

Fullständiga villkor inför kommande föreslagna kvittnings- och företrädesemissioner

Längre ner i detta dokument hittar styrelsens fullständiga förslag till beslut avseende den föreslagna kvittningsemissionen och den föreslagna företrädesemissionen samt styrelsens redogörelse för väsentliga händelser.

| Emissionen i sammandrag | |
|------------------------------|---|
| Emissionsvillkor | För varje en (1) aktie oavsett aktieslag i bolaget som innehas på avstämningsdagen erhålls en (1) Uniträtt. Fem (5) Uniträtter berättigar till teckning av nio (9) Units som var och en består av två (2) stamaktier av serie B |
| Avstämningsdag | 1 februari 2019 |
| Teckningstid | 1-15 februari 2019 |
| Teckningskurs | 11,5 öre per stamaktie av serie B (23 öre per Unit) |
| Antal aktier före Emissionen | 238 706 867 |
| Antal aktier i Emissionen | 869 565 217 |
| Emissionsbelopp | 100 MSEK |
| Övertilldelningsemission | 50 MSEK |
| Handel med Uniträtter | 1-13 februari 2019 |

Två emissioner görs för att förvärva nio fastighetsbolag innefattande tretton fastigheter

Strax innan jul beslutade vi att kalla till extra bolagsstämma i syfte att genomföra en företrädesemission för att förvärva en fastighetsportfölj i västra Sverige. Portföljen består av nio fastighetsbolag innefattande 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. Kallelsen till extra bolagsstämman innefattar bl.a. även förslag till att genomföra en kvittningsemission av aktier av serie B riktad till säljaren av fastighetsbolagen. Den extra bolagsstämman äger rum den 25 januari 2019.

Det är genom tillväxt Real Holding blir ett attraktivt fastighetsbolag, både som förvaltare, köpare och som investeringsobjekt. De kommande företrädes- och kvittningsemissionerna möjliggör förvärvet. Fastighetsportföljen vi avser förvärva har en total uthyrningsbar yta om ca 78 000 kvm och en stark mix av stabila hyresgäster med långa kontrakt som generar ett totalt hyresvärde om 37,9 MSEK. 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
- Företrädesemission om 100 MSEK
- Förvärv av ett fastighetsbestånd i Västsverige med ett fastighetsvärde om 392 MSEK

West Sweden Property i Vara AB, WSP, 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 ägs till 60 % av Stenhaga Fastigheter AB som ägs av Svante Andersson (via bolag), en västsvensk entreprenör verksam i flera branscher. Övriga ägare i WSP är Claes Kockum (via Konvictus AB, 30 %) och Joakim Naumburg (via JNG Invest AB, 10 %).

Själva kvittningen sker i steg:

- 1) Fastighetsbolagen köps av två nybildade dotterbolag till Real Holding ("Köparna") av WSP.
- 2) En del av köpeskillingen (minst MSEK 60) betalas genom att Köparna ställer ut reverser till WSP.
- 3) Real Holding övertar, enligt överenskommelse med WSP, betalningsansvaret för reverserna.
- 4) Reverserna kvittas som betalning för nyemitterade B-aktier i Real Holding som tecknas av WSP och som därmed blir huvudägare av Real Holding.

Efter genomförd transaktion uppnår vi en belåningsgrad om ca 75 % LTV, en snittränta om ca 4,5 %, en soliditet om 26 %, hyresintäkter om 80 MSEK samt ett starkt 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 som bolaget behöver för att kunna fortsätta växa med en sund och långsiktig finansieringsstruktur. I tabellen nedan beskrivs hur Real Holding står och går idag på årsbasis, vad förvärvet tillför och hur Real Holding står och går efter det föreslagna förvärvet, med de viktigaste nyckeltalen.

| Värden på rullande helår | Real Holding innan förvärv *) | Nytt bestånd | Real Holding efter förvärv av nytt bestånd |
|--|-------------------------------|--------------|--|
| Antal fastigheter | 11 st | 13 st | 24 st |
| Uthyrningsbar yta | 97 000 kvm | 77 680 kvm | 174 680 kvm |
| Fastighetsvärde (kSEK) | 420 750 *) | 391 900 | 812 650 |
| Intäkter (kSEK) | 46 200 | 37 900 | 84 100 |
| Driftnetto (kSEK) | 31 900 | 28 200 | 60 100 |
| Resultat före skatt (EBIT) (kSEK) | 23 700 | 26 200 | 49 900 |
| Eget kapital (kSEK) | 55 000 | 160 000 **) | 215 000 |
| | | | |
| Loan To Value | 82% | 50% | 75% |
| Snittränta | 5,6% | 2,4% | 4,4% |
| Direktavkastning | 7,6% | 7,2% | 7,4% |
| Eget Kapital/aktie (kSEK) | 0,23 | 0,115 | 0,13 |

(*borträknat Pottholmen i Karlskrona som såldes dec 2018, och frånträdes 31 jan 2019), (**Inklusive emissioner)

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. Samtliga handlingar och presentationer av de ingående fastigheterna kommer att presenteras på kommande extra bolagsstämma och i det prospekt som kommer publiceras inför företrädesemissionen.

Anna Weiner Jiffer, VD

Telefon: +46 70 681 61 50

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

Bilagor:

- Styrelsens fullständiga förslag till beslut om företrädesemission
- Styrelsens fullständiga förslag till beslut om kvittningsemision
- Styrelsens redogörelse för väsentliga händelser

Övriga handlingar enligt aktiebolagslagen 13 kap. 6-8 §§ hålls tillgängliga hos bolaget och skickas per post till aktieägare som så begär och uppger sin postadress.

För ytterligare information: www.realholding.se

VIKTIG INFORMATION

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 11 januari 2019 kl. 08:00 CET.

Inbjudan att teckna units/aktier i företrädesemissionen kommer endast att ske genom det prospekt som förväntas offentliggöras i samband med att teckningstiden i företrädesemissionen inleds.

Detta pressmeddelande får inte offentliggöras, publiceras eller distribueras, vare sig direkt eller indirekt, i eller till USA, Kanada, Australien, Nya Zeeland, Japan, Hongkong, Singapore, Sydafrika eller annan jurisdiktion där sådan åtgärd helt eller delvis är föremål för legala restriktioner, eller skulle kräva ytterligare prospekt, registrering eller andra åtgärder än vad som följer av svensk rätt. Informationen i detta pressmeddelande får inte heller vidarebefordras eller reproduceras på sätt som står i strid med sådana restriktioner eller skulle innebära sådana krav. Åtgärder i strid med denna anvisning kan utgöra brott mot tillämplig värdepapperslagstiftning. Inga teckningsrätter, betalda tecknade aktier eller aktier har registrerats, och kommer inte att registreras, enligt United States Securities Act från 1933 ("Securities Act") eller värdepapperslagstiftningen i någon delstat eller annan jurisdiktion i USA och får inte erbjudas, tecknas, säljas eller överföras, direkt eller indirekt, inom USA, förutom enligt ett tillämpligt undantag från registreringskraven i Securities Act och i enlighet med värdepapperslagstiftningen i relevant delstat eller annan jurisdiktion i USA.

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 investment Group AB, Kredrik Holding AB och Bengt Linden. Real Holdings B-aktier handlas på NGM Nordic MTF under kortnamnet REAL MTF B.