

Kallelse till skriftligt beslutsförfarande för obligationer utgivna av REAL HOLDING I SVERIGE AB (publ)

Till Fordringshavarna i Real Holding i Sverige AB:s (publ), 556865–1680, ("Bolaget") obligationslån om SEK 300 000 000 daterat den 18 december 2015 med ISIN: SE0007280383 ("Obligationerna" / "Obligationslånet").

(För förklaring av begrepp med inledande versal som inte definieras nedan hänvisas till villkoren för Obligationerna ("**Villkoren**").)

Vi har skickat detta meddelande till direktregistrerade ägare och förvaltare av Obligationerna i skuldboken hos Euroclear per den 21 december 2018. Vi har inte skickat detta meddelande till förvaltarregistrerade innehavare av Obligationerna. Om du är förvaltare enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument eller om du på annat sätt innehar Obligationer för annans räkning, vänligen vidarebefordra detta meddelande till innehavaren snarast, se vidare nedan under **Rösträtt och Röstsedel och mall för intyg** för mer information.

Intertrust (Sweden) AB, org. nr 556625–5476, är utsedd till Agent för Fordringshavarna enligt Villkoren för Obligationerna.

Agenten påkallar på begäran av Bolaget ett skriftligt beslutsförfarande där Fordringshavarna kan godkänna eller avslå ett förslag från Bolaget om ändring av Villkoren. Förslaget beskrivs närmare nedan och hänvisas fortsättningsvis till som "**Förslaget**".

Senaste tidpunkten att rösta

Fordringshavarna kan delta i beslutsförfarandet genom att skicka bifogad röstsedel till Agenten. Agenten ska ha mottagit röstsedeln senast **kl. 12:00 15 augusti 2019** via post, bud eller e-post (för adresser se nedan). Röster som mottas efter denna tidpunkt kommer lämnas utan avseende.

Rösträtt

För att kunna rösta för Obligationer i förfarandet måste man:

- den 21 december 2018 vara direktregistrerad som innehavare av Obligationerna på ett eget VP-konto (avstämningskonto) hos Euroclear Sweden AB, org. nr 556112–8074, eller
- uppvisa ett intyg om sitt innehav av Obligationerna per den 21 december 2018 från en förvaltare som är registrerad enligt lagen om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument.

Om en ägare som **håller sina Obligationer genom en förvaltare** inte själv skickar in en röstsedel (efter att ha fått ett intyg om sitt innehav från förvaltaren) kan förvaltaren enligt Villkoren rösta för Obligationerna.

Vissa förvaltare erbjuder tjänsten att de mottar instruktioner från sina kunder och röstar för deras räkning. Om du har en sådan förvaltare behöver du inte skicka in röstsedeln till Agenten själv och du behöver inget intyg från förvaltaren, utan det räcker att du instruerar förvaltaren och hanterar röstningsprocessen med förvaltaren.

Om du inte vet:

1. om du är direktregistrerad som ägare på ett eget VP-konto (vilket innebär att du kan rösta direkt utan något intyg från en förvaltare), eller
2. om du håller dina Obligationer genom en förvaltare, och
 - a) förvaltaren tillhandahåller tjänsten att rösta för din räkning (vilket innebär att du inte behöver skicka en egen röstsedel till Agenten utan kan hantera röstningsprocessen genom förvaltaren); eller
 - b) förvaltaren inte tillhandahåller tjänsten att rösta för din räkning (vilket innebär att du behöver ett intyg från förvaltaren för att kunna rösta),

rekommenderar vi att du kontaktar det värdepappersbolag som du använder för att få information och assistans.

Röstsedel och mall för intyg

En **röstsedel för Fordringshavare** finns bifogat i kallelsen. Röstsedeln ska användas av de som är direktregistrerade som ägare på ett VP-konto. Den kan även användas av de som håller sina Obligationer genom en förvaltare och där förvaltaren inte röstar för sina kunders räkning. De som håller sina Obligationer genom en förvaltare måste bifoga ett intyg om sitt innehav från förvaltaren för att kunna skicka in en egen röstsedel.

En mall som kan användas av **förvaltare** vid utställande av **intyg** för ägare som ska skicka in en egen röstsedel finns bifogad i kallelsen. I kallelsen finns också en mall för **svarstalong** som kan användas av **förvaltare** som röstar för sina kunders räkning. Kundernas namn behöver inte uppges.

A. Förslaget

1. Bakgrund

1.1 Bakgrund till förslaget

Obligationslånet, vilket nominellt uppgår till 65 000 000 SEK jämte ränta, förföll till slutbetalning den 21 december 2018. Bolaget kunde vid detta tillfälle inte återbetala Obligationslånet och under början av 2019 genomfördes ett omröstningsförfarande om beviljande av betalningsanstånd. Fordringshavarna medgav Bolaget anstånd med att återbetala Obligationslånet jämte ränta till den 31 maj 2019.

Den 27 mars 2019 ansökte Bolaget om företagsrekonstruktion vilket beviljades av Stockholms tingsrätt varvid advokat Lars Eric Gustafsson vid Hamilton Advokatbyrå utsågs till rekonstruktör. Per rekonstruktionsdagen uppgick den upplupna räntan till 3 246 403 SEK jämte det nämnda nominella kapitalbeloppet om 65 000 000 SEK. Företagsrekonstruktionen alltjämt är pågående och har nyligen förlängts till i vart fall den 27 september 2019.

Bolaget framlade en preliminär rekonstruktionsplan den 11 april 2019, i vilken Bolaget och rekonstruktören övergripande presenterade vilka rekonstruktionsåtgärder de ansåg nödvändiga att genomföra.

Den 9 juli 2019 presenterade Bolaget tillsammans med rekonstruktören ett konkret förslag till underhandsuppörelse som riktades till Bolagets större långgivare, inkluderat Fordringshavarna, och Bolagets preferensaktieägare. Förslaget är heltäckande och inkluderar propå om underhandsackord, nyemission, kvittningsemission, konverteringsemission, apportemission och betalningsanstånd av bl.a. Obligationslånet.

Av denna anledning tillställs ni, i egenskap av Fordringshavare, härmed ett förslag till ändring av Villkoren inkluderat en förfrågan om senareläggning av Återbetalningsdagen, dvs. ett betalningsanstånd för återbetalning av Obligationslånet, till den 31 december 2019. Förslaget till underhandsuppörelse, tillsammans med ett följebrev från rekonstruktören samt ackordsbalans, framgår i helhet av [Bilaga 1](#).

Vi rekommenderar att ni inledningsvis läser det bilagda brevet från rekonstruktören tillsammans med förslaget till underhandsuppörelse.

Som framgår av handlingarna erbjuds Fordringshavarna att göra en nedskrivning av den upplupna räntan på Obligationslånet, per dagen för en kommande kvittningsemission. Därutöver erbjuds Fordringshavarna att kvitta 20 % av den nominella kapitaldelen av Obligationslånet, dvs. 13 000 000 av 65 000 000 SEK, mot nyemitterade aktier i Bolaget till vad som anses vara en förmånlig teckningskurs om 4 öre. Närmare information om den föreslagna kvittningsemissionen framgår av de bilagda handlingarna.

Därigenom erhåller Fordringshavarna en icke obetydlig ägarandel i Bolaget, som efter genomförande av övriga rekonstruktionsåtgärder anses ha goda förutsättningar för att bedriva en verksamhet med positiva framtidsutsikter, varvid den erhållna ägarandelen kan innebära en ekonomisk uppsida.

Förslaget och av Bolaget efterfrågade samtycken innebär i detalj följande:

- a) Fordringshavarnas samtycke till nedskrivning av den upplupna räntan på Obligationslånet per dagen för en kommande kvittningsemission (räntan per rekonstruktionsdagen den 27 mars 2019 uppgick till 3 246 403 SEK);
- b) Fordringshavarnas samtycke till att kvitta 20 % av den nominella kapitaldelen av Obligationslånet, dvs. 13 000 000 av 65 000 000 SEK, mot nyemitterade aktier i Bolaget till en teckningskurs om 4 öre; och
- c) Återbetalningsdagen senareläggs till den 31 december 2019.

Tack vare Obligationslånets underliggande säkerheter, i form av aktiepanter, är den föreslagna kvittningen som Fordringshavarna erbjuder enligt punkt B lägre än vad övriga långgivare behöver samtycka till, vilken uppgår till mellan 50-60 %.

Som framgår av det bifogade underhandsförslaget behöver i stort sett samtliga av Bolagets större fordringsägare samtycka till underhandsuppgörelsen medan däremot samtliga aktieägare inte behöver göra det. I det fall tillräcklig anslutning inte kan komma till stånd återstår att istället pröva ett offentligt ackord.

1.2 Bolagets resultat och ställning för räkenskapsåret 2019

Bolagets resultat och ställning framgår av delårsrapporten för kvartal 1, 2019 som finns på Bolagets hemsida www.realholding.se. Bolagets halvårsrapport 2019 kommer att presenteras den 22 augusti 2019.

1.3 Konsekvenser av att inte genomföra Förslaget

I det fall tillräcklig anslutning för underhandsförslaget inte kommer till stånd återstår sannolikt att istället pröva ett offentligt ackord inom ramen för företagsrekonstruktionen varvid det råder osäkerhet kring koncernens möjlighet att refinansiera sina övriga lån samt möjligheten att återbetala Obligationen. I rekonstruktörens följebrev, som bilagts denna handling, redogörs närmare för innebörden av detta.

Samtliga Fordringshavare uppmanas att noggrant granska detta dokument samt bilagor samt förslag till beslut enligt nedan. Om en Fordringshavare är osäker på innehållet och betydelsen av detta dokument och vilka åtgärder sådan Fordringshavare bör ta, uppmanas Fordringshavaren att anlita ett eget legalt eller finansiellt ombud för ändamålet. Bolaget kommer inte, och har ingen skyldighet att, uppdatera detta dokument.

2. Förslag till beslut

2.1 Beslutspunkt

I enlighet med ovan samt det bifogade förslaget begär Bolaget att Fordringshavarna antar följande beslut ("**Beslutet**"):

Att:

- (i) Obligationslånet skrivs ned med ett belopp som motsvarar upplupen ränta per dagen för en kommande kvittningsemission i Bolaget;

(ii) 20% av den nominella kapitaldelen av Obligationslånet, dvs. 13 000 000 av 65 000 000 SEK, ska kvittas mot nyemitterade aktier i Bolaget av serie B mot en teckningskurs om 4 öre, och

(iii) Återbetalningsdagen senareläggs till den 31 december 2019.

2.2 Förutsättningar för Beslutet

- (a) Punkt 14.5 i Villkoren föreskriver att nedsättning av Nominellt Belopp i enlighet med Beslutet kräver bifall av åtminstone 67 % av det totala antalet Obligationer vars innehavare avger svar. För att det skriftliga beslutsförfarandet ska anses behörigt att fatta beslut måste enligt punkt 14.8 i Villkoren 50 % av det Justerade Nominella beloppet ha avgett svar.
- (b) Enligt punkten 14.15 i Obligationsvillkoren är ett beslut som har fattats i behörig ordning genom ett skriftligt beslutsförfarande bindande för samtliga Fordringhavare, oavsett om dessa har deltagit i det skriftliga beslutsförfarandet samt oberoende av om och hur de har röstat.
- (c) Om den erforderliga majoriteten av totalt Justerat Nominellt Belopp har samtyckt till Beslutet genom det skriftliga beslutsförfarandet kommer Beslutet anses vara antaget, även om den föreskrivna tiden för svar vid det skriftliga beslutsförfarandet ännu inte har löpt ut. Observera att detta innebär att röstningsförfarandet kan avslutas innan föreskriven svarstid om erforderlig majoritet röstat för Beslutet.

Om Beslutet erhåller erforderlig majoritet kan ingen Fordringshavare framställa krav mot Bolaget med anledning av det genomröstade Beslutet.

Kommande händelser och förväntade datum

Händelse	Datum	Beskrivning
Kallelsedag	12 juli 2019	Kallelse till skriftligt beslutsförfarande skickas ut till Fordringshavarna.
Avstämningsdag	21 december 2018	Den dag då Fordringshavare måste vara registrerad som ägare av en Obligation för att kunna rösta vid det skriftliga beslutsförfarandet.
Sista dag för svar på skriftliga beslutsförfarandet	15 augusti 2019, kl. 12:00	Sista dag då svar på det skriftliga beslutsförfarandet måste ha kommit Agenten till handa.

Omröstningsförfarande

Beslut tas genom att Agenten sammanräknar inkomna röster i enlighet med punkt 14 i Villkoren. Varje Fordringshavare har en röst per innehavd Obligation om vardera Nominellt Belopp som sådan Fordringshavare innehar.

Agenten kommer upprätta protokoll över beslutsförfarandet. Protokollet kommer finnas tillgängligt för Fordringshavarna hos Agenten och Bolaget.

Beslutet som fattas i förfarandet är bindande för varje Fordringshavare, oavsett hur Fordringshavaren har röstat och även om Fordringshavaren inte deltagit i omröstningen.

Beslut kan endast fattas avseende hela Beslutet enligt förslaget ovan och inte endast enskilda delar.

Röstning

Fordringshavare måste enligt punkt 14.3 i Villkoren rösta likadant för hela sitt innehav av Obligationer. Ombud och förvaltare som representerar olika ägare kan dock rösta olika för olika ägare.

Obligationer som innehas av Bolaget eller något annat Koncernbolag är inte röstberättigande.

Beslutsförhet

För beslutsförhet gällande ställningstagandet kring Beslutet, krävs att Fordringshavare som representerar femtio (50) procent av det Justerade Nominella Beloppet, avger svar.

Om beslutsförhet inte uppnåtts genom erhållna svar vid utgången av svarstiden ska svarstiden förlängas till den dag som infaller den femte Bankdagen därefter.

Vid det fortsatta förfarandet kan beslut fattas av Fordringshavare som har rätt att rösta, genom godkännande av minst 67 procent av det totala antalet mottagna röster i förfarandet av Fordringshavare som har rätt att rösta, oavsett andelen Obligationer som representeras.

Majoritetskrav

För beviljande av Beslutet, krävs godkännande av minst 67 procent av det totala Justerade Nominella Beloppets mottagna röster i förfarandet

Sista svarsdag och tid för deltagande

Agenten ska ha mottagit röster med post, bud eller e-post på adresserna nedan senast kl. **12.00 15 augusti 2019**. Röster som mottas därefter kommer lämnas utan avseende.

Adresser för röstning

Via post:
Intertrust (Sweden) AB
Att: Beatrice Gustafsson
PO Box 162 85
103 25 Stockholm

Via bud:
Intertrust (Sweden) AB
Att: Beatrice Gustafsson
Sveavägen 9, 10th floor
111 57 Stockholm

Via e-post: trustee@intertrustgroup.com

Frågor till Bolaget

Vid frågor till Bolaget gällande Förslaget, kontakta
Kent Söderberg, VD
Tel: +46 70 522 86 46
E-post: kent.soderberg@realfastigheter.se

Frågor till Agenten

Vid frågor till Agenten gällande Förslaget, kontakta
Beatrice Gustafsson, Intertrust (Sweden) AB
Tel: +46 70 141 10 82

Kristofer Nivenius, Intertrust (Sweden) AB (Åter från semester 30 juli 2019)

Tel: +46 70 688 19 10

E-post: trustee@intertrustgroup.com

DISCLAIMER

Ingenting i denna kallelse till skriftligt beslutsförfarande ska anses utgöra en rådgivning, värdering eller rekommendation till Långivarna från Agenten. Agenten har inte gått igenom eller värderat den här kallelsen (eller effekterna av att godkännande från Fordringshavarna skulle ges) från ett legalt eller kommersiellt perspektiv och Agenten frånsäger sig uttryckligen allt ansvar i förhållande till innehållet i den här kallelsen. Fordringshavarna uppmanas att självständigt ta ställning till Förslaget och rösta därefter.

Stockholm, den 12 juli 2019

Intertrust (Sweden) AB

i egenskap av Agent

Röstsedel för fordringshavare

gällande skriftligt beslutsförfarande för vilket kallelse gavs den 12 juli 2019 för REAL HOLDING I SVERIGE AB:s (publ), 556865–1680, obligationslån om upp till 300,000,000 SEK, daterat den 18 december 2015 med ISIN: SE0007280383.

Bolaget har begärt att Fordringshavarna godkänner Bolagets Förslag i enlighet med kallelsen till det skriftliga beslutsförfarandet.

Fordringshavare: _____

Nominellt belopp: _____

Undertecknad Fordringshavare röstar: (sätt ett kryss i tillämplig ruta)

Beslut	Godkänner	Avslår	Avstår från att rösta
Godkänner Beslutet i enlighet med definition och redogörelse i kallelsen till det skriftliga beslutsförfarandet.			

Namn-teckning

Namn-förtydligande:

Email: _____

Telefonnummer: _____

OBS: Svarstalongen ska undertecknas av behörig person.

Svarstalongen och eventuella behörighetshandlingar ska vara Agenten tillhanda senast **kl. 12.00 den 15 augusti 2019**. Vänligen skicka samtliga handlingar till någon av adresserna i kallelsen.

Intyg från förvaltare¹

gällande skriftligt beslutsförfarande för vilket kallelse gavs den 12 juli 2019 för REAL HOLDING I SVERIGE AB:s (publ), 556865–1680, obligationslån om upp till 300,000,000 SEK, daterat den 18 december 2015 med ISIN: SE0007280383.

Innehavare: _____

Nominellt belopp: _____

Vi intygar härmed att vi den 21 december 2018 innehade Obligationer med ovan nämnt nominellt belopp för ovan nämnde innehavares räkning.

Datum: _____

Förvaltare: _____

Underskrift²: _____

Namnförtydligande: _____

Email: _____

Telefonnummer: _____

¹ Intyg behövs om Obligationerna hålls genom en förvaltare eller annan person för ägarens räkning och ägaren själv vill skicka in röstsedel.

² För förvaltare enligt lagen om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument krävs inte behörighetshandlingar.

Till fordringsägare/långgivare i Real Holding AB
(publ), enligt sändlista, [bilaga 1](#).

Stockholm den 9 juli 2019

Förslag till underhandsuppgörelse för undvikande av offentligt ackord eller konkurs

Undertecknad förordnades den 27 mars 2019 till rekonstruktör för Real Holding. Efter att den preliminära rekonstruktionsplanen presenterats vid borgenärssammanträde har ett intensivt arbete förevarit för att kunna presentera en lösning för långgivarna, preferensaktieägarna och aktieägarna. Vi är mycket glada för att kunna presentera ett heltäckande förslag enligt följande:

1. Underhandsackord genom alla fordringsägarnas avstående av ränta,
2. Kvittningsemission med 20 procent av kapitalet för obligationerna,
3. Kvittningsemission med 50 procent av kapitalet för övriga oprioriterade fordringsägare,
4. Kvittningsemission med 60 procent av kapitalet för styrelseledamöterna Bengt Linden och Bengt Engströms fordran,
5. Nyemission om 35 Mkr som är helt eller delvis garanterad,
6. Kvittningsemission med preferensaktieägarna för konvertering till stamaktier och,
7. Apportemission för att tillföra Real Holding en betydande ytterligare industrifastighet.

Förslaget innehåller som framgår många delar som är villkorade av varandra och kan framstå som komplicerade. Förslaget är produkten av drygt tre månaders förhandling och medför att Real Holding återigen kan bli ett fungerande industrifastighetsbolag som även har tillväxtpotentialer. Förslaget enligt bifogade förslag, [bilaga 2](#), är enligt min mening till fördel för bolagets fordringsägare.

Bolagets ställning samt fordringarnas storlek och fordringsägarnas inbördes förhållande och säkerheter beskrivs i den till förslaget bilagda ackordsbalansen.

Rekonstruktionen är genom beslut av Stockholms tingsrätt förlängd med tre månader från den 27 juni 2019 till den 27 september 2019 vilket ger tid för Real Holding att genomföra de i underhandsackordet beskrivna mest väsentliga delarna.

Detta förslag skickas till en begränsad krets och utgör ett förslag till underhandsackord samt utfästelser från dominerande aktieägare att på kommande bolagsstämmor rösta för att genomföra de föreslagna emissionerna. Förslaget innebär en avvägning mellan fordringsägarnas och olika aktieägares intressen.

I det fall tillräcklig anslutning inte kan komma till stånd återstår att istället pröva ett offentligt ackord. Ett offentligt ackord kommer troligen att innebära väsentligt större eftergifter för alla fordringsägare enligt den bifogade ackordsbalansen, De betalningsterminer som kommer att föreslås för den i ett offentligt ackord nedsatta fordran blir troligen att betalning sker i lika delar under fyra år. På så sätt behöver Real inte omfinansiera den nuvarande skulden.

I ett offentligt ackord har även dotterbolagen rösträtt i förfarandet inför domstol för sina betydande fordringar som framgår av ackordsbalansen och har således också inflytande över ackordsfrågans avgörande.

Med vänlig hälsning



Lars Eric Gustafsson

Advokat, rekonstruktör

Sändlista

Förslag till underhandsackord för Real Holding i Sverige AB (publ)

Oprioriterade fordringsägare

Namn	Kontaktuppgifter
Obligationssinnehavarna	<i>representerade av Ola Nilsson (ola@joolmarkets.se), JOOL Capital Partner AB, och Kristofer Nivenius (kristofer.nivenius@intertrustgroup.com), Intertrust (Sweden) AB</i>
Bryggglångivarna	<i>representerade av Ola Nilsson (ola@joolmarkets.se), JOOL Capital Partner AB, och Kristofer Nivenius (kristofer.nivenius@intertrustgroup.com), Intertrust (Sweden) AB</i>
Bengt Linden	bengt@lindenandlinden.se
Eitec Sweden AB	mikael@tannergard.se
Lars Göran Nilsson	mikael@tannergard.se
Patrick Hellström	mikael@tannergard.se
Ulf Björklund	mikael@tannergard.se
Bengt Engström	bengtengstrom35@gmail.com

Preferensaktieägare

Namn	Kontaktuppgifter
Lars Jeppsson	lars.jeppsson@gmail.com
Jimmy Bergström	jimmpan82@hotmail.com
Stein Grimsvik	stein@nybroplan.net
Isvak AB	pt@swedishtax.se

Till

Real Holding i Sverige AB:s borgenärer såsom angivna nedan

2019-07-09

Förslag till underhandsuppgörelse

Inledning

Stockholms tingsrätt beviljade företagsrekonstruktion för Real Holding i Sverige AB (publ), 556865-1680, ("**Real Holding**" eller "**Bolaget**") den 27 mars 2019 och som ni tidigare informerats om utsågs advokat Lars Eric Gustafsson vid Hamilton Advokatbyrå, till rekonstruktör.

Nedan lämnas ett ackordsförslag vad avser betalning till borgenärer med fordringar som omfattas av det tilltänkta ackordet. Förslaget har utarbetats av rekonstruktören tillsammans med styrelsen efter flertal avstämningar med fordringsägare, stamaktieägare samt preferensaktieägare. Ackordsförslaget omfattar endast Bolagets långgivare, dvs. inte leverantörer eller andra oprioriterade fordringsägare. Ackordsförslaget beaktar samtliga parter intressen och innebär ett förslag där samtliga parter erbjuds göra balanserade eftergifter, i syfte att rekonstruera Real Holding och undvika ett offentligt ackord. Till detta förslag återfinns en ackordsbalans, [bilaga 1](#), innehållandes en uppställning av tillgångar och skulder vilka uppdelats mellan oprioriterade och prioriterade skulder. Vidare redogörs för tilltänkta efterföljande kvittnings- samt företrädesemissioner som är avhängiga ackordets genomförande.

Förslaget i sammanfattning

- Obligationsinnehavarna avstår sin upplupna ränta och kvittar 20 procent av kapitalbeloppet mot nyemitterade aktier till en teckningskurs om 4 öre.
- Oprioriterade fordringsägare avstår sin upplupna ränta och kvittar mellan 50 och 60 procent av sina kapitalbelopp mot nyemitterade aktier till en teckningskurs om 4 öre.
- Preferensaktieägare avstår sin upplupna utdelning samt ränta och kvittar motsvarande inlösenbeloppet, 350 kr per preferensaktie, mot nyemitterande aktier till en teckningskurs om 2 öre.
- Företrädesemission om 35 000 000 kr genomförs till en teckningskurs om 2 öre.
- Anstånd begärs för att återbetala de kvarvarande fordringarna samt Obligationen (såsom definerad nedan) till den 31 dec 2019 eller enligt separata överenskommelser.
- Framtida apportemission av industrifastighet till teckningskurs om 2 öre varvid ett överskjutande värde om 50 mkr tillkommer koncernen.

Nedskrivning Fordringar

Samtliga externa borgenärer förslås nedskrivning av respektives räntefordringar per dagen för den föreslagna kvittningsemissionen enligt nedan ("**Kvittningsdagen**"), varvid räntefordringarna per rekonstruktionsdagen sammanlagt uppgick till 11 851 278 kr eller ca 3,13% av koncernens totala räntebärande skulder. Bolagets fordringsägare som omfattas av ackordet i denna del utgör Bengt Linden, brygglånegivare, Obligationsinnehavare (såsom definierade nedan), Eitec Sweden AB, Lars-Göran Nilsson, Patrick Hellström, Ulf Björklund och Bengt Engström, vars totala fordringar inklusive ränta per den 27 mars 2019 uppgick till 127 381 940 kr. Efter nedskrivning av räntefordringarna kvarstår ett fordringsbelopp om 115 770 000 kr. Av ovan fordringsägare är endast Obligationslånet delvis säkerställt, vilket redogörs för särskilt nedan.

Nedskrivning och kvittningsemission Obligationen

Real Holding har utgivit en obligation som per rekonstruktionsdagen uppgick till 68 246 403 kr, fördelat på ett kapitalbelopp om 65 000 000 kr och ränta om 3 246 403 kr (ISIN:SE0007280383) ("**Obligationen**" och innehavare "**Obligationsinnehavare**"), vilken säkerställts genom aktiepanter i Real Fastigheter i Håbo AB, Real Nissaholmen AB, Real Samhällsfastigheter AB, Real Fastigheter i Karlskrona AB samt pant i 1% av andelarna i Real Nissaholmen HB. Värdet av aktiepanterna anses motsvara 49 766 000 kr givet att dotterbolagens fastighetsinnehav värderas till bokförda värden. En sammanställning över uträkningarna av panternas uppskattade värden framgår av [bilaga 2](#). Säkerheten för Obligationen uppvisar ett underskott motsvarande ca 15 234 000 kr av kapitalbeloppet.

Obligationen, vilken betraktas som ett enhetligt lån, erbjuds nedskrivning av den upplupna räntan per Kvittningsdagen. Vidare erbjuds Obligationen att kvitta 20 % av kapitalfordran, motsvarande 13 000 000 kr, mot nyemitterade aktier av Serie B i Real Holding, till teckningskurs om 4 öre. Givet genomförande av övriga rekonstruktionsåtgärder enligt detta underhandsförslag motsvarar föreslagna kvittning en efterföljande ägarandel av Real Holding om ca 4,5 %. Villkoren för kvittningsemissionen ska i sin tur föreskriva att emissionen ska genomföras endast om ackordet, enligt detta förslag, genomförs. Den erbjudna kvittningskursen om 4 öre anses vara förmånlig mot bakgrund av att koncernens egna kapital per aktie vid utgången av första kvartalet 2019, med avräkning för inlösenbelopp samt utebliven utdelning jämte upplupen ränta för bolagets preferensaktier, uppgår till 9,2 öre. Därmed innebär den föreslagna emissionskursen om 4 öre en rabatt om ca 56,5%, i jämförelse mot den justerade egna kapitalet.

Kvittningsemission Fordringar

Ackordsförslaget är vidare villkorat av att en kommande extra bolagsstämma i Real Holding beslutar om en kvittningsemission (dvs. Kvittningsdagen) riktad till övriga fordringsägare enligt förteckning ovan, varvid Bengt Linden och Bengt Engström har erbjudits och accepterat att kvitta 60 % av sina kapitalfordringar, och övriga fordringsägare (med undantag av Obligationen enligt ovan) erbjuds att kvitta 50 %, av sina kapitalfordringar, mot nya aktier av Serie B i Real Holding, till teckningskurs om 4 öre. Sammantaget innebär detta att fordringsägarna erbjuds kvitta fordringar om 29 000 000 kr, motsvarande ca 7,66 % av koncernens totala räntebärande skulder, mot nyemitterade stamaktier till en

teckningskurs om 4 öre. Givet genomförande av övriga rekonstruktionsåtgärder enligt detta underhandsförslag motsvarar föreslagen kvittning en efterföljande ägarandel av Real Holding om ca 10 %. Villkoren för kvittningsemissionen ska i sin tur föreskriva att emissionen ska genomföras endast om ackordet, enligt detta förslag, genomförs. Likt vad som angivits ovan anses den erbjudna kvittningskursen om 4 öre vara förmånlig mot bakgrund av att koncernens egna kapital per aktie vid utgången av första kvartalet 2019, med avräkning för inlösenbelopp samt utebliven utdelning jämte upplupen ränta för bolagets preferensaktier, uppgår till 9,2 öre. Därmed innebär den föreslagna emissionskursen om 4 öre en rabatt om ca 56,5%, i jämförelse mot den justerade egna kapitalet.

Kvittningsemission Preferensaktier

Bolaget har utgivit 100 034 preferensaktier (PREF 1) med ett inlösenbelopp per aktie om 350 kr, (sammanlagt motsvarande 35 011 900 kr). Därutöver har utebliven utdelning på preferensaktierna ackumulerats och uppgår per den 8 juli 2019 till ca 87,1 kr per preferensaktie (sammanlagt motsvarande ca 8 710 000 kr). Detta innebär att varje preferensaktie motsvarar en teoretisk fordran mot Real Holding för (i) inlösensättning samt (ii) utebliven utdelning, om totalt ca 437,1 kr per preferensaktie (sammanlagt ca 43 721 900 kr). Ackordsförslagets genomförande är villkorat av att Real Holding når en överenskommelse med preferensaktieägarna enligt följande. Preferensaktieägarna erbjuds en nedskrivning motsvarande ackumulerad utdelning och ränta fram till Kvittningsdagen (enligt definition ovan), motsvarande ett ackord om 75,6 %, varvid kvarvarande fordran uppgår till 350 kr per preferensaktie. För den kvarvarande fordran erbjuds preferensaktieägarna att konvertera till stamaktier av Serie B, till 2 öre. Preferensaktier motsvarar eget kapital och är därmed efterställda skuldinstrument vid händelse av en konkurs eller likvidation. Dock har preferensaktieägarna behövt avstå från utdelning under lång tid, vilket inneburit att förutsättningarna för deras investering inte uppfyllts. Vidare anses det påkallat att erbjuda preferensaktieägarna ett ackord och en efterföljande möjlighet att konvertera sina fordringar till stamaktier Serie B, till en förmånlig teckningskurs som sannolikt innebär att förslaget vinner bifall hos största delen av preferensaktieägarkollektivet. Detta är en förutsättning för att Real Holding ska ha möjlighet att ta in nytt kapital genom nyemission. Förslaget innebär en balans mellan eftergifterna som respektive finansieringskollektiv, dvs. oprioriterade fordringsägare och preferensaktieägare, behöver acceptera.

Givet genomförande av övriga rekonstruktionsåtgärder enligt detta underhandsförslag motsvarar föreslagen kvittning att preferensaktieägarkollektivets ägarandel av Real Holding uppgår till ca 24,1 %. Konverteringen av preferensaktier till stamaktier av Serie B kommer föreslås för Real Holdings bolagsstämma om minst 85 % av preferensaktieägarna godtar förslaget.

Kontant Företrädesemission

Som en nödvändig förutsättning för att genomföra ackordet, betala ackordslikviden och tillföra Real Holding likviditet för dess fortsatta verksamhet, vilket utvecklas närmare nedan, kommer en helt eller till övervägande del garanterad företrädesemission att föreslås i nära anslutning till åtgärderna ovan. Företrädesemissionen ska omfatta en nyemission om ca 35 000 000 kr, med rätt att delta för både befintliga aktieägare och nya stamaktieägare som tillkommer genom emissionerna beskriva ovan. Teckningskursen ska uppgå till 2 öre och därmed motsvara teckningskursen enligt den ovan föreslagna

kvittningsemissionen för preferensaktieägarna. Bolaget har påbörjat diskussioner med emissionsgaranter i syfte att säkerställa att bolaget ska tillföras emissionslikviden och ser goda möjligheter att fullfölja dessa. Givet genomförande av övriga rekonstruktionsåtgärder enligt detta underhandsförslag motsvarar föreslagen företrädesemission en ägarandel av bolaget om ca 23,6 %.

Fortsatt betalning av fordringar

De kvarvarande fordringarna till fordringsägarna, efter nedskrivning av räntor och kvittning om 42 000 000 kr ska förbli intakta och återbetalas enligt separata överenskommelser. Avsikten är att koncernen efter ackordet ska ingå nya låneförbindelser samt återbetala det sålunda kvarvarande skuldbeloppet av Obligationen. Genom de föreslagna åtgärderna kommer koncernens eget kapital och belåningsgrad att förbättras väsentligt och därmed möjliggöra för koncernen att ingå låneavtal till bättre villkor vilket bidrar till ett långsiktigt positivt kassaflöde i koncernen. Bolaget begär samtidigt ett anstånd med att återbetala den intakta delen av Obligationen och Brygglånet till den 31 december 2019 i syfte tillse att erforderlig tid erhålls för att ingå avtal om refinansiering och därefter återbetala kvarstående del av Obligationen.

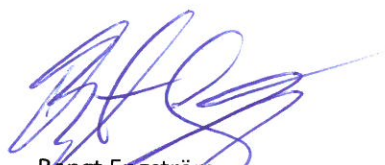
Framtida Apportemission

Därutöver har styrelsen i samarbete med en av bolagets huvudägare framarbetat en konkret möjlighet för koncernen att tillskjuta en fastighet, genom apportemission. Fastighetsvärdet på den tilltänkta apportegendomen uppgår till ca 147 mkr i enlighet med värderingsutlåtande av Forum Fastighetsekonomi AB, vilket framtogs i september 2018. Apportegendomen ska om möjligt tillföras koncernen efter noggrann due diligence och aktuell värdering av oberoende värderingsinstitut med en beräknad belåningsgrad om ca 66 % och koncernen tillförs därmed ett övervärde om ca 50 mkr. Teckningskurs vid apportemissionen ska, likt kvittningsemissionen för preferensaktierna samt nyemissionen enligt detta rekonstruktionsförslag, utgöra 2 öre och kan genomföras tidigast under fjärde kvartalet 2019. En förutsättning för apportemissionen är att de övriga rekonstruktionsåtgärderna enligt punkterna ovan framgångsrikt genomförs. Givet genomförande av övriga rekonstruktionsåtgärder enligt detta underhandsförslag motsvarar föreslagen apportemission en ägarandel av Real Holding om ca 34,5 %.

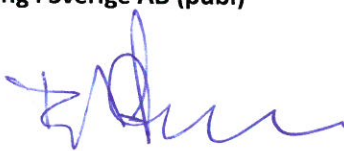
En utebliven underhandsackordsöverenskommelse med bolagets borgenärer innebär markant ökad risk för att Real Holding kommer att tvingas genomföra ett offentligt ackord på väsentligt sämre villkor. Utan genomförande av de föreslagna åtgärderna kommer koncernens kassaflöde förbli negativt och belåningsgraden allt för hög. Rekonstruktören tillstyrker därför ackordsförslaget.

Det här förslaget har endast tillställts de i ovan angivna långivarna, representanter för Obligationssinnehavare och brygglånet och preferensaktieägare. Vi ber fordringsägare och preferensaktieägare att avge svar med er inställning till det lämnade förslaget, i enlighet med svarsformulär i Bilaga 3, **senast 9 augusti 2019**, företrädesvis genom email till christofer.hemsedahl@hamilton.se, med undantag för Obligationssinnehavare och långgivare enligt brygglånet vilka beslutar i frågan enligt separat röstförfarande.

Styrelse och ledning för Real Holding i Sverige AB (publ)



Bengt Engström
Styrelseordförande



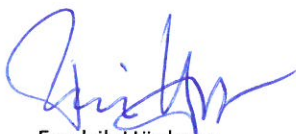
Bengt Linden
Styrelseledamot



Kent Söderberg
Verkställande direktör



Michael Derk
Styrelseledamot



Fredrik Högbom
Styrelseledamot

Rekonstruktör för Real Holding i Sverige AB (publ)



Lars Eric Gustafson
Advokat, rekonstruktör

Bilaga 1 – Ackordsbalans

TILLGÅNGAR

	Bokfört Värde (tkr)	Uppskattat värde konkurs (tkr)
<u>Egendom som omfattas av särskild förmånsrätt</u>		
Andelar i koncernföretag (pantsatta för obligationslån)	78 672	23 184
Anm. Avser följande dotterbolagsandelar, som pantsatts i första hand till förmån för moderbolagets obligationslån samt i andra hand för moderbolagets bryggglån: Real Fastigheter i Håbo AB, Real Nissaholmen AB, Real Samhällsfastigheter AB, Real Fastigheter i Karlskrona samt 1% av andelarna i Real Nissaholmen HB.		
Andelar i koncernföretag (övriga andelar)	66 634	23 289
Anm. Avser övriga innehav av helägda dotterbolag, två dotterdotterbolag samt ett delägt dotterbolag. Aktierna i Real Fastigheter i Torsås AB, Real Nya Bostäder i Skövde AB samt Real Fastigheter i Tranås AB är pantsatta till förmån för Ambolt Mezzanine Sub-Fund i första hand, vilken är en långivare till ett av rekonstruktionsbolagets dotterbolag och omfattas därför inte av ackordet. Aktierna i Real Nya Bostäder i Karlskrona AB är pantsatta till förmån för bryggglånet i första hand. Detta bolag saknar tillgångar och panten anses därför inte behäftad med något värde.		
<u>Egendom som ej omfattas av särskild förmånsrätt</u>		
Immateriella tillgångar	92	0
Uppskjuten skattefordran	34 022	0
Kortfristiga fordringar	16 300	1 226
Anm. Avser koncerninterna fordringar som bedöms ha ett mindre värde vid konkurs.		
Kassa och bank	136	136
Summa tillgångar	195 856	47 835

SKULDER

Skulder med ställda säkerheter

4 §, 3p, FRL, aktiepant

Obligationslån

Anm. Obligationslånet består dels av kapitalskuld om 65 mkr och dels ränteskuld om 3,246 mkr. Obligationslånet är säkerställt genom aktiepant i första hand av aktierna i Real Fastigheter i Håbo AB, Real Nissaholmen AB, Real Samhällsfastigheter AB samt 1% av andelarna i Real Nissaholmen HB. Se Bilaga 2 för närmare information.

Andel prioriterad
fordran (tkr)

49 766

Andel opriorite-
rad fordran (tkr)

18 480

Bryggglån

Anm. Bryggglånet består dels av kapitalskuld om 13,17 mkr och dels ränteskuld om 4,949 mkr. Real Holding har ställt säkerhet genom (i) andrahandspantsettning av aktierna, vilka enligt ovan pantsatts till säkerhet för obligationslånet i första hand, och (ii) pant i första hand av aktierna i Real Nya Bostäder i Karlskrona AB. Till följd av att säkerheterna enligt (i) inte föreslår att täcka obligationslånet i sin helhet, samt att bolaget vilket pantsatts i första hand enligt (ii) saknar tillgångar, bedöms byggglånet följaktligen som oprioriterat i sin helhet.

18 120

Fordringar utan ställda säkerheter

Bengt Linden

Anm. Skulden fördelas dels på kapitalskuld om 30 mkr och ränteskuld om ca 1,987 mkr.

31 988

Bengt Engström

Anm. Skulden fördelas dels på kapitalskuld om 1,4 mkr och ränteskuld om ca 72,9 tkr.

1 473

B Engström AB

Anm. Skulden fördelas dels på kapitalskuld om 200 tkr och ränteskuld om ca 10,4 tkr.

210

Eitec Sweden AB

Anm. Skulden fördelas dels på kapitalskuld om 3 mkr och ränteskuld om 672,5 tkr.

3 673

Lars-Göran Nilsson

Anm. Skulden fördelas dels på kapitalskuld om 1 mkr och ränteskuld om ca 224,1 tkr.

1 224

Patrick Hellström

Anm. Skulden fördelas dels på kapitalskuld om 1 mkr och ränteskuld om ca 224,1 tkr.

1 224

Ulf Björklund		1 224
Anm. Skulden fördelas dels på kapitalskuld om 1 mkr och ränteskuld om ca 224,1 tkr.		
Leverantörsskulder		2 449
Anm. Som framgår av ackordsförslaget omfattas denna skuldpost inte av ackordet.		
Övriga skulder		45 878
Anm. Består bl.a. av skuld till koncernbolag och omfattas inte av ackordsförslaget.		
Summa prioriterade skulder:	49 766	
Summa oprioriterade skulder:		125 943
Summa skulder		175 709
Brist vid konkurs		127 874

BILAGA 2

Aktieparant	Bokfört värde fastighet*	Forcerad försäljning**	Skulder***	Överskott givet bokförda värden	Överskott forcerad försäljning	Underskott forcerad försäljning
Real Fastigheter i Häbo AB	47 250 000 SEK	46 000 000 SEK	31 100 000 SEK	16 150 000 SEK	14 900 000 SEK	n/a
Real Nissaholmen Fastigheter AB	76 500 000 SEK	35 000 000 SEK	48 944 000 SEK	27 556 000 SEK	n/a	13 944 000 SEK
Real Nissaholmen Handelsbolag	10 000 000 SEK	3 500 000 SEK	8 018 000 SEK	1 982 000 SEK	n/a	4 518 000 SEK
Real Samhällsfastigheter AB	- SEK	- SEK	8 206 000 SEK	8 206 000 SEK	n/a	8 206 000 SEK
Real Fastigheter i Karlskrona	41 000 000 SEK	37 000 000 SEK	28 716 000 SEK	12 284 000 SEK	8 284 000 SEK	n/a
Summa	174 750 000 SEK	121 500 000 SEK	124 984 000 SEK	49 766 000 SEK	23 184 000 SEK	

*

Värderingarna baseras på värdeutlåtanden av Forum Fastighetsekonomi om fastigheternas marknadsvärden i samband med årsbokslutet 2018.

**

Värderingarna baseras på värdeutlåtanden av Forum Fastighetsekonomi om fastigheternas värden vid forcerade försäljningar vid utgången av första kvartalet 2019.

Avser totala skulder i respektive bolag, inklusive koncerninterna skulder, fastighetskrediter jämte räntor samt leverantörsskulder per 31 mars 2019.

Bilaga 3 – Svarsformulär och godkännande

Undertecknad borgenär eller preferensaktieägare godkänner härmed det av Real Holding i Sverige AB (publ), org.nr 556865-1680, erbjudna förslaget till underhandsuppgörelse per den 9 juli 2019 ("Förslaget"), i enlighet med följande:

1. **Fordringsägare:** Nedskrivning av upplupen ränta per dagen för Kvittningsdagen (enligt definition i Förslaget) samt kvittning av antingen 60 % (Bengt Linden och Bengt Engström) eller 50 % (övriga långivare med undantag för Obligationen) av min kapitalfordran mot nyemitterande stamaktier i Real Holding i Sverige AB (publ) till en teckningskurs om 4 öre, eller
2. **Preferensaktieägare:** Nedskrivning av utebliven utdelning och därpå ackumulerad ränta samt konvertering av kvarvarande fordran, dvs. 350 kr per preferensaktie, mot stamaktier i Real Holding i Sverige AB (publ) av serie B, till en kurs om 2 öre per aktie.

För fullständig redogörelse avseende innebörden av respektive förslag hänvisas till Förslaget.

Borgenär/Preferensaktieägare:

(firma/namn)

.....

Organisationsnummer:

(alt. personnummer)

.....

Kontaktuppgifter:

(telefon och/eller e-post)

.....

FORDRINGSÄGARE

Kapitalfordran per 2019-03-27:

.....

Räntefordran per 2019-08-09

.....

PREFERENSAKTIEÄGARE

Antal Preferensaktier:

.....

Ort och datum:

Namnteckning:

(firmatecknare)

.....

Namnförtydligande:

.....