

Ett viktigt kvartal för Real Holding

Kvartalet i korthet

Kvartalet i siffror	Jan-mar 2018	Jan-mar 2017
Nettoomsättning (Mkr)	8,3	16,7
Hysesintäkterna för perioden (Mkr)	8,2	13,8
Driftnettot (Mkr)	4,9	7,1
Rörelseresultat (Mkr)	2,7	2,2
Resultat efter skatt (Mkr)	23,0	1,4
Resultat per aktie, kr	0,10	0,10
Eget kapital per 31 mars 2018 (Mkr)	104,3	115,8
Eget kapital per aktie den 31 mars 2018, kr	0,47	8,31
Värdering av koncernens fastighetsbestånd vid utgången av 31 mars Mkr:	487,5	456,7

Viktiga händelser under och efter kvartalet

- Tillträde av fastigheten Kompaniet 4 i Tranås kommun. Förvärvet gjordes i bolagsform och baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 176 MSEK.
- I januari började Real samarbeta med Forsheda Hus som successivt nu tar över förvaltningen av samtliga Real Holdings fastigheter.
- Bolagsverket har den 17 april 2018 slutregistrerat den företrädesemission som Real Holding i Sverige AB (publ) genomförde omkring årsskiftet. Totalt emitterades 110 119 088 nya B-aktier och 55 059 544 teckningsoptioner. Efter registreringen finns totalt 3 525 000 A-aktier, 232 488 233 B-aktier samt 103 276 preferensaktier.

VD-kommentar

Årets första kvartal har varit minst sagt intensivt. Tillträdet av fastigheten Kompaniet 4 i Tranås passar väl in i vår nya renodlade strategi med ett tydligt fokus på kommersiella fastigheter och samhällsfastigheter i tillväxtorter med diversifierat näringsliv. Fastigheten omfattar knappt 35 000 kvadratmeter industri-, lager- och kontorsytor och har under de senaste åren genomgått stora renoveringsarbeten och håller därmed en mycket hög standard. Fastigheten är fullt uthyrd och den genomsnittliga intäktsviktade avtalslängden för hyreskontrakten uppgår till ca 13 år. Största hyresgäst i fastigheten är EFG, European Furniture Group och övriga ytor förhyrs av Tranås kommun som bedriver utbildningsverksamhet i fastigheten, samt Weekday Brands AB som ingår i Hennes & Mauritz koncernen.

Ekonomi i de regioner vi verkar går fortsatt starkt och den starka sysselsättningsgraden märks i hos våra befintliga hyresgäster såväl som på efterfrågan kring de vakanta lokaler vi har i några av våra fastigheter. I vår strävan att optimera förvaltningen samt öka fokus på våra nuvarande och blivande hyresgäster har vi bytt ut stora delar av förvaltningen och har i vår nya partner en betydligt starkare

lokal förankring än tidigare och har på allvar även påbörjat det omfattande arbetet med att skapa synergier och optimera kostnader såväl som att proaktivt arbeta med de förädlingsmöjligheter som finns i så gott som samtliga fastigheter.

Andra halvåret 2017 präglades av ett omfattande omstruktureringsarbete där vi redan nu, under årets första kvartal kan börja skönja de positiva effekterna av detta arbete. Den företrädesemission vi genomförde runt årsskiftet gav oss även en rejäl och välbehövlig förstärkning av bolagets balansräkning och vi står nu betydligt starkare och kan börja blicka framåt. Trots det tuffa läget som rådde på finansmarknaden under hösten 2017 lyckades Real Holding få sin företrädesemission tecknad till 86 procent och även lösa in 73 procent av preferensaktierna. Två betydande transaktioner som gör att vi står betydligt starkare inför 2018 än vi gjorde 2017. För mig personligen känns det också betryggande att våra stora ägare, Bengt Linden, Gremio Fastigheter AB, Erik Hemberg och vår styrelseordförande Bengt Engström tecknat sina andelar i emissionen. Det visar att vi är på rätt väg och att det finns ett förtroende såväl för oss i ledningen som strategin vi lagt. Vi som nu verkar i bolaget kommer fortsätta leverera på den fastslagna strategin. Vi kommer fortsätta att utveckla portföljen ytterligare och påbörja vår tillväxtresa mot ett väsentligt större fastighetsvärde.

Sverige går fortsatt bra och den allmänna konjunkturen visar på en stark efterfrågan på industriella lokaler, för såväl logistik och lager som tillverkning och administration. I stort sett samtliga sektorer i näringslivet har fortsatt rapportera om en mycket stark sysselsättnings-utveckling de senaste månaderna vilket kommer ha en positiv lokalefterfrågan. Den enda sektorn som upplever en negativ utveckling är delar av handeln, främst inom sällanköpsvaror. Vi vare sig äger eller kommer att förvärva handelsfastigheter utan kommer arbeta enligt lagd strategi där i upplever att det finns gynnsamma marknadsförutsättningarna och vi har en stark pipe-line av nyuthyrningar och omförhandlingar.

Vidare har vi bytt ut stora delar av förvaltningen och har utökat vårt arbete med våra fastigheter och hyresgäster för att hitta såväl förädlingsmöjligheter som synergier. Samtidigt har emissionen avslutats och därmed har bolagets balansräkning stärkts avsevärt.

Genom samarbetet med Forsheda hus har vi också börjat jobba enligt vår nya strategi att verka lokalt nära våra hyresgäster. Vi vill optimera varje del av förvaltning så att driftnettot maximeras på kort sikt samtidigt som värdet på fastigheten ökar på lång sikt.

Vårt sikte är nu inställt på att vända vårt resultat genom att öka driftnetto i det befintliga fastighetsbeståndet och refinansiera delar av låneportföljen. Med vårt tydliga fokus på fastigheter i tillväxtorter har vi ett spännande år framför oss.

Anna Weiner Jiffer, tf VD Real Holding AB

Marknadskommentar

Sverige växer

Den kommersiella fastighetsmarknaden hade fortsatt bra förutsättningar första kvartalet 2018 med högre fastighetsvärden, låga räntekostnader och sjunkande vakanser. Särskilt stark fortsätter utvecklingen att vara för kontor i Sveriges större och växande städer. Vakanserna är låga och nyproduktionen begränsad. Hyresnivåerna för kontor har enligt Newsec stigit i många tillväxtorter, medan de legat stabilt i Stockholm. Inbromsningen på bostadsmarknaden som inleddes under hösten 2017 har inte påverkat efterfrågan på kommersiella lokaler. På transaktionsmarknaden genomfördes enligt Newsec fastighetstransaktioner över 40 miljarder kronor för totalt 8 miljarder kronor i Sverige under första kvartalet 2018. Det är den lägsta transaktionsvolymen sedan 2015. Kontor står för den största andelen av transaktionsvolymen med 31 procent. Förväntningarna i marknaden är att efterfrågan under de kommande åren kommer att öka tack vare konjunkturen. Hyresutvecklingen för kommersiella lokaler har varit, och förväntas fortsätta vara, god över hela landet. Efterfrågan på moderna lokaler ökar betalningsviljan.

Den del av landet där Real Holding är verksamt kännetecknas av ekonomisk tillväxt, positiv befolkningsutveckling samt god tillgång till effektiva kommunikationer. Den geografiska positioneringen tillsammans med den allmänna marknadssituationen för kommersiella fastigheter gör

att Real Holding bedömer att marknadsförutsättningarna under 2018 och de kommande åren är mycket goda.

Tranås

Befolkningen i Tranås kommun växer, 6,7 % de senaste tio åren. Tranås har ett tillväxtmål om 20 000 invånare år 2025. Det strategiska läget med närheten till E4 och utmed södra stambanan, medför att tillverkningsindustri är en stor del av det lokala näringslivet. Tranås ligger också mellan Östgöta- och Jönköpingsregionen vilka rankas som tredje, respektive femte bästa logistikläge i Sverige. Under de senaste åren har Bosch Thermoteknik och möbelkoncernen Sweop uppfört nya centrallager i kommunen. I svenskt näringsliv rankas Tranås 2016 på plats 30 av 290 kommuner. Kommunen planerar uppföra 2 000 nya bostäder fram till år 2035.

Gislaved

Befolkningen i kommunen närmar sig 30 000 invånare och sedan 2015 finns ett inflyttningstillskott varför förväntningen är ytterligare 1 000 innevånare till 2025. Kommunen har mycket goda kommunikationer då den genomkorsas av riksvägar och järnvägslinje. Gislaved är en del av Gnosjöregionen som präglas av hög företagsamhet. Näringslivet domineras av tillverkningsindustri, framför allt plast-, verkstads-, gummi-, metall- och träindustri. Stor andel av företagen är exporterande.

Karlskrona

Karlskrona kommun har en kraftig befolkningstillväxt, 2013-16 ökade befolkningen med fyra procent, och kommunen planerar att fortsättningsvis upprätthålla en kraftig tillväxt. En befolkningsprognos från 2016 bedömer att befolkningen ökar med drygt 8 % fram till 2025. In- och utflytningsnetto har sedan sedan 1997 varit positivt. Näringslivet i kommunen består av cirka 6 000 företag med kommunen som största arbetsgivare med drygt 5 800 anställda följt av Ericsson AB med cirka 680 anställda. Enligt SCB sjunker arbetslösheten sedan 2013. Enligt Boverket råder redan idag bostadsbrist i kommunens samtliga delar och prognosen är att det kommer att behövas totalt 2 772 nya bostäder fram till 2025.

Hela rapporten finns på www.realholding.se

Anna Weiner Jiffer, tf VD
Telefon: +46 70 681 61 50
E-post: anna.weiner.jiffer@realfastigheter.se

Lars-Olof Olsten, CFO
Telefon: +46 70 824 75 90
E-post: lars-olof.olsten@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 tillverkning, lättindustri, lager och logistik. Genom aktiv och långsiktig förvaltning med en riskjusterad belåning skapas ett stort förädlingsvärde. Största ägare i bolaget är Gremio Fastigheter AB, Kredrik Holding AB och Bengt Linden. Eminova Fondkommission agerar som Bolagets mentor och Penser fk som Likvidgarant. Real Holdings 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 ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 8 maj 2018 kl. 08:00 CET