

VD-brev Januari 2019

Strax innan jul beslutade vi att genomföra en nyemission för att förvärva en större och välskött fastighetsportfölj i västra Sverige. Portföljen består av tretton logistik-, industri-, och kontorsfastigheter som genererar god avkastning och som passar perfekt in i vårt nuvarande bestånd, såväl strategiskt som geografiskt. Genom förvärvet fördubblas både vårt fastighetsvärde och det årliga kassaflödet.

Fokus på tillväxt där första förvärvet ökar vårt fastighetsvärde med 392 MSEK

Det är genom tillväxt Real Holding blir ett attraktivt fastighetsbolag, både som förvaltare, köpare och som investeringsobjekt. Den kommande företrädesemissionen möjliggör ett större apportförvärv av ett attraktivt fastighetsbestånd som kompletterar vårt nuvarande bestånd på ett utmärkt sätt. Fastighetsportföljen vi avser förvärva består av 13 st fastigheter i västra Sverige med en total uthyrningsbar yta om ca 78 000 kvm, en stark mix av stabila hyresgäster med långa kontrakt som generar ett totalt hyresvärde om 39,7 MSEK och det finns även omedelbara förvaltningssynergier med Reals nuvarande fastigheter. Det ger skalfördelar och därmed lägre kostnader och en större riskspridning genom att vi har fler hyresgäster och lokaler att optimera mellan. Möjligheterna att växa med våra hyresgäster ökar och intjäningskapaciteten med den.

Förvärvet föregås av en planerad renodling av nuvarande fastighetsbestånd samt en refinansiering av nuvarande låneportfölj som sker i flera steg:

- Avyttring av icke strategiska fastigheter i nuvarande bestånd
- Amortering av nuvarande obligationslån samt upptagande av ett nytt obligationslån
- Nyemission med företrädesrätt om 100 MSEK
- Förvärv av ett fastighetsbestånd i Västsverige om 392 MSEK

Mot 2 miljarder i fastighetsvärde

West Sweden Properties AB som säljer fastigheterna blir i och med förvärvet Real Holdings största ägare och bolaget får därmed en tydlig och finansiellt stark entreprenöriell huvudägare som aktivt kommer bidra till bolagets fortsatta utveckling och tillväxt. WSP Properties AB ägs till 60% av Stenhaga Fastigheter AB som ägs av Svante Andersson, en västsvensk entreprenör verksam i flera branscher. Övriga ägare i WSP är Claes Kockum och Joakim Naumburg.

Förutom att förvärvet genererar en stark soliditet, dubblad omsättning och ökad vinst är även grunden lagd för att växa bolaget till 2 MDR i fastighetsvärde relativt snart. Efter genomförd transaktion uppnår vi en belåningsgrad om ca 75% LTV, en snittränta om ca 4,5%, en soliditet om 25%, hyresintäkter om 80 MSEK samt positivt kassaflöde. Dessa kraftfullt förbättrade nyckeltal bäddar för att vi skall kunna säkerställa en sund finansiering vid kommande förvärv och kommer att ge oss den stabila grund bolaget behöver för att kunna fortsätta växa med en sund och långsiktig finansieringsstruktur.

Detta är vårt nästa steg mot att skapa ett väsentligt större fastighetsbolag med god utväxling av investerat kapital för våra ägare, en resa jag hoppas ni vill följa med oss på.

För ytterligare information: www.realholding.se

Anna Weiner Jiffer, VD

Telefon: +46 70 681 61 50

E-post: anna.weiner.jiffer@realfastigheter.se

Om Real Holding i Sverige AB (publ)

Real Holdings affärsidé är att förvärva och förvalta kommersiella fastigheter och samhällsfastigheter i tillväxtorter med diversifierat näringsliv inom segmenten Logistik, tillverkning, lätt industri, lager och kontor. Genom aktiv och långsiktig förvaltning med en riskjusterad belåning skapas ett stort förädlingsvärde. Största ägare i bolaget är Gremio Fastigheter AB, Ableco investement Group AB, Kredrik Holding AB och Bengt Linden. Real Holdings B-aktier handlas på NGM Nordic MTF under kortnamnet REAL MTF B.

Denna information är sådan information som Real Holding i Sverige AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 9 januari 2019 kl. 08:00 CET