

Tillägg till prospekt avseende  
Inbjudan till teckning av  
preferensaktier i Real  
Holding i Sverige AB (publ)



# Tillägg till prospekt

Detta dokument ("Tilläggsprospektet") har upprättats av Real Holding i Sverige AB (publ), org. nr 556865-1680 ("Real Holding") i tillägg till det prospekt avseende Inbjudan till teckning av preferensaktier som godkändes och registrerades av Finansinspektionen den 22 maj 2015 (Finansinspektionens diarienummer 15-5444) 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:

- De offentliggöranden som gjordes av Bolaget den 2 juni 2015 och finns tillgängliga på Bolagets webbplats ([www.realholding.se](http://www.realholding.se)) där Bolaget offentliggjorde beräknad första dag för handel med Preferensaktierna på Nasdaq First North och att Erbjudandet är garanterat till 100 procent.

- Ett tillägg kring personlig konkurs för styrelseledamot och VD.

- Det offentliggörande som gjordes av Bolaget den 9 juni 2015 och finns tillgängligt på Bolagets webbplats ([www.realholding.se](http://www.realholding.se)) där Bolaget offentliggjorde förvärven av Karlskrona 4:54 och 4:74.

Tilläggsprospektet har upprättats i enlighet med 2 kap. 34 § lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument och godkändes och registrerades av Finansinspektionen den 11 juni 2015 (Finansinspektionens diarienummer 15-8328). Tilläggsprospektet offentliggjordes den 11 juni 2015.

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

Investerare 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 15 juni 2015 (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](mailto: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. Investerare som har tecknat preferensaktier genom förvaltare ska kontakta sin förvaltare gällande återkallelse. Teckning som ej återkallas kommer förbli bindande och om investerare önskar kvarstå som tecknare av preferensaktier behöver denne ej vidta några åtgärder.

Informationen i detta Tilläggsprospekt föranleder att Prospektets avsnitt Sammanfattning, Riskfaktorer, Inbjudan till teckning av preferensaktier i Real Holding i Sverige AB (publ), Bakgrund och motiv, Erbjudandet i korthet, Villkor och anvisningar, Styrelse, ledande befattningshavare och revisor, Aktien och ägarförhållanden, Legala frågor och kompletterande information och Ägar- och bolagsstyrning uppdateras enligt nedan. Uppdateringarna i Tilläggsprospektet redovisas i kronologisk ordning.

Proformaresultaträkningen under punkten B.8 under rubriken "Sammanfattning" på sidan 8 i Prospektet skall ersättas med följande tabell:

Belopp i KSEK	Real Holding	Förvärv för vilka		Förvärv för vilka		Real Holding
	i Sverige AB (publ)	finansiering har säkerställts	Justeringar	finansiering inte har säkerställts	Justeringar	i Sverige AB (publ)
	<i>Reviderad</i>					<i>Ej reviderad</i>
Hysesintäkter	100	141 690	302 A	31 064		173 156
Fastighetskostnader	-23	-71 113	-69 A	-14 069		-85 274
Driftnetto	77	70 577	233	16 995		87 882
Övriga rörelseintäkter	3 135	956		138		4 229
Övriga rörelsekostnader	-3 010	-6 972		-878		-10 860
Förvaltnings- och administrationskostnader	-121	-4 047	4 168 B	-2 649	2 649 G	0
Avskrivning byggnader och markanläggningar	-52	-30 021	30 073 C	-3 482	3 482 H	0
<b>Rörelseresultat</b>	<b>29</b>	<b>30 493</b>	<b>34 474</b>	<b>10 124</b>	<b>6 131</b>	<b>81 251</b>
<b>Finansiella poster</b>						
Koncernbidrag						
Finansiella intäkter		175	-40 D	0		135
Finansiella kostnader	-537	-18 971	2 018 D	-7 198		-24 688
<b>Resultat före värdeförändringar</b>	<b>-508</b>	<b>11 697</b>	<b>36 452</b>	<b>2 926</b>	<b>6 131</b>	<b>56 698</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>						
Orealiserade värdeförändringar fastigheter			22 031 E		10 402 I	32 433
Orealiserade värdeförändringar derivat						
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-508</b>	<b>11 697</b>	<b>58 483</b>	<b>2 926</b>	<b>16 533</b>	<b>89 131</b>
Skatt	1	-702	F	0	0	-701
<b>Årets resultat</b>	<b>-507</b>	<b>10 994</b>	<b>58 483</b>	<b>2 926</b>	<b>16 533</b>	<b>88 429</b>

Proformabalansräkningen under punkten B.8 under rubriken "Sammanfattning" på sidan i Prospektet skall ersättas med följande tabell:

Belopp i KSEK	Real Holding	Förvärv för vil-	Förvärv för vilka		Real Holding
	i Sverige AB (publ)	ka finansiering har säkerställts	Justeringar	finansiering inte har säkerställts	i Sverige AB (publ)
	Reviderad			Justeringar	Ej reviderad
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>					
Imateriella anläggningstillgångar/Goodwill	139	0		0	139
Materiella anläggningstillgångar	5 001	621 096		191 644	817 741
Finansiella anläggningstillgångar	54	3 238		-179	3 113
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>5 194</b>	<b>624 334</b>		<b>191 465</b>	<b>820 993</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>					
Kortfristiga fordringar	4 221	21 052		861	26 134
Avräkning koncern/koncernfordran		124 577	-111 342 A	1 359	6 244 B
Likvida medel	23	19 939		3 195	23 157
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>4 244</b>	<b>165 568</b>	<b>-111 342</b>	<b>5 415</b>	<b>70 129</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>9 438</b>	<b>789 902</b>	<b>-111 342</b>	<b>196 880</b>	<b>891 122</b>
<b>EGET KAPITAL</b>					
Bundet Eget Kapital	2 050	750		100	2 900
Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat, fritt eget kapital	-123	70 673		0	70 550
<b>Summa Eget kapital</b>	<b>1 927</b>	<b>71 423</b>		<b>100</b>	<b>73 450</b>
<b>SKULDER</b>					
Långfristiga skulder	2 982	549 544		207 000	759 526
Kortfristiga skulder/leverantörsskulder	4 175	44 914		10 348	59 437
Uppskjuten skatteskuld	354	12 679			13 033
Andelar i koncernföretag				-14 324	-14 324
Avräkning koncern/koncernskuld		111 342	-111 342 A	-6 244	6 244 B
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>9 438</b>	<b>789 902</b>	<b>-111 342</b>	<b>196 880</b>	<b>891 122</b>

Första meningen i fjärde stycket under punkten D.3 under rubriken "Sammanfattning" på sidan 12 i Prospektet ska ersättas och ges följande lydelse:

Skrivelse i Prospektet vilken kommer att ersättas:

"Garantiåtaganden har lämnats motsvarande cirka 79 procent av Erbjudandet."

Skrivelse vilken kommer att ersätta tidigare skrivelse i Prospektet:

"Garantiåtaganden har lämnats motsvarande 100 procent av Erbjudandet."

Andra meningen under punkten E.1 under rubriken "Sammanfattning" på sidan 13 i Prospektet ska ersättas och ges följande lydelse:

Skrivelse i Prospektet vilken kommer att ersättas:

"Real Holding uppskattar att emissions- och garantikostnaderna med anledning av Erbjudandet kommer uppgå till cirka 29,71 MSEK."

Skrivelse vilken kommer att ersätta tidigare skrivelse i Prospektet:

"Real Holding uppskattar att emissions- och garantikostnaderna med anledning av Erbjudandet kommer uppgå till cirka 37,62 MSEK."

Sista meningen under punkten E.2a under rubriken "Sammanfattning" på sidan 13 i Prospektet ska ersättas och ges följande lydelse:

Skrivelse i Prospektet vilken kommer att ersättas:

”Emissions- och garantikostnader i samband med Preferensaktieemission beräknas uppgå till cirka 29,71 MSEK.”

Skrivelse vilken kommer att ersätta tidigare skrivelse i Prospektet:

”Emissions- och garantikostnader i samband med Preferensaktieemission beräknas uppgå till cirka 37,62 MSEK.”

**Sista meningen under punkten E.3 under rubriken ”Sammanfattning” på sidan 13 i Prospektet ska ersättas och ges följande lydelse:**

Skrivelse i Prospektet vilken kommer att ersättas:

”Erbjudandet kommer att vid full teckning tillföra Real Holding cirka 265 MSEK före avdrag för emissions- och garantikostnader som beräknas uppgå till cirka 29,71 MSEK.”

Skrivelse vilken kommer att ersätta tidigare skrivelse i Prospektet:

”Erbjudandet kommer att vid full teckning tillföra Real Holding cirka 265 MSEK före avdrag för emissions- och garantikostnader som beräknas uppgå till cirka 37,62 MSEK.”

**Första meningen i stycket ”Garantiåtaganden” under rubriken ”Riskfaktorer” på sidan 17 i Prospektet ska ersättas och ges följande lydelse:**

Skrivelse i Prospektet vilken kommer att ersättas:

”Garantiåtaganden har lämnats motsvarande cirka 79 procent av Erbjudandet.”

Skrivelse vilken kommer att ersätta tidigare skrivelse i Prospektet:

”Garantiåtaganden har lämnats motsvarande 100 procent av Erbjudandet.”

**Sista meningen i andra stycket under rubriken ”Inbjudan till teckning av preferensaktier i Real Holding i Sverige AB (publ)” på sidan 17 i Prospektet ska ersättas och ges följande lydelse:**

Skrivelse i Prospektet vilken kommer att ersättas:

”Anledningen till frånträde från aktieägarnas företrädesrätt är att Bolaget avser att möta spridningskrav hos den marknadsplats där Preferensaktierna avses att noteras.”

Skrivelse vilken kommer att ersätta tidigare skrivelse i Prospektet:

”Anledningen till frånträde från aktieägarnas företrädesrätt är att Bolaget avser att möta spridningskrav hos Nasdaq First North där Preferensaktierna avses att noteras.”

**Sista meningen i tredje stycket under rubriken ”Bakgrund och motiv” på sidan 19 i Prospektet ska ersättas och ges följande lydelse:**

Skrivelse i Prospektet vilken kommer att ersättas:

”Emissions- och garantikostnader i samband med Preferensaktieemission beräknas uppgå till cirka 29,71 MSEK.”

Skrivelse vilken kommer att ersätta tidigare skrivelse i Prospektet:

”Emissions- och garantikostnader i samband med Preferensaktieemission beräknas uppgå till cirka 37,62 MSEK.”

**Texten under avsnittet ”Upptagande till handel” under rubriken ”Erbjudandet i korthet” på sidan 21 i Prospektet ska ersättas och ges följande lydelse:**

Skrivelse i Prospektet vilken kommer att ersättas:

”Bolaget ska verka för att Preferensaktierna ska listas på lämplig handelsplats.”

Skrivelse vilken kommer att ersätta tidigare skrivelse i Prospektet:

”Bolaget har ansökt om upptagande till handel av Preferensaktierna hos Nasdaq First North och beräknad första handelsdag är den 3 juli 2015 förutsatt att ansökan godkänns.”

**Texten under avsnittet "Notering" under rubriken "Villkor och anvisningar" på sidan 23 i Prospektet ska ersättas och ges följande lydelse:**

Skrivelse i Prospektet vilken kommer att ersättas:

"Bolaget avser att notera Preferensaktierna på lämplig marknadsplats, givet att Bolaget erhåller tillräcklig ägarspridning."

Skrivelse vilken kommer att ersätta tidigare skrivelse i Prospektet:

"Bolaget har ansökt om upptagande till handel av Preferensaktierna hos Nasdaq First North och beräknad första handelsdag är den 3 juli 2015 förutsatt att ansökan godkänns."

**Första meningen i stycket "Garantiåtaganden" under rubriken "Villkor och anvisningar" på sidan 23 i Prospektet ska ersättas och ges följande lydelse:**

Skrivelse i Prospektet vilken kommer att ersättas:

"Garantiåtaganden har lämnats motsvarande cirka 79 procent av Erbjudandet vilket innebär sammanlagt 8 350 000 preferensaktier för ett belopp om totalt 208,75 MSEK."

Skrivelse vilken kommer att ersätta tidigare skrivelse i Prospektet:

"Garantiåtaganden har lämnats motsvarande 100 procent av Erbjudandet vilket innebär sammanlagt 10 600 000 preferensaktier för ett belopp om totalt 265 MSEK."

**Efter den nuvarande texten under avsnittet "Garantiåtaganden" under rubriken "Villkor och anvisningar" på sidan 23 i ska följande text infogas:**

"LMK Ventures AB (organisationsnummer 556775-5045, Stortorget 6, 222 23 Lund) för 800 000 Preferensaktier motsvarande 20 000 000 kronor, Andreas Bonner (Karlavägen 57, 114 49 Stockholm) för 40 000 Preferensaktier motsvarande 1 000 000 kronor, Astuti Invest AB (organisationsnummer 556931-0955, Engelbrektsplan 2, 114 32 Stockholm) för 20 000 Preferensaktier motsvarande 500 000 kronor, Bengt Linden (Nybrogatan 16, 114 39 Stockholm) för 700 000 Preferensaktier motsvarande 17 500 000 kronor, Bernhard von der Osten-Sacken (Karlavägen 6, 114 60 Stockholm) för 60 000 Preferensaktier motsvarande 1 500 000 kronor, Gryningskust Holding AB (organisationsnummer 556720-4630, Baldersuddevägen 26, 134 38 Gustavsberg) för 120 000 Preferensaktier motsvarande 3 000 000 kronor, Kristian Kierkegaard Holding AB (organisationsnummer 556894-8862, Torstenssonsgatan 10, 114 56 Stockholm) för 120 000 Preferensaktier motsvarande 3 000 000 kronor, Mangold Fondkommission AB (organisationsnummer 556585-1267, Engelbrektsplan 2, 114 34 Stockholm) för 190 000 Preferensaktier motsvarande 4 750 000 kronor, Paulsson Advisory AB (organisationsnummer 556777-4293, Alvägen 62, 191 40 Sollentuna) för 40 000 Preferensaktier motsvarande 1 000 000 kronor, Råsunda Förvaltning AB (organisationsnummer 556740-7688, Skogsbacken 20, 172 41 Sundbyberg) för 100 000 Preferensaktier motsvarande 2 500 000 kronor samt en teckningsförbindelse från Aggregate Media Fund VII Kommanditbolag (organisationsnummer 969771-7073, Box 5871, 102 40 Stockholm) för 60 000 Preferensaktier motsvarande 1 500 000 kronor."

**Texten under avsnittet "Översikt" under rubriken "Fastighetsbestånd" på sidan 25 i Prospektet ska ersättas och ges följande lydelse:**

Skrivelse i Prospektet vilken kommer att ersättas:

"Real Holdings fastighetsbestånd per datumet för Prospektets avgivande består av en fastighet. Bolaget kan komma att utöka sitt fastighetsbestånd till nya orter där man bedömer att avkastningen är god, vilket kan utöka den geografiska spridningen mer än vad den är idag. Real Holding har dessutom ingått förvärvsavtal om ytterligare 20 fastigheter, villkorade av att Bolaget kan säkerställa tillräcklig finansiering. Den redan tillträdde fastigheten är belägen i Landskrona och de förvärvade men ej tillträdde fastigheterna ligger i Stockholm, Göteborg, Linköping, Boden, Botkyrka, Härnösand och Ljusdal. Total uthyrningsareal för fastigheterna uppgår till 138 603 kvadratmeter, varav det redan tillträdde beståndet uppgår till 255 kvadratmeter."

Skrivelse vilken kommer att ersätta tidigare skrivelse i Prospektet:

”Real Holdings fastighetsbestånd per datumet för Prospektets avgivande består av en fastighet. Bolaget kan komma att utöka sitt fastighetsbestånd till nya orter där man bedömer att avkastningen är god, vilket kan utöka den geografiska spridningen mer än vad den är idag. Real Holding har dessutom ingått förvärvsavtal om ytterligare 22 fastigheter, villkorade av att Bolaget kan säkerställa tillräcklig finansiering. Den redan tillträdde fastigheten är belägen i Landskrona och de förvärvade men ej tillträdde fastigheterna ligger i Stockholm, Göteborg, Linköping, Boden, Botkyrka, Härnösand, Karlskrona och Ljusdal. Total uthyrningsareal för fastigheterna uppgår till 143 275 kvadratmeter, varav det redan tillträdde beståndet uppgår till 255 kvadratmeter.”

**Andra stycket under avsnittet ”Hyresvärde och uthyrningsgrad” under rubriken ”Fastighetsbestånd” på sidan 25 i Prospektet ska ersättas och ges följande lydelse:**

Skrivelse i Prospektet vilken kommer att ersättas:

”Dessutom förväntas ytterligare 168,5 MSEK inflyta i hyresintäkter från de förvärvade men ännu ej tillträdde fastigheterna. Sammanlagt beräknas de totala hyresintäkterna således uppgå till 168,9 MSEK med dagens vakansgrad om cirka 0,2 procent för det totala beståndet, motsvarande ett totalt vakansvärde om cirka 0,4 MSEK på årsbasis.”

Skrivelse vilken kommer att ersätta tidigare skrivelse i Prospektet:

”Dessutom förväntas ytterligare 172,8 MSEK inflyta i hyresintäkter från de förvärvade men ännu ej tillträdde fastigheterna. Sammanlagt beräknas de totala hyresintäkterna således uppgå till 173,2 MSEK med dagens vakansgrad om cirka 0,5 procent för det totala beståndet, motsvarande ett totalt vakansvärde om cirka 0,9 MSEK på årsbasis.”

**Texten under avsnittet ”Kontraktstruktur och kontraktvärde” under rubriken ”Fastighetsbestånd” på sidan 25 i Prospektet ska ersättas och ges följande lydelse:**

Skrivelse i Prospektet vilken kommer att ersättas:

”Real Holding har ingått köpekontrakt om förvärv av 20 fastigheter med ett totalt värde om 1 590,7 MSEK.”

Skrivelse vilken kommer att ersätta tidigare skrivelse i Prospektet:

”Real Holding har ingått köpekontrakt om förvärv av 22 fastigheter med ett totalt värde om 1 653,9 MSEK.”

**I den nuvarande tabellen under ”Förvärvat men ej tillträtt bestånd” under rubriken ”Fastighetsförteckning” på sidan 26 i ska följande text infogas:**

Karlskrona 4:54 och 4:74	Karlskrona	3 890	63 200 000	37 920 000
Totalt		142 238	1 648 900 000	989 340 000

**I den nuvarande tabellen under ”Befintligt och förvärvat men ej tillträtt fastighetsbestånd” under rubriken ”Fastighetsförteckning” på sidan 26 i ska följande text ersätta nuvarande skrivning:**

Totalt		142 493	1 653 900 000	992 340 000
--------	--	---------	---------------	-------------

Den nuvarande texten under rubriken ”Proformaredovisning” på sidorna 43-46 ska bytas ut i sin helhet mot texten på sidorna G-J i detta tilläggsprospekt:

### Bakgrund för proformaredovisningen

Bolaget har för avsikt att tillträda ett antal fastigheter som redan har förvärvats med villkoret att tillräcklig finansiering kan resas, presenterade under kapitlet ”Fastighetsförteckning”. Efter tillträdena kommer nedan bolag att tillhöra Real Holding som helägda dotterbolag:

1. Fastighetsbolaget Bredfjäll AB
2. Fastighetsbolaget Bredfjäll KB
3. Fastighetsbolaget Gropens Gård KB, 1-3 tillsammans (”Bredfjällsportföljen”)
4. Samhälls, omsorgs- och utbildningsanläggning i västra Sverige
5. Lännaholm Fastighetsförvaltning KB (”Hässelby”) samt fem stycken fastigheter sammantaget kallade (”Samhällsfastigheterna”)
6. Jernhusen Stockholm 129 AB
7. Jernhusen Stockholm 131 AB, 6-7 tillsammans (”Karlskronafastigheterna”)

Förvärven av ovan bolag och fastigheter bedöms ha en betydande påverkan på Real Holdings resultat och finansiella ställning, och därför har en proformaredovisning upprättats.

Real Holding har ingått aktieöverlåtelseavtal avseende förvärv av bolag med fastigheter, vilka är villkorade av att Real Holding kan resa tillräcklig finansiering. Mot bakgrund av detta genomför Bolaget nu en Preferensaktieemission. Förvärven sker i de flesta fall i bolagsform och baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 1 653,9 MSEK för samtliga fastigheter.

Revisorns rapport från granskning av proformaredovisningen framgår på sidan N i Tilläggsprospektet.

### Ändamål för proformaredovisningen

Proformaredovisningen har endast till syfte att informera och belysa fakta. Proformaredovisningen är till sin natur avsedd att beskriva en hypotetisk situation och tjänar således inte till att beskriva Real Holdings faktiska resultat eller finansiella ställning.

Ändamålet med nedanstående proformaredovisning är att redogöra för den hypotetiska påverkan som förvärvade men ej tillträdna fastigheterna skulle ha på:

1. Real Holdings summerade resultaträkning för perioden 1 januari 2014 till 31 december 2014 som om förvärven genomförts per den 1 januari 2014.
2. Real Holdings summerade balansräkning per den 31 december 2014 som om förvärven genomförts per den 31 december 2014.

Proformainformationen beskriver en hypotetisk situation och har tagits fram endast i illustrativt syfte. Informationen avses inte presentera det resultat som verkligen hade presterats om ovanstående händelser inträffat vid ovan angivna

tidpunkter och ska inte heller anses indikera Real Holdings framtida resultat eller finansiella ställning. Inga synergier eller integrationskostnader har beaktats.

### Redovisningsprinciper

Proformaredovisningen 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 avser att övergå till att rapportera enligt IFRS.

Årsredovisningar och interna rapporter för de förvärvade bolagen är upprättade enligt årsredovisningslagen och med tillämpande av allmänna råd, rekommendationer samt uttalanden från Bokföringsnämnden.

### Grunder av proformaredovisningen

#### Proformaresultaträkning

Proformaresultaträkningen baseras på Real Holdings reviderade resultaträkning för räkenskapsåret 2014.

#### Bredfjällsportföljen

För Bredfjällsportföljen har den oreviderade resultaträkningen för koncernen Fastighetsbolaget Bredfjäll AB, med dotterbolagen Fastighetsbolaget Bredfjäll KB och Fastighetsbolaget Gropens Gård KB för räkenskapsåret 2014 lagts till Real Holdings reviderade resultaträkning för räkenskapsåret 2014.

#### Samhälls, omsorgs- och utbildningsanläggning

För Samhälls, omsorgs- och utbildningsanläggning ligger ägarbolagets oreviderade resultaträkning för räkenskapsåret 2014 till grund.

#### Samhällsfastigheterna

Samhällsfastigheterna är sammanställda proforma som om fastigheterna förvärvats i bolagsform den 1 januari 2014, med grund i de kontrakt som nu gäller.

#### Hässelby

För Hässelbyfastigheten ligger Lännaholm Fastighetsförvaltning KBs resultatrapport före bokslutsdispositioner uttagen från bolagets ekonomisystem till grund.

#### Karlskronafastigheterna

För Karlskronafastigheterna ligger de nuvarande hyreskontrakten och kostnadsbudgetarna till grund.



### **Proformabalansräkning**

Proformabalansräkningen baseras på Real Holdings reviderade balansräkning för räkenskapsåret 2014.

#### *Bredfjällsportföljen*

För Bredfjällsportföljen har den tillträdesbalans som ligger till grund för aktieöverlåtelseavtalet gällande koncernen Fastighetsbolaget Bredfjäll AB med dotterbolag, lagts till Real Holdings reviderade balansräkning för räkenskapsåret 2014.

#### *Samhälls, omsorgs- och utbildningsanläggning*

För Samhälls, omsorgs- och utbildningsanläggning ligger ägarbolagets oreviderade balansräkning för räkenskapsåret 2014 till grund.

#### *Samhällsfastigheterna*

Samhällsfastigheterna är sammanställda proforma såsom om fastigheterna förvärvats i bolagsform den 31 december 2014, med grund i de kontrakt som nu gäller.

#### *Hässelby*

För Hässelbyfastigheten ligger Lännaholm Fastighetsförvaltning KBs balansrapport före bokslutsdispositioner uttagen från bolagets ekonomisystem till grund.

#### *Karlskronafastigheterna*

För Karlskronafastigheterna ligger tillträdesbalansen till grund.

### **Proformajusteringar**

Proformajusteringarna beskrivs mer i detalj nedan i noter till resultat- och balansräkningen. Följande textbeskrivning är av mer övergripande natur.

#### **Justeringar hänförliga till förvärven**

Tillträde av de förvärvade fastigheterna beräknas ske efter att tillräcklig finansiering har rests. Detta kan således påverka proformaresultat- och balansräkningen.

Belopp i KSEK	Real Holding i Sverige AB (publ) <i>Reviderad</i>	Förvärv för vilka finansiering har säkerställts	Justeringar	Förvärv för vilka finansiering inte har säkerställts	Justeringar	Real Holding i Sverige AB (publ) <i>Ej reviderad</i>
Hyresintäkter	100	141 690	302 A	31 064		173 156
Fastighetskostnader	-23	-71 113	-69 A	-14 069		-85 274
<b>Driftnetto</b>	<b>77</b>	<b>70 577</b>	<b>233</b>	<b>16 995</b>		<b>87 882</b>
Övriga rörelseintäkter	3 135	956		138		4 229
Övriga rörelsekostnader	-3 010	-6 972		-878		-10 860
Förvaltnings- och administrationskostnader	-121	-4 047	4 168 B	-2 649	2 649 G	0
Avskrivning byggnader och markanläggningar	-52	-30 021	30 073 C	-3 482	3 482 H	0
<b>Rörelseresultat</b>	<b>29</b>	<b>30 493</b>	<b>34 474</b>	<b>10 124</b>	<b>6 131</b>	<b>81 251</b>
<b>Finansiella poster</b>						
Koncernbidrag						
Finansiella intäkter		175	-40 D	0		135
Finansiella kostnader	-537	-18 971	2 018 D	-7 198		-24 688
<b>Resultat före värdeförändringar</b>	<b>-508</b>	<b>11 697</b>	<b>36 452</b>	<b>2 926</b>	<b>6 131</b>	<b>56 698</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>						
Orealiserade värdeförändringar fastigheter			22 031 E		10 402 I	32 433
Orealiserade värdeförändringar derivat						
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-508</b>	<b>11 697</b>	<b>58 483</b>	<b>2 926</b>	<b>16 533</b>	<b>89 131</b>
Skatt	1	-702	F	0	0	-701
<b>Årets resultat</b>	<b>-507</b>	<b>10 994</b>	<b>58 483</b>	<b>2 926</b>	<b>16 533</b>	<b>88 429</b>

- A. Då fastigheten Trekanten 30 var färdigrenoverad den 1 oktober 2014 har intäkter och kostnader för fastigheten justerats till helår.
- B. Interndeberade förvaltnings- och administrationskostnader har eliminerats om 4 168 KSEK.
- C. Samtliga avskrivningar har eliminerats då dessa inte påverkar resultatet på koncernnivå vid IFRS-redovisning, utan istället anges faktiska fastighetsvärden löpande.
- D. Interndeberade ränteintäkter och räntekostnader har eliminerats om -40 KSEK respektive 2 018 KSEK.

- E. Orealiserade fastighetsvärden om 22 031 KSEK avser den bedömda värdestegringen av fastigheterna under 2014, med avseende på årliga hyresintäktsökningar.
- F. Interndeberade förvaltnings- och administrationskostnader har eliminerats om 2 649 KSEK.
- G. Samtliga avskrivningar har eliminerats då dessa inte påverkar resultatet på koncernnivå vid IFRS-redovisning, utan istället anges faktiska fastighetsvärden löpande.
- H. Orealiserade fastighetsvärden om 10 402 KSEK avser den bedömda värdestegringen av fastigheterna under 2014, med avseende på årliga hyresintäktsökningar.

Tillägg till prospekt

Belopp i KSEK	Real Holding i Sverige AB (publ) <i>Reviderad</i>	Förvärv för vil- ka finansiering har säkerställts	Justeringar	Förvärv för vilka finansiering inte har säkerställts	Justeringar	Real Holding i Sverige AB (publ) <i>Ej reviderad</i>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>						
Imateriella anläggningstillgångar/Goodwill	139	0		0		139
Materiella anläggningstillgångar	5 001	621 096		191 644		817 741
Finansiella anläggningstillgångar	54	3 238		-179		3 113
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>5 194</b>	<b>624 334</b>		<b>191 465</b>		<b>820 993</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>						
Kortfristiga fordringar	4 221	21 052		861		26 134
Avräkning koncern/koncernfordran		124 577	-111 342 A	1 359	6 244 B	20 838
Likvida medel	23	19 939		3 195		23 157
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>4 244</b>	<b>165 568</b>	<b>-111 342</b>	<b>5 415</b>		<b>70 129</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>9 438</b>	<b>789 902</b>	<b>-111 342</b>	<b>196 880</b>		<b>891 122</b>
<b>EGET KAPITAL</b>						
Bundet Eget Kapital	2 050	750		100		2 900
Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat, fritt eget kapital	-123	70 673		0		70 550
<b>Summa Eget kapital</b>	<b>1 927</b>	<b>71 423</b>		<b>100</b>		<b>73 450</b>
<b>SKULDER</b>						
Långfristiga skulder	2 982	549 544		207 000		759 526
Kortfristiga skulder/leverantörsskulder	4 175	44 914		10 348		59 437
Uppskjuten skatteskuld	354	12 679				13 033
Andelar i koncernföretag				-14 324		-14 324
Avräkning koncern/koncernskuld		111 342	-111 342 A	-6 244	6 244 B	0
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>9 438</b>	<b>789 902</b>	<b>-111 342</b>	<b>196 880</b>	<b>6 244</b>	<b>891 122</b>

A. Samtliga koncernfordringar i bolagen har kvittats ut mot koncernskulder.

B. Samtliga koncernfordringar i bolagen har kvittats ut mot koncernskulder.

**Mellan det första och andra stycket under avsnittet "Övrig information" under rubriken "Styrelse, ledande befattningshavare och revisor" på sidan 53 i ska följande text infogas:**

"I samband med den stora finans- och fastighetskrisen i början på 90-talet ingick Peter Teurnberg ett borgensåtagande för en god vän och affärspartner. Detta resulterade sedermera att Peter Teurnberg försattes i personlig konkurs, tillika den enskilda firman PETE'S SALES PROMOTION, vilken avskrevs den 10 januari 2012 i enlighet med 10 kap. 1 § konkurslagen. Avskrivning enligt det nämnda lagrummet sker när rätten efter att ha hört förvaltaren finner att konkursboets tillgångar inte räcker till betalning av uppkomna och väntade konkurskostnader och andra skulder som boet har ådragit sig. Peter Teurnberg har efter det förlikats med fodringshavarna i en ackordsuppgörelse genom att ingå avtal om reglering av borgensåtagande och krediter där Peter Teurnberg erlade en ackordslikvid till fordringsägarna varvid det inte finns några kvarvarande krav från fordringsägarna avseende dessa fordringar."

**Texten under avsnittet "Handelsplats" under rubriken "Aktien och ägarförhållanden" på sidan 55 i Prospektet ska ersättas och ges följande lydelse:**

Skrivelse i Prospektet vilken kommer att ersättas:

"Bolaget avser att notera Preferensaktierna på lämplig handelsplats."

Skrivelse vilken kommer att ersätta tidigare skrivelse i Prospektet:

"Bolaget har ansökt om upptagande till handel av Preferensaktierna hos Nasdaq First North och beräknad första handelsdag är den 3 juli 2015 förutsatt att ansökan godkänns."

**Efter den nuvarande texten under avsnittet "Väsentliga avtal" under rubriken "Legala frågor och kompletterande information" på sidan 58 i ska följande text infogas:**

Förvärv av Karlskronafastigheterna

Real Samhällsfastigheter har den 9 juni 2015 ingått två aktieöverlåtelseavtal med Jernhusen Holding 4 AB enligt vilka Real Samhällsfastigheter ska förvärva Jernhusen Stockholm 131 AB respektive Jernhusen Stockholm 129 AB. Jernhusen Stockholm 131 AB äger fastigheten Karlskrona 4:74 och Jernhusen Stockholm 129 AB äger fastigheten Karlskrona 4:54 ("Karlskronafastigheterna"). Den preliminära köpeskillingen uppgår till ca 25 MSEK respektive ca 18 MSEK, eventuell justering kan komma att ske efter upprättande av tillträdesbokslut. Tillträde sker den 1 oktober 2015 eller den senare dag som parterna överenskommer.

**Efter den nuvarande texten under avsnittet "Emissionsgarantiavtal" under rubriken "Legala frågor och kompletterande information" på sidan 57 i ska följande text infogas:**

"Real Holding ingick mellan den 28 maj 2015 och 2 juni 2015 ytterligare emissionsgarantiavtal om sammanlagt 2 250 000 Preferensaktier motsvarande 56 250 000 kronor beskrivna närmare under avsnittet "Garantiåtaganden" ovan på denna sida. Kontant ersättning för dessa garantiåtaganden utgår med åtta procent på garanterat belopp oavsett om eller i vilken utsträckning garantiåtagandet tas i anspråk."

**Mellan den andra och tredje meningen under avsnittet "Emissionsgarantiavtal" under rubriken "Legala frågor och kompletterande information" på sidan 58 i ska följande text infogas:**

"Även Bengt Linden som är aktieägare och styrelseordförande har ingått ett emissionsgarantiavtal med Real Holding."

**Första meningen under avsnittet "Lagstiftning och bolagsordning" under rubriken "Ägar- och bolagsstyrning" på sidan 60 i Prospektet ska ersättas och ges följande lydelse:**

Skrivelse i Prospektet vilken kommer att ersättas:

"Real Holding tillämpar svensk aktiebolagslag samt de regler och rekommendationer som kommer att följa av Bolagets listning på en lämplig handelsplats."

Skrivelse vilken kommer att ersätta tidigare skrivelse i Prospektet:

”Real Holding tillämnar svensk aktiebolagslag samt de regler och rekommendationer som kommer att följa av Bolagets avsedda listning på Nasdaq First North.”

**Följande värdeintyg ska infogas efter de nuvarande värdeintygen på sidan 27-33:**

## Sammanfattning av värdeutlåtande



På uppdrag av Real Fastigheter AB, genom Daniel Andersson, har Savills genomfört marknadsvärderingar av följande fastigheter.

Fastighet	Värdetidpunkt	Besiktningstillfälle
Karlskrona 4:54	1 juni 2015	juni 2015
Karlskrona 4:74	1 juni 2015	juni 2015

Värdebedömningen grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserat kassaflöde jämte restvärde under en kalkylperiod av fem år. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån analys av:

- Nuvarande och historiska hyror samt kostnader
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastigheternas förutsättningar och position i respektive marknadssegment
- Befintliga gällande hyreskontraktsvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i de aktuella fastigheterna


Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden och ett restvärde vid kalkylperiodens slut har sedan diskonterats med bedömd kalkylränta. De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar Savills tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar. Vidare har Savills bedömt värdet av potentiella byggrätter (47 000 BTA) för bostäder på fastigheten Karlskrona 4:74. Vidare antar Savills att fördelningen av hyresrätter jämte bostadsrätter fördelar sig 75 % respektive 25 %.

Värderingsförfarandet med tillhörande underlagsinsamling och bearbetning ansluter till RICS:s valuation standard ("Red Book").

På begäran får vi härmed intyga att enligt de bedömningar som gjorts av Savills utgör marknadsvärdet av de ovan angivna tomträtterna samt fastigheten till avrundat:

Karlskrona 4:54: **31 300 000 (Trettioen miljoner trehundra tusen)** kronor per 2015-06-01.  
Karlskrona 4:74: **31 900 000 (Trettioen miljoner niohundra tusen)** kronor per 2015-06-01  
varav 31 300 000 (Trettioen miljoner trehundra tusen) kronor avser byggrättsvärde.

Stockholm den 10 juni 2015

  
Karin Zakariasson, MRICS  
Av Samhällsbyggarna Auktoriserad värderare

  
Anders Dalborg, MRICS

**Följande revisorsintyg ersätter värdeintyget på sidan 47:**



**Revisors rapport avseende tillägg till proformaredovisning daterad den 22 maj 2015**

Till styrelsen i Real Holding i Sverige AB (publ)

Jag har utfört en revision av tillägg till proformaredovisning i Real Holding i Sverige AB (publ) prospekt daterat den 22 maj 2015.

Proformaredovisningen har upprättats endast i syfte att informera om hur förvärven av Fastighetsbolaget Bredfjäll AB, Fastighetsbolaget Bredfjäll KB, Fastighetsbolaget Gård KB, ”Samhälls, omsorgs- och utbildningsanläggningen i Västra Sverige”, Lännaholm Fastighetsförvaltning KB, Jernusen Stockholm 129 AB, Jernhusen Stockholm 131 AB samt fem stycken fastigheter sammantaget kallade ”samhällsfastigheterna” skulle kunna påverka koncernbalansräkningen för Real Holding i Sverige AB (publ) per den 2014-12-31 och koncernresultaträkningen för Real Holding i Sverige AB (publ) för perioden 2014-01-01—2014-12-31.

*Styrelsens ansvar*

Det är styrelsens ansvar att upprätta en proformaredovisning i enlighet med kraven i prospektförordningen 809/2004/EG.

*Revisorns ansvar*

Det är mitt ansvar att lämna ett uttalande enligt bilaga II p. 7 i prospektförordningen 809/2004/EG. Jag har ingen skyldighet att lämna något annat uttalande om proformaredovisningen eller någon av dess beståndsdelar. Jag tar inte något ansvar för sådan finansiell information som använts i sammanställningen av proformaredovisningen 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, vilket inte innefattade en oberoende granskning av underliggande finansiell information, har huvudsakligen bestått i att jämföra den icke justerade finansiella informationen med källdokumentation, bedöma underlag till proformajusteringarna och diskutera proformaredovisningen med företagsledningen.

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 proformaredovisningen har sammanställts enligt de grunder som anges i prospektet och att dessa grunder överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

*Uttalande*

Enligt min bedömning har proformaredovisningen sammanställts på ett korrekt sätt enligt de grunder som anges i prospektet och dessa grunder överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget. Detta gäller även tillägget 2015-06-11 till proformaredovisningen på sidorna B-D samt J-K

Stockholm den 11 juni 2015.

Johan Kaijser  
Auktoriserad revisor