
Tillägg till prospekt avseende
Inbjudan till teckning av
stamaktier av serie B i
Real Holding i Sverige AB (publ)



MANGOLD™

Tillägg till prospekt

Detta dokument ("Tilläggsprospektet") har upprättats av Real Holding i Sverige AB (publ), org. nr 556865-1680 ("Real Holding" eller "Bolaget") i tillägg till det prospekt avseende Inbjudan till teckning av stamaktier av serie B i Real Holding i Sverige AB (publ) som godkändes och registrerades av Finansinspektionen den 27 januari 2016 (Finansinspektionens diarienummer 15-17892) och offentliggjordes samma dag ("Prospektet"). Tilläggsprospektet är en del av, och ska läsas tillsammans med, Prospektet. De definitioner som finns i Prospektet gäller även för Tilläggsprospektet.

Tilläggsprospektet har upprättats med anledning av att resultatprognosen har uppdaterats, där posten "Resultatförda förutbetalda kostnader" tillkommit med anledning av justerad tillämpning av redovisningsprinciper samt utökad information kring riskfaktorer.

Tilläggsprospektet har upprättats i enlighet med 2 kap. 34 § lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument och godkändes och registrerades av Finansinspektionen den 18 februari 2016 (Finansinspektionens diarienummer 16-2450). Tilläggsprospektet offentliggjordes den 18 februari 2016.

Tilläggsprospektet och Prospektet finns tillgängliga i elektroniskt format på Finansinspektionens (www.fi.se), Bolagets (www.realholding.se) och Mangolds (www.mangold.se) webbplatser.

Investorare som före offentliggörandet av detta Tilläggsprospekt har gjort en anmälan om eller på annat sätt samtyckt till köp eller teckning av de värdepapper som omfattas av Prospektet har enligt 2 kap. 34 § lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument rätt att återkalla sin anmälan eller sitt samtycke till och med den 22 februari 2016 (det vill säga inom två arbetsdagar från offentliggörandet av Tilläggsprospektet). Återkallelse ska ske skriftligen till Mangold Fondkommission AB, Box 556 91, 102 15 Stockholm, Sverige eller via e-post till emissioner@mangold.se. Det datum för återkallelse som tas i beaktande är det datum då Posten stämplat brevet eller när e-posten inkommit till Mangold. Investorare som har tecknat stamaktier av serie B genom förvaltare ska kontakta sin förvaltare gällande återkallelse. Teckning som ej återkallas kommer förbli bindande och om investorare önskar kvarstå som tecknare av aktierna behöver denne ej vidta några åtgärder.

Informationen i detta Tilläggsprospekt föranleder att Prospektets avsnitt Sammanfattning, Riskfaktorer, Annan finansiell information, Resultatprognos och Revisorns rapport avseende resultatprognosen uppdateras enligt nedan. Uppdateringarna i Tilläggsprospektet redovisas i kronologisk ordning.

Följande information på sidorna 1 till 2 i Tilläggsprospektet ersätter informationen i punkt B9 i sammanfattningen på sidorna 11 till 12 i Prospektet, informationen på sidan 3 i Tilläggsprospektet tillkommer som tillägg till riskfaktorerna under underrubriken "Risker relaterade till Real Holdings verksamhet" på sidorna 16 till 18 i Prospektet, informationen på sidan 4 i Tilläggsprospektet ersätter motsvarande information under underrubriken "Väsentliga händelser efter 31 december 2014" på sidan 39 i Prospektet och informationen på sidorna 5 till 8 i Tilläggsprospektet ersätter informationen på sidorna 44 till 47 i Prospektet.

Resultatprognos 2016-2017

KSEK	Not	2016	2017
Hysesintäkter	A	23 500	24 200
Övriga rörelseintäkter	B	300	300
Rörelsens intäkter		23 800	24 500
Drift och underhåll	C	-8 200	-8 300
Kostnader för administration och ledning	D	-4 600	-5 200
Rörelseresultat		11 000	11 000
Finansiella intäkter	E	0	0
Finansiella kostnader	F	-7 000	-6 800
Resultatförda förutbetalda kostnader	G	-18 400	-12 000
Orealiserade värdeförändringar	H	31 100	31 300
Resultat före skatt		16 700	23 500

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.

B.9 **Resultatprognos, forts.** **Noter till resultatprognosen**

Not A

Hyresintäkter avser de fastigheter som förvärvats under december 2015 samt Karlskronafastigheterna, 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 165 SEK per kvadratmeter, vilket inkluderar både fastighetsskatt och eventuella tomträttsavgälder. Total area i fastigheterna uppgår till 49 749 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

Samtliga kostnader för tidigare upptagna bryggfinansieringar och för obligationen, såsom kostnader för upprättande av prospekt, success fees, advokatkostnader och dylikt (dock ej räntor) har aktiverats i balansräkningen som förutbetalda kostnader. Dessa resultatförs under obligationens löptid, 3 år. Posten är inte likviditetspåverkande, utan har endast en bokförings- och skattemässig påverkan. Räntor för bryggfinansieringen har tillfullo erlagts under 2015 genom kvittning till såväl stamaktier som preferensaktier.

Räntorna för brygglånen har resultatförts under 2015 samt att 6 400 KSEK som erlades 2015 resultatförs under 2016, medan räntor avseende obligationen resultatförs löpande under respektive period. För 2016 består posten av dels den förutbetalda räntan om 6 400 KSEK, samt resultatföring av aktiverade kostnader.

Not H

Värdeförändringar förväntas för i stort sett hela beståndet, med avseende på indexregleringar och därmed årliga ökade hyresintäkter och ökat fastighetsvärde. För fastigheten Karlskrona Karlskrona 4:74 förväntas värdet för byggrätterna att öka i takt med att detaljplanen utvecklas till dess att färdiga byggrätter beslutats av Karlskrona kommun. I posten Orealiserade värdeförändringar avser 25 000 KSEK för 2016 samt 25 000 KSEK för 2017 beräknad värdeförändring för markområdet i Karlskrona. Nuvarande värdering fastställer värdet till cirka 765 SEK per kvadratmeter förväntad BTA. Efter 2016 års förväntade värdeförändring beräknas värdet vara cirka 1 300 SEK per kvadratmeter och slutligen 2017 beräknas värdet uppgå till mellan 1 800 och 2 000 SEK per kvadratmeter av den totala mängd byggrätter som beslutats. Bolaget beräknar påbörja exploatering av tomtmarken under första halvåret 2017. Kostnader i detta avseende har inte medräknats ovan, likväl som värdeförändringar till följd av detta inte heller medräknats.

Karlskronafastigheterna

I dagsläget har Bolaget inte likvid för att tillträda de två fastigheterna i Karlkrona. Det finns en risk att Bolaget inte kommer att tillträda fastigheterna enligt avtalat. Skulle detta ske finns det en risk att detta kan medföra juridiska tvister vilket kan ha en negativ effekt på Bolaget verksamhet, finansiella ställning och resultat. Om fastigheterna ej tillträds tappar Bolaget sin erlagda handpenning då den ej är villkorad av tillträde vilket skulle ha en negativ effekt på Bolagets resultat. Bolaget har tagit ett lån från styrelseledamot Bengt Linden utan villkorad återbetalningsdag för att erlagga denna handpenning. När detta lån förfaller till återbetalning kommer Bolagets finansiella ställning och likviditet att påverkas negativt.

Bankfinansiering

Bolaget har ansökt om bankfinansiering för fastigheterna i Håbo och Bromma. Det finns en risk att Bolaget inte kommer att erhålla denna bankfinansiering vilket kan ha en negativ effekt på Bolagets finansiella ställning och resultat då Bolaget kan komma att behöva undersöka dyrare finansieringsmöjligheter.

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 55 till 57 samt under ”Fastighetsförteckning” på sidan 28. Totalt har tio fastigheter förvärvats sedan 31 december 2014.

För att genomföra dessa förvärv upptogs en bryggfinansiering om cirka 200 MSEK som går att läsa mer om under ”Legala frågor och kompletterande information - Brygglåneavtal”.

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

Bolaget offentliggjorde i december 2015 en obligationsemission om högst 300 MSEK där teckningsperioden för den första etappen om 65 MSEK pågår. De resterande 235 MSEK avses resas för att finansiera framtida fastighetsförvärv.

Bolaget har under 2016 tagit upp lån från styrelsemedlemmar om 42,8 MSEK med icke fastställd ränta eller återbetalningsdag. Bolaget har även övertagit lånet för fastighetsbeståndet i Håbo.

Inga negativa förändringar i framtidsutsikter har ägt rum sedan den senaste offentliggjorda finansiella informationen per den 31 december 2015.

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 förvärvet, 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.

För att upprätta resultatprognosen har ett antal antaganden gjorts, varav de som har störst påverkan på resultatprognosen är att:

- Bolaget har återbetalat det tidigare upptagna bryggglånet om cirka 200 MSEK.
- Bolaget har säkrat finansiering för förvärvet av Karlskronafastigheterna samt tillträtt dessa.
- Bolaget har erhållit de banklån för finansiering av fastigheterna i Håbo och Bromma som Bolaget har sökt.

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 har övergått 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.

Skilnader i redovisningsprinciper har ej föranlett några förändringar avseende den finansiella information i resultatprognosen.

Utformning av resultatprognosen

Prognosen är baserad på de förväntade hyresintäkterna för Bolagets tillträdna fastigheter och de förvärvade men ej tillträdna fastigheterna. Prognosen är uppdaterad jämfört med den som offentliggjordes i Bolagets prospekt för Företrädesemissionen.

Resultatprognos 2016-2017

KSEK	Not	2016	2017
Hysesintäkter	A	23 500	24 200
Övriga rörelseintäkter	B	300	300
Rörelsens intäkter		23 800	24 500
Drift och underhåll	C	-8 200	-8 300
Kostnader för administration och ledning	D	-4 600	-5 200
Rörelseresultat		11 000	11 000
Finansiella intäkter	E	0	0
Finansiella kostnader	F	-7 000	-6 800
Resultatförda förutbetalda kostnader	G	-18 400	-12 000
Orealiserade värdeförändringar	H	31 100	31 300
Resultat före skatt		16 700	23 500

Noter till resultatprognosen

Not A

Hysesintäkter avser de fastigheter som förvärvats under december 2015 samt Karlskronafastigheterna, 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 165 SEK per kvadratmeter, vilket inkluderar både fastighetsskatt och eventuella tomträttsavgälder. Total area i fastigheterna uppgår till 49 749 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

Samtliga kostnader för tidigare upptagna bryggfinansieringar och för obligationen, såsom kostnader för upprättande av prospekt, success fees, advokatkostnader och dylikt (dock ej räntor) har aktiverats i balansräkningen som förutbetalda kostnader. Dessa resultatförs under obligationens löptid, 3 år. Posten är inte likviditetspåverkande, utan har endast en bokförings- och skattemässig påverkan. Räntor för bryggfinansieringen har tillfullo erlagts under 2015 genom kvittning till såväl stamaktier som preferensaktier. Räntorna för brygglånen har resultatförts under 2015 samt att 6 400 KSEK som erlades 2015 resultatförs under 2016, medan räntor avseende obligationen resultatförs löpande under respektive period. För 2016 består posten av dels den förutbetalda räntan om 6 400 KSEK, samt resultatföring av aktiverade kostnader.

Not H

Värdeförändringar förväntas för i stort sett hela beståndet, med avseende på indexregleringar och därmed årliga ökade hyresintäkter och ökat fastighetsvärde. För fastigheten Karlskrona Karlskrona 4:74 förväntas värdet för byggrätterna att öka i takt med att detaljplanen utvecklas till dess att färdiga byggrätter beslutats av Karlskrona kommun. I posten Orealiserade värdeförändringar avser 25 000 KSEK för 2016 samt 25 000 KSEK för 2017 beräknad värdeförändring för markområdet i Karlskrona. Nuvarande värdering fastställer värdet till cirka 765 SEK per kvadratmeter förväntad BTA. Efter 2016 års förväntade värdeförändring beräknas värdet vara cirka 1 300 SEK per kvadratmeter och slutligen 2017 beräknas värdet uppgå till mellan 1 800 och 2 000 SEK per kvadratmeter av den totala mängd byggrätter som beslutats. Bolaget beräknar påbörja exploatering av tomtmarken under första halvåret 2017. Kostnader i detta avseende har inte medräknats ovan, likväl som värdeförändringar till följd av detta inte heller medräknats.

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.



Revisors rapport avseende resultatprognos i tillägg till prospekt

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

Jag har utfört en revision av det tillägg till resultatprognos som framgår på s. 1-5 i Real Holding i Sverige AB (publ) tillägg till prospekt daterat den 18 februari 2016.

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 3 i tillägg till prospekt.

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 3 och dessa förutsättningar överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Stockholm den 17 februari 2016.


Johan Kaijser
Auktoriserad revisor