

# Inbjudan till teckning av preferensaktier i Real Holding i Sverige AB (publ)



## VIKTIG INFORMATION

Detta Prospekt ("Prospektet") har upprättats av Real Holding i Sverige AB (publ), organisationsnummer 556865-1680, ("Real Holding" eller "Bolaget") med anledning av Bolagets erbjudande till allmänheten att teckna preferensaktier ("Preferensaktierna") efter förestående nyemission ("Erbjudandet"). Med referenser till "Real Holding" eller "Bolaget" avses i Prospektet, beroende på sammanhang, Real Holding i Sverige AB (publ) eller den koncern där Real Holding i Sverige AB (publ) är moderbolag eller ett eller flera dotterbolag i koncernen. Med "Koncernen" avses den koncern vari Real Holding i Sverige AB (publ) är moderbolag. Med "Euroclear" avses Euroclear Sweden AB, org.nr 556585-8074. Hänvisning till "SEK" avser svenska kronor, hänvisning till "EUR" avser euro, hänvisning till "DKK" avser danska kronor och hänvisning till "USD" avser amerikanska dollar. Med "K" avses tusen och med "M" avses miljoner.

Prospektet har upprättats i enlighet med lag (1991:980) om handel med finansiella instrument och Kommissionens förordning (EG) nr 809/2004 av den 29 april 2004 om genomförande av Europaparlamentets och rådets direktiv 2003/71/EG ("Prospektförordningen") samt Kommissionens delegerade förordning (EU) nr 486/2012 av den 30 mars 2012 om ändring av förordning (EG) nr 809/2004. Prospektet har godkänts och registrerats av Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i 2 kap 25 och 26 §§ lag (1991:980) om handel med finansiella instrument. Godkännandet och registreringen innebär inte att Finansinspektionen garanterar att sakuppgifter i Prospektet är riktiga eller fullständiga. Prospektet finns tillgängligt på Mangold Fondkommission ABs hemsida ([www.mangold.se](http://www.mangold.se)), på Real Holdings hemsida ([www.realholding.se](http://www.realholding.se)) samt på Finansinspektionens hemsida ([www.fi.se](http://www.fi.se)). Utöver vad som framgår på sidorna 36 till 39 avseende finansiell information i Prospektet samt på sidorna 43 till 46 avseende den proformaredovisning som ingår i Prospektet har ingen information i Prospektet granskats eller reviderats av Bolagets revisor. Viss finansiell information har avrundats i Prospektet, varför vissa tabeller inte summerar korrekt. Erbjudandet att förvärva Preferensaktierna i enlighet med villkoren i Prospektet riktar sig inte till personer vars deltagande i Erbjudandet kräver ytterligare prospekt, registreringsåtgärder eller andra åtgärder än vad som följer av svensk rätt. Prospektet och andra till Erbjudandet hänförliga handlingar får inte offentliggöras, publiceras eller distribueras i USA, Kanada, Australien, Hongkong, Singapore, Sydafrika, Nya Zeeland, Japan eller annat land där sådan åtgärd förutsätter registreringsåtgärder eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. Preferensaktierna har inte registrerats eller kommer att registreras enligt United States Securities Act från 1933 i gällande lydelse, eller enligt tillämplig lag i Kanada, Australien, Hongkong, Sydafrika, Nya Zeeland eller Japan och får därmed inte erbjudas eller överlåtas, direkt eller indirekt, till person med hemvist i något av dessa länder. Anmälan om förvärv av Preferensaktierna i strid med ovanstående kan komma att anses vara ogiltig och lämnas utan avseende. Tvist i anledning av förestående Erbjudande, innehålllet i Prospektet och därmed sammanhängande rättsförhållanden skall avgöras av svensk domstol, varvid Stockholms tingsrätt skall utgöra första instans. Svensk rätt är exklusivt tillämplig på Prospektet.

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

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

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

Mangold Fondkommission AB, organisationsnummer 556585-1267, är finansiell rådgivare till Bolaget och emissionsinstitut i samband med förestående Erbjudande och har biträtt Bolaget i upprättandet av Prospektet. Då samtliga uppgifter i Prospektet härrör från Bolaget, frisksriver sig Mangold Fondkommission AB från allt ansvar i förhållande till preferensaktieägare i Bolaget och avseende andra direkta eller indirekta konsekvenser till följd av beslut om investering eller andra beslut som helt eller delvis grundas på uppgifterna i detta Prospekt.

# Innehållsförteckning

Definitioner	1	Kapitalisering och skuldsättning	42
Sammanfattning	2	Proformaredovisning	43
Risikfaktorer	14	Revisorns rapport avseende proformaredovisningen	47
Inbjudan till teckning av preferensaktier i Real Holding i Sverige AB (publ)	18	Styrelse, ledande befattningshavare och revisor	48
Bakgrund och motiv	19	Aktien och ägarförhållanden	54
VD har ordet	20	Legala frågor och kompletterande information	56
Erbjudandet i korthet	21	Ägar- och bolagsstyrning	60
Villkor och anvisningar	22	Bolagsordning	62
Verksamhetsbeskrivning	24	Skattekonsekvenser i Sverige	65
Fastighetsbestånd	25	Skattekonsekvenser i Norge	67
Fastighetsförteckning	26	Skattekonsekvenser i Danmark	68
Värdeintyg	27	Skattekonsekvenser i Finland	69
Marknadsöversikt	34	Handlingar införlivade genom hänvisning	71
Finansiell översikt Real Holding	36	Adresser	72
Kommentarer till den finansiella utvecklingen	40		

---

## Definitioner

<b>Real Holding eller Bolaget</b>	Real Holding i Sverige AB (publ) med org. nr 556865-1680, inklusive dotterbolag om inte annat framgår av sammanhanget.
<b>Mangold Fondkommission eller Mangold</b>	Mangold Fondkommission AB med org. nr 556585-1267.
<b>Prospektet</b>	Detta prospekt som närmare beskriver den förestående nyemissionen av preferensaktier i Real Holding.
<b>Preferensaktierna</b>	Preferensaktier av serie PREF1 i Real Holding som avses i Erbjudandet.
<b>Erbjudandet eller Preferensaktieemissionen</b>	Förestående nyemission av preferensaktier av serie PREF1 om högst 265 MSEK som närmare beskrivs i detta Prospekt.
<b>MTF</b>	Multilateral Trading Facility (MTF) är en alternativ marknadsplats som inte har samma juridiska status som en reglerad marknad.

# Sammanfattning

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

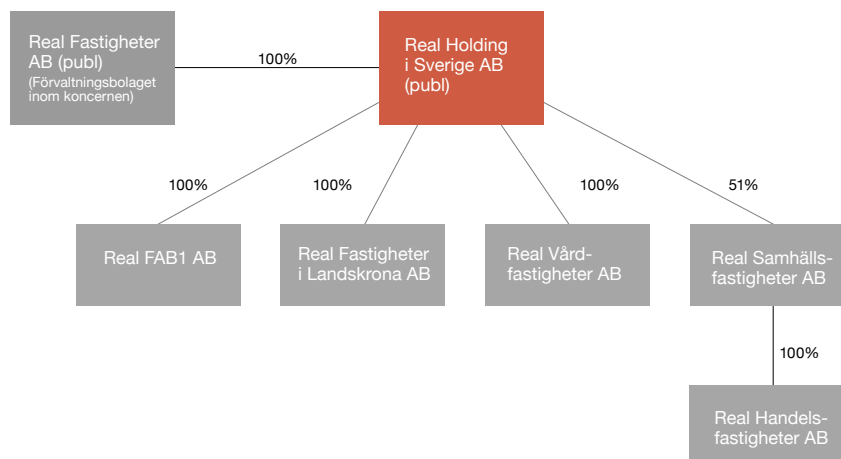
## AVSNITT A – INTRODUKTION OCH VARNINGAR

<b>A.1</b>	<b>Introduktion och varningar</b>	<p>Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till Prospektet. Varje beslut om att investera i värdepappren som erbjuds ska baseras på en bedömning av Prospektet i dess helhet från investerarens sida.</p> <p>Om yrkande avseende uppgifterna i Prospektet anförs vid domstol, kan den investerare som är kârändande i enlighet med medlemsstaternas nationella lagstiftning bli tvungen att svara för kostnaderna för översättning av Prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds.</p> <p>Civilrättsligt ansvar kan åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av Prospektet eller om den inte, tillsammans med andra delar av Prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i sådana värdepapper.</p>
<b>A.2</b>	<b>Samtycke till användning av Prospektet</b>	<p>Ej tillämpligt; Preferensaktieemissionen omfattas inte av finansiella mellanhänder.</p>

## AVSNITT B – EMITTENT OCH EVENTUELL GARANTIGIVARE

<b>B.1</b>	<b>Firma och handelsbeteckning</b>	<p>Bolagets registrerade firma och handelsbeteckning är Real Holding i Sverige AB (publ) med organisationsnummer 556865-1680.</p>
<b>B.2</b>	<b>Säte, bolagsform et cetera</b>	<p>Real Holding i Sverige AB (publ) är ett publikt aktiebolag som har sitt säte i Stockholm. Bolaget bildades i Sverige den 12 september 2011 och regleras av aktiebolagslagen (2005:551).</p>
<b>B.3</b>	<b>Huvudsaklig verksamhet och marknader</b>	<p>Bolagets verksamhet består av att, direkt eller indirekt genom dotterbolag förvärva, äga, förvalta, förädla och försälja fastigheter i Sverige, Finland, Norge, Danmark, Tyskland, Frankrike eller Spanien, samt att idka därmed förenlig verksamhet.</p>
<b>B.4a</b>	<b>Trender</b>	<p>Fastighetsmarknaden fortsätter att vara en populär bransch för investerare när den svenska ekonomin fortsätter att återhämta sig. Enligt Boverket råder fortfarande ett stort underskott och en stor bostadsbrist i majoriteten av Sveriges kommuner, hela 80 procent av kommunerna påstås ha ett underskott utav hyresrätter. Då efterfrågan överstiger utbudet på många ställen runt om i landet är det därför en attraktiv marknad att bygga nytt på. Dessutom ökar efterfrågan på moderna kontor, med mer kvadratmetersnåla och miljösmapta lösningar vilket ger stark efterfrågan för nybyggnadsprojekt i flera av Sveriges städer.</p> <p>En annan trend är att fler och fler fastighetsbolag tar upp värdepapper till handel för att ta in nytt kapital, då rådande ekonomiska förutsättningar och en stark tilltro till fastighetsmarknaden gör bolagen populära på dem olika börserna.</p> <p>Bedömningen är att den svenska fastighetsmarknaden under 2015 kommer att se relativt oförändrade hyresnivåer samt minskad vakansrisk i takt med att den svenska ekonomin fortsätter att återhämta sig.</p>

**B.5 Koncernstruktur**



**B.6 Större aktieägare**

Namn	Antal A-aktier	Kapital & röster %
Peter Teurnberg	8 350 000	23,69%
Kvalitena AB (publ)	7 050 000	20,00%
Daniel Andersson, privat och genom bolag	6 600 000	18,72%
Bengt Linden	4 400 000	12,48%
Emil Teurnberg	4 400 000	12,48%
Gustaf Teurnberg	4 400 000	12,48%
Jan-Christer Berggren, genom bolag	50 000	0,14%
<b>Totalt</b>	<b>35 250 000</b>	<b>100%</b>

B.7 Finansiell information i  
sammmandrag

**Resultaträkning**

SEK	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31	2011-09-30- 2012-12-31 (16 mån)
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	100 020	0	0
Övriga rörelseintäkter	3 135 171	0	0
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Handelsvaror	-13 560	0	0
Övriga externa kostnader	-3 018 752	-351 878	-11 325
Personalkostnader	-121 423	0	0
Avskrivningar och nedskrivningar	-52 156	0	0
Övriga rörelsekostnader	-528	0	0
<b>Rörelseresultat</b>	<b>28 772</b>	<b>-351 878</b>	<b>-11 325</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	-537 086	-50	0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-508 314</b>	<b>-351 928</b>	<b>-11 325</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-508 314</b>	<b>-351 928</b>	<b>-11 325</b>
Skatt	1 438	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-506 876</b>	<b>-351 928</b>	<b>-11 325</b>

B.7 Finansiell information i sammandrag forts.

**Balansräkning**

SEK	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	138 981	0	0
Materiella anläggningstillgångar	5 000 659	0	0
Finansiella tillgångar	54 292	0	0
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	2 855 343	0	0
Aktuella skattefordringar	41 943		
Övriga fordringar	1 252 808	22 342	125 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	71 152	1 800 000	0
<i>Kassa och bank</i>	22 804	715	675
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>4 244 050</b>	<b>1 823 057</b>	<b>125 675</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>9 437 982</b>	<b>1 823 057</b>	<b>125 675</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	2 050 000	50 000	50 000
Uppskrivningsfond	746 905	0	0
Övrigt tillskjutet kapital	0	2 000 000	0
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	-870 129	-363 254	-11 325
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 926 776</b>	<b>1 686 746</b>	<b>38 675</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättning för uppskjuten skatt	354 315	0	0
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder	2 982 000	0	0
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	350 408	20 118	0
Skulder till koncernföretag	0	81 193	83 000
Övriga skulder	3 127 284	0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	697 199	35 000	4 000
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>4 174 891</b>	<b>136 311</b>	<b>87 000</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>9 437 982</b>	<b>1 823 057</b>	<b>125 675</b>

B.7 Finansiell information i  
sammandrag forts.**Kassaflödesanalys**

SEK	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31	2011-09-30- 2012-12-31 (16 mån)
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster	-508 314	-351 928	-11 325
Justeringar för poster som ingår i kassaflödet m.m.	52 156	0	0
Betald skatt	-41 943	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital"	-498 101	-351 928	-11 325
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar	-2 855 343	0	0
Förändring av kortfristiga fordringar	498 382	-1 697 343	-125 000
Förändringar leverantörsskulder	330 290	20 118	0
Förändring av kortfristiga skulder	3 708 290	29 193	87 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 183 518	-1 999 960	-49 325
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-157 337	0	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-3 931 800	0	0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-54 292	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 143 429	0	0
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyemission	0	2 000 000	50 000
Upptagna lån	2 982 000	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 982 000	2 000 000	50 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>22 089</b>	<b>40</b>	<b>675</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>22 804</b>	<b>715</b>	<b>675</b>



## Nyckeltal

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31	2011-09-30- 2012-12-31 (16 mån)
<b>Finansiella</b>			
Soliditet, %	20,42%	92,52%	30,77%
Räntetäckningsgrad, ggr	neg.	neg.	neg.
Skuldsättningsgrad, ggr	1,55	0,00	0,00
Avkastning eget kapital, %	neg.	neg.	neg.
Räntebärande skulder, MSEK	2,98	0,00	0,00
<b>Data per aktie</b>			
Antal aktier, periodens slut <sup>1</sup>	10 250 000	10 250 000	41 000
Resultat per aktie, SEK	neg.	neg.	neg.
Eget kapital per aktie, SEK	0,19	0,16	0,94
Utdelning, SEK	0,00	0,00	0,00
<b>Organisatoriska</b>			
Antal medarbetare, periodens slut	0	0	0

\* Bolaget genomförde räkenskapsåret 2013 en split med relationen 1:250.

Den finansiella informationen ovan är reviderad av revisor med undantag för kassaflödesanalysen för räkenskapsåret 2012. Real Holdings årsredovisning för räkenskapsåret 2014 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning. Real Holdings årsredovisningar för räkenskapsåren 2012 och 2013 har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

**B.8 Utvald proformaredo-  
visning**

**Proformaresultaträkning 1 januari 2014 till 31 december 2014**

Belopp i KSEK	Real Holding	Förvärv för vilka			Förvärv för vilka			Real Holding
	i Sverige AB (publ)	finansiering har säkerställts	Justeringar		finansiering inte har säkerställts	Justeringar		i Sverige AB (publ)
	<i>Reviderad</i>							<i>Ej reviderad</i>
Hyresintäkter	100	141 690	302	A	26 841	0		168 933
Fastighetskostnader	-23	-71 113	-69	A	-12 059	0		-83 264
<b>Driftnetto</b>	<b>77</b>	<b>70 577</b>	<b>233</b>		<b>14 782</b>	<b>0</b>		<b>85 669</b>
Övriga rörelseintäkter	3 135	956			101	0		4 192
Övriga rörelsekostnader	-3 010	-6 972			-638	0		-10 620
Förvaltnings- och administrationskostnader	-121	-4 047	4 168	B	-2 649	2 649	F	0
Avskrivning byggnader och markanläggningar	-52	-30 021	30 073	C	-1 946	1 946	G	0
<b>Rörelseresultat</b>	<b>29</b>	<b>30 493</b>	<b>34 474</b>		<b>9 650</b>	<b>4 595</b>		<b>79 241</b>
<b>Finansiella poster</b>								
Koncernbidrag								
Finansiella intäkter		175	-40	D	0			135
Finansiella kostnader	-537	-18 971	2 018	D	-7 198	0		-24 688
<b>Resultat före värdeförändringar</b>	<b>-508</b>	<b>11 697</b>	<b>36 452</b>		<b>2 452</b>	<b>4 595</b>		<b>54 688</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>								
Orealiserade värdeförändringar fastigheter			22 031	E		10 402	H	32 433
Orealiserade värdeförändringar derivat								
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-508</b>	<b>11 697</b>	<b>58 483</b>		<b>2 452</b>	<b>14 997</b>		<b>87 121</b>
Skatt	1	-702			0	0		-701
<b>Årets resultat</b>	<b>-507</b>	<b>10 994</b>	<b>58 483</b>		<b>2 452</b>	<b>14 997</b>		<b>86 419</b>

A. Då fastigheten Trekanten 30 var färdigrenoverad den 1 oktober 2014 har intäkter och kostnader för fastigheten justerats till helår.

B. Interdebiterade förvaltnings- och administrationskostnader har eliminerats om 4 168 KSEK.

C. Samtliga avskrivningar har eliminerats då dessa inte påverkar resultatet på koncernnivå vid IFRS-redovisning, utan istället anges faktiska fastighetsvärden löpande.

D. Interdebiterade ränteintäkter och räntekostnader har eliminerats om -40 KSEK respektive 2 018 KSEK.

E. Orealiserade fastighetsvärden om 22 031 KSEK avser den bedömda värdestegringen av fastigheterna under 2014, med avseende på årliga hyresintäktsökningar.

F. Interdebiterade förvaltnings- och administrationskostnader har eliminerats om 2 649 KSEK.

G. Samtliga avskrivningar har eliminerats då dessa inte påverkar resultatet på koncernnivå vid IFRS-redovisning, utan istället anges faktiska fastighetsvärden löpande.

H. Orealiserade fastighetsvärden om 10 402 KSEK avser den bedömda värdestegringen av fastigheterna under 2014, med avseende på årliga hyresintäktsökningar.

## Proformabalansräkning per den 31 december 2014

Belopp i KSEK	Real Holding	Förvärv för vilka		Förvärv för vilka		Real Holding
	i Sverige AB (publ)	finansiering har säkerställts	Justeringar	finansiering inte har säkerställts	Justeringar	i Sverige AB (publ)
	Reviderad					Ej reviderad
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>						
Imateriella anläggningstillgångar/Goodwill	139	0		0		139
Materiella anläggningstillgångar	5 001	621 096		177 567		803 664
Finansiella anläggningstillgångar	54	3 238		-179		3 113
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>5 194</b>	<b>624 334</b>		<b>177 388</b>		<b>806 916</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>						
Kortfristiga fordringar	4 221	21 052		818		26 091
Avräkning koncern/koncernfordran		124 577	-111 342 A	1 259	19 440 B	33 934
Likvida medel	23	19 939		3 195		23 157
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>4 244</b>	<b>165 568</b>	<b>-111 342</b>	<b>5 272</b>		<b>83 182</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>9 438</b>	<b>789 902</b>	<b>-111 342</b>	<b>182 660</b>		<b>890 098</b>
<b>EGET KAPITAL</b>						
Bundet Eget Kapital	2 050	750		0		2 800
Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat, fritt eget kapital	-123	70 673		0		70 550
<b>Summa Eget kapital</b>	<b>1 927</b>	<b>71 423</b>		<b>0</b>		<b>73 350</b>
<b>SKULDER</b>						
Långfristiga skulder	2 982	549 544		207 000		759 526
Kortfristiga skulder/leverantörsskulder	4 175	44 914		9 424		58 513
Uppskjuten skatteskuld	354	12 679				13 033
Andelar i koncernföretag				-14 324		-14 324
Avräkning koncern/koncernskuld		111 342	-111 342 A	-19 440	19 440 B	0
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>9 438</b>	<b>789 902</b>	<b>-111 342</b>	<b>182 660</b>	<b>19 440</b>	<b>890 098</b>

A. Samtliga koncernfordringar i bolagen har kvittats ut mot koncernskulder.

B. Samtliga koncernfordringar i bolagen har kvittats ut mot koncernskulder.

<b>B.9</b>	<b>Resultatprognos</b>	Ej tillämpligt; Prospektet innehåller ingen resultatprognos.
<b>B.10</b>	<b>Revisionsanmärkning</b>	Ej tillämpligt; Bolaget har ej haft några revisionsanmärkningar för de räkenskapsår som omfattas i Prospektet.
<b>B.11</b>	<b>Tillräckligt rörelsekapital</b>	<p>Bolagets likvida medel uppgick per den 31 december 2014 till 22 804 SEK. Mot bakgrund av detta genomför Bolaget förestående Preferensaktieemission.</p> <p>Preferensaktieemissionen kommer att vid full teckning tillföra Bolaget cirka 265 MSEK före avdrag för emissionskostnader. Fulltecknas inte emissionen kommer Bolaget inte att kunna genomföra de förvärv som avses att genomföras.</p> <p>För det fall emissionen inte fulltecknas anser styrelsen att Bolaget fortsatt har rörelsekapital för den nuvarande verksamheten de kommande tolv månaderna.</p>

AVSNITT C – VÄRDEPAPPER		
<b>C.1</b>	<b>Värdepapper som erbjuds</b>	Preferensaktier av serie PREF1 i Real Holding (ISIN-kod: SE0006993671).
<b>C.2</b>	<b>Denominering</b>	Preferensaktierna av serie PREF1 är denominerade i svenska kronor, SEK.
<b>C.3</b>	<b>Totalt antal aktier i emittenten</b>	Aktiekapitalet i Real Holding uppgår före Erbjudandet till 7 050 000 kronor, fördelat på totalt 35 250 000 aktier, envar med ett kvotvärde om 0,20 kronor. Totalt finns det 35 250 000 stamaktier av serie A. Det finns inga uppmitterade stamaktier av serie B eller preferensaktier av serie PREF1 eller PREF2. Samtliga uppmitterade aktier är fullt betalda.
<b>C.4</b>	<b>Rättigheter som sammanhänger med värdepappren</b>	<p>Real Holding har fyra serier av aktier; stamaktier av serie A, stamaktier av serie B, preferensaktier av serie PREF1 och preferensaktier av serie PREF2. Stamaktier av serie A berättigar innehavaren till tio (10) röster per aktie, stamaktier av serie B berättigar innehavare till tre (3) röster per aktie och preferensaktier av serie PREF1 och serie PREF2 berättigar innehavaren till en (1) röst per aktie.</p> <p>Aktierna som omfattas av den förestående Preferensaktieemissionen är av serie PREF1. Varje preferensaktie av serie PREF1 berättigar till en (1) röst. Preferensaktierna av serie PREF1 har enligt bolagsordningen företrädesrätt framför A- och B-aktierna till en årlig utdelning om 2 kronor per preferensaktie, med kvartalsvis utbetalning om 0,50 kronor per preferensaktie.</p>
<b>C.5</b>	<b>Inskränkningar i den fria överlåtbarheten</b>	Ej tillämpligt; det finns inga inskränkningar i rätten att fritt överlåta värdepappren.
<b>C.6</b>	<b>Upptagande till handel</b>	Bolaget avser att ansöka om upptagande till handel av Preferensaktierna på lämplig handelsplats.
<b>C.7</b>	<b>Utdelningspolicy</b>	Preferensaktierna av serie PREF1 har enligt bolagsordningen företrädesrätt framför stamaktierna till en årlig utdelning om 2 kronor per år med kvartalsvis utbetalning om 0,50 kronor per preferensaktie. Preferensaktierna av serie PREF2 har enligt bolagsordningen företrädesrätt framför stamaktierna till en årlig utdelning om 1 krona per år med kvartalsvis utbetalning om 0,25 kronor per preferensaktie. Vad gäller stamaktierna har styrelsen inte för avsikt att föreslå att lämna någon utdelning det närmsta året utan att eventuella överskott återinvesteras i verksamheten för att användas för fortsatt expansion. Styrelsen har för avsikt att ompröva utdelningspolicyen årligen.

## AVSNITT D – RISKER

### D.1 Huvudsakliga risker som är specifika för emittenten eller dess bransch

Investeringar i preferensaktier är förenat med risktagande. Ett antal faktorer utanför Real Holdings kontroll, liksom ett flertal faktorer vars effekter Real Holding kan påverka genom sitt agerande, kan komma att få en negativ påverkan på Bolagets verksamhet, rörelseresultat och finansiella ställning eller medföra att värdet på Bolagets aktier minskar. Nedan redogörs för de huvudsakliga riskfaktorerna som bedöms kunna påverka Real Holdings framtidsutsikter. Utöver information som framkommer i Prospektet bör därför varje investerare göra en allmän omvärldsbedömning och sin egen bedömning av varje riskfaktor och dess betydelse för Bolagets framtida utveckling. Prospektet innehåller också framåtriktade uttalanden som är beroende av framtida risker och osäkerheter.

Huvudsakliga risker som Real Holding kan utsättas för är:

- Makroekonomiska faktorer. Skift i det makroekonomiska klimatet kan ha påverkan på efterfrågan och utbud samt hyresnivåerna för bostäder vilket kan påverka Real Holding negativt. Även ändringar i inflation och ränta kan påverka Real Holdings resultat negativt.
- Hyresintäkter och hyresutveckling. Ifall hyresnivåerna skulle sjunka kommer Real Holdings resultat påverkas negativt.
- Drifts- och underhållskostnader. Skulle kostnaderna för drift och/eller underhåll av fastigheterna öka kommer Real Holdings resultat påverkas negativt.
- Kreditrisk. Det finns en risk att Bolagets motparter inte kan fullfölja sina åtaganden, som till exempel att betala sina skulder eller hyror. Skulle detta ske kommer det att påverka Real Holdings resultat och likviditet negativt.
- Ränterisk. Förändringar i räntenivåer från banker och på statsobligationer påverkar räntekostnaderna för Real Holding. Skulle detta ske kommer det att påverka Real Holdings resultat negativt.
- Refinansieringsrisk. Det finns en risk att Real Holding inte kan finna ny finansiering vilket skulle påverka Bolagets möjligheter att upprätthålla verksamheten och genomföra planerade investeringar negativt. Detta kan påverka Bolagets resultat och finansiella ställning negativt.
- Värdeförändringar för fastigheter. Skulle Bolagets fastigheter tappa värde av olika anledningar såsom minskade hyresintäkter, ökade vakansgrader eller generella marknadseffekter kan detta tvinga Bolaget att skriva ner värdet på fastigheterna. Detta skulle ha en negativ inverkan på Bolagets resultat och finansiella ställning.
- Likviditetsrisker. Likviditetsrisk är risken att Bolaget saknar tillräcklig likviditet för att fullfölja betalningsåtaganden. Om Bolagets tillgång till likvida medel försvåras skulle det kunna ha en väsentlig negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.
- Tekniska risker. Tekniska risker inom fastighetsförvaltning inkluderar risker som konstruktionsfel, andra dolda fel eller brister, skador samt föroreningar. Detta skulle kunna betyda ökade kostnader för fastigheterna vilket skulle ha en negativ påverkan på Bolagets resultat och finansiella ställning.

---

<b>D.3</b>	<b>Huvudsakliga risker som är specifika för värdepappren</b>	<p>En investering i värdepapper är alltid förknippad med risk och risktagande. Aktieinvesteringar kan både stiga och sjunka i värde och det är därför inte säkert att en investerare kan komma att få tillbaka hela eller ens delar av investerat kapital. Då preferensaktien är ett nytt instrument som inte tidigare varit föremål för handel finns en risk för att erbjudandepriiset inte kommer vara representativt för marknadskursen för preferensaktierna efter listningen på marknadsplatsen. Utvecklingen av aktiekursen för preferensaktier kommer att vara beroende av en rad faktorer, varav vissa är bolagsspecifika och andra knutna till yttre omständigheter som Real Holding inte råder över.</p> <p>Omsättningen i Real Holdings preferensaktier kan komma att variera under perioder och avståndet mellan köp- och säljkurser kan från tid till annan vara stort. Då preferensaktien är ett nytt instrument finns en risk att likviditeten i preferensaktien kommer vara låg. I de fall en aktiv och likvid handel inte utvecklas kan det innebära svårigheter för aktieägare att sälja större aktieposter inom en snäv tidsperiod, utan att priset på aktien påverkas negativt för säljaren.</p> <p>Enligt Real Holdings bolagsordning medför preferensaktierna förtur till utdelning framför eventuell utdelning på stamaktier. Det finns ett flertal risker som kan komma att påverka Real Holdings verksamhet, finansiella ställning och resultat negativt och det finns därför en risk att Bolaget inte kommer prestera goda resultat som möjliggör utdelning på preferensaktierna i framtiden. Det kan finnas risker relaterade till värdepappren som för närvarande inte är kända för Bolaget.</p> <p>Garantiåtaganden har lämnats motsvarande cirka 79 procent av Erbjudandet. Det kan inte garanteras att de parter som lämnat emissionsgarantier kan fullgöra sina åtaganden. Bolaget har inte begärt eller erhållit säkerheter för lämnade åtaganden. Uppfylls inte lämnade emissionsgarantier kan det innebära att Erbjudandet inte blir fulltecknat vilket skulle kunna ha en negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.</p>
------------	--	--

---

**AVSNITT E – ERBJUDANDE**

<b>E.1</b>	<b>Emissionsbelopp och emissionskostnader</b>	Preferensaktieemissionen omfattar högst 10 600 000 Preferensaktier av serie PREF1 och teckningskursen uppgår till 25 SEK per Preferensaktie, vilket medför att Real Holding vid full teckning tillförs totalt cirka 265 MSEK före emissions- och garantikostnader och aktiekapitalet kan komma att öka med högst 2 120 000 SEK. Real Holding uppskattar att emissions- och garantikostnaderna med anledning av Erbjudandet kommer uppgå till cirka 29,71 MSEK. Emittenten ålägger inte investerare några kostnader i samband med Erbjudandet.
<b>E.2a</b>	<b>Motiv till Erbjudandet och användandet av behållningen</b>	<p>Real Holding anser att det gynnsamma marknadsläget skapar goda förutsättningar för fortsatt expansion genom såväl förvaltning och förädling som förvärv. Bolaget har identifierat ett flertal attraktiva objekt som passar bra in i Bolagets befintliga fastighetsportfölj och affärsidé. Objekten är spridda över landet vilket erbjuder möjlighet till ökad geografisk diversifiering och tillika minskad lokal exponering. De identifierade objekten anses samtliga ha god utvecklingspotential för framtida värdetillväxt och förmåga att på sikt generera positiva kassaflöden. Genom en emission av preferensaktier skapas en möjlighet för Bolaget att ta tillvara på dessa attraktiva investeringsmöjligheter till goda finansieringsvillkor samtidigt som en notering av preferensaktien skapar en kvalitetsstämpel för Bolaget och väntas underlätta vid eventuella framtida finansieringsbehov. Överlag är marknaden för fastigheter idag attraktiv och har visat sig mottaglig för liknande finansiella instrument i fastighetsbolag som uppvisat stabila kassaflöden från attraktiva fastigheter. Noteringen tillsammans med det stora intresset för preferensaktier väntas skapa ökad uppmärksamhet kring Bolaget och dess verksamhet.</p> <p>Erbjudandet förväntas att tillföra Real Holding cirka 265 MSEK före avdrag för emissionskostnader i samband med upprättandet av Erbjudandet. Emissionslikviden skall användas för att förvärva de fastigheter som Real Holding har identifierat och som beskrivs närmare i detta Prospekt. Del av emissionslikviden skall dessutom användas för att lösa den tidigare bryggfinansieringen inklusive ränta i Real Holding om cirka 130 MSEK. Emissions- och garantikostnader i samband med Preferensaktieemission beräknas uppgå till cirka 29,71 MSEK.</p>
<b>E.3</b>	<b>Erbjudandets former och villkor</b>	Bolagsstämman i Real Holding den 11 maj 2015 beslutade att genomföra en nyemission av preferensaktier av serie PREF1 denominerat i svenska kronor om högst 265 MSEK. Real Holding kommer att utge upp till 10 600 000 Preferensaktier med en teckningskurs om 25 SEK per Preferensaktie. Teckningsperioden för Preferensaktierna löper under tiden från 25 maj 2015 till och med 12 juni 2015. Preferensaktierna är fritt överlåtbara och avsikten är att ansöka om notering av Preferensaktierna på en lämplig handelsplats. Erbjudandet kommer att vid full teckning tillföra Real Holding cirka 265 MSEK före avdrag för emissions- och garantikostnader som beräknas uppgå till cirka 29,71 MSEK.
<b>E.4</b>	<b>Intressen som har betydelse för Erbjudandet</b>	Mangold erbjuder finansiell rådgivning åt Real Holding i samband med Erbjudandet. Mangold erhåller en på förhand avtalad ersättning för utförda tjänster i samband med Erbjudandet. Det är således i Mangolds intresse att slutföra Preferensaktieemissionen.
<b>E.5</b>	<b>Lock-up avtal</b>	Ej tillämplig; då det inte förekommer några lock-up avtal i samband med Erbjudandet.
<b>E.6</b>	<b>Utspädningseffekt</b>	För det fall Preferensaktieemission fulltecknas kommer antalet registrerade aktier i Real Holding att öka med 10 600 000 aktier från 35 250 000 aktier till 45 850 000 aktier och antalet röster öka med 10 600 000 från 352 500 000 till 363 100 000 vilket motsvarar en utspädning om cirka 23,12 procent av kapitalet och cirka 2,92 procent av rösterna i Bolaget.
<b>E.7</b>	<b>Kostnader som åläggs investerare</b>	Ej tillämpligt; emittenten ålägger inte investerare med några kostnader i samband med Erbjudandet.

# Risikfaktorer

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

## Risker relaterade till Real Holdings verksamhet

### Makroekonomiska faktorer

Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, tillväxt, sysselsättning, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt och struktur-, inflations- och räntenivåer. Tillväxten i ekonomin påverkar sysselsättningsgraden som är en väsentlig grund för utbud och efterfrågan på hyresmarknaden och därmed påverkar vakansgrader och hyresnivåer, framförallt vad gäller kommersiella lokaler.

Förväntningar om inflationen styr räntan och påverkar därmed finansnettot. Räntekostnader för skulder är Real Holdings enskilt största kostnadspost. På längre sikt kan förändringar i räntan ha en väsentlig inverkan på Real Holdings resultat och kassaflöde. Inflationen påverkar också Real Holdings kostnader. Utöver detta påverkar förändringar i ränta och inflation även avkastningskraven och därmed fastigheternas marknadsvärden.

Högre vakansgrad, högre räntor, ökade kostnader samt lägre hyresnivåer skulle kunna få en negativ effekt på Real Holdings verksamhet, finansiella ställning och resultat.

### Geografiska risker

En geografisk risk kommer utav att Real Holding äger fastigheter i olika delar av Sverige. Det kan därmed skilja sig i utbud och efterfrågan samt i hyresnivåerna mellan olika orter vilket kan påverka Real Holdings resultat negativt.

### Hyresintäkter och hyresutveckling

Om uthyrningsgrad eller hyresnivåer sjunker, oavsett skäl, påverkas Real Holdings resultat negativt. Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler enskilt stora hyresgäster ett fastighetsbolag har. Det finns en risk att Real Holdings större hyresgäster inte förnyar eller förlänger sina hyresavtal när de har löpt ut, vilket på sikt kan leda till minskade hyresintäkter och ökade vakanser.

Real Holding är beroende av att hyresgäster betalar avtalade hyror i tid. Likväl kvarstår risk för att hyresgäster inställer sina betalningar eller i övrigt inte fullgör sina förpliktelser. Om så inträffar kan det medföra negativ inverkan på Bolagets resultat såväl som kassaflöde.

### Drifts- och underhållskostnader

Driftskostnader utgörs huvudsakligen av taxebundna kostnader så som kostnader för uppvärmning, el, vatten och renhållning men även kostnader för fastighetsskötsel, fastighetsskatt, tomträttsavgäld, försäkringar, underhåll samt administration. I den mån eventuella kostnadshöjningar inte kompenseras genom reglering i hyresavtal eller hyresökning genom omförhandlingar av hyresavtal kan Real Holdings resultat påverkas negativt.

### Ränterisk

Ränterisken definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar Real Holdings räntekostnad. Räntekostnaderna påverkas, förutom av omfattningen av räntebärande skulder, främst av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler samt av vilken strategi Real Holdings väljer för bindningstiden på räntorna.

Marknadsräntor påverkas främst av den förväntade inflationstakten. De kortare räntorna påverkas främst av Riksbankens så kallade reporänta vilken utgör ett penningpolitiskt styrinstrument. Penningpolitiken i Sverige syftar till att genom justering av reporäntan försöka hålla inflationen på två procent. I tider av stigande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas stiga och i tider med sjunkande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas sjunka. Ju längre genomsnittlig räntebindningstid som Real Holding har på sina lån ju längre tid tar det innan en ränteförändring får genomslag i Real Holdings räntekostnader. Idag har vi en nollinflation och Riksbanken har satt en minusränta vilket kan komma att påverka Real Holdings räntekostnader.

### Kreditrisk

Kreditrisk definieras som risken att Real Holdings motparter inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden gentemot Bolaget. Kreditrisk inom finansieringsverksamheten uppstår bland annat vid placering av likviditetsöverskott, vid tecknande av ränteswapavtal samt vid erhållande av lång- och kortfristiga kreditavtal. Skulle Real Holdings motparter inte kunna fullfölja sin betalningsåtaganden skulle detta kunna ha en negativ inverkan på Real Holdings resultat, finansiella ställning och likviditet.



### Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas, eller endast till kraftigt ökade kostnader. Låg belåningsgrad och långa kreditlöften begränsar denna risk och innebär även mindre räntekänslighet. Lånebehovet kan avse refinansiering av befintliga lån eller nyupplåning. Det finns en risk att framtida refinansiering på skäliga villkor inte kommer att kunna ske, vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ effekt på Real Holdings verksamhet, finansiella ställning och resultat.

### Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att sakna tillräckligt med likvida medel för att Bolaget ska kunna fullfölja sina betalningsåtaganden, vilka huvudsakligen består av driftkostnader såsom el, renhållning, vatten och värme, avtalade underhållsutgifter och investeringar samt ränta på skulder. Även oförutsedda större betalningar kan uppkomma. Om Real Holdings tillgång till likvida medel försvåras skulle det kunna ha en väsentlig negativ effekt på Real Holdings verksamhet, finansiella ställning och resultat.

### Värdeförändringar för fastigheter

Real Holdings möjligheter att generera positiva värdeförändringar påverkas bland annat av hur väl Bolaget lyckas förädla och utveckla fastigheterna samt av relationen med kunderna i form av avtals- och kundstruktur. Därtill har det allmänna ränteläget, den allmänna konjunkturutvecklingen, den lokala utbuds- och efterfrågebalansen, den förväntade hyrestillväxten, skattesituationen, möjligheten till lånefinansiering och avkastningskravet betydelse för utvecklingen av fastighetspriserna. Avkastningskravet påverkas även av tillgången till och avkastningen på alternativa placeringar. Negativa värdeförändringar i Real Holdings fastigheter kan komma att påverka Bolagets finansiella ställning negativt.

### Förvärvs-, försäljnings- och andra transaktionsrelaterade risker

Fastighetsförvärv är en del av Real Holdings löpande verksamhet och är till sin natur förenat med viss osäkerhet. Vid förvärv av fastigheter utgör riskerna bland annat framtida bortfall av hyresgäster, miljöförhållanden samt tekniska brister. Vid förvärv av fastighetsbolag tillkommer risker för till exempel skatter och juridiska tvister. Det finns en risk att framtida verksamheter eller fastigheter som tillkommer genom förvärv inte påverkar Real Holdings resultat och ställning positivt.

### Operationell risk

Operationell risk definieras som risken att åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner och/eller oegentligheter eller interna eller externa händelser som förorsakar avbrott

i verksamheten. Det finns en risk att brister i operationell säkerhet skulle kunna påverka Real Holdings verksamhet negativt.

### Organisatoriska risker

Real Holding har en relativt liten organisation vilket medför ett beroende av enskilda medarbetare och förmågan att i framtiden identifiera, anställa och bibehålla kvalificerade och erfarna ledningspersoner. Real Holdings förmåga att anställa och bibehålla dessa personer är beroende av ett flertal faktorer, varav några ligger bortom Bolagets kontroll, bland annat konkurrensen på arbetsmarknaden. Förlusten av en lednings- eller nyckelperson på grund av att den anställdes till exempel säger upp sig eller går i pension kan innebära att viktiga kunskaper går förlorade, att uppställda mål inte kan nås eller att genomförandet av Real Holdings affärsstrategi påverkas negativt. Om befintliga nyckelpersoner lämnar Bolaget eller om Real Holding inte kan anställa eller bibehålla kvalificerade och erfarna ledningspersoner kan det ha en väsentlig negativ inverkan på Real Holdings verksamhet, finansiella ställning och ställning i övrigt.

### Tekniska risker

Fastighetsinvesteringar är förknippade med en teknisk risk. Med teknisk risk definieras de riskförhållanden som är förknippade med den tekniska driften av fastigheten, såsom risken för konstruktionsfel, andra dolda fel eller brister, skador samt föroreningar. Om sådana tekniska problem skulle uppstå kan de komma att medföra betydligt ökade kostnader för fastigheterna och därmed även komma att påverka Real Holdings resultat och finansiella ställning negativt.

### Legala risker

Fastighetsverksamhet är i hög utsträckning beroende av lagar och andra regler samt myndighetsbeslut avseende till exempel miljö, säkerhet och uthyrning. Nya lagar eller regler eller förändringar avseende tillämpningen av befintliga lagar eller regler som är tillämpliga på Real Holdings verksamhet eller kundernas verksamhet kan påverka Real Holdings verksamhet, finansiella ställning och resultat negativt.

### Tvister

Det finns en risk att Real Holding kan komma att bli inblandat i någon rättslig tvist eller något skiljeförfarande som har eller haft betydande effekter på Bolagets resultat eller finansiella ställning. Resultatet av en sådan tvist skulle kunna få en negativ effekt på Bolagets verksamhet, resultat och/eller finansiella ställning.

### Skatter och bidrag kan ändras

En stor kostnadspost för fastighetsbolag är fastighetsskatt. Förändringar i bolags- och fastighetsskatt, liksom övriga

statliga och kommunala pålagor samt bostads- och räntebidrag, kan påverka förutsättningarna för Real Holdings verksamhet. Betydande skillnader finns i de politiska partiernas syn på pålagornas och bidragens storlek och förekomst, det finns en risk att skattesatser förändras i framtiden eller att andra ändringar sker i de statliga och kommunala systemen som påverkar fastighetsägandet. En förändring av skattelagstiftning eller praxis innebärande exempelvis förändrade möjligheter till skattemässiga avskrivningar eller till att utnyttja underskottsavdrag kan medföra att Real Holdings framtida skattesituation förändras negativt. Förändringar av bolags- och fastighetsskatt, övriga statliga och kommunala pålagor, samt bostads- och räntebidrag skulle vidare kunna ha en negativ effekt på Bolagets resultat, även om negativa konsekvenser av ett förändrat uttag av fastighetsskatt lindras något av att vissa hyresavtal medger att hyresgästen bär viss del av fastighetsskatten.

### Miljörisk

Enligt miljöbalken (1998:808) har den som bedriver verksamhet som har bidragit till miljöförorenning även ett ansvar för efterbehandling. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta erforderlig efterbehandling av en förorenad fastighet är den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna, ansvariga. Det innebär således en risk att krav under vissa förutsättningar kan komma att riktas mot Real Holding för utredningsåtgärder vid misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten för att ställa fastigheten i sådant skick som följer av miljöbalken. Även krav på sanering av äldre byggnader på en fastighet kan komma att ställas mot Bolaget, exempelvis till följd av att olämpliga byggnadsmaterial använts vid tidigare konstruktioner eller ombyggnadsåtgärder. Skulle sådana krav riktas mot Real Holding skulle de kunna få en negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

### Konkurrens

Real Holding verkar i en bransch som är utsatt för konkurrens. Bolagets framtida konkurrensmöjligheter är bland annat beroende av Bolagets förmåga att ligga i framkant och snabbt reagera på befintliga och framtida marknadsbehov. Real Holding kan därför tvingas göra kostnadskrävande investeringar, omstruktureringar eller prissänkningar för att anpassa sig till en ny konkurrenssituation. En ökad konkurrens skulle kunna påverka Real Holdings resultat och verksamhet negativt.

## Risker relaterade till Erbjudandet

### Aktiemarknadsrisker och volatilitet

En investering i värdepapper är alltid förknippad med risk och risktagande. Aktieinvesteringar kan både stiga och sjunka i värde och det är därför inte säkert att en investerare kan komma att få tillbaka hela eller ens delar av investerat kapital. Då preferensaktien är ett nytt instrument som inte tidigare varit föremål för handel finns en risk för att erbjudandepriiset inte kommer vara representativt för marknadskursen för preferensaktierna efter listningen på handelsplatsen. Utvecklingen av aktiekursen för preferensaktien kommer att vara beroende av en rad faktorer, varav vissa är bolagsspecifika och andra knutna till yttre omständigheter som Real Holding inte råder över; exempelvis aktiemarknadens förväntningar, räntehöjningar, valutakursförändringar och/eller försämrade konjunkturella förutsättningar. Dessa faktorer kan öka aktiekursens volatilitet. En investering i Real Holdings preferensaktier bör därför föregås av en noggrann analys av Bolaget, dess konkurrenter och omvärld samt generell information om fastighetsbranschen och fastighetsbolag. En investering i aktier bör aldrig ses som ett snabbt sätt att generera avkastning utan snarare som en investering som genomförs på lång sikt med kapital som kan undvaras.

### Handel vid en MTF

Preferensaktierna avses att tas upp på en lämplig handelsplats, vilket med stor sannolikhet kommer att vara en MTF. En MTF är en alternativ marknadsplats och bolag vars aktier handlas på en MTF är inte skyldiga att följa samma regler som börsnoterade bolag, utan omfattas av mindre omfattande regelverk anpassade till företrädesvis mindre bolag och tillväxtbolag. En placering i ett bolag vars aktier handlas på en MTF kan därför vara mer riskfylld än en placering i ett börsnoterat bolag.

### Utdelning och andra villkor för preferensaktierna

Enligt Real Holdings bolagsordning medför preferensaktierna förtur till utdelning framför eventuell utdelning på stamaktier. Framtida utdelningar och storleken på sådana utdelningar är bland annat beroende av Real Holdings verksamhet, rörelseresultat och finansiella ställning, aktuellt och förväntat likviditetsbehov, expansionsplaner, avtalsmässiga begränsningar och andra faktorer. Det krävs vidare ett beslut av bolagsstämman om att Bolaget ska lämna utdelning. Styrelsen har för närvarande inte för avsikt att föreslå

ytterligare utdelning. Eventuella vinster avses återinvesteras i verksamheten och användas för expansion. Det finns ett flertal risker som kan komma att påverka Real Holdings verksamhet, finansiella ställning och resultat negativt och det kan därför inte garanteras att Bolaget kommer kunna prestera goda resultat som möjliggör utdelning på preferensaktierna i framtiden.

#### Villkor för Erbjudandets fullföljande

Styrelsen i Bolaget förbehåller sig rätten att återkalla Erbjudandet för det fall händelser inträffar som har så väsentligt negativ inverkan på Bolaget att det är olämpligt att genomföra Erbjudandet eller för det fall andra omständigheter gör det olämpligt att genomföra Erbjudandet. Om Erbjudandet återkallas kommer inkomna anmälningar att bortses ifrån samt eventuell inbetald likvid återbetalas.

#### Aktieägare med ett betydande inflytande

Ett fåtal av Real Holdings aktieägare äger en betydande andel av de utestående aktierna och rösterna i Bolaget. Följaktligen har dessa aktieägare, var för sig eller tillsammans, möjlighet att utöva ett väsentligt inflytande på ärenden som kräver godkännande av aktieägarna, däribland utnämning och avsättning av styrelseledamöter och eventuella förslag till fusioner, konsolidering eller försäljning av samtliga eller i stort sett alla Real Holdings tillgångar samt andra företagstransaktioner. Denna ägarkoncentration kan vara till nackdel för andra aktieägare, vilka kan ha andra intressen än majoritetsägarna. Om någon större aktieägare väljer att avyttra sitt innehav kan det därtill komma att påverka aktiekursen negativt. Ägar- och kontrollstrukturen kan dock komma att förändras till följd av Erbjudandet.

#### Likviditet i preferensaktien

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

#### Garantiåtaganden

Garantiåtaganden har lämnats motsvarande cirka 79 procent av Erbjudandet. Det finns en risk att de parter som lämnat emissionsgarantier inte kan fullgöra sina åtaganden. Bolaget har inte begärt eller erhållit säkerheter för lämnade åtaganden. Uppfylls inte lämnade emissionsgarantier kan det innebära att Erbjudandet inte blir fulltecknat vilket skulle kunna ha en negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

# Inbjudan till teckning av preferensaktier i Real Holding i Sverige AB (publ)

Årsstämman i Real Holding den 11 maj 2015 beslutade att genomföra en nyemission av preferensaktier denominerat i svenska kronor. Erbjudandet omfattar högst 10 600 000 Preferensaktier med vardera en teckningskurs om 25 SEK, vilket innebär att Real Holding vid full teckning tillförs totalt 265 MSEK före emissions- och garantikostnader. Teckningskursen har fastställts av Bolagets styrelse utefter rådande marknadsförhållanden. Preferensaktierna medför en utdelning om 2 kronor, med kvartalsvis utbetalning om 0,50 kronor per preferensaktie och kan lösas in av Bolaget till 35 kronor.

Teckningsperioden för Preferensaktierna löper under tiden från 25 maj 2015 till och med 12 juni 2015. Erbjudandet riktas, utan företrädesrätt för aktieägarna, till allmänheten och institutionella investerare i Sverige och

utomlands, inklusive befintliga aktieägare. Anledningen till frånträde från aktieägarnas företrädesrätt är att Bolaget avser att möta spridningskrav hos den marknadsplas där Preferensaktierna avses att noteras.

Kvotvärdet för vardera Preferensaktie är 0,20 kronor, varvid Real Holdings aktiekapital kan öka med högst 2 120 000 kronor, från 7 050 000 kronor till 9 170 000 kronor, om Erbjudandet fulltecknas, motsvarande en utspädningseffekt om cirka 23,12 procent av aktiekapitalet i Bolaget. Antalet röster ökar vid fullteckning av Erbjudandet med 10 600 000, från 352 500 000 röster till 363 100 000 röster, motsvarande en utspädningseffekt om cirka 2,92 procent av antalet röster i Bolaget.

Härmed inbjuds nuvarande aktieägare, allmänheten och institutionella investerare att teckna Preferensaktier utgivna av Real Holding i enlighet med villkoren i detta Prospekt.

Stockholm den 22 maj 2015

**Real Holding i Sverige AB (publ)**  
Styrelsen

# Bakgrund och motiv

Bolagets verksamhet består i att förvärva, förädla och förvalta fastigheter. Bolaget har för avsikt att äga och förvärva både bostadsfastigheter samt lokalfastigheter i svenska kommuner med god tillväxt.

Real Holding anser att det gynnsamma marknadsläget skapar goda förutsättningar för fortsatt expansion genom såväl förvaltning och förädling som förvärv. Bolaget har identifierat ett flertal attraktiva objekt som passar bra in i Bolagets befintliga fastighetsportfölj och affärsidé. Objekten är spridda över landet vilket erbjuder möjlighet till ökad geografisk diversifiering och tillika minskad lokal exponering. De identifierade objekten anses samtliga ha god utvecklingspotential för framtida värdetillväxt och förmåga att på sikt generera positiva kassaflöden. Genom en emission av preferensaktier skapas en möjlighet för Bolaget att ta tillvara på dessa attraktiva investeringsmöjligheter till goda finansieringsvillkor samtidigt som en notering av Preferensaktien skapar en kvalitetsstämpel för Bolaget och

väntas underlätta vid eventuella framtida finansieringsbehov. Överlag är marknaden för fastigheter idag attraktiv och har visat sig mottaglig för liknande finansiella instrument i fastighetsbolag som uppvisat stabila kassaflöden från attraktiva fastigheter. Noteringen tillsammans med det stora intresset för preferensaktier väntas skapa ökad uppmärksamhet kring Bolaget och dess verksamhet.

Erbjudandet kommer att tillföra Real Holding cirka 265 MSEK före avdrag för emissions- och garantikostnader i samband med upprättandet av Erbjudandet. Emissionslikviden skall användas för att förvärva de fastigheter som Real Holding har identifierat och som beskrivs närmare i detta Prospekt. Del av emissionslikviden skall dessutom användas för att lösa den tidigare bryggfinansieringen inklusive ränta i Real Holding om cirka 130 MSEK. Emissions- och garantikostnader i samband med Preferensaktieemission beräknas uppgå till cirka 29,71 MSEK.

*Styrelsen för Real Holding är ansvarig för informationen i Prospektet och härmed försäkras att alla rimliga försiktighetsåtgärder har vidtagits för att säkerställa att uppgifterna i Prospektet, såvitt styrelsen vet, är riktiga och överensstämmer med faktiska förhållanden och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd.*

Stockholm den 22 maj 2015

**Real Holding i Sverige AB (publ)**  
Styrelsen

# VD har ordet

**Real Holdings affärsidé är egentligen ganska enkel. Den utgår från människors behov och välmående. Bolaget skall investera i främst bostadsfastigheter och fastigheter som på något sätt är relaterade till samhällsnyttan, eller där Bolaget kan göra nytta för hyresgäster och samhället genom till exempel förädling av fastigheten. Exempel på sådana fastigheter är "miljonprogram" som är i behov av renovering och modernisering, vårdrelaterade fastigheter, studentbostäder eller andra samhällsrelaterade fastigheter.**

Real Holding ska förvärva, äga och förvalta främst bostadsfastigheter och dessa ska förvaltas kostnadseffektivt och med fokus på att försöka tillgodose kundernas önskemål kring sitt boende, samtidigt som det sker på ett för Bolaget affärsmässigt sätt. Värdet i vårt fastighetsbestånd ska växa genom nya förvärv, nybyggnationer och förädling av befintligt fastighetsbestånd genom intäkthöjande åtgärder såsom totalrenovering av enskilda lägenheter eller hela fastigheter. Målet är att samtidigt som fastigheterna förvaltas med hyresgästen i fokus, skall fastigheterna också generera god avkastning till aktieägarna.

När detta skrivs har Bolaget förvärvat fastigheter om totalt cirka 139 000 kvadratmeter, varav knappt 85 000 kvadratmeter bostäder fördelat på cirka 1 300 bostadslägenheter, ungefär 8 000 kvadratmeter kommersiella ytor samt cirka 46 000 kvadratmeter vårdrelaterade fastigheter. Bolaget har samtidigt pågående förhandlingar som kan leda till förvärv av ytterligare fastigheter med ett värde om drygt 1 miljard kronor.

En viktig del av vår strategi är att kunna identifiera vilka fastigheter som ska förvärvas. Vi söker efter fastigheter som kan ge bra och långsiktig avkastning, dels genom hyresintäkter men främst genom värdeökningar av förvärvade fastigheter med stor förädlingspotential. Det krävs en bra relation mellan köpeskillning, hyresintäkter och uthyrningsgrad. Med andra ord ska fastigheten ligga i ett område med hög efterfrågan på hyresbostäder, samtidigt som det inte får kosta för mycket att förvärva den. Därför undviker vi att genomföra förvärv i storstädernas mest attraktiva områden och väljer istället fastigheter utanför citykärnorna och i mindre städer med hög efterfrågan på bostäder, där vi kan nå betydligt högre avkastning.

Vi kompletterar vår förvärvsstrategi med att även initiera nybyggnadsprojekt. Genom vårt dotterbolag Real Samhällsfastigheter pågår just nu planeringen för att på något års sikt bygga 47 000 kvadratmeter bostäder i centrala Karlskrona, Blekinges attraktiva regionhuvudstad. Nybyggda bostäder kan ge bra avkastning, bland annat genom att de under flera år har mycket låga förvaltningskostnader.

Real Holdings affärsidé är inte att handla med fastigheter. Vi har siktet inställt på att förvärva, äga och hyra ut fastigheter. Det innebär att vi är mindre känsliga för svängningar i marknaden, så länge vi kan bibehålla och öka våra hyresintäkter.

Vi har också den kompetens som behövs för att framgångsrikt kunna fullfölja strategin. Real Holdings styrelse och ledning har sammantaget många års erfarenhet av att förvärva och förvalta bostadsfastigheter, jag har själv varit med och tagit ett fastighetsbolag till börsen. Vår styrelseordförande Bengt Linden har under många år ansvarat för förvaltningen av stora fastighetsbestånd i flertalet Stockholmsförorter. Ytterligare ett exempel är Lennart Molvin, som bland många andra meriter var med och noterade fastighetsbolaget Wihlborgs på Nasdaq Stockholm. I vårt dotterbolag Real Samhällsfastigheter AB har vi dessutom äran att ha MKBs tidigare vice VD och CFO, Haqvin Svensson, som styrelseledamot. Vår ledning och styrelse presenteras mer utförligt på sidorna 48-53.

Jag är övertygad om att Real Holding befinner sig i rätt fas vid rätt tillfälle. Låga räntor och hög efterfrågan på bostäder gör att vi kan expandera snabbt, utan att lönsamheten riskeras. Genom att konsekvent och kompetent genomföra den affärsplan jag har beskrivit ovan känner vi stor tillförlit i att Real Holding ska kunna ge hög avkastning till ägare och investerare. För att lyckas med det krävs kapital och därför har styrelsen beslutat att emittera preferensaktier samt att notera dessa på lämplig marknadsplats. Det kapital som tillförs Bolaget genom dessa åtgärder ska användas till att tillträda ingångna förvärv, samt till renoveringar och förädling av fastigheterna.

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

Peter Teurnberg  
VD, Real Holding i Sverige AB (publ)

# Erbjudandet i korthet

Detta avsnitt innehåller en allmän och översiktlig beskrivning av Erbjudandet och utgör inte en fullständig beskrivning av Erbjudandet. Ett beslut att investera i Preferensaktierna ska därför baseras på en bedömning från investerarnas sida av Prospektet i dess helhet, inklusive de handlingar som införlivas genom hänvisning.

## Sammanfattande beskrivning av Erbjudandet

### Emittent

Real Holding i Sverige AB (publ).

### Teckningskurs

25 kronor per Preferensaktie.

### Utdelning

Utdelning ska ske om två (2) kronor per år, med kvartalsvis utbetalning om femtio (0,50) öre per preferensaktie. Preferensaktierna medför i övrigt inte rätt till någon utdelning. De nyemitterade Preferensaktierna med anledning av Erbjudandet berättigar till utdelning för första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter att de nya Preferensaktierna har införts i aktieboken. Detta innebär att första avstämningsdag för utdelning beräknas vara den 10 juli 2015 och första dag för utbetalning beräknas vara den 15 juli 2015. I och med att det första utdelningstillfället infaller kort efter emissionen så kommer den första kvartalsvisa utdelningen att vara mindre än femtio (0,50) öre.

### Direktavkastning

8 procent årlig kontant avkastning baserat på en teckningskurs om 25 kronor per Preferensaktie.

### Rösträtt

Varje Preferensaktie medför rätt till en (1) röst.

### Utebliven utdelning

För det fall bolagsstämma beslutar att inte lämna utdelning eller lämna utdelning som understiger femtio (0,50) öre per Preferensaktie under ett kvartal ska den del som understiger femtio (0,50) öre läggas till inestående belopp (såsom definierat i Real Holdings bolagsordning), vilket ska räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om 12 procent till dess att fullständig utdelning har lämnats. Uppräkning ska ske med början från utbetalningsdagen för den kvartalsvisa utdelningen. Ingen utdelning får ske till stamaktieägarna innan preferensaktieägarna erhållit fullständig utdelning inklusive inestående belopp.

### Inlösen

Kan på Bolagets begäran ske efter beslut på bolagsstämma till 35 kronor med tillägg för eventuellt inestående belopp per Preferensaktie.

### Upplösning

Vid Bolagets upplösning har preferensaktieägarna prioritet framför stamaktieägarna till ett värde om 35 kronor med tillägg för eventuellt inestående belopp per Preferensaktie.

### ISIN-kod

SE0006993671.

### Upptagande till handel

Bolaget ska verka för att Preferensaktierna ska listas på lämplig handelsplats.

# Villkor och anvisningar

## Allmänt

Årsstämman i Real Holding beslutade den 11 maj 2015 om att öka Bolagets aktiekapital med högst 2 120 000 kronor genom nyemission av högst 10 600 000 Preferensaktier denominerat i svenska kronor om maximalt nominellt belopp om 265 MSEK med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Erbjudandet riktas till allmänheten och institutionella investerare i Sverige och utomlands samt Real Holdings aktieägare.

## Tilldelningsprinciper

Beslut om tilldelning av aktier ska fattas av styrelsen enligt följande principer:

I första hand ska tilldelning ske till aktietecknare som inte är emissionsgaranter, och för det fall tilldelning till dessa inte kan ske fullt ut, ska tilldelning ske pro rata i förhållande till det antal nya aktier som var och en tecknat och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

I andra hand ska tilldelning till emissionsgaranter ske pro rata i förhållande till storleken på de ställda garantiåtagandena och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

Dock äger Bolaget rätt att, vid tilldelning till aktietecknare som inte är emissionsgaranter, frångå ovanstående fördelningsgrund för att (i) uppnå en erforderlig spridning och/eller (ii) premiera institutionellt ägande och därigenom möjliggöra en regelbunden och likvid handel med Bolagets aktier.

## Teckningskurs

Preferensaktierna emitteras till en kurs om 25 kronor per preferensaktie. Courtage utgår ej. Teckningskursen har fastställts baserat på en bedömning av marknadens krav på avkastning. Teckningskursen för Preferensaktien är enligt styrelsens bedömning marknadsmässig.

## Teckningsperiod

Teckning av Preferensaktier skall ske under teckningsperioden som löper från den 25 maj 2015 till och med den 12 juni 2015. Bolagets styrelse äger rätt att förlänga teckningsperioden. En eventuell förlängning kommer att offentliggöras via ett pressmeddelande omkring den 12 juni 2015.

## Anmälan om teckning

Anmälan gällande teckning av Preferensaktier ska omfatta lägst 200 Preferensaktier. Anmälan om teckning av Erbjudandet skall ske genom att korrekt ifylld anmälningssedel skickas eller lämnas till Mangold Fondkommission på följande adress:

## Mangold Fondkommission AB

Ärende: Real Holding  
Box 556 91  
102 15 Stockholm  
Besöksadress: Engelbrektsplan 2  
Telefon: +46 8 503 015 80  
Telefax: +46 8 503 015 51

Endast en anmälningssedel per person kommer att beaktas. Om flera anmälningssedlar skickas in kommer endast den senast inkomna anmälningssedeln beaktas. Ofullständig eller felaktigt ifylld anmälningssedel kan komma att lämnas utan avseende. Inga tillägg eller ändringar får göras i den på anmälningssedeln förtrycka texten.

Observera att anmälan är bindande.

Anmälningssedeln finns att tillgå på Bolagets hemsida [www.realholding.se](http://www.realholding.se) och på Mangold Fondkommissions hemsida [www.mangold.se](http://www.mangold.se). Anmälningssedeln kan även beställas från Mangold Fondkommission på telefon enligt ovan.

## Besked om tilldelning

Tilldelning förväntas ske omkring den 17 juni 2015. Så snart som möjligt därefter utsänds avräkningsnotor till de som erhållit tilldelning i Erbjudandet. De som inte tilldelats aktier får ingen avräkningsnota eller meddelande.

Vid överteckning kan tilldelning komma att utebli eller ske med ett lägre antal poster än vad anmälningssedeln avsåg, varvid tilldelning helt eller delvis kan komma att ske genom slumpmässigt urval.

## Betalning

Tecknade och tilldelade Preferensaktier skall betalas kontant enligt instruktioner på utskickad avräkningsnota. Om betalning sker för sent eller är otillräcklig kan anmälan om teckning lämnas utan avseende och Mangold får besluta att tilldelning istället ska ske till någon annan.

För det fall för stort belopp inbetalats av en tecknare kommer överskjutande belopp att återbetalas. Ingen ränta kommer att utbetalas för överskjutande belopp.

## Rätt att återkalla Erbjudandet

Styrelsen förbehåller sig rätten att återkalla Erbjudandet för det fall styrelsen anser att det är olämpligt att genomföra Erbjudandet. Om Erbjudandet återkallas kommer inkomna anmälningar att bortses ifrån samt eventuell inbetald likvid att återbetalas.



### **Notering**

Bolaget avser att notera Preferensaktierna på lämplig marknadsplats, givet att Bolaget erhåller tillräcklig ägarspridning.

### **Rätt till utdelning på Preferensaktierna**

De nyemitterade Preferensaktierna med anledning av Erbjudandet berättigar till utdelning för första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter att de nya Preferensaktierna har införts i aktieboken. Detta innebär att första avstämningsdag för utdelning beräknas vara den 10 juli 2015 och första dag för utbetalning beräknas vara den 15 juli 2015. I och med att det första utdelningstillfället infaller kort efter emissionen så kommer den första kvartalsvisa utdelningen att vara mindre än femtio (0,50) öre. Utdelningen ombesörjs av Euroclear eller förvaltarregistrerade innehav i enlighet med respektive förvaltares rutiner. Rätt till utdelning tillfaller de som på den fastställda avstämningsdagen var registrerade som ägare i den av Euroclear förda aktieboken.

### **Offentliggörande av utfallet i Erbjudandet**

Bolaget kommer att offentliggöra utfallet av Erbjudandet på sin hemsida [www.realholding.se](http://www.realholding.se), omkring den 17 juni 2015.

### **Garantiåtaganden**

Garantiåtaganden har lämnats motsvarande cirka 79 procent av Erbjudandet vilket innebär sammanlagt 8 350 000 preferensaktier för ett belopp om totalt 208,75 MSEK. Garantiåtaganden har lämnats av Kvalitena AB (publ) (organisationsnummer 556527-3314, Esplanaden 44, 531 50 Lidköping) för 7 950 000 Preferensaktier motsvarande 198 750 000 kronor, Åsahus AB (organisationsnummer 556719-6356, Box 1160, 262 22 Ängelholm) för 160 000 Preferensaktier motsvarande 4 000 000 kronor och Daniel Andersson (Måbärgsgatan 23, 212 31 Malmö) för 240 000 Preferensaktier motsvarande 6 000 000 kronor.

### **Emissionsinstitut**

Mangold Fondkommission AB är finansiell rådgivare till Bolaget och emissionsinstitut i samband med Erbjudandet. Mangold Fondkommission AB har biträtt Bolaget vid upprättandet av detta Prospekt.

# Verksamhetsbeskrivning

## Affärsidé

Real Holdings affärsidé är att förvärva, förädla och förvalta fastigheter, främst bostäder, i och omkring Sveriges större städer.

Vårt fokus ligger på fastigheter som på ett eller annat sätt har anknytning till samhällsnyttan. Genom att utveckla och förädla dessa fastigheter i samråd med hyresgäster, lägenhetsinnehavare, kommuner, hyresgäster, ideella föreningar, sociala entreprenörer och andra intressenter ska vi bidra till ökad trivsel och trygghet i lokalsamhället. Vårt mål är att alla fastigheter vi förvärvar ska moderniseras och få högre standard. Det bidrar på kort sikt till ökad boendestandard för hyresgästerna, till högre hyresintäkter och ökat värde i beståndet. På längre sikt bidrar det till att utveckla lokalsamhället med ökad trygghet och bättre service.

I affärsidén ingår också att förvärva hela eller delar av fastighetsbolag, vars nuvarande ägare vill avyttra sina bolag men fortsätta sina engagemang genom delägarskap eller andra vinstintressen i Real Holding.

Real Holding söker i första hand efter objekt med förädlings- och utvecklingspotential som tidigare ägare förbisett. Målet är att förädla sådana fastigheter för att sedan långsiktigt förvalta dem med högre avkastning. Real Holding kan också förvärva fastigheter enbart i syfte att förvalta dem, om de ger bra avkastning utan att förädlas.

## Mål

Real Holdings mål är att maximera vinsten genom att förädla och utveckla fastigheter och genom att snabbt öka fastighetsbeståndet. Därför är det viktigt att alla investeringar bidrar till högre avkastning, genom ökade hyresintäkter och ökat värde. Vårt kassaflöde ska främst användas till att förädla fastigheter och markområden, för att därigenom ytterligare öka kassaflödet. Om styrelsen så beslutar kan kassaflödet också användas till utdelningar.

Bolagets ambition är att äga och förvalta en fastighetsportfölj med ett marknadsvärde uppgående till minst tre miljarder kronor inom en tvåårsperiod. Bolaget har ingått förvärvsavtal för fastigheter med ett värde om cirka 1,6 miljarder kronor men hoppas att tillväxten skall ske raskare än så.

## Finansiella mål

Real Holding ska hela tiden söka optimal finansiering, för att i så hög utsträckning som möjligt skapa tillväxt genom nya förvärv. För att inte äventyra likviditeten i Bolaget ska styrelsen verka för att förvärvade fastigheter bidrar positivt till kassaflödet, även finansieringskostnaden medräknad.

De främsta intäktskällorna för Real Holding består av: årliga hyresintäkter, förädling och utveckling av fastigheter såsom bruksvärderingar och renoveringar i bostadsfastigheter, hyresgästpassningar, värdeförändringar för markområden som erhållit byggrätter och byggnation av erhållna byggrätter. Överskottet från den löpande förvaltningen ska främst användas till värdehöjande åtgärder av fastighetsbeståndet, eller för att delfinansiera nya förvärv.

## Målsättning och strategi

För att uppnå de mål Real Holding satt upp på kort och lång sikt skall ledningen verka för att varje fastighetsförvärv ökar kassaflödet och stärker likviditeten. Förvärvade fastigheter ska generera intäkter som finansierar fastighets- och förvaltningskostnader, räntekostnader, utdelning på preferensaktier med mera. Ledningen ska också sträva efter att så lite som möjligt av Bolagets egna medel krävs vid förvärv, så att Bolagets aggressiva förvärvsstrategi kan genomföras.

## Miljö och ansvar

Real Holdings verksamhet ska 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.

## Beroende av personer, kunder och konkurrenter

Bolaget har flertalet duktiga nyckelpersoner i både styrelse och ledning men är inte beroende av specifika individer för att Bolagets verksamhet skall fortgå. Bolaget är inte heller beroende av konkurrenter på marknaden. Däremot är Bolaget beroende av att dess hyresgäster betalar.

# Fastighetsbestånd

## Översikt

Real Holdings fastighetsbestånd per datumet för Prospektets avgivande består av en fastighet. Bolaget kan komma att utöka sitt fastighetsbestånd till nya orter där man bedömer att avkastningen är god, vilket kan utöka den geografiska spridningen mer än vad den är idag. Real Holding har dessutom ingått förvärsavtal om ytterligare 20 fastigheter, villkorade av att Bolaget kan säkerställa tillräcklig finansiering.

Den redan tillträdde fastigheten är belägen i Landskrona och de förvärvade men ej tillträdde fastigheterna ligger i Stockholm, Göteborg, Linköping, Boden, Botkyrka, Härnösand och Ljusdal. Total uthyrningsareal för fastigheterna uppgår till 138 603 kvadratmeter, varav det redan tillträdde beståndet uppgår till 255 kvadratmeter.

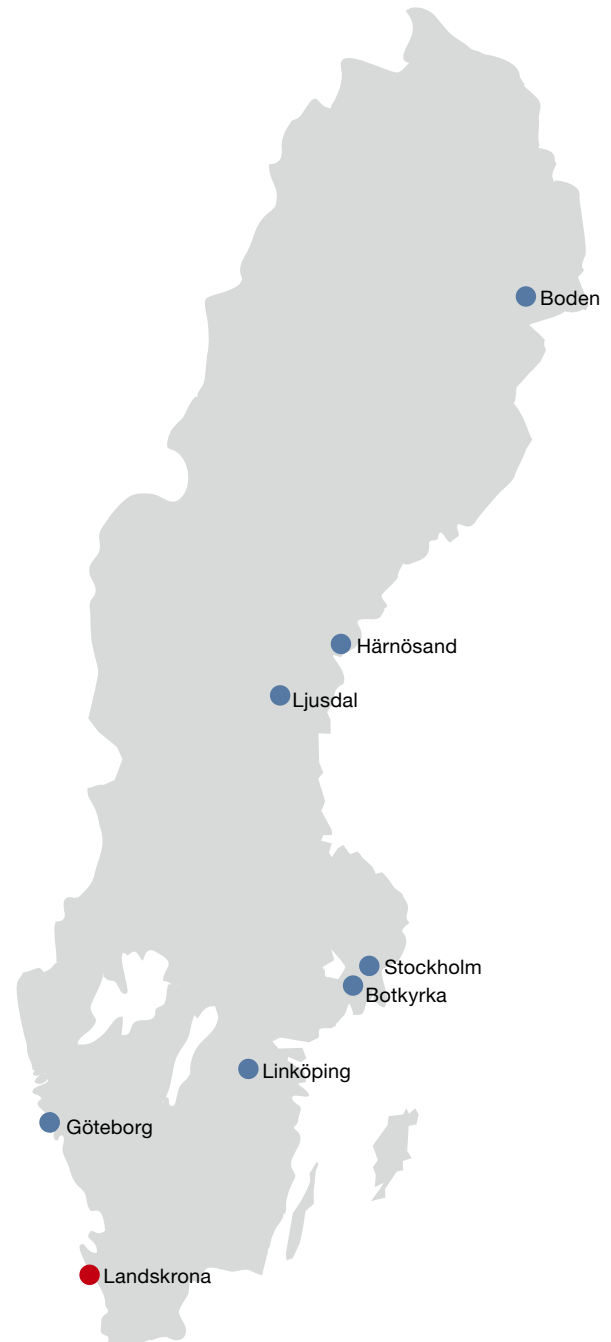
## Hyresvärde och uthyrningsgrad

Vid en uthyrningsgrad om 100 procent bedöms fastigheternas totala hyresvärde uppgå till omkring 0,4 MSEK på årsbasis. Idag har Bolaget en uthyrningsgrad om 100 procent för hela det tillträdde beståndet.

Dessutom förväntas ytterligare 168,5 MSEK inflyta i hyresintäkter från de förvärvade men ännu ej tillträdde fastigheterna. Sammanlagt beräknas de totala hyresintäkterna således uppgå till 168,9 MSEK med dagens vakansgrad om cirka 0,2 procent för det totala beståndet, motsvarande ett totalt vakansvärde om cirka 0,4 MSEK på årsbasis.

## Kontraktstruktur och kontraktsvärde

Real Holding har ingått köpekontrakt om förvärv av 20 fastigheter med ett totalt värde om 1 590,7 MSEK.



- Befintligt bestånd
- Förvärvat men ej tillträtt bestånd

# Fastighetsförteckning

## Befintligt bestånd

Fastighet	Ort	Area (kvm)	Marknadsvärde, SEK	Belåning exklusive bryggglån, SEK
Trekanten 30	Landskrona	255	5 000 000	3 000 000
<b>Totalt</b>		<b>255</b>	<b>5 000 000</b>	<b>3 000 000</b>

## Förvärvat men ej tillträtt bestånd

Fastighet	Ort	Area (kvm)	Marknadsvärde, SEK	Belåning exklusive bryggglån, SEK
Samhälls-, omsorgs- och utbildnings- anläggning	Västra Sverige	38 701	600 000 000	360 000 000
Hjällbo 31:8	Göteborg	16 170	115 000 000	69 000 000
Hjällbo 35:2-6 & 8-11	Göteborg	48 908	391 000 000	234 600 000
Sävast 9:21	Boden	3 054	27 500 000	16 500 000
Kallblodet 4	Botkyrka	312	7 000 000	4 200 000
Högsjö-dal 2:38	Härnösand	760	7 500 000	4 500 000
Kramsta 1:26	Ljusdal	2 500	19 500 000	11 700 000
Raststugan 1	Linköping	305	5 200 000	3 120 000
Ormängen 3	Stockholm	27 638	413 000 000	247 800 000
<b>Totalt</b>		<b>138 348</b>	<b>1 585 700 000</b>	<b>951 420 000</b>

## Befintligt och förvärvat men ej tillträtt fastighetsbestånd

Fastighet	Area (kvm)	Marknadsvärde, SEK	Belåning exklusive bryggglån, SEK
<b>Totalt</b>	<b>138 603</b>	<b>1 590 700 000</b>	<b>954 420 000</b>

# Värdeintyg

Nedanstående värdeintyg avseende Real Holdings fastigheter har utfärdats av oberoende sakkunnig värderingsman på uppdrag av Bolaget. Det har inte ägt rum några materiella förändringar efter det att värdeintygen utfärdats.

Värdeintygen har upprättats av Savills Sweden AB (med adress Sergels Torg 12, 111 57 Stockholm), Newsec Advice AB (med adress Stureplan 3, 111 45 Stockholm) och Svefa AB med adressen (med adress Drottninggatan 78, 111 36

Stockholm). Savills Sweden AB, Newsec Advice AB och Svefa AB har inte något väsentligt intresse i Real Holding och har gett tillstånd till att värdeintygen tagits in i Prospektet. Informationen från tredje man har i Prospektet återgivits exakt och inga uppgifter har utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktigt eller missvisande.

## Sammanfattning av värdeutlåtande



På uppdrag av Real Fastigheter AB, genom Daniel Andersson, har Savills genomfört marknadsvärderingar av följande fastigheter och tomträtter:

Fastighet	Värdetidpunkt	Besiktningstillfälle
Landskrona Trekanten 30	1 januari 2015	januari 2015

### Tomträtt

Göteborg Hjällbo 31:8	1 februari 2015	maj 2014
Stockholm Ormängen 3	1 april 2015	april 2015

Värdebedömningen grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserat kassaflöde jämte restvärde under en kalkylperiod av fem år. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån analys av:

- Nuvarande och historiska hyror samt kostnader
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastigheternas förutsättningar och position i respektive marknadssegment
- Befintliga gällande hyreskontraktsvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i de aktuella fastigheterna


Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden och ett restvärde vid kalkylperiodens slut har sedan diskonterats med bedömd kalkylränta. De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar Savills tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar.


Värderingsförfarandet med tillhörande underlagsinsamling och bearbetning ansluter till RICS:s valuation standard ("Red Book").

På begäran får vi härmed intyga att enligt de bedömningar som gjorts av Savills utgör marknadsvärdet av de ovan angivna tomträtterna samt fastigheten till avrundat:

Landskrona Trekanten 30, **5 000 000 (Fem miljoner)** kronor per 2015-01-01.  
Göteborg Hjällbo 31:8, **115 000 000 (Ettundra femton miljoner)** kronor per 2015-02-01.  
Stockholm Ormängen 3, **413 000 000 (Fyrahundra tretton miljoner)** kronor per 2015-04-01.

Stockholm den 11 maj 2015

  
Karin Zakariasson, MRICS  
Av Samhällsbyggarna Auktoriserad värderare

  
Anders Dalborg

## VÄRDEINTYG

På uppdrag av REAL Fastigheter AB (publ), genom Daniel Andersson, har Newsec genomfört en marknadsvärdering av nedanstående fastighetsbestånd per 31 mars 2015, vilket också fungerar som värdetidpunkt. Fastighetsbeståndet utgörs av 9 fastigheter/värderingsobjekt belägna i stadsdelen Hjällbo inom Göteborgs kommun. Fastigheterna innehas med tomträtt.

Värdebedömningen grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att värderingsobjektens värden baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under en kalkylperiod av fem till tio år dock med hänsyn till hyreskontrakt som löper utöver tioårsperioden. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån analys av:

- Nuvarande och historiska hyror samt kostnader
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastigheternas förutsättningar och position i respektive marknadssegment
- Befintliga gällande hyreskontraktsvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i de aktuella fastigheterna

Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden och ett restvärde vid kalkylperiodens slut har sedan diskonterats med bedömd kalkylränta. De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar Newsecs tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar.

Motsvarande en värdeandel 100 % av innehavets totala marknadsvärde har i samband med detta uppdrag, eller tidigare uppdrag utförda under senare tid, okulärbesiktigats. Värderingsförfarandet med tillhörande underlagsinsamling och bearbetning ansluter i huvudsak till SFI:s anvisningar.

På begäran får vi härmed intyga att enligt de bedömningar som gjorts av Newsec utgör marknadsvärdet av de ovan angivna fastigheterna avrundat **391 000 000 (trehundra nittio miljoner)** kronor. Värdena fördelas enligt nedan.

Värderingsobjekt	Kommun	Värdeår	Typkod	Värde	
				kkkr	kr/m <sup>2</sup>
Hjällbo 35:2	Göteborg	1969	320	44 000	7 745
Hjällbo 35:3	Göteborg	1979	320	51 000	8 274
Hjällbo 35:4	Göteborg	1979	320	48 000	7 664
Hjällbo 35:5	Göteborg	1974	320	50 000	8 092
Hjällbo 35:6	Göteborg	1974	320	70 000	7 829
Hjällbo 35:8	Göteborg	1974	320	39 000	7 730
Hjällbo 35:9	Göteborg	1974	320	38 000	7 461
Hjällbo 35:10	Göteborg	1969	320	48 000	9 617
Hjällbo 35:11	Göteborg		825	3 000	7 752
				<b>391 000</b>	<b>6 041</b>

Göteborg den 31 mars 2015  
NEWSEC ADVICE AB



Anders Rydstern, MRICS  
Regional Director Valuation & Advisory



Henrik Roderhult; MRICS  
Valuer



2015-02-13

19 (19)

Ordernummer: 154044  
Fastighetsbeteckning: Linköping Raststugan 1

## 6 Slutsatser

### 6.1 Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet Linköping Raststugan 1 vid värdetidpunkten februari månad 2015 till:

**5 200 000 kronor**

Fem miljoner tvåhundrausen kronor

vilket ger följande beräknade nyckeltal:

Marknadsvärde / m <sup>2</sup>	17 049
Marknadsvärde / taxeringsvärde	2,11
Bruttokapitalisering, år 1 (marknadsvärde / årshyra år 1)	16,0
Direktavkastning, initial (aktuellt driftnetto / marknadsvärde)	4,8%
Direktavkastning, år 1 (driftnetto år 1 / marknadsvärde)	4,8%
Marknadsmässig direktavkastning	5,8%

Örebro 2015-02-13



John Eriksson  
Fastighetsanalytiker  
Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

### Bilagor

Bilaga 1	Kassaflödesanalys, hyresgäsförteckning samt tabeller
Bilaga 2	Foton
Bilaga	Utdrag ur fastighetsregistret, inklusive kartor
Bilaga	Allmänna villkor för värdeutlåtande



2015-02-13

18 (18)

Ordernummer: 154044  
Fastighetsbeteckning: Boden Sävast 9:21

## 6 Slutsatser

### 6.1 Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet Boden Sävast 9:21 vid värdetidpunkten februari månad 2015 till:

**27 500 000 kronor**  
Tjugosju miljoner femhundrausen kronor

vilket ger följande beräknade nyckeltal:

Marknadsvärde / m <sup>2</sup>	9 005
Marknadsvärde / taxeringsvärde	-
Bruttokapitalisering, år 1 (marknadsvärde / årshyra år 1)	10,9
Direktavkastning, initial (aktuellt driftnetto / marknadsvärde)	7,5%
Direktavkastning, år 1 (driftnetto år 1 / marknadsvärde)	7,5%
Marknadsmässig direktavkastning	7,3%

Örebro 2015-02-13

John Eriksson  
Fastighetsanalytiker  
Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

### Bilagor

Bilaga 1	Kassaflödesanalys, hyresgäsförteckning samt tabeller
Bilaga 2	Foton
Bilaga	Utdrag ur fastighetsregistret, inklusive kartor
Bilaga	Allmänna villkor för värdeutlåtande



## 6 Slutsatser

### 6.1 Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet Botkyrka Kallblodet 4 vid värdetidpunkten februari månad 2015 till:

**7 000 000 kronor**  
Sju miljoner kronor

vilket ger följande beräknade nyckeltal:

Marknadsvärde / m <sup>2</sup>	22 436
Marknadsvärde / taxeringsvärde	1,45
Bruttokapitalisering, år 1 (marknadsvärde / årshyra år 1)	16,5
Direktavkastning, initial (aktuellt driftnetto / marknadsvärde)	5,1%
Direktavkastning, år 1 (driftnetto år 1 / marknadsvärde)	5,1%
Marknadsmässig direktavkastning	4,8%

Örebro 2015-02-13

John Eriksson  
Fastighetsanalytiker  
Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

### Bilagor

Bilaga 1	Kassaflödesanalys, hyresgäsförteckning samt tabeller
Bilaga 2	Foton
Bilaga	Utdrag ur fastighetsregistret, inklusive kartor
Bilaga	Allmänna villkor för värdeutlåtande



2015-02-13

18 (18)

Ordernummer: 154044  
Fastighetsbeteckning: Härnösand Högsjö-Dal 2:38

## 6 Slutsatser

### 6.1 Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet Härnösand Högsjö-Dal 2:38 vid värdetidpunkten februari månad 2015 till:

**7 500 000 kronor**  
Sju miljoner femhundrausen kronor

vilket ger följande beräknade nyckeltal:

Marknadsvärde / m <sup>2</sup>	10 000
Marknadsvärde / taxeringsvärde	-
Bruttokapitalisering, år 1 (marknadsvärde / årshyra år 1)	9,0
Direktavkastning, initial (aktuellt driftnetto / marknadsvärde)	9,4%
Direktavkastning, år 1 (driftnetto år 1 / marknadsvärde)	9,4%
Marknadsmässig direktavkastning	6,8%

Örebro 2015-02-13

  
AUKTORISERAD  
FASTIGHETS VÄRDERARE  
SAMHÄLLSBYGGGÅRNA

John Eriksson  
Fastighetsanalytiker  
Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

### Bilagor

Bilaga 1	Kassaflödesanalys, hyresgäsförteckning samt tabeller
Bilaga 2	Foton
Bilaga	Utdrag ur fastighetsregistret, inklusive kartor
Bilaga	Allmänna villkor för värdeutlåtande



2015-02-13

18 (18)

Ordernummer: 154044  
Fastighetsbeteckning: Ljusdal Kramsta 1:26

## 6 Slutsatser

### 6.1 Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet Ljusdal Kramsta 1:26 vid värdetidpunkten februari månad 2015 till:

**19 500 000 kronor**

Nittion miljoner femhundra tusen kronor

vilket ger följande beräknade nyckeltal:

Marknadsvärde / m <sup>2</sup>	7 800
Marknadsvärde / taxeringsvärde	-
Bruttokapitalisering, år 1	8,5
(marknadsvärde / årshyra år 1)	
Direktavkastning, initial	9,6%
(aktuellt driftnetto / marknadsvärde)	
Direktavkastning, år 1	9,6%
(driftnetto år 1 / marknadsvärde)	
Marknadsmässig direktavkastning	7,0%

Örebro 2015-02-13

 AUKTORISERAD  
FASTIGHETS VÄRDERARE  
Svefa AB

John Eriksson  
Fastighetsanalytiker  
Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

### Bilagor

Bilaga 1	Kassaflödesanalys, hyresgästförteckning samt tabeller
Bilaga 2	Foton
Bilaga	Utdrag ur fastighetsregistret, inklusive kartor
Bilaga	Allmänna villkor för värdeutlåtande

# Marknadsöversikt

*De uppgifter avseende marknadsförhållanden och Real Holdings marknadsposition i förhållande till konkurrenter som anges i detta Prospekt är Bolagets samlade bedömning baserad på såväl interna som externa källor. Real Holding har i Prospektet eftersträvat att korrekt återge informationen från dessa källor men har emellertid inte själv verifierat informationen. Såvitt Real Holding känner till och kan bedöma har ingen signifikant fakta som skulle göra informationen felaktig eller vilseledande utelämnats.*

## Marknadsutveckling

Efter ett svagare år 2013 gick den svenska ekonomin mot ljusare tider år 2014, trots att hushållen och företagens optimism gällande ekonomin sjönk. Denna tillväxt i ekonomin drivs främst av aktivitet i byggnadssektorn samt tillväxt i hushållens konsumtion, då exportens andel av BNP fortfarande är hämmad. Den årliga BNP-tillväxten uppgick till 2,1 procent år 2014 och förväntas att växa med 2,7 procent år 2015.

Den svaga exporten beror främst på det fortsatt svaga globala ekonomiska läget. Exporten kan dock förväntas stiga inom de närmaste åren tack vare stark tillväxt i viktiga exportmarknader såsom Norge, Danmark och Tyskland. Trots detta förväntas exporttillväxten ligga på endast 3,7 procent år 2014.

Låg inflation, skattesänkningar, sjunkande arbetslöshet och en ökande förmögenhet inom hushållen driver en ökning i hushållens konsumtionsgrad. En ökning av hushållens konsumtion om 2,7 procent år 2014 och 3,0 procent år 2015 förväntas. Hushållens förtroende om att den ekonomiska utvecklingen kommer att vara positiv har sjunkit under den senaste tiden, vilket återspeglas av en hög nivå av sparande.

Arbetslösheten antas sjunka inom de närmaste åren givet en ökning av mängden skapade jobb, och en sänkning i utbudet av arbetskraft. Arbetslösheten förväntas ligga på 7,2 procent år 2015.

Inflationen befinner sig fortfarande i en sjunkande trend och låg på -0,3 procent i december 2014, vilket är ett historiskt lågt tal. Avmattningen i inflation kan främst härledas till inhemska varor och tjänster, men också sjunkande internationella priser för mat och energi påverkar inflationen negativt. Inflationen antas kan ha nått botten i detta läge, men det är svårt att förutspå i vilket skede inflationen kommer att få en positiv trend.

## Fastighetsmarknaden i Sverige

Stigande inkomster, låga räntor, låga amorteringar och en stor befolkningstillväxt har lett till en hög efterfrågan på bostäder på marknaden. Då de diverse aktörerna på utbudssidan av bostadsmarknaden inte kunnat svara på denna efterfrågan har detta lett till en stor brist på bostäder och en obalans på bostadsmarknaden. Produktionen på marknaden hämmas också av en brist på konkurrens på utbudssidan.

Förutom en för låg nivå på byggandet begränsas också bostadsutbudet av ett dåligt utnyttjande av hyresbestän-

det. Då hyresrätterna inte räcker till skapar det en högre efterfrågan på bostäder. Skattesystem och reglering skapar också en så kallad "lock in"-effekt hos bostadsägare vilket leder till att bostadsmarknaden inte fungerar effektivt.

Trots en stark byggnadssektor jämfört med de senaste tjugo åren, kan bostadsmarknaden fortfarande inte tillfredsställa den ökade efterfrågan. Mängden påbörjade bostadsbyggen indikerar att investeringarna inom byggbranschen kommer att öka mellan 15 till 20 procent under pågående år.

## Real Holdings marknader

### Stockholm

Stockholm är Sveriges största stad och har cirka 1,4 miljoner invånare. Bostadsbyggandet i Stockholm har ökat kraftigt de senaste åren och det finns fortsättningsvis ett krav på ökad produktionstakt. Under 2013 påbörjades nästan 5 350 nya bostäder vilket jämfört med 2012 är en ökning med 80 procent. Statistiken från första halvåret 2014 påvisar att den höga takten för nyproduktioner håller i sig.

### Göteborg

Göteborgs är Sveriges andra största stad efter Stockholm, och västra Sveriges största stad med mer än en halv miljon invånare. År 2014 blev ett rekordår i Göteborg när fastigheter för ett sammanlagt värde om 14 miljarder kronor bytte ägare, nästan en tredubbling jämfört med föregående år och fem miljarder högre än det tidigare rekordåret, år 2006.

Enligt den produktionsplan som Göteborgs stad lagt fram ska det byggas 3 500 lägenheter i framförallt områdena Hisingen, Askim, Frölunda och Högsbo samt en förtätning av de centrala delarna av Lorensberg och Johannesberg.

Göteborg har gjort stora satsningar på kollektivtrafiken de senaste åren, framförallt genom utbyggnad av en åtta kilometer lång dubbelspårig pendeltågslinje med tre underjordiska stationer vid Centralstationen, Haga och Korsvägen samt projektet K2020 vilket beräknas innebära en fördubbling av antalet resenärer med kollektivtrafiken till en total andel om 50 procent till och med år 2020.

### Linköping

Linköping är Sveriges sjunde största kommun med drygt 150 000 invånare, varav drygt 104 000 bor i tätorten. Linköping utvecklas snabbt på fastighetsmarknaden med flera av de större aktörerna som uttalat sig positivt om framtiden för Östgötastaden. Både Lundbergs och Ståhls har investe-

rat i stadskärnan med både bostadsrätter samt med butiks- och kontorslokaler. Linköping är dessutom en av Sveriges största studentstäder med mer än 27 000 studenter, vilket har gjort att utbyggnationen utav studentbostäder ökat, framförallt med nyproducerade hyresrätter i området Valla.

### Södertälje

Södertälje är en tätort med drygt 90 000 invånare ett par mil söder om Stockholm. Staden präglas av industrier såsom AstraZeneca och Scania och har ett positivt näringslivsklimat tack vare närheten till Stockholm men med lägre priser för mark och lokaler. Tillsammans sysselsätts mer än 15 000 personer endast från storbolagen AstraZeneca och Scania.

### Boden

Med nästan 30 000 invånare är Boden Norrbottens tredje största tätort. Likt många orter i Norrbotten anses det föreligga en obalans i bostadsutbudet där det råder ett kraftigt underskott av lediga bostäder. Framförallt är det brist på mindre lägenheter med centralt läge och man beräknar att under fem års sikt behöver nya lägenheter tillkomma för att det ska bli balans mellan utbud och efterfrågan på bostadsmarkanden.

### Botkyrka

Botkyrka är en kommun inom Storstockholm med cirka 87 000 invånare. Botkyrka har goda kommunikationer till Stockholm med både tunnelbana och buss men kan samtidigt erbjuda lägre priser än huvudstaden. Botkyrka har sett en ökning av antalet boende med cirka 4,2 procent per år, och kommunen räknar med att ha mellan 115 000 och 137 500 invånare år 2040.

### Härnösand

Härnösand är en tätort i Ångermanland med knappt 25 000 invånare, belägen vid kusten till Östersjön. Härnösand har historiskt sett, med anledning av sin marina närhet, haft ett näringsliv som dominerats runt varv och sjöfart men som idag är mer fokuserat på offentlig verksamhet. Enligt Boverkets undersökning av bostadsmarknaden i Härnösand så var bostadsläget under 2014 balanserat mellan utbud och efterfrågan, en balans som Boverket beräknar skall hålla i sig till och med år 2019.

### Ljusdal

Ljusdal är en tätort i Hälsingland med knappt 20 000 invånare. Statisticon beräknar att antalet inflyttade i Ljusdal kommer att överstiga antalet utflyttade under perioden 2014-2023, men trots detta beräknas invånartalet att sjunka på grund av den allt mer åldrande befolkningen.

## Trender

Fastighetsmarknaden fortsätter att vara en populär bransch för investerare när den svenska ekonomin fortsätter att återhämta sig. Enligt Boverket råder fortfarande ett stort underskott och en stor bostadsbrist i majoriteten av Sveriges kommuner, hela 80 procent av kommunerna påstås ha ett underskott utav hyresrätter. Då efterfrågan överstiger utbudet på många ställen runt om i landet är det därför en attraktiv marknad att bygga nytt på. Dessutom ökar efterfrågan på moderna kontor, med mer kvadratmetersnåla och miljösmarta lösningar vilket ger stark efterfrågan för nybyggnadsprojekt i flera av Sveriges städer.

En annan trend är att fler och fler fastighetsbolag tar upp värdepapper till handel för att ta in nytt kapital, då rådande ekonomiska förutsättningar och en stark tilltro till fastighetsmarknaden gör bolagen populära på de olika börserna.

Bedömningen är att den svenska fastighetsmarknaden under 2015 kommer att se relativt oförändrade hyresnivåer samt minskad vakansrisk i takt med att den svenska ekonomin fortsätter att återhämta sig.

# Finansiell översikt Real Holding

Nedanstående finansiella information i sammandrag avseende verksamhetsåret 2014 är hämtad ut moderbolagets räkenskaper. Avsnittet bör läsas tillsammans med avsnitt "Kommentarer till den finansiella utvecklingen", Real Holdings årsredovisningar för 2012, 2013 och 2014 samt med tillhörande noter och revisionsberättelse, vilka är införlivade genom hänvisning. Den finansiella informationen som sammanfattas i detta avsnitt har granskats av revisor med undantag för kassaflödesanalysen för räkenskapsåret 2012.

## Resultaträkning

Belopp i SEK	2014-01-01-	2013-01-01-	2011-09-30-
	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31 (16 mån)
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	100 020	0	0
Övriga rörelseintäkter	3 135 171	0	0
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Handelsvaror	-13 560	0	0
Övriga externa kostnader	-3 018 752	-351 878	-11 325
Personalkostnader	-121 423	0	0
Avskrivningar och nedskrivningar	-52 156	0	0
Övriga rörelsekostnader	-528	0	0
<b>Rörelseresultat</b>	<b>28 772</b>	<b>-351 878</b>	<b>-11 325</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	-537 086	-50	0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-508 314</b>	<b>-351 928</b>	<b>-11 325</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-508 314</b>	<b>-351 928</b>	<b>-11 325</b>
Skatt	1 438	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-506 876</b>	<b>-351 928</b>	<b>-11 325</b>

## Balansräkning

Belopp i SEK	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	138 981	0	0
Materiella anläggningstillgångar	5 000 659	0	0
Finansiella tillgångar	54 292	0	0
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	2 855 343	0	0
Aktuella skattefordringar	41 943		
Övriga fordringar	1 252 808	22 342	125 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	71 152	1 800 000	0
<i>Kassa och bank</i>	22 804	715	675
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>4 244 050</b>	<b>1 823 057</b>	<b>125 675</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>9 437 982</b>	<b>1 823 057</b>	<b>125 675</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	2 050 000	50 000	50 000
Uppskrivningsfond	746 905	0	0
Övrigt tillskjutet kapital	0	2 000 000	0
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	-870 129	-363 254	-11 325
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 926 776</b>	<b>1 686 746</b>	<b>38 675</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättning för uppskjuten skatt	354 315	0	0
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder	2 982 000	0	0
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	350 408	20 118	0
Skulder till koncernföretag	0	81 193	83 000
Övriga skulder	3 127 284	0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	697 199	35 000	4 000
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>4 174 891</b>	<b>136 311</b>	<b>87 000</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>9 437 982</b>	<b>1 823 057</b>	<b>125 675</b>

## Kassaflödesanalys

Belopp i SEK	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31	2011-09-30- 2012-12-31 (16 mån)
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster	-508 314	-351 928	-11 325
Justeringar för poster som ingår i kassaflödet m.m.	52 156	0	0
Betald skatt	-41 943	0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-498 101</b>	<b>-351 928</b>	<b>-11 325</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar	-2 855 343	0	0
Förändring av kortfristiga fordringar	498 382	-1 697 343	-125 000
Förändringar leverantörsskulder	330 290	20 118	0
Förändring av kortfristiga skulder	3 708 290	29 193	87 000
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 183 518</b>	<b>-1 999 960</b>	<b>-49 325</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-157 337	0	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-3 931 800	0	0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-54 292	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-4 143 429</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyemission	0	2 000 000	50 000
Upptagna lån	2 982 000	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>2 982 000</b>	<b>2 000 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>22 089</b>	<b>40</b>	<b>675</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>22 804</b>	<b>715</b>	<b>675</b>



## Nyckeltal

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31	2011-09-30- 2012-12-31 (16 mån)
<b>Finansiella</b>			
Soliditet, %	20,42%	92,52%	30,77%
Räntetäckningsgrad, ggr	neg.	neg.	neg.
Skuldsättningsgrad, ggr	1,55	0,00	0,00
Avkastning eget kapital, %	neg.	neg.	neg.
Räntebärande skulder, MSEK	2,98	0,00	0,00
<b>Data per aktie</b>			
Antal aktier, periodens slut*	10 250 000	10 250 000	41 000
Resultat per aktie, SEK	neg.	neg.	neg.
Eget kapital per aktie, SEK	0,19	0,16	0,94
Utdelning, SEK	0,00	0,00	0,00
<b>Organisatoriska</b>			
Antal medarbetare, periodens slut	0	0	0

\* Bolaget genomförde räkenskapsåret 2013 en split med relationen 1:250.

## Definitioner av nyckeltal

### Finansiella nyckeltal

Soliditet, %	Eget kapital dividerat med totalt kapital.
Räntetäckningsgrad, ggr	Avser resultat, exklusive värdeförändringar, efter finansnetto dividerat med finansiella kostnader.
Skuldsättningsgrad, ggr	Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.
Avkastning på eget kapital, %	Årets resultat dividerat med totalt eget kapital.
Räntebärande skuld, MSEK	Mängden räntebärande skuld i balansräkningen.

### Data per aktie

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

### Organisation

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

# Kommentarer till den finansiella utvecklingen

## Viktigaste redovisningsprinciper

Real Holdings årsredovisning för räkenskapsåret 2014 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden om inget annat anges. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad företaget fått eller kommer att få. Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden, där ett företags förvärv av ett dotterbolag betraktas som en transaktion varigenom moderbolaget förvärvar dotterbolagets tillgångar och övertar dess skulder. Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Real Holdings årsredovisningar för räkenskapsåren 2012 och 2013 har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Bolaget har valt att inte utnyttja möjligheten att tillämpa förenklingsreglerna i BFNAR 2008:1 Årsredovisning i mindre aktiebolag (K2). Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden om inget annat anges.

## Resultaträkningen

### Nettoomsättning

Real Holdings nettoomsättning var 0 SEK både 2012 och 2013 men ökade till 3 235 191 SEK under räkenskapsåret 2014. Ökningen beror på att koncernförhållandet uppstod och verksamhetens bedrivande startade under räkenskapsåret. Tidigare år har Bolaget inte bedrivit någon verksamhet.

### Rörelsens kostnader

Rörelsens kostnader ökade från 11 325 SEK för räkenskapsåret 2012 till 351 878 SEK för räkenskapsåret 2013. Mellan år 2013 och 2014 ökade kostnaderna med 2 854 541 SEK till 3 206 419 SEK. Ökningen har framförallt berott på ökade kostnader i samband med förberedelser för kapitalanskaffning samt drift och underhåll av befintlig fastighet.

## Finansnetto

Bolagets finansnetto minskade från 0 SEK räkenskapsåret 2012 till -50 SEK räkenskapsåret 2013 och minskade ytterligare till -537 086 SEK under 2014. Minskning beror framförallt på ökade räntekostnader som har utlösts från fastighetslån, handpenninglån samt övriga lån.

## Resultat

Under räkenskapsåret 2012 uppgick Bolagets resultat till -11 325 SEK vilket minskade till -351 928 SEK för räkenskapsåret 2013, en minskning om 340 603 SEK. Bolaget minskade resultatet med 154 948 SEK för räkenskapsåret 2014 till -506 876 SEK, vilket kan hänföras till ökade kostnader i samband med att Bolaget började sin verksamhet.

## Balansräkningen

### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna ökade från 0 SEK per den 31 december 2012 och 2013 till 5 193 932 SEK per den 31 december 2014. Ökningen hänförs till förvärvet av Real Fastigheter i Landskrona AB som förvärvat fastigheten Trekanten 30.

### Eget kapital

Bolagets egna kapital ökade från 38 675 SEK per 31 december 2012 till 1 686 747 SEK per 31 december 2013. Per den 31 december 2014 uppgick det egna kapitalet till 1 926 776 SEK, en ökning med cirka 14,2 procent jämfört med den 31 december 2013. Det egna kapitalet består av ökat aktiekapital, uppskrivningsfond samt balanserade förluster.

### Skulder

Bolaget har både kortfristiga skulder och långfristiga skulder. Per den 31 december 2012 uppgick de kortfristiga skulderna till 87 000 SEK, vilka ökade med 49 310 SEK till 136 310 SEK per den 31 december 2013. Under räkenskapsåret 2014 ökade de kortfristiga skulderna med ytterligare 4 038 580 SEK till 4 174 891 SEK. Dessutom ökade de långfristiga skulderna från 0 SEK till 2 982 000 SEK. Ökningen under räkenskapsåret 2014 hänförs framförallt till att koncernen uppstod, första fastighetsförvärvet genomfördes och verksamheten påbörjades under räkenskapsåret. Bolaget påbörjade under räkenskapsåret arbetet med att införskaffa kapital från marknaden samt ingick ytterligare avtal gällande fastighetsförvärv.

## Kassaflöde

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

Bolagets kassaflöde från den löpande verksamheten under räkenskapsåret 2012 uppgick till -49 325 SEK och under räkenskapsåret 2013 minskade kassaflödet från den löpande verksamheten till -1 999 960 SEK. Under räkenskapsåret 2014 ökade kassaflödet från den löpande verksamheten till 685 417 SEK då Bolaget började att bedriva verksamhet.

### Kassaflöde från investeringsverksamheten

Bolagets kassaflöde från investeringsverksamheten var 0 SEK under 2012 och 2013 men minskade till -4 143 429 SEK under räkenskapsåret 2014, detta då Bolaget började bedriva verksamhet samt investerade i fastigheten Trekanten 30.

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Bolagets kassaflöde från finansieringsverksamheten har bestått av nybildning under räkenskapsåret 2012 samt en nyemission om 2 000 000 SEK under räkenskapsåret 2013. Under räkenskapsåret 2014 var kassaflödet från finansieringsverksamheten 2 982 000 SEK i form av ett upptaget lån.

## Investeringar

Real Holding har investerat cirka 4 MSEK i en fastighet i Landskrona under 2014 som beskrivs närmare under avsnittet ”Fastighetsförteckning”. Bolaget har totalt investerat 4 MSEK i fastigheten, erlagt med en kombination av bankfinansiering och eget kapital. I övrigt har Bolaget inte gjort några väsentliga investeringar.

### Pågående och beslutade investeringar

Bolaget är i en stark expansionsfas och har ingått förvärvsavtal avseende ett antal bolag vilka i sin tur äger ett antal fastigheter. Dessa fastigheter beskrivs närmare under avsnittet ”Fastighetsförteckning”. Med anledning av de förvärv Bolaget avser att göra genomför Bolaget förestående Preferensaktieemission. Bolagets planerade investeringar i fastigheterna och bolagen ovan uppgår till totalt cirka 1,6 miljarder SEK och avses att finansieras med en kombination av preferensaktier, obligationer, bankfinansiering och övrigt eget kapital.

## Ställda säkerheter

I samband med att Real Holding kommer att erhålla ett kreditbelopp om 200 MSEK från Ålandsbanken för att bottenfinansiera Fastighetsbolaget Bredfjäll AB och dess koncern kommer Ålandsbanken att erhålla samtliga uttagna pantbrev i Bredfjällsfastigheterna som säkerhet.

Säljaren av Fastighetsbolaget Bredfjäll AB kommer att erhålla pant i samtliga aktier i Fastighetsbolaget Bredfjäll AB som säkerhet för Bolagets åtaganden enligt aktieöverlåtelseavtal i december 2014 (och ändrings- och tilläggsavtal i maj 2015). (Säkerheterna gäller Bolagets fullgörande av säljarreversen och återlösen av emitterade preferensaktier av serie PREF2 i Real Holding).

För mer information om dessa avtal se avsnittet ”Legala frågor och kompletterande information”.

## Tendenser

I dagsläget finns inga kända tendenser, osäkerhetsfaktorer, potentiella fordringar eller andra krav, åtaganden eller handlingar som kan förväntas ha en väsentlig påverkan på Real Holdings affärsutsikter under det innevarande räkenskapsåret.

## Finansiella resurser

Bolagets likvida medel uppgick per den 31 december 2014 till 22 804 SEK. Mot bakgrund av detta genomför Bolaget förestående Preferensaktieemission.

Preferensaktieemissionen kommer vid full teckning att tillföra Bolaget cirka 265 MSEK före avdrag för emissions- och garantikostnader. Fulltecknas inte emissionen kommer Bolaget inte att kunna genomföra de förvärv som avses att genomföras.

För det fall emissionen inte fulltecknas anser styrelsen att Bolaget fortsatt har rörelsekapital för den nuvarande verksamheten de kommande tolv månaderna.

## Förvärv

De förvärv som Real Holding har gjort samt avser att göra beskrivs i detalj under avsnitten ”Legala frågor och kompletterande information” och ”Fastighetsförteckning”.

## Väsentliga händelser efter 31 december 2014

Bolaget har ingått förvärvsavtal för ett antal bolag/fastigheter som beskrivs närmare under ”Legala frågor och kompletterande information” på sidorna 56-58 samt under ”Fastighetsförteckning” på sidan 26.

# Kapitalisering och skuldsättning

Följande tabeller återspeglar information om Real Holdings nettoskuldsättning och kapitalisering per den 31 mars 2015. Tabellerna har inte granskats av Bolagets revisor.

NETTOSKULDSÄTTNING		EGET KAPITAL OCH SKULDSÄTTNING	
Belopp i KSEK	2015-03-31	Belopp i KSEK	2015-03-31
A) Kassa	-	<b>Räntebärande kortfristiga skulder</b>	
B) Likvida medel	702,5	Mot borgen	-
C) Lätt realiserbara medel	126 764,0	Mot säkerhet	2 000,0
<b>D) Summa likviditet A+B+C</b>	<b>127 446,5</b>	Blancokrediter	-
E) Kortfristiga fordringar	5 807,0	<b>Summa räntebärande kortfristiga skulder</b>	<b>2 000,0</b>
F) Kortfristiga finansiella fordringar	-		
G) Kortfristiga bankskulder	2 000,0	<b>Räntebärande långfristiga skulder</b>	
H) Andra kortfristiga skulder	127 351,5	Mot borgen	-
<b>I) Summa kortfristiga fordringar F+G+H</b>	<b>129 351,5</b>	Mot säkerhet	3 000,0
J) Netto kortfristig skuldsättning I-E-D	3 922,0	Blancokrediter	-
K) Långfristiga finansiella fordringar	54,0	<b>Summa räntebärande långfristiga skulder</b>	<b>3 000,0</b>
L) Emitterade obligationer	0,0		
M) Andra långfristiga skulder	3 000,0	<b>Eget kapital</b>	
<b>N) Långfristig skuldsättning K+L+M</b>	<b>3 054,0</b>	Aktiekapital	4 050,0
<b>O) Nettoskuldsättning J+N</b>	<b>-868,0</b>	Ännu ej registrerad nyemission	3 000,0
		Reservfond	-
		Andra reserver	-
		Balanserat resultat inklusive periodens resultat	193,5
		Minoritetsandel	-
		<b>Summa eget kapital</b>	<b>7 243,5</b>

# Proformaredovisning

## Bakgrund för proformaredovisningen

Bolaget har för avsikt att tillträda ett antal fastigheter som redan har förvärvats med villkoret att tillräcklig finansiering kan resas, presenterade under kapitlet ”Fastighetsförteckning”. Efter tillträdena kommer nedan bolag att tillhöra Real Holding som helägda dotterbolag:

1. Fastighetsbolaget Bredfjäll AB
2. Fastighetsbolaget Bredfjäll KB
3. Fastighetsbolaget Gropens Gård KB, 1-3 tillsammans (”Bredfjällsportföljen”)
4. Samhälls, omsorgs- och utbildningsanläggning i västra Sverige
5. Länholm Fastighetsförvaltning KB (”Hässelby”) samt fem stycken fastigheter sammantaget kallade (”Samhällsfastigheterna”).

Förvärven av ovan bolag och fastigheter bedöms ha en betydande påverkan på Real Holdings resultat och finansiella ställning, och därför har en proformaredovisning upprättats.

Real Holding har ingått aktieöverlåtelseavtal avseende förvärv av bolag med fastigheter, vilka är villkorade av att Real Holding kan resa tillräcklig finansiering. Mot bakgrund av detta genomför Bolaget nu en Preferensaktieemission. Förvärven sker i de flesta fall i bolagsform och baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 1 590,7 MSEK för samtliga fastigheter.

Revisorns rapport från granskning av proformaredovisningen framgår på sidan 47 i Prospektet.

## Ändamål för proformaredovisningen

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

Ändamålet med nedanstående proformaredovisning är att redogöra för den hypotetiska påverkan som förvärvade men ej tillträdde fastigheterna skulle ha på:

1. Real Holdings summerade resultaträkning för perioden 1 januari 2014 till 31 december 2014 som om förvärven genomförts per den 1 januari 2014.
2. Real Holdings summerade balansräkning per den 31 december 2014 som om förvärven genomförts per den 31 december 2014.

Proformainformationen beskriver en hypotetisk situation och har tagits fram endast i illustrativt syfte. Informationen avses inte presentera det resultat som verkligen hade presterats om ovanstående händelser inträffat vid ovan angivna tidpunkter och ska inte heller anses indikera Real Holdings framtida resultat eller finansiella ställning. Inga synergier eller integrationskostnader har beaktats.

## Redovisningsprinciper

Proformaredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (”IFRS”) såsom de antagits av EU, till skillnad från Real Holdings årsredovisning för räkenskapsåret 2014 vilken upprättades enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Anledningen till detta är att Bolaget under räkenskapsåret 2015 avser att övergå till att rapportera enligt IFRS.

Årsredovisningar och interna rapporter för de förvärvade bolagen är upprättade enligt årsredovisningslagen och med tillämpande av allmänna råd, rekommendationer samt uttalanden från Bokföringsnämnden.

## Grunder av proformaredovisningen

### Proformaresultaträkning

Proformaresultaträkningen baseras på Real Holdings reviderade resultaträkning för räkenskapsåret 2014.

### Bredfjällsportföljen

För Bredfjällsportföljen har den oreviderade resultaträkningen för koncernen Fastighetsbolaget Bredfjäll AB, med dotterbolagen Fastighetsbolaget Bredfjäll KB och Fastighetsbolaget Gropens Gård KB för räkenskapsåret 2014 lagts till Real Holdings reviderade resultaträkning för räkenskapsåret 2014.

### Samhälls, omsorgs- och utbildningsanläggning

För Samhälls, omsorgs- och utbildningsanläggning ligger ägarbolagets oreviderade resultaträkning för räkenskapsåret 2014 till grund.

### Samhällsfastigheterna

Samhällsfastigheterna är sammanställda proforma som om fastigheterna förvärvats i bolagsform den 1 januari 2014, med grund i de kontrakt som nu gäller.

### Hässelby

För Hässelbyfastigheten ligger Länholm Fastighetsförvaltning KBs resultatrapport före bokslutsdispositioner uttagen från bolagets ekonomisystem till grund.

### Proformabalansräkning

Proformabalansräkningen baseras på Real Holdings reviderade balansräkning för räkenskapsåret 2014.

#### *Bredfjällsportföljen*

För Bredfjällsportföljen har den tillträdesbalans som ligger till grund för aktieöverlåtelseavtalet gällande koncernen Fastighetsbolaget Bredfjäll AB med dotterbolag, lagts till Real Holdings reviderade balansräkning för räkenskapsåret 2014.

#### *Samhälls, omsorgs- och utbildningsanläggning*

För Samhälls, omsorgs- och utbildningsanläggning ligger ägarbolagets oreviderade balansräkning för räkenskapsåret 2014 till grund.

#### *Samhällsfastigheterna*

Samhällsfastigheterna är sammanställda proforma såsom om fastigheterna förvärvats i bolagsform den 31 december 2014, med grund i de kontrakt som nu gäller.

#### *Hässelby*

För Hässelbyfastigheten ligger Lännaholm Fastighetsförvaltning KBs balansrapport före bokslutsdispositioner uttagen från bolagets ekonomisystem till grund.

### **Proformajusteringar**

Proformajusteringarna beskrivs mer i detalj nedan i noter till resultat- och balansräkningen. Följande textbeskrivning är av mer övergripande natur.

#### **Justeringar hänförliga till förvärven**

Tillträde av de förvärvade fastigheterna beräknas ske efter att tillräcklig finansiering har rests. Detta kan således påverka proformaresultat- och balansräkningen.

## Proformaresultaträkning 1 januari 2014 till 31 december 2014

Belopp i KSEK	Real Holding	Förvärv för vilka		Förvärv för vilka		Real Holding
	i Sverige AB (publ)	finansiering har säkerställts	Justeringar	finansiering inte har säkerställts	Justeringar	i Sverige AB (publ)
	<i>Reviderad</i>					<i>Ej reviderad</i>
Hysesintäkter	100	141 690	302 A	26 841	0	168 933
Fastighetskostnader	-23	-71 113	-69 A	-12 059	0	-83 264
<b>Driftnetto</b>	<b>77</b>	<b>70 577</b>	<b>233</b>	<b>14 782</b>	<b>0</b>	<b>85 669</b>
Övriga rörelseintäkter	3 135	956		101	0	4 192
Övriga rörelsekostnader	-3 010	-6 972		-638	0	-10 620
Förvaltnings- och administrationskostnader	-121	-4 047	4 168 B	-2 649	2 649 F	0
Avskrivning byggnader och markanläggningar	-52	-30 021	30 073 C	-1 946	1 946 G	0
<b>Rörelseresultat</b>	<b>29</b>	<b>30 493</b>	<b>34 474</b>	<b>9 650</b>	<b>4 595</b>	<b>79 241</b>
<b>Finansiella poster</b>						
Koncernbidrag						
Finansiella intäkter		175	-40 D	0		135
Finansiella kostnader	-537	-18 971	2 018 D	-7 198	0	-24 688
<b>Resultat före värdeförändringar</b>	<b>-508</b>	<b>11 697</b>	<b>36 452</b>	<b>2 452</b>	<b>4 595</b>	<b>54 688</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>						
Orealiserade värdeförändringar fastigheter			22 031 E		10 402 H	32 433
Orealiserade värdeförändringar derivat						
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-508</b>	<b>11 697</b>	<b>58 483</b>	<b>2 452</b>	<b>14 997</b>	<b>87 121</b>
Skatt	1	-702		0	0	-701
<b>Årets resultat</b>	<b>-507</b>	<b>10 994</b>	<b>58 483</b>	<b>2 452</b>	<b>14 997</b>	<b>86 419</b>

A. Då fastigheten Trekanten 30 var färdigrenoverad den 1 oktober 2014 har intäkter och kostnader för fastigheten justerats till helår.

B. Interndebiterade förvaltnings- och administrationskostnader har eliminerats om 4 168 KSEK.

C. Samtliga avskrivningar har eliminerats då dessa inte påverkar resultatet på koncernnivå vid IFRS-redovisning, utan istället anges faktiska fastighetsvärden löpande.

D. Interndebiterade ränteutgifter och räntekostnader har eliminerats om -40 KSEK respektive 2 018 KSEK.

E. Orealiserade fastighetsvärden om 22 031 KSEK avser den bedömda värdstegringen av fastigheterna under 2014, med avseende på årliga hyresintäktsökningar.

F. Interndebiterade förvaltnings- och administrationskostnader har eliminerats om 2 649 KSEK.

G. Samtliga avskrivningar har eliminerats då dessa inte påverkar resultatet på koncernnivå vid IFRS-redovisning, utan istället anges faktiska fastighetsvärden löpande.

H. Orealiserade fastighetsvärden om 10 402 KSEK avser den bedömda värdstegringen av fastigheterna under 2014, med avseende på årliga hyresintäktsökningar.

## Proformabalansräkning per den 31 december 2014

Belopp i KSEK	Real Holding	Förvärv för vil-	Förvärv för vilka		Real Holding
	i Sverige AB (publ)	ka finansiering har säkerställts	Justeringar	finansiering inte har säkerställts	i Sverige AB (publ)
	Reviderad			Justeringar	Ej reviderad
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>					
Imateriella anläggningstillgångar/Goodwill	139	0		0	139
Materiella anläggningstillgångar	5 001	621 096		177 567	803 664
Finansiella anläggningstillgångar	54	3 238		-179	3 113
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>5 194</b>	<b>624 334</b>		<b>177 388</b>	<b>806 916</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>					
Kortfristiga fordringar	4 221	21 052		818	26 091
Avräkning koncern/koncernfordran		124 577	-111 342 A	1 259	19 440 B
Likvida medel	23	19 939		3 195	23 157
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>4 244</b>	<b>165 568</b>	<b>-111 342</b>	<b>5 272</b>	<b>83 182</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>9 438</b>	<b>789 902</b>	<b>-111 342</b>	<b>182 660</b>	<b>890 098</b>
<b>EGET KAPITAL</b>					
Bundet Eget Kapital	2 050	750		0	2 800
Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat, fritt eget kapital	-123	70 673		0	70 550
<b>Summa Eget kapital</b>	<b>1 927</b>	<b>71 423</b>		<b>0</b>	<b>73 350</b>
<b>SKULDER</b>					
Långfristiga skulder	2 982	549 544		207 000	759 526
Kortfristiga skulder/leverantörsskulder	4 175	44 914		9 424	58 513
Uppskjuten skatteskuld	354	12 679			13 033
Andelar i koncernföretag				-14 324	-14 324
Avräkning koncern/koncernskuld		111 342	-111 342 A	-19 440	19 440 B
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>9 438</b>	<b>789 902</b>	<b>-111 342</b>	<b>182 660</b>	<b>19 440</b>
					<b>890 098</b>

A. Samtliga koncernfordringar i bolagen har kvittats ut mot koncernskulder.

B. Samtliga koncernfordringar i bolagen har kvittats ut mot koncernskulder.



# Revisorns rapport avseende proformaredovisningen



Till styrelsen i Real Holding i Sverige AB (publ)

## Revisors rapport avseende proformaredovisning

Jag har utfört en revision av den proformaredovisning som framgår på s. 45-46 i Real Holding i Sverige AB (publ) prospekt daterat den 22 maj 2015.

Proformaredovisningen har upprättats endast i syfte att informera om hur förvärven av Fastighetsbolaget Bredfjäll AB, Fastighetsbolaget Bredfjäll KB, Fastighetsbolaget gropen Gård KB, "Samhälls, omsorgs- och utbildningsanläggningen i Västra Sverige", Lännaholm Fastighetsförvaltning KB samt fem stycken fastigheter sammantaget kallade "samhällsfastigheterna" skulle kunna påverka koncernbalansräkningen för Real Holding i Sverige AB (publ) per den 2014-12-31 och koncernresultaträkningen för Real Holding i Sverige AB (publ) för perioden 2014-01-01—2014-12-31.

### Styrelsens ansvar

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

### Revisorns ansvar

Det är mitt 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 jag har för de revisorsrapporter avseende historisk finansiell information som jag lämnat tidigare.

### Utfört arbete

Jag har utfört mitt arbete i enlighet med FARs rekommendation RevR 5 *Granskning av finansiell information i prospekt*. Mitt arbete, 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 s. 43-44 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 s. 43-44 och dessa grunder överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Stockholm den 22 maj 2015.

  
Johan Käyser  
Auktoriserad revisor

# Styrelse, ledande befattningshavare och revisor

## Styrelse

Real Holdings styrelse består av 5 personer, inklusive ordförande, och har sitt säte i Stockholm. Adressen till styrelseledamöterna finns under avsnittet ”Adresser”. Styrelseledamöterna väljs årligen vid årsstämma för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

### Bengt Linden (född 1956)

*Styrelseordförande sedan 2015*

Bengt Linden examinerade som civilekonom från Stockholms Universitet och har sedan 1984 bedrivit egen verksamhet som fastighetsmäklare. Sedan 1995 har Bengt bedrivit verksamhet med 15 anställda att förvalta fastigheter, ett bestånd som idag uppgår till cirka 75 000 kvadratmeter. Bengt äger, vid tidpunkten för Prospektets avgivande, 4 400 000 aktier av serie A i Real Holding. Utöver sitt uppdrag i Real Holding har Bengt följande uppdrag och/eller är ägare alternativt delägare (äger mer än fem procent av bolaget) i följande bolag:



Uppdrag	Befattning
Kvarnkammaren Industrifastigheter AB	Styrelseledamot
Stockholm Yacht Center AB	Styrelseledamot, styrelseordförande
Kvarnkammaren AB	Styrelseledamot
Linden & Lovén Holding AB	Styrelseledamot
Yacht Center Stockholm	Styrelseledamot, styrelseordförande
Bengt Linden AB	Styrelseledamot, VD
Linden & Lovén Marine AB	Styrelsesuppleant, VD
MediRätt AB	Styrelseledamot
LES C. STOCKHOLM AB	Styrelseledamot
Linden, Lovén & Helgesson Invest AB	Styrelseledamot, VD
Bostadsrättsföreningen Biskopudden	Styrelseledamot
Bostadsrättsföreningen Tyresö Trädgårdar	Styrelseledamot
Lännaholm Fastighetsförvaltning Kommanditbolag	Komplementär
Real Fastigheter AB (publ)	Styrelseledamot, styrelseordförande
Tyrjärn 11 Dotter AB	Styrelseledamot

Sedan den 1 maj 2010 har Bengt varit verksam i och avslutat uppdrag inom följande bolag:

Uppdrag	Befattning
Hic iacet AB	Styrelseledamot, styrelseordförande
LES C. STOCKHOLM AB	Styrelsesuppleant
Rikshem Ormingehus AB	Styrelsesuppleant
Rikshem Ormingehus Kommanditbolag	Kommanditdelägare

### Peter Teurnberg (född 1956)

*Styrelseledamot sedan 2014 och verkställande direktör sedan 2015*

Peter Teurnberg har mångårig erfarenhet av fastighetsbranschen, såväl gällande affärstransaktioner och ägande som fastighetsförvaltning. Peter har tidigare varit VD för ett börsnoterat finansbolag, samt varit CFO för ett svenskt dotterbolag till ett av Hollands största privatägda bolag. Peter äger privat samt genom närstående, vid tidpunkten för Prospektets avgivande, 17 150 000 aktier av serie A i Real Holding. Utöver sitt uppdrag i Real Holding har Peter följande uppdrag och/eller är ägare alternativt delägare (äger mer än fem procent av bolaget) i följande bolag:



Uppdrag	Befattning
EPT Invest AB	Styrelseledamot

Sedan den 1 maj 2010 har Peter varit verksam i och avslutat uppdrag inom följande bolag:

Uppdrag	Befattning
EFT Fastigheter Förvaltning och ekonomi i Solna AB	Styrelseledamot
EFT Fastigheter Förvaltning i Solna AB	Styrelseledamot
Real Fastigheter i Landskrona AB	Styrelseledamot
PETE'S SALES PROMOTION	Innehavare

### Daniel Andersson (född 1978)

*Styrelseledamot sedan 2014 och vice verkställande direktör sedan 2015*

Daniel Andersson har arbetat som affärsutvecklare, vice VD och tillika styrelseledamot i Amasten Holding AB (publ), noterat på Nasdaq First North. Dessförinnan drev han en finansiell rörelse, som i huvudsak arbetade med finansiell rådgivning och planering, vars verksamhet stod under Finansinspektionens tillsyn. Daniel äger privat samt genom bolag, vid tidpunkten för Prospektets avgivande, 6 600 000 aktier av serie A i Real Holding. Utöver sitt uppdrag i Real Holding har Daniel följande uppdrag och/eller är ägare alternativt delägare (äger mer än fem procent av bolaget) i följande bolag:



Uppdrag	Befattning
Real Fastigheter AB (publ)	Styrelseledamot, VD
Konstad i Malmö AB	Styrelseledamot
Real Fastigheter i Landskrona AB	Styrelseledamot
Real FAB1	Styrelseledamot
Real Samhällsfastigheter AB	Styrelseledamot, VD
Real Vårdfastigheter AB	Styrelseledamot, VD

Sedan den 1 maj 2010 har Daniel varit verksam i och avslutat uppdrag inom följande bolag:

Uppdrag	Befattning
Fastighetsaktiebolaget Bilen 2	Styrelseledamot
Kometen Bostäder i Osby AB	Styrelseledamot
Osbysmeden 16 Fastigheter AB	Styrelseledamot
Amasten Holding AB (publ)	Styrelseledamot, Vice VD
Dancor Fastighetsförvaltning AB	Styrelseledamot, styrelseordförande
B-haken AB	Styrelseledamot, styrelseordförande
Carnot Fritid i Värmland AB	Styrelseledamot
Amasten Perstorp AB	Styrelseledamot, styrelseordförande
Osbylägenheter AB	Styrelseledamot, styrelseordförande
AB Ducimus	Styrelseledamot
Fastighetsförvaltning i Falköping Baldersgatan AB	Styrelseledamot, styrelseordförande
AMEDA Fastighetsfonder i Sverige AB	Styrelseledamot
Sverigelägenheter AB	Styrelseledamot, VD
Bostadsbolaget i Helsingborg AB	Styrelseledamot
Amasten Borlänge AB	Styrelseledamot, styrelseordförande
Amasten Finspång Köpmansporten AB	Styrelseledamot, styrelseordförande
Bostadsrättsföreningen Fakiren i Höganäs	Styrelseledamot
MI Andersson Fastighetsbolag AB	Styrelseledamot

### Lennart Molvin (född 1947)

#### Styrelseledamot sedan 2015

Lennart Molvin har lång erfarenhet i ledande roller från flera börsnoterade bolag inom industri, läkemedel och fastigheter. Lennart har suttit som CFO för IKEA Group och var grundare av medlemskapsprogrammet IKEA FAMILY. Lennart har även varit med och noterat fastighetsbolaget Wihlborgs på Nasdaq Stockholm. Lennart äger, vid tidpunkten för Prospektets avgivande, inga aktier i Real Holding. Utöver sitt uppdrag i Real Holding har Lennart följande uppdrag och/eller är ägare alternativt delägare (äger mer än fem procent av bolaget) i följande bolag:



Uppdrag	Befattning
Böltörn AB	Styrelseledamot
Drive Concept No 1 AB	Styrelseledamot
Bauge Invest AB	Styrelseledamot
Trifilon AB	Styrelseledamot, styrelseordförande
Universal Learning Games ULG AB	Styrelseledamot, styrelseordförande
Minnits Games AB	Styrelseledamot, styrelseordförande
Kvalitena Danmark AB	Styrelseledamot
KRAFTÖ AB	Styrelseledamot
Angerboda AB	Styrelseledamot

Sedan den 1 maj 2010 har Lennart varit verksam i och avslutat uppdrag inom följande bolag:

Uppdrag	Befattning
Postick Aktiebolag	Styrelsesuppleant
Score Financial-Nordic AB	Styrelseledamot
Small Green Power SGP AB	Styrelseledamot

### Jan-Christer Berggren (född 1950)

#### Styrelseledamot sedan 2015

Jan-Christer Berggren har lång och gedigen erfarenhet från konsult- och utbildningsverksamhet som VD och delägare i flertalet bolag inom sektorn. Idag sitter Jan-Christer fortfarande i styrelsen och ledningen för ett antal bolag som verkar inom konsultering och utbildning, samt även flera bolag inom e-handel och ett bolag inom försäljning och distribution. Jan-Christer äger genom bolag, vid tidpunkten för Prospektets avgivande, 50 000 aktier av serie A i Real Holding. Utöver sitt uppdrag i Real Holding har Jan-Christer följande uppdrag och/eller är ägare alternativt delägare (äger mer än fem procent av bolaget) i följande bolag:



Uppdrag	Befattning
Carpetvista AB	Styrelseledamot
Fastighets AB Lundaborgen	Styrelseledamot
Real Fastigheter AB (publ)	Styrelseledamot
Indexera Solutions Sweden AB	Styrelseledamot
Indexera eSolutions i Malmö AB	Styrelseledamot
Oscara Konferens AB	Styrelsesuppleant
Vendora Nordic Aktiebolag	Styrelseledamot, styrelseordförande
Adbus Affärspartner AB	Styrelseledamot, styrelseordförande
Fastigheten Monodexa AB	Styrelseledamot
Real Fastigheter i Landskrona AB	Styrelsesuppleant
1-Indexera Software Development AB	Styrelseledamot
Bostadsrättsföreningen Hotel Kullaberg Sea Club	Styrelseledamot
GCS Global Communications Services i Lund	Innehavare
ArtGlass i Malmö AB	Styrelseledamot
Adbus Solutions AB	Styrelseledamot
Indexera Management i Malmö AB	Styrelseledamot
Real FAB1 AB	Styrelsesuppleant
Real Samhällsfastigheter AB	Styrelsesuppleant

Sedan den 1 maj 2010 har Jan-Christer varit verksam i och avslutat uppdrag inom följande bolag:

Uppdrag	Befattning
Pemel AB	Styrelseledamot, styrelsesuppleant
CableQuick Aktiebolag	Styrelsesuppleant
Vendora Lifestyle Handelsbolag	Bolagsman

## Ledande befattningshavare

Nedan presenteras Real Holdings ledande befattningshavare. Adressen till de ledande befattningshavarna återfinns under avsnittet ”Adresser”.

### Peter Teurnberg (född 1956)

*Verkställande direktör sedan 2015*

Se ovan under Styrelse.

### Daniel Andersson (född 1978)

*Vice verkställande direktör sedan 2015*

Se ovan under Styrelse.

### Nils Fransson (född 1959)

*CFO sedan 2015*

Nils Fransson har gedigen erfarenhet från ekonomiarbete och startade en egen redovisningsbyrå på 1990-talet. Nils har även arbetat som fristående redovisningskonsult för flertalet fastighetsbolag under 2000-talet. Nils äger, vid tidpunkten för Prospektets avgivande, inga aktier i Real Holding. Utöver sitt uppdrag i Real Holding har Nils följande uppdrag och/eller är ägare alternativt delägare (äger mer än fem procent av bolaget) i följande bolag:

Uppdrag	Befattning
BIT Redovisning AB	Styrelseledamot, styrelseordförande
Peracto AB	Styrelseledamot, styrelseordförande
Falu Skrot och Metallhandel AB	Styrelsesuppleant
Ekonomicontrollern i Stockholm AB	Styrelsesuppleant
Falu bildemontering & Skrothandel AB	Styrelsesuppleant

Sedan den 1 maj 2010 har Nils varit verksam i och avslutat uppdrag inom följande bolag:

Uppdrag	Befattning
Euroenvironment AB	Styrelsesuppleant
Peracto AB	Styrelseledamot, styrelseordförande
Lövang Holding AB	Styrelseledamot
Capiendo AB	Styrelsesuppleant

## Revisor

### Johan Kaijser (född 1951)

Johan Kaijser från MAZARS SET Revisionsbyrå AB valdes in som ordinarie revisor i Real Holding den 11 maj 2015. Johan är auktoriserad revisor sedan 1980 och medlem i yrkessammanslutningen FAR sedan 1980. Adressen till revisorn återfinns i slutet av Prospektet.

## Övrig information

Peter Teurnberg har tidigare varit styrelseledamot i EFT Fastigheter Förvaltning i Solna AB där en konkurs avslutades i november 2011 och styrelseledamot i EFT Fastigheter Förvaltning och ekonomi i Solna AB där en konkurs avslutades i april 2012. Daniel Andersson var styrelseledamot i AB Ducimus till juni 2013, där en konkurs inleddes i juni 2014. Jan-Christer Berggren har tidigare varit styrelseledamot och styrelsesuppleant i Pemel AB där en likvidation beslutades i december 2014. Bengt Linden har tidigare varit styrelseledamot och styrelseordförande i Hic iacet AB där en konkurs avslutades i december 2013. Lennart Molvin var styrelsesuppleant i det vilande bolaget Postick Aktiebolag till oktober 2010 där en konkurs avslutades i april 2011 och styrelseledamot i det vilande bolaget Score Financial-Nordic AB till januari 2012 där en konkurs avslutades i februari 2015. Nils Fransson var styrelseledamot i Lövang Holding AB där en konkurs inleddes i september 2014. Det har i ovan nämnda konkurser inte riktats någon form av skadeståndskrav, krav på återbetalnings- eller annat eko-

nomiskt anspråk mot Peter Teurnberg, Daniel Andersson, Jan-Christer Berggren, Lennart Molvin, Nils Fransson eller Bengt Linden eller någon annan bolagsföreträdare. Dessa personer har inte heller varit föremål för utredning eller misstanke om brott i något slag i samband med ovanstående konkurs och likvidation.

Ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna i Real Holding har något familjeband med annan styrelseledamot eller ledande befattningshavare i Bolaget. Det förekommer inte några intressekonflikter mellan, å ena sidan, ovanstående styrelseledamöters eller ledande befattningshavares skyldigheter gentemot Bolaget och, å andra sidan, deras privata intressen och/ eller andra förpliktelser. Det har inte förekommit särskilda överenskommelser med större aktieägare, kunder, leverantörer eller andra parter där styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna valts in i förvaltnings-, lednings- och kontrollorgan eller tillsatts i annan ledande befattning. Vidare har, utöver vad som angivits ovan, ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna (i) dömts i något bedrägerirelaterat mål (ii) varit inblandade i någon konkurs, konkursförvaltning eller likvidation i egenskap av styrelseledamot eller ledande befattningshavare (iii) varit utsatt för officiella anklagelser eller sanktioner av övervakande eller lagstiftande myndigheter och ingen av dessa har av domstol förbjudits att agera som ledamot i styrelse eller ledande befattningshavare eller att på annat sätt idka näringsverksamhet sedan 1 maj 2010.

# Aktien och ägarförhållanden

## Aktierna och aktiekapitalet

Enligt Real Holdings bolagsordning ska det emitterade aktiekapitalet vara lägst 7 050 000 kronor och högst 28 200 000 kronor. Antalet utestående aktier ska vara lägst 35 250 000 och högst 141 000 000. Bolagets aktier kan ges ut i fyra aktieslag, stamaktier av serie A, stamaktier av serie B, preferensaktier av serie PREF1 och preferensaktier av serie PREF2, samtliga med ett kvotvärde om 0,20 SEK. Stamaktier av serie A berättigar innehavaren till tio (10) röster per aktie, stamaktier av serie B berättigar innehavaren till tre (3) röster per aktie och preferensaktier av serie PREF1 och serie PREF2 berättigar innehavaren till en (1) röst per aktie. Varje aktieslag kan utges till högst 100 procent av aktiekapitalet. Aktierna har emitterats enligt svensk lag och är denominerade i svenska kronor. Samtliga uppemitterade aktier är fullt betalda. Bolaget är och har inte varit föremål för ett offentligt uppköpserbjudande eller dylikt. Aktierna är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningsskyldighet. Nedan visas aktiekapitalets utveckling i Bolaget:

## Aktiekapitalets utveckling

Förändring	Förändrat belopp	Summa efter ändring	Registrerat
Nybildning	50 000,00	50 000,00	2011-09-20
Nyemission	2 000 000,00	2 050 000,00	2014-01-20
Nyemission	1 250 000,00	3 300 000,00	2015-03-20
Nyemission	750 000,00	4 050 000,00	2015-03-20
Nyemission	3 000 000,00	7 050 000,00	2015-05-15

## Bemyndiganden

Årsstämman den 11 maj 2015 i Real Holding bemyndigade styrelsen att, intill nästa årsstämma och inom ramen för bolagsordningens gränser, vid ett eller flera tillfällen, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, fatta beslut om nyemission av aktier och/eller konvertibler och/eller teckningsoptioner. Emissionerna skall kunna ske mot kontant betalning, genom apport och/eller genom kvittning, eller i övrigt förenas med villkor. Bemyndigandet skall främst användas för genomförande av förvärv. Villkoren skall vara marknadsmässiga.

## Ägarstruktur

Namn	Antal A-aktier	Kapital och röster %
Peter Teurnberg	8 350 000	23,69%
Kvalitena AB (publ)	7 050 000	20,00%
Daniel Andersson, privat och genom bolag	6 600 000	18,72%
Bengt Linden	4 400 000	12,48%
Emil Teurnberg	4 400 000	12,48%
Gustaf Teurnberg	4 400 000	12,48%
Jan-Christer Berggren, genom bolag	50 000	0,14%
Totalt	35 250 000	100%



## Handelsplats

Bolaget avser att notera Preferensaktierna på lämplig handelsplats.

## Likviditetsgaranti

Bolaget har anlitat Mangold Fondkommission AB som Bolagets likviditetsgarant för det fall Preferensaktierna noteras.

## Anslutning till Euroclear

Real Holding är ett avstämningsbolag och Bolagets aktier skall vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lag (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument. Bolaget och dess aktier är anslutna till VP-systemet med Euroclear som central värdepappersförvarare och clearingorganisation. Aktieägarna erhåller inte några fysiska aktiebrev, utan transaktioner med aktierna sker på elektronisk väg genom registrering i VP-systemet av behöriga banker och andra värdepappersförvaltare.

## Rätt till utdelning

Beslut om vinstutdelning fattas av bolagsstämman. Rätt till utdelning tillfaller den som på fastställd avstämningsdag är införd i aktieboken och antecknad i avstämningsregistret. Avstämningsdag för utdelning fastställs av bolagsstämman eller av styrelsen efter bemyndigande av bolagsstämman. Särskilda regler gäller för utdelning på preferensaktierna, se avsnittet ”Bolagsordning”. Om aktieägare inte kan nå kvarstår dennes fordran avseende utdelningsbeloppet på Bolaget och begränsas endast genom regler om preskription. Vid preskription tillfaller utdelningen Bolaget. Det föreligger inga restriktioner för utdelning eller särskilda förfaranden för aktieägare bosatta utanför Sverige. För aktieägare som inte är skatterättsligt hemmahörande i Sverige utgår dock normalt svensk kupongskatt, se vidare avsnittet ”Skattefrågor i Sverige”.

## Utdelning och utdelningspolicy

Preferensaktierna av serie PREF1 har enligt bolagsordningen företrädesrätt framför stamaktierna till en årlig utdelning om 2 kronor per år med kvartalsvis utbetalning om 0,50 kronor per preferensaktie. Preferensaktierna av serie PREF2 har enligt bolagsordningen företrädesrätt framför stamaktierna till en årlig utdelning om 1 krona per år med kvartalsvis utbetalning om 0,25 kronor per preferensaktie. För mer information vänligen se avsnittet ”Bolagsordning”. Vad gäller stamaktierna har styrelsen inte för avsikt att föreslå att lämna någon utdelning det närmsta året utan att eventuella överskott återinvesteras i verksamheten för att användas för fortsatt expansion. Styrelsen har för avsikt att ompröva utdelningspolicyn årligen.

## Aktiebaserade incitamentsprogram

Det finns inga aktiebaserade incitamentsprogram i Real Holding.

## Teckningsoptioner

Det finns inga utfärdade personaloptioner eller teckningsoptioner i Real Holding.

## Konvertibla skuldebrev

Det finns inga utfärdade konvertibla skuldebrev i Real Holding.

## Lock-up avtal

Det finns inga ingångna lock-up avtal från några aktieägare.

## Inskränkningar i aktien

Aktierna är inte underställda hembud eller tvångsinlösen. Det har ej lagts något övertagandebud på Bolaget under det senaste räkenskapsåret.

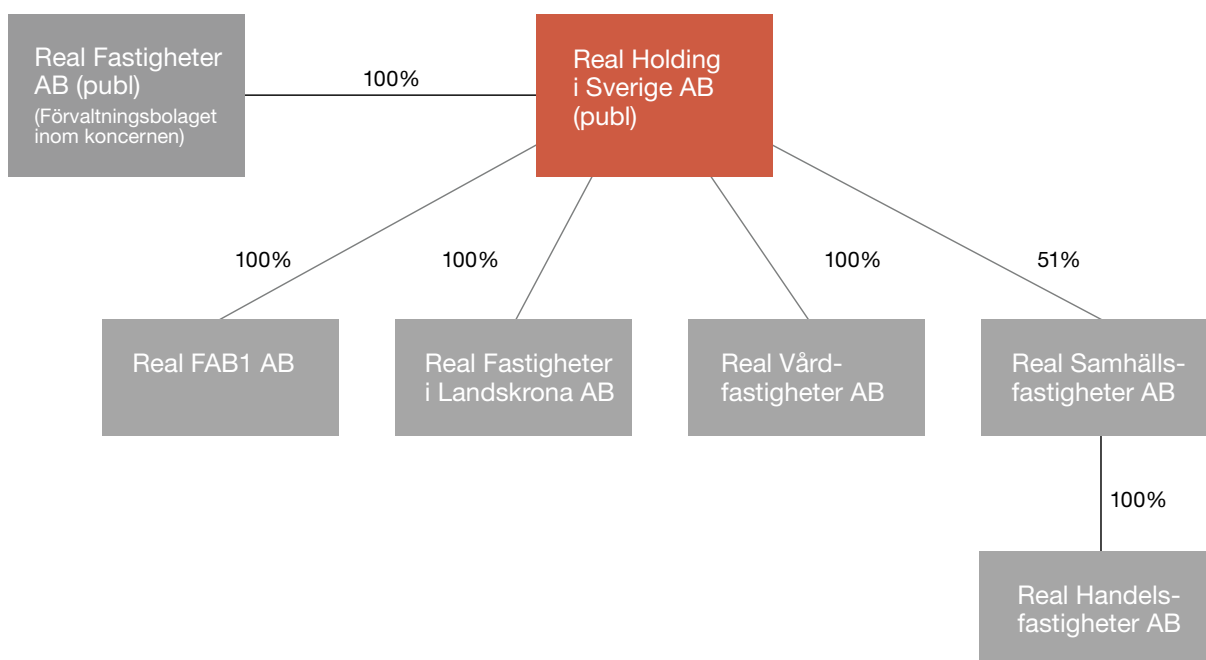
# Legala frågor och kompletterande information

## Allmänt

Real Holding i Sverige AB (publ) är ett svenskt aktiebolag med organisationsnummer 556865-1680 och säte i Stock-

holm. Bolaget bildades i Sverige den 12 september 2011. Bolaget regleras av aktiebolagslagen.

## Legal struktur



Samtliga Real Holdings dotterbolag är bildade i Sverige.

## Twister och rättsliga processer

Real Holding är inte, och har inte varit part i några rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden, inklusive ännu icke avgjorda ärenden eller sådana som Bolaget är medvetet om kan uppkomma, under de senaste tolv månaderna, som nyligen har haft eller kunnat få betydande effekter på Real Holdings finansiella ställning eller lönsamhet.

## Väsentliga avtal

Det följande är en sammanställning av avtal av större betydelse vilka Real Holding har ingått samt avtal som innehåller rättigheter eller skyldigheter som är av väsentlig betydelse för Real Holding per dagen för Prospektets avgivande. Redogörelsen omfattar inte avtal som ingåtts som ett led i den löpande affärsverksamheten.

## Förvärv av Bredfjäll

Real Holding har ingått ett aktieöverlåtelseavtal i december 2014 (och ändrings- och tilläggsavtal i maj 2015) enligt vilket Real Holding ska förvärva Fastighetsbolaget Bredfjäll AB samt komplementärsandelar i Fastighetsbolaget Bredfjäll KB och Fastighetsbolaget Gropens Gård KB den 30 juni 2015 eller den senare dag parterna kommer överens om när Real Holding har fått prospekt godkänt av Finansinspektionen, ingått ett emissionsgarantiavtal enligt vilken teckning av minst 75 procent av de emitterade aktierna i Preferensaktieemissionen garanteras samt att Real Holdings bottenfinansiering om 200 MSEK från Ålandsbanken har utbetalats eller bindande löfte om utbetalning vid tillträde av aktierna i Fastighetsbolaget Bredfjäll AB föreligger och Real Holding har erhållit likviden från Preferensaktieemissionen. Fastighetsbolaget Bredfjäll AB är kommanditdelägare i nämnda kommanditbolag. Säljare av Fastighetsbolaget

Bredfjäll AB är Hyresbostäder i Sverige II AB och säljare av komplementärsandelarna är Fastighetsbolaget Anelk AB. Kommanditbolagen är tomträttsinnehavare till fastigheterna Göteborg Hjällbo 35:2-35:6, 35:8-35:11 och 31:8. Fastigheterna är belägna i området Hammarkullen i Göteborgs kommun och består huvudsakligen av bostadslägenheter.

En del av köpeskillingen (cirka 140 MSEK) ska betalas kontant, en del (100 MSEK) ska betalas genom utställande av en revers till säljaren och en del av köpeskillingen (100 MSEK) ska betalas genom emittering av preferensaktier av serie PREF2 i Real Holding. Reversen ska återbetalas senast den 31 oktober 2015.

Garantier lämnas bland annat beträffande aktierna och komplementärsandelarna, skatter och avgifter, personal, väsentliga avtal, finansiella förhållanden, Bredfjällsfastigheterna och tvister. Garantianspråk måste framställas inom 30 dagar från det att Real Holding upptäckte bristen och under alla förhållanden inom 12 månader från tillträdesdagen (dock med undantag för skatt och sociala avgifter).

### Förvärv av Hässelbyfastigheten

Real Holding har ingått ett förvärvsavtal i maj 2015 enligt vilket Real Holding ska förvärva Lännaholm Fastighetsförvaltning KB senast den 1 juli 2015 eller den senare dag parterna kommer överens om. Lännaholm Fastighetsförvaltning KB är tomträttsinnehavare till fastigheten Stockholm Ormängen 3 i Hässelby ("Hässelbyfastigheten"). Förvärvsavtalet ska kompletteras med ett slutgiltigt avtal senast den 31 maj 2015 gällande detaljregleringen av förvärvet.

Köpeskillingen uppgår till 400 MSEK.

### Offert från Ålandsbanken

Real Holding har erhållit en offert från Ålandsbanken för att kunna bottenfinansiera förvärvet av Bredfjäll, se ovan. Offerten innebär i stort att Real Holding kommer att erhålla ett kreditbelopp om 200 MSEK som kommer att lånas ut till Fastighetsbolaget Bredfjäll KB och Fastighetsbolaget Gropens Gård KB. Förutsättningar för att Real Holding ska erhålla lånet är att lånet kommer att ha en årlig räntesats om STIBOR90 plus 245 punkter och en uppläggningsavgift om en procent.

Ålandsbanken kommer att erhålla samtliga uttagna pantbrev som säkerhet samt förvara och registrera eventuella nya pantbrev i Bredfjällsfastigheterna. Ålandsbanken åtar sig att lämna överhypotek till annan part om så begärs i existerande pantbrev samt i eventuella nya pantbrev.

### Bryggglåneavtal

Bolaget har ingått ett antal bryggglåneavtal enligt vilka Bolaget lånar totalt cirka 125 MSEK av ett antal långgivare. Lånet ska användas till förvärv av fastighetsbolag/fastigheter/tomträtter, primärt Fastighetsbolaget Bredfjäll AB, och ska återbetalas i samband med Preferensaktieemissionen. På lånet löper en årlig ränta om 15 procent.

### Emissionsgarantiavtal

Real Holding ingick den 31 mars 2015 ett emissionsgarantiavtal enligt vilket Kvalitena AB (publ) garanterar teckning i Preferensaktieemissionen till en emissionskurs om högst 198 750 000 SEK (dvs. cirka 75 procent av Preferensaktieemissionen). Kontant ersättning för garantiåtagandet utgår med åtta procent av nämnda belopp oavsett om eller i vilken utsträckning garantiåtagandet tas i anspråk.

Real Holding ingick den 8 maj 2015 ett emissionsgarantiavtal enligt vilket Åsahus AB garanterar teckning i Preferensaktieemissionen till en emissionskurs om högst 4 000 000 SEK. Kontant ersättning för garantiåtagandet utgår med två procent av nämnda belopp oavsett om eller i vilken utsträckning garantiåtagandet tas i anspråk.

Real Holding ingick den 13 maj 2015 ett emissionsgarantiavtal enligt vilket Daniel Andersson garanterar teckning i Preferensaktieemissionen till en emissionskurs om högst 6 000 000 SEK. Kontant ersättning för garantiåtagandet utgår med åtta procent av nämnda belopp oavsett om eller i vilken utsträckning garantiåtagandet tas i anspråk.

### Förvärv av Trekanten

I juni 2014 ingick Daniel Andersson och Real Landskrona ett köpeavtal enligt vilket Real Landskrona förvärvade fastigheten Trekanten 30 i Landskrona kommun. Köpeskillingen erlades genom att Real Landskrona utfärdade ett enkelt skuldebrev till Daniel Andersson om 3 MSEK. Betalning av skuldebrevet ska ske genom att Real Landskrona övertar eller löser Daniel Anderssons lån i Ålandsbanken om samma belopp efter att Real Landskrona förvärvat fastigheten Trekanten 30 som står som säkerhet för lånet. Omläggning av lånet i Ålandsbanken pågår för närvarande där Real Landskrona kommer att ersätta Daniel Andersson som låntagare och därmed lösa skuldebrevet. Real Landskrona har ansökt om lagfart för Trekanten 30. Ansökan är under handläggning hos Lantmäteriet.

### Förvärv av Samhällsfastigheterna

Real Samhällsfastigheter har den 18 mars 2015 träffat fem köpeavtal (samt tilläggsavtal daterat den 25 mars 2015) avseende fastigheterna Boden Sävast 9:21, Ljusdal Kramsta 1:26, Härnösand Högsjö-Dal 2:38, Linköping Raststugan 1 och Botkyrka Kallblodet 4 (gemensamt ”Samhällsfastigheterna”). Samhällsfastigheterna ska tillräddas senast den 15 juni 2015. Real Holding har gått borgen för Real Samhällsfastigheters fullgörande av köpeavtalen.

Köpeavtalen innehåller ett fåtal garantier och flertalet friskrivningar. Köpeskillningarna har med hänsyn till friskrivningsklausulerna bestämts till ett lägre värde än de framtagna marknadsvärdena.

Säljarna bedriver idag vårdverksamhet i Samhällsfastigheterna och då parterna har för avsikt att säljarna ska kvarstanna som hyresgäster har lokalhyresavtal ingåtts med säljarna, vilka har en initial hyrestid som löper ut den 30 september 2025.

### Avtal och transaktioner med närstående

Nedan följer en redogörelse för transaktioner med närstående. Det är styrelsens uppfattning att samtliga transaktioner med närstående har skett på marknadsmässiga villkor.

#### Förvärv av Bredfjäll

Real Holding har ingått ett aktieöverlåtelseavtal i december 2014 (och ändrings- och tilläggsavtal i maj 2015) enligt vilket Real Holding bland annat ska förvärva Fastighetsbolaget Bredfjäll AB. Köpeskillningen kommer bland annat att betalas genom att Real Holding utställer en revers till säljaren samt genom en riktad emission till säljaren. Kvalitena AB (publ) som är aktieägare i Real Holding och som garanterar teckningen i Preferensaktieemissionen är största ägaren i den koncern som säljaren av Fastighetsbolaget Bredfjäll AB ingår i. Se mer om dessa avtal under rubriken ”Väsentliga avtal” ovan.

#### Förvärv av Hässelbyfastigheten

Real Holding har ingått ett förvärvsavtal i maj 2015 enligt vilken Real Holding ska förvärva Lännaholm Fastighetsförvaltning KB. Säljare av Lännaholm Fastighetsförvaltning KB är Bengt och Yvonne Linden. Bengt Linden är styrelseordförande samt aktieägare i Real Holding. Se mer om detta förvärvsavtal under rubriken ”Väsentliga avtal” ovan.

#### Emissionsgarantiavtal

Kvalitena AB (publ) som är aktieägare i Real Holding har ingått ett emissionsgarantiavtal med Real Holding. Även Daniel Andersson som är aktieägare, styrelseledamot och vice VD har ingått ett emissionsgarantiavtal med Real Holding. Se mer om dessa avtal under rubriken ”Väsentliga avtal” ovan.

### Förvärv av Trekanten

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

### Aktieöverlåtelse

Under maj och juni 2014 skedde fem aktieöverlåtelser mellan Real Holding, Real Fastigheter, Real Landskrona, Daniel Andersson och Konstad i Malmö AB (ett bolag helägt av Daniel Andersson). Dessa aktieöverlåtelser genomfördes som ett led i att uppnå nuvarande koncernstruktur.

Från överlåtelserna mellan Konstad i Malmö AB och Real Holding gällande Real Landskrona utestår fortfarande en revers om 475 000 SEK som Real Holding har ställt ut till Konstad i Malmö AB. Reversen är upprättad i form av ett löpande skuldebrev med betalning senast den 31 december 2015.

### Samarbetsavtal

Real Samhällsfastigheter har ingått ett samarbetsavtal med Drive Concept No 1 AB daterat den 27 mars 2015. Avtalet innebär att Drive Concept No 1 AB, genom Lennart Molvin (styrelseledamot i Real Holding), ska arbeta med att söka upp fastigheter inom allmännyttan åt Real Samhällsfastigheter för potentiella förvärv.

Drive Concept No 1 AB har rätt till en årlig ersättning om 200 000 SEK samt en bonus om 0,6 procent av värdet på en av Drive Concept No 1 AB anvisad och av Real Samhällsfastigheter genomförd fastighetstransaktion. Vidare har Drive Concept No 1 AB rätt till ersättning för resekostnader. Drive Concept No 1 AB har rätt att anlita underkonstruktörer och har rätt att vidarefakturera Real Samhällsfastigheter sådana kostnader upp till 150 000 SEK.

Avtalet gäller till och med den 27 mars 2020 men kan sägas upp i förtid av Real Samhällsfastigheter med iakttagande av tre månaders uppsägningstid.

### Aktieägaravtal

Real Holding och Karin Petterssons Familjestiftelse har ingått ett aktieägaravtal avseende ägandet i Real Samhällsfastigheter daterat den 27 mars 2015. Enligt avtalet åtar sig respektive part att, vid behov, tillskjuta nödvändigt belopp för genomförande av olika projekt. Beslut om investeringar (liksom många andra beslut) förutsätter dock att det biträds av Real Holding.

I övrigt existerar det inga andra aktieägaravtal eller motsvarande avtal mellan aktieägare i Real Holding i syfte att skapa ett gemensamt inflytande över Bolaget.

### **Immateriella rättigheter**

Förutom firmanamnet är Bolaget innehavare till domännamnen realholding.se och realfastigheter.se men innehar därutöver inga immateriella rättigheter.

### **Försäkringar**

Styrelsen bedömer att Real Holding har ett för verksamhetens bedrivande fullgott försäkringsskydd. Det finns dock ingen garanti för att Bolaget inte drabbas av förluster som inte täcks av dess försäkringar.

### **Information från tredje man**

Intyg om fastighetsvärdering har inhämtats från Savills Sweden AB, Newsec Advice AB och Svefa AB. Savills Sweden AB, Newsec Advice AB och Svefa AB har samtyckt till att fastighetsvärderingarna tagits in i Prospektet. Information från tredje man har i Prospektet återgivits korrekt och såvitt Real Holding känner till och kan förvissa sig om genom jämförelse med annan information som har offentliggjorts av berörd tredje man, har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande. Ingen av de personer som deltagit i arbetet har såvitt Real Holding känner till några väsentliga intressen i Bolaget. Real Holding eller Bolagets revisor har inte kontrollerat siffror, marknadsdata eller annan information som har tagits fram av tredje part, varför styrelsen i Bolaget inte påtar sig något ansvar för riktigheten för sådan i Prospektet intagen information och sådan information bör läsas med detta i åtanke.

# Ägar- och bolagsstyrning

## Lagstiftning och bolagsordning

Real Holding tillämpar svensk aktiebolagslag samt de regler och rekommendationer som kommer att följa av Bolagets listning på en lämplig handelsplats. Dessutom följer Real Holding de bestämmelser som föreskrivs i Bolagets bolagsordning, se vidare i avsnittet ”Bolagsordning”.

## Svensk kod för bolagsstyrning

Svensk kod för bolagsstyrning behöver i dagsläget inte tillämpas för bolag vars aktier inte är föremål för handel. Den är således inte obligatorisk för Real Holding, och Bolagets styrelse har för närvarande inga planer på att tillämpa den annat än i de delar som styrelsen anser relevant för Bolaget och dess aktieägare.

## Bolagsstämma

Aktieägarnas rätt att besluta i Real Holdings angelägenheter utövas vid bolagsstämman. Aktieägare som är registrerade i aktieboken per avstämningsdagen och har anmält deltagande i tid har rätt att delta på bolagsstämman och rösta för samtliga sina aktier. Aktieägare som företräds genom ombud skall utfärda daterad fullmakt för ombudet. Årsstämman i Bolaget skall hållas inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. På årsstämman fattas beslut om bland annat fastställelse av Bolagets resultaträkning och balansräkning, dispositioner beträffande Bolagets vinst eller förlust, ansvarsfrihet gentemot Bolaget för styrelseledamöter och verkställande direktör, val av styrelseledamöter, styrelseordförande, revisor, fastställande av arvoden till styrelse och revisor, samt övriga ärenden som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen. Extra bolagsstämma hålls då styrelsen, eller i förekommande fall aktieägare, finner skäl därtill enligt aktiebolagslagen.

## Årsstämman 2015

På årsstämman den 11 maj 2015 fastställdes årsredovisningen för räkenskapsåret 2014. Årsstämman beslutade dessutom om att anta ny bolagsordning, om Preferensaktieemissionen om högst 265 MSEK, nytt emissionsbesmyndigande samt val av ny revisor.

## Styrelsen och styrelsens arbete

Styrelsen i Real Holding ska bestå av lägst 3 och högst 9 ledamöter med lägst 0 och högst 3 suppleanter. Styrelsens ledamöter väljs av årsstämman för en period om ett år. Någon regel för hur länge en ledamot får sitta i styrelsen finns inte. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Mer information om den nuvarande styrelsen återfinns under avsnittet ”Styrelse, ledande befattningshavare och revisor”.

## Revisor

Vid årsstämman den 11 maj 2015 utsågs Johan Kaijser från revisionsbolaget MAZARS SET Revisionsbyrå AB intill tiden för nästa årsstämma. Johan är auktoriserad revisor sedan 1980 och medlem i yrkessammanslutningen FAR sedan 1980. Ersättning till revisorn utgår enligt godkänd löpande räkning.

Tidigare revisor var Håkan Kantoft från revisionsbolaget Dillon International AB. Håkan är auktoriserad revisor sedan 1986 och medlem i yrkessammanslutningen FAR sedan 1986. Anledningen till bytet av revisor är att Bolaget vill ha en Stockholmsbaserad revisor.

## Ersättning till styrelse och ledande befattningshavare

Ersättningar 2014	Grundlön/arvode	Rörlig ersättning	Pensions- kostnad	Bilförmån	Summa
Styrelsens ordförande	0	0	0	0	0
Övriga styrelseledamöter	0	0	0	0	0
Verkställande direktör	76 000	0	0	21 396	97 396
Övrig ledning	0	0	0	0	0
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Ersättningar 2013	Grundlön/arvode	Rörlig ersättning	Pensions- kostnad	Bilförmån	Summa
Styrelsens ordförande	0	0	0	0	0
Övriga styrelseledamöter	0	0	0	0	0
Verkställande direktör	0	0	0	0	0
Övrig ledning	0	0	0	0	0
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Ersättningar 2012	Grundlön/arvode	Rörlig ersättning	Pensions- kostnad	Bilförmån	Summa
Styrelsens ordförande	0	0	0	0	0
Övriga styrelseledamöter	0	0	0	0	0
Verkställande direktör	0	0	0	0	0
Övrig ledning	0	0	0	0	0
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Det finns inga avtal om avgångsvederlag, avsatta eller upplupna belopp till någon anställd eller styrelseledamot i Real Holding efter avträdande av tjänst.

# Bolagsordning

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

## 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. Bolagsstämman 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 7 050 000 och högst 28 200 000 kronor.

## 5 ANTAL AKTIER

Antal aktier skall vara lägst 35 250 000 och högst 141 000 000 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 lottning.
- 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 två (2) kronor, med kvartalsvis utbetalning om femtio öre (0,50) per preferensaktie, och (ii) såvitt avser preferensaktier av serie PREF2, totalt en (1) krona, med kvartalsvis utbetalning om tjugofem öre (0,25) 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 femtio öre (0,50) per preferensaktie av serie PREF1 och tjugofem öre (0,25) 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 femtio öre (0,50) per preferensaktie skall ett belopp motsvarande skillnaden mellan femtio öre (0,50) och utbetald utdelning per preferensaktie läggas till inestående 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 uppräkningsdag 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 tjugofem öre (0,25) per preferensaktie skall ett belopp motsvarande skillnaden mellan tjugofem öre (0,25) och utbetald utdelning per preferensaktie läggas till inestående 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 uppräkningsdag 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 trettiofem (35) kronor per preferensaktie plus Innestående Belopp Serie PREF1 jämnt fördelat på varje inlöst preferensaktie. Lösenbeloppet för preferensaktier av serie PREF2 skall vara tjugo (20) 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 trettiofem (35) kronor och Innestående Belopp Serie PREF1, och (ii) såvitt avser preferensaktier av serie PREF2 beräknas som summan av tjugo (20) 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 ska ha lägst en (1) och högst två (2) revisorer med eller utan revisorssuppleanter. Till revisor samt, i förekommande fall, revisorssuppleant ska 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 aktieägarers egen anmälningsplikt.
- 14 ÄRENDE 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 lagen (1988:1 479) om kontoföring av finansiella instrument.

---

Antagen på årsstämman den 11 maj 2015.

# Skattekonsekvenser i Sverige

Det följande är en sammanfattning av de huvudsakliga skattekonsekvenser som enligt nu gällande svensk skattelagstiftning kan uppkomma som en följd av ägande och avyttring av Preferensaktier. Sammanfattningen vänder sig till investerare som är obegränsat skattskyldiga i Sverige om inte annat anges. Sammanfattningen är inte avsedd att vara uttömmande och omfattar exempelvis inte situationer där Preferensaktierna innehas av handelsbolag eller som lagertillgång i näringsverksamhet eller utgör tillgång på ett investeringssparkonto. Sammanfattningen är inte heller inriktad på de särskilda regler om skattefri kapitalvinst (inklusive avdragsförbud vid kapitalförlust) och utdelning i bolagssektorn som kan bli tillämpliga då företag innehar aktier som anses vara näringsbetingade. Särskilda skattekonsekvenser som inte är beskrivna här kan uppkomma också för andra kategorier av investerare, såsom investmentföretag, investeringsfonder och personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige. Innehavare av Preferensaktier rekommenderas att inhämta råd från skatteexpertis avseende de skattekonsekvenser som kan uppkomma i varje enskilt fall, särskilt gäller detta tillämpligheten och effekten av utländska regler och skatteavtal. Investerare bör även notera att skatteregler och skatterättslig praxis kan ändras under innehavstiden, vilket skulle kunna få negativa konsekvenser.

## Beskattning av fysiska personer

### Avyttring av Preferensaktier

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

Kapitalvinst respektive kapitalförlust vid avyttring av aktier och andra delägarätter beräknas normalt som skillnaden mellan försäljningsersättningen, efter avdrag för eventuella försäljningsutgifter, och omkostnadsbeloppet (anskaffningsutgift). Omkostnadsbeloppet för samtliga aktier av samma slag och sort beräknas med tillämpning av genomsnittsmetoden. Stamaktier i Real Holding och Preferensaktier i Real Holding anses exempelvis därvid inte vara av samma slag och sort. Inte heller anses betalda och tecknade aktier (BTA) vara av samma slag och sort som Preferensaktierna, förrän beslutet om Preferensaktieemissionen registrerats hos Bolagsverket. Vid försäljning av marknadsnoterade aktier får omkostnadsbeloppet alternativt bestämmas enligt schablonmetoden till 20 procent av försäljningsersättningen efter avdrag för försäljningsutgifter.

Kapitalförluster vid avyttring av marknadsnoterade aktier är fullt ut avdragsgilla mot skattepliktiga kapitalvinster samma år på andra marknadsnoterade aktier och delägarätter utom andelar i sådana investeringsfonder som innehåller endast svenska fordringsrätter (räntefonder). Som huvudregel kan kapitalförlust som inte kan kvittas på detta sätt dras av till 70 procent mot övriga inkomster i inkomstslaget kapital.

Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital medges reduktion av skatten på inkomst av tjänst och näringsverksamhet samt mot statlig fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. Skattereduktion medges med 30 procent av den del av underskottet som inte överstiger 100 000 kronor och med 21 procent för underskott därutöver. Underskott kan inte sparas till ett senare beskattningsår.

### Utdelning på Preferensaktier

Utdelning på marknadsnoterade aktier är i allmänhet skattepliktig. Fysiska personer och dödsbon beskattas normalt i inkomstslaget kapital med en skattesats om 30 procent.

För fysiska personer bosatta i Sverige och dödsbon innehålls preliminärskatt avseende utdelning av Euroclear eller, för förvaltarregistrerade innehav, av förvaltaren. Bolaget ansvarar inte för att skatt innehålls.

## Beskattning av juridiska personer

### Avyttring av Preferensaktier

Aktiebolag och andra juridiska personer beskattas normalt för alla inkomster, inklusive skattepliktiga kapitalvinster och utdelningar, i inkomstslaget näringsverksamhet. Skattesatsen är 22 procent. Beräkning av kapitalvinst respektive kapitalförlust sker i huvudsak på samma sätt som för fysiska personer enligt vad som angivits ovan. Särskilda regler gäller för näringsbetingade aktier. För sådana aktier är kapitalvinster normalt skattefria och kapitalförluster inte avdragsgilla. Vidare är utdelning på sådana aktier skattefria.

Avdrag för kapitalförluster på aktier medges bara mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra delägarätter. Sådana kapitalförluster kan även, om vissa villkor är uppfyllda, kvittas mot kapitalvinster på aktier och delägarätter som erhållits i bolag inom samma koncern, under förutsättning att koncernbidragsrätt föreligger.

Kapitalförlust som inte har kunnat utnyttjas ett visst beskattningsår, får sparas och dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra delägarätter under efterföljande beskattningsår utan begränsning i tiden.

### Utdelning på Preferensaktier

För aktiebolag beskattas utdelning i inkomstslaget näringsverksamhet med 22 procent. Om aktierna utgör näringsbetingade andelar gäller särskilda regler.

## **Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige**

För aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige utgår normalt svensk kupongskatt på all utdelning på aktier i svenska aktiebolag. Utdelningsbegreppet är något vidare enligt reglerna om kupongskatt än enligt inkomstskattelagen. Kupongskattesatsen är 30 procent. Denna skattesats är dock i allmänhet reducerad genom skatteavtal som Sverige har med andra länder för undvikande av dubbelbeskattning. Avdraget för kupongskatt verkställs normalt av Euroclear eller, beträffande förvaltarregistrerade innehav, av förvaltaren.

Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som inte bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige beskattas normalt inte i Sverige för kapitalvinster vid avyttring av aktier och andra delägarätter. Sådan aktieägare kan dock bli föremål för beskattning där denne har sin skatterättsliga hemvist. Enligt en särskild regel kan fysiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige bli föremål för svensk beskattning vid avyttring av vissa värdepapper om de under det kalenderår då avyttringen sker eller under de tio närmast föregående kalenderåren vid något tillfälle har varit bosatta i Sverige eller stadigvarande vistats här. Tillämpligheten av regeln är dock i flera fall begränsad genom skatteavtal mellan Sverige och andra länder för undvikande av dubbelbeskattning.

# Skattekonsekvenser i Norge

Det följande är en kortfattad framställning av de viktigaste skattemässiga konsekvenserna till följd av ägande och realisation av Preferensaktier i Real Holding i enlighet med gällande norsk lagstiftning. Framställningen är inte uttömmande och innehåller bland annat inte konsekvenserna av anställdas förvärv av aktier till underkurs eller förmögenhetsbeskattning. Framställningen är riktad mot juridiska personer, huvudsakligen i form av aktiebolag, samt fysiska personer.

## Globala inkomstprincipen (No: Globalinntektsprinsippet)

Juridiska personer som är hemmahörande i Norge och fysiska personer som är skattemässigt bosatta i Norge, är som huvudregel skattepliktiga i Norge för hela sin förmögenhet och sin inkomst enligt norsk rätt (globala inkomstprincipen). Detta gäller oavsett om förmögenheten/inkomsten befinner sig/förvärvas i Norge eller utomlands. Vid skatteskyldighet i Norge ska förmögenhet och inkomst fastställas och dateras (No: tidfestes) enligt norska skatteregler.

## Beskattning av fysiska personer

### Realisation av Preferensaktier

För fysiska personer beskattas realisation av Preferensaktier som kapitalinkomst med en skattesats om 27 procent.

Vinst/förlust beräknas som skillnaden mellan utgångsvärdet (försäljningssumman) och ingångsvärdet (köpesumman). Kostnader i samband med förvärv av aktier läggs till aktiens ingångsvärde, och kommer att dras av vid en skattepliktig vinst eller öka en avdragsgill förlust. Realisationskostnader reducerar aktiens utgångsvärde, och kommer att dras av genom vinst/förlustberäkningen. Eventuellt oanvänt schablonavdrag (No: skjermingsfradag) som inte har medfört utdelning, kan hänföras till avdrag i vinst.

Förlust vid realisation av Preferensaktier är avdragsgill. Oanvänt schablonavdrag kan inte fastställa eller öka en avdragsgill förlust.

Vinst eller förlust föreläggs under det året som äganderätten övergår.

### Utdelning på Preferensaktier

För fysiska personer beskattas mottagen utdelning utöver schablonavdraget med en skattesats om 27 procent. Schablonavdraget motsvarar en schablonmässigt fastställd riskfri normalavkastning per inkomstår vilket beräknas som en procentandel av ingångsvärdet.

## Beskattning av juridiska personer

### Realisation av Preferensaktier

På grund av den så kallade undantagsmetoden (No: fritaksmetoden) kommer vinster från realisation av Preferensaktier i Real Holding vara befriade från beskattning i Norge för norska aktiebolag och för vissa andra bolag. Se nedan om förhållandet mellan norsk och svensk beskattning. På

likt sätt kommer bolagen inte att ha rätt att dra av förluster vid försäljning av Preferensaktierna.

Skattesatsen i de fall där undantagsmetoden inte är tillämplig är 27 procent.

### Utdelning på Preferensaktier

Utdelning från ett svenskt aktiebolag omfattas också av undantagsmetoden och kommer att vara befriad från beskattning i Norge (med undantag för 3 procent, se mer nedan) för ett aktiebolag som är skattemässigt hemmahörande i Norge.

Bolag som är hemmahörande i Norge och som omfattas av undantagsmetoden, ska dock intäktsredovisa 3 procent av den aktieutdelning som faller in under undantagsmetoden. Den schablonmässiga intäktsredovisningen på 3 procent genomförs oavsett storleken på de faktiska kostnader som är avdragsgilla. Reglerna om schablonavdrag gäller inte vid denna intäktsredovisning.

Skattesatsen i de fall där undantagsmetoden inte är tillämplig är 27 procent.

## Förhållandet mellan norsk och svensk skatt

Fysiska personer som är skattemässigt bosatta i Norge blir som huvudregel skattepliktiga i Norge för avkastning och vinst på de svenska Preferensaktierna i Real Holding. Juridiska personer blir som huvudregel inte skatteskyldiga i Norge på grund av undantagsmetoden (3 procent intäktsredovisas av utdelningen).

För aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige (till exempel eftersom de är skattemässigt bosatta/hemmahörande i Norge) dras källskatt i Sverige på utdelningar från svenska bolag. Den generella källskattesatsen i Sverige är 30 procent, se avsnittet om skattefrågor i Sverige. De nordiska skatteavtalen reducerar källskattesatsen till 15 procent. Om det felaktigt dras en källskatt på 30 procent i Sverige, kan man begära återbetalning av skillnaden mellan 15 procent och 30 procent. När utdelningen sedan beskattas i Norge (fullt ut för fysiska personer och med 3 procent för juridiska personer) kan det medges avdrag i inkomstskatten med det belopp som motsvarar den skatt som betalats i Sverige.

Realisationsvinster ska enligt skatteavtal bara beskattas i Norge.

# Skattekonsekvenser i Danmark

Det följande är en sammanfattning av de huvudsakliga skattekonsekvenser som uppkommer i relation till ägande och avyttring av Preferensaktier för investerare som är skattskyldiga i Danmark. Sammanfattningen är inte avsedd att vara en uttömmande beskrivning av alla skattekonsekvenser som kan vara relevanta för de berörda Preferensaktierna. Investerare bör vara medvetna om att lagar, regleringar, domstolsavgöranden m.m. kan förändras under innehavstiden med negativa konsekvenser för investeraren. Investerare bör inhämta råd från skatteexpertis gällande de skattekonsekvenser som kan uppkomma för investerarens specifika situation.

## Beskattnings av fysiska personer

Vinst efter avyttring av aktier beskattas som aktieinkomst med en skattesats om 27 procent på de första DKK 49 200 (för 2015) och med en skattesats om 42 procent på aktieinkomst överstigande DKK 49 200. Tröskelvärdena kan fördubblas för gifta par då de kan utnyttja varandras gränsvärden, d.v.s. om en investerarens make inte har någon kapitalinkomst under år 2015, kommer aktieinkomsten för en investerare vara 27 procent på de första DKK 98 400. Tröskelvärdena är föremål för årliga justeringar och inkluderar all aktieinkomst såsom kapitalvinst och utdelning härrörande från den enskilde eller den sammanboende maken.

Vinster och förluster vid avyttring av noterade aktier beräknas som skillnaden mellan inköpspriset och försäljningspriset. Vanligtvis bestäms inköpspriset enligt genomsnittsmetoden som en andel av den sammanlagda köpeskillingen för samtliga aktieägares aktier (aktier med lika rättigheter) i bolaget. Förluster vid avyttring av noterade aktier kan endast dras av mot andra aktieinkomster som härrör från noterade aktier. Oanvända förluster kan föras vidare utan begränsning i tiden och dras av mot framtida aktieinkomster härrörande från noterade aktier. Förluster kommer automatiskt dras av från en sammanboende makes aktieinkomst härrörande från noterade aktier. Avdragsgilla förluster kräver att skattemyndigheten har mottagit särskild information angående ägandet av aktierna. Typiskt sätt tillhandahålls sådan information från värdepappershandlaren.

## Utdelning

Utdelning till individer som är skattskyldiga i Danmark beskattas som aktieinkomst och utdelningarna ingår således i tröskelbeloppen, jfr ovan.

## Beskattnings av aktiebolag (Da: kapitalselskaber)

Specialreglering gäller för; 1) aktier som ägs av ett holdingbolag som innehar minst 10 procent av det nominella aktiekapitalet i det emitterande bolaget, 2) aktier i ett bolag där aktieägaren av bolaget och det emitterande bolaget är föremål för dansk skattekonsolidering eller uppfyller kraven för internationell skattekonsolidering enligt dansk rätt, och 3) aktier som är onoterade innehavda av en aktieägare som äger mindre än 10 procent av det nominella aktiekapitalet i det emitterande bolaget.

Kapitalvinster från noterade aktier och som inte omfattas av någon av de ovanstående grupperna beskattas med en skattesats om 23,5 procent (och 22 procent för 2016), oavsett hur länge aktierna har ägts. Generellt sett är förluster på sådana aktier avdragsgilla. Vinster och förluster på sådana aktier är beskattningsbara enligt principen ”mark-to-market” (Da: lagerprincipen). Sålunda beräknas varje års beskattningsbara vinst eller förlust som skillnaden mellan marknadsvärdet av aktierna i början, eller anskaffningsvärdet om aktierna köps samma år, och marknadsvärdet i slutet av beskattningsåret, och beskattning kommer att följa på den framräknade vinsten utan att aktierna säljs i enlighet med bokföringsmässiga grunder. Under det inkomstår som aktier säljs eller på annat sätt avyttras, är den beskattningsbara inkomsten för det inkomståret skillnaden mellan värdet av de berörda aktierna i början av inkomståret och försäljningspriset. I det fall aktierna köps och säljs under samma inkomstår uppgår den beskattningsbara inkomsten till skillnaden mellan inköpspriset och försäljningspriset.

# Skattekonsekvenser i Finland

Det följande är en sammanfattning av de huvudsakliga skattekonsekvenser som enligt nu gällande finsk skattelagstiftning kan uppkomma som en följd av ägande och avyttring av Preferensaktier. Sammanfattningen vänder sig till fysiska och juridiska personer som är allmänt skattskyldiga i Finland om inte annat anges. Sammanfattningen är inte avsedd att vara uttömmande och omfattar exempelvis inte situationer där Preferensaktierna innehas av öppna bolag (handelsbolag) eller kommanditbolag, samfund (Fi: yhteisö) som inte utövar affärverksamhet eller samfund (Fi: yhteisö) som är befriade från inkomstskatt. Sammanfattningen är inte heller inriktad på de särskilda regler om skattefria överlåtelsevinster (inklusive avdragsförbud vid överlåtelseförlust) och skattefria överlåtelsevinster, som kan bli tillämpliga för en kvalificerad aktieägare i bolagsform som äger minst 10 procent av aktierna i bolaget. Särskilda skattekonsekvenser som inte är beskrivna här kan uppkomma också för andra kategorier av investerare. Innehavare av Preferensaktier rekommenderas att inhämta råd från skatteexpertis avseende de skattekonsekvenser som kan uppkomma i varje enskilt fall i Finland och utomlands. Investerare bör även notera att skatteregler och skatterättslig praxis kan ändras under innehavstiden, vilket skulle kunna få negativa konsekvenser.

## Beskattnings av fysiska personer

### Avyttring av Preferensaktier

Ägande av Preferensaktier utlöser i sig ingen beskattning i Finland. Vinsten som erhålls vid överlåtelse av Preferensaktier i ett svenskt bolag är skattefria eller skattepliktiga för en allmänt skattskyldig person i Finland under samma förutsättning som vid överlåtelse av aktier i ett finskt bolag. Fysiska personer och dödsbon efter personer som hade skatterättsligt hemvist i Finland beskattas för all kapitalinkomst såsom dividend, överlåtelsevinst och annan kapitalinkomst. Skattesatsen är 30 procent (33 procent för den del av kapitalinkomsten som under kalenderåret överstiger 30 000 EUR). Vinst respektive förlust vid avyttring av aktier och andra delägarätter beräknas normalt som skillnaden mellan försäljningspriset, efter avdrag för eventuella kostnader för vinstens förvärvande som till exempel förmedlingsarvodet och expeditionsavgifter, och anskaffningsutgiften (inköpspriset).

I stället för inköpspris och kostnader för vinstens förvärvande kan en fysisk person dra av en s.k. presumtiv anskaffningsutgift. Den presumtiva anskaffningsutgiften är 20 procent av försäljningspriset eller 40 procent om aktierna ägts i minst 10 år. Den presumtiva anskaffningsutgiften anses inkludera försäljningskostnaderna. Om den presumtiva anskaffningsutgiften används kan försäljningskostnaderna inte dras av separat från försäljningspriset.

I Finland tillämpas den s.k. FIFO-principen (First In, First Out). De äldsta återstående aktierna säljs således alltså först. I samband med försäljningen dras också aktiernas inköpspris av från försäljningspriset i den ordningsföljd som aktierna har förvärvats. Om aktierna förvärvats i en annan valuta än euro, beräknas inköpspriset genom att valutavärdet räknas om till euro enligt anskaffningsdagens valutakurs.

Förluster vid avyttring av marknadsnoterade aktier är fullt ut avdragsgilla mot skattepliktiga vinster under samma år och under de följande fem åren efter överlåtelsen.

Oaktat det som har beskrivits ovan, är överlåtelsevinster från försäljning av egendom skattefria för en fysisk person som är allmänt skattskyldig i Finland, under förutsättning att de sammanlagda försäljningspriserna av all under kalenderåret överlåten egendom uppgår till högst 1 000 EUR. På motsvarande sätt är överlåtelseförluster inte avdragsgilla förutsatt (i) att anskaffningsutgifterna, för all under skatteåret överlåten egendom, uppgår till högst 1 000 EUR samt (ii) att de sammanlagda försäljningspriserna, av all under skatteåret överlåten egendom, samtidigt uppgår till högst 1 000 EUR. I detta sammanhang beaktas dock inte försäljningspriser eller anskaffningsutgifter för överlåtelse av sådan egendom från vilken vinsten särskilt föreskrivits att vara skattefria (såsom t.ex. överlåtelse av egen stadigvarande bostad).

### Dividender på Preferensaktier

Skatteplikten för dividender på svenska aktier bestäms i Finland på samma sätt som för dividender från finska noterade bolag.

Om de erhållna dividenderna från Preferensaktien inte hör till aktieägarens näringsverksamhet, anses 85 procent vara skattepliktig kapitalinkomst som beskattas med en skattesats om 30 procent (33 procent för den del av kapitalinkomsten som under kalenderåret överstiger 30 000 EUR). De resterande 15 procenten av dividenden är skattefria inkomst.

Om Preferensaktierna däremot hör till aktieägarens näringsverksamhet, är 85 procent av dividenden som en fysisk person erhåller från ett noterat bolag skattepliktig inkomst av näringsverksamhet. Den delen beskattas delvis som förvärvsinkomst enligt en progressiv skatteskala och delvis som kapitalinkomst med en skattesats om 30 procent (33 procent för den del av kapitalinkomsten som under kalenderåret överstiger 30 000 EUR). De resterande 15 procenten är skattefria inkomst.

## Beskattning av finska aktiebolag

### Avyttring av Preferensaktier

Vinst som erhålls vid avyttring av aktier är i huvudsak beskattningsbar inkomst hos aktiebolaget. Aktierna kan vara aktiebolagets anläggnings-, omsättnings-, investerings- eller finansieringstillgång. Hur överlåtelse och nedskrivning av aktierna behandlas i beskattningen av bolaget varierar beroende på vilket slag av tillgång det är frågan om. Aktierna kan även tillhöra aktiebolagets egendom som hör till inkomstkällan av annan verksamhet. Den finska inkomstskattelagens bestämmelser tillämpas på vinster som uppkommer vid överlåtelse av egendom som hör till inkomstkällan av annan verksamhet.

Aktiebolag och andra juridiska personer beskattas normalt för alla inkomster, inklusive skattepliktiga överlåtelsevinster och dividender, som inkomst av näringsverksamhet. På motsvarande sätt är anskaffningspriset en avdragbar kostnad vid beskattning av bolaget i samband med överlåtelser. Skattesatsen för aktiebolag är 20 procent.

Överlåtelsevinsten från aktier som utgör anläggningsstillgångar i ett finskt aktiebolag kan ändå vara skattefria om bolaget äger minst 10 procent av aktiekapitalet i bolaget vars aktier överläts.

I de fall det uppkommer en avdragbar förlust vid överlåtelse av aktier som tillhör det säljande bolagets anläggningstillgångar, kan en sådan förlust endast dras av mot vinst som uppkommit vid överlåtelse av aktier som tillhört bolagets anläggningstillgångar under det skatteår som förlusten uppkommit eller under de fem därpå följande åren. Avdragbar förlust som uppkommit vid överlåtelse av aktier som tillhört andra tillgångar än anläggningstillgångar kan dras av från det beskattningsbara resultatet under det skatteår som förlusten har uppkommit och under de tio därpå följande åren på det sätt som regleras i de allmänna bestämmelserna angående förlustutjämnning.

### Dividender på Preferensaktier

Som regel är dividenden som ett finskt aktiebolag erhåller från ett svenskt noterat aktiebolag en helt skattepliktig inkomst. Dividend anses dock vara en helt skattefri inkomst för en finsk dividendtagare i nedan nämnda situation. Dividend som ett finskt bolag erhåller från ett svenskt noterat aktiebolag anses vara en helt skattefri inkomst om det är fråga om ett sådant bolag som avses i artikel 2 i moder-dot-

terbolagsdirektivet (2011/96/EU) och dividendtagaren äger direkt minst 10 procent av kapitalet i det noterade bolaget som gör dividenden.

Om aktieägarens ägarandel i det svenska noterade aktiebolaget som gör dividenden understiger 10 procent, är dividenden helt skattefri om också dividendtagaren är ett noterat bolag. Dessutom krävs det att bolaget som gör dividenden är ett sådant bolag som avses i artikel 2 i moder-dotterbolagsdirektivet (2011/96/EU). Om aktierna ändå hör till aktieägarens investeringstillgångar är 75 procent av dividenden beskattningsbar inkomst och resterande 25 procent är skattefri inkomst. Endast bank-, försäkrings- och pensionsanstalter kan ha investeringstillgångar.

## Avräkning av utländsk skatt i Finland

Om en person som är allmänt skattskyldig i Finland betalat statlig inkomstskatt på inkomst som uppkommit på basis av aktieäggande i det land som är den skattemässiga hemviststaten för det bolag vars aktier den skattskyldige äger anser man att dubbelbeskattning har uppkommit. Denna dubbelbeskattning undanröjs i Finland genom att man avräknar utlandsinkomsten eller befriar den från skatt i Finland. I fall den skattskyldige begär avdrag på grund av dubbelbeskattning kan man, från den skatt som en allmänt skattskyldig inkomsttagare betalar i Finland, dra av sådan skatt som den skattskyldige kan visa att denne har betalat utomlands för samma inkomst under motsvarande period (avräkningsmetoden). Avräkningen räknas separat för varje inkomstkälla och för fysiska personer räknas det även separat för varje inkomslag. Avräkningen kan inte överstiga den skatt som betalas i Finland för den inkomst som erhållits från utlandet.

I fall den skatt som betalats utomlands inte kan avräknas helt på grund av ovannämnda begränsningar, kan man på den skattskyldiges begäran dra av den oavräknade skatten under de kommande fem skatteråren från skatter som påförs för inkomster som hör till samma inkomstkälla eller inkomslag.

I Finland avräknas som regel inte skatt som betalats utomlands för sådan inkomst som är skattefri i Finland. Från skatt som betalats i Finland för dividend som erhållits från utlandet kan man ändå avräkna den del av den utomlands betalda skatten som riktar sig till den del av dividenden som är skattefri i Finland.



# Handlingar införlivade genom hänvisning

De delar i nedan angivna dokument som införlivas i Prospektet genom hänvisning är delar av detta Prospekt. Nedan given information som del av följande dokument skall anses införlivade i Prospektet genom hänvisning:

- Real Holdings årsredovisning för räkenskapsåret 2014, inklusive revisionsberättelse
  - Resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys sid. 3-6
  - Revisionsberättelse sid. 20
  
- Real Holdings årsredovisning för räkenskapsåret 2013, inklusive revisionsberättelse
  - Resultat- och balansräkning sid. 2-4
  - Revisionsberättelse sid. 8
  
- Real Holdings årsredovisning för räkenskapsåret 2012, inklusive revisionsberättelse
  - Resultat- och balansräkning sid. 2-4
  - Revisionsberättelse sid. 7
  
- Real Holdings bolagsordning och stiftelseurkund

Årsredovisningarna för alla Real Holdings dotterbolag hålls tillgängliga för inspektion.

Informationen, till vilken hänvisning sker, skall läsas som en del av detta Prospekt. Informationen finns tillgänglig på Real Holdings hemsida, [www.realholding.se](http://www.realholding.se) eller kan erhållas av Bolaget i pappersformat under Prospektets giltighetstid vid Bolagets huvudkontor.

Adressen till Bolagets huvudkontor återfinns i slutet av Prospektet.

# Adresser

## Bolaget

### **Real Holding i Sverige AB (publ)**

Box 5008  
102 41 Stockholm  
Besöksadress: Nybrogatan 16  
114 39 Stockholm  
Tel: +46 8 501 108 10  
Fax: +46 73 527 63 93  
Hemsida: [www.realholding.se](http://www.realholding.se)  
E-mail: [info@realholding.se](mailto:info@realholding.se)

## Finansiell rådgivare

### **Mangold Fondkommission AB**

Engelbrektsplan 2  
114 34 Stockholm  
Tel: +46 8 503 015 50  
Fax: +46 8 503 015 51  
Hemsida: [www.mangold.se](http://www.mangold.se)  
E-mail: [info@mangold.se](mailto:info@mangold.se)

## Legal rådgivare

### **G Grönberg Advokatbyrå AB**

Kungsgatan 28  
103 91 Stockholm  
Tel: +46 8 614 49 00  
Fax: +46 8 611 04 04  
Hemsida: [www.gronberg.se](http://www.gronberg.se)  
E-mail: [info@gronberg.se](mailto:info@gronberg.se)

## Revisor

### **Johan Kaijser**

Mäster Samuelsgatan 56  
111 83 Stockholm  
Tel: +46 8 796 37 00

## Tidigare revisor

### **Håkan Kantoft**

Slottsgatan 2  
200 72 Malmö  
Tel: +46 40 645 32 00

## Kontoförande institut

### **Euroclear Sweden AB**

Box 7822  
Regeringsgatan 65  
103 97 Stockholm  
Tel: +46 8 402 90 00