

# Q2

## Delårsrapport januari-juni 2025

Real Fastigheter AB, org.nr 556865-1680



Real Fastigheter

# INNEHÅLL

|                                                            |    |
|------------------------------------------------------------|----|
| Perioden i korthet                                         | 3  |
| VD-kommentar                                               | 4  |
| Real Fastigheter i korthet / Marknadskommentar             | 5  |
| Real Fastigheters strategiska inriktning och värdeskapande | 6  |
| Fastighetsbestånd                                          | 7  |
| Aktien och ägarna                                          | 10 |
| Intäkter, kostnader och resultat                           | 11 |
| Finansiella rapporter                                      |    |
| Resultaträkning koncern                                    | 15 |
| Balansräkning koncern                                      | 16 |
| Kassaflöde Koncern                                         | 18 |
| Förändring eget kapital, koncern                           | 19 |
| Resultaträkning moderbolag                                 | 20 |
| Balansräkning moderbolag                                   | 21 |
| Kassaflöde moderbolag                                      | 22 |
| Förändring eget kapital, moderbolag                        | 23 |
| Nyckeltal                                                  | 24 |
| Definitioner                                               | 25 |
| Information                                                | 26 |

**NETTOOMSÄTTNING****+5%****till 89,2 mkr** (85,3)**DRIFTNETTOT****+3%****till 48,7** (47,4)**RÖRELSERESULTATET****-4%****till 34,3 mkr** (35,9)**GENOMSNITTSRÄNTA****5,2%****(5,9)****BELÅNINGSGRAD****51,7%****(52,2)****FASTIGHETSVÄRDE****1 340,9 Mkr****(1 290,6)**

| PERIODEN I KORTHET                                                      |               |               |               |               |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Perioden i siffror                                                      | Apr-Juni 2025 | Apr-Juni 2024 | Jan-Juni 2025 | Jan-Juni 2024 |
| Nettoomsättning (Mkr)                                                   | 43,0          | 41,9          | 89,2          | 85,3          |
| Driftnettot (Mkr)                                                       | 25,9          | 26,9          | 48,7          | 47,4          |
| Rörelseresultat (Mkr)                                                   | 18,0          | 21,0          | 34,3          | 35,9          |
| Värdeförändringar fastigheter                                           | 0,0           | 0,0           | 0,0           | 0,0           |
| Resultat efter skatt                                                    | 3,5           | 6,9           | 8,1           | 10,9          |
| Resultat per aktie (kr)                                                 | 0,12          | 0,23          | 0,27          | 0,37          |
| Eget kapital per 30 Juni (Mkr)                                          | 609,7         | 558,8         | 609,7         | 558,8         |
| Eget kapital per aktie den 30 Juni (kr)                                 | 20,53         | 18,82         | 20,53         | 18,82         |
| Totalt antal aktier                                                     | 29 693 620    | 29 693 620    | 29 693 620    | 29 693 620    |
| Stamaktier upptagna till handel                                         | 29 693 620    | 29 693 620    | 29 693 620    | 29 693 620    |
| Värdering av koncernens fastighetsbestånd vid utgången av 30 Juni (Mkr) | 1340,9        | 1290,6        | 1340,9        | 1290,6        |

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE

Den 20 maj 2025 offentliggjorde EHF Invest AB ett offentligt uppköpserbjudande enligt reglerna om budplikt till aktieägarna i Real Fastigheter AB att överlåta sina aktier i Real Fastigheter till EHF Invest för ett pris om 10 kronor kontant per aktie i Real Fastigheter.

Efter budtidens utgång den 23 juni äger EHF AB 48,1 procent av aktierna i Real Fastigheter.

# VD-KOMMENTAR



## Värdeskapande och finansiell balans i fokus

Under första halvåret 2025 fortsatte Real Fastigheter att utveckla sin verksamhet i linje med bolagets strategi. Jämfört med året innan ökade omsättningen med 4,6 procent till 89,2 miljoner kronor och driftnettot steg 2,7 procent till 48,7 miljoner kronor, vilket motsvarar en överskottsgrad om 55 procent. Resultatet per aktie uppgick till 0,27 kronor.

Vår fastighetsportfölj omfattade vid halvårets utgång 27 fastigheter till ett marknadsvärde om 1,34 miljarder kronor.

### Budpliktsbud och ny ägarstruktur

En betydande förändring under kvartalet var det offentliga budpliktsbud som EHF Invest AB, ett dotterbolag till EHF AB, lämnade till aktieägarna i Real Fastigheter. Budet avslutades den 23 juni 2025, varefter EHF nu ökat sitt ägande till 48,1 procent av aktierna i bolaget.

Styrelsens oberoende budkommitté hanterade processen och kom fram till att budet inte var skäligt ur ett finansiellt perspektiv. Detta till trots valde flera stora ägare att acceptera budet då Real Fastigheter kan fortsätta utvecklas och dra nytta av en stor och finansiellt stark ägare.

### Förändringar i fastighetsportföljen

Under andra kvartalet avyttrades koncernens fastigheter i Håbo/Bålsta till ett överenskommet fastighetsvärde om 60 miljoner kronor. Avyttringen är ett led i att optimera portföljen och fokusera på kärninnehav med goda kassaflöden

Vårt arbete med energieffektiviseringar fortsätter enligt plan. Åtgärdsplaner är implementerade för samtliga större fastigheter

Vakansläget är oförändrat och efterfrågan på lokaler inom logistik, industri och lätt tillverkning ser vi som fortsatt god. Uthyrningsgraden uppgick vid halvårets slut till 89 procent.

Real Fastigheters verksamhet bygger på stabila kassaflöden, lokal närvaro och aktiv förvaltning. Vi fortsätter att arbeta långsiktigt med fokus på att skapa värde för våra aktieägare.

Nacka den 20 augusti 2025



Michael Derk  
Verkställande direktör

# REAL FASTIGHETER I KORTHET

Real Fastigheter förvaltar och förvärvar i huvudsak fastigheter inom lager, logistik och industri/tillverkning i och i anslutning till centralorter i Sverige.

## MARKNADSKOMMENTAR

I det segment Real Fastigheter verkar är marknadsförutsättningarna fortfarande goda trots oroligheter i Europa samt ett högre ränteläge jämfört med tidigare år. Bolaget genomför fortlöpande besparingsåtgärder för att hålla kostnadsläget under kontroll. Tillverkningsindustrins konjunkturläge verkar fortfarande vara ganska stabilt och viljan att

producera och lagerhålla inom landet ser ut att hålla i sig. Branschens kostnader för energi, råvaror, ränteläget och kostnader för transporter ligger fortsatt på en jämförelsevis hög nivå. Real Fastigheter AB har hittills inte påverkats i någon större omfattning av onormala vakanser eller onormal omsättning av hyresgäster under perioden.

**” Marknadsförutsättningarna är fortfarande goda ”**



# REAL FASTIGHETERS STRATEGISKA INRIKTNING OCH VÄRDESKAPANDE

## Affärsidé

---

Real Fastigheter skall äga kommersiella fastigheter i tillväxtorter samt i anslutning till dessa inom segmenten tillverkning, lätt industri, lager och logistik. Genom aktiv och långsiktig förvaltning skapas ett stort förädlingsvärde med en effektiv belåning.

## Affärsmodell

---

Real Fastigheter förvärvar, utvecklar och förvaltar kommersiella hyresfastigheter. Hyresgästerna är de viktigaste kunderna och själva kärnan i verksamheten. Intäkter genereras främst genom fastigheternas driftnetto men också av kapitalisering av underliggande potential, t.ex. outnyttjade byggrätter och avstyckningar, samt genom fastigheternas värdeökning. Bolaget prioriterar långsiktigt ägande men kan och ska avyttra fastigheter när marknadsförutsättningarna är fördelaktiga.

## Strategi

---

Real Fastigheter har fokus på fastigheter som har utvecklingspotential i tillväxtorter där värdeskapande sker genom proaktiv förvaltning och nyuthyrningar. Det gäller allt från ombyggnationer och hyresgäst Anpassningar till utökade byggrätter och ändrad användning.

Real Fastigheters tillväxt ska främst ske genom utveckling av befintliga fastigheter och genom förvärv av fastigheter med förädlingspotential. Förvärven kommer företrädesvis ske genom en blandning av rena välfinansierade förvärv samt apportemissioner. Kraven på förvärvade fastigheter är dels att de har en attraktiv mix av kreditvärda hyresgäster, dels en underliggande värdeutvecklingspotential som kan realiseras genom aktiv projektutveckling.

## Förvaltningsstrategi

---

Real Fastigheter ska bedriva fastighetsförvaltning samt övrig ekonomisk förvaltning i egen regi medan den tekniska förvaltningen utförs av lokala professionella underleverantörer. Bolaget prioriterar långa hyreskontrakt med kreditvärda hyresgäster före maximerad hyresnivå vid varje enskilt tillfälle. Detta uppnås genom att bolaget bygger långsiktiga relationer med hyresgästerna genom en proaktiv dialog och en kundanpassad förvaltning. Lokal närvaro är också viktigt för hög servicenivå samt kunskap och förståelse för utvecklingen hos både befintliga och potentiella hyresgäster.

# FASTIGHETSBESTÅND

## SMÅLANDSSTENAR/GISLAVED



### Nyckeltal

Tomtarea 36 826 kvm

- Uthyrningsbar yta 14 302 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 38 %

## TORSÅS/KALMAR



### Nyckeltal

Tomtarea 19 397 kvm

- Uthyrningsbar yta 15 490 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 76 %

## ANDERSTORP

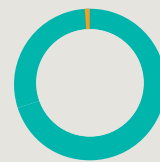


### Nyckeltal

Tomtarea 9 681 kvm

- Uthyrningsbar yta 1 449 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 48 %

## KARLSKRONA



### Nyckeltal

Tomtarea 8 530 kvm

- Uthyrningsbar yta 4 018 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 99 %

## GISLAVED

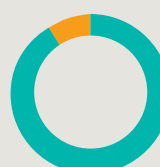


### Nyckeltal (Flera fastigheter))

Tomtarea 95 798 kvm

- Uthyrningsbar yta 42 193 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 74 %

## HÄSSLEHOLM



### Nyckeltal

Tomtarea 50 520 kvm

- Uthyrningsbar yta 15 677 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 87 %

## FORSHEDA/VÄRNAMO



### Nyckeltal

Tomtarea 134 285 kvm

- Uthyrningsbar yta 33 099 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 91 %

## NÄTTRABY/KARLSKRONA



### Nyckeltal

Tomtarea 66 529 kvm

- Uthyrningsbar yta 19 397 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 98 %

## HUDIKSVALL

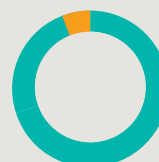


### Nyckeltal

Tomtarea 30 471 kvm

- Uthyrningsbar yta 13 574 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 100 %

## TRANÅS



### Nyckeltal (Flera fastigheter)

Tomtarea 73 250 kvm

- Uthyrningsbar yta 66 094 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 96 %

## SÖSDALA/HÄSSLEHOLM



### Nyckeltal

Tomtarea 44 939 kvm

- Uthyrningsbar yta 5 300 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 100 %

## KÖPING

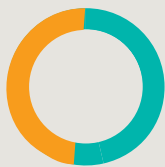


### Nyckeltal

Tomtarea 60 536 kvm

- Uthyrningsbar yta 34 685 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 100 %

## VÄRNAMO

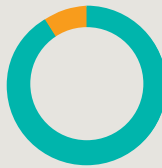


### Nyckeltal

Tomtarea 16 128 kvm

- Uthyrningsbar yta 2 560 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 63 %

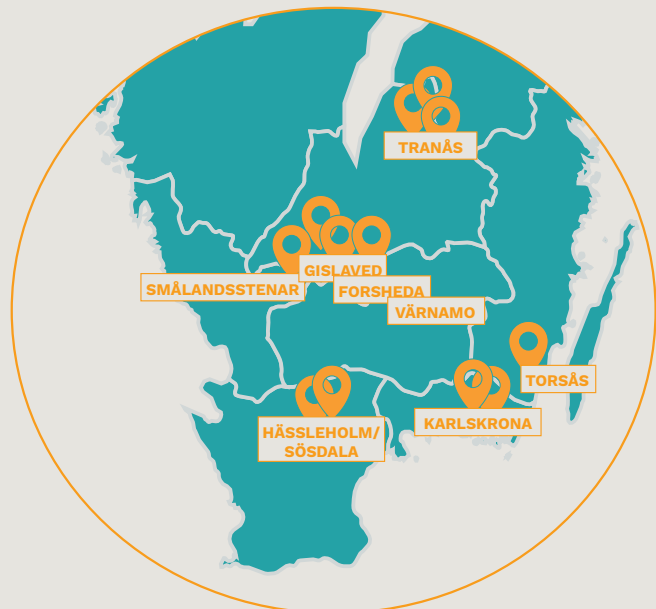
## KARLSKRONA STATION



### Nyckeltal

Tomtarea 1 760 kvm

- Uthyrningsbar yta 1 028 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 87 %



# AKTIEN OCH ÄGARNA

## Aktien

Bolagets stamaktie handlas sedan den 21 april 2016 på NGM Nordic SME, under kortnamnet REAL.

De utgivna aktierna i Real Fastigheter är registrerade enbart i elektronisk form i enlighet med avstämningsförbehåll i bolagsordningen. Aktieboken förs av Euroclear Sweden AB.

Aktiekapitalet per den 30 juni 2025 uppgick till 148,4 MSEK

Efter lösen av preferensaktier i juli 2023 samt sammanläggningen 500:1 i augusti 2023 finns enbart stamaktier. Per 30 juni 2025 är antalet aktier 29 693 620 st.

Real Fastigheters bolagsordning anger att aktiekapitalet skall uppgå till lägst 85 000 000 kronor och högst 340 000 000 kronor, samt att antalet aktier skall uppgå till lägst 17 000 000 st och högst 68 000 000 st.

## Ägare

Nedan redovisas bolagets ägare per den 30 juni 2025.

| Namn                             | Aktier            | Andel kapital/röster % |
|----------------------------------|-------------------|------------------------|
| EHF Invest AB                    | 14 295 402        | 48,1                   |
| Svea Bank AB                     | 5 687 337         | 19,2                   |
| Axel Lindgren AB                 | 2 507 532         | 8,4                    |
| Michael Derk, privat och bolag   | 1 974 153         | 6,6                    |
| Tuvedalen Limited                | 526 014           | 1,8                    |
| Håkan Isaksson Consulting AB     | 353 076           | 1,2                    |
| Bengt Engström, privat och bolag | 319 454           | 1,1                    |
| Patrik Åkesson                   | 300 000           | 1,0                    |
| Nordstrom Performance Holding AB | 294 118           | 1,0                    |
| Övriga ca 2 600 aktieägare       | 3 436 534         | 11,6                   |
| <b>Summa</b>                     | <b>29 693 620</b> | <b>100,0</b>           |

Källa Euroclear Sweden AB

## Utdelningspolicy

Enligt Real Fastigheters utdelningspolicy ska styrelsen årligen pröva möjligheten till utdelning. I övervägandet om framtida utdelning kommer styrelsen att beakta flera faktorer, bland annat Real Fastigheters verksamhet, rörelseresultat och finansiella ställning, aktuellt och förväntat likviditetsbehov, expansionsplaner, avtalsmässiga begränsningar och andra faktorer.

## Ägarförändring

I april 2025 förvärvade EHF Invest AB fem miljoner aktier av fyra av de andra största aktieägarna. I maj och juni förvärvade EHF Invest AB genom ett offentligt bud enligt budpliktsreglerna ytterligare drygt fyra miljoner aktier.

# INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

## Intäkter

De totala intäkterna uppgick under perioden april till juni till 43,0 Mkr (41,9). Första halvåret ökade intäkterna till 89,2 Mkr (85,3).

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick under kvartalet till 17,1 Mkr (14,9). Kostnadsökningen beror på planerat underhåll och ökade elnätskostnader. Första halvåret uppgick fastighetskostnaderna till 40,4 Mkr (37,0).

## Driftnetto

Driftnettot minskade under kvartalet till 25,9 Mkr (26,9). Det motsvarar en överskottsgrad om 60 procent (64). Första halvåret uppgick driftnettot till 48,7 Mkr (47,4). Det motsvarar en överskottsgrad om 55 procent (56).

## Finansiella intäkter och kostnader

Räntekostnaderna uppgick under kvartalet till 11,3 Mkr (12,5) och under första halvåret till 21,4 Mkr (22,1). Räntekostnaderna inkluderar en negativ effekt på 0,1 Mkr från nuvärdesberäkning av en ränteswap.

## Realiserade värdeförändringar fastigheter

Under perioden har fastigheterna i Håbo/Bålsta avyttrats till ett överenskommet fastighetsvärde om 60 Mkr. Efter avdrag för latent skatt och transaktionskostnader redovisas ett konsoliderat resultat från avyttringen på minus 3,4 Mkr.

## Orealiserade värdeförändringar fastigheter

Under första kvartalet har inga värdeförändringar redovisats.

| Mkr                                         | 2025           | 2024           |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Ingående värde</b>                       | <b>1 397,6</b> | <b>1 286,7</b> |
| Förvärv av fastigheter                      | 0,0            | 0,0            |
| Investeringar                               | 3,4            | 67,0           |
| Orealiserade värdeförändringar              | 0,0            | 42,7           |
| Avyttrat/justerat                           | -60,1          | 1,2            |
| <b>Utgående värde exkl pågående projekt</b> | <b>1 340,9</b> | <b>1 397,6</b> |

## Resultat

Under perioden april till och med juni uppgick rörelseresultatet till 18,8 Mkr (21,0). Första halvåret uppgick rörelseresultatet till 34,3 Mkr (35,9). Resultatet har belastats av reserveringar på hyresfordringar om 1,0 Mkr. Resultatet före skatt uppgick under kvartalet till 4,1 Mkr (8,5) och under första halvåret till 9,6 Mkr (13,8).

# INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT, FORTS.

## Fastighetsbeståndet 30 JUNI 2025

Real Fastigheter förvaltar och förvärvar lager, logistik och industri/tillverkning i och i anslutning till centralorter i Sverige. Genom aktiv och långsiktig

förvaltning med en effektiv belåning skapas ett stort förädlingsvärde. Koncernens samlade fastighetsbestånd hade ett värde om 1 340,9 Mkr (1 290,6) vid utgången av juni 2025.

| Fastighet                               | Juridisk ägare                          | Fastighetstyp              | Kommun     | Uthyrbar yta, kvm | Kontrakterad hyra inkl. tillägg, kr | Beräknat driftnetto, kr | Ek. uthyrningsgrad, % | Marknadsvärde, Mkr |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------|------------|-------------------|-------------------------------------|-------------------------|-----------------------|--------------------|
| Henja 10:4 & Verkstaden 1 Verkstaden 2  | Real Nissaholmen Fastigheter AB         | Industri/lager/kontor      | Gislaved   | 42 193            | 12 312 000                          | 6 992 000               | 74,0                  | 99,6               |
| Andertorp-Törås 2:252                   | Real Anderstorp Törås 2:252 AB          | Kontor/butiker/utställning | Gislaved   | 1 449             | 631 000                             | 113 000                 | 47,4                  | 7,0                |
| Karlskrona 4:54 "Lokstallarna"          | Real Fastigheter i Karlskrona AB        | Kontor/butiker/lager       | Karlskrona | 4 018             | 5 342 000                           | 3 649 000               | 98,8                  | 50,0               |
| Torsås 1:141                            | Real Fastigheter i Torsås AB            | Industri/lager/kontor      | Torsås     | 15 490            | 6 475 000                           | 4 110 000               | 75,7                  | 41,5               |
| Kompaniet 4                             | Real Fastigheter i Tranås AB            | Industri/lager/kontor      | Tranås     | 34 563            | 26 906 000                          | 23 466 000              | 100,0                 | 236,0              |
| Forsheda 5:109, 5:132                   | Forsfast AB, Forheda 5:132 AB           | Industri/lager / kontor    | Värnamo    | 33 099            | 32 513 000                          | 12 382 000              | 91,0                  | 176,9              |
| Mekanikern 4                            | Real Fastigheter i Hässleholm AB        | Industri /lager/kontor     | Hässleholm | 15 677            | 7 847 000                           | 4 105 000               | 87,0                  | 48,3               |
| Mejseln 2                               | Fastighets AB Zinkgatan 2-4             | Lager/ Industri            | Tranås     | 635               | 132 000                             | 16 000                  | 24,3                  | 4,0                |
| Norra Missionen 13                      | Fastighets AB Tranås Norra Missionen 13 | Bostäder/butiker/garage    | Tranås     | 8 488             | 8 373 000                           | 4 983 000               | 95,0                  | 82,0               |
| Telegr 14, Telef 13                     | Fastighets AB Telegrafan                | Bostad/lager/kontor        | Tranås     | 2 835             | 1 771 000                           | 1 177 000               | 80,8                  | 21,4               |
| Telefonen 19                            | Tranås Köpcentrum AB                    | Lager/butiker              | Tranås     | 9 343             | 8 128 000                           | 5 936 000               | 95,0                  | 67,0               |
| Hudiksvall Köpmanberget 5:8,5:9         | Real Hudiksvall Köpmanberget 5:9 mfl AB | Industri/verkstad/kontor   | Hudiksvall | 13 574            | 9 664 000                           | 3 983 000               | 100,0                 | 63,8               |
| Hudiksvall Mo 3:31                      | Real Hudiksvall Mo 3:31 AB              | Mark Industri              | Hudiksvall | 0                 | 0                                   | 0                       | 0,0                   | 8,7                |
| Svenshult 1:84                          | Real Svenshult 1:84 AB                  | Industri/lager/kontor      | Gislaved   | 14 302            | 3 286 000                           | 1 443 000               | 37,8                  | 46,0               |
| Karlskrona Nättraby 23:73& 76           | Real Fastigheter Nättraby AB            | Industri/lager/kontor      | Karlskrona | 19 397            | 19 951 000                          | 16 420 000              | 98,0                  | 196,3              |
| Hässleholm Sösdala 1:145                | Real Fastigheter Sösdala AB             | Industri/lager/kontor      | Hässleholm | 5 300             | 2 537 000                           | 2 377 000               | 100,0                 | 19,0               |
| Värnamo Koppaslagaren 1                 | Real Koppaslagaren 1 AB                 | Industri/lager/kontor      | Värnamo    | 2 560             | 923 000                             | 369 000                 | 63,3                  | 12,9               |
| Karlskrona Karlskrona 4:76              | Real Karlskrona 4:76                    | Station/butik/kontor       | Karlskrona | 1 028             | 1 437 000                           | 623 000                 | 87,0                  | 16,0               |
| Tranås Telefonen 16,17, Aneby Gladan 11 | Real Tranåsfilter AB                    | Industri/lager/kontor      | Tranås     | 10 230            | 6 519 000                           | 4 629 000               | 95,0                  | 44,5               |
| Sjötullen 1:57                          | Real Köping Sjötullen AB                | Industri/lager/kontor      | Köping     | 34 685            | 13 976 000                          | 9 899 000               | 100,0                 | 100,0              |
| <b>Totalt per 2025-06-30 (årsbasis)</b> |                                         |                            |            | <b>268 866</b>    | <b>168 723 000</b>                  | <b>106 672 000</b>      | <b>89,3</b>           | <b>1340,9</b>      |

# INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT, FORTS.

## Finansiell ställning och kassaflöde

Koncernens finansiella ställning är god. Soliditeten uppgick vid kvartalets slut till 42,2 procent (40,2).

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 8,2 Mkr (25,8).

Koncernens likviditet är god men varierar under året. Detta beror främst på kvartalsvisa hyresinbetalningar, säsongsvariationer i kostnaderna och på fastighetstransaktioner. Vid periodens slut uppgick koncernens likvida medel till 19,2 Mkr (18,2).

## Eget kapital

Eget kapital uppgick per 30 juni 2025 till 609,7 Mkr (601,6).

## Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick per 30 juni 2025 till 693,8 Mkr (729,9).

Genomsnittsräntan per 30 juni uppgick till 5,2 procent (5,9). Belåningsgraden jämfört med fastigheternas värde uppgick till 51,7 procent (52,2).

## Närstående transaktioner

Ledning erhåller arvode enligt uppdrag.

## Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Som fastighetsbolag med inriktning på kommersiella fastigheter är de väsentliga riskerna för Real Fastigheter framför allt risker som betingas av det allmänna konjunkturläget samt av finansiella risker.

De finansiella riskerna är ökade räntekostnader, refinansiering av befintliga lån och möjligheten till upptagande av nya lån. Det finns också en värderingsrisk där eventuella förändringar av avkastningskraven kan påverka fastighetsvärdet negativt. Real band under fjärde kvartalet 2024 tre lån om totalt 73,5 Mkr på ett år och om 4,24 till 4,42 procents ränta. Merparten av övriga lån ligger med ränteändring om tremånaders intervaller.

Real Fastigheter har säkrat ca 20 procent av totala lånevolymen med en ränteswap. Nuvärdesberäkningen av denna post medförde vid kvartalets slut en skuld på 3,2 Mkr att jämföras med 3,1 Mkr vid årets ingång. Det nuvarande ränteläget bedöms som hanterbart.

# INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT, FORTS

Drygt hälften av samtliga lån, 358 Mkr, förfaller inom ett år och är en risk för Real Fastigheter då det inte med säkerhet går att uttala sig om villkoren för framtida finansiering. Samarbetet med långivande institut är dock mycket gott och refinansiering av befintliga lån pågår löpande. Detta gör att den finansiella risken ses som förhållandevis låg.

De operativa riskerna bedöms som relativt begränsade och utgörs framför allt av ökat kostnadsläge, skador på fastigheterna samt risk för konkurs hos hyresgästerna.

Koncernen har två större hyresgäster, EFG Furniture Group AB och Volvo Powertrain AB, vilka står för hyresintäkter om cirka 17 Mkr per år respektive 10 Mkr per år. Totalt motsvarar detta cirka 15 procent av de totala intäkterna.

## Väsentliga händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter rapportperiodens utgång.

## Allmänna redovisningsprinciper

Real Fastigheter följer International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU. Kvartalsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 delårsrapportering samt Årsredovisningslagen. I övrigt överensstämmer redovisningsprinciperna och beräkningsmetoderna med de som tillämpades i senaste årsredovisningen. Koncernen tillämpar Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR1, kompletterande redovisningsregler för koncerner. Moderbolaget tillämpar samma regler med undantag för det fall där ÅRL sätter begränsningar.

## Revision

Denna rapport har inte varit föremål för granskning av Real Fastigheters revisor.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att halvårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 20 augusti 2025  
Real Fastigheter AB (publ)

|                    |                 |
|--------------------|-----------------|
| Claes Hansson      | Bengt Engström  |
| Styrelseordförande | Styrelseledamot |

|                 |                 |
|-----------------|-----------------|
| Erik Hemberg    | Mats Svensson   |
| Styrelseledamot | Styrelseledamot |

Michael Derk  
Verkställande direktör

# RESULTATRÄKNING KONCERN

| Mkr                                                                         | Apr-Jun 2025 | Apr-Jun 2024 | Jan-Jun 2025 | Jan-Jun 2024 | Jan-Dec 2024 |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                                                   |              |              |              |              |              |
| Hysesintäkter                                                               | 43,0         | 41,8         | 89,1         | 84,4         | 164,6        |
| Förvaltnings- och övriga intäkter                                           | 0,0          | 0,1          | 0,0          | 0,9          | 1,3          |
| <b>Summa intäkter</b>                                                       | <b>43,0</b>  | <b>41,9</b>  | <b>89,2</b>  | <b>85,3</b>  | <b>165,9</b> |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                                                  |              |              |              |              |              |
| Fastighetskostnader                                                         | -17,1        | -14,9        | -40,4        | -37,0        | -70,3        |
| Personalkostnader                                                           | -0,7         | -0,5         | -1,3         | -1,1         | -2,3         |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | -0,3         | -0,1         | -0,4         | -0,2         | -0,4         |
| Övriga kostnader                                                            | -6,1         | -5,2         | -12,6        | -10,9        | -22,1        |
| <b>Summa kostnader</b>                                                      | <b>-24,2</b> | <b>-20,8</b> | <b>-54,8</b> | <b>-49,3</b> | <b>-95,1</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      | <b>18,8</b>  | <b>21,0</b>  | <b>34,3</b>  | <b>35,9</b>  | <b>70,7</b>  |
| <b>Finansiella intäkter och kostnader</b>                                   |              |              |              |              |              |
| Finansiella intäkter                                                        | 0,0          | 0,0          | 0,0          | 0,0          | 0,6          |
| Finansiella kostnader                                                       | -11,3        | -12,5        | -21,4        | -22,1        | -45,5        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    | <b>7,5</b>   | <b>8,5</b>   | <b>13,0</b>  | <b>13,8</b>  | <b>25,8</b>  |
| Realiserade värdeförändringar fastigheter                                   | -3,4         | 0,0          | -3,4         | 0,0          | 0,0          |
| Orealiserade värdeförändringar fastigheter                                  | 0,0          | 0,0          | 0,0          | 0,0          | 42,7         |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  | <b>4,1</b>   | <b>8,5</b>   | <b>9,6</b>   | <b>13,8</b>  | <b>68,5</b>  |
| Skatter                                                                     | 0,6          | -1,7         | -1,5         | -3,0         | -14,8        |
| <b>Periodens resultat</b>                                                   | <b>3,5</b>   | <b>6,9</b>   | <b>8,1</b>   | <b>10,9</b>  | <b>53,7</b>  |
| <b>Varav hänförligt till</b>                                                |              |              |              |              |              |
| Moderbolagets aktieägare                                                    | 3,5          | 6,9          | 8,1          | 10,9         | 53,7         |
| Resultat per aktie i kr                                                     | 0,12         | 0,23         | 0,27         | 0,37         | 1,81         |

# BALANSRÄKNING KONCERN

| Mkr                                            | 2025-06-30     | 2024-06-30     | 2024-12-31     |
|------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |                |                |                |
| <b>Immateriella tillgångar</b>                 |                |                |                |
| Övriga immateriella tillgångar                 | 0,1            | 0,1            | 0,1            |
| <b>Summa immateriella tillgångar</b>           | <b>0,1</b>     | <b>0,1</b>     | <b>0,1</b>     |
| <b>Materiella tillgångar</b>                   |                |                |                |
| Förvaltningsfastigheter                        | 1 340,9        | 1 290,6        | 1 397,6        |
| Pågående projekt i förvaltningsfastigheter     | 26,2           | 47,5           | 15,1           |
| Inventarier, verktyg och installationer        | 1,4            | 2,3            | 1,6            |
| <b>Summa materiella tillgångar</b>             | <b>1 368,5</b> | <b>1 340,4</b> | <b>1 414,3</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |                |                |                |
| Uppskjuten skattefordran                       | 19,3           | 20,8           | 19,2           |
| Andra långfristiga fordringar                  | 0,1            | 0,1            | 0,1            |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> | <b>19,4</b>    | <b>20,9</b>    | <b>19,3</b>    |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             | <b>1 388,0</b> | <b>1 361,4</b> | <b>1 433,8</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |                |                |                |
| Skattefordran                                  | 5,7            | 0,0            | 0,4            |
| Hyses- och kundfordringar                      | 23,4           | 29,1           | 33,9           |
| Förutbetalda kostn, uppl int o övr fordr       | 9,5            | 10,5           | 11,8           |
| Kassa och bank                                 | 19,2           | 13,5           | 18,2           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             | <b>57,8</b>    | <b>53,1</b>    | <b>64,3</b>    |
| <b>Summa tillgångar</b>                        | <b>1 445,8</b> | <b>1 414,5</b> | <b>1 498,1</b> |

# BALANSRÄKNING KONCERN, FORTS.

| Mkr                                               | 2025-06-30     | 2024-06-30     | 2024-12-31     |
|---------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                   |                |                |                |
| <b>Eget kapital</b>                               |                |                |                |
| Aktiekapital                                      | 148,5          | 148,4          | 148,5          |
| Övrigt tillskjutet kapital                        | 390,7          | 390,7          | 390,7          |
| Balanserade vinstmedel (inklusive årets resultat) | 70,5           | 19,7           | 62,4           |
| <b>Summa eget kapital</b>                         | <b>609,7</b>   | <b>558,8</b>   | <b>601,6</b>   |
| <b>Avsättningar</b>                               |                |                |                |
| Uppskjuten skatteskuld                            | 69,8           | 66,2           | 75,5           |
| Övriga avsättningar                               | 0,0            | 0,4            | 0,4            |
| <b>Summa avsättningar</b>                         | <b>69,8</b>    | <b>66,2</b>    | <b>75,9</b>    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                       |                |                |                |
| Skulder till kreditinstitut                       | 195,6          | 414,0          | 220,5          |
| Derivat                                           | 3,2            | 2,4            | 3,1            |
| Övriga räntebärande skulder                       | 6,0            | 6,0            | 6,0            |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                 | <b>204,8</b>   | <b>422,4</b>   | <b>229,6</b>   |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                       |                |                |                |
| Skulder till kreditinstitut                       | 492,2          | 295,8          | 492,0          |
| Leverantörsskulder                                | 19,7           | 16,3           | 29,4           |
| Övriga räntebärande skulder                       | 0,0            | 0,7            | 11,3           |
| Övriga kortfristiga skulder                       | 15,3           | 19,1           | 22,4           |
| Skatteskulder                                     | 0,0            | 0,0            | 0,0            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter      | 34,3           | 34,8           | 36,0           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                 | <b>561,5</b>   | <b>366,8</b>   | <b>591,1</b>   |
| <b>Summa skulder</b>                              | <b>836,1</b>   | <b>855,8</b>   | <b>896,5</b>   |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>             | <b>1 445,8</b> | <b>1 414,5</b> | <b>1 498,1</b> |

# KASSAFLÖDE KONCERN

| Mkr                                                                                 | Apr-Jun 2025 | Apr-Jun 2024 | Jan-Jun 2025 | Jan-Jun 2024 | Jan-Dec 2024 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Rörelseresultat</b>                                                              | <b>18,8</b>  | <b>21,0</b>  | <b>34,3</b>  | <b>35,9</b>  | <b>113,5</b> |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm                                | 0,7          | 1,0          | 0,3          | -0,8         | -40,1        |
| Erhållen ränta                                                                      | 0,1          | 0,1          | 0,0          | 0,4          | 0,6          |
| Erlagd ränta                                                                        | -11,3        | -12,6        | -21,4        | -22,6        | -45,6        |
| Betald skatt                                                                        | -2,3         | -2,2         | -7,4         | -7,4         | -8,4         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>6,0</b>   | <b>7,3</b>   | <b>6,0</b>   | <b>5,6</b>   | <b>20,0</b>  |
| Förändring av kortfristiga fordringar                                               | -1,9         | 0,8          | 11,1         | -3,0         | -9,5         |
| Förändring av kortfristiga skulder                                                  | 16,3         | -23,7        | -8,8         | -2,3         | 15,3         |
| <b>Förändring av rörelsekapitalet</b>                                               | <b>14,4</b>  | <b>-22,9</b> | <b>2,2</b>   | <b>-5,3</b>  | <b>5,8</b>   |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten</b>                                         | <b>20,4</b>  | <b>-15,6</b> | <b>8,2</b>   | <b>0,3</b>   | <b>25,8</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |              |              |              |              |              |
| Förvärv av anläggningstillgångar                                                    | -7,4         | -21,0        | -15,3        | -34,8        | -68,8        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>-7,4</b>  | <b>-21,0</b> | <b>-15,3</b> | <b>-34,8</b> | <b>-68,8</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |              |              |              |              |              |
| Inlösen aktier                                                                      | 0,0          | 0,0          | 0,0          | 0,0          | 0,0          |
| Nyupptagna lån                                                                      | -3,2         | 82,6         | 32,4         | 88,0         | 166,5        |
| Försäljning andelar dotterbolag                                                     | 18,2         | 0,0          | 18,2         | 0,0          | 0,0          |
| Amortering av lån                                                                   | -22,2        | -45,7        | -42,6        | -50,8        | -116,1       |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-7,2</b>  | <b>36,9</b>  | <b>8,0</b>   | <b>37,2</b>  | <b>50,4</b>  |
| <b>Periodens kassaflöde</b>                                                         | <b>5,8</b>   | <b>0,3</b>   | <b>0,9</b>   | <b>2,7</b>   | <b>7,4</b>   |
| <b>Likvida medel vid periodens början</b>                                           | <b>13,3</b>  | <b>13,3</b>  | <b>18,2</b>  | <b>10,8</b>  | <b>10,8</b>  |
| <b>Likvida medel vid periodens slut</b>                                             | <b>19,2</b>  | <b>13,5</b>  | <b>19,2</b>  | <b>13,5</b>  | <b>18,2</b>  |

# FÖRÄNDRING EGET KAPITAL, KONCERN

| Eget kapital (Mkr)         | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Annat eget kapital inkl årets resultat | Totalt       |
|----------------------------|--------------|----------------------------|----------------------------------------|--------------|
| <b>IB 2024-01-01</b>       | <b>148,4</b> | <b>390,7</b>               | <b>8,3</b>                             | <b>547,4</b> |
| Förändring koncernstruktur | 0,0          | 0,0                        | 0,5                                    | <b>0,5</b>   |
| Periodens resultat         | 0,0          | 0,0                        | 53,7                                   | <b>53,7</b>  |
| <b>UB 2024-12-31</b>       | <b>148,4</b> | <b>390,7</b>               | <b>62,5</b>                            | <b>601,6</b> |
| <b>IB 2025-01-01</b>       | <b>148,4</b> | <b>390,7</b>               | <b>62,5</b>                            | <b>601,6</b> |
| Periodens resultat         | 0,0          | 0,0                        | 8,1                                    | <b>8,1</b>   |
| <b>UB 2025-06-30</b>       | <b>148,4</b> | <b>390,7</b>               | <b>70,5</b>                            | <b>609,7</b> |

# RESULTATRÄKNING MODERBOLAG

| Mkr                                                                         | Apr-Jun 2025 | Apr-Jun 2024 | Jan-Jun 2025 | Jan-Jun 2024 | Jan-Dec 2024 |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Nettoomsättning                                                             | 5,4          | 3,9          | 10,2         | 8,4          | 17,0         |
| Övriga intäkter                                                             | 0,0          | 0,1          | 0,0          | 0,1          | 0,1          |
| <b>Summa intäkter</b>                                                       | <b>5,4</b>   | <b>4,0</b>   | <b>10,2</b>  | <b>8,5</b>   | <b>17,1</b>  |
| Fastighetskostnader                                                         | -0,5         | 0,1          | -0,9         | -0,3         | -1,1         |
| Personalkostnader                                                           | -0,3         | -0,1         | -0,5         | -0,2         | -9,4         |
| Av - och nedskrivningar av materiella och imateriella anläggningstillgångar | 0,0          | 0,0          | -0,1         | -0,1         | -6,0         |
| Övriga kostnader                                                            | -4,0         | -3,8         | -8,2         | -7,7         | -0,1         |
| <b>Summa kostnader</b>                                                      | <b>-4,8</b>  | <b>-3,8</b>  | <b>-9,6</b>  | <b>-8,3</b>  | <b>-16,5</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      | <b>0,6</b>   | <b>0,2</b>   | <b>0,6</b>   | <b>0,3</b>   | <b>0,6</b>   |
| Finansiella kostnader                                                       | -2,4         | -2,9         | -5,1         | -5,8         | -11,1        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    | <b>-1,8</b>  | <b>-2,7</b>  | <b>-4,5</b>  | <b>-5,5</b>  | <b>-10,5</b> |
| Realisationsresultat vid avyttring av dotterföretag                         | 7,9          | 0,0          | 7,9          | 0,0          | 0,0          |
| Bokslutsdispositioner                                                       | 0,0          | 0,0          | 0,0          | 0,0          | 11,1         |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  | <b>6,1</b>   | <b>-2,7</b>  | <b>3,4</b>   | <b>-5,5</b>  | <b>0,6</b>   |
| Skatt                                                                       | 0,0          | 0,0          | 0,0          | 0,0          | -1,8         |
| <b>Periodens resultat</b>                                                   | <b>6,1</b>   | <b>-2,7</b>  | <b>3,4</b>   | <b>-5,5</b>  | <b>-1,2</b>  |

# BALANSRÄKNING MODERBOLAG

| Mkr                                   | 2025-06-30   | 2024-06-30   | 2024-12-31   |
|---------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                     |              |              |              |
| Immateriella tillgångar               | 0,1          | 0,1          | 0,1          |
| Materiella tillgångar                 | 0,2          | 0,4          | 0,2          |
| Andelar i koncernföretag              | 363,7        | 376,8        | 376,8        |
| Övriga finansiella tillgångar         | 19,1         | 20,9         | 19,1         |
| Fordringar hos koncernföretag         | 148,2        | 149,3        | 146,9        |
| Övriga kortfristiga tillgångar        | 4,9          | 1,3          | 2,0          |
| Kassa och bank                        | 1,9          | 2,1          | 0,9          |
| <b>Summa tillgångar</b>               | <b>538,2</b> | <b>550,8</b> | <b>545,8</b> |
| <br>                                  |              |              |              |
| Eget Kapital                          | 354,5        | 346,8        | 351,1        |
| Skulder till koncernföretag           | 84,2         | 86,0         | 81,2         |
| Räntebärande skulder                  | 93,4         | 113,7        | 108,8        |
| Skatteskulder                         | 0,0          | 0,0          | 0,0          |
| Övriga skulder                        | 6,2          | 4,3          | 4,7          |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b> | <b>538,2</b> | <b>550,8</b> | <b>545,8</b> |

# KASSAFLÖDE MODERBOLAG

| Mkr                                                                                 | Apr-Jun 2025 | Apr-Jun 2024 | Jan-Jun 2025 | Jan-Mar 2024 | Jan-Dec 2024 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |              |              |              |              |              |
| Rörelsens resultat                                                                  | 0,6          | 0,2          | 0,5          | 0,3          | 0,6          |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m                               | 0,1          | 0,0          | 0,1          | 0,1          | 0,3          |
| Erlagd ränta                                                                        | -2,5         | -2,9         | -5,1         | -5,7         | -11,1        |
| Betald skatt                                                                        | -0,3         | -0,3         | -0,5         | -1,2         | -1,6         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-2,1</b>  | <b>-3,0</b>  | <b>-5,0</b>  | <b>-6,7</b>  | <b>-11,8</b> |
| Förändring av rörelsefordringar                                                     | -1,2         | 9,3          | -4,0         | 10,0         | 12,2         |
| Förändring av rörelseskulder                                                        | -0,4         | -1,4         | 4,5          | 3,2          | -1,1         |
| <b>Förändring av rörelsekapitalet</b>                                               | <b>-1,6</b>  | <b>7,9</b>   | <b>0,5</b>   | <b>13,2</b>  | <b>11,1</b>  |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten</b>                                         | <b>-3,7</b>  | <b>4,9</b>   | <b>-4,5</b>  | <b>6,5</b>   | <b>-0,7</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |              |              |              |              |              |
| Förvärv av anläggningstillgångar                                                    | 0,0          | -0,2         | 0,0          | -0,2         | -0,3         |
| Försäljning andelar i dotterbolag                                                   | 18,2         | 0,0          | 21,0         | 0,0          | 0,0          |
| Investering andelar i dotterföretag                                                 | 0,0          | -2,2         | 0,0          | -2,2         | 0,0          |
| Lämnade aktieägartillskott                                                          | 0,0          | 0,0          | 0,0          | 0,0          | -2,2         |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>18,2</b>  | <b>-2,4</b>  | <b>21,0</b>  | <b>-2,4</b>  | <b>-2,5</b>  |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |              |              |              |              |              |
| Amortering av lån                                                                   | -13,4        | -2,1         | -15,5        | -4,2         | -9,2         |
| Erhållet koncernbidrag                                                              | 0,0          | 0,0          | 0,0          | 0,0          | 11,1         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-13,4</b> | <b>-2,1</b>  | <b>-15,5</b> | <b>-4,2</b>  | <b>1,9</b>   |
| Periodens kassaflöde                                                                | 1,1          | 0,4          | 1,0          | -0,1         | -1,3         |
| Likvida medel vid periodens början                                                  | 0,8          | 1,7          | 0,9          | 2,2          | 2,2          |
| <b>Likvida medel vid periodens slut</b>                                             | <b>1,9</b>   | <b>2,1</b>   | <b>1,9</b>   | <b>2,1</b>   | <b>0,9</b>   |

# FÖRÄNDRING EGET KAPITAL, MODERBOLAG

| Eget kapital (Mkr)   | Aktie-<br>kapital | Uppskrivnings-<br>fond | Överkurs<br>fond | Balanserad vinst<br>inkl årets<br>resultat | Totalt       |
|----------------------|-------------------|------------------------|------------------|--------------------------------------------|--------------|
| <b>IB 2024-01-01</b> | <b>148,4</b>      | <b>2,4</b>             | <b>193,2</b>     | <b>8,4</b>                                 | <b>352,4</b> |
| Periodens resultat   | 0                 | 0                      | 0                | 1,2                                        | -1,2         |
| <b>UB 2024-12-31</b> | <b>148,4</b>      | <b>2,4</b>             | <b>193,2</b>     | <b>7,2</b>                                 | <b>351,1</b> |
| <b>IB 2025-01-01</b> | <b>148,4</b>      | <b>2,4</b>             | <b>193,2</b>     | <b>7,2</b>                                 | <b>351,1</b> |
| Periodens resultat   | 0,0               | 0,0                    | 0,0              | 3,4                                        | 3,4          |
| <b>UB 2025-06-30</b> | <b>148,4</b>      | <b>2,4</b>             | <b>193,2</b>     | <b>10,6</b>                                | <b>354,5</b> |

# NYCKELTAL

Real Fastigheter presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS. Real Fastigheter anser att dessa mått ger en värdefull kompletterande information till investerare och Real Fastigheters ledning då de möjliggör utvärdering av Real Fastigheters presentation.

Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. I nedanstående tabeller presenteras avstämningar av vissa finansiella mått som inte är definierade enligt IFRS.

|                                                         | Apr-jun 2025 | Apr-jun 2024 | Jan-jun 2025 | Jan-jun 2024 | Jan-dec 2024 |
|---------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Aktierelaterade nyckeltal</b>                        |              |              |              |              |              |
| Aktiekurs vid periodens utgång, kr                      | 10,0         | 8,50         | 10,0         | 8,50         | 7,08         |
| Antal aktier vid periodens utgång                       | 29 693 620   | 29 693 620   | 29 693 620   | 29 693 620   | 29 693 620   |
| Genomsnittligt antal aktier under perioden              | 29 693 620   | 29 693 620   | 29 693 620   | 29 693 620   | 29 693 620   |
| Börsvärde vid periodens utgång, Mkr                     | 296,9        | 252,4        | 296,9        | 252,4        | 210,2        |
| Resultat per aktie, kr                                  | 0,12         | 0,23         | 0,27         | 0,37         | 1,81         |
| Resultat per genomsnittligt antal aktier, kr            | 0,12         | 0,23         | 0,27         | 0,37         | 1,81         |
| Eget kapital per aktie, kr                              | 20,53        | 18,82        | 20,53        | 18,82        | 20,26        |
| Eget kapital per genomsnittligt antal aktier, kr        | 20,53        | 18,82        | 20,53        | 18,82        | 20,26        |
| <b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>                   |              |              |              |              |              |
| Hyresvärde helår, kr/kvm                                | 728          | 637          | 728          | 637          | 728          |
| Hyresintäkter helår, kr/kvm                             | 700          | 650          | 700          | 650          | 700          |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, %                             | 89           | 88           | 89           | 88           | 89           |
| Marknadsvärde fastigheter, Mkr                          | 1 340,9      | 1 290,6      | 1 340,9      | 1 290,6      | 1 397,6      |
| Uthyrningsbar yta, kvm                                  | 268 866      | 274 281      | 268 866      | 274 281      | 276 508      |
| Direktavkastning på årsbasis, exkl byggrätter, %        | 7,7          | 8,3          | 7,3          | 7,3          | 6,7          |
| Antal förvaltningsfastigheter                           | 27           | 31           | 27           | 31           | 31           |
| <b>Finansiella nyckeltal</b>                            |              |              |              |              |              |
| Intäkter, Mkr                                           | 43,0         | 41,9         | 89,2         | 85,3         | 165,9        |
| Driftnetto, Mkr                                         | 25,9         | 26,9         | 48,7         | 47,4         | 94,3         |
| Balansomslutning                                        | 1 445,8      | 1 414,5      | 1 445,8      | 1 414,5      | 1 498,1      |
| Räntebärande skulder                                    | 693,8        | 716,5        | 693,8        | 716,5        | 729,7        |
| Soliditet, %                                            | 42,2         | 39,5         | 42,2         | 39,5         | 40,2         |
| Räntetäckningsgrad, ggr                                 | 1,7          | 1,7          | 1,7          | 1,6          | 1,6          |
| Skuldsättningsgrad, ggr                                 | 1,1          | 1,3          | 1,1          | 1,3          | 1,2          |
| Belåningsgrad vid periodens utgång, %                   | 48,0         | 50,7         | 48,0         | 50,7         | 48,7         |
| Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång, % | 51,7         | 55,5         | 51,7         | 55,5         | 52,2         |

# DEFINITIONER

## Aktierelaterade nyckeltal

|                                                  |                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Aktiekurs vid periodens utgång, kr               | B-aktiens slutkurs sista handelsdagen i perioden                                                                                                                                                               |
| Antal aktier vid periodens utgång                | Antal utestående aktier vid periodens utgång                                                                                                                                                                   |
| Genomsnittligt antal aktier under perioden       | Antal utestående aktier vid periodens utgång, justerat med antalaktier som emitterats under perioden viktat med antal dagar som aktierna varit utestående i förhållande till totalt antal dagar under perioden |
| Börsvärde vid periodens utgång, Mkr              | Aktiens slutkurs sista handelsdagen i perioden multiplicerat med antal aktier                                                                                                                                  |
| Resultat per aktie, kr                           | Resultatet dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång                                                                                                                                          |
| Resultat per genomsnittligt antal aktier, kr     | Resultatet dividerat med genomsnittligt antal aktier under perioden                                                                                                                                            |
| Eget kapital per aktie, kr                       | Eget kapital dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång                                                                                                                                        |
| Eget kapital per genomsnittligt antal aktier, kr | Eget kapital dividerat med genomsnittligt antal aktier under perioden                                                                                                                                          |

## Fastighetsrelaterade nyckeltal

|                                            |                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hyresvärde helår inkl vakanser, kronor/kvm | Helårsjusterade kontrakterade hyror samt bedömd marknadshyra för vakanta lokaler                                                                                                                                 |
| Hyresintäkter helår, kr/kvm                | Helårsjusterade kontrakterade hyror, vakanser ej medräknat                                                                                                                                                       |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, %                | Kontrakterade hyror dividerat med hyresvärdet                                                                                                                                                                    |
| Marknadsvärde fastigheter, Mkr             | Marknadsvärdet för tillträdade fastigheter baserat på externa värderingsrapporter från ackrediterade värderingsinstitut. Marknadsvärdet för den tomtmark som innehåller kommande byggrätter inkluderas i posten. |
| Uthyrningsbar yta, kvm                     | Summering av samtliga uthyrningsbara ytor i tillträtt bestånd                                                                                                                                                    |
| Direktavkastning på årsbasis, %            | Driftnetto dividerat med fastighetsvärdet                                                                                                                                                                        |
| Förvaltningsresultat                       | Resultat efter finansiella poster med återläggning av förvärvs- och omstruktureringskostnader                                                                                                                    |
| Antal förvaltningsfastigheter              | Antal tillträdade fastigheter                                                                                                                                                                                    |

## Finansiella nyckeltal

|                                                         |                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Intäkter, Mkr                                           | Totala intäkter                                                                                  |
| Driftnetto, Mkr                                         | Hyresintäkter minus fastighetskostnader                                                          |
| Överskottsgrad                                          | Driftnetto dividerat med nettoomsättning                                                         |
| Balansomslutning                                        | Totala tillgångar                                                                                |
| Räntebärande skulder                                    | Skulder belöpande med ränta                                                                      |
| Soliditet, %                                            | Eget kapital dividerat med balansomslutningen                                                    |
| Belåningsgrad vid periodens utgång, %                   | Räntebärande skulder i förhållande till totala tillgångar vid periodens utgång                   |
| Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång, % | Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i förhållande till fastigheternas verkliga värde |
| Räntetäckningsgrad, ggr                                 | Rörelseresultat i förhållande till finansiella kostnader                                         |
| Skuldsättningsgrad, ggr                                 | Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital vid periodens utgång                        |

# INFORMATION

## Informationstillfällen

---

|                   |            |
|-------------------|------------|
| Delårsrapport Q3  | 2025-11-19 |
| Bokslutskommuniké | 2026-02-25 |

## Årsstämma

---

Årsstämma planeras att hållas i Stockholm den 20 maj 2026.

## Adress

---

Real Fastigheter AB  
Postadress: Forumvägen 14, 131 53 Nacka  
Tel: +46 733 87 18 02  
E-post: [info@realfastigheter.se](mailto:info@realfastigheter.se)  
Hemsida: [www.realfastigheter.se](http://www.realfastigheter.se)

## Kontakt

---

Michael Derk,  
Verkställande direktör/CEO  
Real Fastigheter AB  
Postadress: Forumvägen 14, 131 53 Nacka  
Tel: +46 733 87 18 02  
E-post: [michael.derk@realfastigheter.se](mailto:michael.derk@realfastigheter.se)

Håkan Brown,  
Ekonomichef/CFO  
Real Fastigheter AB  
Postadress: Forumvägen 14, 131 53 Nacka  
Tel: +46 70 665 77 97  
E-post: [hakan.brown@realfastigheter.se](mailto:hakan.brown@realfastigheter.se)