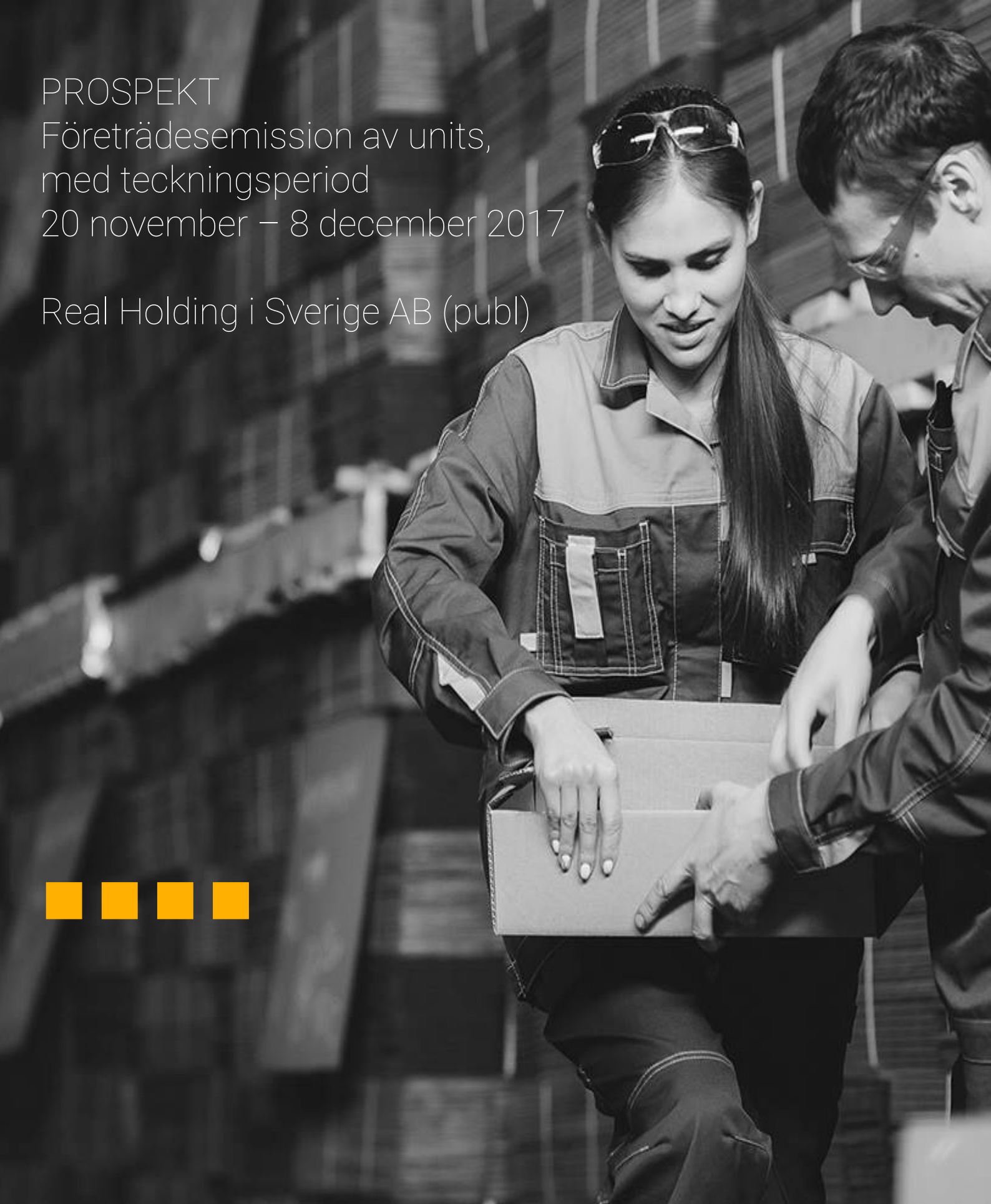


PROSPEKT

Företrädesemission av units,
med teckningsperiod
20 november – 8 december 2017

Real Holding i Sverige AB (publ)



Page 10 of 10

Sammanfattning



Avsnitt A – Introduktion och varningar

A. 1	Varning	Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till prospektet och varje beslut om att investera i värdepapperen ska baseras på en bedömning av prospektet i dess helhet från investerarens sida. Om ett yrkande avseende uppgifterna i prospektet anföras vid domstol kan den investerare som är kärande i enlighet med medlemsstaternas nationella lagstiftning bli tvungen att svara för kostnaderna för översättning av prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds. Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av prospektet eller om den inte, tillsammans med andra delar av prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i sådana värdepapper.
A.2	Finansiella mellanhänder	Ej tillämpligt; erbjudandet omfattas inte av finansiella mellanhänder.

Avsnitt B – Information om emittenten

B.1	Firma och handelsbeteckning	Bolagets firma är Real Holding i Sverige AB (publ).																																																																																																				
B.2	Säte och bolagsform	Real Holding i Sverige AB (publ) , med organisationsnummer 556865-1680, registrerades vid Bolagsverket den 20 september 2011 under firma Bildningsagenten 5920 AB. Nuvarande firma registrerades den 2014-03-25. Bolaget har sitt säte i Stockholm kommun, och är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige och som lyder under svensk lagstiftning.																																																																																																				
B.3	Verksamhet och marknader	Real Holding är ett fastighetsbolag som äger, förvaltar och förädlar kommersiella fastigheter i Sverige.																																																																																																				
B.4 a	Trender	Efterfrågan på kommersiella fastigheter har under en längre period varit väl hävdad och det är styrelsens bedömning att denna utveckling kommer att bestå under de närmaste åren.																																																																																																				
B.5	Koncern	Real Holding är moderbolag i en koncern bestående av ett flertal hel- eller majoritetsägda dotterbolag.																																																																																																				
B.6	Ägarstruktur	<table><thead><tr><th>Namn</th><th>A-aktier</th><th>B-aktier</th><th>PREF 1</th><th>Kapital, %</th><th>Röster, %</th></tr></thead><tbody><tr><td>Gremio Fastigheter</td><td>1 410 000</td><td></td><td></td><td>8,83%</td><td>19,64%</td></tr><tr><td>Bengt Linden</td><td>1 120 000</td><td>280 387</td><td></td><td>8,77%</td><td>16,77%</td></tr><tr><td>Kredrik Holding AB</td><td></td><td>2 161 445</td><td>45 000</td><td>13,82%</td><td>9,09%</td></tr><tr><td>LMK Forward AB</td><td></td><td>2 117 000</td><td></td><td>13,26%</td><td>8,84%</td></tr><tr><td>Daniel Andersson</td><td>589 500</td><td>48 000</td><td></td><td>3,99%</td><td>8,41%</td></tr><tr><td>Klenoden i Anviken AB</td><td></td><td>833 333</td><td>15 000</td><td>5,31%</td><td>3,50%</td></tr><tr><td>Eric Hemberg</td><td></td><td>800 000</td><td></td><td>5,01%</td><td>3,34%</td></tr><tr><td>Mangold FK AB</td><td></td><td>769 826</td><td>6 976</td><td>4,87%</td><td>3,23%</td></tr><tr><td>Marcus Orbelius</td><td></td><td>541 218</td><td>600</td><td>3,39%</td><td>2,26%</td></tr><tr><td>Bengt Engström</td><td>135 250</td><td>197 600</td><td></td><td>2,08%</td><td>2,71%</td></tr><tr><td>Peter Karlsten</td><td>115 250</td><td>148 800</td><td></td><td>1,65%</td><td>2,23%</td></tr><tr><td>Kennet Lundberg</td><td>70 000</td><td>53 334</td><td></td><td>0,77%</td><td>1,20%</td></tr><tr><td>Lennart Molvin</td><td>80 000</td><td>58 800</td><td></td><td>0,87%</td><td>1,36%</td></tr><tr><td>Övriga aktieägare</td><td>5 000</td><td>4 047 074</td><td>317 109</td><td>27,36%</td><td>17,42%</td></tr><tr><td>Totalt</td><td>3 525 000</td><td>11 256 817</td><td>384 685</td><td>100,00%</td><td>100,00%</td></tr></tbody></table> Totalt antal aktier är 15 966 502 st. Angivna innehav avses såväl privata innehav som äganden genom bolag i vilka angivna personer utövar kontrollerande inflytande. Listan är upprättad per den 30 juni 2017.					Namn	A-aktier	B-aktier	PREF 1	Kapital, %	Röster, %	Gremio Fastigheter	1 410 000			8,83%	19,64%	Bengt Linden	1 120 000	280 387		8,77%	16,77%	Kredrik Holding AB		2 161 445	45 000	13,82%	9,09%	LMK Forward AB		2 117 000		13,26%	8,84%	Daniel Andersson	589 500	48 000		3,99%	8,41%	Klenoden i Anviken AB		833 333	15 000	5,31%	3,50%	Eric Hemberg		800 000		5,01%	3,34%	Mangold FK AB		769 826	6 976	4,87%	3,23%	Marcus Orbelius		541 218	600	3,39%	2,26%	Bengt Engström	135 250	197 600		2,08%	2,71%	Peter Karlsten	115 250	148 800		1,65%	2,23%	Kennet Lundberg	70 000	53 334		0,77%	1,20%	Lennart Molvin	80 000	58 800		0,87%	1,36%	Övriga aktieägare	5 000	4 047 074	317 109	27,36%	17,42%	Totalt	3 525 000	11 256 817	384 685	100,00%	100,00%
Namn	A-aktier	B-aktier	PREF 1	Kapital, %	Röster, %																																																																																																	
Gremio Fastigheter	1 410 000			8,83%	19,64%																																																																																																	
Bengt Linden	1 120 000	280 387		8,77%	16,77%																																																																																																	
Kredrik Holding AB		2 161 445	45 000	13,82%	9,09%																																																																																																	
LMK Forward AB		2 117 000		13,26%	8,84%																																																																																																	
Daniel Andersson	589 500	48 000		3,99%	8,41%																																																																																																	
Klenoden i Anviken AB		833 333	15 000	5,31%	3,50%																																																																																																	
Eric Hemberg		800 000		5,01%	3,34%																																																																																																	
Mangold FK AB		769 826	6 976	4,87%	3,23%																																																																																																	
Marcus Orbelius		541 218	600	3,39%	2,26%																																																																																																	
Bengt Engström	135 250	197 600		2,08%	2,71%																																																																																																	
Peter Karlsten	115 250	148 800		1,65%	2,23%																																																																																																	
Kennet Lundberg	70 000	53 334		0,77%	1,20%																																																																																																	
Lennart Molvin	80 000	58 800		0,87%	1,36%																																																																																																	
Övriga aktieägare	5 000	4 047 074	317 109	27,36%	17,42%																																																																																																	
Totalt	3 525 000	11 256 817	384 685	100,00%	100,00%																																																																																																	

B.7

Utvald historisk finansiell information

I följande avsnitt återges utvald finansiell information i sammandrag från Real Holdings reviderade årsredovisning för 2016, avseende verksamhetsåren 2015 och 2016, samt från översiktligt granskad delårsrapport för första halvåret 2017 och från delårsrapport för första halvan av 2016, ej reviderad. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen. I samband med färdigställandet av årsbokslut för 2016 noterades att vissa poster och transaktioner under det föregående verksamhetsåret inte hade behandlats på ett konsekvent eller korrekt sätt i enlighet med IFRS 7. Detta föranledde justeringar i förhållande till den tidigare angivna årsredovisningen för 2015. Samtidigt förändrades vissa begrepp för att bättre ansluta till IFRS rekommendationer. Styrelsen har därför valt att i nedanstående sammanfattning återge de korrigerade värdena avseende räkenskapsåret 2015 som jämförelsetal, så som de anges i den reviderade årsredovisningen för 2016, där förändringarna redogörs för i särskild not, då de är att anse som rättvisande. Detta gäller även för angivna nyckeltal.

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

B.7

Utvald historisk finansiell information (forts.)

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

B.7

Utväld historisk finansiell information (forts.)

Kassaflödesanalyser					
MSEK	Jan-Juni 2017	Jan-Juni 2016	Jan-Dec 2016	Jan-Dec 2015	
Resultat efter finasiella poster	-24,5	-23,3	-45	-33,1	
Justering för ej kassaflödespåverkade poster	9,5	-6	17,6	-16,9	
Betald skatt	0,6	-0,3	5,4	-0,3	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-14,4	-29,6	-22,1	-50,3	
Förändring av kortfristiga fordringar	-2,9	-0,7	-3,3	-38,5	
Förändring av korfristiga skulder	-17,5	-167,4	-8,1	212,7	
Förändring av Rörelsekapital	-20,4	-168,1	-11,4	174,2	
Kassaflöde från investeringverksamheten					
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-5	0	-2	-0,5	
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	147,3	-2,2	-201,1	-83,2	
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-4	-0,7	-3	-5,8	
Kassaflöde från Investeringsverksamheten	138,3	-2,9	-206,1	-89,5	
Kassaflöde från Finansieringsverksamheten:					
Nyemission	7,6	37	79,8	5	
Upptagna lån	-112,6	79,5	75,4	40	
Valutakursförändringar	0	0	0	7,8	
Kassaflöde från Finansieringsverksamheten	-105	116,5	155,2	52,8	
Summa kassaflöde	-1,4	-84,1	-84,4	87,2	
Ingående kassa	2,9	87,3	87,3	0,1	
Utgående kassa	1,5	3,2	2,9	87,3	
Nedanstående nyckeltal, som definieras enligt IFRS, har hämtats från årsredovisningen för räkenskapsåret 2016, då årsredovisningen för 2015 ändrades, i enlighet med redogörelsen på föregående sida. Nyckeltalen för 1 januari 2017 – 30 juni 2017 har hämtats från Bolagets delårsrapport för aktuell period, vilken har översiktligt granskats men inte reviderats av Bolagets revisor.					

	Jan-Juni 2017 ¹	Jan-Juni 2016 ¹	Jan-Dec 2016 ²	Jan-Dec 2015 ²
Aktierelaterade nyckeltal				
Utestående aktier	15 966 502	11 756 224	13 928 724	4 936 109
Eget kapital per aktie, kr	2,93	7,52	8,44	12,12
1) Från Koncernens delårsrapport 2017 (ej reviderad men översiktligt granskad) per och för sexmånadersperioden som avslutades den 30 juni 2017 med jämförelsesiffror för sexmånadersperioden som avslutades den 30 juni 2016				
2) Från årsredovisningen för 2016				

B.7

Utvald historisk finansiell information (forts.)

Alternativa nyckeltal som inte är definierade enligt IFRS

	Jan-Juni 2017 ¹	Jan-Juni 2016 ¹	Jan-Dec 2016 ²	Jan-Dec 2015 ²
Fastighetsrelaterade nyckeltal (tillträdde fastigheter)				
Hyresvärde helår, kr/kvm	458	486	589	486
Hyresintäkter helår, kr/kvm	427	466	529	460
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	96	90	95
Marknadsvärde fastigheter, KSEK	238 200	246 600	444 700	165 400
-Varav marknadsvärde för komm. byggrätter, KSEK	53 000	47 000	47 000	36 000
Uthyrningsbar yta, kvm	49 470	49 749	102 637	45 090
Lägst antal kommande byggrätter, kvm BTA	47 000	47 000	47 000	47 000
Marknadsvärde per kvm, exkl. värdet av byggrätt, kr	3 744	4 012	3 875	3 668
Marknadsvärde per kvm byggrätt, kr	1 128	1 000	1 000	766
Direktavkastning på årsbasis, exkl byggrätter, %	N/A	7,5	8,3	7,26
Antal förvaltningsfastigheter, st	10	11	12	9
Finansiella nyckeltal				
Soliditet, %	16,40%	28,60%	23,90%	16,78%
Räntetäckningsgrad, ggr	neg.	neg.	neg.	neg.
Skuldsättningsgrad, ggr	3,82	2,15	2,96	3,99
1) Från Koncernens delårsrapport 2017 (ej reviderad men översiktligt granskad) per och för sexmånadersperioden som avslutades den 30 juni 2017 med jämförelsesiffror för sexmånadersperioden som avslutades den 30 juni 2016				
2) Från årsredovisningen för 2016				

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

Icke IFRS-mått	Beskrivning	Syfte
Fastighetsrelaterade nyckeltal (endast tillträdde fastigheter)		
Hyresvärde helår, kr/kvm	Helårsjusterade kontrakterade hyror samt bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.	Hyresvärde indikerar hur stor hyresintäkt fastighetsbeståndet genererar per kvadratmeter om hela beståndet är uthyrd.
Hyresintäkter helår, kr/kvm	Helårsjusterade kontrakterade hyror, vaknaser ej medräknat	Hyresintäkter anger de faktiska intäkterna per kvadratmeter vid kontrakterat uthyrt bestånd.
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterade hyror dividerat med hyresvärdet.	Ekonomisk uthyrningsgrad syftar till att underlätta bedömningen av hyresintäkter i förhållande till det totala värdet på möjlig outhyrd yta
Marknadsvärde, KSEK	Marknadsvärdet för tillträdde fastigheter baserat på externa värderingsrapporter från ackrediterade värderingsinstitut. Marknadsvärdet för den tomtmark som innehåller kommande byggrätter inkluderas i posten, samt att värdet av byggrätterna också redovisas separat.	Anges i syfte att belysa det mest sannolika priset vid en tänkt försäljning av värderingsobjektet på en fri och öppen fastighetsmarknad.
Uthyrningsbar yta, kvm	Summering av samtliga uthyrningsbara ytor i tillträtt bestånd	Anges för att belysa storleken på fastighetsbeståndet.
Kommande byggrätter, kvm BTA	I en av fastigheterna ingår tomtmark som enligt kommunens planprogram skall detaljplaneras med minst 47 000 kvadratmeter byggrätter bruttoarea (BTA). Bolaget arbetar för närvarande med detaljplanearbetet och kan konstatera att antalet kvadratmeter byggrätter kommer att uppgå till minst 47 000.	Anges i syfte att belysa de lägsta antal kvadratmeter byggrätter

B. 7	Utvald historisk finansiell information (forts.)	Balansräkningen Anläggningstillgångar Värdet på det tillträdde fastighetsbeståndet uppgick vid utgången av första halvåret 2017 till 238,2 MSEK vilket ska jämföras med 246,6 MSEK vid utgången av första halvåret 2016. Eget kapital Per den 30 juni 2017 uppgick det egna kapitalet till 46,8 MSEK, att jämföra med 88,4 MSEK per den 30 juni 2016. Minskningen kan till största del förklaras av avyttringen av fastigheten i Örnsköldsvik. Skulder Bolagets totala skulder vid slutet av första halvåret 2017 uppgick till 235,7 MSEK, varav 196,7 MSEK avser räntebärande skulder. Bolagets totala skulder vid slutet av samma period 2016 uppgick till 219,7 MSEK, varav 201,4 MSEK avsåg räntebärande skulder. Kassaflöde Real Holding hade första halvåret 2017 ett kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital uppgående till -14,4 Mkr (-29,6 Mkr). Justeringar för ej kassaflödespåverkande poster ökade från - 6,0 Mkr under jämförelseperioder till 9,5 Mkr, beroende på förändringar i fastighetsbeståndet. Halvårets kassaflöde uppgick till - 1,4 Mkr (-84,1). Skillnaden mellan perioderna förklaras huvudsakligen av avyttringar av fastigheter och återbetalning av kortfristiga skulder under jämförelseperioden. Väsentliga händelser efter senaste rapportperiod Bolaget har förvärvat en industri-, produktions- och kontorsfastighet i Torsås, omfattande cirka 14 000 kvadratmeter uthyrbar area. Fastigheten förvärvades till ett värde om 17 MSEK. Kommentarer till räkenskapsåret 2016 Resultaträkningen Hyresintäkter För helåret 2016 ökade hyresintäkterna till 26,5 MSEK från 2,4 MSEK under 2015. Övriga rörelseintäkter uppgick till 3,9 MSEK under helåret 2016 från 0 MSEK under 2015. Rörelsens kostnader Fastighetskostnaderna ökade till 12 MSEK från 0,4 MSEK samma period 2015, och följer av att Bolaget har ökat sitt fastighetsbestånd under året. Finansiella poster För helåret 2016 var räntekostnaderna 24,7 MSEK för jämfört med 24,3 MSEK för helåret 2015. Posten Övriga finansiella kostnader avser resultatföring av aktiverade förutbetalda kostnader och uppgick till 15,4 MSEK för helåret, att jämföras med 0,3 MSEK för helåret 2015. Kvarvarande aktiverade förutbetalda kostnader uppgår till 29 MSEK och kommer att belasta resultatet löpande fram till december 2018. Värdetförändring För helåret 2016 uppgick realiserade värdeförändringar av fastighetsbeståndet till 23,2 MSEK, jämfört med 9,1 MSEK för helåret 2015. Resultat Nettoresultatet för helåret 2016 uppgick till -16,5 MSEK, jämfört med -27,0 MSEK för helåret 2015. Balansräkningen Anläggningstillgångar Fastighetsbeståndet ökade under året och uppgick vid slutet av 2016 till 444,7 MSEK, varav samtliga avser tillträdde fastigheter. Eget kapital Per den 31 december 2016 uppgick det egna kapitalet till 117,5 MSEK, en ökning från 60,2 MSEK per den 31 december 2015. Ökningen från föregående år är främst hänförlig till de nyemissioner som Bolaget genomfört under det senaste året, så väl som förvärvet av fastigheten i Örnsköldsvik, där en del av köpeskillingen erlades med aktier. Skulder Bolagets totala skulder vid slutet av 2016 uppgick till 364,3 MSEK, varav 305,5 MSEK avser räntebärande skulder. Kassaflöde Under 2016 uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till -33,5 MSEK. Bolagets kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -206,1 MSEK till följd av nyanskaffade fastigheter. Kassaflöde från finansieringsverksamheten under 2016 uppgick till 155,2 MSEK. Under året har bolaget tillförts 79,8 MSEK genom emissioner samt 75,4 MSEK genom nyupplåning. Kommentarer till räkenskapsåret 2015 Nedanstående kommentarer avser de korrigerade värden avseende räkenskapsåret 2015 så som de anges i den reviderade årsredovisningen för 2016. Resultaträkningen Nettoomsättning Real Holdings omsättning uppgick under 2015 till 2,4 MSEK. Ökningen från föregående räkenskapsår beror på att verksamhetens bedrivande i sin nuvarande form påbörjades under 2014 och följer av att Bolaget har ökat sitt fastighetsbestånd under året. Rörelsens kostnader Under 2015 uppgick rörelsekostnaderna till 19,3 MSEK. Kostnader är främst hänförliga till central administration,
------	--	---

B.7	Utvald historisk finansiell information (forts.)	Finansnetto Bolagets finansnetto uppgick till -25,5 MSEK under 2015. Räntekostnaderna uppgick till 24,3 MSEK och övriga finansiella kostnader uppgick till 9,0 MSEK, till stor del till följd av upptagande av bryggglån för förvärv. Resultat Bolagets resultat för räkenskapsåret 2015 uppgick till -26,9 MSEK inklusive minoritetsintresse, vilket kan hänföras till Bolagets kostnader, främst av engångskaraktär, kring förvärv, kapitalanskaffning och finansiering av förvärvade fastigheter. Balansräkningen Anläggningstillgångar Anläggningstillgångarna uppgick till 228,7 MSEK per den 31 december 2015 och inkluderade fastigheter som ännu ej tillträtts i Karlskrona. Eget kapital Per den 31 december 2015 uppgick det egna kapitalet till 60,2 MSEK. Ökningen från föregående år är främst hänförlig till en ökning i Bolagets överkursfond som till största del innefattas av en apportemission och kvittningar som Bolaget genomfört under räkenskapsåret. Skulder Bolaget har både kortfristiga skulder och långfristiga skulder. Per den 31 december 2015 uppgick Bolagets skulder till 272,7 MSEK. Ökningen är främst hänförlig till en ökning av kortfristiga skulder såsom förvärvsskuld och bryggglån. Kassaflöde Under räkenskapsåret 2015 uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 123,9 MSEK. Bolagets kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -89,5 MSEK, då Bolaget tillträtt flera fastigheter samt erlade handpenning för förvärvade fastigheter som per bokslutsdagen ännu ej tillträtts. Bolagets kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 52,8 MSEK för 2015, vilket bestod av en riktad kontant nyemission om 5 MSEK, ökad belåning om 40,0 MSEK samt valutakursvinster om 7,8 MSEK.
B. 8	Utvald proformaredovisning	Under första halvåret 2017, den 29 maj, har bolaget Real Fastigheter i Alvik AB, innehållande fastigheten Snigelhuset 4, Stockholm, avyttrats. Under samma period har även bolaget Hägglund Holding AB innehållande fastigheten Norrlungängar 2:144, Örnsköldsvik, frånträtts, då bolaget den 12 maj övertogs av panthavaren. Efter periodens utgång har Real Fastigheter i Torsås AB med fastigheten Torsås 1:141 förvärvats och tillträtts per den 12 juli 2017, samt har avtal om förvärv av Fastighets AB Kompaniet 3 AB, med fastigheten Kompaniet 4, ingåtts med tillräde planerat till den 2 februari 2018. Med anledning av de förändrade fastighetsinnehaven vill Real Holding genom följande proformaredovisningar belysa hur resultatet första halvåret 2017 skulle sett ut om förändringarna skulle ha bestått under hela första halvåret, liksom hur balansräkningen hade sett ut per den 30 juni 2017. Proformaredovisningar har endast till syfte att informera och belysa fakta, och är till sin natur avsedd att beskriva en hypotetisk situation och således inte tjänar till att beskriva företagets faktiska finansiella situation eller resultat. Proforman avseende resultaträkningen har baserats på faktisk periodrapport för första halvåret där intäkter och kostnader i sin helhet har reducerats för Real Fastigheter i Alvik AB ("Alvik" i uppställningarna) samt Hägglund Holding AB ("Hägglund") fram till datum för avyttring respektive datum för övertagande av panten. Därutöver har genomsnittsintäkter och kostnader per månad multiplicerats med 6 månader för Real Fastigheter i Torsås AB ("Torsås") och Fastighets AB Kompaniet 3 AB ("Tranås"), lagts till. I de justerade posterna har även ränteeffekter för Real Holdings upplåning för anskaffningar av berörda bolag beaktats. Proforman avseende balansräkningen avser belysa ställningen per första halvårsrapportens 2017 slutdatum (den 30 juni), som om Real Fastigheter i Torsås AB med fastigheten Torsås 1:141 samt Fastighets AB Kompaniet 3 AB med fastigheten Kompaniet 4 var tillrädda vid detta datum. Real Holding har i sin redovisning utgått från avgiven kvartalsrapport per 30 juni 2017. Justering har skett enligt balansräkning i det tillrädda respektive det förväntade tillrädda bolaget. Redovisningarna har upprättats enligt samma redovisningsprinciper som vid de tidigare och kommande rapporteringarna. De intäkter och kostnader som redovisas förväntas ha en bestående effekt på resultatet bortsett från vissa finansiella poster som förväntas försvinna pga amortering inom kort. Nedanstående proformaredovisning har upprättats i enlighet med International Financial Reporting (IFRS) samt i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR1. Bolaget tillämpar samma regelverk vid upprättandet av årsredovisningen. Redovisningen bygger på följande källor och antaganden: Alvik och Hägglund: Utvald finansiell information ur respektive dotterbolags resultat- och balansrapporter för perioden jan-jun 2017, upprättade enligt K2. Elimineringarna utgörs i resultatproformorna av de faktiska kostnaderna och intäkterna enligt resultaträkningarna för de frånträdde bolagen. Då elimineringarna motsvarar verkligt utfall redovisas bara en spalt under respektive bolag. Torsås: Utvald finansiell information ur resultat- och balansrapport för räkenskapsåret 1 juli 2016 - 30 juni 2017, ursprungligen upprättad enligt redovisningsprincip K2, erhållen från säljaren. I resultatproforman har siffrorna avseende Torsås halverats för att kunna bedöma resultatpåverkan på halvårsbasis. Tranås: Utvald finansiell information ur resultat- och balansrapport för tiomånadersperioden 1 jan - 31 oktober, upprättade inför förvärvet ("tillträdesrapport"), och enligt K2, erhållen från säljaren. I resultatproforman har siffrorna därför reducerats med fyra tiondelar för att kunna bedöma resultatpåverkan på halvårsbasis. Tillträdesrapporterna har inte varit föremål för revisorsgranskning. Koncernrapporten för perioden 1 januari - 30 juni 2017, till vilken de avyttrade dotterbolagens redovisningar, upprättade enligt K2, utgör del av underlaget, har översiktligt granskad av Bolagets revisor. Justeringar föranledda av skillnaden mellan redovisningsprincip K2 och koncernens IFRS-redovisning består enbart i att det i proformabalansräkningen redovisade värdena av förvärvade förvaltningsfastigheter ökats till bedömda marknadsvärden. För kommersiella fastigheter med långa hyresavtal är variationen hos intäkter och kostnader på månadsbasis liten, varför gjorda reduktioner bör anses som tillräckligt representativa för detta sammanhang.

B. 8 Utvald proformaredovisning forts.

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

Notförteckning

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

B. 8 Utvald proformaredovisning forts.

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

B. 8 Utvald proformaredovisning forts.

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

Notförteckning

1. Tillträdesbalansräkningen i Real Fastigheter i Torsås AB har införts i redovisningen. Tillträdesbalansräkningen är upprättad per 30 juni 2017.

2. Då det bokförda värdet av fastigheten och det i fastigheten ingående varulagret uppgår till lägre än överenskommet fastighetsvärde om 17 Mkr har justering skett med 14,61 Mkr, i enlighet med IFRS. Vidare har förvärveliminering gjorts där anskaffningsvärdet eliminerats mot eget kapital och periodiseringsfonder (inkl justering för skatt).

3. Kortfristig del av långfristig skuld har justerats med 0,1 Mkr.

4. Skuld för anskaffningen har justerats in.

5. Preliminär tillträdesbalansräkning i Fastighetsbolaget AB Kompaniet 3 har införts i redovisningen. Tillträdesbalansräkningen är upprättad per 31 oktober 2017, och har justerats in varefter förvärvsanalys gjorts. Fastigheterna har tagits upp till i förvärvsavtalen överenskommet marknadsvärde.

6. Då det bokförda värdet av fastigheten och i fastigheten ingående inventarier mm uppgår till lägre än överenskommet fastighetsvärde om 176 Mkr har uppjustering skett med 69,27 Mkr, i enlighet med IFRS. Vidare har förvärveliminering gjorts där anskaffningsvärdet eliminerats mot eget kapital och periodiseringsfonder (inkl justering för skatt).

7. Kortfristig del av långfristig skuld har justerats med 0,10 Mkr.

8. Fordran på Säljarens koncernbolag kommer regleras innan tillträdet varför fordran har allokaterats om till likvida medel.

9. Skuld för anskaffningen har justerats in.

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

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

Avsnitt C - Information om de värdepapper som erbjuds

C. 1	Aktieslag	Samtidigt som detta prospekt offentliggörs presenteras även, i två värdepappersnoter, två samtidiga transaktioner; dels ett erbjudande om inlösen av preferensaktier Pref 1, där innehavare erbjuds lösa in preferensaktier mot 392 st nyemitterade B-aktier per innehavd preferensaktie Pref 1, dels en företrädesemission avseende nyemitterade units, där varje unit består av åtta nyemitterade B-aktier och fyra Teckningsoptioner Serie 1. B-aktier: De nyemitterade B-aktierna, vilka dels utges i utbyte mot Bolagets tidigare utgivna preferensaktier (Pref 1) i samband med det erbjudande som avser inlösen av preferensaktier, dels som ett av de värdepapper som ingår i den unit som erbjuds i samband med den samtidigt genomförda företrädesemissionen, avses noteras på NGM Nordic MTF i likhet med tidigare utgivna aktier av samma slag, B-aktien handlas där under kortnamnet REAL MTF B, och har ISIN-kod SE0007922885. Samtliga aktier i som upptas till handel vid NGM Nordic MTF kommer att vara registrerade hos Euroclear. Inga fysiska aktiebrev ges ut. Teckningsoptioner Serie 1: De teckningsoptioner, "Serie 1" eller "TO1 B", som ingår i den unit som erbjuds i samband med den samtidigt genomförda företrädesemissionen, avses noteras på NGM Nordic MTF snarast möjligt efter emissionens genomförande. Teckningsoptionen har tilldelats ISIN-koden SE0010494369. Samtliga teckningsoptioner Serie 1 som upptas till handel kommer att vara registrerade hos Euroclear. ISIN-kod och kortnamn är ännu inte tilldelade. Inga fysiska bevis ges ut.										
C. 2	Valuta	Aktierna och teckningsoptionerna Serie 1 är denominerade i svenska kronor.										
C. 3	Antal aktier och nominellt värde	Den företrädesemission som presenteras i detta prospekt avser en nyemission av units med företrädesrätt för befintliga aktieägare. Emissionen omfattar vid full teckning högst 15 966 502 units (sammanlagt 127 732 016 B-aktier och 63 866 008 teckningsoptioner). Vid tidpunkten för upprättandet av detta prospekt är emissionsbeloppet täckt till 58,5Mkr (92 procent av emissionsbeloppet) av ej säkerställda teckningsförbindelser (81 procent) och emissionsgarantier (11 procent). Det samtidiga erbjudande om inlösen av preferensaktier Pref 1 som presenteras i separat dokument (värdepappersnot) medför vid full acceptans att 150 796 520 ytterligare nya B-aktier emitteras. Samtliga aktier är fullt betalda, och har ett kvotvärde om 11,5 öre. Real Holdings bolagsordning, som beslutades vid extra bolagsstämma den 13 oktober 2017, anger att aktiekapitalet skall uppgå till lägst 13 570 000,00 och högst 54 280 000,00 kr, samt att antalet aktier skall uppgå till lägst 118 000 000 och högst 472 000 000 st. Vid samma stämma beslutades att högst 384 685 (samtliga utestående) preferensaktier Pref 1 skulle omfattas av ett erbjudande om inlösen. Vid tidpunkten för upprättandet av föreliggande prospekt har följande antal aktier utgivits: <table><tr><td>A-aktier</td><td>3 525 000 st</td></tr><tr><td>B-aktier</td><td>12 056 817 st</td></tr><tr><td>Pref 1</td><td>384 685 st</td></tr><tr><td>Pref 2</td><td>0 st</td></tr><tr><td>Totalt antal utgivna aktier:</td><td>15 966 502 st</td></tr></table>	A-aktier	3 525 000 st	B-aktier	12 056 817 st	Pref 1	384 685 st	Pref 2	0 st	Totalt antal utgivna aktier:	15 966 502 st
A-aktier	3 525 000 st											
B-aktier	12 056 817 st											
Pref 1	384 685 st											
Pref 2	0 st											
Totalt antal utgivna aktier:	15 966 502 st											
C. 4	Rättigheter avseende de värdepapper som erbjuds	B-aktier: Samtliga aktier ger lika rätt till andel i Bolagets tillgångar, vinst och eventuellt överskott vid likvidation. Varje B-aktie ger tre röster per aktie vid bolagsstämma och varje aktieägare är berättigad att rösta för det fulla antalet av aktieägaren ägda eller företrädda aktier vid bolagsstämma. Samtliga aktier ger också lika företrädesrätt att teckna aktier vid emission av nya aktier i Bolaget om inte bolagsstämman, eller styrelsen genom ett bemyndigande från bolagsstämma, beslutar om avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Teckningsoptioner Serie 1: De teckningsoptioner som ingår i den unit som emitteras inom ramarna för föreliggande företrädesemission ger innehavaren rätten att under tre perioder teckna nyemitterade B-aktier till kursen 0,65 kronor per styck. Dessa perioder infaller från och med den 9 januari 2018 till och med den 30 januari 2018, från och med den 8 maj 2018 till och med den 29 maj 2018 samt från och med den 4 september 2018 till och med den 25 september 2018. Varje teckningsoption ger rätt att teckna en (1) ny aktie.										
C. 5	Aktiernas överlåtbarhet	Inga begränsningar föreligger avseende aktiernas eller teckningsoptionernas överlåtbarhet.										

C. 6	Handelsplats	Ej tillämpligt. De av bolaget utgivna värdepapperen är, eller kommer inte att bli, föremål för handel på en reglerad marknad. Bolagets B-aktie handlas sedan den 21 april 2016 på NGM Nordic MTF, under kortnamnet REAL MTF B. De nyemitterade B-aktierna kommer också att handlas på denna marknadsplats. De teckningsoptioner som ingår i den unit som emitteras inom ramarna för föreliggande företrädesemission kommer också att noteras vis NGM Nordic MTF, och handlas där till och med två dagar innan sista datum för utnyttjande av teckningsoptionen. Bolagets preferensaktie Pref 1 handlas på samma marknadsplats sedan 29 april 2016 under kortnamnet REAL MTF PREF1. Styrelsen avser ansöka om avnotering av Preferensaktien efter genomförandet av föreliggande inlösenerbjudande. Såväl B-aktien som preferensaktien Pref 1 observationsnoterades på NGM Nordic MTF i samband med att Bolaget den 14 september 2017 meddelade villkoren för föreliggande transaktioner. Skälet till observationsnoteringen är att transaktionerna kommer att medföra stor utspädning för befintliga aktieägare och att osäkerhet därmed uppstår kring det framtida priset för aktierna.
C. 7		Real Holding har inte fastställt någon utdelningspolicy. Eventuell utdelning beslutas av bolagsstämma efter förslag från styrelsen.
Avsnitt D - Risker		
D.1	Huvudsakliga risker avseende Bolaget och branschen	En investering i aktier eller aktierelaterade värdepapper är alltid förenat med risk. Ett antal faktorer utanför Real Holdings kontroll, liksom ett flertal faktorer vars effekter Bolaget kan påverka genom eget agerande, kan komma att få en negativ påverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning, vilket kan medföra att värdet på Bolagets aktier minskar och att en aktieägare kan förlora hela eller delar av sitt investerade kapital. Vid en bedömning av Real Holdings framtida utveckling är det därför av vikt att vid sidan om möjligheter till positiv utveckling även beakta riskerna i Bolagets verksamhet. Samtliga riskfaktorer kan av naturliga skäl inte beskrivas i detta avsnitt, varför en samlad utvärdering även måste innefatta övrig information i prospektet samt en allmän omvärldsbedömning. Nedan beskrivs de risker och osäkerhetsfaktorer som bedöms ha betydelse för Real Holdings framtida utveckling. Riskerna är ej rangordnade och listan skall inte betraktas som fullständig. Ytterligare risker och osäkerhetsfaktorer som Bolaget ännu inte identifierat kan också komma att utvecklas till faktorer som kan påverka Bolagets verksamhet och framtida utveckling. Nedan anges bedömda huvudsakliga risker avseende Bolaget och branschen: Makroekonomiska faktorer Real holding är särskilt exponerat för makroekonomiska faktorer som påverkar svensk industri eftersom att det är Bolagets främsta segment. Om en eller flera av dessa faktorer skulle utvecklas negativt, skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. Likviditetsrisk Bolagets betalningsåtaganden kopplat till driften av förvärvade fastigheter, samt amorteringar och räntekostnader, kräver god likviditet. Om Bolaget inte har tillräcklig likviditet för att uppfylla sina betalningsåtaganden kan det ha en negativ påverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat. Finansieringsrisk Om Bolaget inte skulle kunna erhålla finansiering för förvärv, förlängning eller utökning av befintlig finansiering eller refinansiering av tidigare erhållen finansiering, eller bara kan erhålla sådan finansiering på oförmånliga villkor skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. Ränterisk Högre räntenivåer och ökade räntekostnader skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. Förvärvs-, försäljnings- och andra transaktionsrelaterade risker Inom ramen för Bolagets verksamhet genomförs fastighetstransaktioner. Alla sådana transaktioner är förenade med osäkerhet och risker. Risk föreligger även att Bolaget inte kommer att erhålla nödvändiga myndighetsbeslut eller tillstånd för ändrad användning av förvärvade fastigheter, eller att förändringar i tillstånd, planer, föreskrifter eller lagstiftning leder till att förvärv försenas, fördröjas eller inte alls kan genomföras. Vid såväl förvärv av hyresrätts- som kommersiella fastigheter, som vid fastighetsförvaltning förekommer tekniska risker. Om en eller flera av ovanstående faktorer skulle utvecklas negativt eller om någon av de ovan beskrivna riskerna skulle realiseras, skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning. Kreditrisk Kreditrisk definieras som risken att Bolagets motparter inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden. Bolagets befintliga och potentiella kunder skulle kunna hamna i ett sådant finansiellt läge att de inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden eller i övrigt avstå från att fullgöra sina förpliktelser. Det föreligger risk att Real Holdings motparter inte kan uppfylla sina åtaganden. Om motparter inte kan uppfylla sina åtaganden gentemot Bolaget skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. Konkurrens Real holding verkar i en bransch som är utsatt för konkurrens. Bolagets framtida konkurrensmöjligheter är bland annat beroende av Bolagets förmåga att snabbt reagera på befintliga och framtida marknadsbehov. En ökad konkurrens skulle kunna verka negativt på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. Kommersiell risk Bolagets huvudsakliga verksamhet är att förvärva, utveckla och långsiktigt förvalta kommersiella fastigheter. Då intäkter primärt genereras av driftsnetto från löpande förvaltning och värdeökning vid avyttring föreligger en risk att Bolaget förvärvar fastigheter som är, eller kan komma att bli, mindre attraktiva, vilket kan resultera i högre vakansgrad, låg eller obefintlig värdeökning eller att naturliga köpare saknas vid en eventuell avyttring. Faktorer som kan komma att påverka den kommersiella framgången är läge, ort, standard, utveckling, förvaltarens kompetens samt driftsavtal. Driftsnetto Då Bolagets verksamhet innefattar att förvärva kommersiella fastigheter, utveckla desamma samt äga och långsiktigt förvalta dessa för att generera positivt resultat, finns en risk att driftsnettot kan komma att påverkas av förändrade driftskostnader i de förvärvade fastigheterna, som exempelvis uppvärmning, fastighetsskötsel, vatten, el, renhållning, fastighetsskatt, försäkringar, administration samt underhållsåtgärder. Ett längre eller högre driftsnetto än beräknat påverkar Bolagets avkastningsmöjligheter. Förändrade redovisningsregler Verksamheten i Real holding påverkas av de redovisningsregler som från tid till annan tillämpas i Sverige, inklusive internationella redovisningsregler. Det innebär att Bolagets redovisning, finansiella rapportering och interna kontroll i framtiden kan komma att påverkas av och behöva anpassas till förändrade redovisningsregler eller förändrad tillämpning av sådana redovisningsregler.

D.1	Huvudsakliga risker avseende Bolaget och branschen forts.	Detta kan medföra osäkerhet kring Bolagets redovisning, finansiella rapportering och interna kontroll och skulle även kunna påverka Bolagets redovisade resultat, balansräkning och egna kapital vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. Beroende av lagar, tillstånd och beslut Bolagets verksamhet regleras och påverkas av ett stort antal olika lagar och regelverk såväl som olika processer och beslut relaterade till dessa regelverk, både på politisk och tjänstemannanivå. Här bland ingår plan- och bygglagen, byggnormer, säkerhetsföreskrifter och regler kring tillåtna byggmaterial, vilka har stor inverkan på Bolagets verksamhet, liksom på kostnader för att förvärva och förvalta fastigheterna på önskvärd sätt. Det föreligger risk att Bolagets tolkning av lagar och regler är felaktig, eller att sådana lagar och regler kan komma att förändras i framtiden. Beroende av nyckelpersoner, ledande befattningshavare, övrig personal och operationell risk Om nyckelpersoner lämnar Bolaget skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. Operationell risk definieras som risken att drabbas av förluster på grund av bristfälliga rutiner. Real Holding skulle kunna påverkas negativt om Bolagets administrativa säkerhet eller kontroll skulle brista. Twister Real holding kan komma att bli inblandat i tvister eller krav, exempelvis avseende entreprenader inom ramen för den löpande verksamheten. Sådana tvister kan vara tidskrävande och medföra kostnader, vars storlek inte alltid kan förutses. Tvister skulle därmed kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. Skatt Förändringar i bolagsskatt, liksom övriga statliga och kommunala pålagor, kan påverka förutsättningarna för Bolagets verksamhet. Skattesatser kan komma att förändras i framtiden. Förändringar i bolagsskatt, liksom övriga statliga och kommunala pålagor, skulle kunna ha negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat. Det finns även risk att Bolagets tolkning av tillämpliga skatteregler och administrativ praxis är felaktig, eller att regler och praxis kan komma att ändras, eventuellt med retroaktiv verkan. Genom Skatteverkets beslut kan Bolagets nuvarande eller framtida skattesituation komma att försämrats. Realisering av Hägglundsfastigheterna Risk föreligger således att försäljningen av denna fastighet utfaller så att Bolagets resultat påverkas negativt.
D.3	Huvudsakliga risker avseende det värdepapper som erbjuds	Nuvarande och potentiella investerare bör beakta att en investering i Real Holding är förenad med risk och att det inte är säkert att aktiekursen kommer att ha en positiv utveckling. Detta medför en risk att en investerare kan förlora hela eller delar av sitt investerade kapital. Investeraren kan heller inte utgå ifrån att likviditeten i aktierna, teckningsrätter och betalda tecknade aktier kommer att vara tillfredsställande, vilket innebär att det finns en risk för att dessa värdepapper inte omsätts dagligen och att skillnaden mellan köp- och säljkurser kan vara stort. Om likviditeten är begränsad kan detta medföra svårigheter för innehavare av dessa värdepapper att förändra sitt innehav. Bolagets aktier är noterade på NGM Nordic MTF, som är en s k MTF-marknadsplats, (Multilateral Trading Facility). En marknadsplats av detta slag ställer inte lika hårda krav på Bolaget avseende bl a informationsgivning, genomlysning eller bolagsstyrning, jämfört med de krav som ställs på bolag vars aktier är noterade vid en s k reglerad marknad. En placering i ett bolag vars aktier handlas på en MTF är därför mer riskfylld än en placering i ett börsnoterat bolag. Av Bolagets samtliga utstående aktier ägs en icke obetydlig andel av ett fåtal aktieägare. Denna
Avsnitt E - Information om erbjudandet		
E. 1	Emissionsbelopp och emissionskostnader	Vid full teckning av den företrädesemission som beskrivs i detta prospekt kommer 15 966 502 units och inbringar initialt Bolaget 63,8 Mkr, kontant och genom kvittningar. Om samtliga de teckningsoptioner som ingår i dessa units (totalt 63 866 008 st) utnyttjas, kommer ytterligare 41 512 905 kr att tillföras Bolaget. Det erbjudande om inlösen av preferensaktier som sker samtidigt kommer att förstärka Bolagets kapitalstruktur, men kommer inte att medföra några kontanta tillskott. De totala emissionskostnaderna beräknas sammanlagt uppgå till ca 1,5 Mkr.
E. 2 a	Bakgrund och motiv, samt användande av emissionsbeloppet	Under sommaren 2017 tillträdde Gremio Fastigheter AB som ny huvudägare i Real Holding. Tillträdet skedde i samband med Gremios förvärv av de A-aktier som tidigare innehades av Kvalitena och Tuve Holding, och innebär inledningen på ett genomgripande omstruktureringsarbete. Målsättningen är att snarast möjligt uppnå lönsamhet i verksamheten, och förändringarna påverkar såväl Bolagets organisation och ledning som verksamhetens inriktning och kapitalstruktur. Bolagets styrelsesammansättning har förändrats och representerar idag utökad kompetens kring fastighets- och finansieringsfrågor. En ny tillförordnad verkställande direktör med erfarenhet från flera "turn-aroundprojekt" och med god fastighetskompetens har utsetts. Verksamhetens inriktning förändras så att investerings- och förvaltningsfokus framgent enbart inriktas mot kommersiella fastigheter och en kassaflödesdriven verksamhet. Arbetet med avyttringar av övriga fastigheter och projekt pågår i skrivande stund liksom arbetet med en förstärkning av bolagets ledning. De två transaktioner som beskrivs i detta Prospekt syftar till att förstärka Bolagets soliditet och därmed skapa förutsättningar för betydande reduktioner av Bolagets finansieringskostnader. Genom den förtydligade verksamhetsinriktningen förväntas även Bolaget uppnå högre grad av transparens och därmed bli lättare att värdera ur ett aktiemarknadsperspektiv. Den föreliggande företrädesemissionen, som täcks till 58,5Mkr (92 procent av emissionsbeloppet) av ej säkerställda teckningsförbindelser (81 procent) och emissionsgarantier (11 procent), kommer, vid full teckning att initialt tillföra Bolaget ca 62,3 Mkr efter emissionskostnader, samt ytterligare ca 41,5 Mkr vid fullt utnyttjande av de teckningsoptioner som ingår i erbjudandet. Emissionslikviderna kommer att påtagligt förstärka såväl rörelsekapitalet som Bolagets balansräkning. Emissionen bedöms även bidra till bättre förutsättningar för en mer kostnadseffektiv upplåning.

E. 2 a	Bakgrund och motiv, samt användande av emissionsbeloppet (forts.)	Det parallellt erbjudna inlösenförfarandet avseende Bolagets preferensaktier, kommer, om det genomförs framgångsrikt, att utgöra en kraftig förstärkning av det egna kapitalet, bl.a. genom att upplupna utdelningar härigenom kan omvandlas till eget kapital, och därigenom en förbättring av Bolagets möjligheter att ersätta rådande dyra låneupplägg med belåning från affärsbankerna. Genom dessa transaktioner bedöms även förutsättningarna att förbättras för en för Real Holding gynnsam avyttring eller ett eventuellt återtagande ägande av Hägglundsfastigheterna AB. Detta bolag, och den i detta bolag ingående fastigheten övertogs den 29 maj 2017 av en långivare genom utnyttjande av pant för ett förfallet bryggglån. Vid en avyttring återbetalas i första hand panthavarens fordran, och överskjutande köpeskilling tillfaller Real Holding. Ett återtagande av fastigheten skulle kunna ske genom att bryggglånet återbetalas. Bolaget har ett väl fungerande samarbete med bryggglånegivaren, i denna fråga. I samband med emissionen kan dessutom en rad skulder och lån betalas med kontanter eller aktier och därmed förstärks det egna kapitalet i balansräkningen. Det är styrelsens bedömning att befintligt rörelsekapital inte är tillräckligt för den aktuella verksamheten under den närmaste tolv månadersperioden. Brist på rörelsekapital förväntas infalla under februari 2018. Behovet av nytt rörelsekapital för den därpå följande tolv månadersperioden risten kommer då att uppgå till 12 Mkr. Bolagets handlingsplan utgörs i första hand av genomförandet av föreliggande företrädesemission. I andra hand består handlingsplanen i att avstå vidare förvärv, ta upp nya lån och/eller avyttra fastigheter för att frigöra nödvändiga medel för den fortsatta driften. Skulle planerna misslyckas kommer Bolaget inte att kunna genomföra någon eller några av de planerade åtgärderna för att minska Bolagets kapitalkostnader, eller slutföra tillträde av fastigheter, med fördröjda eller uteblivna lönsamhetsförbättringar och hyresintäkter som följd. Utan dessa åtgärder riskerar Bolagets verksamhet att minska i omfattning, vilket ytterst kan leda till behovet att realisera samtliga tillgångar och avveckla verksamheten. Medlen från företrädesemissionen skall användas för att i första hand tillföra nödvändigt rörelsekapital (12 Mkr), i andra hand återbeta sådana skulder (28 -30 Mkr) som särskilt bedöms förbättra Bolagets finansiella struktur, i tredje hand för tillträdet av en fastighet i Tranås (12 Mkr), och i fjärde hand lösa övriga lån med höga räntor samt att börja utveckla befintliga fastigheter (8-10 Mkr) enl. ännu ej fastställd fördelning, för ett förbättrat driftnetto vilket skapar ett högre värde på både fastigheterna och Bolaget. Likviditet som följer av att teckningsoptioner påkallas ska användas till i första hand amortera bort lån med höga räntor (upp till ca 20 Mkr) och i andra hand användas till delfinansiering av nya fastighetsförvärv (resterande likvid, högst 20,5 Mkr). Real Holding arbetar med handel med fastigheter och aktiv förvaltning av fastighetsportföljen. Genomförandet av föreliggande företrädesemission och det samtidigt genomförda erbjudandet om inlösen preferensaktier medger en annan kapitalstruktur och mer gynnsam finansiering av fastigheterna i Bolaget. Med denna refinansiering av portföljen, fortlöpande utvärderingar och genomförande av gynnsamma förvärv och avyttringar, samt med hyresintäkterna från de fastigheter som ägs idag och som kommer att tillrättas, bedömer styrelsen att Bolaget uppvisar positivt kassaflöde under Q1 2018.
E.3	Former och villkor	Vid extra bolagsstämma i Real Holding i Sverige AB (publ) den 13 oktober 2017 beslutades att genomföra två samtidiga transaktioner, dels den företrädesemission avseende nyemitterade units, där varje unit består av åtta nyemitterade B-aktier och fyra Teckningsoptioner Serie 1 som presenteras i detta prospekt, dels ett erbjudande om inlösen av preferensaktier Pref 1, som presenteras i separat värdepappersnot. Företrädesemission: Erbjudandet avser köp av units, till en kurs om 4,00 kronor per styck. En unit består av åtta (8) B-aktier och fyra (4) vederlagsfria teckningsoptioner med beteckningen Serie 1. Dessa teckningsoptioner ger innehavaren rätten att under tre perioder teckna nyemitterade B-aktier till kursen 0,65 kronor per styck. Dessa perioder infaller från och med den 9 januari 2018 till och med den 30 januari 2018, från och med den 8 maj 2018 till och med den 29 maj 2018 samt från och med den 4 september 2018 till och med den 25 september 2018. Varje teckningsoption ger rätt att teckna en (1) ny B-aktie. Teckningsperioden pågår från och med den 20 november till och med den 8 december 2017. Föreliggande nyemission täcks till 58,5Mkr (92 procent av emissionsbeloppet) av teckningsförbindelser (81 procent) och emissionsgarantier (11 procent). . Vare sig teckningsförbindelserna eller emissionsgarantierna är säkerställda genom pant, deposition e.dyl. De aktieägare eller företrädare för aktieägare som på avstämningsdagen den 20 oktober 2017 är registrerade i den av Euroclear för Bolagets räkning förda aktieboken äger företrädesrätt vid teckning. Aktieägare i Bolaget erhåller en (1) uniträtt för varje innehavd aktie. Det krävs en (1) uniträtt för att teckna en (1) unit. Även de som tidigare inte är aktieägare i Real Holding kan teckna, och erhåller tilldelning i mån av utrymme.
E. 4	Intressen och eventuella intressekonflikter	Styrelsen är inte medveten om några privata intressen hos någon inom förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan, styrelseledamot eller ledande befattningshavare som kan stå i strid med Bolagets intressen. Eminova Fondkommission är Bolagets emissionsinstitut i samband med föreliggande transaktioner. Eminova äger inga aktier i Real Holding och kommer vare sig köpa eller förmedla försäljning av Bolagets värdepapper. Eminova har inte medverkat vid utformningen av föreliggande transaktioner. Eminovas medverkan består i dessa transaktioner enbart av administrativa tjänster. Eminova har inga ekonomiska intressen i Real Holding, eller i utfallet av föreliggande transaktion, men kan i framtiden komma att leverera aktuella tjänster av liknande slag till Bolaget.
E. 5	Säljare av värdepapper och avtal om lock-up	Ej tillämpligt; det förekommer inga blockeringsöverenskommelser som exempelvis "lock up-avtal" mellan aktieägarna. Ingen enskild aktieägare kommer att sälja några befintliga aktier i samband med någon av transaktionerna.
E. 6	Utspädningseffekt	Föreliggande transaktioner kommer att medföra betydande utspädningseffekter för befintliga aktieägare. Det erbjudande om utbyte av preferensaktier till B-aktier som genomförs samtidigt som företrädesemissionen bidrar påtagligt till dessa effekter. Vidare kan styrelsen genomföra en övertilldelningsemission enligt ovan. En redogörelse för utspädningseffekterna vid olika utfall av föreliggande transaktioner blir därför komplex. Nedan redovisade exempel visar två ytterlighetslägen, och baseras på att erbjudandet om utbyte av preferensaktierna accepteras i sin helhet, varvid aktiekapitalet ökar med 17 297 361,03kr, från 1 836 147,73kr till 19 133 508,76kr, och antalet aktier ökar med 150 796 520st, från 15 966 502st till 166 378 337st (efter att de återlösta preferensaktierna frånräknats). Vidare baseras exemplet på att övertilldelningsemissionen genomförs till bolagsordningens övre gräns, vilket innebär att ytterligare högst 114 023 639 st aktier emitteras, varvid aktiekapitalet ökar med 13 112 718,49kr, från 19 133 508,76kr till 32 246 227,24 och antalet aktier ökar från 166 378 337 st till 280 401 976 st. Under ovan redovisade förutsättningar kommer en aktieägare som väljer att utnyttja samtliga teckningsrätter och sedan löser in de teckningsoptioner som ingår i uniterbjudandet att se sitt ägande i Bolaget spådas ut med 56 procent. En aktieägare som väljer att inte delta i företrädesemissionen kommer att se sitt ägande i Bolaget spådas ut med 96,4 procent, förutsatt att samtliga teckningsoptioner utnyttjas av andra under 2018.
E. 7	Kostnader som åläggs investerare	Ej tillämpligt; courtage utgår inte i samband med de i detta prospekt presenterade erbjudandena.

Risikfaktorer



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

Risker relaterade till verksamheten

Makroekonomiska faktorer

Branschen i vilken Real holding verkar påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer, såsom exempelvis den allmänna konjunkturutvecklingen, tillväxten, sysselsättningsutvecklingen, produktionstakten för nya hyresfastigheter, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt, inflation och räntenivåer. Real holding är särskilt exponerat för makroekonomiska faktorer som påverkar svensk industri och svenska tjänsteföretag eftersom att det är Bolagets främsta kundsegment. Om exempelvis den allmänna konjunkturen är svag kan den generella efterfrågan på marknaden för lokaler och hyresrätter, och därmed hyran, minska och prisnivån på fastigheter kan sjunka, och antalet potentiella köpare begränsas.

Om en eller flera av dessa faktorer skulle utvecklas negativt, skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Likviditetsrisk

Bolagets betalningsåtaganden kopplat till driften av förvärvade fastigheter, samt amorteringar och räntekostnader, kräver god likviditet. Om Bolaget inte har tillräcklig likviditet för att uppfylla sina betalningsåtaganden kan det ha en negativ påverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Finansieringsrisk

Bolagets verksamhet finansieras bland annat genom lån från externa långivare och räntekostnader är en, för Bolaget, inte obetydlig kostnadspost. Bolagets verksamhet utgörs av förvärv och förvaltning av fastigheter och kan komma att fördröjas eller drabbas av oförutsedda eller ökade kostnader på grund av faktorer inom eller utom Bolagets kontroll. Om sådana omständigheter inträffar kan det innebära att förvärv av fastigheter inte kan slutföras innan

lånen förfaller, eller att sådana ökade kostnader inte rymms inom beviljade kreditfaciliteter. Om Bolaget inte skulle kunna erhålla finansiering för förvärv, förlängning eller utökning av befintlig finansiering eller refinansiering av tidigare erhållen finansiering, eller bara kan erhålla sådan finansiering på oförmånliga villkor skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Ränterisk

Den verksamhet Real Holding bedriver finansieras, förutom av eget kapital, till stor del av upplåning från kreditinstitut och annan form av upplåning. Ränterisken för Bolaget definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar Bolagets räntekostnad. Räntekostnaderna påverkas, förutom av omfattningen av räntebärande skulder, främst av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler samt av vilken strategi Bolaget väljer för bindningstiden på räntorna. Ju längre genomsnittlig räntebindningstid som Bolaget har på sina lån, desto längre tid tar det innan en ränteförändring får genomslag i Bolagets räntekostnader.

Högre räntenivåer och ökade räntekostnader skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Förvärvs-, försäljnings- och andra transaktionsrelaterade risker

Inom ramen för Bolagets verksamhet genomförs fastighetstransaktioner. Alla sådana transaktioner är förenade med osäkerhet och risker. Generellt vid sådana förvärv förekommer exempelvis osäkerhet beträffande oförutsedda kostnader för miljösanering, ombyggnad och hantering av tekniska problem, myndighetsbeslut

samt uppkomsten av tvister relaterade till fastighetens skick. Sådana osäkerheter kan leda till fördröjningar av förvärv eller ökade eller oförutsedda kostnader för transaktionerna. Vid avyttring av fastigheterna föreligger osäkerhet kring exempelvis pris och möjligheten samt att olika krav som kan riktas mot Bolaget med anledning av avyttringar eller skicket på den försålda fastigheten. Risk föreligger även att Bolaget inte kommer att erhålla nödvändiga myndighetsbeslut eller tillstånd för ändrad användning av förvärvade fastigheter, eller att förändringar i tillstånd, planer, föreskrifter eller lagstiftning leder till att förvärv försenas, fördröjas eller inte alls kan genomföras. Vid såväl förvärv av hyresrätts- som kommersiella fastigheter, som vid fastighetsförvaltning förekommer tekniska risker. Dessa inkluderar risk för konstruktionsfel, andra dolda fel eller brister, skador samt föroreningar. Om sådana tekniska problem skulle uppstå kan det komma att medföra förseningar av planerade förvärv, eller ökade kostnader för förvärv och förvaltning av Bolagets fastigheter. Om en eller flera av ovanstående faktorer skulle utvecklas negativt eller om någon av de ovan beskrivna riskerna skulle realiseras, skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Kreditrisk

Kreditrisk definieras som risken att Bolagets motparter inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden. Bolagets befintliga och potentiella kunder skulle kunna hamna i ett sådant finansiellt läge att de inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden eller i övrigt avstå från att fullgöra sina förpliktelser.

Det föreligger risk att Real Holdings motparter inte kan uppfylla sina åtaganden. Om motparter inte kan uppfylla sina åtaganden gentemot Bolaget skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Konkurrens

Real Holding verkar i en bransch som är utsatt för konkurrens. Bolagets framtida konkurrensmöjligheter är bland annat beroende av Bolagets förmåga att snabbt reagera på befintliga och framtida marknadsbehov. Bolaget kan tvingas göra kostnadskrävande investeringar, omstruktureringar eller prissänkningar för att anpassa sig till en ny konkurrenssituation, exempelvis om nya aktörer skulle etablera sig på marknaden, alternativt om befintliga aktörer utvecklar och stärker sina positioner och erbjudande till marknaden. En ökad konkurrens skulle kunna verka negativt på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Kommersiell risk

Bolagets huvudsakliga verksamhet är att förvärva, utveckla och långsiktigt förvalta kommersiella fastigheter. Då intäkter primärt genereras av driftsnetto från löpande förvaltning och värdeökning vid avyttring föreligger en risk att Bolaget förvärvar fastigheter som är, eller kan komma att bli, mindre attraktiva, vilket kan resultera i högre vakansgrad, låg eller obefintlig värdeökning eller att naturliga köpare saknas vid en eventuell avyttring. Faktorer som kan komma att påverka den kommersiella framgången är läge, ort, standard, utveckling, förvaltarens kompetens samt driftsavtal.

Driftsnetto

Då Bolagets verksamhet innefattar att förvärva kommersiella fastigheter, utveckla desamma samt äga och långsiktigt förvalta dessa för att generera positivt resultat, finns en risk att driftsnettot kan komma att påverkas av förändrade driftskostnader i de förvärvade fastigheterna, som exempelvis uppvärmning, fastighetsskötsel, vatten, el, renhållning, fastighetsskatt, försäkringar, administration samt underhållsåtgärder. Ett längre eller högre driftsnetto än beräknat påverkar Bolagets avkastningsmöjligheter.

Geografiska risker

Utbud och efterfrågan avseende fastigheter och därmed avkastningen på fastighetsinvesteringar skiljer sig mellan olika geografiska marknader och kan komma att utvecklas på olika sätt inom olika geografiska marknader. Risk föreligger att efterfrågan sjunker i södra Sverige eller på övriga geografiska marknader där Bolaget avser att verka, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Förändrade redovisningsregler

Verksamheten i Real Holding påverkas av de redovisningsregler som från tid till annan tillämpas i Sverige, inklusive internationella redovisningsregler. Det innebär att Bolagets redovisning, finansiella rapportering och interna kontroll i framtiden kan komma att påverkas av och behöva anpassas till förändrade redovisningsregler eller förändrad tillämpning av sådana redovisningsregler.

Detta kan medföra osäkerhet kring Bolagets redovisning, finansiella rapportering och interna kontroll och skulle även kunna påverka Bolagets redovisade resultat, balansräkning och egna kapital vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Makroekonomiska faktorer

Branschen i vilken Real holding verkar påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer, såsom exempelvis den allmänna konjunkturutvecklingen, tillväxten, sysselsättningsutvecklingen, produktionstakten för nya hyresfastigheter, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt, inflation och räntenivåer. Real holding är särskilt exponerat för makroekonomiska faktorer som påverkar svensk industri och svenska tjänsteföretag eftersom att det är Bolagets främsta kundsegment. Om exempelvis den allmänna konjunkturen är svag kan den generella efterfrågan på marknaden för lokaler och hyresrätter, och därmed hyran, minska och prisnivån på fastigheter kan sjunka, och antalet potentiella köpare begränsas.

Om en eller flera av dessa faktorer skulle utvecklas negativt, skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Likviditetsrisk

Bolagets betalningsåtaganden kopplat till driften av förvärvade fastigheter, samt amorteringar och räntekostnader, kräver god likviditet. Om Bolaget inte har tillräcklig likviditet för att uppfylla sina betalningsåtaganden kan det ha en negativ påverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Finansieringsrisk

Bolagets verksamhet finansieras bland annat genom lån från externa långivare och räntekostnader är en, för Bolaget, inte obetydlig kostnadspost. Bolagets verksamhet utgörs av förvärv och förvaltning av fastigheter och kan komma att fördröjas eller drabbas av oförutsedda eller ökade kostnader på grund av faktorer inom eller utom Bolagets kontroll. Om sådana omständigheter inträffar kan det innebära att förvärv av fastigheter inte kan slutföras innan lånen förfaller, eller att sådana ökade kostnader inte ryms inom beviljade kreditfaciliteter. Om Bolaget inte skulle kunna erhålla finansiering för förvärv, förlängning eller utökning av befintlig finansiering eller refinansiering av tidigare erhållen finansiering, eller bara kan erhålla sådan finansiering på oförmånliga villkor skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Ränterisk

Den verksamhet Real Holding bedriver finansieras, förutom av eget kapital, till stor del av upplåning från kreditinstitut och annan form av upplåning. Ränterisken för Bolaget definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar Bolagets räntekostnad. Räntekostnaderna påverkas, förutom av omfattningen av räntebärande skulder, främst av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler samt av vilken strategi Bolaget väljer för bindningstiden på räntorna. Ju längre genomsnittlig räntebindningstid som

Bolaget har på sina lån, desto längre tid tar det innan en ränteförändring får genomslag i Bolagets räntekostnader.

Högre räntenivåer och ökade räntekostnader skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Förvärvs-, försäljnings- och andra transaktionsrelaterade risker

Inom ramen för Bolagets verksamhet genomförs fastighetstransaktioner. Alla sådana transaktioner är förenade med osäkerhet och risker. Generellt vid sådana förvärv förekommer exempelvis osäkerhet beträffande oförutsedda kostnader för miljösanering, ombyggnad och hantering av tekniska problem, myndighetsbeslut samt uppkomsten av tvister relaterade till fastighetens skick. Sådana osäkerheter kan leda till fördröjningar av förvärv eller ökade eller oförutsedda kostnader för transaktionerna. Vid avyttring av fastigheterna föreligger osäkerhet kring exempelvis pris och möjligheten samt att olika krav som kan riktas mot Bolaget med anledning av avyttringar eller skicket på den försålda fastigheten. Risk föreligger även att Bolaget inte kommer att erhålla nödvändiga myndighetsbeslut eller tillstånd för ändrad användning av förvärvade fastigheter, eller att förändringar i tillstånd, planer, föreskrifter eller lagstiftning leder till att förvärv försenas, fördröjas eller inte alls kan genomföras. Vid såväl förvärv av hyresrätts- som kommersiella fastigheter, som vid fastighetsförvaltning förekommer tekniska risker. Dessa inkluderar risk för konstruktionsfel, andra dolda fel eller brister, skador samt föroreningar. Om sådana tekniska problem skulle uppstå kan det komma att medföra förseningar av planerade förvärv, eller ökade kostnader för förvärv och förvaltning av Bolagets fastigheter. Om en eller flera av ovanstående faktorer skulle utvecklas negativt eller om någon av de ovan beskrivna riskerna skulle realiseras, skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Kreditrisk

Kreditrisk definieras som risken att Bolagets motparter inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden. Bolagets befintliga och potentiella kunder skulle kunna hamna i ett sådant finansiellt läge att de inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden eller i övrigt avstå från att fullgöra sina förpliktelser.

Det föreligger risk att Real Holdings motparter inte kan uppfylla sina åtaganden. Om motparter inte kan uppfylla sina åtaganden gentemot Bolaget skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Konkurrens

Real Holding verkar i en bransch som är utsatt för konkurrens. Bolagets framtida konkurrensmöjligheter är bland annat beroende av Bolagets förmåga att snabbt reagera på befintliga och framtida marknadsbehov.

Bolaget kan tvingas göra kostnadskrävande investeringar, omstruktureringar eller prissänkningar för att anpassa sig till en ny konkurrenssituation, exempelvis om nya aktörer skulle etablera sig på marknaden, alternativt om befintliga aktörer utvecklar och stärker sina positioner och erbjudande till marknaden. En ökad konkurrens skulle kunna verka negativt på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Kommersiell risk

Bolagets huvudsakliga verksamhet är att förvärva, utveckla och långsiktigt förvalta kommersiella fastigheter. Då intäkter primärt genereras av driftsnetto från löpande förvaltning och värdeökning vid avyttring föreligger en risk att Bolaget förvärvar fastigheter som är, eller kan komma att bli, mindre attraktiva, vilket kan resultera i högre vakansgrad, låg eller obefintlig värdeökning eller att naturliga köpare saknas vid en eventuell avyttring. Faktorer som kan komma att påverka den kommersiella framgången är läge, ort, standard, utveckling, förvaltarens kompetens samt driftsavtal.

Driftsnetto

Då Bolagets verksamhet innefattar att förvärva kommersiella fastigheter, utveckla desamma samt äga och långsiktigt förvalta dessa för att generera positivt resultat, finns en risk att driftsnettot kan komma att påverkas av förändrade driftskostnader i de förvärvade fastigheterna, som exempelvis uppvärmning, fastighetsskötsel, vatten, el, renhållning, fastighetsskatt, försäkringar, administration samt underhållsåtgärder. Ett längre eller högre driftsnetto än beräknat påverkar Bolagets avkastningsmöjligheter.

Geografiska risker

Utbud och efterfrågan avseende fastigheter och därmed avkastningen på fastighetsinvesteringar skiljer sig mellan olika geografiska marknader och kan komma att utvecklas på olika sätt inom olika geografiska marknader. Risk föreligger att efterfrågan sjunker i södra Sverige eller på övriga geografiska marknader där Bolaget avser att verka, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Förändrade redovisningsregler

Verksamheten i Real Holding påverkas av de redovisningsregler som från tid till annan tillämpas i Sverige, inklusive internationella redovisningsregler. Det innebär att Bolagets redovisning, finansiella rapportering och interna kontroll i framtiden kan komma att påverkas av och behöva anpassas till förändrade redovisningsregler eller förändrad tillämpning av sådana redovisningsregler.

Detta kan medföra osäkerhet kring Bolagets redovisning, finansiella rapportering och interna kontroll och skulle även kunna påverka Bolagets redovisade resultat, balansräkning och egna kapital vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Beroende av lagar, tillstånd och beslut

Bolagets verksamhet regleras och påverkas av ett stort antal olika lagar och regelverk såväl som olika processer och beslut relaterade till dessa regelverk, både på politisk och tjänstemannanivå. Häribland ingår plan- och bygglagen, byggnormer, säkerhetsföreskrifter och regler kring tillåtna byggmaterial, vilka har stor inverkan på Bolagets verksamhet, liksom på kostnader för att förvärva och förvalta fastigheterna på önskvärt sätt. Även om Bolagets verksamhet bedrivs i enlighet med Bolagets tolkning av nu gällande lagar och regler, och Bolaget utför förvärv av fastigheter i enlighet därmed, föreligger risk att Bolagets tolkning av lagar och regler är felaktig, eller att sådana lagar och regler kan komma att förändras i framtiden. Det kan vidare inte uteslutas att lagar och regler gör att Bolaget inte kan använda förvärvade fastigheter på avsett sätt, eller att detta endast kan göras med fördröningar eller förseningar. För att förvärvade fastigheter ska kunna användas som avsett krävs vidare olika tillstånd och beslut, innefattande bland annat detaljplaner och olika former av fastighetsbildningar, vilka beviljas och ges av bland annat kommuner och myndigheter, och som beslutas både på politisk nivå och på tjänstemannanivå. Det finns risk att Bolaget i framtiden inte beviljas de tillstånd eller erhåller de beslut som krävs för att bedriva och utveckla verksamheten på ett önskvärt sätt. Vidare kan det inte uteslutas att beslut överklagas, och därför fördröjs väsentligen, eller att beslutspraxis eller den politiska viljan eller inriktningen i framtiden förändras på ett för Bolaget negativt sätt. Skulle någon av de ovan beskrivna riskerna realiseras skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Beroende av nyckelpersoner, ledande befattningshavare, övrig personal och operationell risk

Bolaget och dess verksamhet är beroende av ett antal nyckelpersoner, däribland ledande befattningshavare och personer med specialistkompetens. Om nyckelpersoner lämnar Bolaget skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. Operationell risk definieras som risken att drabbas av förluster på grund av bristfälliga rutiner. Risk föreligger att Real Holding påverkas negativt om Bolagets administrativa säkerhet eller kontroll skulle brista.

Tvister

Real Holding kan komma att bli inblandat i tvister eller krav, exempelvis avseende entreprenader inom ramen för den löpande verksamheten. Sådana tvister kan vara tidskrävande och medföra kostnader, vars storlek inte alltid kan förutses. Tvister skulle därmed kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Skatt

Förändringar i bolagsskatt, liksom övriga statliga och kommunala pålagor, kan påverka förutsättningarna för Bolagets verksamhet. Skattesatser kan komma att förändras i framtiden. Förändringar i bolagsskatt, liksom övriga statliga och kommunala pålagor, skulle kunna ha negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat. Det finns även risk att Bolagets tolkning av tillämpliga skatteregler och administrativ praxis är felaktig, eller att regler och praxis kan komma att ändras, eventuellt med retroaktiv verkan. Genom Skatteverkets beslut kan Bolagets nuvarande eller framtida skattesituation komma att försämrats.

Realisering av Hägglundsfastigheterna

Under fjärde kvartalet 2016 tillträdde Real Holding fastigheten Norrlungånger 2:144 (genom förvärv av samtliga aktier i Hägglundsfastigheterna AB). Förvärvet finansierades med en kortare bryggfinansiering som bolaget inte lyckades lösa genom att refinansiera lånet i tid, varpå långivaren av bryggfinansieringen tog panten i

anspråk. Panten bestod av aktierna som förvärvades och av denna anledning har Real Holding bokfört händelsen som en avyttring och fastigheten (och aktierna) finns därmed inte med i Bolagets bokföring per 30 juni 2017.

Transaktionen har bokförts som en avyttring till en väsentligen lägre värdering än det tidigare bokförda värdet vilket också påverkat det redovisade halvårsresultatet negativt. Det bokförda värdet är i dagsläget 143 Mkr och bolaget är överens med långivaren att sälja Hägglundsfastigheterna AB till marknadsvärde där parterna är överens om att marknadsvärdet sätts till 143 Mkr. En eventuell ytterligare diskrepans mellan det vid tidpunkten aktuella marknadsvärdet och den värdering som aktierna skrivs ur böckerna till, kommer att påverka resultaträkningen.

Risk föreligger således att försäljningen av denna fastighet utfaller så att Bolagets resultat påverkas negativt.

Övriga risker

Till övriga risker som Bolaget utsätts för hör bland annat brand, traditionella försäkringsrisker och stöld. Infaller sådana händelser kan Bolaget drabbas av intäktsbortfall under kortare eller längre perioder, förluster av tillgångar, minskning av tillgångars värde och/eller försäkringsersättningar som inte motsvarar skadans ekonomiska omfattning.

Verksamhetsbeskrivning



Real Holding har sedan 2014 varit verksamt inom fastighetsbranschen. Fram till och med våren 2017 tillämpades ett relativt brett fokus. Bolagets verksamhet bestod i att äga, förvärva, förädla och förvalta såväl kommersiella fastigheter som bostadsfastigheter på flera platser i Sverige.

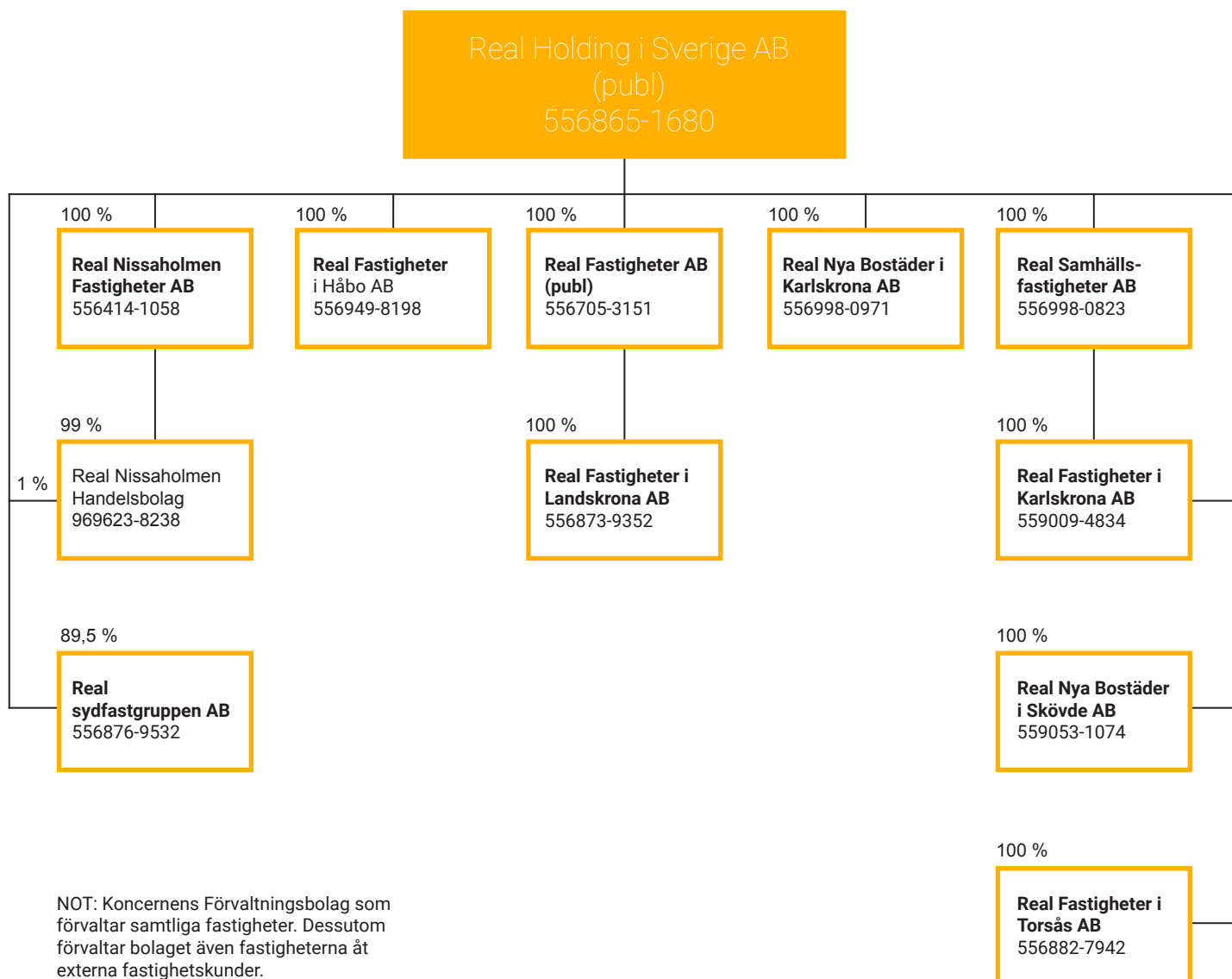
Bolaget har sedan starten brottats med sin långsiktiga finansiering. Bolaget har förvärvat en rad fastigheter och markansvisningar för bostadsbyggande, men har trots starka driftnetton från de förvaltade fastigheterna inte lyckats refinansiera sig på ett tillfredställande sätt.

En ny ägargruppering i form av Gremio Fastigheter förvärvade i juni månad 2017 ca 20% av rösterna och 10% av kapitalet och har därefter tillsammans med bolagets styrelse och ledning arbetat fram en ny tydlig strategi som redan mynnat ut i en renodling av bolagets fastighetsbestånd. Med Bolagets nya strategi, ny styrelse och ledning, renodling av portfölj och refinansiering avser Real Holding nu att bygga ett välskött och växande fastighetsbolag.

Affärsidé

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

Organisation



Historik

Bolaget bildades 2011 men började inte bedriva någon verksamhet förrän i juni 2014 då bolaget förvärvade sin första fastighet. Under december 2015 tillträdde bolaget åtta fastigheter och ytterligare två fastigheter förvärvades. Fastighetsbeståndet ökade därmed markant under december 2015. Under april 2016 tillträdde Bolaget de två fastigheterna i Karlskrona som förvärvades under 2015. I och med tillträdet av dessa två fastigheter hade Bolaget sjösat sitt första nybyggnadsprojekt. Under 2016 förvärvades och tillträdde 3 bolag med tillhörande fastigheter, motsvarande ett marknadsvärde om 279 MSEK. Detta var en väsentlig ökning i jämförelse med 2015 då Bolaget ägde fastigheter till ett marknadsvärde om 165,4 miljoner kronor. Under 2017 sålde Real holding samtliga aktier i dotterbolaget Real Fastigheter Alvik AB och därmed också sin enda fastighet i Stockholm.

Affärsmodell

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

Strategi

Bolagets tillväxt skall främst ske genom ett proaktivt sökande av förvärvsmöjligheter från lönsamma bolag som vill frigöra kapital ur sin balansräkning genom att inte äga den fastigheten man verkar i men är villig att teckna långa hyresavtal i densamma.

Förvärven kommer företrädesvis ske genom en blandning av en rena välfinansierade förvärv samt apportemissioner.

Samtliga fastigheter som förvärvas skall innehålla en attraktiv mix av kreditvärdiga hyresgäster samt en underliggande värdeutvecklingspotential som kan realiseras genom aktiv, kreativ förvaltning och/eller genom projektutveckling

Affärsstrategi

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

Fullt utvecklade förvaltningsfastigheter skall avyttras när gynnsamma förutsättningar för detta råder för att frigöra kapital för att fortsätta investera och därmed växa.

Förvaltningsstrategi

Real eftersträvar långsiktighet och effektivitet i förvaltning genom att bygga långsiktiga relationer med bolagets hyresgäster, ha en proaktiv dialog och en kundorienterad fastighetsförvaltning. Lokal närvaro prioriteras för att kunna leverera en hög servicenivå samt kunskap och förståelse för utvecklingen hos både befintliga och potentiella hyresgäster i regionen. Långa hyreskontrakt med kreditvärdiga hyresgäster prioriteras före maximerandet av hyresnivån vid varje enskilt tillfälle.

Miljö och ansvar

Real Holdings verksamhet skall bedrivas så resurssnålt som möjligt och med minsta möjliga påverkan på omgivningen. Det leder inte bara till minsta möjliga miljöpåverkan, utan också till ett förbättrat resultat. Miljöhänsyn ska också vara en naturlig del i Real Holdings dialog med sina hyresgäster, företag och partners. Bolagets målsättning är att minst uppfylla alla rådande miljölagstiftningar. Bolaget ska också sträva mot ständiga förbättringar, genom att kontinuerligt utvärdera och förbättra miljöarbetet.

Fastighetsportfölj

Gislaved

Kommunen genomkorsas av riksväg 26 (Nissastigen) och riksväg 27 liksom järnvägslinjerna Halmstad-Nässjö och Kust-till-kustbanan mellan Göteborg och Kalmar. Gislaved är en del av Gnosjöregionen som präglas av hög företagsamhet. Befolkningen har stått stilla under lång tid, men närmar sig nu 30 000 invånare där Gislaved är tätort med mer än 10 000 invånare. Näringslivet i Gislaveds kommun domineras av tillverkningsindustrin, framför allt plast-, verkstads-, gummi-, metall- och träindustri. Stor andel av företagen är exporterande. Fastigheten är belägen i Gyllenfors industriområde i Gislaved. Avståndet till Gislaveds centrum är ca 0,8 km. Gatuadressen är Åbjörnsgratan 2, 4 och 7. Näromgivningen utgörs av industribebyggelse och villor.

Fastigheten Gislaved, Henja 10:4

Fastigheten består av 30 763 kvm uthyrbar yta och med i huvudsak lager och industri (ca 27 876 kvm), men även tillhörande kontorsytor (ca 2 712 kvm), laboratorium mm. Tomtytan uppgår till 71 826 kvm fördelat på tre skiften där två är bebyggda och det tredje innehåller en parkering på en mindre del resterande del är trädbevuxen yta. Detaljplanen per idag tillåter industri med tillhörande kontorsverksamheter. Fastigheten betjänas av en samfällighet av närliggande industrifastigheter, med värme. Kyla finns i begränsad form, men framförallt för den lagring av granplanter som sker i ett av lagren och där temperaturen skall hålla ca -4 grader under oktober till maj. Det finns gott om parkeringsytor. Fastigheternas skick varierar, men där det inte skett något genomgripande underhåll av planerad typ i närtid. En del av den befintliga markytan kan komma att bli en del i en ny detaljplan för bostäder tillsammans med mark i kv Verkstaden 2.

Hyresgästerna

Fastigheten har ett drygt femtiotal hyresgäster men där ca 85 % av intäkterna härrör från de fyra största hyresgästerna Gislaved Gummi, Gislaveds kommun, Ardagh Glass Limmar och Södra skogsägarna vilka alla är starka hyresgäster. De stora hyresgästerna har generellt längre hyresavtal.

Gislaved Gummi AB är en global polymerspecialist som erbjuder innovativa lösningar och avancerade produkter inom packningar, profiler och gummiblandningar. Företaget ingår i HEXPOL AB som är en av världens ledande polymerkoncerner med ca 4 100 anställda i elva länder.

Gislaveds kommun har sitt socialkontor i fastigheten och där lokalbehoven är i ökande.

Ardagh Glass är en europeisk producent av glasförpackningar för livsmedels- och dryckesindustrin, med säte i Dublin och en av de tre största producenterna i världen för glasförpackningar. Ardagh Glass Group verkar på 22 orter i sju länder (Tyskland, Danmark, Storbritannien, Italien, Nederländerna, Polen och Sverige) med omkring 7 000 anställda. Den svenska fabriken finns i Limmared. I fastigheten lagras glasbuteljer.

Södra Skogsägarna hyr yta för lagring av granplanter. Ytan kyls ner till - 4 grader under lagringstiden och har plats för ca 25 miljoner planter.

Fastigheten Gislaved, Verkstaden 2

Fastigheterna består av 4 988 kvm uthyrbar yta och med i huvudsak lager och industri, men även tillhörande kontorsytor, laboratorium mm. Tomtytan uppgår till 23 972kvm och har en relativt stor andel av den obebyggda ytan sammanhållen mot vattnet i Nissan. Gislaveds kommun förordar en exploatering av fastigheterna så att bostäder kan byggas mot vattnet, men skilt från eventuellt störande verksamheter. Detaljplanen per idag tillåter industri med tillhörande kontorsverksamheter.

Fastigheten betjänas av en samfällighet av närliggande industrifastigheter, med värme. Det finns gott om parkeringsytor. Fastigheternas skick varierar, men där det inte skett något genomgripande underhåll av planerad typ i närtid. Standarden är låg och en omdaning till bostäder är naturlig.

Hyresgästerna

Fastigheten har ett 20-tal hyresgäster där de tre största hyresgästerna Törnvalles Motor, Hax Technologies och Henjasängen står för 60 % av hyresintäkterna. Hyreskontrakten är generellt relativt korta.

Anderstorp-Törås

Anderstorp ligger bara 4 km från Gislaved och är mest känt för sin banracingbana. I Anderstorp bor ca 5 000 invånare. Anderstorp är ett industrisamhälle beläget vid riksväg 27 i Gislaveds kommun och känt för alla sina småföretag och i detta relativt lilla samhället med 5000 invånare finns drygt 700 företag. De dominerande branscherna är metall- och plastindustrin.

Fastigheten, Gislaved Anderstorp-Törås 2:252

Fastigheten innehåller kontorsytor i bra kvalitet om ca 1 661 kvm med skylt läge mot riksväg 27. Större delen av ytan är vakant per idag. Tomtytan är 9 681 kvm och innehåller förutom byggnaden, gott om parkeringsytor. Fastigheten är ansluten till det kommunala VA-nätet. Uppvärmning sker med egen värmepumpsanläggning. Komfortkyla finns installerat i ventilationsaggregaten som betjänar kontoren.

Hyresgästerna

EVERY förhyr 699 kvm i fastigheten, övriga delar är vakanta. EVERY är ett av Nordens största IT-tjänsteföretag deras lösningar återfinns i bankomater, biljettbokningssystem, digitala meddelanden, medicinska journaler mm.

I Sverige har EVERY 3 500 kunder, drygt 2 000 medarbetare, 24 kontor och ca 3,3 miljarder i omsättning. Moderbolaget är noterat på Oslobörsen.

Karlskrona

Karlskrona är beläget på Sveriges sydostkust i Blekinge län med en befolkning om ca 155 000 personer av vilka ca 65 000 bor i Karlskrona kommun och ca 35 000 i tätorten. Kommunikationerna från Karlskrona är goda via E22 som löper förbi staden och når Malmö i sydväst och Stockholm i norr. Kustbanan erbjuder dagliga tåg till Malmö och Köpenhamn från staden.

Närmaste nationella flygplats är Ronneby, ca 30 km från de centrala delarna av Karlskrona. Ur ett historiskt perspektiv har staden varit känd för flottans örlogsbas, och näringslivet har dominerats av varvs- och verkstadsindustrin. Kommun, landsting och försvarsmakten svarar tillsammans för ca 35 % av alla arbetstillfällen. Den största privata arbetsgivaren i kommunen är i dagsläget Saab Kockums, med ca 800 anställda. Ericsson, ABB, Flextronic och Telenor är andra stora privata arbetsgivare. Just Saab har sedan sommaren 2015 inlett en mycket omfattande nyanställning i staden för att svara mot behovet av personal inför tillverkningen av två nya ubåtar. Blekinge Tekniska Högskola har även sitt största campus i Karlskrona, och erbjuder framförallt väl ansedda utbildningar inom IT och innovation.

Fastigheten, Karlskrona 4:54

Fastigheten är bebyggd med en fd lokstallsbyggnad som inrymmer en blandning av verksamhetsytor. Arealen omfattar totalt 3 829 kvm uthyrbar yta och tomtytan uppgår till 8 538 kvm. Fastigheten ligger i direkt anslutning till tågstationen och är en integrerad del i det som ska bli den nya stadsdelen Pottholmen. Behovet av närservice kommer successivt att öka i takt med att de nya bostadsdelarna färdigställs. Fastigheten har en utstående arkitektur i form av ett lokstall anno 1900-tal, men finns ej med i Bebyggelseregistret (BeBR, Riksantikvarieämbetet) som byggnadsminnesmärke.

Hyresgästerna

Byggnaden inrymmer tio hyresgäster där gymmet (Lok & Motion) upptar störst yta (ca 30%). Resterande ytor

fördelas mellan kontor (Fujitsu), handel, restaurang och tandläkarmottagning (Praktikertjänst).

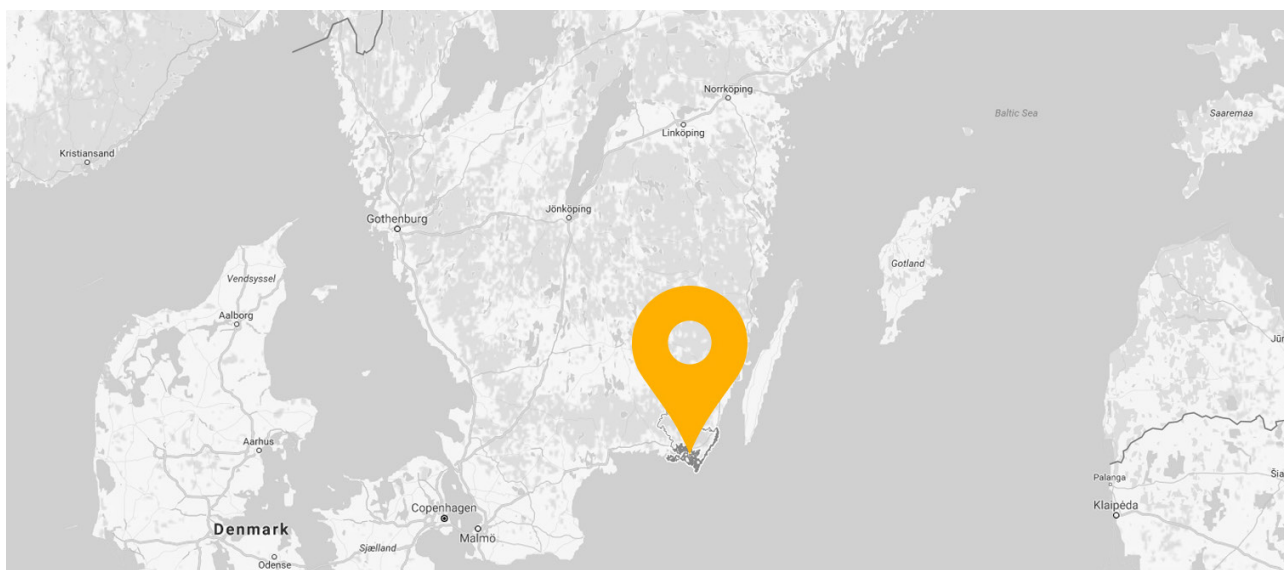
Fastigheten, Karlskrona 4:74

Fastigheten är bebyggd med en byggnad inrymmande kontors- och lagerlokaler. Den södra delen av byggnaden innehåller kontorslokaler av enklare standard samt omklädningsrum och lunchrum i inrett källarplan. Den norra delen av byggnaden inrymmer lagerytor med en takhöjd om ca 4 m. och 12 portar ut mot asfalterad gårdsplan. Uppvärmning via fjärrvärme, ventilation i kontorsdelen är mekanisk till- och frånluft, självdrag i lagerdelen. Fastigheten har en total areal om 21 200 kvm. De markytor som inte är bebyggda är belagda med järnvägsräls, asfalterade eller sparsamt bevuxna.

En detaljplan för den västra sidan av området beskriver etapp 1, och antogs av kommunfullmäktige 3:e juni 2015 och vann laga kraft 7:e juli 2015. Utvecklingen av Pottholmen förväntas pågå under ca 10 år, etapp 2 omfattar fastigheten och förväntas börja utvecklas år 2018. Miljöföreningar i området samt närheten till spårvägs- och biltrafik medför med stor sannolikhet behov av sanering respektive bullerreducerande åtgärder. Ur utvecklingssynpunkt bedöms området, med sitt centrala, vattennära läge och sina goda kommunikationer, som mycket attraktivt för projektering av såväl bostäder som kommersiella lokaler. Byggnationen på fastigheten förväntas rivas och ca 47 000 kvm BTA bostadsbyggrätter är planerade att utvecklas på fastigheten.

Hyresgästerna

Hyresgäst i den byggnad om 769 kvm är Posten Logistik AB och där densamme inte innehar besittningsrätt med hänsyn till den omdaning som beräknas komma att ske inom fastigheten.



Landskrona

Landskronas infrastruktur består av såväl motorväg (E6 och E20) samt den nya Västkustbanan som fått en ny sträckning mellan Kävlinge och Helsingborg via Landskrona. Fastigheten är belägen strax nordost om Landskrona centrum, cirka 1,5 km från Landskrona station och cirka 1 km från Landskrona Slott. Befolkningen i Landskrona uppgår till knappt 45 000 människor och med en prognos om ytterligare 8 500 till 2025.

Landskronas privata näringsliv domineras av tillverkningsindustri, medan tillväxten av nya arbetstillfällen sker inom transport och lager (DSV:s nya centrallager).

Fastigheten Landskrona, Trekanten 30

Fastigheten bebyggdes år 1982 med ett flerbostadshus i två våningar samt källare. Byggnaden inhyser tre bostadslägenheter (mellan 52 till 75 kvm). På den lilla utegården finns även en tvättstuga. Byggnaden är totalrenoverad under 2014. Samtliga fönster är nya och av treglastyp med aluminiumram. Både el- och avloppstammar är bytta. Fasaden är av puts och även den iordninggjord under 2014. Fastigheten är ansluten till det lokala fjärrvärmenätet och ventilation sker genom självdrag.

Tomtytan är 141 kvm där angränsande till fastighetens baksida finns en öppen grönyta med lekplatser som innehas av kommunen.

Hyresgästerna

Migrationsverket förhyr samtliga uthyrbara ytor på löpande korttidskontrakt och uppsägning kan ej ske av enskilt kontrakt. Hyresgästen skall återställa byggnaden till vid tidpunkten för inflyttning, likvärdigt skick.

Torsås

Torsås är beläget i södra delen av Kalmar län i Småland. Det bor ca 7 000 personer i kommunen där Torsås är tätort. Torsås kommun ligger mitt emellan städerna Kalmar och Karlskrona vilka båda ligger en halvtimme bort med bil eller buss, längs E22:an. Därifrån kan resan ske vidare med buss, tåg eller flyg. Inom kommunen trafikeras tätorterna med buss i linjetrafik veckans alla dagar.

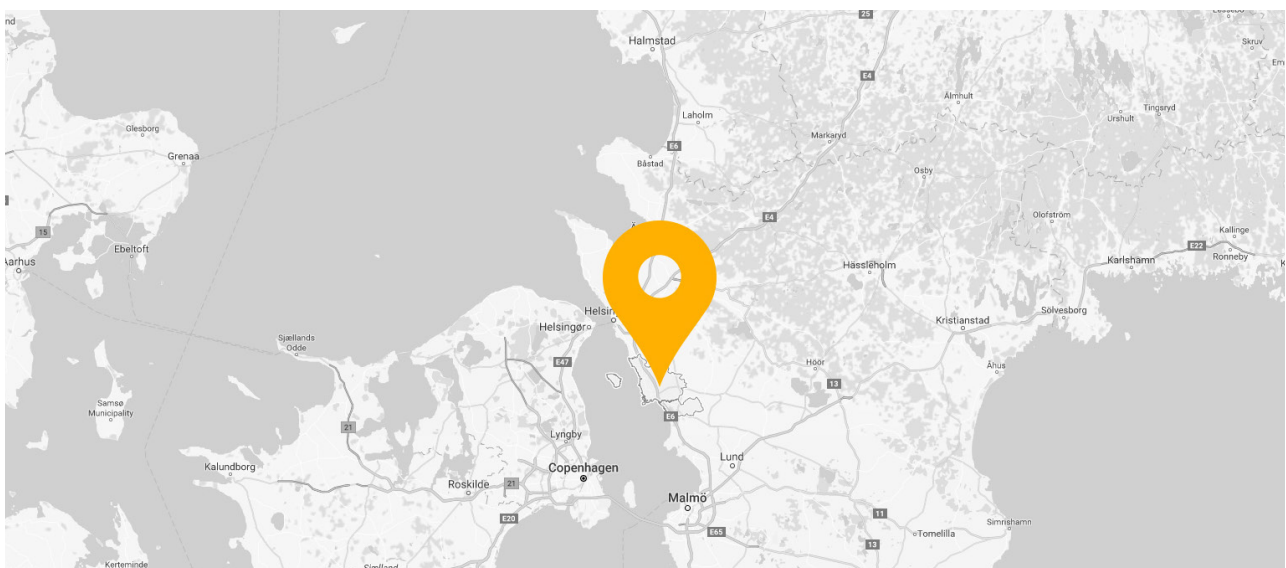
Tillverkningsindustrin är den verksamhet som sysselsätter flest människor och företagandet är högt med ca 1000 företag i kommunen. Torsås kommun är kommunens största arbetsgivare följt av industriföretagen Yaskawa Motoman, Spinova samt trä/byggföretaget Södra Timber.

Fastigheten, Torsås 1:141

Fastigheten är bebyggd med lager och industrierhallar samt därtill hörande kontorsutrymmen. Även en restaurang finns på området och som är öppen för allmänheten. Arean omfattar totalt ca 14 000 kvm uthyrbar yta och tomtytan uppgår till 39 159 kvm. Industridelarna är inhägnade i sin helhet och det finns en reningsanläggning för eventuellt förorenat avloppsvatten. Fastigheten är ansluten till kommunalt VA.

Hyresgästerna

Byggnadens största hyresgäst TBS Yard förhyr ca 23 % av ytan, däröver återfinns såväl Yaskawa Motoman (ca 21% av ytan) och Verest. TBS Yard är en tillverkare av kompositmaterial och har däröver Europas största vattenskärmsmaskin. Yaskawa Motoman



Landskrona

Håbo

Centralorten Bålsta i Håbo kommun ligger ca 4,5 mil nordväst om Stockholm. Det är motorväg E18 som passerar Bålsta. SL:s Pendeltåg går var 30:e minut och restiden till exempelvis Stockholms central är 38 minuter. Med SJ:s regionaltåg reser man sträckan Bålsta - Sundbyberg på 22 minuter och till Stockholms central på 30 minuter. Håbo kommun fortsätter att växa och befolkningen uppgår nu till 21 000 invånare. Befolkningstillväxten går snabbare än prognosticerat och kommunen arbetar aktivt för en ökad befolkningstillväxt.

Håbo kommuns vision, Vårt Håbo 2030 förutspår att kommunen kommer att ha 25 000 invånare år 2030. Kommunen genomför flera projekt bl. a. i Bålsta centrum innebärande byggande av fler lägenhetshus

Det finns drygt 1900 företag i Håbo kommun. I takt med att invånarantalet ökar blir också företagen fler. Här finns både tillverkningsindustri, hälsoföretag och hantverkare. Enmansföretag, handelsbolag och jätteföretag (ex. vis Gyproc med tillverkning av gipsskivor) med miljardomsättning.

Fastigheten Håbo, Dyarne 5:108

Fastigheten utgörs av en obebyggd tomt vars yta uppgår till 1 848 kvm och de ytor som inte upptas av byggnaderna är hårdgjorda (asfalt). Byggnaden har mekanisk till- och frånluft.

Kommunen önskar ta ett helhetsgrepp om hela området i syfte att skapa fler bostäder.

Hyresgästerna

Fastighetens ytor används som uppställningsyta av hyresgästen i grannfastigheten.

Fastigheten Håbo, Dyarne 5:100

Fastigheten har 1 076kvm uthyrbar yta och vakansen begränsar sig till 81 kvm. Fastigheten är byggd 1990 och har två plan. Det övre planet utgörs av kontorshotell och på markplanet så har varje hyresgäst egen access.

Tomtytan uppgår till 2 005 kvm och de ytor som inte upptas av byggnaderna är hårdgjorda (asfalt). Byggnaden har mekanisk till- och frånluft.

Kommunen önskar ta ett helhetsgrepp om hela området i syfte att skapa fler bostäder.

Hyresgästerna

Fastigheten har 17 hyresgäster där huvuddelen är mindre förhyrningar (kontorshotell om ca 27 kvm vardera) och ett fåtal i markplanet är 110 till 175 kvm.

Fastigheten Håbo, Dyarne 3:5

Fastigheten har 5 525 kvm uthyrbar yta och är fullt uthyrd. Fastigheten har ursprungligen använts som brädegård, men har kompletterats genom åren och innehåller nu verksamhetsytor för bilverkstad, lackering, samlingslokaler för PRO, gymnastiklokal, gym och gatukök. Tomtytan uppgår till 11 727 kvm och de ytor som inte upptas av byggnaderna är hårdgjorda ytor (asfalt).

Enligt gällande detaljplan får området endast användas för småindustriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. Byggnad får dock uppföras eller inredas för med industrirörelsen samhöriga bostäder samt, där så prövas lämpligt, även för annat bostadsändamål. Kommunen önskar ta ett helhetsgrepp om området i syfte att skapa fler bostäder.

Befintliga byggnader är av äldre standard med otidsenlig uppvärmning (oljepanna) och är till karaktären saneringsmogen, vilket ytterligare talar för en omdaning mot bostäder.

Hyresgästerna

Håbo kommun förhyr ca 35 % av ytorna i fastigheten och totalt finns sju hyresgäster. Hyresavtalen är som längst till år 2021.

Fastigheten Håbo, Dyarne 5:96

Fastigheten har 729 kvm uthyrbar yta och är fullt uthyrd. Fastigheten är byggd 1990 i ett plan. Tomtytan uppgår till 1 904 kvm och de ytor som inte upptas av byggnaderna är hårdgjorda (asfalt). Byggnaden har mekanisk till- och frånluft.

Kommunen önskar ta ett helhetsgrepp om hela området i syfte att skapa fler bostäder.

Hyresgästerna

Fastigheten har två hyresgäster i form av ett däckföretag (Vianor) och en veterinärsklinik.

Tranås

Utöver de tidigare redovisade ägda fastigheterna har Bolaget ingått avtal om förvärv av en fastighet i Tranås. Tillträdet är dock planerat till den 1 februari 2018, då de under november föreliggande nyemissionerna kommer att medföra förutsättningar för bättre finansieringslösningar och räntenivåer.

Fastigheten ingår således inte i Bolagets portfölj vid tidpunkten för upprättandet av detta prospekt, men Bolaget önskar ändå presentera följande information inför det planerade tillträdet.

Det strategiska läget utmed riksväg 32, samt närheten till E4 och att Tranås ligger utmed södra stambanan, har bidragit till att tillverkning och industri är en stor del av det lokala näringslivet och att logistikläget är mycket bra (det tar ca 25 min med bil till både Linköping som till Jönköping). I svenskt näringsliv rankas Tranås under 2016 på plats 30 av 290 kommuner. Tranås växer, utvecklas och blir mer attraktivt och Tranås tillväxtmål är att ha 20.000 invånare år 2025. Tranås ska uppföra 2000 nya bostäder fram till år 2035.

Östgötapendeln trafikerar Tranås och har 138 000 påstigningar om året.

Fastigheten Tranås, Kompaniet 4

Ca 84 procent, motsvarande ca 29 000 kvm av den totala arean (34 480 kvm) utgörs av ytor för lager, distribution och möbelmontering. Ytan för utbildningslokaler och kontor uppgår till ca 4 000 kvm, motsvarande ca 12 procent av den totala uthyrbara arean. Däröver finns två friliggande bostadshus om 204 respektive 302 kvm som hyrs i sin helhet av EFG. Resterande ca 800 kvm utgörs av lunchrum, omklädningsrum och tekniska ytor. Det finns ca 150 p-platser på fastigheten. Fastigheten är ansluten till det kommunala fjärrvärmenätet och VA-nätet. Komfortkyla finns installerat i flera av de ventilationsaggregaten som betjänar kontoren.

Vux Tranås som bedriver utbildningsverksamhet har tillfälligt bygglov om tio år för verksamheten. I syfte att permanenta användningen så pågår en detaljplanändring. Under de två senaste åren har stora renoveringar och lokalanpassningar genomförts, bl.a. har en totalrenovering av plan 3 (kontor för EFG) färdigställts 2014/2015, ombyggnationer inför Vux Tranås inflytt 2016 på plan 2 som tidigare utgjorde lager och kontorslokaler har totalrenoverats. Däröver har ny entré till Vux Tranås skapats liksom ytterligare

Hyresgästerna

EFG (European Furniture Group) är den dominerande hyresgästen med ca 68 procent av hyresintäkterna. Sedan 2010 sker montering av möbler lokalt i den marknad de säljs och EFG Produktions huvudkontor är i Tranås, men även IT-service och ekonomifunktionen har samlokalisats i Tranås. Hyresavtalet löper t o m 2030.

Weekdays står för ca 13 procent av hyresintäkterna och ägs av FaBric Skandinavien (ägare till Weekday, Cheap Monday och Monki) som i sin tur är en helägd del i H&M-koncernen.

Vux Tranås står för 19 procent av hyresintäkterna och flyttade in under 2016 i nyanpassade lokaler. Lärcentrumet på Trehörnavägen tillhandahåller utbildningar inom bl.a. vård- och omsorg, samhällsorientering för nyanlända, SFI, diverse yrkesutbildningar samt vuxenutbildning för de som saknar gymnasial- eller grundskolekompetens. Samarbeten med ett antal universitet innebär att de även kan erbjuda ett antal program och kurser på distans. Totalt är ca 600 elever inskrivna på Vux Tranås.

Den frånträdde Hägglundsfastigheten

Real Holding tillträdde fastigheten Norrlungånger 2:144 under fjärde kvartalet 2016. Förvärvet finansierades med en kortare bryggfinansiering och Bolaget lyckades inte refinansiera lånet i tid, varpå långivaren tog panten i anspråk.

Panten bestod av aktierna som förvärvades och av denna anledning har Real Holding bokfört händelsen som en avyttring och fastigheten finns därmed inte med i Bolagets bokföring per 30 juni 2017. Transaktionen har bokförts som en avyttring till en väsentligen lägre värdering än det tidigare bokförda värdet.

Om Bolaget lyckas erhålla ny finansiering, kommer aktierna åter träda in i bokföringen. Både ett återtag av panten likväl som en försäljning kan få såväl positiva som negativa effekter på resultatet och det egna kapitalet. Bolagets halvårsrapport präglades kraftigt av denna händelse och har påverkat resultatet och det egna kapitalet mycket negativt. Den väsentligt lägre värderingen av fastigheten beror främst på det faktum att det största hyreskontraktet, motsvarande cirka 7 miljoner i intäkter per år, sades upp i juni efter att aktierna ianspråktagits.

Real Holding har en god dialog med långivaren och då båda parter har intresse av att värdet på fastigheten är så högt som möjligt, förs diskussioner kring att Real Holding erbjuds möjligheten att söka höja värdet genom att aktivt fortsätta arbeta med att söka nya hyresgäster i fastigheten.

Sammanställning av fastighetsvärderingar

Koncernens samtliga fastigheter undergår årliga individuella värderingar, utförda av externa värderingsföretag vilka har samtyckt till att rapporterna återges i detta sammanhang. Nedan återges de senaste utlåtandena i sammandrag. Samtliga värderingsintyg finns tillgängliga för påseende på Bolagets kontor under aktuella teckningsperioder.

Skillnaden mellan angivna bokförda värden och externa marknadsvärderingar förklaras av att respektive dotterbolag i sina redovisningar upptagit köpeskillingen av respektive fastighet, minskat med eventuella ackumulerade avskrivningar, i enlighet med redovisningsprincip K2, och därmed inte nödvändigtvis återspeglar rådande marknadsvärden. Justeringar av dessa bokförda värden till bedömda marknadsvärden i enlighet med IFRS sker i koncernredovisningen.

Styrelsen intygar att inga förändringar sedan värderingsdatumet har gjorts på någon av fastigheterna som väsentligen skulle kunna påverka de uppskattade värderingarna. Samtliga värderingar har skett på Bolagets uppdrag, och styrelsen försäkrar att de återgivits exakt, och att – såvitt styrelsen kan känna till och försäkra genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av berörd tredje man – inga uppgifter har utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande. Det är även styrelsens bedömning att samtliga fastigheter har värderats enligt samma principer. Inget anlitat värderingsinstitut eller enskild värderingsperson har några intressen i Real Holding.

I Appendix A i slutet av detta prospekt återges de av angivna värderingspersoner undertecknade sidorna ur vart och ett av de värderingsutlåtandena som upprättats på svenska.

Mäklarhuset
Hantverkaregatan 5
371 35 Karlskrona

Forum
Kungsgatan 29
Box 7044
103 86 Stockholm

Newsec
P.O Box 11405
SE-404 29 Göteborg

REAL HOLDING GJORDA VÄRDERINGAR PÅ BEFINTLIGA FASTIGHETER I OKTOBER 2017

Fastighet	Juridisk ägare/dotterbolag	Fastighetstyp	Kommun	Hyresvärde	Kontrakterad hyra (kr)	Driftnetto (kr)
Henja 10:4 & Verkstaden 2	Real Nissholmen Fastigheter AB	Industri/lager/kontor	Gislaved	10 825 111	10 537 527	4 718 657
Anderstorp Törås 2:252	Real Nissholmen Handelsbolag	Kontor	Gislaved	1 510 773	905 205	356 815
Dyarne 3:5, 5:100, 5:108 & 5:96	Real Fastigheter i Håbo AB	Industri/kontor/lager/byggrätter	Håbo/ Bålsta	4 857 339	4 665 066	2 120 133
Trekanten 30	Real Fastigheter i Landskrona AB	Bostäder	Landskrona	440 676	322 268	232 195
Karlskrona 4:54 Lokstallarna	Real Fastigheter i Karlskrona AB	Kotor/butiker/restaurang	Karlskrona	4 362 888	3 781 263	2 809 678
Karlskrona 4:74 Pottholmen	Real Nya bostäder i Karlskrona AB	Lager/byggrätter	Karlskrona	630 252	621 680	386 480
Torsås 1:141	Real Fastigheter i Torsås AB	Produktion/lager	Torsås	6 500 000	4 555 450	1 550 000
SUMMA				29 127 039	25 388 459	12 078 728

Ek.uthyrnings- grad	Bokfört värde	Extern marknads- värdering	Värderingsperson	Värderings- institut	Kvalifikationer	Datum
97,34%	7 163 000 OBS båda fastigh	80 000 000 5 200 000	Magnus Stenback	Forum	Av samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare	Jan 2017 Jan 2017
59,92%	8 427 000	13 000 000	Magnus Stenback	Forum	Av samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare	Feb 2017
96,04%	32 982 000	39 400 000 4 700 000	Jonas Petersson	Forum	Av samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare	2016-12-31 2016-12-31
73,13%	3 408 000	5 000 000	Linus Åhs	NEWSEC	Av samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare	2017-10-23
86,67%	29 455 000	36 000 000	Henrik Lindstrand	Forum	Av samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare	Jan 2017
98,64%	35 475 000	60 000 000	Anders Stålar	Forum	Av samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare	2017-05-13
70,08%	1 834 000	16 000 000	Arvid Nilsson Fastighetsmäklare	Mäklarhuset	Fastighetsmäklare	2017-01-31
87,16%	118 744 000	259 300 000				

Styrelse, ledande befattningshavare och revisor



Enligt rådande bolagsordning skall styrelsen bestå av lägst tre och högst tio ledamöter, inräknat styrelsens ordförande. Härutöver kan högst nio suppleanter väljas. För närvarande består styrelsen av fem ordinarie ledamöter. Bolagets styrelse väljs vid bolagsstämma. Valet av styrelse gäller perioden fram till och med nästkommande årsstämma.

Styrelse

Bengt Engström, f. 1953
Stockholm
Styrelseordförande. I styrelsen sedan 2015

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

Bengt Engström, privat och via bolaget BEngström AB, äger följande värdepapper utgivna av Bolaget: 135 250 A-aktier och 197 600 B-aktier.

Bengt Linden, f. 1956.
Stockholm
Ledamot. I styrelsen sedan 2014

Bengt Linden tog examen i företagsekonomi från Stockholms Universitet och har bedrivit egen verksamhet som fastighetsmäklare sedan 1984. Sedan 1995 har Bengt dessutom bedrivit verksamhet med 15 anställda, som förvaltat egna fastigheter, en portfölj som för närvarande uppgår till cirka 50.000 kvadratmeter.

Bengt Linden äger följande värdepapper utgivna av Bolaget: 1 120 000 A-aktier och 280 387 st B-aktier

Lars-Olof Olsten, f. 1964.
Järfälla
Ledamot, tillika CFO. I styrelsen sedan 2017

Lars-Olof Olsten är ekonom, och har startat och drivit egna verksamheter i 27 år i olika branscher. Yrkeskarriären började som redovisningsassistent i en tryckerikoncern, fortsatte som controller i ett amerikanskt dataföretag innan redovisningsbyrå startades 1990. Därefter har Lars-Olof bedrivit verksamhet inom kapitalförvaltning, fastighetsförvaltning, Fastighetsutveckling, och ekonomisk rådgivning.

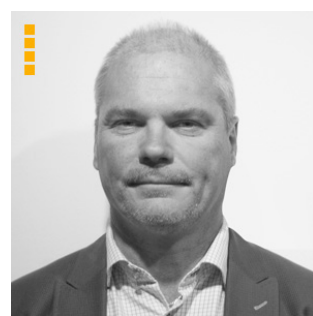
Lars-Olof Olsten äger, genom sitt 25-procents deläggande i Gremio Fastigheter AB, 1 410 000 A-aktier utgivna av Bolaget.



Bengt Engström



Bengt Linden



Lars-Olof Olsten

Ledande befattnings- havare

Anna Weiner Jiffer, f. 1971
Danderyd
Verkställande direktör, tillika
ledamot. I dessa befattningar sedan
2017.

Anna är civilingenjör VoV från Chalmers, och har startat och drivit upp två teknik bolag; Q-Sense Ab (numera Biolin) och Ellen AB, båda noterade. Hon är verksam inom såväl fastigheter och infrastruktur som medicinteknik och bistånd. Global Affärsområdes chef på IKEA i fem år. Senior ledningskonsult med fokus på tillväxt. Mycket goda kunskaper inom produkt- och affärsutveckling samt förändringsprocesser och organisationsutveckling, inkl bolagsstyrning.

Anna Weiner Jiffer äger 200 preferensaktier Pref 1 utgivna av Bolaget.



Anna Weiner Jiffer

Lennart Molvin, f. 1947
Karlshamn
Styrelseladamat. I styrelsen sedan
2015

Lennart Molvin har mångårig erfarenhet av ledande roller i flera börsnoterade bolag inom såväl tillverkningsindustrin, läkemedel och fastigheter. Lennart var CFO för IKEA Group och grundade IKEA FAMILY lojalitetsprogram. Lennart var också involverad i börsnoteringen av fastighetsbolaget Wahlborgs på Nasdaq Stockholm.

Lennart Molvin äger följande värdepapper utgivna av Bolaget:
80 000 A-aktier och 58 800 B-aktier.



Lennart Molvin

Anna Weiner Jiffer

tf verkställande direktör,
tillika styrelseledamot. För
personbeskrivning, se stycket
'Styrelse'.

Joakim Einarson

Transaktions- och fastighetschef
Född 1968
I befattningen sedan 2017

Joakim har varit verksam i fastighetsbranschen sedan 1994 och de senaste 17 åren i ledande positioner som affärsutvecklingschef på Drott, Fabeg och GE Real Estate, partner på Catella Corporate Finance, som delägare på Scandinavian Property Group och Exerton. I sina tidigare uppdrag har Joakim på ett framgångsrikt sätt både köpt, utvecklat och sålt fastigheter över hela Norden.

Joakim Einarson innehar inga värdepapper utgivna av Bolaget.



Joakim Einarsson

Angivna innehav och engagemang i andra bolag

Styrelse- och ledningspersonernas angivna innehav av värdepapper i Real Holding avser både privata äganden och äganden genom närstående eller bolag som kontrolleras av personen. För styrelseengagemang och större äganden i bolag utanför Real Holding redogörs under rubriken 'Engagemang i övriga bolag' nedan.

Revisor

Vid årsstämma den 19 maj 2015 valdes Johan Kaijser, MAZARS SET Revisionsbyrå, till Bolagets revisor. Kaijser är auktoriserad revisor och medlem i FAR. Adressen till MAZARS SET Revisionsbyrå är Mäster Samuelsgatan 56, 111 83, Stockholm, telefon 08-796 37 00. Byte av revisor har inte skett under den tid som omfattas av den ekonomiska översikten i detta prospekt.

Bolagsstyrning

Styrelsen väljs av bolagsstämman. Samtliga ledamöter är valda till nästa årsstämma. En styrelseledamot äger rätt att när som helst frånträda sitt uppdrag. Vid årsstämma kan även revisionsbolag eller revisor väljas. Val av revisor sker normalt med längre förordnande än ett år.

Vid årsstämman utses en valberedning inför kommande stämmor under det nya verksamhetsåret. Val av valberedning är intagen som en stående punkt i årsstämmodagordningen enligt bolagsordningen.

Den verkställande direktören utses av styrelsen och har främst ansvar för Bolagets löpande förvaltning och den dagliga driften. Arbetsfördelningen mellan styrelsen och vd anges i arbetsordningen för styrelsen och instruktionen för vd. Verkställande direktören ansvarar också för att upprätta rapporter och sammanställa information från ledningen inför styrelsemöten och är föredragande av materialet på styrelsesammanträden.

Bolaget är inte skyldigt att tillämpa Svensk Kod för Bolagsstyrning och har ej åtagit sig att frivilligt följa den.

Bolaget utser inga särskilda kommittéer eller utskott för revisions- eller ersättningsfrågor.

Ersättning till styrelse och ledande befattningshavare

Ersättning till styrelsens ordförande och ledamöter beslutas av bolagsstämman. För innevarande verksamhetsår erhåller styrelsens ordförande 200 tkr, och styrelseledamöterna erhåller 100 tkr vardera. Ersättningsarna är oförändrade från föregående verksamhetsår.

Verkställande direktören, som tillträdde under hösten 2017, erhåller arvoderad månadsersättning om 136 tkr. Transaktions- och fastighetschef **Joakim Einarson har vid tidpunkten för detta prospekt varken erhållit ersättning eller avtalat om framtida ersättning. Ersättning till tidigare vd uppgick under 2016 till 1 050 Tkr och till övriga ledande befattningshavare utgick samma år sammanlagt 250 Tkr.**

Inga belopp har avsatts för framtida pensionsåtaganden för Bolagets anställda. Pensionsförmåner kan dock utgå som del i en enskild anställningsuppgörelse; då i form av inbetalning till pensionsförsäkring, vilken kostnad belastar årets resultat det år som inbetalningen är hänförlig till.

Det föreligger inga ekonomiska åtagande gentemot någon styrelseledamot eller annan befattningshavare i Bolaget efter det att förordnandet eller anställningen upphört.

Intressekonflikter och närståendetransaktioner

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

Bolaget har under 2016 hyrt lokal och personal från Linden and Linden Holding AB (ägt av Bengt Linden, styrelseledamot) till ett värde av 1 248 kkr. Bengt Linden har mot skuldebrev lånat in 37 900 kkr till koncernen. Upplupen ej utbetald ränta har beräknats med 5 procents ränta till 1 568 kkr. Därutöver har utlägg ersatts med 269 kkr.

Bengt Engström har under samma år mot revers lånat in 700 kSEK (varav 400 kSEK har återbetalats) till koncernen. Upplupen ej utbetald ränta har beräknats med 5 procents ränta till 7 kSEK.

Bengt Engström har via bolag lånat in 775 tkr till fem procents ränta och Gremio Fastigheter har lånat in 5 640 tkr till fem procents ränta under 2017. Lånebeloppen jämte ränta kommer att kvittas i emissionen.

Real Holding har genomfört tre stycken kvittningsemissioner till stamaktier av serie B. Det egna kapitalet ökade med 7 570 000 kronor, samt att skulderna minskade lika mycket då fordringar om samma belopp kvittats mot B-aktier. Teckningskursen var 4,50 kronor per aktie. Av nämnda belopp kvittade ovan nämnda styrelseledamöter i Real Holding sina fordringar på Bolaget om sammanlagt 1 098 000 kronor till 244 000 B-aktier.

Försäljningen av aktierna i Real Fastigheter Alvik AB klassades som närståendetransaktion då köparen Kredrik Holding AB ägde strax över 10 % av kapitalet i Real Holding.

Styrelsen bedömer att ovanstående transaktioner skett till marknadsmässiga villkor, och känner i övrigt inte till några andra transaktioner mellan Bolaget och Bolaget närstående personer eller företag.

Övrig information om styrelseledamöter och ledande befattningshavare

Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har några familjerelationer eller andra närstående relationer till någon annan styrelseledamot eller ledande befattningshavare. Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har, utöver vad som framgår i stycket "Engagemang i andra bolag", under den senaste femårsperioden varit inblandad i konkurs, tvångslikvidation eller konkursförvaltning.

Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har varit inblandad i bedrägerirelaterad rättslig process de senaste fem åren. Ej heller har någon styrelseledamot eller ledande befattningshavare varit inblandad i någon rättsprocess av väsentlig karaktär med anledning av konkurs. Det har under de fem senaste åren inte funnits några anklagelser och/eller sanktioner från myndighet eller organisation som företräder viss yrkesgrupp och som är offentligrättsligt reglerad mot någon av dessa personer och ingen av dem har under de senaste fem åren förbjudits av domstol att ingå som medlem i ett företags förvaltnings-, lednings-, eller kontrollorgan eller att ha ledande eller övergripande funktioner hos emittent. Ingen av ovan nämnda ledande befattningshavare eller styrelseledamöter har av myndighet eller domstol förhindrats att handla som medlem av någon emittents styrelse eller ledningsgrupp under de senaste fem åren.

Styrelsens ordförande Bengt Engström samt ledamoten Lennart Molvin är oberoende i relation till såväl Bolaget och bolagsledningen som Bolagets större ägare.

Engagemang i andra bolag

Övriga styrelseengagemang:

Bolag	Befattning	Från, år	Till, år	Konkurs avslutad eller inledd	Ägande >10% i andra Bolag
Bengt Linden					
Bengt Linden AB	Ledamot, vd	2005			100%
Hic iacet AB	Ledamot, ordf	2008	2012	avslutad 2013	
Kredrik Fastigheter Alvik AB	Ordförande	2015	2017		
Kvarnkammaren AB	Ledamot	2003			
Kvarnkammaren Industrifastigheter AB	Ledamot	2014	2015		
LES C. STOCKHOLM AB	Ledamot	2010			
Linden and Linden Holding AB	Ledamot	2005			100%
Linden Marine AB	Ledamot, vd	2007	2017		100%
Lovén & Helgesson Invest AB	Ledamot, vd	2013	2016		
MediRätt AB	Ledamot	2014	2016		
Scapa Flow AB	Ledamot	2016			100%
Stockholm Yacht Center AB	Ordförande	2007			100%
Tyrjörn 11 Dotter AB	Ledamot	2015	2016		
Vänerlinden Holding AB	Ledamot, vd	2016	2017		
Vänerparken Development Aktiebolag	Ledamot, vd	2016	2017		
Vänerparken Investment Aktiebolag	Ledamot, vd	2016	2017		
Yacht Center Stockholm AB	Ordförande		2007		
Lars-Olof Olsten					
Bele Barkarby FF Arena AB	Ordförande, vd	2007			
CS Venture Capital AB	Ledamot	2015			
Doriani Wines AB	Vd, Ledamot	2015			33%
Gremio Fastigheter AB	Ledamot, vd	2016			25%
Järven 4 Fastigheter AB	Ledamot	2011	2012		
Newcap AB	Ledamot	2003			25%
Newcap Consulting AB	Ledamot, vd	2003			25%
Newcap Management AB	Ledamot	2003	2013		25%
Newcap Properties AB	Ledamot	2011			25%
Newcap Properties Holding AB	Ledamot	2011			25%
Olsten Beverages AB	Ledamot	2016			100%
Olsten Consulting AB	Ledamot	2014			100%
Olsten Development AB	Ledamot	2016			100%
Olsten Förvaltning AB	Ledamot, vd	1995			100%
Olsten Holding AB	Ledamot	2008			100%
OP Administration AB	Ordförande	2000			
Organic Wine House Europe AB	Ledamot, vd	2016			16%
Bengt Engström					
AdvInvest AB	Ledamot	2015	2015		
Avaj Intrenational Holding AB	Ledamot	2012			
BEngström AB	Ledamot, vd	2013			50%
BEngström Förvaltning AB	Ledamot, vd	2016			50%
Bure Equity AB	Ledamot	2014			
Cell Network Frölunda AB	Ordförande	2013	2013		

Bolag	Befattning	Från, år	Till, år	Konkurs avslutad eller inledd	Ägande >10% i andra Bolag
Chamber Group Sweden AB	Ordförande, ledamot	2015	2017		
Corvara Group AB	Ledamot	2012	2014		
Crem International Holding AB	Ledamot	2008			
Food Village Stockholm AB	Ordförande	2015	2016	inledd 2016	
Fujitsu Services AB	Ledamot, ordförande	2008	2013		
Fujitsu Sweden AB	Ordförande, ledamot	2009	2013		
I2E Energisystemintegration AB	Ledamot	2013	2013		
KTH Executive School AB	Ledamot		2017		
Mandator AB	Ordförande	2009	2013		
Nordic Flanges Group AB	Ordförande		2017		
PicShare AB	Ledamot	2013	2017		
Prevas Aktiebolag	Ledamot		2014		
Scandinavian Executive AB	Ordförande		2014		
ScandiNova Systems AB	Ledamot		2014		
Scanfil Sweden AB	Ledamot, ordförande	2012	2017		
Scanfil OY	Ledamot		2015		
Anna Weiner Jiffer					
Ellen Aktiebolag	Ledamot, vd	1999	2012		
Cellip AB	Ledamot	2015	2017		
DSO Solution AB	Ordförande	2017			
LC-Tec Holding AB	Ledamot	2014			
Railcare Group AB	Ledamot	2007			
Returtex AB	Vd	2016	2017	inledd 2017	
Serendipity AB	Ledamot	2005			50%
TidyApp Sweden AB	Ledamot	2015			

I ovanstående förteckning ingår pågående eller under de senaste fem åren avslutade styrelseuppdrag i andra aktiebolag, i enlighet med utdrag ur Näringslivsregistret hos Bolagsverket, per den 22 september 2017, samt uppgifter om äganden överstigande tio procent i övriga bolag, vilka uppgivits av respektive befattningshavare inför upprättandet av detta dokument.

Befattningarna ledamot, ordförande (styrelseordförande) och vd (verkställande direktör), är uppställda så att den pågående eller senaste befattningen anges först. Eventuella uppehåll i styrelseengagemang i ett visst bolag kan ha förekommit.

Utvald finansiell information



I följande avsnitt återges utvald finansiell information i sammandrag från Real Holdings reviderade årsredovisning för 2016, avseende verksamhetsåren 2015 och 2016, samt från översiktligt granskad delårsrapport för första halvåret 2017 och från delårsrapport för första halvan av 2016, ej reviderad.

I dessa rapporter ingående balansräkningar med tillhörande noter, kassaflödesanalyser och, i förekommande fall, revisionsberättelser ur följande av Bolaget tidigare avlämnade rapporter, införlivas detta prospekt genom hänvisning. Avsnitten i de handlingar som införlivas genom hänvisning är:

- Reviderad årsredovisning för verksamhetsåret 2015,
 - o Koncernens resultaträkning sid. 21
 - o Koncernens balansräkning sid. 22-23
 - o Koncernens kassaflödesanalys sid. 25
 - o Förändringar av eget kapital koncernen sid. 26
 - o Noter sid. 33-49
 - o Revisionsberättelse sid. 51-52
- Reviderad årsredovisning för verksamhetsåret 2016,
 - o Koncernens resultaträkning sid. 9
 - o Koncernens balansräkning sid. 10-11
 - o Förändringar av eget kapital koncernen sid. 12
 - o Koncernens kassaflödesanalys sid. 13
 - o Noter sid. 20-43
 - o Revisionsberättelse sid. 46-47
- Översiktligt granskad delårsrapport för första halvåret 2017,
 - o Koncernens resultaträkning sid. 5
 - o Koncernens kassaflödesanalys sid. 6
 - o Koncernens balansräkning sid. 7-8
 - o Förändringar av eget kapital koncernen sid. 9

Handlingarna finns tillgängliga på <http://www.bequoted.com/bolag/real-holding/rapporter>

Redovisningsprinciper

Koncernredovisningarna för 2015 och 2016 har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges i årsredovisningarna under avsnittet Moderbolagets redovisningsprinciper. De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer förädlades av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av ÅRL samt i vissa fall pga gällande skatteregler.

I samband med färdigställandet av årsbokslut för 2016 noterades att vissa poster och transaktioner under det föregående verksamhetsåret inte hade behandlats på ett konsekvent eller korrekt sätt i enlighet med IFRS 7. Detta föranledde justeringar i förhållande till den tidigare avgivna årsredovisningen för 2015. Samtidigt förändrades vissa begrepp för att bättre ansluta till IFRS rekommendationer.

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

Nyckeltal och definitioner

Nedanstående nyckeltal, som definieras enligt IFRS, har hämtats från årsredovisningen för räkenskapsåret 2016, då årsredovisningen för 2015 ändrades, i enlighet med redogörelsen på föregående sida. Nyckeltalen för 1 januari 2017 – 30 juni 2017 har hämtats från Bolagets delårsrapport för aktuell period, vilken har översiktligt granskats men inte reviderats av Bolagets revisor.

	Jan-Juni 2017 ¹	Jan-Juni 2016 ¹	Jan-Dec 2016 ²	Jan-Dec 2015 ²
Aktierelaterade nyckeltal				
Antal utestående aktier	15 966 502	11 756 224	13 928 724	4 936 109
Eget kapital per aktie, kr	2,93	7,52	8,44	12,12

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

Alternativa nyckeltal som inte är definierade enligt IFRS

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

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

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

Icke IFRS-mått	Beskrivning	Syfte
Fastighetsrelaterade nyckeltal (endast tillträdde fastigheter)		
Hyresvärde helår, kr/kvm	Helårsjusterade kontrakterade hyror samt bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.	Hyresvärde indikerar hur stor hyresintäkt fastighetsbeståndet genererar per kvadratmeter om hela beståndet är uthyrd.
Hyresintäkter helår, kr/kvm	Helårsjusterade kontrakterade hyror, vaknaser ej medräknat	Hyresintäkter anger de faktiska intäkterna per kvadratmeter vid kontrakterat uthyrt bestånd.
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterade hyror dividerat med hyresvärdet.	Ekonomisk uthyrningsgrad syftar till att underlätta bedömningen av hyresintäkter i förhållande till det totala värdet på möjlig outhyrd yta
Marknadsvärde, KSEK	Marknadsvärdet för tillträdde fastigheter baserat på externa värderingsrapporter från ackrediterade värderingsinstitut. Marknadsvärdet för den tomtmark som innehåller kommande byggrätter inkluderas i posten, samt att värdet av byggrätterna också redovisas separat.	Anges i syfte att belysa det mest sannolika priset vid en tänkt försäljning av värderingsobjektet på en fri och öppen fastighetsmarknad.
Uthyrningsbar yta, kvm	Summering av samtliga uthyrningsbara ytor i tillträtt bestånd	Anges för att belysa storleken på fastighetsbeståndet.
Kommande byggrätter, kvm BTA	I en av fastigheterna ingår tomtmark som enligt kommunens planprogram skall detaljplaneras med minst 47 000 kvadratmeter byggrätter bruttoarea (BTA). Bolaget arbetar för närvarande med detaljplanearbetet och kan konstatera att antalet kvadratmeter byggrätter kommer att uppgå till minst 47 000.	Anges i syfte att belysa de lägsta antal kvadratmeter byggrätter
Marknadsvärde per kvadratmeter, kr	Totala marknadsvärdet dividerat med uthyrningsbar yta, tillträdde fastigheter (exkl byggrätter)	Anges i syfte att belysa det mest sannolika priset per kvadratmeter vid en tänkt försäljning av värderingsobjektet på en fri och öppen fastighetsmarknad.
Marknadsvärde per kvadratmeter byggrätt	Marknadsvärdet för tomtmarken med kommande byggrätter, dividerat med lägsta antalet kvadratmeter byggrätter.	Anges i syfte att belysa det mest sannolika priset per kvadratmeter vid en tänkt försäljning av värderingsobjektet på en fri och öppen fastighetsmarknad.
Direktavkastning på helårsbasis, exkl byggrätter, %	Helårsjusterat nyckeltal som visar relationen mellan fastighetsbeståndets samlade driftnetton och marknadsvärdet för beståndet, exklusive värdet av eventuella byggrätter. Redovisas i procent.	Måttet används för att belysa avkastningen för driftnettot i relation till fastigheternas värde.
Finansiella nyckeltal		
Soliditet, %	Eget kapital dividerat med balansomslutningen	Soliditeten indikerar hur mycket skuld ett företag använder för att finansiera sina tillgångar i förhållande till det egna kapitalet.
Rörelseresultat	Resultat före finansiella poster och skatt.	Rörelseresultatet visar bolagets lönsamhet utan hänsyn till finansieringsstruktur.
Räntetäckningsgrad, ggr	Rörelseresultat dividerat med finansiella kostnader (räntekostnader) minskat med ränteintäkter, exklusive valutakursvinster/förluster.	Räntetäckningsgrad anger vilken förmåga företaget har att täcka sina räntekostnader.
Skuldsättningsgrad, ggr	Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.	Skuldsättningsgrad är ett mått på kapitalstyrka och används för att se relationen mellan skulder och eget kapital.

Avstämningar av alternativa nyckeltal

Nedan presenteras avstämningar av nyckeltalen "Direktavkastning", "Hyresvärde helår", "Ekonomisk uthyrningsgrad", "Räntetäckningsgrad" och "Skuldsättningsgrad (samtliga tabeller avser Koncernen).

Nyckeltal	Härlett från	Jan-Juni 2017	Jan-Juni 2016	Jan-Dec 2016	Jan-Dec 2015
Direktavkastning på helårsbasis, exkl byggrätter, %	Samlat driftsnetto, Mkr/		22	33	12
	(marknadsvärden, Mkr		246,6	444,7	165,4
	- värdet av ev byggrätter*, Mkr)		-47,0	-47,0	-
		N/A	7,5	8,3	7,26
Hyresvärde helår, kr/kvm	Helårsjusterade kontrakterade hyror*, inklusive bedömd marknadshyra för vakanta lokaler kr**, /	22 657 260	24 178 014	60 500 000	21 913 740
	uthyrningsbar yta	49 470	49 749	102 637	45 090
		458	486	589	486
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter helår, kr/kvm /	427	466	529	460
	hyresvärdet helår, kr/kvm	458	486	589	486
		93	96	90	95
Räntetäckningsgrad, ggr	rörelseresultat, Mkr/	-0,6	-4,6	-3,4	-16,9
	finansiella kostnader, Mkr -	-23,9	-18,6	-41,6	-33,3
	ränteintäkter, Mkr-	0,0	0,0	0,0	7,8
	valutakursvinster/förluster				-7,8***
		-0,03	-0,25	-0,08	-0,51
Skuldsättningsgrad, ggr	räntebärande skulder Mkr/	178,8	190,1	334,3	240,3
	eget kapital Mkr	46,8	88,4	117,6	60,2
		3,82	2,15	2,96	3,99

* = Angivet värde baseras på det vid rapportdatumet gällande värderingsutlåtandet avseende fastigheten Karlskrona 4:74 Pottholmen. I utlåtandet uppskattas den sammanlagda ytan för byggrätter (BTA) till minst 47 000 kvm. Bolaget har i årsredovisningen för 2016 angivit värdet av byggrätterna till 1000 kr/kvm.

** = Uppgiften härrör från Bolagets interna kontraktsportfölj.

***= I årsredovisningen för 2015 uppgår posten "Ränteintäkter och liknande" till 7,8Mkr. Detta belopp utgörs i sin helhet av en valutakursvinst, och räknas därför inte in i räntetäckningsgraden.

Revisionsberättelser och granskning av detta prospekt

Inga delar av detta prospekt, förutom där så anges, har varit föremål för granskning av revisor. Revisionsberättelserna för de årsredovisningar som ingår i den finansiella översikten och som reviderats eller granskats översiktligt av Bolagets revisor följer standardformuleringarna, förutom i revisionsberättelsen för verksamhetsåret 2016, som innehåller följande skrivning:

"Anmärkning

Årsredovisningen har inte funnits tillgänglig för aktieägare minst två veckor innan årsstämman i enlighet med 7 kap 25§ aktiebolagslagen. Årsredovisningen eller koncernredovisningen har i strid med 8 kap. 2§ årsredovisningslagen lämnats till mig senare än sex veckor före ordinarie bolagsstämma. Bolag inom koncernen har under räkenskapsåret inte i rätt tid och med rätt belopp vare sig redovisat eller betalat avdragen skatt, sociala avgifter eller mervärdesskatt."

Investeringar

Under 2015 investerade Bolaget totalt 161,4 MKr i 8 fastigheter. De investerade 161,4 MSEK erlades genom en kombination av bankfinansiering, andra lån och eget kapital.

Under 2016 förvärvades och tillträdde 3 bolag med tillhörande fastigheter, motsvarande ett marknadsvärde om 279,3 MKr per 2016-12-31. Detta var en väsentlig ökning i jämförelse med 2015 då Bolaget per 2015-12-31 ägde fastigheter till ett marknadsvärde om 165,4 miljoner kronor.

Bolaget ingick den 30 december 2016 avtal om att förvärva Fastighets AB Kompaniet 3 som äger fastigheten Kompaniet 4 i Tranås. Tillträde av fastigheten skulle ursprungligen ha ägt rum senast 2 maj 2017, men har skjutits till den 1 februari 2018. Marknadsvärderingen avseende denna fastighet har inte intagits i Bolagets värderingssammanställning, då tillträdet ännu inte genomförts. Köpeskillingen planeras utgöras av kontanta medel och aktier i Bolaget.

Bolaget förvärvade och tillträdde aktierna i TBS Industrial Properties AB som äger fastigheten Torsås 1:141 i Torsås den 12 juli 2017. Det av parterna överenskomna fastighetsvärdet uppgick till 17 MKr.

Under första halvåret 2017 avyttrades fastigheten Snigelhuset 4 i Stockholm, samt avfördes fastigheten Norrlungånger 2:144 ("Hägglundsfastigheten") ur bokföringen, i enlighet med den tidigare rapporterade förfallna bryggfinansiering som också beskrivs i detta prospekt.

Det sammanlagda marknadsvärdet hos Bolagets fastigheteporfölj uppgår efter samtliga genomförda förvärv och avyttringar till 248,7 MKr, baserat på externa värderingar. Styrelsen bedömer att det aktuella marknadsvärdet är något högre, efter justeringar föranledda av erhållna anbud på enskilda fastigheter, vilka dock inte lett till någon försäljning.

Resultat- och balansräkningar

Resultaträkningar

MSEK	Jan-Juni 2017	Jan-Juni 2016	Jan-Dec 2016	Jan-Dec 2015
Rörelsens Intäkter				
Hyresintäkter	22	9,8	26,5	2,4
Förvaltnings- och övriga intäkter	5,4	0,2	3,9	0
SUMMA INTÄKTER	27,4	10	30,4	2,4
Rörelsens Kostnader				
Fastighetskostnader	-11,1	-4,3	-12	-0,4
Personalkostnader	-5,3	-1,9	-5,2	-1,2
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-0,1	-0,3	-1,7	-0,1
Övriga- och kostnader av engångskaraktär	-11,4	-8,1	-14,9	-17,6
Summa Kostnader	-27,9	-14,6	-33,8	-19,3
RÖRELSERESULTAT	-0,6	-4,6	-3,4	-16,8
Finansiella Intäkter och Kostnader				
Ränteintäkter och liknande			0	7,8
Räntekostnader och liknande			-41,6	-33,3
Finansnetto	-23,9	-18,6	-41,6	-25,5
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-24,5	-23,2	-45	-42,3
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-14	8,9	23,2	9,1
Resultat försålda/avskrivna fastigheter	-40			
RESULTAT FÖRE SKATT	-78,5	-14,3	-21,8	-33,1
Uppskjuten samt temporär skatt	3,1	6,9	6,4	6,7
Årets skattekostnad	0	-0,2	0,6	-0,5
RESULTAT	-75,4	-7,6	-14,8	-26,9
Varav hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	-75,4	-7,6	-14,7	-25,5
Minoritetsintressen	0	0	-0,1	-1,4

Balansräkningar

Tillgångar (MSEK)	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31	2015-12-31
Goodwill				
Immateriella anläggningstillgångar	0,3	0,4	0,3	0,5
Summa Immateriella Tillgångar	0,3	0,4	0,3	0,5
Förvaltningsfastigheter	238,2	246,6	444,7	165,4
Inventarier, verktyg och installationer	1,2	1,1	1,3	0,7
Summa Materiella Anläggningstillgångar	239,4	247,7	446	166,1
Förskott för förvaltningsfastigheter	7	0	3	55,5
Uppskjuten skattefordran	17	13,7	18,3	6,6
Summa Finansiella Anläggningstillgångar	24	13,7	21,6	62,1
Övriga kortfristiga fordringar /				
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter	21,1	43,4	20,3	17,1
Kassa och bank	1,5	3,2	2,9	87,3
Summa Omsättningstillgångar	22,6	46,6	23,2	104,4
Summa Tillgångar	286,3	308,3	491,1	333,1

Eget kapital och skulder (MSEK)	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital				
Aktiekapital			27,9	9,9
Pågående kvittningsemission				4,4
Övrigt tillskjutet kapital			137,1	71
Balanserat resultat			-32,7	1,9
Årets resultat			-14,8	-25,5
Summa Eget Kapital	46,8	88,4	117,5	61,6
Minoritet				-1,4
Avsättningar				
Uppskjuten skatteskuld	3,8	0,2	9,4	0,2
Långfristiga skulder				
Lån från kreditinstitut	57,7	59,5	76,2	43
Obligationslån	65	65	65	0
Summa Långfristiga Skulder och avsättningar	126,5	124,7	150,6	43
Kortfristiga skulder				
Kortfristig del av lån från kreditinstitut	2,5	2,2	7,6	4
Leverantörsskulder	6,8	5	8,5	5,1
Räntebärande skulder	67,7	74,5	156,6	167,8
Övriga kortfristiga skulder	17,8	1	22,9	46
Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter	18,1	12,5	27,3	6,8
Summa Kortfristiga Skulder	112,9	95,2	222,9	229,7
Summa Skulder och Avsättningar	239,5	219,9	373,5	272,9
Summa Eget Kapital och Skulder	286,3	308,3	491,1	333,1

Kassaflödesanalys

MSEK	Jan-Juni 2017	Jan-Juni 2016	Jan-Dec 2016	Jan-Dec 2015
Resultat efter finansiella poster	-24,5	-23,3	-45	-33,1
Justering för ej kassaflödespåverkande poster	9,5	-6	17,6	-16,9
Betald skatt	0,6	0,3	5,4	-0,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-14,4	-29,6	-22,1	-50,3
Förändring av kortfristiga fordringar	-2,9	-0,7	-3,3	-38,5
Förändring av kortfristiga skulder	-17,5	-167,4	-8,1	212,4
Förändring av Rörelsekapital	-20,4	-168,1	-11,4	174,2
Kassaflöde från Investeringsverksamheten:				
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-5	0	-2	-0,5
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	147,3	-2,2	-201,1	-83,2
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-4	-0,7	-3	-5,8
Kassaflöde från Investeringsverksamheten	138,3	-2,9	-206,1	-89,5
Kassaflöde från Finansieringsverksamheten				
Nyemission	7,6	37	79,8	5
Upptagna lån	-112,6	79,5	75,4	40
Valutakursförändringar	0	0	0	7,8
Kassaflöde från Finansieringsverksamheten	-105	116,5	155,2	52,8
Summa kassaflöde	-1,4	-84,1	-84,4	87,2
Ingående kassa	2,9	87,3	87,3	0,1
Utgående kassa	1,5	3,2	2,9	87,3

Kommentarer till den finansiella utvecklingen

Allmänt

Real Holding äger, förvaltar och utvecklar kommersiella fastigheter i södra Sverige utanför de tre storstäderna Stockholm Göteborg och Malmö. Fastighetsbeståndet omfattade per 2017-06-30 totalt 10 fastigheter som tillträtts samt en förvärvad men ännu ej tillträdd fastighet. Bolaget äger också en tomtmark i Karlskrona kommun som skall utvecklas till minst 47 000 kvm byggrätter för huvudsakligen bostäder.

Kommentarer till räkenskapsåret 2015

Nedanstående kommentarer avser de korrigerade värden avseende räkenskapsåret 2015 så som de anges i den reviderade årsredovisningen för 2016.

Resultaträkningen

Nettoomsättning

Real Holdings omsättning uppgick under 2015 till 2,4 MSEK. Ökningen från föregående räkenskapsår beror på att verksamhetens bedrivande i sin nuvarande form påbörjades under 2014 och följer av att Bolaget har ökat sitt fastighetsbestånd under året. Tidigare år har bolaget i princip inte bedrivit någon verksamhet.

Rörelsens kostnader

Under 2015 uppgick rörelsekostnaderna till 19,3 MSEK. Kostnader är främst hänförliga till central administration, företagsuppbyggnad, kapitalanskaffning samt förvärven. Finansnetto

Bolagets finansnetto uppgick till -25,5 MSEK under 2015. Räntekostnaderna uppgick till 24,3 MSEK och övriga finansiella kostnader uppgick till 9,0 MSEK, till stor del till följd av upptagande av bryggån för förvärv. En del av detta bryggån är upptaget i norska kronor, varpå bolaget per bokslutsdagen hade en positiv valutakursvinst om 7,8 MSEK.

Resultat

Bolagets resultat för räkenskapsåret 2015 uppgick till -26,9 MSEK inklusive minoritetsintresse, vilket kan hänföras till Bolagets kostnader, främst av engångskaraktär, kring förvärv, kapitalanskaffning och finansiering av förvärvade fastigheter.

Balansräkningen

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna uppgick till 228,7 MSEK per den 31 december 2015 och inkluderade fastigheter som ännu ej tillträtts i Karlskrona. Se avsnittet 'Fastighetsbestånd' för ytterligare information av förvärvade fastigheter.

Eget kapital

Per den 31 december 2015 uppgick det egna kapitalet till 60,2 MSEK. Ökningen från föregående år är främst hänförlig till en ökning i Bolagets överkursfond som till största del innefattas av en apportemission och kvittningar som Bolaget genomfört under räkenskapsåret. I posten eget kapital ingår även realiserade övervärden.

Skulder

Bolaget har både kortfristiga skulder och långfristiga skulder. Per den 31 december 2015 uppgick Bolagets skulder till 272,7 MSEK. Ökningen är främst hänförlig till en ökning i Övriga skulder, som innefattar kortfristiga skulder såsom förvärvsskuld och bryggån, vilka ämnas omsättas till långfristig banksskuld samt en viss del till obligationslån

Kassaflöde

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Under räkenskapsåret 2015 uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 123,9 MSEK.

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Bolagets kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -89,5 MSEK under räkenskapsåret 2015, då Bolaget tillträtt flera fastigheter samt erlade handpenning för förvärvade fastigheter som per bokslutsdagen ännu ej tillträtts.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Bolagets kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 52,8 MSEK för 2015, vilket bestod av en riktad kontant nyemission om 5 MSEK, ökad belåning om 40,0 MSEK samt valutakursvinster om 7,8 MSEK.

Kommentarer till räkenskapsåret 2016

Resultaträkningen

Hyresintäkter

För helåret 2016 ökade hyresintäkterna till 26,5 MSEK från 2,4 MSEK under 2015. Ökningen berodde på att verksamhetens bedrivande i sin nuvarande omfattning påbörjades i slutet av 2015 och följer av att Bolaget väsentligen ökade sitt fastighetsbestånd under året genom nya förvärv. Övriga rörelseintäkter uppgick till 3,9 MSEK under helåret 2016 från 0 MSEK under 2015.

Rörelsens kostnader

Fastighetskostnaderna ökade till 12 MSEK från 0,4 MSEK samma period 2015, och följer av att Bolaget har ökat sitt fastighetsbestånd under året. Kostnaderna för central administration och övriga externa kostnader under helåret 2016 uppgick till 20,1 MSEK, jämfört med 18,8 MSEK för helåret 2015.

Finansiella poster

För helåret 2016 var räntekostnaderna 24,7 MSEK för helåret 2016 jämfört med 24,3 MSEK för helåret 2015. Posten Övriga finansiella kostnader avser resultatföring av aktiverade förutbetalda kostnader och uppgick till 15,4 MSEK för helåret, att jämföras med 0,3 MSEK för helåret 2015. Kvarvarande aktiverade förutbetalda kostnader uppgår till 29 MSEK och kommer att belasta resultatet löpande fram till december 2018. Posten är inte kassaflödespåverkande då kostnaderna är förutbetalda. Kostnaderna avser emissionskostnader för obligationslån och upptagna bryggfinansieringar.

Värdeförändring

För helåret 2016 uppgick orealiserade värdeförändringar av fastighetsbeståndet till 23,2 MSEK, jämfört med 9,1 MSEK för helåret 2015.

Resultat

Nettoresultatet per aktie uppgick till -0,89 per genomsnittligt antal aktier under perioden. Detta ska jämföras med -4,83 SEK per aktie. För helåret 2016 uppgick nettoresultatet per aktie till -1,19 SEK och -1,53 per genomsnittligt antal aktier under året. Detta ska jämföras med -5,47 SEK per aktie, och -9,71 per genomsnittligt antal aktier under 2015. Nettoresultatet för helåret 2016 uppgick till -16,5 MSEK, jämfört med -27,0 MSEK för helåret 2015.

Balansräkningen

Anläggningstillgångar

Fastighetsbeståndet uppgick vid slutet av 2016 till 444,7 MSEK, varav samtliga avser tillträdde fastigheter. Detta ska jämföras med 165,4 MSEK vid utgången av 2015.

Eget kapital

Per den 31 december 2016 uppgick det egna kapitalet till 117,5 MSEK, en ökning från 60,2 MSEK per den 31 december 2015. Ökningen från föregående år är främst hänförlig till de nyemissioner som Bolaget genomfört under det senaste året, så väl som förvärvet av fastigheten i Örnsköldsvik, där en del av köpeskillingen erlades med aktier. Då Bolaget inte äger 100 % av aktierna i Real Sydfastgruppen AB, har minoritetsintressen redovisats separat. Minoritetsposten motsvarar ett ägande i Sydfastgruppen AB om 10,51 % och ägs av Fortima H22 AB.

Skulder

Bolagets totala skulder vid slutet av 2016 uppgick till 364,3 MSEK, varav 305,5 MSEK avser räntebärande skulder. Bolagets totala skulder vid slutet av 2015 uppgick till 272,7 MSEK, varav 214,8 MSEK avsåg räntebärande skulder.

Kassaflöde

Kassaflöde från den löpande verksamheten
Under 2016 uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till -33,5 MSEK.

Kassaflöde från investeringsverksamheten
Bolagets kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -206,1 MSEK till följd av nyanskaffade fastigheter.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten
Kassaflödet från finansieringsverksamheten under 2016 uppgick till 155,2 MSEK. Under året har bolaget tillförts 79,8 MSEK genom emissioner samt 75,4 MSEK genom nyupplåning.

Kommentarer till räkenskapsperioden första halvåret 2016

Resultaträkningen

Hyresintäkter

Real Holdings hyresintäkter uppgick till 9,8 MSEK under första halvåret 2016. Tidigare år har bolaget i princip inte bedrivit någon verksamhet.

Rörelsens kostnader

Rörelsens kostnader under första halvåret 2016 uppgick till 14,6 MSEK. Fastighetskostnader uppgick till 4,3 MSEK, och följer av att Bolaget har ökat sitt fastighetsbestånd under året.

Finansnetto

Finansnetto under första halvåret 2016 uppgick till -18,6 MSEK. Ränteintäkter och räntekostnader särredovisades inte i delårsrapporterna.

Värdeförändring

En omvärdering av fastigheterna i Karlskrona genererade en orealiserad värdeförändring om 11,7 MSEK, efter att Bolaget under kvartalet har tagit ett steg närmare detaljplanen genom att stora mark- och miljöundersökningar genomförts och flera alternativa byggnationsalternativ har utretts och diskuterats. Samtidigt har Bolaget investerat ca 3 MSEK i fastigheterna, vilket innebär att orealiserade övervärden uppgår till ca 8,9 MSEK.

Resultat

Nettoresultat per aktie uppgick till -0,65 SEK under första halvåret 2016 och nettoresultat per genomsnittligt antal aktier under perioden uppgick till -0,84 SEK. Nettoresultatet uppgick till -7,6 MSEK första halvåret 2016. Resultatet kan till stor del tillskrivas en orealiserad värdeförändring om 8,9 MSEK på fastigheten i Karlskrona.

Balansräkningen

Anläggningstillgångar

Totala tillgångar vid slutet av av första halvåret 2016 uppgick till 308,3 MSEK. Byggnader och mark ökade till 246,6 MSEK per den 30 juni 2016.

Eget kapital

Per den 30 juni 2016 uppgick det egna till 88,4 MSEK.

Skulder

Bolaget har både kortfristiga skulder och långfristiga skulder. Totala skulder vid slutet av första halvåret 2016 uppgick till 219,7 MSEK.

Kommentarer till räkenskapsperioden första halvåret 2017

Resultaträkningen

Real Holding tillträdde fastigheten Norrlungånger 2:144 under fjärde kvartalet 2016. Förvärvet finansierades med en kortare bryggfinansiering och Bolaget lyckades inte refinansiera lånet i tid, varpå långgivaren tog panten i anspråk. Panten bestod av aktierna som förvärvades och av denna anledning har Real Holding bokfört händelsen som en avyttring och fastigheten finns därmed inte med i Bolagets bokföring per 30 juni 2017. Transaktionen har bokförts som en avyttring till en väsentligen lägre värdering än det tidigare bokförda värdet. Halvårsrapporten är kraftigt präglad av denna händelse och har påverkat resultatet och det egna kapitalet mycket negativt. Den väsentligt lägre värderingen av fastigheten beror främst på det faktum att det största hyreskontraktet, motsvarande cirka 7 miljoner i intäkter per år, sades upp i juni efter att aktierna ianspråktagits. Bolaget har en god dialog med långgivaren och då båda parter har intresse av att värdet på fastigheten är så högt som möjligt, förs diskussioner kring att Real Holding erbjuds möjligheten att söka höja värdet genom att aktivt fortsätta arbeta med att söka nya hyresgäster i fastigheten.

Hyresintäkter

Real Holdings hyresintäkter ökade till 22 MSEK under första halvåret 2017 från 9,8 MSEK under första halvåret 2016.

Rörelsens kostnader

Bolagets fastighetskostnader uppgick under första halvåret 2017 till -11,1 MSEK, jämfört med -4,3 MSEK första halvåret 2016. Personalkostnaderna uppgick till -5,3 MSEK under första halvåret 2017, att jämföra med -1,9 miljoner för samma period 2016. Ökningen beror till största del på nyanställningar i Real Sydfastgruppen AB. Övriga kostnader, central administration samt övriga externa kostnader och poster av engångskaraktär uppgick till -11,4 MSEK jämfört med -8,1 MSEK för samma period 2016.

Finansiella poster

De höga finansiella kostnaderna kan till stor del tillskrivas räntan på den bryggfinansiering som inte refinansierades i tid. Då panten togs i anspråk föreligger inte längre någon skuld och räntekostnader belastar inte heller Bolaget efter dagen för ianspråktagande av panten. Ränteintäkter och räntekostnader särredovisades inte i delårsrapporterna.

Värdeförändring

Orealiserade värdeförändringar av fastighetsbeståndet uppgick till -14 MSEK under första halvåret 2017, jämfört med 8,9 MSEK samma period 2016. De stora negativa orealiserade värdeförändringarna beror till största del på att den uppskrivning som tidigare gjorts för Hägglundsfastigheterna avskrivits då fastigheten bokförts som avyttrad. Justeringar enligt marknadsvärden sker löpande i enlighet med IFRS och baseras på externa värderingar från ackrediterade värderingsinstitut.

Resultat

Nettoreultatet per aktie uppgick till -4,72 SEK under första halvåret 2017 och -5,28 per genomsnittligt antal aktier under perioden. Detta ska jämföras med -0,65 SEK per aktie, såväl som -0,84 per genomsnittligt antal aktier under samma period 2016. Nettoreultatet uppgick till -75,4 MSEK under första halvåret 2017, jämfört med -7,6 MSEK för samma period 2016.

Balansräkningen**Anläggningstillgångar**

Värdet på det tillträdde fastighetsbeståndet uppgick vid utgången av första halvåret 2017 till 238,2 MSEK vilket ska jämföras med 246,6 MSEK vid utgången av första halvåret 2016.

Eget kapital

Per den 30 juni 2017 uppgick det egna kapitalet till 46,8 MSEK, att jämföra med 88,4 MSEK per den 30 juni 2016. Minskningen kan till största del förklaras av avyttringen av fastigheten i Örnsköldsvik.

Skulder

Bolagets totala skulder vid slutet av första halvåret 2017 uppgick till 235,7 MSEK, varav 196,7 MSEK avser rän-tebärande skulder. Bolagets totala skulder vid slutet av samma period 2016 uppgick till 219,7 MSEK, varav 201,4 MSEK avsåg räntebärande skulder. I posten räntebärande skulder ovan inkluderas det belopp Bolaget har reserverat i balansräkningen för utdelning som inte utbetalats till innehavare av Bolagets preferensaktie av serie PREF1. Ej genomförd utdelning uppgår per den 30 juni 2017 till 11,5 MSEK, att jämföra med 2,1 MSEK per 30 juni 2016.

Tendenser

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

Lånebehov

Som en del av finansieringen av kommande förvärv kommer Real Holding att uppta lån från kreditgivare till marknadsmässiga villkor. Även befintliga lån kommer att förhandlas om, lösas eller omplaceras för att uppnå bästa möjliga kapitalkostnadsnivåer.

Kassaflöde

Real Holding hade första halvåret 2017 ett kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital uppgående till -14,4 Mkr (-29,6 Mkr). Justeringar för ej kassaflödespåverkande poster ökade från - 6,0 Mkr under jämförelseperioden till 9,5 Mkr, beroende på förändringar i fastighetsbeståndet. Halvårets kassaflöde uppgick till - 1,4 Mkr (-84,1). Skillnaden mellan perioderna förklaras huvudsakligen av gjorda avyttringar och återbetalning av kortfristiga skulder under jämförelseperioden.

Väsentliga händelser efter senaste rapportperiod

- Bolaget har förvärvat en industri-, produktions- och kontorsfastighet i Torsås, omfattande cirka 14 000 kvadratmeter uthyrbar area. Fastigheten förvärvades till ett fastighetsvärde om 17 MSEK.
- På Bolagets ordinarie årsstämma valdes Anna Weiner Jiffer och Lars-Olof Olsten in som nya ledamöter Peter Karlsten har frånträtt styrelsen.
- Styrelsen har utsett Anna Weiner Jiffer till tillförordnad verkställande direktör.

Ekonomiska framtidsutsikter

Styrelsen har valt att inte avge några prognoser eller andra kvantifierade förutsägelser om Bolagets framtida utveckling.

Pro forma

Under första halvåret 2017, den 29 maj, har bolaget Real Fastigheter i Alvik AB, innehållande fastigheten Snigelhuset 4, Stockholm, avyttrats. Under samma period har även bolaget Hägglund Holding AB innehållande fastigheten Norrlungånger 2:144, Örnsköldsvik, frånträtts, då bolaget den 12 maj övertogs av panthavaren. Efter periodens utgång har Real Fastigheter i Torsås AB med fastigheten Torsås 1:141 förvärvats och tillträtts per den 12 juli 2017, samt har avtal om förvärv av Fastighets AB Kompaniet 3 AB, med fastigheten Kompaniet 4, ingåtts med tillträde planerat till den 2 februari 2018.

Med anledning av de förändrade fastighetsinnehaven vill Real Holding genom följande proformaredovisningar belysa hur resultatet första halvåret 2017 skulle sett ut om förändringarna skulle ha bestått under hela första halvåret, liksom hur balansräkningen hade sett ut per den 30 juni 2017. Pro formaredovisningar har endast till syfte att informera och belysa fakta, och är till sin natur avsedd att beskriva en hypotetisk situation och således inte tjänar till att beskriva företagets faktiska finansiella situation eller resultat.

Proforman avseende resultaträkningen har baserats på faktisk periodrapport för första halvåret där intäkter och kostnader i sin helhet har reducerats för Real Fastigheter i Alvik AB ("Alvik" i uppställningarna) samt Hägglund Holding AB ("Hägglund") fram till datum för avyttring respektive datum för övertagande av panten. Därutöver har genomsnittintäkter och kostnader per månad multiplicerat med 6 månader för Real Fastigheter i Torsås AB ("Torsås") och Fastighets AB Kompaniet 3 AB ("Tranås"), lagts till. I de justerade posterna har även ränteeffekter för Real Holdings upplåning för anskaffningar av berörda bolag beaktats.

Proforman avseende balansräkningen avser belysa ställningen per första halvårsrapportens 2017 slutdatum (den 30 juni), som om Real Fastigheter i Torsås AB med fastigheten Torsås 1:141 samt Fastighets AB Kompaniet 3 AB med fastigheten Kompaniet 4 var tillträdna vid detta datum. Real Holding har i sin redovisning utgått från avgiven kvartalsrapport per 30 juni 2017. Justering har skett enligt balansräkning i det tillträdna respektive det förväntade tillträdna bolaget.

Redovisningarna har upprättats enl samma redovisningsprinciper som vid de tidigare och kommande rapporteringarna. De intäkter och kostnader som redovisas förväntas ha en

bestående effekt på resultatet bortsett från vissa finansiella poster som förväntas försvinna pga amortering inom kort.

Nedanstående proformaredovisning har upprättats i enlighet med International Financial Reporting (IFRS) samt i enlighet med svensk lag geom tillämpning av Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR1. Bolaget tillämpar samma regelverk vid upprättandet av årsredovisningen.

Redovisningen bygger på följande källor och antaganden: Alvik och Hägglund: Utvald finansiell information ur respektive dotterbolags resultat- och balansrapporter för perioden jan-jun 2017, upprättade enligt K2. Elimineringarna utgörs i resultatproformorna av de faktiska kostnaderna och intäkterna enl resultaträkningarna för de frånträdde bolagen.

Då elimineringarna motsvarar verkligt utfall redovisas bara en spalt under respektive bolag.

Torsås: Utvald finansiell information ur resultat- och balansrapport för räkenskapsåret 1 juli 2016 - 30 juni 2017, ursprungligen upprättad enl redovisningsprincip K2, erhållen från säljaren. I resultatproforman har siffrorna avseende Torsås halverats för att kunna bedöma resultatpåverkan på halvårsbasis.

Tranås: Utvald finansiell information ur resultat- och balansrapport för tiomånadersperioden 1 jan - 31 oktober, upprättade inför förvärvet ("tillträdesrapport"), och enl K2, erhållen från säljaren. I resultatproforman har siffrorna därför reducerats med fyra tiondelar för att kunna bedöma resultatpåverkan på halvårsbasis.

Tillträdesrapporterna har inte varit föremål för revisorsgranskning. Koncernrapporten för perioden 1 januari - 30 juni 2017, till vilken de avyttrade dotterbolagens redovisningar, upprättade enligt K2, utgör del av underlaget, har översiktligt granskad av Bolagets revisor.

Justeringar föranledda av skillnaden mellan redovisningsprincip K2 och koncernens IFRS-redovisning består enbart i att det i proformabalansräkningen redovisade värdena av förvärvade förvaltningsfastigheter ökats till bedömda marknadsvärden. För kommersiella fastigheter med långa hyresavtal är variationen hos intäkter och kostnader på månadsbasis liten, varför gjorda reduktioner bör anses som tillräckligt representativa för detta sammanhang.

Revisors rapport avseende proformaredovisning

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

Jag har utfört en revision av den proformaredovisning, som framgår på s. 52-55 i Real Holding i Sverige AB (publ) prospekt daterat den 2017-11-17.

Proformaredovisningen har upprättats endast i syfte att informera om hur förvärvet av TBS Industrial Properties AB innehållande fastigheten Torsås 1:141 samt Fastighets AB Kompaniet 3 innehållande fastigheten Tranås Kompaniet 4 skulle ha påverkat koncernbalansräkningen för Real Holding i Sverige AB (publ) per den 2017-06-30 och koncernresultaträkningen för Real Holding i Sverige AB (publ) för perioden 2017-01-01—2017-06-30.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsens ansvar att upprätta en proformaredovisning i enlighet med kraven i prospektförordningen 809/2004/EG.

Revisorns ansvar

Det är vårt ansvar att lämna ett uttalande enligt bilaga II p. 7 i prospektförordningen 809/2004/EG. Jag har ingen skyldighet att lämna något annat uttalande om proformaredovisningen eller någon av dess

beståndsdelar. Jag tar inte något ansvar för sådan finansiell information som använts i sammanställningen av proformaredovisningen utöver det ansvar som vi har för de revisorsrapporter avseende historisk finansiell information som vi lämnat tidigare.

Utfört arbete

Jag har utfört mitt arbete i enlighet med FARs rekommendation RevR 5 Granskning av prospekt. Mitt arbete, vilket inte innefattade en oberoende granskning av underliggande finansiell information, har huvudsakligen bestått i att jämföra den icke justerade finansiella informationen med källdokumentation, bedöma underlag till proformajusteringarna och diskutera proformaredovisningen med företagsledningen.

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 proformaredovisningen har sammanställts enligt de grunder som anges på 58-61 och att dessa grunder överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Uttalande

Enligt min bedömning har proformaredovisningen sammanställts på ett korrekt sätt enligt de grunder som anges på 52-55 och dessa grunder överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Auktoriserad revisor

Stockholm 2017-11-17

Johan Kaijser

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

Notförteckning

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

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

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

Notförteckning

1. Tillträdesbalansräkningen i Real Fastigheter i Torsås AB har införts i redovisningen. Tillträdesbalansräkningen är upprättad per 30 juni 2017.
 2. Då det bokförda värdet av fastigheten och det i fastigheten ingående varulagret uppgår till lägre än överenskommet fastighetsvärde om 17 Mkr har justering skett med 14,61 Mkr, i enlighet med IFRS. Vidare har förvärseliminering gjorts där anskaffningsvärdet eliminerats mot eget kapital och periodiseringsfonder (inkl justering för skatt).
 3. Kortfristig del av långfristig skuld har justerats med 0,1Mkr.
 4. Skuld för anskaffningen har justerats in.
 5. Preliminär tillträdesbalansräkning i Fastighetsbolaget AB Kompaniet 3 har införts i redovisningen. Tillträdesbalansräkningen är upprättad per 31 oktober 2017, och har justerats in varefter förvärvsanalys gjorts. Fastigheterna har tagits upp till i förvärsavtalen överenskommet marknadsvärde.
 6. Då det bokförda värdet av fastigheten och i fastigheten ingående inventarier mm uppgår till lägre än överenskommet fastighetsvärde om 176 Mkr har uppjustering skett med 69,27 Mkr, i enlighet med IFRS. Vidare har förvärseliminering gjorts där anskaffningsvärdet eliminerats mot eget kapital och periodiseringsfonder (inkl justering för skatt).
 7. Kortfristig del av långfristig skuld har justerats med 0,10 Mkr.
 8. Fordran på Säljarens koncernbolag kommer regleras innan tillträdet varför fordran har allokerats om till likvida medel.
 9. Skuld för anskaffningen har justerats in.
- Observera att tomma positioner, eller positioner där "0,00" anges i tabellerna innebär att inga justeringar har gjorts på dessa ställen.

Aktiekapital och ägarförhållanden



Aktieinformation

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

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

A-aktier	3 525 000 st
B-aktier	12 056 817 st
Pref 1	384 685 st
Pref 2	0 st
Totalt antal utgivna aktier:	15 966 502 st

Samtliga aktier är fullt betalda.

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

Rättigheter som åtföljer Bolagets aktier

Vid bolagsstämma röstar varje aktieägare i kraft av det röstetal som medföljer innehavda aktieslag. Aktieägare har normalt företrädesrätt till teckning av nya aktier, teckningsoptioner och konvertibla skuldebrev i enlighet med aktiebolagslagen, såvida inte bolagsstämman eller styrelsen med stöd av bolagsstämmans bemyndigande beslutar om avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Varje aktie ger lika rätt till andel i Bolagets tillgångar och vinst. Vid en eventuell likvidation av Bolaget har aktieägare rätt till andel av överskott i förhållande till det antal aktier som aktieägaren innehar. Inga begränsningar föreligger avseende aktiernas överlåtbarhet. Dock föreligger särskilda villkor kring de utgivna preferensaktierna. Styrelsen verkar för att Bolagets möjligheter att ge ut preferensaktier elimineras eller begränsas.

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

Centralt aktieregister och ISIN-nummer

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

Bolagets registrerade aktier har följande ISIN-koder:

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

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

Utdelningspolicy

Bolaget har inte fastställt någon utdelningspolicy. Eventuell utdelning beslutas av bolagsstämman efter förslag från styrelsen. Rätt till utdelning tillfaller den som vid av bolagsstämman fastställd avstämningsdag är registrerad i den av Euroclear förda aktieboken. Bolagets samtliga aktier berättigar till utdelning. Utdelningen är inte av ackumulerad art. Rätt till utdelning tillfaller placerare som på avstämningsdag för vinstutdelning är registrerade som aktieägare i Bolaget. Eventuell utdelning ombesörjes av Euroclear, eller, för förvaltarregistrerade innehav, i enlighet med respektive förvaltares rutiner. Om aktieägare inte kan nås genom Euroclear kvarstår aktieägarens fordran på Bolaget avseende utdelningsbeloppet och begränsas endast genom regler för preskription. Vid preskription tillfaller utdelningsbeloppet Bolaget. Inga särskilda regler, restriktioner eller förfaranden avseende utdelning föreligger för aktieägare som är bosatta utanför Sverige. Bolaget har hittills inte lämnat någon utdelning. Det finns heller inga garantier för att det för ett visst år kommer att föreslås eller beslutas om någon utdelning i Bolaget.

	2017	2016	2015
Utdelning, kr per			
preferensaktie av serie Pref 1*	15	20	5
aktier av ser A och B	0	0	0

*utdelningar har ej utbetalats utan har skuldförts. Per den 30 juni 2017 hade ackumulerad utdelning uppgått till 11,5 Mkr.

Övriga aktieslag har ej medfört utdelning under något år.

Restriktioner i möjligheter till utdelning

Inga begränsningar i möjligheter till utdelning föreligger förutom vad som följer av lagstiftning och redovisningsregler.

Aktiekapitalets utveckling

Förändring	Reg/alt. beslutsdatum	Förändring aktiekapital, kr	Aktiekapital, kr	Förändring A-aktier, st	Förändring B-aktier, st	Förändring Pref 1, st	Antal aktier	Kurs, kr	Kvotvärde, kr
Nybildning	2011-09-20	50 000,00	50 000,00	25 000			25 000		2,00
Nyemission, kontant	2014-01-20	2 000 000,00	2 050 000,00	1 000 000			1 025 000		2,00
Split 1:10				9 225 000			10 250 000		
Nyemission, kontant	2015-03-20	1 250 000,00	3 300 000,00	6 250 000			16 500 000		0,20
Nyemission, kontant	2015-03-20	750 000,00	4 050 000,00	3 750 000			20 250 000		0,20
Nyemission, kontant	2015-05-15	3 000 000,00	7 050 000,00	15 000 000			35 250 000		0,20
Nyemission, apport	2015-12-09	270 000,00	7 320 000,00			1 350 000	36 600 000		0,20
Nyemission, kvittning	2015-12-23	2 552 218,00	9 872 218,00		11 989 240	771 850	49 361 090		0,20
Nyemission, kvittning	2016-01-12	884 000,00	10 756 218,00		4 420 000		53 781 090		0,20
Sammanläggning 10:1				-31 725 000	-14 768 316	-1 909 665	5 378 109		
Nyemission, kontant och kvittning	2016-03-15	10 586 774,00	21 342 992,00		5 293 387		10 671 496	7,50	2,00
Nyemission, kontant	2016-03-29	169 444,00	21 512 436,00		84 722		10 756 218	7,50	2,00
Nyemission, kontant	2016-04-02	1 806 676,00	23 319 112,00		903 338		11 659 556	7,50	2,00
Nyemission, kontant	2016-05-27	193 336,00	23 512 448,00		96 668		11 756 224	7,50	2,00
Nyemission, kvittning	2016-10-27	4 345 000,00	27 857 448,00		2 000 000	172 500	13 928 724	18,64	2,00
Nyemission, kvittning	2017-06-01	2 475 556,00	30 333 004,00		1 237 778		15 166 502	4,50	2,00
Nyemission, kvittning	2017-06-30	1 600 000,00	31 933 004,00		800 000		15 966 502	2,50	2,00
Minskning aktiekapital*	2017-10-13	-30 096 856,27	1 836 147,73				15 966 502		0,115
Minskning aktiekapital, inlösen Pref 1*	2017-10-13	-44 238,78	1 791 908,96			-384 685	15 581 817		0,115
Nyemission B-aktier, inlösen Pref1**	Föreliggande inköpserbjudande	17 341 599,80	19 133 508,76		150 796250		166 378 337	0,50	0,115
Företrädesemission, units***	Föreliggande nyemission	14 689 181,84	33 822 690,60		127 732 016		294 110 353	0,50	0,115
Framtida optionsinlösen, Serie 1****	2018-10-30 (ca)	7 344 590,92	41 167 281,52		63 866 008		357 976 361	0,65	0,115
Totala antal, aktieslag				3 525 000	354 451 361	0			

* Vid extra stämma den 13 oktober 2017 beslutades att sänka aktiekapitalet genom omvandling till fritt eget kapital. Minskningen skedde i syfte att minska aktiernas kvotvärde inför föreliggande transaktioner.

** Förutsatt full acceptans av föreliggande inlösenerbjudande.Reg-alt. beslutsdatu,m

*** Vid fullteckning i föreliggande företrädesemission, avser de B-aktier som ingår i erbjuden unit.

****Vid utnyttjande av samtliga teckningsoptioner av serie 1, och vid full teckning i företrädesemissionen.

Härutöver kan befintligt bemyndigande om ytterligare emissioner upp till bolagsordningens gränser komma att utnyttjas, fram till tiden för nästkommande bolagsstämma.

Tidigare genomförda nyemissioner har huvudsakligen skett i samband med förvärv av fastigheter, där kontanta emissionslikvider och nyemitterade aktier använts som betalningsmedel.

Teckningsoptioner

Förutom den teckningsoption som utgör en del av den unit som erbjuds i den föreliggande nyemissionen har Bolaget inte utgivit några teckningsoptioner.

Konvertibla lån

Bolaget har inte upptagit några konvertibla lån.

Bemyndiganden

Vid extra bolagsstämma i Real Holding den 13 november 2017, bemyndigades styrelsen att, inom ramen för vid var tid gällande

bolagsordning, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästkommande årsstämma besluta om emission av B-aktier. Emissionerna ska kunna ske mot kontant betalning, genom apport, genom kvittning eller i övrigt förenas med villkor som avses i 2 kap. 5 § aktiebolagslagen.

Bemyndigandet ska bl.a. kunna användas för att tillgodose tilldelning vid eventuell överteckning i företrädesemissionen, och för att emittera teckningsoptioner som ersättning till garantier i företrädesemissionen.

Handel med Bolagets aktier

Bolagets B-aktie handlas sedan den 21 april 2016 på NGM Nordic MTF, under kortnamnet REAL MTF B. Bolagets preferensaktie Pref 1 handlas på samma marknadsplats sedan 29 april 2016 under kortnamnet REAL MTF PREF1. Preferensaktien kommer att avnoteras efter genomförandet av föreliggande inlösenerbjudande.

Såväl B-aktien som preferensaktien Pref 1 observationsnoterades på NGM Nordic MTF i samband med att Bolaget den 14 september 2017 meddelade villkoren för föreliggande transaktioner. Skälet till observationsnoteringen är att transaktionerna kommer att medföra stor utspädning för befintliga aktieägare och att osäkerhet därmed uppstår kring det framtida priset för aktierna.

Ägarförhållanden

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

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

Totalt antal aktier 15 966 502 st

Totalt antal innehav avses såväl privata innehav som äganden genom bolag i vilka angivna personer utövar kontrollerande inflytande.

Aktieägaravtal

Styrelsen är inte medveten om eventuella avtal mellan aktieägare vilka skulle kunna komma att påverka inflytandet

i Bolaget, eller avtal avseende ingångna restriktioner att avyttra värdepapper.

Legala frågor och övrig information



Allmän bolagsinformation

Real Holding i Sverige AB (publ), med organisationsnummer 556865-1680, registrerades vid Bolagsverket den 20 september 2011 under firma Bildningsagenten 5920 AB. Nuvarande firma registrerades den 2014-03-25. Bolagets associationsform är aktiebolag och regleras av Aktiebolagslagen (2005:551). Bolaget är publikt. Bestämmelserna i bolagsordningen är ej mer långtgående än Aktiebolagslagen vad gäller förändring av aktieägares rättigheter. Aktierna i Bolaget är fritt överlåtbara. Styrelsens säte är registrerat i Stockholm kommuns kommun, Stockholms läns län. Huvudkontorets adress är:

Real Holding AB
Box 5008
102 41 Stockholm.

Bolagsstruktur och aktieinnehav

Bolaget är moderbolag i en koncern, bestående av följande dotterbolag, med underbolag:

Bolagsnamn ("-" indikerar underdotterbolag)	Org. nr	Ägande	Bokfört värde, kkr
Real Fastigheter AB	556705-3151	100%	2 200
- Real Fastigheter i Landskrona AB	556873-9352		
Real Samhällsfastigheter AB	556998-0823	100%	2 126
- Real Fastigheter i Karlskrona AB	559009-4835		
Real Nya Bostäder i Karlskrona AB	556998-0971	100%	50
Real Fastigheter i Håbo AB	556949-8198	100%	14 260
Real Nissaholmen Fastigheter AB	556414-1058	100%	82 891
Real Nissaholmen HB	969623-8238	1%	50
Real Nya Bostäder i Skövde AB	559053-1074	100%	575
Real Sydfastgruppen AB	556876-9532	89,5%	1 531
Real Fastigheter i Torsås AB*	556882-7942	100%	16 080

*Anskaffningsvärde (bokfört värde) på aktierna i Real Fastigheter i Torsås AB är 16.080.000 kronor. Fastigheten är bokförd till 2.406.000 kronor i balansräkning i bolaget.

Väsentliga avtal

Det förekommer inga avtal som är av väsentlig betydelse för Bolagets eller dess dotterbolags förutsättningar att bedriva den aktuella verksamheten.

dotterbolagens årsredovisningar samt gällande bolagsordningar finns tillgängliga på Bolagets huvudkontor under detta registreringsdokuments giltighetstid.

Försäkringar

Bolaget har ett försäkringsprogram som styrelsen bedömt vara anpassat till Bolagets verksamhet. Försäkringsskyddet är föremål för löpande översyn.

Information från tredje part

Förutom de fastighetsvärderingar som presenteras på sid 32-33, samt i Appendix A förekommer i detta prospekt inga utlåtanden eller rapporter från tredje part.

Twister och rättsliga förhållanden

I samband med halvårsbokslutet informerades om en stämning från Mangold FK. Real Holding har nu svarat till tingsrätten samt lämnat in en motstämning som överstiger det belopp som Mangold kräver av Real Holding. Utfallet förväntas inte medföra några betydande effekter på Bolagets ställning.

Skattefrågor

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

Handlingar tillgängliga för inspektion

De handlingar som införlivas detta prospekt genom hänvisning, liksom aktuella värderingsutlåtanden,

Bolagsordning



REAL HOLDING I SVERIGE AB (PUBL), org. nr. 556865-1680

Antagen på extra årsstämma den 13 oktober 2017.

- 1 BOLAGETS FIRMA
Bolagets firma är Real Holding i Sverige AB (publ).
- 2 STYRELSENS SÄTE
Styrelsen skall ha sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun. Bolagsstämma skall kunna hållas i Stockholm eller Malmö.
- 3 BOLAGETS VERKSAMHET
Bolagets verksamhet består av att, direkt eller indirekt genom dotterbolag, förvärva, äga, förvalta, förädla och försälja fastigheter i Sverige, Finland, Norge, Danmark, Tyskland, Frankrike och Spanien, samt att idka därmed förenlig verksamhet.
- 4 AKTIEKAPITALET
Aktiekapitalet skall utgöra lägst 13 570 000 och högst 54 280 000 kronor.
- 5 ANTAL AKTIER
Antal aktier skall vara lägst 118 000 000 och högst 472 000 000 stycken.
- 6 AKTIESLAG OCH RÖSTVÄRDE
 - 6.1 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. Varje aktieslag kan utges till högst 100 procent av aktiekapitalet.
 - 6.2 Varje stamaktie av serie A skall ha ett röstvärde om tio (10) röster och varje stamaktie av serie B skall ha ett röstvärde om tre (3) röster. Varje preferensaktie av serie PREF1 och PREF2 skall ha ett röstvärde om en (1) röst.
- 7 FÖRETRÄDESRÄTT VID EMISSION
 - 7.1 Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut aktier i samtliga aktieslag skall aktieägare äga företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknats med primär företrädesrätt skall erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om inte erbjudna aktier räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, skall aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier de förut äger och i den mån detta inte kan ske, genom lottnings.
 - 7.2 Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut aktier endast av ett, två eller tre aktieslag skall samtliga aktieägare, oavsett aktieslag, ha företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier de förut äger.
 - 7.3 Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut teckningsoptioner eller konvertibler har aktieägarna företrädesrätt att teckna teckningsoptioner som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av optionsrätten respektive företrädesrätten att teckna konvertibler som om emission gällde de aktier som konvertiblerna kan komma att bytas mot.
 - 7.4 Vad som ovan sagts skall inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om kontantemission eller kvittningsemission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.
 - 7.5 Ökning av aktiekapitalet genom fondemission får endast ske genom utgivande av stamaktier. Därvid gäller att endast stamaktieägarna har rätt till de nya stamaktierna. Fondaktierna fördelas mellan stamaktieägarna i förhållande till det antal stamaktier de förut äger. Vad nu sagts skall inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.
- 8 FÖRETRÄDESRÄTT VID VINSTUTDELNING
 - 8.1 Beslutar bolagsstämman om vinstutdelning skall preferensaktierna ha företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning motsvarande (i) såvitt avser preferensaktier av serie PREF1, totalt tjugo (20) kronor, med kvartalsvis utbetalning om fem (5) kronor per preferensaktie, och (ii) såvitt avser preferensaktier av serie PREF2, totalt tio (10) kronor, med kvartalsvis utbetalning om två kronor och femtio öre (2,50) per preferensaktie. Preferensaktier av serie PREF1 skall ha företrädesrätt framför preferensaktier av serie PREF2 till utdelning enligt ovan.

- 8.2 Utbetalning av utdelning på preferensaktier skall göras kvartalsvis med ett belopp om fem (5) kronor per preferensaktie av serie PREF1 och två kronor och femtio öre (2,50) per preferensaktie av serie PREF2. Avstämningsdagar för de kvartalsvisa utbetalningarna skall vara 10 januari, 10 april, 10 juli och 10 oktober varje år. Om sådan dag ej är bankdag (där bankdag utgör dag som inte är lördag, söndag eller allmän helgdag) skall avstämningsdagen vara närmast föregående bankdag. Utbetalning av utdelning skall ske tredje bankdagen efter avstämningsdagen.
- 8.3 Beslutar bolagsstämman om vinstutdelning skall preferensaktierna utöver utdelning enligt ovan även medföra företrädesrätt framför stamaktierna till utdelning av Innestående Belopp Serie PREF1 respektive Innestående Belopp Serie PREF2 (såsom definierat nedan), jämnt fördelat på varje preferensaktie, varvid preferensaktier av serie PREF1 skall ha företrädesrätt framför preferensaktier av serie PREF2 till utdelning av Innestående Belopp Serie PREF1. Preferensaktierna skall i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning.
- 8.4 Om utdelning på preferensaktier av serie PREF1 inte betalas i anslutning till en kvartalsvis avstämningsdag i enlighet med punkten 8.2 ovan eller om den kvartalsvisa utdelningen sker med ett belopp som understiger fem (5) kronor per preferensaktie skall ett belopp motsvarande skillnaden mellan fem (5) kronor och utbetald utdelning per preferensaktie läggas till innestående belopp ("Innestående Belopp Serie PREF1"). Innestående Belopp Serie PREF1 per kvartal skall räknas upp kumulativt från dag till dag med en faktor motsvarande en årlig räntesats om tolv (12) procent, varvid uppräknings skall ske med början från utbetalningsdagen för den kvartalsvisa utdelningen.
- 8.5 Om utdelning på preferensaktier av serie PREF2 inte betalas i anslutning till en kvartalsvis avstämningsdag i enlighet med punkten 8.2 ovan eller om den kvartalsvisa utdelningen sker med ett belopp som understiger två kronor och femtio öre (2,50) per preferensaktie skall ett belopp motsvarande skillnaden mellan två kronor och femtio öre (2,50) och utbetald utdelning per preferensaktie läggas till innestående belopp ("Innestående Belopp Serie PREF2"). Innestående Belopp Serie PREF2 per kvartal skall räknas upp kumulativt från dag till dag med en faktor motsvarande en årlig räntesats om fem (5) procent, varvid uppräknings skall ske med början från utbetalningsdagen för den kvartalsvisa utdelningen.
- 9 INLÖSEN AV PREFERENSAKTIER
- 9.1 Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan ske genom inlösen av ett visst antal eller samtliga preferensaktier av serie PREF1 och PREF2 efter beslut av bolagsstämman. När nedsättningsbeslut fattas, skall ett belopp motsvarande minskningsbeloppet avsättas till reservfonden om härför erforderliga medel finns tillgängliga.
- 9.2 Fördelningen av vilka preferensaktier av en viss serie som skall inlösas skall ske pro rata i förhållande till det antal preferensaktier av den aktuella serien som varje preferensaktieägare av den aktuella serien äger vid tidpunkten för bolagsstämmans beslut om inlösen. Om fördelningen enligt ovan inte går jämnt ut skall styrelsen besluta om fördelningen av överskjutande preferensaktier som skall inlösas. Om beslutet biträds av samtliga preferensaktieägare av en viss serie kan dock bolagsstämman besluta vilka preferensaktier av den aktuella serien som skall inlösas.
- 9.3 Lösenbeloppet för preferensaktier av serie PREF1 skall vara trehundrafemtio (350) kronor per preferensaktie plus Innestående Belopp Serie PREF1 jämnt fördelat på varje inlöst preferensaktie. Lösenbeloppet för preferensaktier av serie PREF2 skall vara etthundratio (110) kronor per preferensaktie plus Innestående Belopp Serie PREF2 jämnt fördelat på varje inlöst preferensaktie.
- 9.4 Ägare av preferensaktie som anmälts för inlösen skall vara skyldig att inom tre (3) månader från erhållande av skriftlig underrättelse om bolagsstämmans beslut om inlösen motta lösenbeloppet för preferensaktien eller, där Bolagsverkets eller rättens tillstånd till minskningen erfordras, efter erhållande av underrättelse att beslut om sådant tillstånd har vunnit laga kraft.
- 10 BOLAGETS UPPLÖSNING
- 10.1 Om bolaget likvideras skall preferensaktierna medföra företrädesrätt framför stamaktierna att ur bolagets tillgångar erhålla ett belopp per preferensaktie jämnt fördelat på varje preferensaktie innan utskiftning sker till stamaktieägarna som (i) såvitt avser preferensaktier av serie PREF1 beräknas som summan av trehundrafemtio (350) kronor och Innestående Belopp Serie PREF1, och (ii) såvitt avser preferensaktier av serie PREF2 beräknas som summan av etthundratio (110) kronor och Innestående Belopp Serie PREF2. Preferensaktier av serie PREF1 skall ha företrädesrätt framför preferensaktier av serie PREF2 att erhålla nämnda belopp.
- 10.2 Preferensaktier av serie PREF1 och PREF2 skall i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.
- 11 STYRELSE
- Styrelsen skall bestå av lägst tre (3) och högst nio (9) styrelseledamöter med lägst noll (0) och högst tre (3) styrelsesuppleanter.

- 12 REVISOR
Bolaget skall ha lägst en (1) och högst två (2) revisorer med eller utan revisorssuppleanter. Till revisor samt, i förekommande fall, revisorssuppleant skall utses auktoriserad revisor eller registrerat revisionsbolag.
- 13 KALLELSE TILL BOLAGSSTÄMMA
- 13.1 Kallelse till ordinarie bolagsstämma samt kallelse till extra bolagsstämma där fråga om ändring om bolagsordningen kommer att behandlas skall utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman. Kallelse till annan extra bolagsstämma skall utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman.
- 13.2 Kallelse till bolagsstämma skall ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Samtidigt som kallelse sker skall bolaget genom annonsering i Dagens Nyheter eller Svenska Dagbladet upplysa om att kallelse har skett.
- 13.3 För att få delta i bolagsstämman skall aktieägare dels vara upptagen i utskrift eller annan framställning av hela aktieboken avseende förhållandena fem vardagar före stämman, dels anmäla sig hos bolaget den dag som anges i kallelsen till stämman. Sistnämnda dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman.
- 13.4 För att aktieägare skall få medföra högst två biträden på bolagsstämman måste aktieägaren anmäla antalet biträden till bolaget på sätt och tid som anges i föregående stycke rörande aktieägares egen anmälningsplikt.
- 14 ÄRENDET PÅ ÅRSSTÄMMA
På årsstämma skall följande ärenden förekomma till behandling:
 1. Stämmans öppnande
 2. Val av ordförande vid stämman
 3. Upprättande och godkännande av röstlängd
 4. Val av minst en justeringsman
 5. Fråga huruvida stämman blivit behörigen sammankallad
 6. Godkännande av dagordningen
 7. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen samt i förekommande fall koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse
 8. Beslut om:
 - a. fastställelse av resultaträkningen och balansräkningen samt i förekommande fall koncernresultat- och koncernbalansräkningen
 - b. dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
 - c. ansvarsfrihet för styrelseledamöter och styrelsesuppleanter
 9. Fastställande av antalet styrelseledamöter och revisorer samt eventuella suppleanter till dessa
 10. Fastställande av arvoden åt styrelsen och revisorer
 11. Val av styrelseledamöter och revisorer samt eventuella suppleanter till dessa
 12. Beslut om valberedningen
 13. Annat ärende som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen
 14. Stämmans avslutande
- 15 RÄKENSKAPSÅR
Bolagets räkenskapsår skall vara kalenderår.
- 16 AVSTÄMNINGSBOLAG
Bolagets aktier skall vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument.

Appendix A



TREKANTEN 30, LANDSKRONA

NEWSEC

5.4 Känslighetsanalys

Förändring av parameter	Värdepåverkan Mkr	
	+	-
Kalkylräntan +/- 0,5 procentenhet	-0,2	0,2
Direktavkastningskravet +/- 0,5 procentenhet	-0,3	0,4
Marknadshyra lokaler +/- 5 procent	0,0	0,0
Långsiktig vakans, +/- 2 procentenhet	-0,1	0,1
Drift och underhåll +/- 10 procentenhet	-0,2	0,2

5.5 Slutbedömning

Marknadsvärdet för fastigheten Landskrona Trekanten 30 vid värdetidpunkten 23 oktober 2017 bedöms till **5 000 000 kr (5 Mkr)**.

Nyckeltal enligt bilagd kalkyl.

Göteborg, 2017-10-23

NEWSEC ADVICE AB

Henrik Roderhult, MRICS

Director

Linus Åhs

Av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet av fastigheten **Karlskrona 4:74 i Karlskrona kommun** bedöms vid värdetidpunkten maj 2017 till:

**Sextio miljoner kronor
[60 000 000 kr]**

Det bedömda marknadsvärdet motsvarar ca 1 200 kr/kvm förväntad BTA.

OBS! Notera värderingsförutsättningarna under "Förutsättningar" ovan.

Malmö 2017-05-16

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB


Henrik Lindstrand
Civilekonom


Anders Stålmarm
Civilingenjör

Bilagor;

1. Allmänna villkor för värdeutlåtande

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet av fastigheten **Henja 10:4 i Gislaveds kommun**
bedöms vid värdetidpunkten januari 2017 till:

Åttio miljoner kronor
[80 000 000 kr]

Stockholm 2017-01-19

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB


Magnus Stenback
Civilingenjör

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



Bilagor;

1. Kassaflödeskalkyl
2. Hyresgästspecifikation
3. Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS)
4. Kartor
5. Allmänna villkor för värdeutlåtande

MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet av fastigheten **Verkstaden 2 i Gislaveds kommun** bedöms vid värdetidpunkten januari 2017 till:

**Fem miljoner tvåhundratusen kronor
[5 200 000 kr]**

Stockholm 2017-01-18

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB


Magnus Stenback
Civilingenjör

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilagor;

1. Kassaflödeskalkyl
2. Hyresgästspecifikation
3. Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS)
4. Kartor
5. Allmänna villkor för värdeutlåtande

4 Slutsatser

4.1 Resultat och allmänt omdöme

Driftsnettokalkyl: ca 16 000 000 SEK

Nuvarande snitthyra är ca 600 kr per kvadratmeter per kvm och år. Vilket bedöms vara i normalt för området och skicket.

Fastighetens storlek och läge gör den attraktiv som förvaltningsobjekt. Kommande moderniseringsbehov och nuvarande hyresnivå gör att värderingen är avsevärt lägre än vid fulluthyrt.

I regionen råder normal efterfrågan på lokaler.

4.2 Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisats ovan i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av fastigheten Torsås 1:141, TORSÅS vid värdetidpunkten januari månad 2017 till:

16 000 000 kronor

sexton miljoner kronor



Arvid Nilsson
Fastighetsmäklare

Värdepappersnot



Företrädesemission av units, med teckningsperiod
20 november – 8 december 2017

Innehåll

Risikfaktorer	69
Bakgrund och motiv	70
Inbjudan till teckning av units	71
Villkor & anvisningar för deltagande i företrädesemissionen	74
Finansiella resurser	78
Legala frågor & övrig information	80
Teckningsoptionsvillkor	81

Risikfaktorer



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

Risker relaterade till erbjudna värdepapper

Handel på en MTF-marknadsplats

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

Aktiekursens utveckling

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

Bristande likviditet i Bolagets aktie och aktierelaterade värdepapper

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

Framtida utdelning

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

Ej säkerställda teckningsförbindelser och emissionsgarantier

Real Holding har erhållit förbindelser och garantier om teckning i nyemissionen upp till cirka 92 procent av hela emissionsbeloppet i företrädesemissionen. Dessa förbindelser och garantier är inte säkerställda genom pantsättning, spärmedel eller liknande arrangemang, vilket skulle kunna innebära en risk att någon eller några av dem som har avgivit teckningsförbindelser och emissionsgarantier inte uppfyller sina respektive åtaganden. För det fall något eller några åtaganden som avgivits inte skulle infrias, skulle Bolagets finansiella ställning kunna påverkas negativt.

Bakgrund och motiv



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

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

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

Den föreliggande företrädesemissionen, som som täcks till 58,5Mkr (92 procent av emissionsbeloppet) av ej säkerställda teckningsförbindelser (81 procent) och emissionsgarantier (11 procent), kommer, vid full teckning att initialt tillföra Bolaget ca 62,3 Mkr efter emissionskostnader, samt ytterligare ca 41,5 Mkr vid fullt utnyttjande av de teckningsoptioner som ingår i erbjudandet. Emissionslikviderna kommer att påtagligt förstärka såväl rörelsekapitalet som Bolagets balansräkning. Emissionen bedöms även bidra till bättre förutsättningar för en mer kostnadseffektiv upplåning.

Det parallellt erbjudna inlösenförfarandet avseende Bolagets preferensaktier, kommer, om det genomförs framgångsrikt, att utgöra en kraftig förstärkning av det egna kapitalet, bli genom att upplupna utdelningar härigenom kan omvandlas till eget kapital, och därigenom en förbättring av Bolagets möjligheter att ersätta rådande dyra låneupplägg med belåning från affärsbankerna.

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

I samband med emissionen kan dessutom en rad skulder och lån betalas med kontanter eller aktier och därmed förstärks det egna kapitalet i balansräkningen.

Det är styrelsens bedömning att befintligt rörelsekapital inte är tillräckligt för den aktuella verksamheten under den närmaste tolv månadersperioden. Brist på rörelsekapital förväntas infalla under februari 2018. Behovet av nytt rörelsekapital för den därpå följande tolv månadersperioden kommer då att uppgå till 12 Mkr. Bolagets handlingsplan utgörs i första hand av genomförandet av föreliggande företrädesemission. I andra hand består handlingsplanen i att avstå vidare förvärv, ta upp nya lån och/eller avyttra fastigheter för att frigöra nödvändiga medel för den fortsatta driften. Skulle planerna misslyckas kommer Bolaget inte att kunna genomföra någon eller några av de planerade åtgärderna för att minska Bolagets kapitalkostnader, eller slutföra tillträde av fastigheter, med fördröjda eller uteblivna lönsamhetsförbättringar och hyresintäkter som följd. Utan dessa åtgärder riskerar Bolagets verksamhet att minska i omfattning, vilket ytterst kan leda till behovet att realisera samtliga tillgångar och avveckla verksamheten.

Medlen från företrädesemissionen skall användas för att i första hand tillföra nödvändigt rörelsekapital (12 Mkr), i andra hand återbeta sådana skulder (28 -30 Mkr) som särskilt bedöms förbättra Bolagets finansiella struktur, i tredje hand för tillträdet av en fastighet i Tranås (12 Mkr), och i fjärde hand lösa övriga lån med höga räntor samt att börja utveckla befintliga fastigheter (8-10 Mkr) enl ännu ej fastställd fördelning, för ett förbättrat driftnetto vilket skapar ett högre värde på både fastigheterna och Bolaget. Likviditet som följer av att teckningsoptioner påkallas ska användas till i första hand amortera bort lån med höga räntor (upp till ca 20 Mkr) och i andra hand användas till delfinansiering av nya fastighetsförvärv (resterande likvid, högst 20,5 Mkr).

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

Försäkran

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

Stockholm den 17 november 2017
Styrelsen

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

Inbjudan till teckning av units i Real Holding



Vid extra bolagsstämma i Real Holding i Sverige AB (publ) den 13 oktober 2017 beslutades att genomföra en nyemission med företräde för befintliga aktieägare. Härmed inbjuds ni att i enlighet med villkoren i detta prospekt teckna units i Real Holding i Sverige AB (publ).

Erbjudet värdepapper

Erbjudandet avser köp av units, till en kurs om 4,00 kronor per styck. En unit består av åtta (8) B-aktier och fyra (4) vederlagsfria teckningsoptioner med beteckningen Serie 1. Dessa teckningsoptioner ger innehavaren rätten att under tre perioder teckna nyemitterade B-aktier till kursen 0,65 kronor per styck. Dessa perioder infaller från och med den 9 januari 2018 till och med den 30 januari 2018, från och med den 8 maj 2018 till och med den 29 maj 2018 samt från och med den 4 september 2018 till och med den 25 september 2018. Varje teckningsoption ger rätt att teckna en (1) ny B-aktie. Fullständiga villkor för teckningsoptionen serie 1 återfinns på sid 93-101.

Teckningsperiod

Teckningsperioden pågår från och med den 20 november till och med den 8 december 2017.

Företrädesrätt till teckning och uniträtter

De aktieägare eller företrädare för aktieägare som på avstämningsdagen den 20 oktober 2017 är registrerade i den av Euroclear för Bolagets räkning förda aktieboken äger företrädesrätt vid teckning. Aktieägare i Bolaget erhåller en (1) uniträtt för varje innehavd aktie. Det krävs en (1) uniträtt för att teckna en (1) unit. Även de som tidigare inte är aktieägare i Real Holding är välkomna att teckna, och erhåller tilldelning i mån av utrymme.

Tilldelning i händelse av överteckning

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

Utspädning

Föreliggande transaktioner kommer att medföra betydande utspädningseffekter för befintliga aktieägare. Det erbjudande om utbyte av preferensaktier till B-aktier som genomförs samtidigt som företrädesemissionen bidrar påtagligt till dessa effekter. Vidare kan styrelsen genomföra en övertilldelningsemission enligt ovan.

En redogörelse för utspädningseffekterna vid olika utfall av föreliggande transaktioner blir därför komplex. Nedan redovisade exempel visar två ytterlighetslägen, och baseras på att erbjudandet om utbyte av preferensaktierna accepteras i sin helhet, varvid aktiekapitalet ökar med 17 297 361,03kr, från 1 836 147,73kr till 19 133 508,76kr, och antalet aktier ökar med 150 796 520st, från 15 966 502st till 166 378 337st (efter att de återlösta preferensaktierna frånräknats). Vidare baseras exemplet på att övertilldelningsemissionen genomförs till bolagsordningens övre gräns, vilket innebär att ytterligare högst 114 023 639 st aktier emitteras, varvid aktiekapitalet ökar med 13 112 718,49 kr, från 19 133 508,76 kr till 32 246 227,24 kr och antalet aktier ökar från 166 378 337 st till 280 401 976 st.

Under ovan redovisade förutsättningar kommer en aktieägare som väljer att utnyttja samtliga teckningsrätter och sedan löser in de teckningsoptioner som ingår i uniterbjudandet att se sitt ägande i Bolaget spädas ut med 56 procent. En aktieägare som väljer att inte delta i företrädesemissionen kommer att se sitt ägande i Bolaget spädas ut med 96,4 procent, förutsatt att samtliga teckningsoptioner utnyttjas av andra under 2018.

Teckningsförbindelser och emissionsgarantier

Föreliggande nyemission täcks till 58,5Mkr (92 procent av emissionsbeloppet) av teckningsförbindelser (81 procent) och emissionsgarantier (11 procent).

Teckningsförbindelser har utställts av:	Tecknar antal B-aktier:	Belopp:
Gremio Fastigheter AB	13 004 800	6 502 400 kr
Kredrik Holding AB (Mikael Derk)	17 643 560	8 821 780 kr
Klenoden i Anviken AB (Fredrik Högbom)	6 786 664	3 393 332 kr
Bengt Engström med bolag	2 970 200	1 386 300 kr
Kennet Lundberg	986 672	493 336 kr
Bengt Linden, inkl bolag	26 340 187	13 029 900 kr
Lennart Molvin	751 048	375 524 kr
Tillträde Torsås (abelco)	30 500 000	15 250 000 kr
ÖVIK revers till övriga aktieägare	12 000 000	6 000 000 kr
Kvittning av emissionsgarantier till Gremio	2 000 000	1 000 000 kr
Anna Weiner Jiffer	895 375	408 488 kr
FlewID AB	500 000	250 000 kr
	-	- kr
	-	- kr
Summa teckningsförbindelser:	117 008 376	51 801 788 kr

Ersättning utgår inte för lämnade teckningsförbindelser.

Emissionsgaranti avseende högst 13 404 800 B-aktier, motsvarande ett belopp om högst 6 702 400 kr, har utöver teckningsförbindelserna utställts av Gremio Fastigheter AB. Avtalet ingicks den 29 september 2017.

Ersättning för lämnad emissionsgaranti utgår med fem procent av garanterat belopp. Ersättningen utgår i form av aktier och teckningsoptioner. Garantin är arrangerad av Bolaget. Garanten och samtliga utställare av teckningsförbindelser kan nås på Bolagets adress.

Vare sig teckningsförbindelserna eller emissionsgarantierna är säkerställda genom pant, deposition e.dyl.

Emissionskostnader

Under förutsättning att nyemissionen blir fulltecknad beräknas de totala emissionskostnaderna uppgå till cirka 1,5Mkr. Kostnaderna avser upprättande av dokumentation, emissionsadministration samt vissa marknadsföringsåtgärder, och avser båda de transaktioner som omfattas av detta prospekt.

Handel i erbjudna aktier och teckningsoptioner

Bolagets B-aktie handlas sedan den 21 april 2016 på NGM Nordic MTF, under kortnamnet REAL MTF B. De nyemitterade B-aktierna kommer också att handlas på denna marknadsplats.

De teckningsoptioner som ingår i den unit som emitteras inom ramarna för föreliggande företrädesemission kommer också att noteras vis NGM Nordic MTF, och handlas där till och med två dagar innan sista datum för utnyttjande av teckningsoptionen.

Såväl B-aktien som preferensaktien Pref 1 observationsnoterades på NGM Nordic MTF i samband med att Bolaget den 14 september 2017 meddelade villkoren för föreliggande transaktioner. Skälet till observationsnoteringen är att transaktionerna kommer att medföra stor utspädning för befintliga aktieägare och att osäkerhet därmed uppstår kring det framtida priset för aktierna.

Aktieinformation

Aktierna i Real Holding har emitterats i enlighet med svensk lagstiftning och är denominerade i svenska kronor (SEK). Enligt rådande bolagsordning kan fyra aktieslag, A-aktier med tio röster per aktie, B-aktier, med tre röster per aktie samt preferensaktier Pref 1 och Pref 2, med en röst per aktie, utges. Före nyemissionen uppgår aktiekapitalet i Real Holding till 1 836 147,730000kr, fördelat på 15 966 502 aktier. Varje aktieslag kan utges till högst 100 procent av aktiekapitalet.

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

A-aktier	3 525 000 st
B-aktier	12 056 817 st
Pref 1	384 685 st
Pref 2	0 st
Totalt antal utgivna:	15 966 502 st

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

Rättigheter som åtföljer Bolagets aktier

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

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

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

Centralt aktieregister och ISIN-nummer

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

Bolagets registrerade aktier har följande ISIN-koder:

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

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

Villkor och anvisningar för deltagande i företrädesemissionen



Den 13 oktober 2017 beslutade extra bolagsstämman i Real Holding i Sverige AB (publ) (Org.nr 556865-1680), att genomföra en nyemission av units med företrädesrätt för befintliga aktieägare. Emissionen omfattar högst 15 966 502 units och kan inbringa bolaget 63,8 MSEK kronor vid full teckning. Vid tidpunkten för upprättandet av detta prospekt är emissionsbeloppet täckt till 58,5Mkr (92 procent av emissionsbeloppet) av ej säkerställda teckningsförbindelser (81 procent) och emissionsgarantier (11 procent).

Avstämningsdag

Avstämningsdag hos Euroclear Sweden AB ("Euroclear") för fastställande av vem som ska erhålla uniträtter i emissionen är den 20 oktober 2017. Sista dag för handel i Bolagets aktie inklusive rätt att erhålla uniträtter är den 18 oktober 2017. Första dag för handel i Bolagets aktie exklusive rätt att erhålla uniträtter är den 19 oktober 2017.

Teckningstid

Teckning av units ska ske under perioden från och med den 20 november till och med 8 december 2017. Styrelsen i Bolaget äger rätt att förlänga teckningstiden, vilket i så fall meddelas i särskilt pressmeddelande, senast sista teckningsdagen. Styrelsen äger inte rätt att avbryta emissionen efter det att teckningstiden har påbörjats.

Erbjudet värdepapper

Det värdepapper som erbjuds i föreliggande företrädesemission utgörs av sk units. Varje unit består av åtta (8) aktier av serie B samt fyra (4) teckningsoptioner TO 1.

Teckningskurs

Teckningskursen är 4,00 kronor per unit, vilket motsvarar en teckningskurs per B-aktie om 0,50 kr. Teckningsoptionerna utges vederlagsfritt. Inget courtage kommer att tas ut.

Uniträtter

Aktieägare i Bolaget erhåller en (1) uniträtt för varje (1) innehavd aktie, oavsett serie. Det krävs en (1) uniträtt för att teckna en (1) ny unit. Efter teckningstidens utgång blir outnyttjade uniträtter ogiltiga och kommer att bokas bort från VP-kontot utan särskild avisering från Euroclear.

Handel med uniträtter

Handel med uniträtter äger rum på NGM Nordic MTF under perioden från och med 20 november till och med 6 december 2017. Banker och värdepappersinstitut med erforderliga tillstånd står till tjänst vid förmedling av köp och försäljning av teckningsrätter.

Betalda och tecknade units ("BTU")

Teckning genom betalning registreras hos Euroclear så snart detta kan ske, vilket normalt innebär några bankdagar efter betalning. Därefter erhåller tecknaren en VP-avi med bekräftelse på att inbokning av BTU skett på VP-kontot. Tecknade units benämns BTU till dess att nyemissionen blivit registrerad hos Bolagsverket.

Handel med BTU samt omvandling till aktier och teckningsoptioner

Handel med BTU äger rum på NGM Nordic MTF från och med den 20 november 2017 fram till dess att emissionen registrerats hos Bolagsverket och omvandlingen från BTU till aktier och optioner sker. Sista dag för handel kommer att kommuniceras ut genom ett marknadsmeddelande. Ingen särskild avisering skickas ut från Euroclear i samband med omvandlingen.

Handel i aktien

B-aktierna i Bolaget handlas på NGM Nordic MTF. Aktien handlas under kortnamnet REAL MTF B och har ISIN SE0007922885. Efter det att emissionen blivit registrerad hos Bolagsverket kommer även de nyemitterade aktierna att bli föremål för handel.

Företrädesrätt till teckning

Den som på avstämningsdagen den 20 oktober 2017 är registrerad som aktieägare i Bolaget äger företrädesrätt att för en (1) befintlig aktie, oavsett serie, teckna en (1) unit.

Direktregistrerade aktieägare, innehav på VP-konto

De aktieägare eller företrädare för aktieägare som på avstämningsdagen är registrerade i den av Euroclear för Bolagets räkning förda aktieboken, erhåller förtryckt emissionsredovisning med vidhängande bankgiroavi, särskild anmälningssedel samt anmälningssedel för teckning utan stöd av teckningsrätter. VP-avi avseende registrering av teckningsrätter på VP-konto skickas inte ut.

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

Förvaltarregistrerade aktieägare, innehav på depå

Aktieägare vars innehav av aktier i Bolaget är förvaltarregistrerade hos bank eller annan förvaltare erhåller ingen emissionsredovisning. Teckning och betalning ska istället ske enligt instruktioner från förvaltaren.

Teckning med stöd av uniträtter, direktregistrerade aktieägare

Teckning ska ske genom betalning till angivet bankgiro senast den 8 december 2017 i enlighet med något av följande två alternativ.

1) Förtryckt bankgiroavi, Emissionsredovisning

Används om samtliga erhållna uniträtter ska utnyttjas. Teckning sker genom inbetalning av den förtryckta bankgiroavin. Observera att ingen ytterligare åtgärd krävs för teckning och att teckningen är bindande.

2) Särskild anmälningssedel

Används om ett annat antal uniträtter än vad som framgår av den förtryckta emissionsredovisningen ska utnyttjas, t ex om uniträtter har köpts eller sålts. Teckning sker när både den särskilda anmälningssedeln samt inbetalning inkommit till Eminova Fondkommission. Referens vid inbetalning är anmälningssedeln nummer. Ofullständig eller felaktigt ifylld anmälningssedel kan komma att lämnas utan avseende. Anmälningssedeln kan skickas med vanlig post (EJ REK), via mail eller fax. Observera att teckningen är bindande.

Särskild anmälningssedel kan erhållas från Eminova Fondkommission AB, tfn 08-684 211 00, fax 08-684 211 29, email info@eminova.se.

Aktieägare bosatta utanför Sverige

Teckningsberättigade direktregistrerade aktieägare bosatta utanför Sverige

Teckningsberättigade direktregistrerade aktieägare som inte är bosatta i Sverige och som inte kan använda den förtryckta bankgiroavin (emissionsredovisningen) kan betala i svenska kronor via SWIFT enligt nedan. Teckning sker när både den särskilda anmälningssedeln samt inbetalning inkommit till Eminova Fondkommission.

Eminova Fondkommission AB
Biblioteksgatan 3, 3 tr
111 46 Stockholm, Sverige
BIC/SWIFT: NDEASESS
IBAN: SE7630000000032731703377

Aktieägare bosatta i vissa oberättigade jurisdiktioner

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

Teckning utan stöd av uniträtter samt tilldelning

För det fall samtliga units inte tecknas med stöd av uniträtter ska styrelsen, inom ramen för emissionens högsta belopp, besluta om tilldelning av återstående units.

Anmälan om teckning av units utan stöd av uniträtter ska göras på anmälningssedeln benämnd "Teckning utan stöd av uniträtter" som finns att ladda ned från eminova.se. Om fler än en anmälningssedel insänds kommer endast den först erhållna att beaktas. Någon inbetalning ska ej göras i samband med anmälan! Observera att anmälan är bindande. (Viktig information om ISK, IPS och kapitalförsäkring under "Övrigt")

Om anmälan avser teckning till ett belopp om 143 000,00 kr eller mer, ska en kopia på giltig legitimation medfölja anmälningssedeln. Även en ifylld KYC-blankett (kundkännedomblankett) ska biläggas. Denna finns att ladda ned från Eminovas hemsida eller kan beställas från Eminova. Gäller anmälan en juridisk person ska utöver legitimation även ett giltigt registreringsbevis som visar behöriga firmatecknare medfölja anmälningssedeln.

Besked om tilldelning av units lämnas genom översändande av en avräkningsnota. Betalning ska erläggas till bankgiro enligt instruktion på avräkningsnotan och dras aldrig från angivet VP-konto eller depå. Erläggs inte betalning i rätt tid kan unitsen komma att överlåtas till annan. Skulle försäljningspriset vid sådan överlåtelse komma att understiga priset enligt erbjudandet, kan den som ursprungligen erhållit tilldelning av dessa aktier komma att få svara för hela eller delar av mellanskillnaden. Inget meddelande skickas ut till de som ej erhållit tilldelning.

Tilldelning ska ske enligt följande:

I första hand till de som tecknat units med stöd av uniträtter (oavsett om de var aktieägare på avstämningsdagen eller inte) och som anmält intresse för teckning av units utan stöd av uniträtter och för det fall tilldelning till dessa inte kan ske fullt ut ska tilldelning ske pro-rata i förhållande till det antal uniträtter som var och en av de som anmält intresse att teckna units utan stöd av uniträtter utnyttjat för teckning av units,

I andra hand till annan som tecknat units i emissionen utan stöd av uniträtter och för det fall tilldelning till dessa inte kan ske fullt ut ska tilldelning ske pro-rata i förhållande till det antal units som tecknaren totalt anmält sig för teckning av; och

I sista hand till de som har lämnat emissionsgarantier avseende teckning av units och för det fall tilldelning till dessa inte kan ske fullt ut ska tilldelning ske pro-rata i förhållande till garanterat belopp.

Övrigt

Teckning av units med eller utan uniträtter är oåterkallelig och tecknaren kan inte upphäva sin teckning.

Angående teckning till ISK, IPS eller kapitalförsäkring

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

Angående leverans av tecknade värdepapper

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

Offentliggörande av utfallet i emissionen

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

Rätt till utdelning

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

Aktiebok

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

Tillämplig lagstiftning

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

Aktieägares rättigheter avseende vinstutdelning, rösträtt, företrädesrätt vid nyteckning av aktie med mera styrs dels av Bolagets bolagsordning som finns tillgänglig på Bolagets hemsida och dels av aktiebolagslagen (2005:551). Fullständiga villkor för den ingående teckningsoptionen finns på sidorna 87-95.

Viktig information från emissionsinstitutet

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

Finansiella resurser



Eget kapital och skuldsättning

Eget kapital och skuldsättning per den 2017-08-31

(Mkr)

Summa kortfristiga räntebärande skulder	70,3
Mot borgen	0,0
Mot säkerhet ¹	52,8
Blancokrediter	17,5
Summa långfristiga räntebärande skulder	122,3
Mot borgen	0,0
Mot säkerhet ¹	122,3
Blancokrediter	0,0
Eget kapital (exkl balanserad förlust)	32,0
Aktiekapital	32,0
Reservfond	0,0
Andra reserver	0,0
Total kapitalisering	224,6

Nettoskuldsättning 2017-08-31

(Mkr)

A. Kassa	0,0
B. Likvida medel ²	1,3
C. Lätt realiserbara värdepapper	0,0
D. Summa likviditet (A+B+C)	1,3
E. Kortfristiga fordringar	13,1
F. Kortfristiga bankkulder	2,6
G. Kortfristig del av långfristiga skulder	0,0
H. Andra kortfristiga skulder	106,2
I. Summa kortfristiga skulder (F+G+H)	108,8
J. Netto kortfristig skuldsättning (I-E-D)	94,4
K. Långfristiga banklån	31,2
L- Emitterade obligationer	65,0
M. Andra Långfristiga lån	28,7
N. Summa långfristiga skulder (K+L+M)	124,9
O. Nettoskuldsättning (J+N)	219,3

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

² = Likvida medel avser koncernens banktillgodohavanden.

Nettoskuldsättningen omfattar samtliga skulder.

Bolaget har ingen indirekt skuldsättning och inga eventalförpliktelser.

Rörelsekapital

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

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

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

Emissionslikvidens användning

Medlen från företrädesemissionen skall användas för att i första hand tillföra nödvändigt rörelsekapital (12 Mkr), i andra hand kvitta övriga befintliga skulder (28 -30 Mkr), i tredje hand för tillträdet av en fastighet i Tranås (12 Mkr), och i fjerde hand lösa lån med höga räntor samt att börja utveckla befintliga fastigheter (8-10 Mkr) enl ännu ej fastställd fördelning, för ett förbättrat driftnetto vilket skapar ett högre värde på både fastigheterna och Bolaget. Likviditet som följer av att teckningsoptioner påkallas ska användas till i första hand amortera bort lån med höga räntor (upp till ca 20 Mkr) och i andra hand användas till delfinansiering av nya fastighetsförvärv (resterande likvid, högst 20,5 Mkr).

Legala frågor och övrig information



Investeringar överstigande fem procent av erbjudandet

Förutom de förhandsaccepter som redovisas i detta prospekt känner styrelsen inte till några utfästelser eller ambitioner från någon att investera i en omfattning som överstiger fem procent i transaktionen.

Intressekonflikter

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

Rådgivares intressen

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

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

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

Skattefrågor

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

Real Holding ansvarar inte för att innehålla källskatt.

Revisorsgranskning

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

Fullständiga villkor för teckningsoption

Serie 1 2017/2018

1. DEFINITIONER

I dessa villkor ska följande benämningar ha den innebörd som anges nedan.

"Aktie"	avser stamaktie av serie B i Bolaget;
"Bankdag"	avser dag som inte är söndag eller annan allmän helgdag och på vilken svenska banker är öppna för allmänheten;
"Beräkningsansvarig"	avser den bank eller kontoförande institut som Bolaget använder för åtgärder relaterade till Teckningsoptionerna;
"Bolaget"	avser Real Holding i Sverige AB (publ), org.nr 556865-1680;
"Euroclear"	avser Euroclear Sweden AB eller annan central värdepappersförvaltare enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument;
"Marknadsnotering"	avser en notering av Bolagets Aktier på en reglerad marknad, en motsvarande marknad utanför Europeiska ekonomiska samarbetsområdet, en MTF eller en inofficiell lista;
"MTF"	avser sådan multilateral handelsplattform (Multilateral Trading Facility) vartill hänvisas i lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden;
"Teckning"	avser sådan teckning av nya Aktier i Bolaget med utnyttjande av Teckningsoption enligt 14 kap aktiebolagslagen (2005:551);
"Teckningskurs"	avser den kurs per Teckningsoption till vilken Teckning av ny Aktie kan ske;
"Teckningsoption"	avser rätt att teckna Aktie i Bolaget mot betalning i pengar enligt dessa villkor; och
"Teckningsoptionsinnehavare"	avser innehavare av Teckningsoption.

2. TECKNINGSOPTIONER OCH REGISTRERING

2.1 Antalet Teckningsoptioner uppgår till högst 63 866 008st.

2.2 Teckningsoptionerna ska vara registrerade av Euroclear i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument, varvid inga fysiska optionsbevis kommer att utges. Registreringar avseende Teckningsoptionerna ska ombesörjas av Beräkningsansvarig.

3. TECKNING AV NYA AKTIER OCH TECKNINGSKURS

3.1 Teckningsoptionsinnehavare ska äga rätt att under perioderna från och med den 9 januari 2018 till och med den 30 januari 2018, från och med den 8 maj 2018 till och med den 29 maj 2018 samt från och med den 4 september 2018 till och med den 25 september 2018 (eller annan dag som följer av punkt 7 nedan) för varje Teckningsoption teckna en (1) ny Aktie i Bolaget till en Teckningskurs om 65 öre per Aktie.

3.1 Omräkning av Teckningskursen liksom av det antal nya Aktier som varje Teckningsoption berättigar till Teckning av kan äga rum i de fall som framgår av punkt 07 nedan. Om omräkning enligt punkt 7 medför att Teckningskursen uppgår till ett belopp som understiger Bolagets aktiers kvotvärde, ska ändå aktiens kvotvärde erläggas för Aktie.

3.3 Teckning kan endast ske av det hela antal Aktier till vilka de Teckningsoptioner som Teckningsoptionsinnehavaren önskar utnyttja berättigar. Vid Teckning ska bortses från eventuell överskjutande del av Teckningsoption som inte kan utnyttjas.

3.4 Teckning får inte ske om det föreligger tvist om inlösen jämlikt 22 kap 26 § 2 st aktiebolagslagen (2005:551) förrän tvisten har avgjorts genom dom eller beslut som vunnit laga kraft. Om teckningstiden enligt punkt 3.1 löper ut dessförinnan eller inom tre månader därefter har dock Teckningsoptionsinnehavaren rätt att utnyttja Teckningsoptionen under tre månader efter det att avgörandet vunnit laga kraft.

4. ANMÄLAN OM TECKNING

4.1 Anmälan om Teckning sker genom att Teckningsoptionsinnehavare skriftligen till Bolaget anmäler sitt intresse att teckna, varvid ska anges det antal Aktier som önskas tecknas. Anmälan om Teckning är bindande och kan inte återkallas.

Inges inte anmälan om Teckning inom i punkt 3.1 angiven tid, upphör all rätt enligt Teckningsop-tionerna att gälla.

4.2 Teckning verkställs genom att de nya Aktierna upptas interimistiskt på avstämningskonton. Sedan registrering hos Bolagsverket och Euroclear ägt rum blir registreringen på avstämningskonto slutgiltig.

5. BETALNING FÖR NY AKTIE

Vid anmälan om Teckning ska betalning för tecknade Aktier omedelbart erläggas. Betalning ska ske kontant till ett av Bolaget anvisat konto. Betalning kan också ske genom kvittning av fordran som Bolaget har på Teckningsoptionsinnehavaren efter särskild överenskommelse mellan Bolaget och Teckningsoptionsinnehavaren.

6. UTDELNING PÅ NY AKTIE

Aktie, som tillkommit på grund av Teckning, medför rätt till vinstutdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter det att Teckning verkställts och Aktierna registerats hos Bolagsverket och Euroclear.

7. OMRÄKNING AV TECKNINGSKURS M.M.

Genomför Bolaget någon av nedan angivna åtgärder gäller, beträffande den rätt som tillkommer Teckningsoptionsinnehavare, vad som följer nedan.
Om omräkning enligt punkt 7 medför att Teckningskursen uppgår till ett belopp som understiger Bolagets aktiers kvotvärde, ska ändå aktiens kvotvärde erläggas för Aktie.

7.1 Fondemission

Genomför Bolaget en fondemission ska Teckning, där anmälan om Teckning görs på sådan tid att den inte kan verkställas senast på tionde Bankdagen före bolagsstämman som beslutar om emissionen, verkställas först sedan stämman beslutat om fondemissionen. Aktier, som tillkommit på grund av Teckning som verkställs efter emissionsbeslutet, registreras interimistiskt på avstämningskonto, vilket innebär att de inte har rätt att delta i emissionen. Slutlig registrering på avstämningskonto sker först efter avstämningsdagen för emissionen.

Vid Teckning som verkställs efter beslutet om fondemission tillämpas en omräknad Teckningskurs liksom ett omräknat antal Aktier som varje Teckningsoption berättigar till Teckning av.

Omräkningarna utförs av Bolaget enligt följande formler:

$$\begin{aligned} \text{Omräknad Teckningskurs} &= \frac{\text{Föregående Teckningskurs} \times \text{antalet Aktier före fondemissionen}}{\text{Antalet Aktier efter fondemissionen}} \\ \text{Omräknat antal Aktier som varje Teckningsoption berättigar till Teckning av} &= \frac{\text{Föregående antal Aktier som varje Teckningsoption berättigar till Teckning av} \times \text{antalet Aktier efter fondemissionen}}{\text{Antalet Aktier före fondemissionen}} \end{aligned}$$

Den enligt ovan omräknade Teckningskursen och omräknat antal Aktier som varje Teckningsoption berättigar till Teckning av fastställs av Bolaget snarast möjligt efter bolagsstämmans beslut om fondemission men tillämpas i förekommande fall först efter avstämningsdagen för emissionen.

7.2 Sammanläggning eller uppdelning av aktier

Genomför Bolaget en sammanläggning eller uppdelning av aktierna ska punkt 7.1 ovan äga motsvarande tillämpning, varvid som avstämningsdag ska anses den dag då sammanläggning respektive uppdelning, på Bolagets begäran, sker hos Euroclear.

7.3 Nyemission

Genomför Bolaget en nyemission med företrädesrätt för aktieägarna att teckna nya aktier mot kontant betalning eller kvittning ska följande gälla beträffande rätten till deltagande i emissionen för Aktie som tillkommit på grund av Teckning med utnyttjande av Teckningsoption:

- (a) Beslutas emissionen av styrelsen under förutsättning av bolagsstämman godkännande eller med stöd av bolagsstämman bemyndigande, ska i beslutet om emission anges den senaste dag då Teckning ska vara verkställd för att Aktie, som tillkommit genom Teckning, ska medföra rätt att delta i emissionen. Sådan dag får inte infalla tidigare än tionde Bankdagen efter emissionsbeslutet.
- (b) Beslutas emissionen av bolagsstämman, ska Teckning, som påkallas på sådan tid att Teckningen inte kan verkställas senast på tionde Bankdagen före den bolagsstämma som beslutar om emissionen, verkställas först sedan Bolaget verkställt omräkning enligt denna punkt 7.3. Aktier, som tillkommit på grund av sådan Teckning, upptas interimistiskt på avstämningskonto, vilket innebär att de inte har rätt att delta i emissionen.

Vid Teckning som verkställs på sådan tid att rätt till deltagande i nyemissionen inte uppkommer tillämpas en omräknad Teckningskurs och ett omräknat antal Aktier som varje Teckningsoption berättigar till Teckning av.

Omräkningen utförs av Bolaget enligt följande formler:

$$\begin{aligned} \text{Omräknad Teckningskurs} &= \frac{\text{Föregående Teckningskurs} \times \text{Aktiens genomsnittliga kurs under den i emissionsbeslutet fastställda teckningstiden (Aktiens genomsnittskurs)}}{\text{Aktiens genomsnittskurs ökad med det på grundval därav framräknade teoretiska värdet på teckningsrätten}} \\ \text{Omräknat antal Aktier varje Teckningsoption berättigar till Teckning av} &= \frac{\text{Föregående antal Aktier som varje Teckningsoption berättigar till Teckning av} \times (\text{Aktiens genomsnittskurs ökad med det på grundval därav framräknade teoretiska som värdet på teckningsrätten})}{\text{Aktiens genomsnittskurs}} \end{aligned}$$

Aktiens genomsnittskurs ska anses motsvara genomsnittet av det för varje handelsdag under teckningstiden framräknade medeltalet av den under dagen noterade högsta och lägsta betalkursen för Aktien vid Marknadsnotering. I avsaknad av notering av betalkurs ska istället den som slutkurs noterade köpkursen ingå i beräkningen. Dag utan notering av vare sig betalkurs eller köpkurs ska inte ingå i beräkningen.

Det teoretiska värdet på tecknings-rätten framräknas enligt följande formel:

$$\text{Teckningsrättens värde} = \frac{\text{Det antal nya Aktier som högst kan komma att utges enligt emissionsbeslutet} \times (\text{Aktiens genomsnittskurs minus Teckningskursen för den nya Aktien})}{\text{Antalet Aktier före emissionsbeslutet}}$$

Uppstår ett negativt värde, ska det teoretiska värdet på teckningsrätten bestämmas till noll.

Om Bolagets Aktier inte är föremål för Marknadsnotering, ska en omräknad Teckningskurs och omräknat antal Aktier fastställas i enlighet med i denna punkt 7.3 angivna principer av en oberoende värderingsman utsedd av Bolaget.

Den enligt ovan omräknade Teckningskursen och omräknat antal Aktier ska fastställas två Bankdagar efter teckningstidens utgång och tillämpas vid Teckning som verkställs därefter.

Under tiden till dess att omräknad Teckningskurs och omräknat antal Aktier fastställts, verkställs Teckning endast preliminärt, varvid det antal Aktier, som varje Teckningsoption före omräkning berättigar till Teckning av, upptas interimistiskt på avstämningskonto. Dessutom noteras särskilt att varje Teckningsoption efter omräkningar kan berättiga till ytterligare Aktier. Slutlig registrering på avstämningskontot sker sedan omräkningarna fastställts.

7.4 Emission enligt 14 eller 15 kap aktiebolagslagen

Genomför Bolaget, med företrädesrätt för aktieägarna och mot kontant betalning eller mot betalning genom kvittning, en emission enligt 14 eller 15 kap aktiebolagslagen ska, beträffande rätten till deltagande i emissionen för Aktie, som tillkommit på grund av Teckning med utnyttjande av Teckningsoption bestämmelserna i punkt 7.3 ovan äga motsvarande tillämpning.

Vid Teckning som verkställts på sådan tid att rätt till deltagande i emissionen inte uppkommer tillämpas en omräknad Teckningskurs liksom en omräkning av det antal Aktier som varje Teckningsoption berättigar till Teckning av.

Omräkningen utförs av Bolaget enligt följande formler:

$$\begin{aligned} \text{Omräknad Teckningskurs} &= \frac{\text{Föregående Teckningskurs} \times \text{Aktiens genomsnittliga kurs under den i emissionsbeslutet fastställda teckningstiden (Aktiens genomsnittskurs)}}{\text{Aktiens genomsnittskurs ökad med värdet av rätten till deltagande i erbjudandet (teckningsrättens värde)}} \\ \text{Omräknat antal Aktier som varje Teckningsoption berättigar till Teckning av} &= \frac{\text{Föregående antal Aktier som varje Teckningsoption berättigar till Teckning av} \times \text{(Aktiens genomsnittskurs ökad med teckningsrättens värde)}}{\text{Aktiens genomsnittskurs}} \end{aligned}$$

Aktiens genomsnittskurs beräknas i enlighet med vad som angivits i punkt 7.3 ovan.

Teckningsrättens värde ska anses motsvara genomsnittet av det för varje handelsdag under teckningstiden framräknade medeltalet av den under dagen noterade högsta och lägsta betalkursen för teckningsrätten vid Marknadsnotering. I avsaknad av notering av betalkurs ska i stället den som slutkurs noterade köpkursen ingå i beräkningen. Dag utan notering av vare sig betalkurs eller köpkurs ska inte ingå i beräkningen.

Om Bolagets Aktier inte är föremål för Marknadsnotering, ska omräknad Teckningskurs och omräknat antal Aktier fastställas i enlighet med i denna punkt 7.4 angivna principer av en oberoende värderingsman utsedd av Bolaget.

Den enligt ovan omräknade Teckningskursen och omräknat antal Aktier ska fastställas två Bankdagar efter teckningstidens utgång och ska tillämpas vid Teckning som verkställs därefter.

Vid Teckning som verkställs under tiden till dess att omräknad Teckningskurs och omräknat antal Aktier fastställts, ska bestämmelserna i punkt 7.3 sista stycket ovan äga motsvarande tillämpning.

7.5 Erbjudande till aktieägarna

Skulle Bolaget i andra fall än som avses i 7.3 - 7.4 ovan lämna erbjudande till aktieägarna att, med företrädesrätt enligt principerna i 13 kap 1 § aktiebolagslagen, av Bolaget förvärva värdepapper eller rättighet av något slag eller besluta att, enligt ovan nämnda principer, till aktieägarna utdela sådana värdepapper eller rättigheter utan vederlag ("Erbjudandet"), ska vid Teckning som påkallas på sådan tid att därigenom erhållen Aktie inte medför rätt för Teckningsoptionsinnehavaren till deltagande i Erbjudandet tillämpas en omräknad Teckningskurs och ett omräknat antal Aktier som belöper på varje Teckningsoptionsrätt.

Omräkningen ska utföras av Bolaget enligt följande formler:

$$\begin{aligned} \text{Omräknad Teckningskurs} &= \frac{\text{Föregående Teckningskurs} \times \text{Aktiens genomsnittliga kurs under den i Erbjudandet fastställda anmälningstiden (Aktiens genomsnittskurs)}}{\text{Aktiens genomsnittskurs ökad med värdet av rätten till deltagande i Erbjudandet (inköpsrättens värde)}} \end{aligned}$$

Omräknat antal Aktier som varje Teckningsoption berättigar till Teckning av =	$\frac{\text{Föregående antal Aktier som varje Teckningsoptionberättigar till Teckning av} \times (\text{Aktiens genomsnittskursökad med inköpsrättens värde})}{\text{Aktiens genomsnittskurs}}$
---	--

Aktiens genomsnittskurs beräknas i enlighet med vad som angivits i punkt 7.3 ovan.

För det fall att aktieägarna erhållit inköpsrätter och handel med dessa ägt rum, ska värdet av rätten till deltagande i Erbjudandet anses motsvara inköpsrättens värde. Inköpsrättens värde ska härvid anses motsvara genomsnittet av det för varje handelsdag under anmälningstiden framräknade medeltalet av den under dagen noterade högsta och lägsta betalkursen för inköpsrätterna vid Marknadsnotering. I avsaknad av notering av betalkurs ska i stället den som slutkurs noterade köpkursen ingå i beräkningen. Dag utan notering av vare sig betalkurs eller köpkurs ska inte ingå i beräkningen.

För det fall aktieägarna ej erhållit inköpsrätter eller eljest sådan handel med inköpsrätter som avses i föregående stycke ej ägt rum, ska omräkning av Teckningskursen och det antal Aktier som varje Teckningsoption berättigar till Teckning av ske med tillämpning så långt som möjligt av de principer som anges ovan i denna punkt 7.5, varvid följande ska gälla. Om notering sker av de värdepapper eller rättigheter som erbjuds aktieägarna, ska värdet av rätten till deltagande i Erbjudandet anses motsvara genomsnittet av det för varje handelsdag under 25 handelsdagar från och med första dag för notering framräknade medeltalet av den under dagen noterade högsta och lägsta betalkursen vid affärer i dessa värdepapper eller rättigheter på marknadsplatsen, i förekommande fall minskat med det vederlag som betalats för dessa i samband med Erbjudandet. I avsaknad av notering av betalkurs ska i stället den som slutkurs noterade köpkursen ingå i beräkningen. Dag utan notering av vare sig betalkurs eller köpkurs ska inte ingå i beräkningen. Vid omräkning av Teckningskursen och antal Aktier enligt detta stycke, ska nämnda period om 25 handelsdagar anses motsvara den i Erbjudandet fastställda anmälningstiden enligt första stycket ovan i denna punkt 7.5.

Om notering inte sker av de värdepapper eller rättigheter som erbjuds aktieägarna, ska värdet av rätten till deltagande i Erbjudandet så långt möjligt fastställas med ledning av den marknadsvärdesförändring avseende Bolagets Aktier som kan bedömas ha uppkommit till följd av Erbjudandet.

Om Bolagets Aktier inte är föremål för Marknadsnotering, ska omräknad Teckningskurs och omräknat antal Aktier fastställas i enlighet med i denna punkt 7.5 angivna principer av en oberoende värderingsman utsedd av Bolaget.

Den enligt ovan omräknade Teckningskursen och omräknat antal Aktier ska fastställs snarast möjligt efter det att värdet av rätten till deltagande i Erbjudandet kunnat beräknas och ska tillämpas vid Teckning som verkställs efter det att sådant fastställande skett.

Vid Teckning som verkställs under tiden till dess att omräknad Teckningskurs och omräknat antal Aktier fastställts, ska bestämmelserna i punkt 7.3 sista stycket ovan äga motsvarande tillämpning.

7.6 Företrädesrätt för Teckningsoptionsinnehavare vid nyemission enligt 13 kap aktiebolagslagen eller emission enligt 14 eller 15 kap aktiebolagslagen

Genomför Bolaget, med företrädesrätt för aktieägarna och mot kontant betalning eller betalning genom kvittning, en nyemission enligt 13 kap aktiebolagslagen eller emission enligt 14 eller 15 kap aktiebolagslagen, äger Bolaget besluta att ge samtliga Teckningsoptionsinnehavare samma företrädesrätt som enligt beslutet tillkommer aktieägarna. Därvid ska varje Teckningsoptionsinnehavare, oaktat sålunda att Teckning ej verkställts, anses vara ägare till det antal Aktier som Teckningsoptionsinnehavaren skulle ha erhållit, om Teckning verkställts efter den Teckningskurs som gällde vid tidpunkten för beslutet om emission.

Skulle Bolaget besluta att till aktieägarna rikta ett sådant Erbjudande som avses i punkt ovan, ska vad i föregående stycke sagts äga motsvarande tillämpning, dock att det antal Aktier som Teckningsoptionsinnehavaren ska anses vara ägare till i sådant fall ska fastställas efter den Teckningskurs som gällde vid tidpunkten för beslutet om Erbjudandet.

Om Bolaget skulle besluta att ge Teckningsoptionsinnehavarna företrädesrätt i enlighet med bestämmelserna i denna punkt 7.6, ska någon omräkning enligt punkt 7.4 eller 7.5 ovan av Teckningskursen och det antal Aktier som varje Teckningsoption berättigar till Teckning av inte äga rum.

7.7 Kontantutdelning

Beslutas om kontant utdelning till ägarna av Aktier innebärande att dessa erhåller utdelning som, tillsammans med andra under samma räkenskapsår utbetalda utdelningar, överstiger 15 procent av Aktiens genomsnittskurs under en period om 25 handelsdagar närmast före den dag då styrelsen för Bolaget offentliggör sin avsikt att till bolagsstämman

lämna förslag om sådan utdelning, ska, vid Teckning som påkallas på sådan tid att därigenom erhållen Aktie inte medför rätt till erhållande av sådan utdelning, tillämpas en omräknad Teckningskurs och ett omräknat antal Aktier som varje Teckningsoption berättigar till Teckning av. Omräkningen ska baseras på den del av den sammanlagda utdelningen som överstiger 15 procent av Aktiernas genomsnittskurs under ovan nämnd period ("Extraordinär utdelning").

Omräkningen utförs av Bolaget enligt följande formler:

$$\begin{aligned} \text{Omräknad Teckningskurs} &= \frac{\text{Föregående Teckningskurs} \times \text{Aktiens genomsnittliga kurs under en period om 25 handelsdagar räknat fr.o.m. den dag då Aktien noteras utan rätt till Extraordinär utdelning (Aktiens genomsnittskurs)}}{\text{Aktiens genomsnittskurs ökad med den extraordinära utdelningen som utbetalats per Aktie}} \\ \text{Omräknat antal Aktier berättigar till Teckning av} &= \frac{\text{Föregående antal Aktier som varje Teckningsoption berättigar till Teckning av} \times (\text{Aktiens genomsnittskurs ökad med den extraordinära utdelningen som utbetalats per Aktie})}{\text{Aktiens genomsnittskurs}} \end{aligned}$$

Aktiens genomsnittskurs ska anses motsvara genomsnittet av det för varje handelsdag under respektive period om 25 handelsdagar framräknade medeltalet av den under dagen noterade högsta och lägsta betalkursen för Aktien vid Marknadsnotering. I avsaknad av notering av betalkurs ska i stället den som slutkurs noterade köpkursen ingå i beräkningen. Dag utan notering av vare sig betalkurs eller köpkurs ska inte ingå i beräkningen.

Den enligt ovan omräknade Teckningskursen och omräknat antal Aktier ska fastställas två Bankdagar efter utgången av ovan angiven period om 25 handelsdagar räknat från och med den dag då Aktien noteras utan rätt till Extraordinär utdelning och ska tillämpas vid Teckning som verkställs därefter.

Om Bolagets Aktier inte är föremål för Marknadsnotering och det beslutas om kontant utdelning till Aktieägarna innebär att dessa erhåller utdelning som, tillsammans med andra under samma räkenskapsår utbetalda utdelningar, överstiger 100 procent av Bolagets resultat efter skatt för det räkenskapsåret och 15 procent av Bolagets värde, ska, vid Teckning som påkallas på sådan tid att därigenom erhållen Aktie inte medför rätt till erhållande av sådan utdelning, tillämpas en omräknad Teckningskurs och ett omräknat antal Aktier som varje Teckningsoption berättigar till Teckning av. Omräkningen ska baseras på den del av den sammanlagda utdelningen som överstiger 100 procent av Bolagets resultat efter skatt för räkenskapsåret och 15 procent av Bolagets värde och ska utföras i enlighet med i denna punkt 7.7 angivna principer av en oberoende värderingsman utsedd av Bolaget.

Vid Teckning som verkställs under tiden till dess att omräknad Teckningskurs och omräknat antal Aktier fastställts, ska bestämmelserna i punkt 7.3 sista stycket ovan äga motsvarande tillämpning.

7.8 Minskning av aktiekapitalet med återbetalning till aktieägarna

Om Bolagets aktiekapital skulle minskas med återbetalning till aktieägarna, vilken minskning är obligatorisk, tillämpas en omräknad Teckningskurs och ett omräknat antal Aktier som varje Teckningsoption berättigar till Teckning av.

Omräkningen utförs av Bolaget enligt följande formler:

$$\begin{aligned} \text{Omräknad Teckningskurs} &= \frac{\text{Föregående Teckningskurs} \times \text{Aktiens genomsnittliga kurs under en period om 25 handelsdagar räknat fr.o.m. den dag då Aktien noteras utan rätt till återbetalning (Aktiens genomsnittskurs)}}{\text{Aktiens genomsnittskurs ökad med det belopp som återbetalas per Aktie}} \\ \text{Omräknat antal Aktier Teckningsoption} &= \frac{\text{Föregående antal Aktier som varje Teckningsoption berättigar till Teckning av} \times (\text{Aktiens genomsnittskurs ökad med det belopp som återbetalas per Aktie})}{\text{berättigar till Teckning av Aktiens genomsnittskurs}} \end{aligned}$$

Aktiens genomsnittskurs beräknas i enlighet med vad i punkt 7.3 angivits.

Vid omräkning enligt ovan och där minskningen sker genom inlösen av Aktier, ska i stället för det faktiska belopp som återbetalas per Aktie ett beräknat återbetalningsbelopp användas enligt följande:

$$\text{Beräknat belopp per Aktie} = \frac{\text{Det faktiska belopp som återbetalas per inlöst Aktie minskat med Aktiens genomsnittliga kurs under en period om 25 handelsdagar närmast före den dag då Aktien noteras utan rätt till deltagande i minskningen (Aktiens genomsnittskurs)}}{\text{Det antal Aktier i Bolaget som ligger till grund för inlösen av en Aktie minskat med talet 1}}$$

Aktiens genomsnittskurs beräknas i enlighet med vad som ovan angivits i punkt 7.3 ovan.

Den enligt ovan omräknade Teckningskursen och omräknat antal Aktier ska fastställs två Bankdagar efter utgången av den angivna perioden om 25 handelsdagar och ska tillämpas vid Teckning som verkställs därefter.

Vid Teckning som verkställs under tiden till dess att omräknad Teckningskurs och omräknat antal Aktier fastställts, ska bestämmelserna i punkt 7.3 sista stycket ovan äga motsvarande tillämpning.

Om Bolagets aktiekapital skulle minskas genom inlösen av Aktier med återbetalning till aktieägarna, vilken minskning inte är obligatorisk, men där, enligt Bolagets bedömning, minskningen med hänsyn till dess tekniska utformning och ekonomiska effekter är att jämställa med minskning som är obligatorisk, ska omräkning av Teckningskursen och antal Aktier ske med tillämpning så långt möjligt av de principer som anges ovan i denna punkt 7.8.

Om Bolagets Aktier inte är föremål för Marknadsnotering, ska omräknad Teckningskurs och omräknat antal Aktier fastställas i enlighet med i denna punkt 7.8 angivna principer av en oberoende värderingsman utsedd av Bolaget.

7.9 Omräkning på annat sätt än med omräkningsformel

Genomför Bolaget åtgärd som avses i punkterna 7.3 - 7.5, 7.7 - 7.8 ovan och skulle, enligt Bolagets bedömning, tillämpning av härför avsedd omräkningsformel, med hänsyn till åtgärdens tekniska utformning eller av annat skäl, ej kunna ske eller leda till att den ekonomiska compensation som Teckningsoptionsinnehavarna erhåller i förhållande till aktieägarna inte är skälig, ska Bolagets styrelse genomföra omräkningen av Teckningskursen och antalet Aktier på sätt Bolaget finner ändamålsenligt i syfte att omräkningen av Teckningskursen och antalet Aktier leder till ett skäligt resultat, dock att sådan omräkning inte får vara till nackdel för Teckningsoptionsinnehavaren.

Vid omräkning enligt ovan ska Teckningskurs avrundas till helt tiotal öre, varvid fem öre ska avrundas uppåt, samt antalet Aktier avrundas till två decimaler. Endast hela Aktier får tecknas.

7.10 Likvidation

Beslutas att Bolaget ska träda i likvidation enligt 25 kap aktiebolagslagen får, oavsett likvidationsgrunden, Teckning ej därefter påkallas. Rätten att påkalla Teckning upphör i och med likvidationsbeslutet, oavsett sålunda att detta ej må ha vunnit laga kraft.

Senast fyra veckor innan bolagsstämman tar ställning till fråga om Bolaget ska träda i frivillig likvidation enligt 25 kap 1 § aktiebolagslagen, ska de kända Teckningsoptionsinnehavarna genom skriftligt meddelande enligt punkt 8 nedan underrättas om den avsedda likvidationen. I meddelandet ska intagas en erinran om att Teckning ej får påkallas, sedan bolagsstämman fattat beslut om likvidation.

Skulle Bolaget lämna meddelande om avsedd likvidation enligt ovan, ska Teckningsoptionsinnehavare, oavsett vad som i punkt 3.1 ovan sägs om tidigaste tidpunkt för påkallande av Teckning, äga rätt att påkalla Teckning från den dag då meddelandet lämnats, förutsatt att Teckning kan verkställas vid sådan tid att Aktien kan företrädas vid den bolagsstämman vid vilken frågan om Bolagets likvidation ska behandlas.

7.11 Fusionsplan enligt 23 kap 15 § aktiebolagslagen

Skulle bolagsstämman godkänna fusionsplan enligt 23 kap 15 § aktiebolagslagen, varigenom Bolaget ska uppgå i annat bolag, får Teckning ej därefter påkallas.

Senast en månad innan Bolaget tar slutlig ställning till fråga om fusion enligt ovan, ska de kända Teckningsoptionsinnehavarna genom skriftligt meddelande enligt punkt 8 nedan underrättas om fusionsavsikten. I meddelandet ska en redogörelse lämnas för det huvudsakliga innehållet i den avsedda fusionsplanen samt ska

Teckningsoptionsinnehavarna erinras om att Teckning ej får påkallas, sedan slutligt beslut fattats om fusion i enlighet med vad som angivits i första stycket ovan.

Skulle Bolaget lämna meddelande om avsedd fusion enligt ovan, ska Teckningsoptionsinnehavaren, oavsett vad som i punkt 3.1 ovan sägs om tidigaste tidpunkt för påkallande av Teckning, äga rätt att påkalla Teckning från den dag då meddelandet lämnats om fusionsavsikten, förutsatt att Teckning kan verkställas senast på tionde Bankdagen före den bolagsstämma vid vilken fusionsplanen, varigenom Bolaget ska uppgå i annat bolag, ska godkännas.

7.12 Fusionsplan enligt 23 kap 28 § aktiebolagslagen

Upprättar Bolagets styrelse en fusionsplan enligt 23 kap 28 § aktiebolagslagen, varigenom Bolaget ska uppgå i annat bolag, eller blir Bolagets aktier föremål för tvångsinlösen enligt 22 kap samma lag ska följande gälla.

Äger ett svenskt aktiebolag samtliga aktier i Bolaget och avser Bolagets styrelse att upprätta en fusionsplan enligt i föregående stycke angivet lagrum, ska Bolaget, för det fall att sista dag för Teckning enligt punkt 3.1 ovan infaller efter det att sådan avsikt föreligger, fastställa en ny sista dag för påkallande av Teckning ("Slutdagen"). Slutdagen ska infalla inom 60 dagar från det att sådan avsikt förelåg, eller, om offentliggörande av sådan avsikt skett, från offentliggörandet.

Äger en aktieägare ("Majoritetsaktieägaren") ensam eller tillsammans med dotterföretag aktier representerande så stor andel av samtliga aktier i Bolaget att Majoritetsägaren, enligt vid var tid gällande lagstiftning, äger påkalla tvångsinlösen av återstående aktier och offentliggör Majoritetsaktieägaren sin avsikt att påkalla sådan tvångsinlösen, ska vad som i föregående stycke sägs om slutdag äga motsvarande tillämpning.

Efter det att Slutdagen fastställts, ska Teckningsoptionsinnehavare, oavsett vad som i punkt 3.1 ovan sägs om tidigaste tidpunkt för påkallande av Teckning, äga rätt att påkalla Teckning fram till Slutdagen. Bolaget ska senast fyra veckor före Slutdagen genom skriftligt meddelande erinra de kända Teckningsoptionsinnehavarna om denna rätt samt att Teckning ej får påkallas efter Slutdagen.

7.13 Delningsplan enligt 24 kap 17 § aktiebolagslagen

Skulle bolagsstämman godkänna delningsplan enligt 24 kap 17 § aktiebolagslagen varigenom Bolaget ska delas genom att samtliga Bolagets tillgångar och skulder övertas av ett eller flera andra bolag, får anmälan om Teckning inte därefter ske.

Senast en månad innan Bolaget tar slutlig ställning till fråga om delning enligt ovan, ska Teckningsoptionsinnehavarna genom skriftligt meddelande underrättas om den avsedda delningen. I meddelandet ska en redogörelse lämnas för det huvudsakliga innehållet i den avsedda delningsplanen samt ska Teckningsoptionsinnehavarna erinras om att anmälan om Teckning inte får ske, sedan slutligt beslut fattats om delning eller sedan delningsplanen undertecknats av aktieägarna.

Om Bolaget lämnar meddelande om avsedd delning enligt ovan, ska Teckningsoptionsinnehavare, oavsett vad som i punkt 3.1 ovan sägs om tidigaste tidpunkt för Teckning, äga rätt att påkalla Teckning från den dag då meddelandet lämnats, förutsatt att Teckning kan verkställas senast på tionde Bankdagen före den bolagsstämma vid vilken delningsplanen ska godkännas respektive den dag då aktieägarna ska underteckna delningsplanen.

7.14 Återinträde av rätt till Teckning

Oavsett vad under punkt 7.10 - 7.13 ovan sagts om att Teckning ej får påkallas efter beslut om likvidation, godkännande av fusionsplan, utgången av ny slutdag vid fusion eller godkännande av delningsplan, ska rätten att påkalla Teckning åter inträda för det fall att likvidationen upphör respektive fusionen eller delningen ej genomförs.

7.15 Konkurs

För den händelse Bolaget skulle försättas i konkurs, får Teckning ej därefter påkallas. Om emellertid konkursbeslutet häves av högre rätt, får Teckning återigen påkallas.

8. MEDDELANDEN

Meddelanden rörande dessa optionsvillkor ska tillställas varje Teckningsoptionsinnehavare och annan rättighetshavare som är antecknad på konto i Bolagets avstämningsregister.

9. ÄNDRINGAR AV VILLKOR

Bolaget äger besluta om ändring av dessa optionsvillkor i den mån lagstiftning, domstolsavgörande eller myndighetsbeslut så kräver eller om det i övrigt, enligt Bolagets bedömning, av praktiska skäl är ändamålsenligt eller nödvändigt och Teckningsoptionsinnehavarnas rättigheter inte i något avseende försämrats.

10. SEKRETESS

Bolaget, Beräkningsansvarig eller Euroclear får ej obehörigen till tredje man lämna uppgift om Teckningsoptionsinnehavare. Bolaget äger rätt att få följande uppgifter från Euroclear om Teckningsoptionsinnehavares konto i Bolagets avstämningsregister:

- (a) Teckningsoptionsinnehavares namn, personnummer eller annat identifikationsnummer samt postadress, och
- (b) antal Teckningsoptioner.

11. FORCE MAJEURE

Ifråga om Bolagets, Beräkningsansvarig och/eller Euroclears enligt dessa villkor ankommande åtgärderna gäller att ansvarighet inte kan göras gällande för skada, som beror av svenskt eller utländskt lagbud, svensk eller utländsk myndighetsåtgärd, krigshändelse, strejk, blockad, bojkott, lockout eller annan liknande omständighet. Förbehållet ifråga om strejk, blockad, bojkott och lockout gäller även om Bolaget/Beräkningsansvarig/Euroclear vidtar eller är föremål för sådan konfliktåtgärd.

Bolaget, Beräkningsansvarig och/eller Euroclear är inte heller skyldigt att i andra fall ersätta skada som uppkommer, om Bolaget/Beräkningsansvarig/Euroclear varit normalt aktsam. Bolaget, Beräkningsansvarig och/eller Euroclear är i intet fall ansvarigt för indirekt skada.

Föreligger hinder för Bolaget, Beräkningsansvarig och/eller Euroclear att vidta åtgärd enligt dessa villkor på grund av omständighet som anges i första stycket, får åtgärden uppskjutas till dess hindret har upphört.

12. TILLÄMPLIG LAG OCH FORUM

Svensk lag gäller för dessa optionsvillkor och därmed sammanhängande rättsfrågor. Tvist i anledning av dessa optionsvillkor ska avgöras av allmän domstol med Stockholms tingsrätt som första instans eller sådan annan domstol som Bolaget skriftligen godkänner.



Real Holding AB (publ)

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

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

Telefon: 0775-333 333