2015 ingått ett avtal enligt vilket Bolaget har rätt men inte skyldighet att förvärva fastigheter i Roslags Näsby i Täby kommun samt ta över utvecklingsprojekt avseende dessa fastigheter. Fastigheter-

nas pris är ännu inte fastställt utan sammanhänger med framtagande av detaljplan. Bolaget räknar med en byggrätt om cirka 10 000 kvadratmeter ljus BTA. Om tillträde sker beräknas detta ske under våren 2016.

Brygglåneavtal - cirka 200 MSEK

Bolaget ingick i november 2015 ett antal brygglåneavtal ("Brygglåneavtalen") enligt vilka Bolaget lånade totalt cirka 200 MSEK ("Brygglånet") av ett antal långgivare. Brygglåneavtalen ersatte tidigare ingångna låneavtal för två tidigare brygglånefinansieringar om cirka 75 MSEK respektive 125 MSEK (de "Gamla Brygglåneavtalen"). Brygglånet har använts primärt till förvärv och i förekommande fall finansiering av Nissaholmen, Kalmarrondellen och Tomleo. Hela Brygglånet utnyttjades därmed inte. Brygglånet har återbetalats den 16 mars 2016. Real Holding återbetalade Brygglånet bland annat med hjälp av likviden från Obligationsemissionen och Företrädesemissionen.

På de Gamla Brygglåneavtalen har det löpt en årlig ränta om 15 procent. Långgivarnas fordringar avseende upplupen ränta har kvittats mot nyemitterade preferensaktier av serie PREF1 i Real Holding. På Brygglåneavtalen löper ingen ränta utan långgivarna har rätt till en räntekompensation om 5 procent av kapitalbeloppet vilken har kvittats mot nyemitterade stamaktier av serie B i Real Holding. Totalt avser kvittningen 771 847 preferensaktier av serie PREF1 och 9 759 236 stamaktier av serie B (innan sammanläggning), vilket motsvarade en total fordran på Bolaget om cirka 29 MSEK.

Brygglåneavtal - cirka 30 MSEK

Real Holding har under mars och april 2016 ingått ett antal brygglåneavtal, enligt vilka Real Holding har lånat totalt cirka 30 MSEK av ett antal långgivare. Brygglånet har använts till Real Holdings koncerns förvärv av två fastighetsbolag, Real Fastigheter Lokstallet AB och Real Nya Bostäder i Karlskrona AB vilka tillträdde den 4 april 2016. Fastighetsbolagen äger fastigheterna Karlskrona Karlskrona 4:54 respektive Karlskrona Karlskrona 4:74. Brygglånet löper med en årlig ränta om 15 procent och ska återbetalas senast den 1 oktober 2016 om Real Holding inte utnyttjar sin rätt att flytta fram återbetalningsdagen, vilket får göras med maximalt tre månader. Real Holding har rätt att återbetala brygglånet i förtid och om återbetalning sker före den 1 juli 2016 ska ränta utgå fram till och med den 1 juli 2016.

Avtal och transaktioner med närstående

Informationen som presenteras under denna rubrik ersätter information under samma rubrik på sidan R32 i Registreringsdokumentet.

Förvärv av Trekanten

I juni 2014 ingick Daniel Andersson och Real Landskrona ett köpeavtal enligt vilket Real Landskrona förvärvade fastigheten Trekanten 30 i Landskrona kommun, varvid även ett enkelt skuldebrev ställdes ut till Daniel Andersson. Skuldebrevet är idag löst. Se mer om detta avtal och skuldebrevet under rubriken ”Väsentliga avtal” ovan.

Inlåning från aktieägare

Real Holding har i december 2015 lånat 5,8 MSEK från Bengt Linden, styrelseledamot och aktieägare i Bolaget. Återbetalningsdag är avhängig när annan finansiering kan upptas och räntan är 5 procent på årsbasis. Per datumet för Prospektets avgivande har 2,9 MSEK av dessa 5,8 MSEK återbetalats.

Bolaget har under 2016 lånat cirka 35 MSEK från Bengt Linden, styrelseledamot och aktieägare i Bolaget. Återbetalningsdag är avhängig när Bolaget erhåller bankfinansiering för fastigheterna i Håbo och Bromma. Räntan på lånet är 5 procent på årsbasis.

Adresser

Bolaget

Real Holding i Sverige AB (publ)

Box 5008

102 41 Stockholm

Besöksadress: Nybrogatan 16

114 39 Stockholm

Tel: +46 775 33 33 33

Hemsida: www.realholding.se

E-post: info@realholding.se

Finansiell rådgivare

Mangold Fondkommission AB

Engelbrektsplan 2

114 34 Stockholm

Tel: +46 8 503 015 50

Fax: +46 8 503 015 51

Hemsida: www.mangold.se

E-post: info@mangold.se

Legal rådgivare

G Grönberg Advokatbyrå AB

Kungsgatan 28

103 91 Stockholm

Tel: +46 8 614 49 00

Fax: +46 8 611 04 04

Hemsida: www.gronberg.se

E-post: info@gronberg.se

Revisor

Johan Kaijser

Mäster Samuelsgatan 56

111 83 Stockholm

Tel: +46 8 796 37 00

Tidigare revisor

Håkan Kantoft

Slottsgatan 2

200 72 Malmö

Tel: +46 40 645 32 00

Kontoförande institut

Euroclear Sweden AB

Box 7822

Regeringsgatan 65

103 97 Stockholm

Tel: +46 8 402 90 00

