

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 den 22 januari 2020** 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 bifogat 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.

Bakgrund

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 är alltjämt pågående och Bolaget har nyligen ansökt om förlängning till den 27 mars 2020.

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 underhandsuppgörelse som riktades till Bolagets större långivare, inkluderat Fordringshavarna, samt Bolagets preferensaktieägare. Förslaget var heltäckande och inkluderade propå om underhandsackord, nyemission, kvittningsemision, konverteringsemision, apportemission och betalningsanstånd av bl.a. Obligationslånet. Förslaget var villkorat av att samtliga parter skulle ansluta sig till förslaget. Eftersom bl.a. ni, Fordringshavarna, röstade nej till förslaget förföll det i helhet.

Bolaget och rekonstruktören har sedan dess arbetat intensivt med att möjliggöra ett nytt ackordsförslag, innebärandes bl.a. att återbetalning i närtid av Obligationslånet skulle säkerställas genom att Bolaget ingick låne- eller finansieringsavtal.

Tack vare framgångsrika finansieringsförhandlingar med en extern finansiär kunde Bolaget, den 20 december 2019, presentera ett ackordsförslag till Bolagets långivare, inbegripet Fordringshavarna och Obligationslånet. För Obligationens del innebär ackordsförslaget att Fordringshavarna erbjuds avskrivning av ränta samt en mindre del av kapitalbeloppet, 20%. Återbetalning av kvarvarande del, 80% av kapitalbeloppet, ska därefter verkställas senast den 31 mars 2020, dock med möjlighet till tidigare återbetalning.

Vidare offentliggjorde Bolaget och rekonstruktören den 20 december 2019 även ett utbytesförslag till Bolagets preferensaktieägare samt sin avsikt att genomföra ett antal emissioner inom snar framtid.

Av denna anledning tillställs ni, i egenskap av Fordringshavare, härmed ett förslag till ändring av Villkoren i enlighet med ovan, dvs. förslag till avskrivning av upplupen räntan på Obligationslånet samt avskrivning av 20% av det nominella kapitalbeloppet av Obligationslånet, motsvarande 13 000 000 av 65 000 000 SEK. Vidare inkluderas en förfrågan om senareläggning av Återbetalningsdagen för resterande nominella kapitalbelopp, dvs. 52 000 000 SEK, till senast den 31 mars 2020. Ackordsförslaget tillsammans med en ackordsbouppteckning framgår i helhet av Bilaga 1.

I syfte att tillvarata Fordringshavarnas intressen och rättigheter kommer giltigheten av ett eventuellt medgivande till denna samtyckesbegäran av Fordringshavarna att vara villkorat av att Bolaget (a) kallar till och håller bolagsstämma under vilken de avsedda emissionerna

godkänns av stämman; och (b) deponerar hela ackordslikviden, avsedd för återbetalning av Obligationslånets kvarvarande kapitalbelopp om 80%, dvs. 52 000 000 SEK, på ett konto pantsatt till Agenten för detta ändamål, eller agerar på annat sätt vilket säkerställer Obligationslånets rätt och som har godtagits av Agenten.

För det fall samtycke till denna begäran inte erhålls av er, Fordringshavarna, samt Bolagets övriga fordringsägare samt preferensaktieägare, vilka erhållit separata förslag den 20 december 2019, kommer Bolaget att pröva ett offentligt ackord, likvideras eller försätts i konkurs. Detta bedöms av Bolaget innebära ett väsentligt sämre utfall för samtliga parter, inkluderat Fordringshavarna. Vidare skulle detta innebära en stor tidsutdräkt, särskilt vid likvidation eller konkurs, i jämförelse med detta förslag, för när eventuell återbetalning kan antas erhållas.

Förslaget och av Bolaget efterfrågade samtycken innebär i detalj följande:

- a) Fordringshavarnas samtycke till avskrivning av den upplupna räntan på Obligationslånet fram till Återbetalningsdagen (räntan per rekonstruktionsdagen den 27 mars 2019 uppgick till 3 246 403 SEK);
- b) Fordringshavarnas samtycke till att nedskryta 20 % av den nominella kapitaldelen av Obligationslånet, dvs. 13 000 000 av 65 000 000 SEK; och
- c) Senareläggning av återbetalningsdagen till senast den 31 mars 2020, med möjlighet att verkställa återbetalning tidigare, varvid Fordringshavarna, i samband med att Bolaget fullgör samtliga sina åtaganden enligt Villkoren inkluderat återbetalning av Obligationslånet, åtar sig att släppa Säkerheterna varefter parternas mellanhavanden ska anses vara slutligt reglerade.

Såsom säkerhet för Obligationslånet har Bolaget pantsatt Säkerheterna, vilka i huvudsak utgörs av aktiepanter. Tack vare Säkerheterna erbjuds Fordringshavarna en lägre andel avskrivning av kapitalfordringarna än vad övriga långgivare, med undantag för ett bryggglån, behöver samtycka till. Övriga långgivare behöver acceptera en avskrivning om ca 50% av sina kapitalfordringar. För det fall Bolaget försätts i konkurs eller likvideras, vilket kan bli utfallet om detta ackordsförslag inte antas av Fordringshavarna, eller om övriga långgivare samt preferensaktieägare inte antar de förslag som Bolaget presenterat för dem, bedömer Bolaget att säkerheternas värde med största sannolikhet kommer inbringa ett väsentligt lägre belopp än Obligationen.

Bolagets resultat och ställning för räkenskapsåret 2019

Bolagets resultat och ställning framgår av delårsrapporten för kvartal 3, 2019 som finns på Bolagets hemsida www.realholding.se.

Konsekvenser av att inte genomföra Förslaget

I det fall tillräcklig anslutning för detta ackordsförslag 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 återbeta Obligationen. Därmed bedöms risken för att Bolaget försätts i konkurs eller likvideras som icke obetydlig. En konkurs eller likvidation skulle innebära en värdeförstörning för samtliga parter, inkluderat Fordringshavarna.

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.

Förslag till beslut

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 den upplupna räntan per Återbetalningsdagen;
- (ii) 20% av den nominella kapitaldelen av Obligationslånet, dvs. 13 000 000 av 65 000 000 SEK, ska avskrivas, och
- (iii) Återbetalningsdagen senareläggs till senast den 31 mars 2020 med möjlighet till tidigare återbetalning varvid Fordringshavarna, i samband med att Bolaget fullgör samtliga sina åtaganden enligt Villkoren inkluderat återbetalning av Obligationslånet, åtar sig att släppa Säkerheterna varefter parternas mellanhavanden ska anses vara slutligt reglerade.

Villkor för giltigheten av ett eventuellt samtycke av Fordringshavarna

Om Fordringshavarna antar förslagen enligt (i) till (iii) i ovan stycke ska giltigheten av ett sådant medgivande att vara villkorat av att:

- (A) Bolaget håller bolagsstämma under vilken följande emissioner godkänns av stämman: (i) företrädesemission om ca 35 000 000 SEK, (ii) kvittningsemissioner i syfte att verkställa övriga delar av ackordsförslaget och utbyteserbjudandet till Bolagets preferensaktieägare, (iii) apportemission av en fastighet, och (iv) emission av konvertibler, preliminärt om ca 20 000 000 SEK. Närmare information om de avsedda emissionerna framgår av pressmeddelande från Bolaget den 20 december 2019 och ytterligare information kommer att offentliggöras i samband med kallelse till bolagsstämma under januari eller februari 2020.
- (B) Bolaget deponerar hela ackordslikviden, avsedd för återbetalning av Obligationslånets kvarvarande kapitalbelopp om 80 %, dvs. ca 52 000 000 SEK, till ett konto pantsatt till Agenten för detta ändamål, eller agerar på annat sätt vilket säkerställer Fordringshavarnas rätt och som har godtagits av Agenten

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	2 januari 2020	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	22 januari 2020, 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 22 januari 2020**. 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
Tel: +46 70 688 19 10 (semester till 9:e januari 2020)
E-post: trustee@intertrustgroup.com

DISCLAIMER

Ingenting i denna kallelse till skriftligt beslutsförfarande ska anses utgöra en rådgivning, värdering eller rekommendation till Fordringshavarna 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 fransäger 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 2 januari 2020

Intertrust (Sweden) AB

i egenskap av Agent

Röstsedel för fordringshavare

gällande skriftligt beslutsförfarande för vilket kallelse gavs den 2 januari 2020 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 22 januari 2020**. Vänligen skicka samtliga handlingar till någon av adresserna i kallelsen.

Intyg från förvaltare¹

gällande skriftligt beslutsförfarande för vilket kallelse gavs den 2 januari 2020 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

Real Holding i Sverige AB:s (publ) borgenärer

2019-12-20

Ackordsförslag

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

Tack vare framgångsrika förhandlingar med finansiärer kan Real Holding härmed lämna följande ackordsförslag till Real Holdings fordringsägare, med återbetalning i närtid. Real Holding har även idag lämnat ett separat förslag till Real Holdings preferensaktieägare om konvertering till stamaktier som finns tillgängligt på bolagets hemsida.

För den händelse ackordsförslaget inte skulle accepteras av alla berörda fordringsägare avser Real Holding att begära förhandling om offentligt ackord i enlighet med 3 kap. 10 § lag om företagsrekonstruktion (se noter på sista sidan som berör omständigheter relaterade till sådan förhandling).

***NOTERA:** För Obligationen och Brygglånet (enligt definitioner i den bifogade rekonstruktörsberättelsen) tillämpas separata omröstningsförfaranden i enlighet med tillämpliga lånevillkor. Dessa långgivare kommer att kontaktas av Intertrust (Sweden) AB i samband med omröstningsförfarandet.*

Bolaget har tre kategorier av fordringsägare:

1. Innehavare av obligationslån enligt obligation ISIN:SE0007280383 ("**Obligationen**" respektive "**Obligationssinnehavarna**").
2. Innehavare av fordringar enligt ett brygglån upptaget i mars 2018 ("**Brygglånet**" respektive "**Brygglånegivarna**").
3. Övriga fordringsägare, nämligen dels långgivarna Bengt Linden, Bengt Engström, Eitec Sweden AB, Lars-Göran Nilsson, Patrick Hellström och Ulf Björklund ("**Övriga Långgivare**") dels vissa mindre fordringsägare.

Obligationssinnehavarna

Obligationssinnehavarna, vilka vid tillämpning av detta förslag betraktas som en (1) fordringsägare, med sammanlagda fordringar om nominellt 65 000 000 kronor jämte upplupen ränta per rekonstruktionsdagen om 3 246 403 kronor, erbjuds återbetalning om 80 % av Obligationens kapitalbelopp, dvs. samman-

taget 52 Mkr. Om samtliga parter godtar ackordsförslaget kommer utbetalning att ske senast den 31 mars 2020.

Brygglånegivarna

Brygglånegivarna, vilka vid tillämpning av detta förslag betraktas som en (1) fordringsägare, med sammanlagda fordringar om nominellt 12 978 800 kronor jämte upplupen ränta per rekonstruktionsdagen om 5 119 702, kronor erbjuds återbetalning om 80 % av Brygglånets nominella belopp, dvs. sammantaget 10 383 040 kr. Om samtliga parter godtar ackordsförslaget kommer utbetalning att ske senast den 31 mars 2020.

Övriga fordringsägare

Övriga Långgivare, med fordringar om nominellt 37 600 000 kr jämte upplupen ränta per rekonstruktionsdagen om 3 411 389 kronor erbjuds återbetalning om 53,18 % av sina fordringar per rekonstruktionsdagen.

Om samtliga parter godtar ackordsförslaget har Övriga Långgivare förklarat sig villiga att omvandla hela sin ackordslikvid till stamaktier i Real Holding AB genom en riktad nyemission till kursen 2 öre per aktie, innebärande att skulden till Övriga Långgivare helt kommer att bortfalla.

Härutöver finns vissa övriga mindre fordringsägare vilkas fordringar inte kommer att omfattas av ackordet på grund av villkoret om lägsta ackordslikvid.

Betalning av ackordslikvid

Övriga fordringsägare kommer att erhålla en lägsta ackordslikvid om 100 000 kronor eller det lägre belopp som motsvarar fordrans belopp.

Tack vare framgångsrika refinansieringsförhandlingar kan Bolaget, som angivits ovan och i händelse av att ackordet godkänns av samtliga berörda fordringsägare, utbetala ackordslikviden den 31 mars 2020 (förutom sådan ackordslikvid som enligt ovan utbetalas i aktier).

Om offentligt ackord blir nödvändigt kommer ackordslikviden att erläggas i två omgångar vid nedan angivna tidpunkter, räknat från att tingsrättens beslut om ett fastställt ackord vunnit laga kraft (angivna procentsatser avser ackordsfordringarnas ursprungliga belopp, innan eventuellt utnyttjande av optionen att erhålla betalning genom aktier):

- 25% betalas inom 12 månader, och
- Resterande del inom 36 månader.

Yttrande

En utebliven ackordsöverenskommelse med Bolagets borgenärer innebär en överhängande risk att Real Holding kommer att försättas i konkurs. Oprioriterade fordringsägare skulle vid en konkurs sannolikt inte kunna påräkna annat än en mindre utdelning och även Obligationsinnehavarna, som innehar säkerhet i dotterbolagsaktier, kan sannolikt påräkna en utdelning som väsentligt understiger vad som erbjuds enligt förslaget ackord.

Det är därför min uppfattning att det är avsevärt mer fördelaktigt för fordringsägarna att godta ackordsförslaget. Även om Obligationen har säkerhet i dotterbolagsaktier är min erfarenhet att utdelning till borgenärer, vid en konkurs som innebär avveckling av relativt omfattande fastighetsbestånd, kan komma att dröja ett till två år med därtill kopplad osäkerhet på utvecklingen av panternas värde. Vidare kommer boet att belastas med konkurskostnader eller likvidationskostnader, vilka försämrar utdelningsprognosen.

Jag tillstyrker därför, i egenskap av rekonstruktör, ackordsförslaget.

Om ni biträder ackordsförslaget emottas tacksamt fullmaktsformulär vederbörligen ifyllt med de uppgifter som framgår av formuläret, samt undertecknat av behörig firmatecknare senast 15 januari 2020. Posta formuläret till Hamilton Advokatbyrå genom det bilagda svarskuvertet, alternativt till Hamilton Advokatbyrå, Christofer Hemsedahl, Box 715, 101 33 Stockholm.

För att ackordet ska fastställas inom ramen för förhandling om offentligt ackord i tingsrätten krävs stöd av oprioriterade fordringsägare som representerar minst tre femtedelar (60 %) av det totala antalet oprioriterade fordringsägare och vars fordringar uppgår till minst tre femtedelar (60 %) av de röstberättigades fordringarnas sammanlagda belopp.

Någon formell säkerhet för den rätta betalningen av erbjudet ackord är inte möjligt att erbjuda men ackordsförslaget i kombination med övriga föreslagna åtgärder bedöms ge Bolaget mycket goda förutsättningar att reglera föreslagen ackordslikvid.

Följande handlingar bifogas: (1) ett formulär för godkännande av ackordet med en fullmakt för mig att företräda er vid en kommande ackordsförhandling, om förslaget blir föremål för förhandling om offentligt ackord, och (2) Rekonstruktörsberättelse med ackordsbouppteckning per den 30 september 2019.

Med vänlig hälsning



Lars Eric Gustafsson

Rekonstruktör

Noter tillämpliga för det fall detta ackordsförslag blir föremål för begäran om offentligt ackord enligt lag om företagsrekonstruktion.

- Not 1 *För det fall detta förslag blir föremål för förhandling om offentligt ackord, i enlighet med bestämmelserna i lag om företagsrekonstruktion, erbjuds ett ackord om 53,18 % av totala fordringar per rekonstruktionsdagen. Vid sådana förhandlingar innefattas koncerninterna lån, som enligt ackordsbouppteckningen uppgår till ca 38 mkr, av ackordsförslaget.*
- Not 2 *Obligationen är säkerställd 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. För beräkning av oprioriterad del av fordran har antagits, baserat på marknadsvärdering, att aktiepanternas värde motsvarar Obligationens nominella belopp, dvs. 65 mkr, och att endast räntefordran om ca 3,24 mkr är oprioriterad. För det fall detta förslag blir föremål för förhandling om offentligt ackord omfattas därför endast, enligt bestämmelserna i lag om företagsrekonstruktion, den oprioriterade delen av Obligationen av sådana ackordsförhandlingar, dvs. räntefordran, vilken då erhåller en ackordslikvid om 53,18 %. Dock förutsätts att Obligationens innehavarna i enlighet med särskilda omröstningsregler enligt lånevillkoren för Obligationen, godkänner en nedskrivning av Obligationens kapitalbelopp till ca 77 %, vilket inklusive ackordslikviden ger samma utfall som enligt grundförslaget, dvs 81 % av Obligationens kapitalbelopp.*
- Not 3 *Brygglånet är säkerställt genom samma aktiepanter som ställts för Obligationen, dock i andra hand. Mot bakgrund av det antagna värdet av aktiepanterna inte täcker Obligationen till fullo betraktas hela Brygglånet som oprioriterat. Vid förhandling om ett offentligt ackord kommer Brygglånet erbjudas motsvarande ackord, dvs. 53,18 % av den totala fordran, inklusive ränta per rekonstruktionsdagen.*
- Not 4 *I händelse av förhandling om offentligt ackord kommer oprioriterade fordringsägare att erhålla option att för delar av ackordslikviden teckna stamaktier i Bolaget enligt följande villkor (i) teckningskurs utgör 2 öre per aktie; (ii) teckning kan endast ske av helt antal aktier. Teckningsinbjudan skickas ut senast 45 dagar efter det att ackordet vunnit laga kraft. För Obligationens innehavarna omfattar optionen ackordslikviden på den oprioriterade delen av fordran, dvs ca 3,24 mkr. Övriga Långgivare har förbundit sig att utnyttja denna option till fullo.*
- Not 5 *Ingen ränta utgår för tid efter rekonstruktionsdagen.*

ACKORDSGODKÄNNANDE

OCH

FULLMAKT

I egenskap av Övrig Långivare till Real Holding i Sverige AB (publ), org. nr 556865-1680, såsom definierad i det ackordsförslag bolaget offentliggjorde den 20 december 2019, godkänner jag underhandsförslaget vad avser min utestående fordran mot bolaget innebärande att jag under förutsättning av att förslaget godkänns av samtliga berörda kommer att teckna aktier i bolaget till en teckningskurs om 2 öre per aktie för ett belopp motsvarande 58 % av min kapitalfordran, samt avskriva resterande fordran.

För det fall ackordsförslaget blir föremål för förhandling om offentligt ackord godkänner jag Real Holdings avgivna förslag, dvs. att erhålla betalning av 53,18 % av utestående fordran inklusive upplupen ränta per den 27 mars 2019 ("**Ackordsfordran**"), dock att lägsta ackordslikvid är 100 000 kronor eller det lägre belopp som utgör full betalning av ackordsfordran, per den 27 mars 2019 ("**Ackordsfordran**").

Vidare godkänner undertecknad fordringsägare följande avbetalningsplan, vid fastställande av förslaget inom ramen för förhandling om ett offentligt ackord:

- 25 % av Ackordsfordran betalas inom 12 månader dagar från det att tingsrättens beslut om ett fastställt ackord vunnit laga kraft.
- 28,18 % av Ackordsfordran att betalas inom 36 månader från det att tingsrättens beslut om ett fastställt ackord vunnit laga kraft.

Rekonstruktören, advokaten Lars Eric Gustafsson, befullmäktigas härmed att rösta för ackordets antagande vid förestående borgenärssammanträde.

Fordringsägarens namn (Firma)

Organisationsnummer

Fordringsbelopp per 190327 Kapital:

Upplupen ränta per 190327 Ränta:

Bank-/Plusgirokonto

Ort och datum den/.....

Namnteckning, firmatecknare

Namnförtydligande

Telefonnummer/mailadress

Denna fullmakt ska återsändas i original till rekonstruktören på adress: Hamilton Advokatbyrå KB, ATT: Christofer Hemsedahl, Box 715, 101 33 Stockholm, senast den **15 januari 2020**.

REKONSTRUKTÖRSBERÄTTELSE

Stockholms tingsrätt Å 4396-19

Bolag	Real Holding i Sverige AB (publ), org. nr 556865-1680 Box 5008 102 41 Stockholm
Ställföreträdare	Bengt Engström (styrelseledamot och ordförande) Michael Derk (styrelseledamot) Nils Fredrik Högbom (styrelseledamot) Bengt Linden (styrelseledamot) Kent Söderberg (verkställande direktör)
Revisor	Richard Johan Kaijser Allians Revision & Redovisning
Aktiekapital	27 451 289,705 kronor
Ansökan och beslut om företagsrekonstruktion	Ansökan ingiven till Stockholms tingsrätt den 27 mars 2019, företagsrekonstruktion beviljad samma dag.
Rekonstruktör	Advokat Lars Eric Gustafsson Hamilton Advokatbyrå Box 715 101 33 STOCKHOLM

I egenskap av rekonstruktör för Real Holding i Sverige AB (publ) ("**Real Holding**" eller "**Bolaget**") får jag härmed avge följande rekonstruktörsberättelse samt förmedla nedanstående ackordsförslag.

1. BAKGRUND OCH FORMALIA

Real Holding är ett börsnoterat fastighetsbolag vars aktier är upptagna till handel på Nordic Growth Market. Bolaget bedriver verksamhet genom att vara förvaltande moderbolag i koncern som förvaltar och förvärvar kommersiella fastigheter och samhällsfastigheter i tillväxtorter med ett diversifierat näringsliv inom segmenten tillverkning, lätt industri, lager och logistik. Koncernen består av Bolaget och tio helägda fastighetsägande dotterbolag samt ett delägt dotterbolag ("**Koncernen**"). Bolagets styrelse består av Bengt Engström (ordförande), Bengt Linden, Michael Derk och Fredrik Högbom. Bolagets ledning består av Kent Söderberg, verkställande direktör, och Lars-Olof Olsten, CFO. Bolagets revisor är Johan Richard Kaijser vid Mazars Set Revisionsbyrå.

2. BOLAGETS OBESTÅND OCH FÖRETAGSREKONSTRUKTION

Under de senaste åren har Koncernens kapitalstruktur utvecklats ofördelaktigt och medfört en hög belåningsgrad, lån med korta löptider och därigenom höga räntekostnader. Koncernen har finansierats genom dels seniora banklån på dotterbolagsnivå, till relativt låg ränta, vilka säkerställts genom inteckningar i dotterbolagens fastigheter, dels genom juniora lån på både moder- och dotterbolagsnivå, till hög ränta, vilka säkerställts genom aktiepanter, garantier etc.

Exempel på sistnämnda kategori av lån är ett obligationslån som moderbolaget upptog 2015, vars kapitalbelopp uppgick till 65 mkr per rekonstruktionsdagen, och ett sk. bryggglån vars kapitalbelopp uppgick till ca 13 mkr per rekonstruktionsdagen. Lånen har säkerställts genom aktiepanter och löper med relativt höga räntor. Finansiering har också upptagits genom aktieägarlån, aktieägartillskott samt genom utgivande av preferensaktier.

Redan under 2017 förelåg behov av en finansiell omstrukturering och refinansiering av Koncernen till följd av den höga skuldsättningen och den kostsamma lånestrukturen. Det egna kapitalet förstärktes genom en nyemission om 55 mkr och därutöver inlöstes 73 procent av de utestående preferensaktierna. Vidare förvärvades respektive avyttrades vissa fastigheter för att renodla Koncernens fastighetsportfölj. Åtgärderna visade sig dock vara otillräckliga och likviditeten förblev fortsatt ansträngd under 2018. Bolaget kunde inte återbetala vare sig det nämnda obligationslånet, om 65 mkr jämte ränta, per förfallodagen den 21 december 2018. Bolaget kunde inte heller per återbetala det nämnda bryggglånet, om 13 mkr jämte ränta, per förfallodagen den 31 januari 2019.

Efter förhandlingar med respektive långgivare beviljades Bolaget anstånd med återbetalning av lånen till den 31 maj 2019.

Under inledningen av 2019 hade Koncernen för avsikt att förbättra kapitalstrukturen genom förhandlingar med långgivare, upptagande av ett nytt obligationslån samt genom en ny- samt apportemission. Med biträde av JOOL Markets AS framtog Bolaget en rekapitaliseringsplan och såsom en del i denna framlades förslag om företrädesemission för bolagsstämman den 15 mars 2019. Bolagsstämman beslutade dock att inte godkänna det framlagda förslaget varvid likviditetsställningen i Bolaget och Koncernen blev allt mer akut. Kort därefter, den 27 mars 2019, ansökte Bolaget om företagsrekonstruktion hos Stockholms tingsrätt vilket beviljades samma dag.

På grund av den beskrivna kapitalstrukturen och realisationsförluster har Koncernen, trots positiva driftsnetton, redovisat negativa resultat de två senaste räkenskapsåren om minus 99,7 mkr (2017) och minus 15,0 mkr (2018). Per den 31 december 2018 uppgick Koncernens tillgångar till 497,1, skulder till 426,7 mkr och det egna kapitalet till 70,4 mkr. Per utgången av tredje kvartalet 2019 uppgick tillgångarna till 477,5 mkr, skulderna till 416,8 mkr och det egna kapitalet till 60,6 mkr.

3. REKONSTRUKTIONEN

3.1. Preliminär rekonstruktionsplan samt övriga och kvarvarande åtgärder

Rekonstruktionen beviljades den 27 mars 2019 och arbetet med att identifiera nödvändiga rekonstruktionsåtgärder inleddes omgående. Inför borgenärssammanträdet i tingsrätten den 12 april 2019 tog undertecknad fram en preliminär rekonstruktionsplan vilken tillställdes berörda borgenärer samt Stockholms tingsrätt. I planen fastslogs ett antal åtgärder vilka bedömdes nödvändiga i syfte att genomföra en framgångsrik rekonstruktion, såsom att ingå ackordsöverenskommelse med obligationslånggivarna, brygglånegivarna och övriga långgivare. Vidare föreslogs preferensaktieägarna att konvertera sina preferensaktier till stamaktier och slutligen skulle möjligheten att genomföra en nyemission utredas. Vid sammanträdet närvarande borgenärer beslutade att stödja en fortsatt rekonstruktion, och tingsrätten gav tillstånd till att rekonstruktionen skulle fortgå under inledningsvis tre månader, till den 27 juni 2019.

Därefter inleddes ett mycket intensivt arbete för att förankra en underhandsuppgörelse till villkor som samtliga intressenter och fordringsägare kunde förväntas acceptera. Ett antal preliminära förslag framlades och förhandlingar och möten förevar i samband därmed. Inför slutet av den första tremånadersperioden, den 27 juni 2019, begärde och beviljades Bolaget av tingsrätten förlängning av rekonstruktionen till den 27 september 2019.

Bolaget presenterade ett slutligt förslag till underhandsuppgörelse den 7 juli 2019 ("Förslaget") som huvudsakligen inkluderade de rekonstruktionsåtgärder som angivits i den preliminära rekonstruktionsplanen. Förslaget var villkorat av att samtliga parter skulle acceptera förslaget, annars förföll det i helhet. Nedan följer en övergripande sammanfattning av vad Förslaget innebar för respektive part och utfallet vid omröstning (avsitt 3.1.1 till 3.1.5), övriga vidtagna åtgärder (3.1.6 och 3.1.7) samt kvarvarande åtgärd (3.1.8).

3.1.1. Obligationssinnehavare och Brygglånegivare

Bolagets största skuld per rekonstruktionsdagen utgjordes av ett delvis säkerställt obligationslån om nominellt 65 000 000 kr jämte upplupen ränta om 3 246 403 kr (ISIN:SE0007280383) (nedan "**Obligationen**" och dess långivare "**Obligationssinnehavare**"). Vidare hade Bolaget en utestående skuld i form av ett brygglån, upptaget i mars 2018, om nominellt 12 978 000 kr jämte upplupen ränta om 5 119 702 kr (nedan "**Brygglånet**" och dess långivare "**Brygglånegivare**").

Då lånen upptogs förmedlade JOOL Market AS låneerbjudandena till ett stort antal av sina kunder, varav merparten var icke professionella. De huvudsakliga förhandlingarna vad avser dessa lån har därför förts med JOOL AS samt Intertrust (Sweden) AB, som enligt lånevillkoren är agent.

Bägge lånen är säkerställda 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, varvid Obligationen har pant i första hand och Brygglånet i andra hand. Aktiepanternas värde ansågs enligt Förslaget uppgå till 49 766 000 kr varför Obligationen ansågs delvis säkerställd, upp till det angivna beloppet, och Brygglånet i sin helhet oprioriterat.

För Obligationen innebar Förslaget en avskrivning av den upplupna räntan vid en framtida kvittningsemission samt kvittning om 20 % av kapitalfordran, motsvarande 13 000 000 kr, mot nyemitterade stamaktier till teckningskurs om 4 öre, medan resterande kapitalfordran tills vidare skulle ligga kvar i avvaktan på omfinansiering. I omröstningsförfarande avgav 39% av Obligationens lånebelopp svar varav 45% accepterade förslaget. Därmed uppnåddes inte tillräcklig röstmajoritet för att fatta ett bindande beslut, enligt de särskilda omröstningsregler som gäller för Obligationen.

För Bryggglånet innebar Förslaget nedskrivning av den upplupna räntan per den 27 mars 2019 samt kvittning om 50 % av kapitalfordran, motsvarande 6 500 000 kr, mot nyemitterade stamaktier till teckningskurs om 4 öre. I omröstningsförfarandet uppnåddes inte tillräcklig stor röstmajoritet för att anta förslaget. Enligt Bryggglånets särskilda omröstningsregler krävdes bifall motsvarande 2/3 av det totala lånebeloppet för att bindande röstmajoritet ska föreligga, vilket inte uppnåddes.

Fortsatta avstämmningar har därefter förevarit med JOOL Markets AS och Intertrust (Sweden) AB.

3.1.2. Övriga fordringsägare

Bolagets övriga oprioriterade fordringsägare bestod, förutom av leverantörer med förhållandevis små fordringar, av Eitec Sweden AB, Lars Göran Nilsson, Patrick Hellström, Ulf Björklund, Bengt Linden och Bengt Engström, vilka erbjöds avskrivning av den upplupna räntan per den 27 mars 2019 samt kvittning om 50 % respektive 60 %, den högre andelen för de två sistnämnda, mot nyemitterade stamaktier till teckningskurs om 4 öre. De angivna långgivarna accepterade Förslaget.

Löpande avstämmningar har därefter förevarit med ovannämnda långgivare vilka samtliga indikativt har förklarat sig positiva till det ackordsförslag som kommer offentliggöras i samband med denna rekonstruktörsberättelse, enligt nedan angivna villkor.

3.1.3. Preferensaktieägare

Per rekonstruktionsdagen uppgick antalet utgivna preferensaktier till 100 034 stycken. Löpande avstämmningar och förhandlingar förevar med Bolagets största preferensaktieägare inför framläggande av Förslaget, som slutligen innebar erbjudande om avskrivning av utestående utdelning och därpå ackumulerad ränta (ca 43 kr/aktie) samt kvittning av preferensaktiernas nominella lösenbelopp (350 kr/aktie) mot nyemitterade stamaktier till en teckningskurs om 2 öre. Cirka 86% av preferensaktieägarna accepterade förslaget. Därmed uppnåddes tillräcklig röstmajoritet i denna del.

Löpande avstämmningar har därefter förevarit med de största preferensaktieägarna vilka indikativt har förklarat sig positiva till ett nytt konverteringsförslag, från preferensaktier till stamaktier, vilket kommer utges i samband med att denna rekonstruktörsberättelse och ackordsförslag offentliggörs, enligt nedan angivna villkor.

3.1.4. Sammanfattning av omröstningsförfaranden

Förslaget godtogs av samtliga långgivare samt preferensaktieägarna, men inte av tillräcklig majoritet av Obligationssinnehavarna samt Bryggglånegivarna. Av denna anledning förföll Förslaget i helhet.

3.1.5. Nyemission och apportemission

I syfte att förstärka Bolagets likviditet inkluderade Förslaget genomförande av en företrädesemission om ca 35 000 000 kr, givet att fordrings- samt preferensaktieägarna accepterade Förslaget. Teckningskursen föreslogs utgöra 2 öre och därmed motsvara teckningskursen enligt den ovan föreslagna kvittningsemmissionen för preferensaktieägarna. Genom ovan beskrivna utfall vid omröstningsförfaranden förföll Förslaget i helhet varvid någon nyemission inte blev aktuell att genomföra. Innan röstutfallet blev fastslaget förankrades dock vissa preliminära förbindelser att garantera delar av företrädesemissionen. Löpande avstämningar har, efter att Förslaget förföll, förevarit med berörda parter. Konkreta garantier bedöms med säkerhet kunna inhämtas vid en företrädesemission som avses föreslås till bolagsstämman för det fall detta ackordsförslag antas av borgenärerna.

Därutöver inkluderade Förslaget en framtida apportemission av en fastighet om ca 147 mkr, med en föreslagen belåningsgrad om 65 %. Teckningskurs vid apportemissionen föreslogs till 2 öre. En förutsättning för apportemissionen var att de övriga rekonstruktionsåtgärderna enligt punkterna ovan framgångsrikt genomfördes. Genom ovan beskrivna utfall vid omröstningsförfaranden förföll Förslaget i helhet varvid någon apportemission inte blev aktuell att genomföra. Efter att Förslaget förföll har löpande avstämningar förevarit med fastighetsägaren. Om det offentliga ackordsförslaget antas av borgenärerna är det parternas avsikt att genomföra apportemissionen.

3.2. Medelshantering

Ett särskilt konto hos Handelsbanken har öppnats avseende Bolagets större in- och utbetalningar. Inga utbetalningar sker utan rekonstruktörens godkännande.

3.3. Lönegaranti

Statlig lönegaranti har utgått till två anställda, dels Bolagets verkställande direktör för perioden 1 mars till 27 april 2019, om 169 890 kr, dels till fastighetsansvarig Joakim Einarsson för perioden

1 januari till 28 februari 2019 om 39 589 kr. Med hänsyn till den relativt begränsade omfattningen av lönegarantin har likviditetsförstärkning genom lönegarantiutbetalningarna varit av mindre betydelse.

3.4. Ackord

Sedan röstutfallet till Förslaget offentliggjordes i början av september 2019 har Bolaget och rekonstruktören arbetat intensivt för att fastslå vilka kvarvarande alternativ som står till buds för att genomföra en framgångsrik rekonstruktion av Bolaget. Arbetet i denna del har huvudsakligen innefattat att förhandlingar med finansiärer samt med berörda fordringsägare, aktieägare och övriga parter. Inför den 27 september 2019, då innevarande rekonstruktionsperiod skulle löpa ut, ansökte och beviljades Bolaget förlängning av rekonstruktionen till den 27 december 2019 med hänvisning till att rekonstruktionen förväntades innefatta en ackordsförhandling.

Efter ett intensivt arbete har Bolaget nu dragit slutsatsen att ett offentligt ackord är nödvändigt såvida inte det enligt nedan framlagda ackordsförslaget accepteras av all berörda.

Upprättade handlingar syftar därför att ligga till grund för ansökan om offentligt ackord.

Ackordsförslaget, vilket redogörs för närmare i avsnitt 8, kommer att resultera i att Bolagets och Koncernens belåningsgrad och risknivå sänks, räntekostnaderna reduceras och omförhandling möjliggörs av Koncernens nuvarande lånevillkor.

I separata förfaranden kommer Bolaget, i anslutning till offentliggörande av denna rekonstruktörsberättelse samt ackordsförslag, att föreslå (a) preferensaktieägarna att konvertera sina preferensaktier till stamaktier, till huvudsakligen motsvarande villkor som enligt Förslaget, (b) en företrädesemission i Bolaget om 35 000 000 kr, samt (c) en apportemission av fastighet med marknadsvärde om 147 mkr till en belåningsgrad om ca 66 %, givet att fordringsägarna antar ackordsförslaget och att preferensaktieägarna godtar konvertering till stamaktier enligt särskilda villkor för detta erbjudande.

3.5. Den rekonstruerade verksamheten

Som rekonstruktör bedömer jag att Bolagets verksamhet och underliggande fastighetsbestånd har god potential att generera framtida intäkter som kan bära Koncernens rörelse- samt finansieringskostnader samt även inrymma amorteringar av befintliga lån. Koncernen behöver dock fortsatt fokusera på att stärka sin likviditet samt att effektivisera och reducera sina drifts- samt finansieringskostnader i största möjliga utsträckning. Koncernens driftsnetto har hittills under innevarande räkenskapsår förbättrats på ett tillfredställande sätt. En förutsättning för att Koncernen

skall kunna uppnå en långsiktig balans är att det sker en finansiell rekonstruktion genom ett offentligt ackord.

I tillägg till det ovan anförda ska beaktas att Bolaget, vilket redogjorts för ovan, i samband med offentliggörande av detta ackordsförslag kommer att föreslå Bolagets preferensaktieägare att konvertera sina aktier till stamaktier samt att genomföra en företrädes- och apportemission av fastighet. Dessa åtgärder kommer, i tillägg till skuldnedskrivningen enligt ackordsförslaget, att förbättra Koncernens finansiella ställning, förbättra dess kassaflöde och möjliggöra en framtida positiv utveckling.

3.6. Sammanställning av tillgångar och skulder

En sammanställning av Bolagets tillgångar och skulder upprättades i balansräkningen som bilades rekonstruktionsplanen inför borgenärssammanträdet den 12 april 2019. En ny ackordsbouppteckning bifogas som [bilaga 1](#). I ackordsbouppteckningen redovisas såväl bokförda som uppskattade värden i konkurs.

Bolagets senast upprättade balansräkning, per 30 september 2019, bifogas som [bilaga 2](#).

4. BOKFÖRINGSSKYLDIGHET, ÅTERVINNING OCH BROTT MOT Borgenärer

4.1. Bokföringen

Hamilton Advokatbyrå har granskat Bolagets räkenskaper för 2019. Som beskrivits ovan består Bolagets verksamhet av att vara förvaltande moderbolag i en fastighetskoncern. Granskningen har företagits genom stickprovsvisa kontroller av verifikationsunderlaget, vilket kategoriserats i bokstavsordning A till U varvid leverantörs- och kundfakturor (kategori K, L och U) är förvarat digitalt genom Fortnox. Vid samtliga avstämningar återfanns verifikationsunderlag för motsvarande affärshändelser vad avser kundfakturor och leverantörsskulder. Det noteras att ett begränsat antal periodiseringar har gjorts.

Vidare har huvudbok extraherats från Fortnox och därefter har stickprovsvisa avstämningar gjorts mot verifikationsunderlag varvid granskningen påvisar att affärshändelser enligt huvudbok korresponderar med verifikationsunderlaget.

Avslutningsvis har avstämning gjorts mellan bankkontoutdrag för perioden 1 januari 2019 till 30 september 2019 samt motsvarande balanskonto i bokföringen, konto 1930. Granskningen påvisar att samtliga transaktioner har bokförts.

Min bedömning baserat på genomförd granskning är att den löpande bokföringsskyldigheten har fullgjorts i enlighet med lag och god redovisningssed och att bokföringen är i god ordning.

4.2. Återvinningsbara transaktioner

Granskningen av Bolagets räkenskaper har även syftat till att utreda om det kan ha förekommit några transaktioner som missgynnat fordringsägare och därmed skulle kunna vara återvinningsbara. Granskningen har särskilt fokuserat på tiden tre månader före beslutet om företagsrekonstruktion samt på transaktioner med närstående bolag. Vid granskningen har antagande gjorts att Bolagets icke pantsatta tillgångar uppgår till ca 35 000 000 kr. Granskningen har påvisat följande:

Bolaget har den 28 januari 2019 verkställt betalning till närstående, Olsten Consulting AB, om 151 624 kr. Den underliggande fakturan förföll den 22 januari 2019. Betalningen uppfyller inte kriterierna för återvinning och anses ordinär och därmed inte återvinningsbar.

Bolaget verkställde betalning till en juridisk rådgivare om 440 000 kr den 31 januari 2019. Granskning av underliggande faktura påvisar att förfallodag var 29 januari 2019. Betalningen anses inte uppfylla kriterierna för återvinning och anses därutöver som ordinär.

Utöver det anförda har granskningen inte utvisat att några återvinningsbara transaktioner framkommit.

4.3. Borgenärsbrott

Vid granskningen har det inte framkommit något som givit skäl att anta att det förekommit brott mot borgenärer.

5. ACKORDSFÖRSLAG

Bolaget har fyra kategorier av fordringsägare:

1. Innehavare av obligationslån enligt obligation ISIN:SE0007280383 ("**Obligationen**" respektive "**Obligationsinnehavarna**").
2. Innehavare av fordringar enligt bryggån upptaget i mars 2018 ("**Bryggån**" respektive "**Bryggånegivarna**").
3. Övriga fordringsägare, nämligen dels långivarna Bengt Linden, Bengt Engström, Eitec Sweden AB, Lars-Göran Nilsson, Patrick Hellström och Ulf Björklund ("**Övriga Långivare**") dels vissa mindre fordringsägare.

5.1. Obligationsinnehavarna

Obligationsinnehavarna, vilka vid tillämpning av ackordsförslaget betraktas som en (1) fordringsägare, med sammanlagda fordringar om nominellt 65 000 000 kronor jämte upplupen ränta per rekonstruktionsdagen om 3 246 403 kronor, erbjuds återbetalning om 80 % av Obligationens kapitalbelopp, dvs. sammantaget 52 Mkr. Om samtliga parter godtar ackordsförslaget kommer utbetalning att ske senast den 31 mars 2020.

5.2. Bryggånegivarna

Bryggånegivarna, vilka vid tillämpning av detta förslag betraktas som en (1) fordringsägare, med sammanlagda fordringar om nominellt 12 978 800 kronor jämte upplupen ränta per rekonstruktionsdagen om 5 119 702, kronor erbjuds återbetalning om 80 % av Bryggånets nominella belopp, dvs. sammantaget 10 383 040 kr. Om samtliga parter godtar ackordsförslaget kommer utbetalning att ske senast den 31 mars 2020.

5.3. Övriga fordringsägare

Övriga Långivare, med fordringar om nominellt 37 600 000 kr jämte upplupen ränta per rekonstruktionsdagen om 3 411 389 kronor erbjuds återbetalning om 53,18 % av sina fordringar per rekonstruktionsdagen.

Om samtliga parter godtar ackordsförslaget har Övriga Långgivare förklarat sig villiga att omvandla hela sin ackordslikvid till stamaktier i Real Holding AB genom en riktad nyemission till kursen 2 öre per aktie, in-nehållande att skulden till Övriga Långgivare helt kommer att bortfalla.

Härutöver finns vissa övriga mindre fordringsägare vilkas fordringar inte kommer att omfattas av ackordet på grund av villkoret om lägsta ackordslikvid.

5.4. Betalning av ackordslikvid

Övriga fordringsägare kommer att erhålla en lägsta ackordslikvid om 100 000 kronor eller det lägre belopp som motsvarar fordrans belopp.

Tack vare framgångsrika refinansieringsförhandlingar kan Bolaget, som angivits ovan och i händelse av att ackordet godkänns av samtliga berörda fordringsägare, utbetala ackordslikviden den 31 mars 2020 (förutom sådan ackordslikvid som enligt ovan utbetalas i aktier).

Om offentligt ackord blir nödvändigt kommer ackordslikviden att erläggas i två omgångar vid nedan angivna tidpunkter, räknat från att tingsrättens beslut om ett fastställt ackord vunnit laga kraft (angivna procentsatser avser ackordsfordringarnas ursprungliga belopp, innan eventuellt utnyttjande av optionen att erhålla betalning genom aktier):

- 25% betalas inom 12 månader, och
- Resterande del inom 36 månader.

6. REKONSTRUKTÖRENS YTTRANDE

En utebliven ackordsöverenskommelse med Bolagets borgenärer innebär en överhängande risk att Real Holding kommer att försättas i konkurs. Oprioriterade fordringsägare skulle vid en konkurs sannolikt inte kunna påräkna annat än en mindre utdelning och även Obligationssnehavarna, som innehar säkerhet i dotterbolagsaktier, kan sannolikt påräkna en utdelning som väsentligt understiger vad som erbjuds enligt föreslaget ackord.

Det är därför min uppfattning att det är avsevärt mer fördelaktigt för fordringsägarna att godta ackordsförslaget. Även om Obligationen har säkerhet i dotterbolagsaktier är min erfarenhet att utdelning till borgenärer, vid en konkurs som innebär avveckling av relativt omfattande fastighetsbestånd, kan komma att dröja ett till två år med därtill kopplad osäkerhet på utvecklingen av panternas värde. Vidare kommer boet att belastas med konkurskostnader eller likvidationskostnader,

vilka försämrar utdelningsprognosen. Jag tillstyrker därför, i egenskap av rekonstruktör, ackordsförslaget.

Någon formell säkerhet för den rätta betalningen av erbjudet ackord är inte möjligt att erbjuda men ackordsförslaget i kombination med övriga föreslagna åtgärder bedöms ge Bolaget mycket goda förutsättningar att reglera föreslagen ackordslikvid.

Stockholm den 20 december 2019



Lars Eric Gustafsson

Advokat, rekonstruktör

Ackordsbalans

TILLGÅNGAR

	Marknadsvärde (tkr)	Uppskattat värde konkurs (tkr)
<u>Egendom som omfattas av särskild förmånsrätt</u>		
Andelar i koncernföretag (pantsatta för obligationslån)	65.000	37.000
<p>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. Sammanlagda bokförda värden uppgår till 79.428tkr.</p>		
Andelar i koncernföretag (övriga andelar)	66.324	12.824
<p>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 långgivare 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. Sammanlagda bokförda värden uppgår till 66.791 tkr.</p>		
<u>Egendom som ej omfattas av särskild förmånsrätt</u>		
Immateriella tillgångar	92	0
Uppskjuten skattefordran	34.022	0
Kortfristiga fordringar	18.212	2 555
<p>Anm. Avser koncerninterna fordringar som bedöms ha ett mindre värde vid konkurs.</p>		
Kassa och bank	149	149
Summa tillgångar	183.799	52.546

SKULDER (per 2019-03-27 med kommentarer i fotnoter)

<u>Prioriterade skulder</u>	Bokfört belopp (tkr)	Uppskattat värde konkurs (tkr)
<i>Särskild förmånsrätt</i>		
<u>4 §, 3p, FRL, aktiepant</u> Obligationslån	65.000	37.000
Anm. Obligationslånet består dels av kapitalskuld om 65 mkr och dels ränteskuld om 3,246 mkr per dagen för ansökan om rekonstruktion den 27 mars 2019. 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. Säkerheterna bedöms motsvara ett värde om ca 65 mkr vid marknadsvärdering. Vid forcerad försäljning i en konkurs bedöms säkerhetsvärdet, enligt inhämtat utlåtande, motsvara 37 mkr.		
Summa prioriterade skulder	65.000	37.000
<u>Oprioriterade skulder</u>		
Obligationslån	3.246	31.246
Anm. Avser det ovan angivna obligationslånet om totalt 68.246 mkr, vilket utom konkurs anses säkerställt upp till 65 mkr. Den angivna skuldposten vad avser bokfört belopp motsvarar den del av fordran som överstiger säkerheternas uppskattade marknadsvärden, dvs. 3,246 mkr motsvarande ränteskulden per dagen för ansökan om rekonstruktionen. Vid konkurs tillämpas värdering under forcerad försäljning, enligt inhämtat utlåtande, varvid den oprioriterade andelen av skulden ökar till 31.246.		
<u>Bryggglån</u>	18.088	18.088
Anm. Bryggglånet består dels av kapitalskuld om 12,98 mkr och dels ränteskuld om ca 5,11 mkr. Real Holding har ställt säkerhet genom (i) andrahandspantsättning 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.		
Bengt Linden	31.988	31.988
Anm. Skulden fördelas dels på kapitalskuld om 30 mkr och ränteskuld per den 27 mars 2019 om ca 1,987 mkr. Per 30 september 2019 uppgick räntefordran till 2 754 167 kr.		
Bengt Engström	1.473	1.473
Anm. Skulden fördelas dels på kapitalskuld om 1,4 mkr och		

ränteskuld per den 27 mars 2019 om ca 72,9 tkr. Per 30 september 2019 uppgick räntefordran till ca 104,8 tkr.

B Engström AB	210	210
Anm. Skulden fördelas dels på kapitalskuld om 200 tkr och ränteskuld per den 27 mars 2019 om ca 10,4 tkr. Per 30 september 2019 uppgick räntefordran till ca 14,95 tkr.		
Eitec Sweden AB	3.673	3.673
Anm. Skulden fördelas dels på kapitalskuld om 3 mkr och ränteskuld per den 27 mars 2019 om 672,5 tkr. Per 30 september 2019 uppgick räntefordran till ca 825,8 tkr.		
Lars-Göran Nilsson	1.224	1.224
Anm. Skulden fördelas dels på kapitalskuld om 1 mkr och ränteskuld per den 27 mars 2019 om ca 224,1 tkr. Per 30 september 2019 uppgick räntefordran till ca 275,3 tkr.		
Patrick Hellström	1.224	1.224
Anm. Skulden fördelas dels på kapitalskuld om 1 mkr och ränteskuld per den 27 mars 2019 om ca 224,1 tkr. Per 30 september 2019 uppgick räntefordran till ca 275,3 tkr.		
Ulf Björklund	1.224	1.224
Anm. Skulden fördelas dels på kapitalskuld om 1 mkr och ränteskuld per den 27 mars 2019 om ca 224,1 tkr. Per 30 september 2019 uppgick räntefordran till ca 275,3 tkr.		
Leverantörsskulder	2. 449	2. 449
Anm. Som framgår av ackordsförslaget omfattas denna skuldpost endast av ackordsförslaget vid ett offentligt ackord med undantag borgenärer med fordringar understigande det ackordsfria beloppet.		
Övriga skulder	45.878	45.878
Anm. Består bl.a. av skuld till koncernbolag och omfattas endast av ackordsförslaget vid förhandling om ett offentligt ackord.		
Summa oprioriterade skulder:	110.677	138.677
Summa tillgångar	183.799	52 546
Summa skulder	175.677	175.677
Överskott/Brist	+8.122	-123.131

Real Holding i Sverige AB (publ)
556865-1680
Räkenskapsår 2019-01-01 -
2019-12-31
Period: 2019-01-01 - 2019-09-30

Balansrapport ARL

Utskrivet 2019-12-19 21:07
Senaste vernr A 159 I 43 K 37 L 192 M 10
P 16 U 184

	Ing balans	Ing saldo	Period	Utg balans
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Immateriella anläggningstillgångar				
1010 Utvecklingsutgifter	460 000,00	460 000,00	0,00	460 000,00
1019 Ackumulerade avskrivningar på balanserade utgifter	-368 000,00	-368 000,00	0,00	-368 000,00
Summa immateriella anläggningstillgångar	92 000,00	92 000,00	0,00	92 000,00
Finansiella anläggningstillgångar				
1311 Aktier i noterade svenska koncernföretag	145 270 696,00	145 270 696,00	0,00	145 270 696,00
1316 Övriga andelar i koncernföretag	35 150,00	35 150,00	-10 909,09	24 240,91
1370 Uppskjuten skattefordran	34 022 359,00	34 022 359,00	0,00	34 022 359,00
Summa finansiella anläggningstillgångar	179 328 205,00	179 328 205,00	-10 909,09	179 317 295,91
Summa anläggningstillgångar	179 420 205,00	179 420 205,00	-10 909,09	179 409 295,91
Omsättningstillgångar				
Varulager m.m.				
1480 Förskott för varor och tjänster	0,00	0,00	115 000,00	115 000,00
Summa varulager m.m.	0,00	0,00	115 000,00	115 000,00
Kortfristiga fordringar				
1510 Kundfordringar	930 469,00	930 469,00	1 367 626,00	2 298 095,00
1617 Fordran Mangold	200 000,00	200 000,00	-200 000,00	0,00
1630 Avräkning för skatter och avgifter (skattekonto)	76 755,00	76 755,00	-76 755,00	0,00
1650 Momsfordran	445 142,00	445 142,00	-360 741,00	84 401,00
1662 Avräkning Real Samhällsfastigheter AB	9 376 500,00	9 376 500,00	-1 170 000,00	8 206 500,00
1664 Avräkning Real Fastigheter AB	-105 713,42	-105 713,42	0,00	-105 713,42
1665 Avräkning Real fastigheter i Håbo AB	4 301 993,00	4 301 993,00	-93 164,00	4 208 829,00
1668 Avräkning Real Fastigheter i Karlskrona AB	-3 295 615,00	-3 295 615,00	301 205,00	-2 994 410,00
1669 Avräkning Real Nya Bostäder i Skövde	-2 144 281,00	-2 144 281,00	1 923 000,00	-221 281,00
1670 Avräkning Real Fastigheter i Torsås AB	438 837,00	438 837,00	624 071,00	1 062 908,00
1671 Avräkning Real Nissaholmen HB	1 634 045,26	1 634 045,26	-90 000,00	1 544 045,26
1673 Avräkning Real nya bostäder i Karlskrona AB	20 181 120,00	20 181 120,00	-20 181 120,00	0,00
1675 Avräkning Real Fastigheter Landskrona AB	486 000,00	486 000,00	0,00	486 000,00
1677 Avräkning Real Fastigheter i Tranås	-2 222 215,63	-2 222 215,63	-110 711,00	-2 332 926,63
1790 Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	200 055,52	200 055,52	-142 467,52	57 588,00
Summa kortfristiga fordringar	30 503 091,73	30 503 091,73	-18 209 056,52	12 294 035,21
Kassa och bank				

Real Holding i Sverige AB (publ)
556865-1680
Räkenskapsår 2019-01-01 -
2019-12-31
Period: 2019-01-01 - 2019-09-30

Balansrapport ARL

Utskrivet 2019-12-19 21:07
Senaste vernr A 159 I 43 K 37 L 192 M 10
P 16 U 184

	Ing balans	Ing saldo	Period	Utg balans
1930 Företagskonto/checkkonto/ affärskonto	78,16	78,16	10 892,73	10 970,89
1932 Swedbank 8214-9944 389 488,7	8 750,00	8 750,00	-8 750,00	0,00
1933 Swedbank 8169-5 964 806 732-1	125 000,00	125 000,00	250,00	125 250,00
1940 Övriga bankkonton	108,00	108,00	0,00	108,00
1941 Klientmedelskonto rekonstruktion	0,00	0,00	12 550,38	12 550,38
Summa kassa och bank	133 936,16	133 936,16	14 943,11	148 879,27
Summa omsättningstillgångar	30 637 027,89	30 637 027,89	-18 079 113,41	12 557 914,48
SUMMA TILLGÅNGAR	210 057 232,89	210 057 232,89	-18 090 022,50	191 967 210,39
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER				
Eget kapital				
2081 Aktiekapital	-27 451 289,71	-27 451 289,71	0,00	-27 451 289,71
2085 Uppskrivningsfond	-2 436 113,00	-2 436 113,00	0,00	-2 436 113,00
2091 Balanserad vinst eller förlust	207 268 017,46	207 268 017,46	0,00	207 268 017,46
2097 Överkursfond	-234 521 103,87	-234 521 103,87	0,00	-234 521 103,87
2099 Årets resultat	31 789 732,25	31 789 732,25	0,00	31 789 732,25
Summa eget kapital	-25 350 756,87	-25 350 756,87	0,00	-25 350 756,87
Långfristiga skulder				
2310 Obligations- och förlagslån	-65 000 000,00	-65 000 000,00	0,00	-65 000 000,00
Summa långfristiga skulder	-65 000 000,00	-65 000 000,00	0,00	-65 000 000,00
Kortfristiga skulder				
2440 Leverantörsskulder	-2 175 659,00	-2 175 659,00	-2 622 718,71	-4 798 377,71
2710 Personalskatt	-39 103,00	-39 103,00	39 103,00	0,00
2730 Lagstadgade sociala avgifter och särskild löneskatt	-30 714,00	-30 714,00	30 714,00	0,00
2839 Lån från Bengt Engström	-1 600 000,00	-1 600 000,00	-70 000,00	-1 670 000,00
2841 Kortfristig skuld Bengt Linden	-30 000 000,00	-30 000 000,00	0,00	-30 000 000,00
2847 Lån JOOL	-33 170 000,00	-33 170 000,00	20 191 120,00	-12 978 880,00
2863 Avräkning Real Fastigheter Nissan AB	-36 021 929,09	-36 021 929,09	-1 780 636,00	-37 802 565,09
2867 Avräkning HB Nissaholmen (Eget kapital)	-420 691,33	-420 691,33	10 909,09	-409 782,24
2870 Skuld Sydfastgruppen	-496 535,76	-496 535,76	125 000,00	-371 535,76
2890 Övriga kortfristiga skulder	-100 000,00	-100 000,00	0,00	-100 000,00
2894 F.d. säljarrevers avseende Ö-vik	-6 000 000,00	-6 000 000,00	0,00	-6 000 000,00
2910 Upplupna löner	-373 968,00	-373 968,00	-99 032,00	-473 000,00
2940 Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	-77 534,00	-77 534,00	14 534,00	-63 000,00
2960 Upplupna räntekostnader	-8 321 333,00	-8 321 333,00	-9 885 259,52	-18 206 592,52
2990 Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-729 008,84	-729 008,84	-395 991,16	-1 125 000,00
2992 Beräknat arvode för revision	-150 000,00	-150 000,00	0,00	-150 000,00
Summa kortfristiga skulder	-119 706 476,02	-119 706 476,02	5 557 742,70	-114 148 733,32

Real Holding i Sverige AB (publ)
 556865-1680
 Räkenskapsår 2019-01-01 -
 2019-12-31
 Period: 2019-01-01 - 2019-09-30

Balansrapport ÅRL

Utskrivet 2019-12-19 21:07
 Senaste vernr A 159 I 43 K 37 L 192 M 10
 P 16 U 184

	Ing balans	Ing saldo	Period	Utg balans
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	-210 057 232,89	-210 057 232,89	5 557 742,70	-204 499 490,19
BERÄKNAT RESULTAT	0,00	0,00	-12 532 279,80	-12 532 279,80