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

Prospektet har upprättats i enlighet med lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument och Kommissionens förordning (EG) nr 809/2004 av den 29 april 2004 om genomförande av Europaparlamentets och rådets direktiv 2003/71/EG ("Prospektförordningen") samt Kommissionens delegerade förordning (EU) nr 486/2012 av den 30 mars 2012 om ändring av förordning (EG) nr 809/2004. Prospektet har godkänts och registrerats av Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i 2 kap 25 och 26 §§ lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument. Godkännandet och registreringen innebär inte att Finansinspektionen garanterar att sakuppgifter i Prospektet är riktiga eller fullständiga. Prospektet finns tillgängligt på Mangold Fondkommission ABs hemsida (www.mangold.se), på Real Holdings hemsida (www.realholding.se) samt på Finansinspektionens hemsida (www.fi.se). Utöver vad som framgår på sidan R12 till R15 avseende finansiell information i Prospektet samt på sidan R19 till R22 avseende den resultatprognos som ingår i Prospektet har ingen information i Prospektet granskats eller reviderats av Bolagets revisor. Viss finansiell information har avrundats i Prospektet, varför vissa tabeller inte summerar korrekt. Prospektet och andra till Prospektet hänförliga handlingar får inte offentliggöras, publiceras eller distribueras i USA, Kanada, Australien, Hongkong, Singapore, Sydafrika, Nya Zeeland, Japan eller annat land där sådan åtgärd förutsätter registreringsåtgärder eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. Obligationerna har inte registrerats eller kommer att registreras enligt United States Securities Act från 1933 i gällande lydelse, eller enligt tillämplig lag i Kanada, Australien, Hongkong, Singapore, Sydafrika, Nya Zeeland eller Japan och får därmed inte erbjudas eller överlåtas, direkt eller indirekt, till person med hemvist i något av dessa länder. Anmälan om förvärv av Obligationerna i strid med ovanstående kan komma att anses 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, friskriver sig Mangold Fondkommission AB från allt ansvar i förhållande till obligationsägare i Bolaget och avseende andra direkta eller indirekta konsekvenser till följd av beslut om investering eller andra beslut som helt eller delvis grundas på uppgifterna i detta Prospekt.

Konsoliderad innehållsförteckning

Sammanfattning	S2	Värdepappersnot	
Registreringsdokument		Riskfaktorer	V2
Riskfaktorer	R2	Inbjudan till teckning av obligationer i Real Holding i Sverige AB (publ)	V3
Verksamhetsbeskrivning	R5	Bakgrund och motiv	V4
Fastighetsbestånd	R6	VD har ordet	V5
Fastighetsförteckning	R7	Erbjudandet i korthet	V6
Värdeintyg	R8	Villkor och anvisningar	V8
Marknadsöversikt	R10	Skattekonsekvenser i Sverige	V9
Finansiell översikt Real Holding	R12	Skattekonsekvenser i Norge	V10
Kommentarer till den finansiella utvecklingen	R16	Skattekonsekvenser i Finland	V11
Kapitalisering och skuldsättning	R17	Villkor för Erbjudandet	V12
Resultatprognos	R19	Adresser	A1
Revisorns rapport avseende resultatprognosen	R22		
Styrelse, ledande befattningshavare och revisor	R23		
Aktien och ägarförhållanden	R28		
Legala frågor och kompletterande information	R30		
Ägar- och bolagsstyrning	R34		
Bolagsordning	R36		
Handlingar införlivade genom hänvisning	R39		
Handlingar som hålls tillgängliga för inspektion	R40		

Definitioner

Real Holding eller Bolaget	Real Holding i Sverige AB (publ) med org. nr 556865-1680, inklusive dotterbolag om inte annat framgår av sammanhanget.
Mangold Fondkommission eller Mangold	Mangold Fondkommission AB med org. nr 556585-1267.
Prospektet	Detta tredelade prospekt som närmare beskriver Real Holding och Obligationerna.
Erbjudandet, Obligationen, Obligationerna eller Obligationslånet	Förestående obligationsemission om 300 MSEK som närmare beskrivs i detta Prospekt.
Fordringshavare	Avser den som är registrerad på VP-konto som borgenär eller som är berättigad att i annat fall ta emot betalning i fråga om en Obligation enligt Villkor för Erbjudandet.
Handelsplatsen	Avser primärt Nasdaq First North Bond Market och sekundärt Mangoldlistan.

Sammanfattning

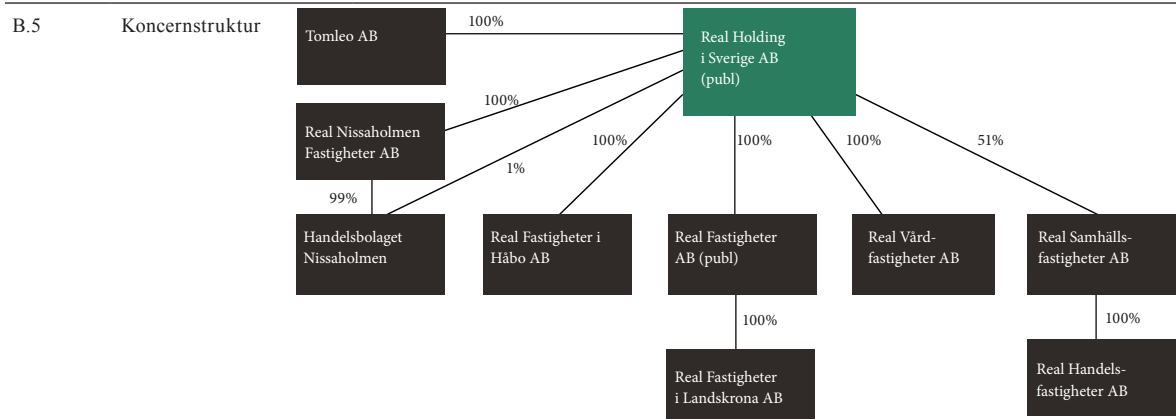
Sammanfattningar består av informationskrav uppställda i så kallade ”Punkter”. Dessa Punkter är numrerade i avsnitten A – E (A.1 – E.7). Denna sammanfattning innehåller alla de Punkter som krävs i en sammanfattning för aktuell typ av värdepapper och emittent. Eftersom vissa Punkter inte är tillämpliga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

AVSNITT A – INTRODUKTION OCH VARNINGAR

A.1	Introduktion och varningar	<p>Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till Prospektet. Varje beslut om att investera i värdepappren som erbjuds ska baseras på en bedömning av Prospektet i dess helhet från investerarens sida.</p> <p>Om yrkande avseende uppgifterna i Prospektet anförs vid domstol, kan den investerare som är käreand i enlighet med medlemsstaternas nationella lagstiftning bli tvungen att svara för kostnaderna för översättning av Prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds.</p> <p>Civilrättsligt ansvar kan åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av Prospektet eller om den inte, tillsammans med andra delar av Prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i sådana värdepapper.</p>
A.2	Samtycke till användning av Prospektet	<p>Real Holding samtycker till att finansiella mellanhänder nyttjar Prospektet för placering av värdepapper under teckningsperioden, det vill säga mellan den 18 december 2015 och den 29 februari 2016. Dock skall en finansiell mellanhands anbudsvillkor lämnas när denne lämnar anbudet.</p> <p>När en finansiell mellanhand lämnar anbud till investerare ska den finansiella mellanhanden underrätta investerare om anbudsvillkoren, i samband med att anbudet lämnas. Finansiella mellanhänder som nyttjar detta Prospekt på sin webbplats skall uppge att nyttjandet står i överensstämmelse med Bolagets samtycke och dess angivna villkor.</p>

AVSNITT B – EMITTENT OCH EVENTUELL GARANTIGIVARE

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



B.9 Resultatprognos

Resultatprognos 2016-2017

KSEK	Not	2016	2017
Hyresintäkter	A	22 900	23 600
Övriga rörelseintäkter	B	100	100
Rörelsens intäkter		23 000	23 700
Drift och underhåll	C	-6 900	-7 000
Kostnader för administration och ledning	D	-4 600	-5 100
Rörelseresultat		11 500	11 600
Finansiella intäkter	E	0	0
Finansiella kostnader	F	-6 900	-6 700
Orealiserade värdeförändringar	G	6 100	6 300
Resultat före skatt	H	10 700	11 200

B.9 Resultatprognos, forts.

Noter till resultatprognosen

Not A

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

Not B

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

Not C

Drift- och underhållskostnaderna är beräknade till i snitt 141 kronor per kvadratmeter, vilket inkluderar både fastighetsskatt och eventuella tomträttsavgifter. Total area i fastigheterna uppgår till 49 075 kvadratmeter och består av kommersiella ytor, där en stor del av hyresgästerna har egna driftabonnemang och själv ansvarar för underhåll. Viss del av administrationskostnaderna för fastigheterna är ej medräknad i denna post, utan istället under Not D nedan. Kostnadsökningen mellan de två åren är hänförliga till kvalitetsförbättringar av fastigheterna.

Not D

Avser huvudsakligen kostnader för administration och ledning av Bolaget.

Not E

Bolaget beräknar inte ha några finansiella intäkter.

Not F

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

Not G

Värdeförändringar förväntas i stort sett hela beståndet, med avseende på indexregleringar och därmed årliga ökade hyresintäkter och ökat fastighetsvärde.

Not H

Resultatet enligt prognosen inkluderar inte de skattemässiga- och bokföringsmässiga avskrivningar som Bolaget kommer att göra, varken av materiella- eller immateriella tillgångar, förutbetalda kostnader eller liknande. Då Bolagets redovisningsprinciper följer IFRS tas avskrivningar av materiella tillgångar bort på koncernnivå och istället tas fastigheternas faktiska värde upp i balansräkningen, där eventuella värdeförändringar redovisas över resultatet. Avseende Bolagets förutbetalda kostnader för bryggfinansiering samt obligationsemissionen, kommer dessa att resultatföras över obligationens löptid, vilket kommer att påverka Bolagets resultat negativt med uppskattningsvis 12 miljoner per år de närmaste tre åren, vilket inte inkluderats i resultatprognosen då dessa kostnader inte är likviditetspåverkande.

Viktig information

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

B.10 Revisionsanmärkning

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

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

Resultaträkning

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31	2011-09-30- 2012-12-31 (16 mån)
KSEK			
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	3 235	0	0
Övriga intäkter, rörelsevinster och uppskrivningar	0	0	0
Rörelsens kostnader			
Handelsvaror	-13	0	0
Övriga externa kostnader	-3 020	-352	-11
Personalkostnader	-121	0	0
Avskrivningar och nedskrivningar	-52	0	0
Rörelseresultat	29	-352	-11
Resultat från finansiella poster			
Netto av valutakursförändringar	0	0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-537	-50	0
Resultat efter finansiella poster	-508	-402	-11
Resultat före skatt	-508	-402	-11
Skatt	1	0	0
Årets resultat	-507	-402	-11

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

Balansräkning

KSEK	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	139	0	0
Materiella anläggningstillgångar	5 000	0	0
Finansiella tillgångar	54	0	0
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	2 855	0	0
Aktuella skattefordringar	42	0	0
Övriga fordringar	1 253	22	125
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	71	1 800	0
Kassa och bank	23	1	1
Summa omsättningstillgångar	4 244	1 823	126
SUMMA TILLGÅNGAR	9 437	1 823	126
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	2 050	50	50
Övrigt tillskjutet kapital	0	2 000	0
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	-123	-363	-11
Summa eget kapital	1 927	1 687	39
Avsättningar			
Avsättning för uppskjuten skatt	354	0	0
Långfristiga skulder			
Övriga skulder	2 982	0	0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	350	20	0
Skulder till koncernföretag	0	81	83
Övriga skulder	3 127	0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	697	35	4
Summa kortfristiga skulder	4 174	136	87
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	9 437	1 823	126

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

Kassaflödesanalys

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31	2011-09-30- 2012-12-31 (16 mån)
KSEK			
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	-508	-352	-11
Justeringar för poster som ingår i kassaflödet m.m.	52	0	0
Betald skatt	-42	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-498	-352	-11
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar	-2 855	0	0
Förändring av kortfristiga fordringar	498	-1 697	-125
Förändringar leverantörsskulder	330	20	0
Förändring av kortfristiga skulder	3 708	29	87
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 183	-2 000	-49
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-157	0	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-3 932	0	0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-54	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 143	0	0
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	0	2 000	50
Upptagna lån	2 982	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 982	2 000	50
Årets kassaflöde	22	0	1
Likvida medel vid periodens slut	23	1	1

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

Nyckeltal

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31	2011-09-30- 2012-12-31 (16 mån)
Finansiella			
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, KSEK	2 980	0	0
Data per aktie			
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

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

Nyckeltalen för samtliga räkenskapsår är oreviderade men baseras på reviderade siffror.

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

Den finansiella information ovan är reviderad av revisor med undantag för kassaflödesanalyserna för räkenskapsåren 2012 och 2013 samt nyckeltalen. Kassaflödesanalysen för räkenskapsåret 2012 har upprättats av Bolagets redovisningsansvarige och tidigare revisor har gjort en översiktig genomgång av den. Även nyckeltalen har upprättats av Bolagets redovisningsansvarige. Kassaflödesanalysen för räkenskapsåret 2013 har upprättats av revisor som jämförelsesiffror till årsredovisningen för räkenskapsåret 2014. Den finansiella informationen för 2014 är hämtad från koncernredovisning och för 2012 och 2013 från årsredovisningar. Real Holdings årsredovisning för räkenskapsåret 2014 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3). Real Holdings årsredovisningar för räkenskapsåren 2012 och 2013 har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Inga negativa förändringar i framtidsutsikter har ägt rum sedan den senaste offentliggjorda finansiella informationen per den 31 december 2014.

Bolaget har efter 31 december 2014 ingått förvärsavtal för nio stycken fastigheter belägna i Stockholm, Håbo, Gislaved och Karlskrona. Bolaget har tillträtt sammanlagt åtta av dessa fastigheter. Bolaget genomförde i juni 2015 en preferensaktieemission om högst 265 MSEK. Efter emissionens genomförande drog styrelsen tillbaka emissionen med anledning av rådande marknadsförhållanden.

Sammanfattning

B.13	Händelser med påverkan av emittentens solvens	Ej tillämplig, inga händelser har nyligen inträffat och som skulle kunna ha en väsentlig inverkan på bedömningen av Real Holdings solvens.
B.14	Beroende av andra företag inom koncernen	Real Holding är beroende av koncernens dotterbolag (enligt B.5) för sin rörelsedrivande verksamhet.
B.15	Emittentens huvudsakliga verksamhet	Real Holdings huvudsakliga verksamhet är att förvärva, förädla och förvalta fastigheter i och omkring Sveriges större städer. Bolaget förvaltar för närvarande aktivt fastigheter i Stockholm, Landskrona, Håbo och Gislaved. Förvaltningen och förädlingen av dessa fastigheter sker i samråd med hyresgäster, kommuner, ideella föreningar, sociala entreprenörer och andra intressenter för att öka trivselen och tryggheten i lokalsamhället.
B.16	Ägande och kontroll av Bolaget	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.
B.17	Kreditvärdighetsbetyg	Ej tillämplig, varken Bolaget eller Obligationerna har något kreditvärdighetsbetyg.

AVSNITT C – VÄRDEPAPPER

C.1	Värdepapper som erbjuds	Obligationer i Real Holding (ISIN-kod: SE0007280383).
C.2	Denominering	Obligationerna är denominerade i svenska kronor, SEK.
C.5	Inskränkningar i den fria överlåtbarheten	Ej tillämplig, det finns inga inskränkningar i rätten att fritt överlåta värdepappren.
C.8	Rättigheter relaterade till värdepappren inbegripet rangordning och begränsningar av rättigheter	Obligationerna kommer, när de är utgivna, att vara skuldförbindelser enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument. Obligationerna kommer att vara säkerställda och utgör därmed ej efterställda, direkta och ovillkorade förpliktelser för Bolaget vilka ska ha samma förmånsrättsliga läge som Bolagets övriga ej efterställda betalningsförpliktelser utan allmän eller särskild förmånsrätt. Obligationerna kommer att medföra rätt till återbetalning av nominellt belopp och betalning av ränta på respektive förfalldag. Obligationerna lyder under svensk rätt.
C.9	Rättigheter relaterade till värdepappren	Ränta: 8,5 procent per år. Ränteförfalldag: Avser 30 mars, 30 juni, 30 september och 30 december varje år. Röntan ackumuleras till och med den första ränteutbetalningen, som infaller den 30 mars 2016. Återbetalningsdag: 21 december 2018. Amortering: Under Obligationslånets löptid kommer ingen amortering att ske. Initial företrädare för obligationsinnehavarna är Intertrust CN (Sweden) AB. Detta är företrädaren som initialt kommer att företräda fordringshavarna. Detta kan komma att justeras över löptiden.
C.10	Om värdepappret har en derivatkomponent i räntebetalningen	Ej tillämplig, räntan baseras ej på derivatinslag.
C.11	Ansökan om upptagande till handel	Real Holding avser att ansöka om upptagande till handel av Obligationerna på primärt Nasdaq First North Bond Market och sekundärt Mangoldlistan senast 240 dagar från utgivningsdagen.

AVSNITT D – RISKER

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

AVSNITT E – ERBJUDANDE		
E.2b	Motiv till erbjudandet och användandet av behållningen	Erbjudandet förväntas att tillföra Real Holding cirka 300 MSEK före avdrag för emissionskostnader i samband med upprättandet av Erbjudandet. 65 MSEK av emissionslikviden skall användas för att delåterbetala tidigare upptagen bryggfinansiering om 200 MSEK som använts för att förvärva fastigheter. Bryggfinansieringen har använts till cirka 100 MSEK. Resterande 235 MSEK av Obligationsemissionen, som är avhängd godkännande av fodringshavarmöte, är avsedd att användas för ytterligare fastighetsförvärv. Emissionskostnader i samband med föreliggande obligationsemission beräknas uppgå till cirka 39 MSEK.
E.3	Erbjudandets former och villkor	Vid styrelsemötet i Real Holding den 15 december 2015 beslutades det att utge ett obligationslån denominerat i svenska kronor om högst 300 MSEK. Real Holding kommer att utge upp till 30 000 Obligationer med ett nominellt belopp om 10 000 SEK. Teckningsperioden för Obligationerna löper under tiden från 18 december 2015 till och med 29 februari 2016. Obligationerna är fritt överlåtbara och avsikten är att ansöka om notering av Obligationerna på Handelsplatsen. Obligationerna har en löptid om cirka 3 år och Obligationslånet kommer att återbetalas den 21 december 2018. Erbjudandet kommer att vid full teckning tillföra Real Holding cirka 300 MSEK före avdrag för emissionskostnader som beräknas uppgå till cirka 39 MSEK. Nettobeloppet för emissionen blir därmed cirka 261 MSEK.
E.4	Intressen som har betydelse för Erbjudandet	Ej tillämplig; det föreligger inga intressekonflikter eller andra intressen av betydelse i Erbjudandet.
E.7	Kostnader som åläggs investerare	Ej tillämpligt; emittenten ålägger inte investerare några kostnader i samband med tecknande av Obligationer. Courtage kan dock utgå på tecknat belopp.

Registreringsdokument för Real Holding i Sverige AB (publ)

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.

Högre vakansgrad, högre räntor, ökade kostnader samt lägre hyresnivåer kan 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. En större geografisk spridning innebär även ökade svårigheter för administration och underhåll. Skulle en stad eller landsdel där Bolaget har fastigheter drabbas av negativa ekonomiska faktorer eller andra faktorer kan detta påverka Bolagets verksamhet, finansiella ställning och 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 påverkan 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. Per datumet för Prospektets avgivande 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 kan detta ha en negativ påverkan 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 inte kan ske på skäligen villkor helt eller delvis kommer att kunna ske, vilket kan 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 försvaras kan det 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 kan 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 anställda 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 kan 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 räntebi-

Risikfaktorer

drag, 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.

Miljörisk

Enligt miljöbalken (1998:808) har den som bedriver verksamhet som har bidragit till miljöförorening 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 kan de 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 kan påverka Real Holdings resultat och verksamhet negativt.

Försäkringar

Bolagets försäkringsskydd kan visa sig vara otillräckligt för att kompensera för förluster knutna till skador på Bolagets fastigheter. Oförsäkrade förluster, eller förluster över-

stigande försäkringsskyddet, kan få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Finansiella resurser

Bolaget har för närvarande en utestående bryggfinansiering om cirka 200 MSEK som förfaller den 29 februari 2016. Skulle Bolaget inte kunna återbetala bryggfinansieringen kan detta ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Verksamhetsbeskrivning

Affärsidé

Real Holding skall förvärva, förädla och i egen regi bygga och förvalta främst hyresfastigheter. Investeringar i bostadsprojekt kompletteras med förvärv av kommersiella fastigheter med hög avkastning. Verksamheten bedrivs främst i tillväxtorter utanför storstadsområdena.

Bolagets 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 Real Holding bidra till ökad trivsel och trygghet i lokalsamhället. Bolagets mål är att alla fastigheter som förvärvas 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. Kassaflödet 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 en miljard kronor inom en tvåårsperiod. Bolaget har förvärvat fastigheter med ett värde om cirka 200 miljoner kronor men hoppas att tillväxten skall ska 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, hyresgästanpassningar, 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 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 kompetenta 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 nio fastigheter. Bolaget kan komma att utöka sitt fastighetsbestånd till nya orter där man bedömer att avkastningen är god, vilket kan utöka den geografiska spridningen mer än vad den är per datumet för Prospektets avgivande.

De tillträdde fastigheterna är belägna i Landskrona, Stockholm, Håbo och Gislaved. Den förvärvade men ej tillträdde fastigheten är belägen i Karlskrona. Total uthyrningsareal för fastigheterna uppgår till 49 075 kvadratmeter.

Hyresvärde och uthyrningsgrad

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

Kontraktstruktur och kontraktvärde

Real Holdings fastighetsbestånd om tio (tillträdde och förvärvade men ej tillträdde) fastigheter har ett totalt fastighetsvärde om cirka 196 MSEK.

Sett till areal består fastighetsbeståndet till 1 procent av bostäder, 67 procent av lager- & industrilokaler samt 32 procent övriga lokaler.



- Befintligt bestånd
- Förvärvat men ej tillträtt bestånd

Fastighetsförteckning

Real Holdings tillträdda fastighetsbestånd

Fastighet	Ort	Area (kvm)	Marknadsvärde, SEK	Belåning exklusive bryggån, SEK
Dyarne 3:5, 5:96, 5:100 & 5:108	Håbo	7 688	46 000 000	0
Trekanten 30	Landskrona	255	5 000 000	3 000 000
Snigelhuset 4	Stockholm	340	17 500 000	0
Anderstorps-Törås 2:252, Henja 10:4 & Verkstaden 2	Gislaved	36 902	96 000 000	42 300 000
Totalt		45 149	164 500 000	45 300 000

Real Holdings förvärvade men ej tillträdda fastighetsbestånd

Fastighet	Ort	Area (kvm)	Marknadsvärde, SEK	Belåning exklusive bryggån, SEK
Karlskrona 4:54	Karlskrona	3 890	31 300 000	17 755 000
Totalt		3 890	31 300 000	17 755 000

Real Holdings tillträdda och förvärvade men ej tillträdda fastighetsbestånd

Fastighet	Ort	Area (kvm)	Marknadsvärde, SEK	Belåning exklusive bryggån, SEK
Totalt		49 075	195 800 000	63 055 000

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) och Forum Fastighetsekonomi AB (med adress Kungsgatan 29, 111 56 Stockholm). Savills Sweden AB och Forum Fastighetseko-

nomi 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.

SAMMANFATTANDE VÄRDERINGSRAPPORT

På uppdrag av REAL Holding i Sverige AB, genom Daniel Andersson, har Forum Fastighetsekonomi AB bedömt marknadsvärdet av nedanstående fastigheter och tomträtt vid värdetidpunkten oktober 2015:

Anderstorps-Törås 2:252, Gislaved
Henja 10:4, Gislaved
Verkstaden 2, Gislaved
Dyarne 5:96 och 5:108, Håbo (redovisas som ett värderingsobjekt)
Dyarne 5:100 och 3:5, Håbo (redovisas som ett värderingsobjekt)
Tomträtten till Snigelhuset 4, Stockholm

Underlag

Hyresdata har erhållits på fastighetsnivå tillsammans med uppgifter om pågående uthyrningar, uppsägningar och planerat underhåll etc. Areauppgifterna för Henja 10:4 och Verksatden 2 är osäkra för de vakanta delarna. Officiella uppgifter om fastigheterna har hämtats från Fastighetsdatasystemet och uppgifter om detaljplaner m m har inhämtats från respektive myndighet.

Samtliga värderingar förutom Snigelhuset 4 är uppdateringar av tidigare av Forum utförda värderingar (Gislavedsfastigheterna i januari 2015 och Håbofastigheterna i juni 2014).

Metodik

Marknadsvärdet bedöms med en marknadsanpassad flerårig avkastningsanalys, dvs. en analys av förväntade framtida betalningsströmmar där alla indata (hyror, vakans/hyresrisk, drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt etc, direktavkastningskrav, kalkylränta mm) ges värden som överensstämmer med de bedömningar marknaden kan antas göra under rådande marknadssituation. Som grund för våra bedömningar om marknadens direktavkastningskrav mm ligger ortsprisanalyser av gjorda jämförbara fastighetsköp.

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

I kassafiödeskalkylerna har bland annat följande bedömningar och antaganden gjorts:

- Kalkylstart 2015-10-01
- Inflationen (KPI-förändring) är 0,5% under 2015 och 2,0% under resterande kalkylperiod.
- Hyresutvecklingen följer respektive hyreskontrakts villkor. Efter löptidens slut görs vid behov en marknadsanpassning och hyresutvecklingen följer sedan 100% av KPI.
- Kostnaderna för drift och underhåll utvecklas med 100% av KPI.
- Direktavkastningskravet vid kalkylslut har bedömts till 4,8% - 8,5 % beroende på fastighetstyp, läge och hyreskontraktstruktur och kalkylräntan till 6,7%-10,7%.

Värdebedömning

På begäran intygas härmed att fastigheternas marknadsvärden vid värdetidpunkten oktober 2015 har bedömts till:

Anderstorps-Törås 2:252, Gislaved	13 000 000 kr (Tretton miljoner kronor)
Henja 10:4, Gislaved	78 000 000 kr (Sjuttioåtta miljoner kronor)
Verkstaden 2, Gislaved	5 000 000 kr (Fem miljoner kronor)
Dyarne 5:96 och 5:108, Håbo	4 500 000 kr (Fyra miljoner femhundra tusen kronor)
Dyarne 5:100 och 3:5, Håbo	41 500 000 kr (Fyrtioen miljoner femhundra tusen kronor)
Snigelhuset 4, Stockholm	17 500 000 kr (Sjutton miljoner femhundra tusen kronor)

Stockholm 2015-10-30

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB


Jonas Petersson
Civilingenjör


Magnus Stenback
Civilingenjör

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE


SAMHÄLLSBYGGARNA



Sammanfattning av värdeutlåtande



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

Fastighet	Värdetidpunkt	Besiktningstillfälle
Landskrona Trekanten 30	1 januari 2015	januari 2015
Karlskrona Karlskrona 4:54	1 juni 2015	juni 2015

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

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

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 uppgår marknadsvärdet av de ovan angivna fastigheterna till, avrundat:

Landskrona Trekanten 30	5 000 000 (Fem miljoner) kronor per 2015-01-01.
Karlskrona Karlskrona 4:54	31 300 000 (Trettioen miljoner trehundra tusen) kronor per 2015-06-01.

Stockholm den 24:e november 2015

Handwritten signature of Karin Zakariasson in blue ink.

Karin Zakariasson, MRICS
Av Samhällsbyggarna Auktoriserad värderare

Handwritten signature of Peter W-O Berglin in blue ink.

Peter W-O Berglin
Värderare

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 inga signifikanta 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 2,28 procent år 2014 och förväntas att växa med 2,75 procent år 2015.¹

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.

Låg inflation, skattesänkningar, sjunkande arbetslöshet och en ökande förmögenhet inom hushållen driver en ökning i hushållens konsumtionsgrad. 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 7,7 procent år 2015.¹

Inflationen befinner sig fortfarande i en sjunkande trend och låg på 0,1 procent i november 2015,² 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 hyresbeståndet. 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 med nära 80 miljarder för 2015.³

Real Holdings marknader

Stockholm

Stockholm är Sveriges största stad och har cirka 1,4 miljoner invånare.⁴ Bostadsbyggandet i Stockholm har ökat kraftigt de senaste åren och det finns fortsättningsvis ett krav på ökad produktionstakt. Antalet påbörjade nya bostäder fortsatte uppåt under 2014 och det påbörjades drygt 13 200 bostäder i länet 2014, 1 000 fler än året innan. I år uppskattas byggnationen av 20 500 nya bostäder påbörjas.³

Landskrona

Landskrona kommun är belägen vid Öresund i västra Skåne, mellan de två större kommunerna Helsingborg och Lund. Landskrona hade per den 31 december 2014 drygt 40 000 invånare.⁴ Landskrona är inne i en ny positionering av staden i Öresundsregionen där staden växer och 1 500 nya bostäder har byggts. Dessutom har arbetet börjat att bygga 1 100 bostäder till samt en fast järnvägsförbindelse till Köpenhamn.⁵

Gislaved

Gislaved är en kommun i Jönköpings län, belägen knappt 10 mil sydväst om Jönköping stad. Med sina knappa 30 000 invånare är Gislaved kommun den fjärde mest invånarrika kommunen i Jönköpings län.⁴ Gislaved är sedan tradition en industrikommun, framförallt känt för sin gummifabrik. Kommunen har på senare år gjort stora satsningar på kultur för att verkställa sin vision om att bli en kulturell industrikommun. Det senaste projektet är att göra om Gisleparken till ett kultur- och aktivitetshus för alla i kommunen.

Håbo

Håbo kommun är belägen i Uppsala län med Bålsta som största stad och centralort. Kommunen har drygt 20 000 invånare och ligger drygt 5 mil nordväst om Stockholm vid E18.⁴ Håbo kommun har antagit en plan där de olika antalet boendeformer ska ökas, samt att cirka 115 nybyggda hus och 150 lägenheter ska tillkomma i kommunen varje år.⁶

Karlskrona

Blekinges kommuner har under en längre period uppvisat ett bostadsmarknadsläge i balans även om länet under perioden har upplevt befolkningstillväxt. Av länets kommuner är Karlskrona den mest befolkningstäta kommunen och tillika den kommunen med störst befolkningsökning de senaste sju åren. Karlskrona har under perioden upplevt brist på bostäder i innerstadsområdet. Särskilt bekymmersam har situationen varit för ungdomar, studenter och invandrare. Inflyttningen från utlandet till Karlskrona är högre än i landet i genomsnitt och kommunen förväntar sig ett underskott av bostäder de kommande fem åren och ett tydligt behov av nya bostäder föreligger.

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 miljösmyta 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, rådande ekonomiska förutsättningar och en stark tilltro till fastighetsmarknaden gör bolagen populära på dem olika börserna.

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

¹ World Economic Outlook Database, October 2015, IMF

² Eurostat

³ Läget i länet, Bostadmarknaden i Stockholms län 2015, Boverket

⁴ SCB

⁵ Landskrona på väg, Landskrona stad

⁶ Sammanfattning av översiktsplan, Häbo kommun

Finansiell översikt Real Holding

Nedanstående finansiella information i sammandrag är hämtad ur moderbolagets årsredovisningar, under räkenskapsåren 2012 och 2013 existerade inget koncernförhållande. Räkenskapsåret 2014 siffror är hämtade från Bolagets koncernredovisning. 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 reviderats av revisor med undantag för kassaflödesanalyserna för räkenskapsåren 2012 och 2013 samt nyckeltalen. Nyckeltalen baseras däremot på reviderade siffror och har upprättats av Bolagets redovisningsansvarige. Kassaflödesanalysen för räkenskapsåret 2012 har upprättats av Bolagets redovisningsansvarige och tidigare revisor har gjort en översiktig genomgång av den. Kassaflödesanalysen för räkenskapsåret 2013 har upprättats av revisor som jämförelsesiffror till årsredovisningen för räkenskapsåret 2014. Utöver vad som framgår avseende finansiell information i detta avsnitt samt avseende den resultatprognos som ingår i Prospektet har ingen information i Prospektet granskats eller reviderats av Bolagets revisor.

Viktigaste redovisningsprinciper

Real Holdings årsredovisning för räkenskapsåret 2014 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3). 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 orrealiserade 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. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Resultaträkning

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31	2011-09-30- 2012-12-31 (16 mån)
KSEK			
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	3 235	0	0
Övriga intäkter, rörelsevinst och uppskrivningar	0	0	0
Rörelsens kostnader			
Handelsvaror	-13	0	0
Övriga externa kostnader	-3 020	-352	-11
Personalkostnader	-121	0	0
Avskrivningar och nedskrivningar	-52	0	0
Rörelseresultat	29	-352	-11
Resultat från finansiella poster			
Netto av valutakursförändringar	0	0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-537	-50	0
Resultat efter finansiella poster	-508	-402	-11
Resultat före skatt	-508	-402	-11
Skatt	1	0	0
Periodens resultat	-507	-402	-11

Balansräkning

KSEK	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	139	0	0
Materiella anläggningstillgångar	5 000	0	0
Finansiella tillgångar	54	0	0
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	2 855	0	0
Aktuella skattefordringar	42	0	0
Övriga fordringar	1 253	22	125
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	71	1 800	0
Kassa och bank	23	1	1
Summa omsättningstillgångar	4 244	1 823	126
Summa tillgångar	9 437	1 823	126
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	2 050	50	50
Övrigt tillskjutet kapital	0	2 000	0
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	-123	-363	-11
Summa eget kapital	1 927	1 687	39
Avsättningar			
Avsättning för uppskjuten skatt	354	0	0
Långfristiga skulder			
Övriga skulder	2 982	0	0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	350	20	0
Skulder till koncernföretag	0	81	83
Övriga skulder	3 127	0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	697	35	4
Summa kortfristiga skulder	4 174	136	87
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	9 437	1 823	126

Kassaflödesanalys

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31	2011-09-30- 2012-12-31 (16 mån)
KSEK			
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	-508	-352	-11
Justeringar för poster som ingår i kassaflödet m.m.	52	0	0
Betald skatt	-42	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-498	-352	-11
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar	-2 855	0	0
Förändring av kortfristiga fordringar	498	-1 697	-125
Förändringar leverantörsskulder	330	20	0
Förändring av kortfristiga skulder	3 708	29	87
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 183	-2 000	-49
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-157	0	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-3 932	0	0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-54	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 143	0	0
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	0	2 000	50
Upptagna lån	2 982	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 982	2 000	50
Årets kassaflöde	22	0	1
Likvida medel vid periodens slut	23	1	1

Nyckeltal

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31	2011-09-30- 2012-12-31 (16 mån)
Finansiella			
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, KSEK	2 980	0	0
Data per aktie			
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

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

Nyckeltalen för samtliga räkenskapsår är oreviderade men baseras på reviderade siffror.

Definitioner av nyckeltal

Finansiella nyckeltal

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

Kommentarer till den finansiella utvecklingen

Resultaträkningen

Nettoomsättning

Real Holdings nettoomsättning var 0 SEK både 2012 och 2013 men ökade till 3 097 KSEK 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 KSEK för räkenskapsåret 2012 till 352 KSEK för räkenskapsåret 2013. Mellan år 2013 och 2014 ökade kostnaderna med 2 833 KSEK till 3 185 KSEK. Ökningen har framförallt berott på ökade kostnader i samband med förberedelser för kapitalanskaffning samt drift och underhåll av befintlig fastighet.

Finansnetto

Bolagets finansnetto minskade till -537 KSEK mellan 2013 och 2014. Minskning beror på ökade räntekostnader som har utlösts från ett fastighetslån om cirka 3 000 KSEK. Finansnettot balanserades delvis upp av 450 KSEK i form av resultat från andelar i koncernföretag som uppkom efter internförsäljningen av Real Fastigheter i Landskrona AB.

Resultat

Under räkenskapsåret 2012 uppgick Bolagets resultat till -11 KSEK vilket minskade till -352 KSEK för räkenskapsåret 2013, en minskning om 341 KSEK. Bolaget ökade resultatet med 277 KSEK för räkenskapsåret 2014 till -75 KSEK, vilket kan hänföras till Bolaget ökade nettoomsättning.

Balansräkningen

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna ökade från 0 KSEK per den 31 december 2012 och 2013 till 4 758 KSEK per den 31 december 2014. Ökningen hänförs till förvärvet av Real Fastigheter i Landskrona AB som äger fastigheten Trekanten 30.

Eget kapital

Bolagets egna kapital ökade från 39 KSEK per 31 december 2012 till 1 687 KSEK per 31 december 2013. Per den 31 december 2014 uppgick det egna kapitalet till 1 612 KSEK, en minskning med cirka 4,4 procent jämfört med den 31 december 2013. Det egna kapitalet består av inbetalat aktiekapital samt balanserade förluster.

Skulder

Bolaget har både kortfristiga skulder och långfristiga skulder. Per den 31 december 2012 uppgick de kortfristiga skulderna till 87 KSEK, vilka ökade med 49 KSEK till 136 KSEK per den 31 december 2013. Under räkenskapsåret 2014 ökade de kortfristiga skulderna med ytterligare

4 021 KSEK till 4 157 KSEK och de långfristiga skulderna ökade med 3 000 KSEK. 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 KSEK och under räkenskapsåret 2013 minskade kassaflödet från den löpande verksamheten till -2 000 KSEK. Under räkenskapsåret 2014 ökade kassaflödet från den löpande verksamheten till 685 KSEK då Bolaget började att bedriva verksamhet.

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Bolagets kassaflöde från investeringsverksamheten var 0 KSEK under 2012 och 2013 men minskade till -4 143 KSEK 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 KSEK under räkenskapsåret 2013. Under räkenskapsåret 2014 var kassaflödet från finansieringsverksamheten 2 982 KSEK i form av ett upptaget lån.

Förvärv

De förvärv som Real Holding har gjort 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 R31 till R33 samt under ”Fastighetsförteckning” på sidan R7.

Bolaget genomförde i juni 2015 en preferensaktieemission om högst 265 MSEK. Efter emissionens genomförande drog styrelsen tillbaka emission med anledning av rådande marknadsförhållanden.

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

Inga negativa förändringar i framtidsutsikter har ägt rum sedan den senaste offentliggjorda finansiella informationen per den 31 december 2014.

Kapitalisering och skuldsättning

Följande tabeller återspeglar information om Real Holdings nettoskuldsättning och kapitalisering per den 30 september 2015. Tabellerna har inte granskats av Bolagets revisor.

NETTOSKULDSÄTTNING KSEK		2015-09-30	EGET KAPITAL OCH SKULDSÄTTNING KSEK		2015-09-30
A) Kassa		0,0	Räntebärande kortfristiga skulder		
B) Likvida medel		174 718,0	Mot garanti eller borgen		–
C) Lätt realiserbara medel		0,0	Mot säkerhet*		2 000,0
D) Summa likviditet A+B+C		174 718,0	Utan garanti/borgen eller säkerhet		–
E) Kortfristiga fordringar		11 700,0	Summa räntebärande kortfristiga skulder		2 000,0
F) Kortfristiga finansiella skulder		0,0			
G) Kortfristig del av långfristiga finansiella skulder		2 000,0	Räntebärande långfristiga skulder		
H) Andra kortfristiga skulder		215 575,0	Mot garanti eller borgen		–
I) Summa kortfristiga skulder F+G+H		217 575,0	Mot säkerhet*		3 000,0
J) Netto kortfristig skuldsättning I-E-D		31 157,0	Utan garanti/borgen eller säkerhet		–
K) Långfristiga finansiella fordringar		54,0	Summa räntebärande långfristiga skulder		3 000,0
L) Emitterade obligationer		0,0			
M) Andra långfristiga skulder		2 991,0	Eget kapital		
N) Långfristig skuldsättning K+L+M		3 045,0	Aktiekapital		7 050,0
O) Nettoskuldsättning J+N		34 202,0	Ännu ej registrerad nyemission		0,0
			Reservfond		0,0
			Andra reserver		0,0
			Balanserat resultat inklusive periodens resultat		9 803,0
			Minoritetsandelar		0,0
			Summa eget kapital		16 853,0

* Säkerheterna avser lånefinansiering av fastigheten i Landskrona om totalt 5 000 KSEK. Aktierna i bolaget Real Fastigheter i Landskrona AB har ställs som säkerhet för lånefinansieringen.

Investeringar

Real Holding har investerat cirka 160 MSEK i åtta fastigheter under 2015 som beskrivs närmare under avsnittet ”Fastighetsförteckning”. Bolaget har totalt investerat 160 MSEK i fastigheterna, erlagt med en kombination av bankfinansiering, andra lån och eget kapital. I övrigt har Bolaget inte gjort några väsentliga investeringar.

Pågående och beslutade investeringar

Real Holding har inga pågående eller beslutade investeringar men avser att framgent fortsatt förvärva nya fastighetsbestånd vilka kan generera god direktavkastning.

Bolaget har upprättat ett tredelat prospekt med anledning av att Bolaget avser att inom en snar framtid resa ytterligare skuld kapital genom obligationer för att finansiera ytterligare fastighetsförvärv. Inga formella beslut om ytterligare obligationsemissioner är dock tagna per datumet för Prospektets avgivande.

Ställda säkerheter

Som säkerhet för Fordringshavarna avses följande säkerheter ställas: pant i samtliga aktier i Real Fastigheter i Häbo AB, Real Nissaholmen Fastigheter AB, Real Samhällsfastigheter AB, Real Handelsfastigheter AB och Tomleo AB samt pant i en (1) procent av andelarna i Handelsbolaget Nissaholmen.

Ovan säkerheter har idag ställts till förmån för långivarna i den upptagna bryggfinansieringen om 200 MSEK, läs mer under avsnittet ”Brygglåneavtal” under ”Legala frågor och kompletterande information”.

Tendenser

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

Finansiella resurser

Bolagets likvida medel uppgick per den 1 december 2015 till cirka 173 MSEK.

Obligationsemissionen kommer vid full teckning att tillföra Bolaget cirka 300 MSEK före avdrag för emissionskostnader. Tecknas emissionen till mindre än 65 MSEK kommer Bolaget inte att kunna återbetala den bryggfinansiering som Bolaget upptagit och kan således hamna i betalningssvårigheter. Bolaget beräknar att rörelsekapitalet kommer räcka till den 29 februari 2016 då bryggfinansieringen skall återbetalas. Bolaget kommer, för det fall Obligationsemissionen inte tecknas till 65 MSEK att titta på andra finansieringslösningar, antingen med eget eller externt kapital.

Resultatprognos

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

Det som Real Holding kan påverka utgörs av främst av:

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

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

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

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

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

Bakgrund för resultatprognosen

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

Ändamål för resultatprognosen

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

Redovisningsprinciper

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

Utformning av resultatprognosen

Prognosen är baserad på de förväntade hyresintäkterna för Bolagets tillträdde fastigheter samt de förväntade försäljningsvinster för fastigheter som planeras avyttras under de kommande åren.

Resultatprognos 2016-2017

KSEK	Not	2016	2017
Hysesintäkter	A	22 900	23 600
Övriga rörelseintäkter	B	100	100
Rörelsens intäkter		23 000	23 700
Drift och underhåll	C	-6 900	-7 000
Kostnader för administration och ledning	D	-4 600	-5 100
Rörelseresultat		11 500	11 600
Finansiella intäkter	E	0	0
Finansiella kostnader	F	-6 900	-6 700
Orealiserade värdeförändringar	G	6 100	6 300
Resultat före skatt	H	10 700	11 200

Noter till resultatprognosen

Not A

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

Not B

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

Not C

Drift- och underhållskostnaderna är beräknade till i snitt 141 kronor per kvadratmeter, vilket inkluderar både fastighetsskatt och eventuella tomträttsavgälder. Total area i fastigheterna uppgår till 49 075 kvadratmeter och består av kommersiella ytor, där en stor del av hyresgästerna har egna driftabonnemang och själv ansvarar för underhåll. Viss del av administrationskostnaderna för fastigheterna är ej medräknad i denna post, utan istället under Not D nedan. Kostnadsökningen mellan de två åren är hänförliga till kvalitetsförbättringar av fastigheterna.

Not D

Avser huvudsakligen kostnader för administration och ledning av Bolaget.

Not E

Bolaget beräknar inte ha några finansiella intäkter.

Not F

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

Not G

Värdeförändringar förväntas i stort sett hela beståndet, med avseende på indexregleringar och därmed årliga ökade hyresintäkter och ökat fastighetsvärde.

Not H

Resultatet enligt prognosen inkluderar inte de skattemässiga- och bokföringsmässiga avskrivningar som Bolaget kommer att göra, varken av materiella- eller immateriella tillgångar, förutbetalda kostnader eller liknande. Då Bolagets redovisningsprinciper följer IFRS tas avskrivningar av materiella tillgångar bort på koncernnivå och istället tas fastigheternas faktiska värde upp i balansräkningen, där eventuella värdeförändringar redovisas över resultatet. Avseende Bolagets förutbetalda kostnader för bryggfinansiering samt obligationsemissionen, kommer dessa att resultatföras över obligationens löptid, vilket kommer att påverka Bolagets resultat negativt med uppskattningsvis 12 miljoner per år de närmaste tre åren, vilket inte inkluderats i resultatprognosen då dessa kostnader inte är likviditetspåverkande.

Viktig information

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

Revisorns rapport avseende resultatprognosen



Revisors rapport avseende resultatprognos

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

Jag har utfört en revision av den resultatprognos som framgår på s. 19-21 i Real Holding i Sverige AB (publ) prospekt daterat den 17 december 2015.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

Utfört arbete

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

Jag har planerat och utfört mitt arbete för att få den information och de förklaringar jag bedömt nödvändiga för att med rimlig säkerhet försäkra mig om att resultatprognosen har upprättats i enlighet med de förutsättningar som anges på sidan 19.

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

Uttalande

Enligt min uppfattning har resultatprognosen sammanställts på ett riktigt sätt enligt de förutsättningar som anges på sidan 19 och dessa förutsättningar överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Stockholm den 17 december 2015.

Johan Kaijser
Auktoriserad revisor



Styrelse, ledande befattningshavare och revisor

Styrelse

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

Bengt Engström (född 1953)

Styrelseordförande sedan 2015

Bengt Engström har en lång erfarenhet från ledande positioner i flertalet stora multinationella bolag. Bengt har bland annat varit VD för Fujitsu Nordic, Duni samt Whirlpool. Bengt Engström agerar per datumet för Prospektets avgivande även som konsult för Priveq och Industrifonden. Dessutom har Bengt agerat konsult åt riskkapitalbolaget EQT vid ett antal tillfällen, framförallt i samband med sitt arbete som VD och styrelseledamot hos Duni. Bengt äger privat samt genom närstående, vid tidpunkten för Prospektets avgivande, inga aktier 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 företaget) av följande företag:

Uppdrag	Befattning
Bure Equity AB	Styrelseledamot
Scanfil Oyj	Styrelseledamot
Prevas Aktiebolag	Styrelseledamot
PartnerTech AB	Styrelseledamot
ScandiNova Systems AB	Styrelseledamot
Crem International Holding AB	Styrelseledamot
Chamber Group Sweden AB	Styrelseledamot
PicShare AB	Styrelseledamot
Avaj International Holding AB	Styrelseledamot
BEngström AB	Styrelseledamot, VD
Scandinavian Executive AB	Styrelseledamot, styrelseordförande
Food Village Stockholm AB	Styrelseledamot, styrelseordförande

Sedan den 1 december 2010 har Bengt varit verksam i och avslutat uppdrag inom följande företag:

Uppdrag	Befattning
Fujitsu Services AB	Styrelseledamot, styrelseordförande
Fujitsu Sweden AB	Styrelseledamot, styrelseordförande, VD
I2E Energisystemintegration AB	Styrelseledamot
Mandator AB	Styrelseledamot, styrelseordförande
Cell Network Frölunda AB	Styrelseledamot, styrelseordförande
Cell Network Frölunda Intressenter AB	Styrelseledamot
Cell Network Frölunda Holding AB	Styrelseledamot
Corvara Group AB	Styrelseledamot
AdvInvest AB	Styrelseledamot

Bengt Linden (född 1956)

Styrelseledamot sedan 2015

Bengt Linden examinerade som civilekonom från Stockholms universitet och har sedan 1984 bedrivit egen verksamhet som fastighetsmäklare och sedan 1995 har Bengt bedrivit verksamhet med 15 anställda att förvalta fastigheter, ett bestånd som per datumet för Prospektets avgivande uppgår till cirka 30 000 kvadratmeter. Bengt äger privat, vid tidpunkten för Prospektets avgivande, 14 500 000 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 företaget) av följande företag:

Uppdrag	Befattning
Stockholm Yacht Center AB	Styrelseledamot, styrelseordförande
Kvarnkammaren AB	Styrelseledamot
Linden & Linden Holding AB	Styrelseledamot
Yacht Center Stockholm AB	Styrelseledamot, styrelseordförande
Bengt Linden AB	Styrelseledamot, VD
Linden Marine AB	Styrelseledamot
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
Real Nissaholmen Fastigheter AB	Styrelseledamot, styrelseordförande
Real Fastigheter i Häbo AB	Styrelseledamot, styrelseordförande
Tyrjörn 11 Dotter AB	Styrelseledamot

Sedan den 1 december 2010 har Bengt varit verksam i och avslutat uppdrag inom följande företag:

Uppdrag	Befattning
Hic iacet AB	Styrelseledamot, styrelseordförande
Kvarnkammaren Industrifastigheter AB	Styrelseledamot
Linden Marine AB	Styrelsesuppleant, VD
Real Holding i Sverige AB (publ)	Styrelseordförande
Rikshem Ormingehus AB	Styrelsesuppleant
Rikshem Ormingehus Kommanditbolag	Kommanditdelägare

Styrelse, ledande befattningshavare och revisor

Peter Karlsten (född 1957)

Styrelseledamot sedan 2015

Peter Karlsten är per datumet för Prospektets avgivande verksam som senior rådgivare till AB Volvo och har en lång erfarenhet inom Volvo-koncernen där han suttit som vice VD för moderbolaget samt som styrelseledamot och VD för flera dotterbolag. Dessutom har Peter bakgrund inom ABB där han har haft flera ledande positioner. Peter äger privat samt genom bolag, vid tidpunkten för Prospektets avgivande, inga aktier 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 företaget) av följande företag:

Uppdrag	Befattning
Bulten Holding AB	Styrelseledamot
Bulten AB	Styrelseledamot
Prevas Aktiebolag	Styrelseledamot
Confiar AB	Styrelseledamot, VD
Deutz AG	Styrelseledamot

Sedan den 1 december 2010 har Peter varit verksam i och avslutat uppdrag inom följande företag:

Uppdrag	Befattning
Volvo Powertrain Aktiebolag	Styrelseledamot, VD
Volvo Lastvagnar Aktiebolag	Styrelseledamot, styrelseordförande, VD
Volvo Bussar Aktiebolag	Styrelseledamot
Volvo Technology AB	Styrelseledamot, styrelseordförande

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 privat samt genom bolag, 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 företaget) av följande företag:

Uppdrag	Befattning
Drive Concept No 1 AB	Styrelseledamot
Trifilon AB	Styrelseledamot, styrelseordförande
Universal Learning Games ULG AB	Styrelseledamot, styrelseordförande
Minnits Games AB	Styrelseledamot, styrelseordförande
Kvalitena Danmark AB	Styrelseledamot
Real Samhällsfastigheter AB	Styrelseledamot, styrelseordförande
Real Handelsfastigheter AB	Styrelseledamot, styrelseordförande
KRAFTÖ AB	Styrelseledamot

Styrelse, ledande befattningshavare och revisor

Sedan den 1 december 2010 har Lennart varit verksam i och avslutat uppdrag inom följande företag:

Uppdrag	Befattning
Böltorn AB	Styrelseledamot
Bauge Invest AB	Styrelseledamot
Angerboda AB	Styrelseledamot
Score Financial-Nordic AB	Styrelseledamot
Small Green Power SGP AB	Styrelseledamot

Ledande befattningshavare

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

Daniel Andersson (född 1978)

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 företaget) av följande företag:

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

Styrelse, ledande befattningshavare och revisor

Sedan den 1 december 2010 har Daniel varit verksam i och avslutat uppdrag inom följande företag:

Uppdrag	Befattning
Fastighetsaktiebolaget Bilén 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
Konstad i Malmö AB	VD
Fastighetsförvaltning i Falköping Baldersgatan AB	Styrelseledamot, styrelseordförande
AMEDA Fastighetsfonder i Sverige AB	Styrelseledamot
Sverigelägenheter AB	Styrelseledamot, VD
Real Holding i Sverige AB (publ)	Vice VD
Bostadsbolaget i Helsingborg AB	Styrelseledamot
T&T Borlänge AB	Styrelseledamot, styrelseordförande
Amasten Finspång Köpmansporten AB	Styrelseledamot, styrelseordförande
Bostadsrättsföreningen Fakiren i Höganäs	Styrelseledamot
Real FABI	Styrelseledamot
MI Andersson Fastighetsbolag AB	Styrelseledamot

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

Daniel Andersson var styrelseledamot i AB Ducimus till juni 2013, där en konkurs inleddes i juni 2014. Daniel Andersson satt även som styrelseledamot i Carnot Fritid i Värmland AB till juli 2014, där en konkurs inleddes i december 2015. Bengt Linden har tidigare varit styrelseledamot och styrelseordförande i Hic iacet AB där en konkurs avslutades i december 2013. Lennart Molvin var styrelseledamot i det vilande bolaget Score Financial-Nordic AB till januari 2012 där en konkurs avslutades i februari 2015 och styrelseledamot i Bauge Invest till juni 2015 där en likvidation beslutades i november 2015 och en konkurs inleddes i december 2015. Bengt Enström var styrelseledamot i I2E Energisystemintegration AB till juni 2013 där en likvidation avslutades i mars 2015. Det har i ovan nämnda konkurser inte riktats någon form av skadeståndskrav, krav på återbetalnings- eller annat ekonomiskt anspråk mot Daniel Andersson, Lennart Molvin, Bengt Enström 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 december 2010.

Aktien och ägarförhållanden

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 kronor. Vid tidpunkten för Prospektets avgivande uppgår antalet aktier till totalt 36 600 000, bestående av 35 250 000 stamaktier av serie A och 1 350 000 av serie PREF1. Bolaget beslutade på extra bolagsstämma den 15 december 2015 att genomföra en sammanläggning av aktier med relationen 1:10. Antalet aktier kommer efter sammanläggningens registrerande att uppgå till totalt 3 660 000 aktier, varav 3 525 000 aktier av serie A och 135 000 preferensaktier av serie PREF1. Bolagets aktiekapital uppgår vid tidpunkten för Prospektets avgivande till 7 320 000 kronor. 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 uppmitterade aktier är fullt betalda. Bolaget är och har inte varit föremål för ett offentligt uppköpserbjudande eller dylikt. Aktierna är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningskyldighet. Nedan visas aktiekapitalets utveckling i Bolaget:

Aktiekapitalets utveckling

Förändring	Förändrat belopp	Antal aktier av serie A	Antal aktier av serie	Summa efter ändring	Registrerat
Nybildning	50 000,00	250 000		50 000,00	2011-09-20
Nyemission, kontant	2 000 000,00	10 000 000		2 050 000,00	2014-01-20
Nyemission, kontant	1 250 000,00	6 250 000		3 300 000,00	2015-03-20
Nyemission, kontant	750 000,00	3 750 000		4 050 000,00	2015-03-20
Nyemission, kontant	3 000 000,00	15 000 000		7 050 000,00	2015-05-15
Nyemission, apport	270 000,00		1 350 000	7 320 000,00	2015-12-09
Nyemission, kvittning	154 369,40		771 847	7 474 369,40	Beslutad
Nyemission, kvittning	2 397 847,20	11 989 236		9 872 216,60	Beslutad

Bemyndiganden

Bolagsstämman 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	Antal PREF1	Röster, %	Kapital, %
Bengt Linden	14 500 000		40,98%	39,62%
Tuve Holding AB	7 050 000		19,92%	19,26%
Kvalitena AB (publ)	7 050 000		19,92%	19,26%
Daniel Andersson, privat och genom bolag	6 600 000		18,65%	18,03%
Threshold AB		1 350 000	0,38%	3,69%
Adbus Solutions AB	50 000		0,14%	0,14%
Totalt	35 250 000	1 350 000	100%	100%

Anslutning till Euroclear

Real Holding är ett avstämningsbolag och Bolagets aktier skall vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (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.

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.

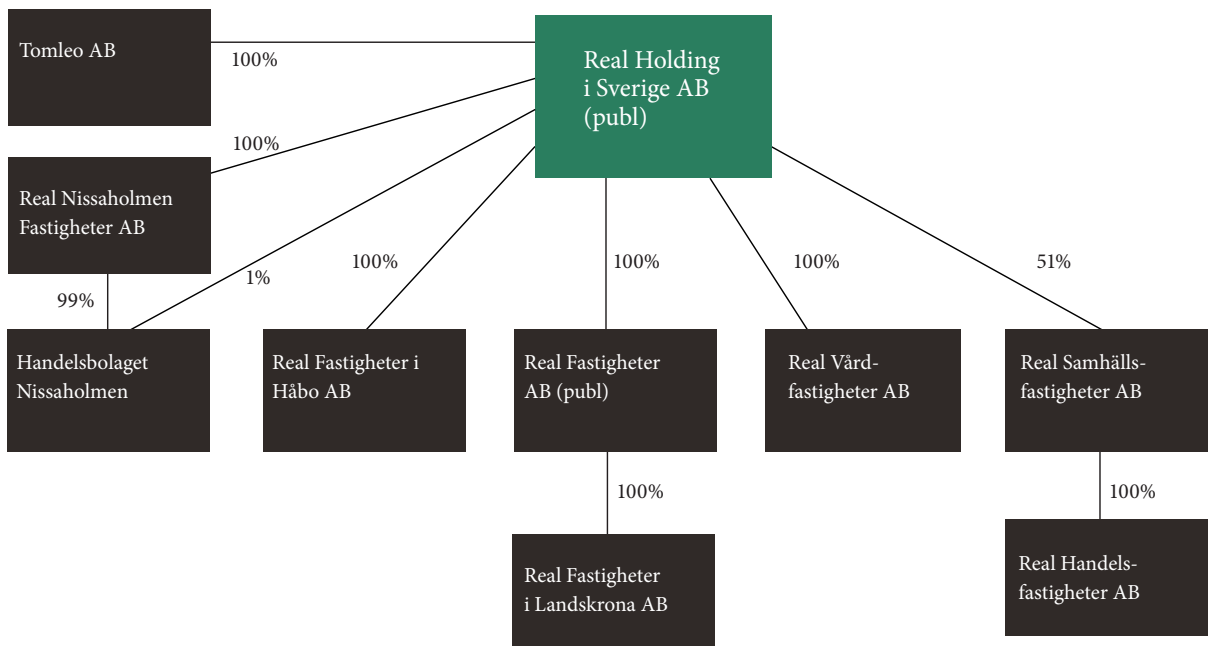
Legala frågor och kompletterande information

Allmänt

Bolagets firma (tillika handelsbeteckning) är Real Holding i Sverige AB (publ) som är ett svenskt aktiebolag med organisationsnummer 556865-1680 och har säte i Stockholm.

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

Legal struktur



Samtliga Real Holdings dotterbolag är bildade i Sverige. Real Holding är beroende av sina dotterbolag för sin verksamhet då de intäktsdrivande fastigheterna ligger i dotterbolagen.

Twister och rättsliga processer

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

Real Samhällsfastigheter AB har med avseende på förvärvet av Karlskrona (se mer nedan under rubriken "Väsentliga avtal") ännu inte tillträtt aktierna i målbolagen i enlighet med aktieöverlåtelseavtalen.

För närvarande pågår diskussioner mellan parterna om och när eventuella tillträden ska ske. För det fall parterna inte kommer överens kan detta leda till konsekvenser för Real Samhällsfastigheter AB vilket enligt aktieöverlåtelseavtalen ska lösas i allmän domstol.

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 Nissaholmen och Kalmarrondellen

Real Holding ingick i oktober 2015 två aktieöverlåtelseavtal (med tilläggsavtal daterade i december 2015) avseende förvärv av samtliga aktier i Nissaholmen Fastigheter AB ("Nissaholmen") (nu namnbytt till "Real Nissaholmen Fastigheter AB") och en (1) procent av Handelsbolaget Nissaholmen ("HB Nissaholmen") samt samtliga aktier i Kalmarrondellen Fastighetsförvaltning AB ("Kalmarrondellen") (nu namnbytt till "Real Fastigheter i Håbo AB") av säljaren Threshold AB. Real Holding tillträdde aktierna och handelsbolagsandelen den 4 december 2015.

Nissaholmen är lagfaren ägare till fastigheten Gislaved Henja 10:4 samt Gislaved Verkstaden 2. HB Nissaholmen är lagfaren ägare till fastigheten Gislaved Anderstorps-Törås 2:252. Kalmarrondellen är lagfaren ägare till fastigheterna Håbo Dyarne 5:96 och 5:108 samt Håbo Dyarne 5:100 och 3:5.

Den preliminära köpeskillingen för aktierna i Nissaholmen och Kalmarrondellen betalades delvis kontant och delvis genom emittering av preferensaktier av serie PREF1 i Real Holding till säljaren (dvs. genom apportemission). Därtill reglerade respektive övertog Real Holding vissa skulder i förhållande till säljaren och målbolagen. Säljaren ska inom 60 dagar från tillträdesdagen upprätta ett tillträdesbokslut för beräkning av den slutgiltiga köpeskillingen. Eventuell skillnad mellan den preliminära köpeskillingen och den slutgiltiga köpeskillingen ska regleras kontant mellan parterna. Köpeskillingen för andelen i HB Nissaholmen betalades kontant.

I aktieöverlåtelseavtalen lämnar säljaren garantier bl.a. beträffande aktierna, skatter och avgifter, personal, väsentliga avtal, fastigheterna, hyror och tvister. Garantianspråk måste framställas inom 12 månader från tillträdesdagen (dock med undantag för anspråk grundade på garantier avseende skatter som får framställas inom två månader från det att skatten blev slutligen fastställd, dock senast sex år från tillträdesdagen). Avtalen innehåller sedvanliga ansvarsbegränsningar för säljaren.

Förvärv av Tomleo

Real Fastigheter ingick i oktober 2015 ett aktieöverlåtelseavtal avseende förvärv av samtliga aktier i Tomleo AB ("Tomleo") av säljaren Ulla Sandberg Media AB. Enligt ändrings- och tilläggsavtal daterat i december 2015 inträdde Real Holding som part i aktieöverlåtelseavtalet och övertog Real Fastigheters samtliga rättigheter och skyldigheter enligt aktieöverlåtelseavtalet. Real Holding tillträdde aktierna i Tomleo den 14 december 2015. Tomleo är tomträttsinnehavare till fastigheten Stockholm Snigelhuset 4.

Den preliminära köpeskillingen för aktierna i Tomleo betalades kontant. Säljaren ska inom 60 dagar från tillträdesdagen upprätta ett tillträdesbokslut för beräkning av den slutgiltiga köpeskillingen. Eventuell skillnad mellan den preliminära köpeskillingen och den slutgiltiga köpeskillingen ska regleras kontant mellan parterna. Real Holding har dessutom löst Tomleos koncerninterna skulder.

I aktieöverlåtelseavtalet lämnar säljaren garantier bl.a. beträffande aktierna, skatter och avgifter, personal, väsentliga avtal, fastigheterna, hyror och tvister. Garantianspråk måste framställas inom 60 kalenderdagar från det att Real Holding upptäckte bristen och under alla förhållanden inom 12 månader från tillträdesdagen (dock med undantag för anspråk grundade på garantier avseende skatter och sociala avgifter som får framställas inom 90 dagar från det att lagakraftvunnet avgörande kommit Real Holding till handa). Avtalet innehåller sedvanliga ansvarsbegränsningar för säljaren.

Förvärv av Karlskrona

Real Samhällsfastigheter har i juni 2015 ingått två aktieöverlåtelseavtal enligt vilka Real Samhällsfastigheter ska förvärva Jernhusen Stockholm 129 AB och Jernhusen Stockholm 131 AB av säljaren Jernhusen Holding 4 AB senast den 20 november 2015 eller den senare dag som parterna kommer överens om. Enligt avtalen ska Jernhusen Stockholm 129 AB äga fastigheten Karlskrona Karlskrona 4:54 och Jernhusen Stockholm 131 AB äga fastigheten Karlskrona Karlskrona 4:74 (fastigheterna benämns gemensamt som "Karlskrona") på tillträdesdagen.

Eftersom tillträde inte skedde den 20 november 2015 pågår för närvarande diskussioner mellan parterna om och när tillträde ska ske.

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. Diskussioner pågår för närvarande om att finna en annan finansieringslösning. Daniel Andersson är lagfaren ägare till Trekanten 30. Real Landskrona ska ansöka om lagfart för Trekanten 30 så snart finansieringen är färdigställd.

Brygglåneavtal

Bolaget har november 2015 ingått ett antal brygglåneavtal ("Brygglåneavtalen") enligt vilka Bolaget lånar totalt cirka 200 MSEK ("Brygglånet") av ett antal långgivare. Brygglåneavtalen ersätter tidigare ingångna låneavtal för två tidigare brygglånefinansieringar om cirka 75 MSEK respektive 125 MSEK (de "Gamla Brygglåneavtalen"). Brygglånet har använts och ska användas primärt till förvärv och i förekommande fall finansiering av Nissaholmen, Kalmarronden, Tomleo och Karlskrona. Hela Brygglånet kommer därmed inte att utnyttjas. Brygglånet ska återbetalas senast den 29 februari 2016. Real Holding avser att återbetala Brygglånet bl.a. med hjälp av likviden från Obligationsemissionen.

På de Gamla Brygglåneavtalen har det löpt en årlig ränta om 15 procent. Långgivarnas fordringar avseende upplupen ränta ska kvittas mot nyemitterade preferensaktier av serie PREF1 i Real Holding. På Brygglåneavtalen löper ingen ränta utan långgivarna har rätt till en räntekompensation om 5 procent av kapitalbeloppet vilken ska kvittas mot nyemitterade stamaktier av serie B i Real Holding. Båda kvittningarna ska ske senast den 31 december 2015. Om så inte sker på grund av omständigheter som inte beror på långgivaren ska upplupen ränta och räntekompensationen återbetalas kontant av Bolaget senast den 8 januari 2016. Totalt avser kvittningen 771 847 preferensaktier av serie PREF1 och 11 989 236 stamaktier av serie B, vilket motsvarar en total fordran på Bolaget om cirka 29 MSEK.

Emissionsgarantiavtal och kvittningsavtal

Real Holding ingick i mars och maj 2015 emissionsgarantiavtal enligt vilka garanterna garanterade teckning i preferensaktieemissionen från juni 2015 vilken sedan drogs tillbaka, se mer ovan under "Kommentar till den finansiella utvecklingen". Real Holding har kommit överens med garanterna att deras fordringar avseende garantiersättning ska kvittas mot nyemitterade stamaktier av serie B i Real Holding. Kvittningarna ska ske senast den 15 februari 2016. Om så inte sker på grund av omständigheter som inte beror på långgivaren ska garantiersättningen återbetalas kontant av Bolaget senast den 22 februari 2016.

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 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.

Inlåning från aktieägare

Real Holding har i maj 2015 lånat 5 MSEK från Bengt Linden, styrelseledamot och aktieägare i Bolaget. Återbetalningsdag är ännu inte fastställd.

Kvittning av fordringar till styrelseledamöter

Real Holding har den 15 december 2015 på extra bolagsstämma beslutat om en kvittningsemission varigenom Bolaget har kvittat två fordringar till styrelseledamöterna Bengt Linden och Lennart Molvin om 350 000 SEK mot stamaktier av serie B.

Kvittning av garantiersättning

Real Holding har den 15 december 2015 på extra bolagsstämma beslutat om en kvittningsemission varigenom Bolaget har kvittat två fordringar avseende garantiersättning till Bengt Linden AB som ägs av styrelseledamoten och aktieägaren Bengt Linden samt till Konstad i Malmö AB som ägs av verkställande direktör och aktieägare Daniel Andersson. Fordringarna om garantiersättning har kvittats mot stamaktier av serie B.

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 är 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 och Forum Fastighetsekonomi AB. Savills Sweden AB och Forum Fastighetsekonomi AB har samtyckt till att fastighetsvärderingarna tagits in i Prospektet. Information från tredje man har i Prospektet återgivits

exakt och såvitt Real Holding känner till och kan förvisa 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 följer Real Holding de bestämmelser som föreskrivs i Bolagets bolagsordning, se vidare i avsnitt ”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, en preferensaktieemission om högst 265 MSEK (vilken senare drogs tillbaka), 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”.

Årsstämman 2015 beslutade att något styrelsearvode inte ska utgå för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

Revisor

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

Tidigare revisor från december 2013 till 11 maj 2015 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.

Extra bolagsstämma december 2015

På extra bolagsstämma den 15 december 2015 beslutade bolagsstämman att genomföra två kvittningsemissioner avseende fordringar mot Bolaget (se mer om dessa fordringar under rubriken ”Väsentliga Avtal”). Fordringarna ska kvittas mot stamaktier av serie B respektive preferensaktier av serie PREF1. Bolagsstämman beslutade även att genomföra en sammanläggning av Bolagets aktier där varje tiotal (10) aktier slogs samman till en (1) aktie. En ny bolagsordning där erforderliga ändringar gjorts efter sammanläggningen antogs.

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
Summa	76 000	0	0	21 396	97 396

Inga ersättningar utgick till styrelse eller ledande befattningshavare under räkenskapsåren 2012 eller 2013.

Det finns inga avtal om avgångsvederlag, avsatta eller upplupna belopp till någon anställd eller styrelseledamot i Real Holding efter avträdande av tjänst. Totalt kommer ersättningar om 87 500 kronor per månad att utgå till ledande befattningshavare under räkenskapsåret 2015. Det finns inga avtal gällande bonusar eller annan rörlig ersättning för ledande befattningshavare.

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.

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. Bolagsstämma skall kunna hållas i Stockholm eller Malmö.

3 BOLAGETS VERKSAMHET

Bolagets verksamhet består av att, direkt eller indirekt genom dotterbolag, förvärva, äga, förvalta, förädla och försälja fastigheter i Sverige, Finland, Norge, Danmark, Tyskland, Frankrike och Spanien, samt att idka därmed förenlig verksamhet.

4 AKTIEKAPITALET

Aktiekapitalet skall utgöra lägst 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 innestående belopp ("Innestående Belopp Serie PREF1"). Innestående Belopp Serie PREF1 per kvartal skall räknas upp kumulativt från dag till dag med en faktor motsvarande en årlig räntesats om tolv (12) procent, varvid uppräknings skall ske med början från utbetalningsdagen för den kvartalsvisa utdelningen.
- 8.5 Om utdelning på preferensaktier av serie PREF2 inte betalas i anslutning till en kvartalsvis avstämningsdag i enlighet med punkten 8.2 ovan eller om den kvartalsvisa utdelningen sker med ett belopp som understiger tjugofem öre (0,25) per preferensaktie skall ett belopp motsvarande skillnaden mellan tjugofem öre (0,25) och utbetald utdelning per preferensaktie läggas till innestående belopp ("Innestående Belopp Serie PREF2"). Innestående Belopp Serie PREF2 per kvartal skall räknas upp kumulativt från dag till dag med en faktor motsvarande en årlig räntesats om fem (5) procent, varvid uppräknings skall ske med början från utbetalningsdagen för den kvartalsvisa utdelningen.
- 9 INLÖSEN AV PREFERENSAKTIER**
- 9.1 Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan ske genom inlösen av ett visst antal eller samtliga preferensaktier av serie PREF1 och PREF2 efter beslut av bolagsstämman. När nedsättningsbeslut fattas, skall ett belopp motsvarande minskningsbeloppet avsättas till reservfonden om härför erforderliga medel finns tillgängliga.
- 9.2 Fördelningen av vilka preferensaktier av en viss serie som skall inlösas skall ske pro rata i förhållande till det antal preferensaktier av den aktuella serien som varje preferensaktieägare av den aktuella serien äger vid tidpunkten för bolagsstämmans beslut om inlösen. Om fördelningen enligt ovan inte går jämnt ut skall styrelsen besluta om fördelningen av överskjutande preferensaktier som skall inlösas. Om beslutet biträds av samtliga preferensaktieägare av en viss serie kan dock bolagsstämman besluta vilka preferensaktier av den aktuella serien som skall inlösas.
- 9.3 Lösenbeloppet för preferensaktier av serie PREF1 skall vara trettiofem (35) kronor per preferensaktie plus Innestående Belopp Serie PREF1 jämnt fördelat på varje inlöst preferensaktie. Lösenbeloppet för preferensaktier av serie PREF2 skall vara tjugofem (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 rättsens 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 tjugofem (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 aktieägares egen anmälningsplikt.

14 ÄRENDEN 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
- c. 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 (1988:1479) om kontoföring av finansiella instrument.

Antagen på årsstämman den 11 maj 2015.

Handlingar införlivade genom hänvisning

De delar i nedan angivna dokument som införlivas i Prospektet genom hänvisning är delar av detta Prospekt. Nedan angiven 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
 - Noter sid. 13-19

- Real Holdings årsredovisning för räkenskapsåret 2013, inklusive revisionsberättelse
 - Resultat- och balansräkning sid. 2-4
 - Revisionsberättelse sid. 8
 - Noter sid. 6-7

- Real Holdings årsredovisning för räkenskapsåret 2012, inklusive revisionsberättelse
 - Resultat- och balansräkning sid. 2-4
 - Revisionsberättelse sid. 7
 - Noter sid. 6

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

Handlingar som hålls tillgängliga för inspektion

Årsredovisningarna för Real Holding och alla Real Holdings dotterbolag, agentavtalet, Bolagets stiftelseurkund och bolagsordning samt samtliga rapporter, brev och handlingar som ingått i eller hänvisats till i Prospektet hålls tillgängliga för inspektion på Bolagets huvudkontor.

Adressen till Bolagets huvudkontor återfinns i slutet av Prospektet.

Värdepappersnot Inbjudan till teckning av obligationer i Real Holding i Sverige AB (publ)

Risikfaktorer

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

Risker relaterade till Obligationslånet

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

Likviditetsrisker

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

Kreditrisk

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

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

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

Förmånsrätt

Real Holding har inom ramen för sin finansiering tagit upp lån från kreditinstitut och därvid pantsatt pantbrev i vissa fastigheter och aktier i koncernen. Sådana lån utgör normalt en prioriterad fordran på Bolaget. Real Holding avser även

att fortsättningsvis söka en ändamålsenlig och förmånlig finansiering varför ytterligare pantsättning inom ramen för sådana, nya, lån kan komma att ske.

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

Euroclear

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

Fordringshavarmöte

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

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

Vid styrelsemötet i Real Holding den 15 december 2015 beslutades det att utge ett obligationslån denominerat i svenska kronor om högst 300 MSEK. Real Holding kommer att utge upp till 30 000 Obligationer med ett nominellt belopp om 10 000 SEK. Teckningsperioden för Obligationerna löper under tiden från 18 december 2015 till och med 29 februari 2016. Obligationerna är fritt överlåtbara och avsikten är att ansöka om notering av Obligationerna primärt på Nasdaq First North Bond Market och sekundärt på Mangoldlistan. Obligationerna har en löptid om cirka

3 år, löper med en årlig ränta om 8,5 procent och återbetalningsdag är den 21 december 2018. Erbjudandet kommer att vid full teckning tillföra Real Holding cirka 300 MSEK före avdrag för emissionskostnader som beräknas uppgå till cirka 39 MSEK. Nettobeloppet beräknas därmed bli 261 MSEK.

Härmed inbjuds allmänheten och institutionella investerare att teckna Obligationer utgivna av Real Holding i enlighet med villkoren i detta Prospekt.

Stockholm den 17 december 2015

Real Holding i Sverige AB (publ)
Styrelsen

Bakgrund och motiv

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

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

finansieringsbehov. Överlag är marknaden för fastigheter per datumet för Prospektets avgivande 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 obligationer väntas skapa ökad uppmärksamhet kring Bolaget och dess verksamhet.

Erbjudandet kommer att tillföra Real Holding cirka 300 MSEK före avdrag för emissionskostnader i samband med upprättandet av Erbjudandet. 65 MSEK av emissionslikviden skall användas för att delåterbetala tidigare upptagen bryggfinansiering om 200 MSEK som använts för att förvärva fastigheter. Bryggfinansieringen har använts till cirka 100 MSEK. Resterande 235 MSEK av Obligationsemissionen, som är avhängd godkännande av fodringshavarmöte, är avsedd att användas för ytterligare fastighetsförvärv. Emissionskostnader i samband med föreliggande Obligationsemission beräknas uppgå till cirka 39 MSEK. Nettobeloppet för Emissionen beräknas därmed bli 261 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 17 december 2015

Real Holding i Sverige AB (publ)
Styrelsen

VD har ordet

Real Holding är ett ungt fastighetsbolag med erfarna ägare och kompetent ledning. Real Holding kommer att noteras på lämplig marknadsplats och Bolagets mål är att inom kort befinna sig på börsens större lista. Real Holdings affärsidé är att äga och förvalta fastigheter med god avkastning samt att bygga hyresbostäder.

Real Holdings bakgrund

Real Holding planerade under sommaren att finansiera förvärv genom utgivande av preferensaktier. Emottagandet var positivt men emissionen fulltecknades inte. Ledningen beslöt då att anpassa sig till rådande marknadsförutsättningar och drog tillbaka erbjudandet till marknaden för att istället strukturera om pågående förvärv, organisation och därigenom öka förutsättningarna för effektivare finansiering.

Real Holdings styrelse

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

Real Holdings affärsidé

Real Holding skall göra följande:

1. Äga, förvalta och förädla bostadsfastigheter,
2. Äga, förvalta och förädla kommersiella fastigheter med god avkastning och
3. Bygga och projektera hyresbostäder i tillväxtorter.

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

Att bygga hyresbostäder till ett konkurrensmässigt pris är den andra av Real Holdings prioriteringar. Genom Bolagets delägare Tuve Holding, som är en av västra Sveriges största byggkoncerner (Tuve Bygg och Chamber Bygg), har Bolaget internt byggmästarkompetensen som krävs för att genomdriva byggprojekt på ett kostnadseffektivt vis, vilket möjliggör en hyressättning som bättre passar människors plånböcker.

Real Holding avser att notera Obligationerna på lämplig marknadsplats inom kort. Bolaget ämnar växa snabbt och ambitionen är att inom två år finnas på någon av de större börslistora.

Real Holding och marknaden

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

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

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

Daniel Andersson

VD, Real Holding i Sverige AB (publ)

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 Obligationerna ska därför baseras på en bedömning från investerarnas sida av Prospektet i dess helhet, inklusive de handlingar som införlivas genom hänvisning. Fullständiga villkor för Erbjudandet framgår av avsnittet ”Villkor för Erbjudandet” längst bak i Prospektet.

Sammanfattande beskrivning av Erbjudandet

Emittent

Real Holding i Sverige AB (publ).

Verksamhet

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

Obligationerna

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

Överlåtbarhet

Obligationerna är fritt överlåtbara.

ISIN-kod:

SE0007280383.

Lånebelopp

Lånebeloppet uppgår till högst 300 MSEK.

Utgivningsdag

18 december 2015.

Upptagande till handel

Bolaget ska verka för att Obligationerna ska noteras primärt på Nasdaq First North Bond Market och sekundärt på Mangoldlistan inom 240 dagar från utgivningsdagen. Handel i Obligationerna kan inledas innan Erbjudandet är fulltecknat.

Valör, nominellt belopp och handelspost

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

Ränta

8,5 procent per år.

Ränteförfallodag

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

Totalt antal värdepapper

Maximalt 30 000 stycken.

Amortering

Under Obligationslånets löptid kommer ingen amortering att ske.

Återbetalningsdag

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

Användande av emissionslikvid

65 MSEK av emissionslikviden skall användas för att delåterbetala tidigare upptagen bryggfinansiering om 200 MSEK som använts för att förvärva fastigheter. Resterande del av Obligationsemissionen, som är avhängd godkännande av fodringshavarmöte, är avsedd att användas för ytterligare fastighetsförvärv.

Förtida inlösen på Emittentens begäran

Kan göras, se punkt 8.2 i avsnittet Villkor för Erbjudandet.

Uppsägningsgrunder

De uppsägningsgrunder som finns tillgängliga under villkoren framgår av punkt 12 i Villkor för Erbjudandet.

Kreditvärderingsbetyg

Bolaget eller Obligationerna har inga kreditvärderingsbetyg.

Euroclear-registrering

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

Emissionsinstitut

Mangold Fondkommission AB, org. nr. 556585-1267, är finansiell rådgivare till Bolaget och emissionsinstitut i samband med förestående erbjudande samt har biträtt Bolaget i upprättandet av Prospektet.

Initial företrädare för fordringshavare (Agent)

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

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

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

Fordringshavarmöte/Skriftligt beslutsförfarande

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

Preskription

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

Tillämplig lag

Obligationerna är upprättade enligt svensk lag. Svensk lag är tillämplig på Emissionen inklusive Villkor för Obligationer.

Rangordning av Obligationerna

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

Intressekonflikter

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

Säkerhet för Obligationerna

Som säkerhet för Fordringshavarna avses följande säkerheter ställas: pant i samtliga aktier i Real Fastigheter i Håbo AB, Real Nissaholmen Fastigheter AB, Real Samhällsfastigheter AB, Real Handelsfastigheter AB och Tomleo AB samt pant i en (1) procent av andelarna i Handelsbolaget Nissaholmen.

Övriga säkerheter kan komma att ställas för den delen av emissionen som är avhängd godkännande av fordringshavarmöte. Sådana säkerheter kommer att beslutas om på fordringshavarmöte.

Samtycke till användande av Prospektet för finansiella mellanhänder

Real Holding samtycker till att finansiella mellanhänder nyttjar Prospektet för återförsäljning samt placering av värdepapper under teckningsperioden, det vill säga mellan den 18 december 2015 och den 29 februari 2016. Samtycket gäller för återförsäljning samt placering i Sverige, Norge och Finland.

När en finansiell mellanhand lämnar anbud till investerare ska den finansiella mellanhanden underrätta investerare om anbudsvillkoren, i samband med att anbudet lämnas. Finansiella mellanhänder som nyttjar detta Prospekt på sin webbplats skall uppge att nyttjandet står i överensstämmelse med Bolagets samtycke och dess angivna villkor samt att vederbörande påtar sig ansvaret för Prospektets innehåll.

Villkor och anvisningar

Allmänt

Real Holdings styrelse beslutade den 15 december 2015 om utgivande av ett obligationslån denominerat i SEK om maximalt nominellt belopp om 300 MSEK och att erbjuda allmänheten och institutionella investerare i Sverige, Finland och Norge att teckna Obligationerna som ges ut under Obligationslånet. Villkoren och anvisningarna är desamma för både allmänheten och institutionella investerare.

Emissionskurs

Obligationerna emitterade under Obligationslånet ges ut till en kurs om nominellt 10 000 SEK per Obligation. Minsta teckningspost under Obligationslånet är 10 000 SEK. Obligationernas nominella belopp, teckningskurs samt teckningsposterna i Erbjudandet har fastställts av Bolagets styrelse.

Teckningsperiod

Teckningsperioden infaller mellan den 18 december 2015 till och med den 29 februari 2016. Bolagets styrelse äger rätt att förlänga teckningsperioden. Styrelsen äger också rätt att stänga emissionen i förtid, även om emissionen inte är fulltecknad.

Anmälan om teckning

Anmälan om teckning av Erbjudandet skall ske genom att korrekt ifylld anmälningsedel skickas eller lämnas till Mangold Fondkommission på adress nedan:

Mangold Fondkommission AB

Ärende: Real Holding

Box 556 91

102 15 Stockholm

Besöksadress: Engelbrektsplan 2

E-post: emissioner@mangold.se

Telefon: +46 8 503 01 580

Telefax: +46 8 503 01 551

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

Observera att anmälan är bindande.

Anmälningssedeln finns att tillgå på Bolagets hemsida www.realholding.se och på Mangold Fondkommissions hemsida www.mangold.se. Anmälningssedeln kan även beställas från Mangold Fondkommission på telefon enligt ovan.

Courtage

Courtage kan utgå på tecknat belopp.

Tilldelning

Beslut om tilldelning fattas löpande av Bolagets styrelse under teckningsperioden. 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. I samband med tilldelning skickas avräkningsnota ut till de som erhållit tilldelning.

Betalning

Betalning ska ske enligt instruktion på avräkningsnotan som sänds ut till de som erhållit tilldelning. Om betalning sker för sent eller är otillräcklig kan anmälan om teckning lämnas utan avseende och styrelsen får besluta att tilldelning istället ska ske till någon annan. För det fall ett för stort belopp betalas av en investerare kommer Bolaget ombesörja att överskjutande belopp återbetalas. Ingen ränta utgår för det överskjutande beloppet.

Leverans av värdepapper

Leverans av obligationer sker efter tilldelning och det att Mangold erhållit anmälningsedel samt betalning för respektive tecknare.

ISIN-kod

SE0007280383.

Placeringshorisont och andrahandsmarknad

Deltagande i Erbjudandet skall i första hand ses som en investering på tre (3) års sikt. Obligationerna är dock fritt överlåtbara och avses att registreras för handel på Handelsplatsen. Innehavare skall vända sig direkt till sin bank eller annan förvaltare med erforderliga tillstånd för att genomföra köp och försäljning. Courtage utgår i enlighet med respektive förvaltares courtagemodell.

Offentliggörande av utfall

Offentliggörande av utfallet av Obligationsemissionen kommer att göras via pressmeddelande från Bolaget omkring den 29 februari 2016.

Skattekonsekvenser i Sverige

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

Beskattning av fysiska personer

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

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

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

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

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

Beskattning av juridiska personer

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

Ränta beskattas enligt bokföringsmässiga grunder.

Ägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige

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

Skattekonsekvenser i Norge

Det följande är en kortfattad framställning av de viktigaste skattemässiga konsekvenserna till följd av ägande och realisation av Obligationer i Real Holding i enlighet med gällande norsk lagstiftning. Framställningen är inte uttömmande och innehåller bland annat inte regler om förmögenhetsbeskattning. Obligationerna i Real Holding ska vara fritt överlåtbara och ska utfärdas i ett större antal (max 30 000 stycken). Följaktligen kommer de norska skattereglerna om så kallade mendegjeldsbrev vara tillämpliga.

Generellt

För innehavare av Obligationer i Real Holding kan Obligationerna ge inkomst och vinst/förlust i form av

- löpande avkastning (ränta) och
- vinst/förlust vid realisation.

Skatteplikten/avdragsrätten och dateringen (No: tidfesting) skiljer sig enligt norsk rätt beroende på när Obligationen har förvärvats. Obligationerna i Real Holding utfärdas under år 2015 och i det följande görs avgränsning mot tidigare perioder.

Beskattning av fysiska och juridiska personer

Fysiska personer som är skattemässigt bosatta i Norge och juridiska personer som är skattemässigt hemmahörande 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 i/förvärvas i Norge eller utomlands. Vid skatteskyldighet i Norge ska förmögenhet och inkomst fastställas och dateras enligt norska skatteregler.

Enligt norsk rätt beskattas som utgångspunkt både fysiska och juridiska personer för all kapitalinkomst.

Avkastning på Obligationerna i det svenska bolaget Real Holding kommer vara skattepliktig.

Vinst genom realisation av Obligationerna i Real Holding, inklusive inlösen, kommer att vara skattepliktig. Förlust kommer att vara avdragsgill. Se nedan om beräkningen av vinst/förlust och datering.

Skattesatsen är 27 procent.

Beräkning av vinst/förlust

Vinst/förlust beräknas som utgångspunkt som skillnaden mellan utgångsvärdet (försäljningssumman) och ingångsvärdet (köpesumman).

Vid beräkning av säljarens vinst/förlust vid en överlåtelse ska det totala vederlaget (utgångsvärde) reduceras med eventuell upplupen obetald löpande ränta som är beskattad/

beskattas särskilt som ränteintäkt hos säljaren och som följer med vid överlåtelsen. Det reducerade vederlaget kommer också att utgöra ingångsvärde för köparen. Säljarens ingångsvärde ska också, för att undvika dubbelbeskattning, ökas för eventuella ränteelement som säljaren inte har fått utbetalt, men som beskattas hos honom under hans innehavstid.

Datering

Ränta på Obligationerna beskattas allt eftersom räntan upplöper. Detsamma gäller för utgivarens avdragsstyrning (No: fradragsføring) av ränteterminer (No: renteterminen).

Förhållandet mellan svensk och norsk beskattning

Fysiska och juridiska personer skattemässigt bosatta/hemmahörande i Norge blir skattepliktiga i Norge för avkastning och vinst på Obligationerna i det svenska bolaget Real Holding.

Obligationsinnehavare som är begränsat skattpliktiga i Sverige (till exempel på grund av att de är skattemässigt bosatta/hemmahörande i Norge), beskattas normalt inte i Sverige för räntor eller kapitalvinster på Obligationer, se avsnittet om skattefrågor i Sverige.

Skulle avkastningen och/eller vinsten däremot bli beskattad i båda länderna framgår det av det nordiska skatteavtalet att räntor/avkastning och realisationsvinster på obligationer ska beskattas i Norge för skattskyldiga bosatta/hemmahörande i Norge. Om det felaktigt dras skatt i Sverige kan man ansöka om återbetalning.

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 Obligationer. 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 Obligationerna innehas av samfund (Fi: yhteisö) som inte utövar affärverksamhet eller samfund (Fi: yhteisö) som är befriade från inkomstskatt. Särskilda skattekonsekvenser som inte är beskrivna här kan uppkomma också för andra kategorier av investerare. Innehavare av Obligationer 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.

Beskattning av fysiska personer

Ägande av Obligationer utlöser i sig ingen beskattning i Finland. Vinsten som erhålls vid överlåtelse av Obligationer i ett svenskt bolag är skattefritt eller skattepliktigt för en allmänt skattskyldig person i Finland under samma förutsättningar som överlåtelse av Obligationer i ett finskt bolag. Fysiska personer och dödsbon efter personer som hade skatterättsligt hemvist i Finland beskattas för all kapitalinkomst såsom ränta, försäljningsvinst och annan kapitalinkomst. Skattesatsen är 30 procent (33 procent för den del av kapitalinkomsten som under kalenderåret överstiger 30 000 euro).

Vinst respektive förlust vid avyttring av Obligationer beräknas normalt som skillnaden mellan försäljningspriset, efter avdrag för eventuella kostnaderna 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 om Obligationerna ägts i högst 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 Obligationerna säljs således alltid först. I samband med försäljningen dras också Obligationernas inköpspris av från försäljningspriset i den ordningsföljd som Obligationerna har förvärvats. Om Obligationerna förvärvats i en annan valuta än euro, beräknas inköpspriset genom att valutavärdet räknas om till euro enligt anskaffningsdagens valutakurs.

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

Oaktat det som har beskrivits ovan, är överlåtelsevinster från försäljning av egendom skattefritt 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 euro. På motsvarande sätt är överlåtelseförluster inte avdragsgilla förutsatt (i) att anskaffningsutgifterna, för all under skatteåret överlåten egendom, uppgår till högst 1 000 euro samt (ii) att de sammanlagda försäljningspriserna, av all under

skatteåret överlåten egendom, samtidigt uppgår till högst 1 000 euro. I detta sammanhang beaktas dock inte försäljningspriser eller anskaffningsutgifter för överlåtelse av sådan egendom från vilken vinsten särskilt föreskrivits att vara skattefritt (såsom t.ex. överlåtelse av egen stadigvarande bostad).

Om de erhållna räntorna från Obligationerna inte tillhör aktieägarens näringsverksamhet anses de vara kapitalinkomst som beskattas med en skattesats om 30 procent (33 procent för den del av kapitalinkomsten som under kalenderåret överstiger 30 000 euro).

Om däremot Obligationerna tillhör aktieägarens näringsverksamhet, är räntan som en fysisk person erhåller 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 euro).

Beskattning av finska aktiebolag

Vinst som erhålls vid avyttring av Obligationer är i huvudsak beskattningsbar inkomst hos aktiebolaget. Obligationer kan vara aktiebolagets anläggnings-, omsättnings-, investerings- eller finansieringstillgång. Hur överlåtelse och nedskrivning av Obligationerna behandlas i beskattningen av bolaget varierar beroende på vilket slag av tillgång det är frågan om. Obligationerna 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 räntor, som inkomst av näringsverksamhet. På motsvarande sätt är anskaffningspriset en avdragbar kostnad vid beskattning av bolaget i samband med överlåtelse. Skattesatsen för aktiebolag är 20 procent.

I de fall det uppkommer en avdragbar förlust vid överlåtelse av Obligationer som tillhör det säljande bolagets anläggningstillgångar, kan en sådan förlust endast dras av mot vinst som uppkommit vid överlåtelse av Obligationer som tillhör bolagets anläggningstillgångar under det skatteår som förlusten uppkommit eller under de fem därpå följande åren.

Villkor för Erbjudandet

Innehållsförteckning Villkor

1 Definitioner	V13	12 Uppsägning av Obligationerna	V20
2 Obligationerna	V16	13 Betalningsordning	V21
3 Obligationernas förhållande till annan skuld	V16	14 Fordringshavarmöte etc.	V22
4 Registrering av Obligationerna etc.	V16	15 Agenten	V24
5 Listning	V16	16 Agentutbyte	V26
6 Säkerheter och förutsättningar för utbetalning av Obligationslånet till Bolaget	V17	17 Utbyte av Emissionsinstitutet	V26
7 Ränta	V18	18 Meddelanden	V27
8 Återbetalning, inlösen och förvärv	V18	19 Preskription	V27
9 Betalning av lånebelopp och ränta	V19	20 Förvaltarregistrering	V27
10 Dröjsmålsränta	V19	21 Force majeure och begränsning av ansvar	V27
11 Bolagets åtaganden	V19	22 Tillämplig lag och behörig domstol	V27
		Efterlevnadsintyg	V29
		Fastighetsbolag, fastigheter & allokerat lånebelopp	V30
		Säkerheter	V31

1 Definitioner

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

Agent

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

Allokerat Lånebelopp

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

Avstämningsdagen

har den innebörd som anges i punkt 9.1;

Bankdag

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

Bolaget

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

Dotterbolag

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

Efterträdande Agent

har den innebörd som anges i punkt 16.1;

Emissionsdag

avser den 18 december 2015;

Emissionsinstitut

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

Ersättningsobjekt

har den innebörd som anges i punkt 6.5;

Ersättningsssäkerhet

har den innebörd som anges i punkt 6.5;

Euroclear

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

Extraordinärt Beslut

har den innebörd som anges i punkt 14.5;

Fastighet

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

Fastighetsbolag

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

Finansiella Kostnader

avser räntekostnader samt förluster vid avyttring av finansiella instrument;

Fordringshavare

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

Fordringshavarmöte

har den innebörd som anges i punkt 14.1;

Förtida inlösen

har den innebörd som anges i punkt 8.2.1;

Handelsplatsen

avser Nasdaq First North Bond Market eller Mangoldlistan;

Indirekt Pantsatt Fastighet

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

Inlösendagen

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

Justerat Nominellt Belopp

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

Kassa

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

Koncern

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

Kontoförande Institut

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

Kontosäkerhet

har den innebörd som anges i punkt 6.3;

Materiell Negativ Effekt

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

MTF

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

Nominellt belopp

har den innebörd som anges i punkt 2.1;

Obligation

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

Pantavtalen

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

Pantsatt fastighetsbolag

avser sådant Fastighetsbolag vars aktier är pantsatta under Säkerheterna;

Relevant part

har den innebörd som anges i punkt 21.1;

Ränteförfallodag

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

Ränteperiod

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

Räntesats

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

Räntetäckningsgrad

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

Samtyckesobligationer

har den innebörd som anges i punkt 2.6;

Samtyckessäkerhet

har den innebörd som anges i punkt 2.6;

SEK

avser valutan svenska kronor;

Säkerhet I

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

Säkerhet II

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

Säkerhet III

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

Säkerhet IV

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

Säkerheterna

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

Villkor för Erbjudandet

Tillåten Belåningsgrad

har den innebörd som anges i Bilaga 4;

Uppsägningsgrund

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

Utbetalningsinstruktion

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

Utfärdandekostnader

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

Villkor

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

VP-konto

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

Värderingsintyg

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

Återbetalningsdag

avser den 21 december 2018.

Villkor för Erbjudandet

2	OBLIGATIONERNA
2.1	Det sammanlagda beloppet av obligationslånet uppgår till högst SEK trehundra miljoner (300 000 000) och representeras av Obligationer, vardera med ett nominellt belopp om SEK tio tusen (10 000) ("Nominellt Belopp").
2.2	Varje Obligation kommer att emitteras till ett pris motsvarande 100 procent av det Nominella Beloppet.
2.3	Emittering av Obligationer får ske under tolv (12) månader från det att Bolagets prospekt avseende Obligationerna har registrerats hos Finansinspektionen och offentliggjorts.
2.4	Betalning för Obligationer ska kunna ske genom kvittning av skuld till Bolaget enligt separat överenskommelse mellan Fordringshavare och Bolaget.
2.5	Likviden från Obligationerna ska användas för förvärv av fastighetsbolag, fastigheter och/eller tomträtter, för återbetalning av förvärvskrediter avseende genomförda sådana förvärv, för sedvanliga kommersiella ändamål i Bolaget samt för transaktionskostnader.
2.6	När Bolaget har emitterat Obligationer till ett sammanlagt nominellt belopp om SEK sextiofem miljoner (65 000 000) krävs godkännande av Fordringshavarmötet enligt procedur i punkt 14 för att Bolaget ska ha rätt att emittera ytterligare Obligationer upp till ett sammanlagt nominellt belopp om maximalt SEK trehundra miljoner (300 000 000). Obligationer som emitteras med Fordringshavarmötets godkännande enligt denna punkt 2.6 benämns "Samtyckesobligationer". Fordringshavarmötet ska därvid även godkänna (i) vad likviden från Samtyckesobligationer ska användas till (vilken användning ska vara i enlighet med punkt 2.5), (ii) säkerheter som ställs för Samtyckesobligationer ("Samtyckessäkerhet") och (iii) förutsättningarna för utbetalning Obligationslånet till Bolaget såvitt avser den del av Obligationslånet som omfattas av Samtyckesobligationer. Fastighetsbolag, fastigheter och/eller tomträtter som förvärvas för likviden från Samtyckesobligationer benämns "Samtyckesobjekt". Vid förvärv av Samtyckesobjekt ska Fordringshavarmötet även godkänna Samtyckesobjektets Allokerade Lånebelopp. För undvikande av missförstånd ska Bolaget kunna inhämta fler godkännanden från Fordringshavarmötet för emittering av Samtyckesobligationer, dvs., Samtyckesobligationer ska kunna emitteras vid flera tillfällen, dock med de begränsningar som i övrigt följer av dessa Villkor.
2.7	Bolaget förbinder sig att återbetala Obligationerna, att betala ränta och att i övrigt agera i enlighet med och uppfylla dessa Villkor.
3	OBLIGATIONERNAS FÖRHÅLLANDE TILL ANNAN SKULD
	Obligationerna utgör ej efterställda, direkta, ovillkorade och säkerställda förpliktelser för Bolaget. Obligationerna är fritt överlåtbara.
4	REGISTRERING AV OBLIGATIONERNA ETC.
4.1	Obligationerna ska för Fordringshavarnas räkning registreras på VP-konto hos Euroclear. Inga fysiska värdepapper kommer att utfärdas. Den som på grund av uppdrag, pactsättning, bestämmelser i föräldrabalken (1949:381), villkor i testamente eller gåvobrev eller annars förvärvat rätt att ta emot betalning under Obligationerna ska låta registrera sin rätt till betalning. Begäran om viss registreringsåtgärd avseende Obligationerna ska riktas till Kontoförande Institut.
4.2	Bolaget ska äga rätt att erhålla information avseende Obligationerna ur den av Euroclear förda skuldboken.
4.3	Bolaget får och ska, på Agentens begäran, inhämta och tillhandahålla Agenten information ur den av Euroclear förda skuldboken, eller, på Agentens begäran, förse Agenten med fullmakt för att kunna erhålla relevant information. Agenten ska också (i den mån regelverket för Bolagets centrala värdepappersförvarare så tillåter) vara behörig att erhålla information från den aktuella skuldboken.
5	LISTNING
	Bolaget ska verka för att Obligationerna noteras och upptas till handel på Handelsplatsen senast 240 dagar från Emissionsdagen.

Villkor för Erbjudandet

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

Villkor för Erbjudandet

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

Villkor för Erbjudandet

7

RÄNTA

- 7.1 Obligationerna löper med ränta från (men exklusive) Emissionsdagen till och med (och inklusive) Inlösendagen enligt Räntesatsen på utestående Nominellt Belopp. Räntan ska erläggas kvartalsvis, vid varje Räntebetalningsdatum, eller (i förekommande fall) för aktuell Ränteperiod i efterskott. Ränta ska för varje Ränteperiod beräknas på grundval av ett år om 360 dagar bestående av 12 månader med 30 dagar i respektive månad, eller, vid händelse av icke fullbordad månad, det faktiska antalet dagar i månaden.

8

ÅTERBETALNING, INLÖSEN OCH FÖRVÄRV

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

Villkor för Erbjudandet

9 BETALNING AV LÅNEBELOPP OCH RÄNTA	
9.1	Betalning av lånebelopp och ränta ska ske till den som är Fordringshavare på femte Bankdagen före respektive förfalldag eller på sådan annan Bankdag som generellt tillämpas på den svenska obligationsmarknaden ("Avstämningsdagen").
9.2	Har en Fordringshavare genom Kontoförande Institut låtit registrera ett lånebelopp och räntebelopp ska sättas in på visst anvisat bankkonto, sker insättningen genom Euroclears försorg på vederbörlig förfalldag. I annat fall översänder Euroclear belopp till Fordringshavaren under den adress som på Avstämningsdagen finns registrerad för denne hos Euroclear.
9.3	Skulle Euroclear, på grund av dröjsmål från Bolagets sida eller på grund av annat hinder, inte ha möjlighet att erlagga betalning enligt punkt 9.2, ska Bolaget tillse att sådana belopp betalas till de som är Fordringshavare på den aktuella Avstämningsdagen så snart hindret har upphört.
9.4	Skulle Bolaget, på grund av hinder för Euroclear enligt punkt 21.1, inte kunna erlagga betalning på en Förfalldag, får Bolaget skjuta upp betalningen tills dess att hindret har upphört.
9.5	Visar det sig att den som tillställts belopp enligt denna punkt 9 saknade rätt att motta betalning, ska Bolaget och Euroclear likväl anses ha fullgjort sina skyldigheter, förutsatt att Bolaget och/eller Euroclear inte hade kännedom om att beloppet erlades till fel mottagare och förutsatt att Bolaget och/eller Euroclear har iakttagit normal aktsamhet.
9.6	Har såväl lånebelopp som ränta förfallit till betalning och saknas tillgängliga medel för full betalning, ska tillgängliga medel i första hand användas till betalning av ränta och i andra hand till betalning av lånebeloppet.
10 DRÖJSMÅLSRÄNTA	
10.1	Vid dröjsmål med betalning av förfallet belopp ska Bolaget erlagga dröjsmålsränta på det förfallna beloppet. Sådan dröjsmålsränta löper i tillägg till Räntesatsen med en årlig räntesats om tre (3) procent från förfalldagen till och med den dag då betalning erläggs, beräknat i enlighet med punkt 7.1. Upplupen dröjsmålsränta ska inte kapitaliseras.
10.2	Beror dröjsmålet på sådant hinder för Agenten, Emissionsinstitutet eller Euroclear som avses i punkt 21.1, ska dröjsmålsränta inte erläggas av Bolaget.
11 BOLAGETS ÅTAGANDEN	
11.1	Informationsåtaganden
11.1.1	Bolaget åtar sig, så länge någon Obligation är utestående, att:
(a)	omedelbart meddela Agenten om det föreligger en Uppsägningsgrund (enligt punkt 12.1) eller om en händelse inträffat som sannolikt skapar en Uppsägningsgrund;
(b)	så länge Obligationerna är upptagna till handel vid Handelsplatsen, offentliggöra information i enlighet med Handelsplatsens regelverk, inkluderande men inte begränsat till finansiella rapporter; och
(c)	tillställa Agenten sådan information om Bolagets finansiella ställning som Agenten skäligen kan begära, samt (i) senast samma dag som Bolaget publicerar/skickar ut kallelse till årsstämma och (ii) senast tjugo (20) dagar efter Agentens skäligen begäran, skriftligen bekräfta i ett särskilt efterlevnadsintyg, vilket ska följa den struktur som bilagts som Bilaga 1, som undertecknats av två behöriga firmatecknare för Bolagets räkning, att, såvitt Bolaget känner till, inget förhållande föreligger som skulle berättiga Agenten att säga upp de utestående Obligationerna till omedelbar betalning eller, om Bolaget känner till att ett sådant förhållande föreligger, beskriva detta samt de eventuella åtgärder som vidtas för att åstadkomma rättelse.
11.1.2	Bolaget ska på Agentens eller Emissionsinstitutets begäran tillhandahålla sådana dokument och sådan information som är nödvändig för att Agenten eller Emissionsinstitutet ska kunna utöva sina rättigheter och skyldigheter i enlighet med dessa Villkor samt följa för uppdraget tillämpliga lagar och bestämmelser.
11.1.3	Bolagets skyldigheter att tillhandahålla information i enlighet med dessa Villkor ska gälla såvida det inte strider mot gällande lagstiftning eller Handelsplatsens regelverk.
11.2	Allmänna åtaganden Så länge någon Obligation är utestående åtar sig Bolaget:

Villkor för Erbjudandet

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

Villkor för Erbjudandet

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

13 BETALNINGSORDNING

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

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

Villkor för Erbjudandet

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

Villkor för Erbjudandet

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

Villkor för Erbjudandet

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

Villkor för Erbjudandet

16 AGENTUTBYTE

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

17 UTBYTE AV EMISSIONSINSTITUTET

- 17.1 Emissionsinstitutet får frånträda sitt uppdrag enligt dessa Villkor förutsatt att Bolaget har godkänt att en affärsbank eller ett värdepappersinstitut som godkänts av Euroclear tillträder som nytt Emissionsinstitut samtidigt med det avgående Emissionsinstitutets frånträde. Om Emissionsinstitutet har blivit föremål för konkurs eller rekonstruktion enligt lag eller föreskrifter från tillsynsmyndighet, ska Bolaget omgående utse ett nytt Emissionsinstitut som omgående ska ersätta det avgående Emissionsinstitutet som emissionsinstitut enligt dessa Villkor.

Villkor för Erbjudandet

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

Villkor för Erbjudandet

21 FORCE MAJEURE OCH BEGRÄNSNING AV ANSVAR

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

22 TILLÄMPLIG LAG OCH BEHÖRIG DOMSTOL

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


Villkor för Erbjudandet

Härmed intygs att ovanstående Villkor är bindande för oss.

Stockholm den

REAL HOLDING I SVERIGE AB (PUBL)


Namn: BENGT ENGSTRÖM



Namn: BENGT LINDEN


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

Stockholm den

INTERTRUST CN SWEDEN AB

Agent


Namn: Anna Litewka


Sara Olsson

EFTERLEVNADSINTYG

Till: Intertrust CN Sweden AB som Agent

Från: Real Holding i Sverige AB (publ)

Datum: [●]

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

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

Vi bekräftar att:

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

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

Real Holding i Sverige AB (publ)

Namn:

Namn:

FASTIGHETSBOLAG OCH FASTIGETER

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

SÄKERHETER

Del I

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

Del II

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

Del III

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

Del IV

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

BEKRÄFTELSE

Till: Intertrust CN Sweden AB som Agent

Från: Real Holding i Sverige AB (publ)

Datum: [●]

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

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

Vi bekräftar att:

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

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

[Underskriftssida följer]

Villkor för Erbjudandet

Real Holding i Sverige AB (publ)

Namn:

Namn:

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

Datum:

Intertrust CN Sweden AB

Namn:

Namn:

Adresser

Bolaget

Real Holding i Sverige AB (publ)

Box 5008

102 41 Stockholm

Besöksadress: Nybrogatan 16

114 39 Stockholm

Tel: +46 775 33 33 33

Hemsida: www.realholding.se

E-post: info@realholding.se

Finansiell rådgivare

Mangold Fondkommission AB

Engelbrektsplan 2

114 34 Stockholm

Tel: +46 8 503 015 50

Fax: +46 8 503 015 51

Hemsida: www.mangold.se

E-post: info@mangold.se

Legal rådgivare

G Grönberg Advokatbyrå AB

Kungsgatan 28

103 91 Stockholm

Tel: +46 8 614 49 00

Fax: +46 8 611 04 04

Hemsida: www.gronberg.se

E-post: info@gronberg.se

Revisor

Johan Kaijser

Mäster Samuelsgatan 56

111 83 Stockholm

Tel: +46 8 796 37 00

Tidigare revisor

Håkan Kantoft

Slottsgatan 2

200 72 Malmö

Tel: +46 40 645 32 00

Kontoförande institut

Euroclear Sweden AB

Box 7822

Regeringsgatan 65

103 97 Stockholm

Tel: +46 8 402 90 00

