

PRELIMINÄR REKONSTRUKTIONSPLAN

Stockholms tingsrätt Ä 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	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

REKONSTRUKTIONSPLANENS HUVUDELAR

En framgångsrik rekonstruktion av Real Holding i Sverige AB ("Bolaget") förutsätter följande huvuddelar, vilka redogörs för närmare i efterföljande avsnitt:

- a) Ackordsöverenskommelse med Bolagets borgenärer, antingen i form av ett underhandsackord eller inom ramen för ett offentligt ackord. Borgenärer med största fordringar utgörs av (a) obligationsinnehavare med kapitalfordran om 65 mkr; (b) två aktieägare med kapitalfordringar om ca 31,6 mkr, (c) övrig långivning och kortfristiga skulder om ca 32,45 mkr. Vissa av borgenärernas fordringar är säkerställda genom aktiepant i dotterbolagen, dock motsvarar panternas värde inte storleken på de säkerställda borgenärernas fordringar.
- b) Kapitaltillskott från nuvarande eller nya aktieägare inom ramen för en nyemission.
- c) Överenskommelse med Bolagets preferensaktieägare, huvudsakligen innebärandes en konvertering av preferensaktier till stamaktier av serie B. Överenskommelse av detta slag bedöms utgöra en viktig förutsättning för Bolagets möjlighet att attrahera nytt kapital för att genomföra rekonstruktionen.
- d) Under förutsättning att ovan rekonstruktionsåtgärder är framgångsrika kommer Koncernens belåningsgrad att reduceras, vilket medför förutsättningar för Koncernens övriga dotterbolag att omförhandla befintliga lån, alternativt refinansiera dessa, till långsiktigt hållbara villkor.

REKONSTRUKTÖRENS UPPGIFTER

Rekonstruktionen innebär ingen förändring av Bolagets verksamhet, som fortsatt företräds av styrelsen och den verkställande direktören. Verksamheten ska huvudsakligen fortsätta som tidigare, dock under rekonstruktörens översyn. Rekonstruktören kommer tillse att Bolaget inte åtar sig nya förpliktelser eller i övrigt disponerar över egendom av väsentlig betydelse för verksamheten, till skada för Bolagets borgenärer. Rekonstruktören ska verka för att fordringsägarnas intresse inte åsidosätts eller att förhållandena mellan fordringsägarna

rubbas. I samråd med Bolaget kommer rekonstruktören att föra diskussioner och förhandlingar med borgenärer samt upprätta nödvändig dokumentation, i syfte att rekonstruera Bolagets verksamhet samt kapitalstruktur. företagsrekonstruktionen pågår.

Under rekonstruktionen får Bolaget inte utan synnerliga skäl och utan samtycke av rekonstruktören betala skulder som uppkommit före beslutet om företagsrekonstruktion eller ställa säkerhet för sådana skulder. Utmätning eller annan verkställighet enligt utsökningsbalken får inte heller ske och Bolaget kan som huvudregel inte försättas i konkurs så länge företagsrekonstruktionen pågår. Avtal som Bolaget ingår binder dock Bolaget. Vidare gäller att avtal, såsom exempelvis upptagande av särskild kortfristiga rekonstruktionskrediter eller beställningar av tjänster som görs med rekonstruktörens uttryckliga samtycke, har företrädesrätt till betalning ur Bolagets egendom i händelse av en framtida konkurs i enlighet med 10 § 4 p. förmånsrättslagen.

BAKGRUND

Bolaget är ett börsnoterat fastighetsbolag vars aktier handlas på Nordic Growth Market (NGM). Bolaget förvaltar och förvärvar kommersiella fastigheter och samhällsfastigheter i tillväxtorter med diversifierat näringsliv inom segmenten tillverkning, lätt industri, lager och logistik. Bolaget är förvaltande moderbolag i en koncern som består av tio stycken helägda dotterbolag, ett delägt dotterbolag samt tre dotterdotterbolag ("**Koncernen**"), se Bilaga 1. Samtliga Koncernens fastigheter, vilka förtecknas enligt Bilaga 2, ägs genom dotterbolagen. Koncernen har under de senaste åren haft en genomsnittlig hög belåningsgrad om ca 80 till 85 procent, vilket föranletts av att dess kapitalstruktur historiskt har präglats av hög belåning, korta löptider och höga räntekostnader. Bolaget och Koncernen har huvudsakligen finansierats genom banklån, obligationer, aktieägarlån samt emission av preferensaktier och stamaktier. Per den 31 december 2017 uppgick Koncernens totala skulder till 325,9 mkr, tillgångarna till 389,6 mkr och det egna kapitalet till 63,7 mkr. Vid efterföljande preliminärt bokslut, den 31 december 2018, hade skulderna ökat till 428,8 mkr, tillgångarna till 497,9 mkr och det egna kapitalet till 69,1 mkr. Pga. ofördelaktiga lånevillkor och realisationsförluster har Koncernen under de två senaste räkenskapsåren, trots positiva driftsnetton, redovisat resultat efter skatt om minus 99,7 mkr (2017) och minus 15,9 kr (2018).

Till följd av den höga skuldsättningen och de kostsamma låneförbindelserna initierades en omstrukturering och refinansiering av Bolaget under 2017. Bl.a. sökte Koncernen renodla sin fastighetsportfölj varvid dotterbolag avyttrades och nya fastigheter vilka var förenliga med Koncernens strategi tillträdde. Bolaget genomförde dessutom en nyemission om 55 mkr som medförde det egna kapitalet stärktes, och 73 procent av Bolagets utestående preferensaktier kunde lösas in. Åtgärderna var dock inte tillräckliga och Koncernens likviditet har varit fortsatt ansträngd under 2018. Detta medförde att Bolaget inte hade möjlighet att återbetala ett obligationslån om 65 mkr, vilket upptogs 2015, när det förföll till betalning den 21 december 2018. Förhandlingar med obligationsinnehavarna förevar därefter och anstånd med återbetalning medgavs till den 31 maj 2019. Bolaget erhöll även ränte- samt amorteringsanstånd för ett lån om 13 mkr som förföll till betalning den 31 januari 2019. Lånet upptogs i maj 2018 och uppgick ursprungligen till 33 mkr.

Syftet med denna preliminära rekonstruktionsplan är att övergripande presentera de avsedda rekonstruktionsåtgärderna och hur de ska medföra att det angivna syftet uppfylls, dvs. att göra Koncernens verksamhet långsiktigt livskraftig. Koncernens kassaflöde kan bli positivt redan under 2019 givet en framgångsrik rekonstruktion. Nedan redogörs närmare för de avsedda rekonstruktionsåtgärderna.

LIKVIDITETSPROGNOS FÖRUTSATT EN FRAMGÅNGSRIK REKONSTRUKTION

Bakgrund

Bolagets ledning har sökt att fastslå vilka hyresintäkter Koncernen måste generera och hur höga dess drifts-, ränte- samt övriga kostnader kan tillåtas vara, för att Koncernens verksamhet ska uppvisa ett positivt kassaflöde. Nedan redogörs övergripande närmare för antagna in- respektive utbetalningarna.

Inbetalningar

Koncernens totala hyresintäkter de kommande 12 månader förväntas öka i jämförelse med motsvarande intäkter under 2018, vilka under detta år uppgick till ca 44,3 mkr. De ökade intäkterna hänförs till att Koncernen under 2018 tillträdde en fastighet med positivt driftsnetto

samt att avtalade hyror kommer att öka till följd av indexjusteringar. Inga antaganden har gjorts innebärande att Bolaget ska tillföras aktieägartillskott eller tillskott till följd av nyemission av aktier. Detta eftersom syftet med likviditetsprognosen har varit att fastställa vilka intäkter Koncernens verksamhet behöver generera i syfte att uppvisa ett positivt kassaflöde, utan beaktande av icke-ordinära engångsinbetalningar.

Utbetalningar

Vad avser utbetalningar har antaganden gjorts om att Koncernens totala driftskostnader för de kommande 12 månaderna kommer att motsvara kostnaderna under 2018. Detta medför ett uppskattat driftsnetto om ca 30 mkr på Koncernbasis. Därmed fastslås grundförutsättningarna för att bedöma högsta möjliga storlek på Koncernens övriga kostnader inklusive ränta, och därutöver amorteringar, för att kassaflödet ska vara positivt.

Sammanfattning

Givet vad som anförts kommer skuldnedskrivningar samt omförhandlingar av lånevillkoren att vara påkallade för att skapa en skuldstruktur som är hållbar i förhållande till Koncernens driftsnetto. Under 2018 uppgick Koncernens räntekostnader till ca 24 mkr och det totala finansnettot, i vilket räntekostnaderna inkluderas, var negativt om 39,6 mkr. Finansnettot kommer att behöva förbättras markant i framtiden om Bolagets verksamhet ska fortgå. Vid en framgångsrik rekonstruktion kommer Koncernens belåningsnivå och totala räntekostnader att minska och underlag med beräkningar av vilken belåningsgrad Koncernen behöver uppnå, samt vilka räntevillkor som behöver omförhandlas, har framtagits till stöd för kommande förhandlingar.

REKONSTRUKTIONSRARBETE OCH REKONSTRUKTIONSFÖRSLAG

Inledning

Som tidigare framhållits har Bolagets och Koncernens kapitalstruktur inneburit en allt för hög belåningsgrad, och allt för ofördelaktiga räntevillkor, i förhållande till driftsnettot från Koncernens fastighetsbestånd. Den höga belåningsgraden har medfört negativt självförstärkande effekter, innebärandes att Bolaget behövt uppta finansiering med allt sämre villkor varefter belåningsgraden blivit högre, vilket påverkat kassaflödet negativt och i sin tur

har medfört behov av ny kortfristig finansiering. Styrelsen och rekonstruktören bedömer att Koncernens belåningsgrad behöver reduceras till i vart fall 72 procent, givet en värdering av Koncernens fastighetsbestånd vid försäljning i en ordnad miljö, i syfte att skapa en långsiktigt hållbar skuldstruktur. Därefter kommer det vara möjligt för Koncernen att uppta ny finansiering, samt omförhandla befintlig finansiering, till räntevillkor som är långsiktigt hållbara för Koncernen och dess kassaflöde. Vidare har Bolaget tidigare emitterat preferensaktier under förhållanden som, vid emissionstillfället, var mer gynnsamma för Bolaget än omständigheterna idag. Villkoren för preferensaktierna återspeglar därför inte förutsättningarna för Bolagets nuvarande verksamhet och förhandlingar med Bolagets preferensaktieägare är en grundförutsättning för en framgångsrik rekonstruktion.

Som framgår av balansräkning per den 28 februari 2019, se Bilaga 3, utgörs Bolagets externa skulder huvudsakligen av (a) obligationslån om 65 mkr; (b) aktieägarlån om ca 31,6 mkr; och (c) övrig långivning och kortfristiga skulder om ca 32,45 mkr. Vissa av borgenärernas fordringar är säkerställda genom aktiepanter i dotterbolagen, dock motsvarar panternas värde, vid en forcerad försäljning, inte storleken på de säkerställda borgenärernas fordringar.

Nedan redogörs för de rekonstruktionsåtgärder som rekonstruktion bedömer vara nödvändiga för att genomföra en framgångsrik rekonstruktion.

Ackordsuppgörelse med borgenärer

För närvarande bedöms en ackordsuppgörelse med Bolagets borgenärer utgöra en förutsättning för att skapa en långsiktigt hållbar skuldstruktur. Rekonstruktören ska utreda om det finns förutsättningar för att träffa en sådan ekonomisk uppgörelse, antingen i form av underhands- eller offentligt ackord. Vissa av Bolagets borgenärer är delvis säkerställda genom aktiepanter i dotterbolag. Dessa säkerheter bedöms inte motsvara de säkerställda borgenärernas kapitalfordringar vid en försäljning genom pantrealisation. Stöd för detta antagande utgörs av nyligen inhämtat värderingsutlåtande. Rekonstruktören bedömer preliminärt att de prioriterade borgenärerna behöver godta ett ackord i förhållande till den stora del av deras kapitalfordringar som inte motsvaras av de utställda säkerheterna. Därefter kommer förhandlingar av lånevillkoren att vara behövliga, sannolikt i form av förlängning av

betalningsanstånden. Samtidigt ska förutsättningarna för antingen refinansiering av de lån som ligger till grund för de ovannämnda fordringarna undersökas, alternativt om en förlängning av lånen är möjliga.

Kapitaltillskott

I syfte att uppnå en lägre belåningsgrad i Koncernen bedöms tillskott från aktieägare som behövt, antingen genom en företrädes- eller riktad nyemission. Givet att övriga rekonstruktionsåtgärder blir framgångsrika kommer förutsättningarna att inhämta ytterligare kapital, genom aktieägartillskott i någon form, sannolikt att underlättas, Detta då Bolagets egna kapital sannolikt kommer att värderas högre än idag.

Förhandlingar med preferensaktieägare

Som angivits har Bolaget tidigare utgivit preferensaktier, under förhållanden som var markant mer gynnsamma för Bolaget än de som råder idag. Viss andel av preferensaktierna har tidigare konverterats till stamaktier, dock inte samtliga. Eftersom Bolaget de senaste åren inte har haft möjlighet att lämna utdelning till preferensaktieägarna har en skuld till dem för utebliven utdelning ackumulerats, på vilken belöper ränta om 12 procent. Den totala utdelningsskulden på preferensaktierna är ca 7,2 mkr och det sammanlagda inlösenbeloppet på kvarvarande preferensaktier är ca 35 mkr, baserat på ett inlösenbelopp om 350 kr per preferensaktie. Den sista handeln med preferensaktien innan avnotering, den 12 december 2018, skedde till avslutskurs om 102 kr per aktie. Villkoren för preferensaktierna motsvarar inte nuvarande förutsättningar för Bolaget att lämna preferensaktieutdelning. En framgångsrik rekonstruktion förutsätter därmed att förhandlingar initieras med preferensaktieägarna varvid rekonstruktören bedömer att en konvertering, av preferensaktierna till stamaktier av serie B, utgör en förutsättning för Bolagets fortsatta verksamhet.

Omförhandlingar av övriga lån i Koncernen

Givet en framgångsrik rekonstruktion för Bolaget kommer Koncernens belåningsgrad att bli väsentligt lägre. Därefter ska Koncernens övriga bolag utreda möjligheten att omförhandla lånevillkor på dotterbolagsnivå. Detta i syfte att skapa en skuldstruktur som medför en

långsiktigt stabil verksamhet som står väl rustad inför framtiden och eventuellt sämre konjunktur.

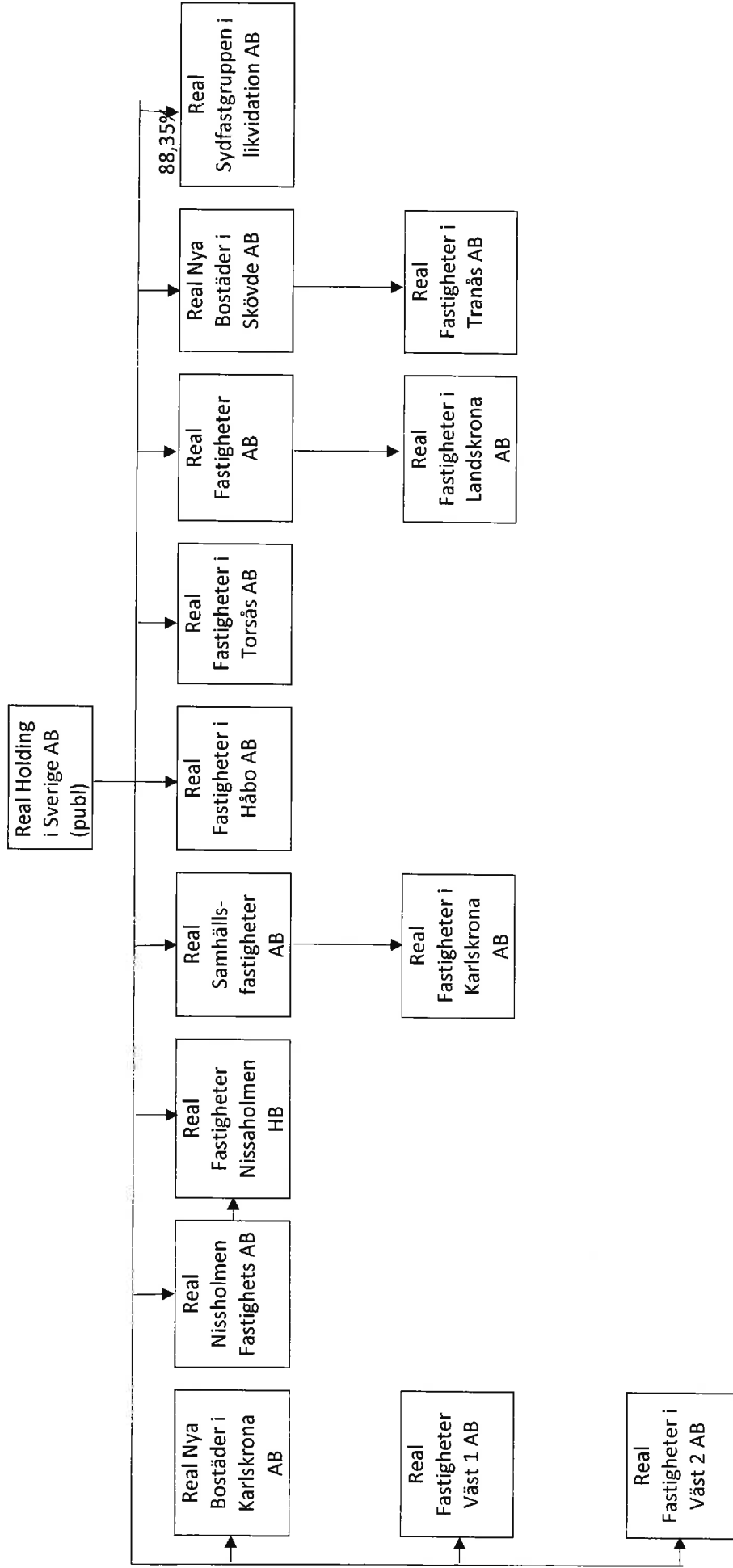
Stockholm den 11 april 2019

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Lars Eric Gustafsson', written in a cursive style.

Lars Eric Gustafsson
Rekonstruktör

BILAGA 1 - Konzernstruktur

Bolagsstruktur Real Holding



BILAGA 2 – Förteckning över Koncernens fastigheter

Fastighet	Ägare	Kommun	Fastighetstyp	kvm
Dyarne 3:5	Real Fastigheter i Håbo AB	Håbo	Industri/kontor/lager	5 560
Dyarne 5:100	Real Fastigheter i Håbo AB	Håbo	Industri/kontor/lager	1 177
Dyarne 5:96	Real Fastigheter i Håbo AB	Håbo	Industri/kontor/lager	593
Karlskrona 4:54	Real Fastigheter i Karlskrona AB	Karlskrona	Kontor/butiker	3 869
Trekanten 30	Real Fastigheter i Landskrona AB	Landskrona	Bostäder	203
Anderstorps-Törås 2:252	Real Nissan Handelsbolag	Gislaved	Kontor	1 661
Henja 10:4	Real Nissaholmen Fastigheter AB	Gislaved	Industri/kontor/lager	31 750
Verkstaden 2	Real Nissaholmen Fastigheter AB	Gislaved	Industri/kontor/lager	4 001
Torsås 1:141	Real Fastigheter i Torsås AB	Torsås	Produktion/lager	13 878
Kompaniet 4	Real Fastigheter i Tranås AB	Tranås	Utbildning/lager/produktion	34 480

BILAGA 3 – Balansräkning per den 28 februari 2019

Balansräkning 2019-02-28 (tkr)	
Tillgångar	
Immateriella tillgångar	92 SEK
Andelar i koncernföretag	160 790 SEK
Uppskjuten skattefordran	23 752 SEK
Kortfristiga fordringar	10 688 SEK
Kassa och Bank	181 SEK
Summa tillgångar	195 503 SEK
Eget kapital och skulder	
<i>Eget kapital</i>	
Aktiekapital	27 451 SEK
Balanserad vinst, förlust och överkursfond	10 SEK
Summa eget kapital	27 461 SEK
<i>Skulder</i>	
Obligationslån	65 000 SEK
Lån från aktieägare	31 600 SEK
Övrig långivning	19 000 SEK
Övriga kortfristiga skulder	11 394 SEK
Leverantörsskulder	2 055 SEK
Skuld till koncernbolag	38 993 SEK
Summa skulder	168 042 SEK
Summa skulder och eget kapital	195 503 SEK